MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VERONICA GALEA DEBONO

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2007

Talba Numru. 448/2006

Talba Nru: 448/06VGD

Oliver Brownrigg karta ta' l-identita' numru 230769(M) u Gerald Aston, passaport Ingliz numru 0027361(A), bhala Chairman u Segretarju rispettivament tal-Management Committee ta' 'St. Angelo Mansions – Block 7 Association', seven five one, St. Angelo Mansions, Cottonera CSP 01.

vs

Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lill assenti Christopher Longden u b'digriet tat-Tribunal tat-28 ta' Gunju 2006 gie nominat Dr. Leslie Cuschieri bhala Kuratur Deputat.

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi ppremettew illi l-konvenut huwa debitur tal-'Management Committee' ta' 'St. Angelo Mansions – Block 7 Association' fl-ammont ta' sitt mitt lira Maltin (Lm600) rapprezentanti tlett rati ta' kontribuzzjonijiet tieghu ghall-ispejjez tal-partijiet komuni skond l-obbligu assunt minnu fil-Ftehim ta' Assocjazzjoni u senjatament l-artiklu 10 tal-istess ftehim u dan kif jigi spjegat aktar fid-dettall fil-mori tal-kawza; u illi hemm dovut ukoll l-interessi fuq dan id-debitu skond l-ghola rata li tippermetti l-ligi mid-data ta' l-iskadenza ta' gimghatejn minn meta l-ammonti gew mitluba biex jithallsu sad-data tal-pagament effettiv u dan skond l-artikolu 10(d) tal-istess Ftehim ta' Assocjazzjoni. Illi ghalkemm interpellat sabiex ihallas dan l-ammont permezz ta' ittri interpellatorji l-konvenut baqa inadempjenti u ghalhekk qieghda ssir din il-kawza biex il-konvenut jigi kkundannat ihallas l-ammont ta' Lm600 lill-atturi nomine kif ukoll l-interessi relattivi mid-data ta' meta gew dovuti l-imsemmija skadenzi sad-data tal-pagament effettiv, bl-ispejjes kollha, inkluz il-VAT fuq id-drittijiet professjonali kif ukoll dawk tal-ittri interpellatorji li jgibu d-dati tat-13 ta' Jannar 2006 u tat-3 ta' April 2006 u bl-imghax legali kif mitlub aktar 'l fuq kontra l-konvenut li hu ngunt minn issa ghas-subizzjoni tieghu.

Ra r-rikors tas-16 ta' Mejju 2006.

Ra d-Digriet ta' dan it-Tribunal kif diversament presjedut tal-19 ta' Mejju 2006 fejn gie ordnat li jinghazlu kuraturi biex jidhru ghall-assenti Christopher Longden.

Ra d-Digriet ta' dan it-Tribunal kif diversament presjedut tat-28 ta' Gunju 2006 fejn gie nominat Dr. Leslie Cuschieri bhala Kuratur Deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Christopher Longden fl-atti ta' din il-kawza u fl-atti l-ohra kollha relattivi u sussegwenti.

Ra r-Risposta ta' l-avukat Dr. Leslie Cuschieri bhala Kuratur Deputat sabiex jirrapprezenta l-interessi ta' l-assenti Christopher Longden fejn ecepixxa illi b'Digriet tat-28 ta' Gunju 2006 huwa gie nominat kuratur deputat sabiex jirrapprezenta l-interessi ta' l-assenti Christopher

Longden, u illi l-atturi ghaddewlu indirizz postali ta' l-imsemmi Chris Longden, u ghalkemm huwa kiteb f'dan l-indirizz skond id-dokument anness, huwa ghadu ma rceviex risposta, u ghalhekk, jirriserva li jirrispondi u jecepixxi ulterjorment fi stadju ulterjuri, u illi fi kwalunkwe kaz, l-allegat debitu huwa ta' natura civili u ghalhekk l-imghaxijiet ma bdewx jiddekorru mid-data ta' l-iskadenza, kif qed jitolbu l-atturi.

Sema' x-xhieda ta' Gerald Aston moghtija bil-lingwa Ingliza.

Ra l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti kollha esebiti.

Sema t-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkonsidra.

Illi permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Ottubru tas-sena 2004 (Dok. RB1), il-konvenut Christopher Longden xtara l-appartament numru 732, Block 7, Saint Angelo Mansions, Vittoriosa.

Illi fl-istess kuntratt ta' akkwist hemm l-obbligu car impost fuq ix-xerrej, f'dan il-kaz Christopher Longden, illi '*The Purchaser shall, on the notarial deed of transfer, join the 'Saint Angelo Mansions – Block and Owners Association' (Owners' Association)…'*

Illi x-xhud Gerald Aston li huwa s-Segretarju tal-Owners' Association tal-Block appartamenti in kwistjoni (u cioe l-Block 7) xehed li f'dan il-Block jezistu ghaxar appartamenti, b'disa' proprjetarji, u li l-konvenut Christopher Longden huwa wiehed minn dawn id-disa proprjetarji.

L-istess xhud esebixxa kopja tal-istatut tal-'Owners' Association of Saint Angelo Mansions – Block 7' fejn hemm immnizzel car x'inhuma l-kundizzjonijiet u l-obbligi tal-proprjetarji tal-appartamenti f'dan il-Block. L-artikolu 7 tal-istess statut jghid illi '*the owner of any one of the*

apartments comprised in the block shall ipso jure be a member of the Association.'

Skond l-Artiklu 10 (d) ta' l-istess statut li jitkellem dwar 'membership fees' jghid, '*Every member shall effect payment of the contribution due and payable by him within two weeks from written demand and in default, interests at the highest rate permissible by law shall run on the amount or balance thereof due from the defaulting member.*'

L-Artikolu 10 (e) mbaghad jghid illi '*The committee may institute proceedings on its own or on behalf of the Association against a defaulting member for payment of a contribution or balance thereof. Any contribution due in terms of this agreement shall be considered a debt certain liquid and due and the defaulting member may not oppose a demand for payment or reimbursement on the grounds of any defect, delay or other shortcomings in any works proposed of completed by or at the instance of the Committee or the Association*.'

Illi bhala fatt meta l-assenti Christopher Longden xtara l-appartament tieghu, huwa accetta ukoll li jkun membru tal-'Owners' Association', u dan ghaliex kif inghad izjed 'l fuq, dan kien proprju wiehed mill-kundizzjonijiet tal-bejgh tal-appartament in kwistjoni. Fl-ebda mument waqt it-trattazzjoni tal-kawza ma tqajjmet xi kontestazzjoni dwar dan il-fatt.

Illi f'din il-kawza, l-atturi qedin jitolbu l-hlas minghand Christopher Longden, bhala proprjetarju ta' wiehed mill-appartamenti gol-block u bhala membru tal-'Owners' Association', tal-kontribuzzjoni tieghu ghas-sena 2005, fl-ammont ta' Lm400, u ghall-ewwel nofs tas-sena 2006 fl-ammont ta' Lm200, li b'kollox jammonta ghal Lm600. Fil-fatt, ix-xhud Gerald Aston ikkonferma li Christopher Longden effettivament qatt ma hallas l-ebda kontribuzzjoni minn mindu akkwista l-appartament tieghu. Anki dwar dan il-punt ma tqajjmet l-ebda kontestazzjoni da parti tal-konvenut nomine, u lanqas ma tqajjmet xi kontestazzjoni dwar l-ammont mitlub.

Illi apparti l-fatt li jidher car mid-dokumenti fuq imsemmija, illi l-assenti Christopher Longden accetta li jaderixxi ruhhu mall-obbligi tal-‘Owners’ Association’ fil-kuntratt ta’ akkwist tal-appartament tieghu stess, u allura accetta anki li jhallas dawn il-kontribuzzjonijiet kif mitluba mill-atturi, it-Tribunal irid jiehu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li kif jidher minn diversi ‘e-mails’ li kopja taghhom gew esebiti fl-atti tal-kawza, Christopher Longden stess obbliga ruhhu diversi drabi li jhallas dak li kien qieghed jigi mitlub minnu, (vide Dok. RB 4 a fol. 50 u Dok. RB2 a fol. 73 tal-process).

Ghandu jinghad illi fl-ebda mument waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza ma giet kontestata l-awtenticita’ ta’ dawn l-‘e-mails’ li gew esebiti mill-atturi, u ghalhekk anki jekk dawn huma dokumenti bla firma, xorta wahda ghandhom jinghataw il-valur taghhom.

Illi jidher li l-‘Owners’ Association’ (Dok. RB1), ma gietx iffirmata minn Christopher Longden, izda minn Gerald Aston, li bil-gurament tieghu xehed illi kien inghata l-awtorizzazzjoni minghand Christopher Longden li jiffirma l-istess dokument ghan-nom tieghu. Pero anki li kieku wiehed ma jaccettax li Gerald Aston kellu awtorita li jiffirma dan l-istatut ghan-nom ta’ xi hadd iehor minghajr prokura cara bil-miktub, xorta wahda jibqa l-fatt li meta xtara l-appartament tieghu l-assenti Christopher Longden kien qieghed jaccetta li jsir membru tal-istess Association, ghaliex dan kien obbligu li gie impost fuqu.

Illi rigward l-eccezzjoni moghtija li l-allegat debitu huwa ta’ natura civili u ghalhekk l-imghaxijiet ma bdewx jiddekorru mid-data ta’ l-iskadenza kif qedin jintalbu mill-atturi, dan l-argument ma jreggix f’dan il-kaz ghaliex il-klawsoli dwar kif ghandhom jiddekkorru l-interessi jinsabu mnizzlin car fl-istatut tal-‘Owners’ Association’, kif gie citat izjed ‘l fuq (Artikolu 10 (d), u l-assenti Christopher Londgen kien accetta dawn l-obbligi li hargu bhala obbligi ancillari tal-istess kuntratt tax-xiri kif diga spjegat izjed ‘l fuq. Ghalhekk gjaladarba dawn l-obbligi, inkluz dawk ta’ kif ghandhom jiddekkorru l-interessi jifformaw parti mill-

istatut, l-interessi ghandhom jithallsu skond kif jghid l-istatut.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa t-talba tal-atturi nomine u jikkundanna lill-konvenut nomine jhallas lill-atturi nomine l-ammont ta' sitt mitt lira Maltin (Lm600) kif ukoll l-interessi kif mitluba fl-Avviz. L-ispejjez kollha ta' din il-kawza kif mitluba fl-Avviz ghandhom jigu ssopportati mill-konvenut nomine.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------