MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tad-9 ta' April, 2008

Talba Numru. 1079/2006

Oliver Pace bhala amministratur ta' Bayview Court 1-16 Condominium Assocation
Vs
Lorraine Zammit u b'digriet tas-7 ta' Mejju, 2007 giet ordnata korrezzjoni fl-okkju fis-sens li l-kunjom l-konvenuta "Zammit" jigi sostitwit bil-kunjom "Lefter"

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-attur li ghan-nom ta' Bayview Court 1-16 Condominium Assocation, talab mit-Tribunal il-kundanna tal-konvenuta ghas-somma ta' erba' mija u sitta u sittin Euro (€466) ekwivalenti ghal mitejn lira Maltin (Lm200) dovuti lill-assocjazzjoni mil-konvenuta Lorraine Lefter bhala sid ta'l-appartament internament immarkat numru 1 bl-isem Bayview Court, Triq l-Gherien, Mellieha, ghall-kontribuzzjoni taghha ghal sentejn minn Settembru, 2005 sa' Awissu, 2007.

Il-konvenuta giet mitluba diversi drabi biex thallas sehemha, pero’ baqghet inadempjenti.

Bl-imghaxijiet u l-ispejjes komprizi dawk ta’ l-ittra bonarja tas-27 ta’ Jannar, 2006 u tat-30 ta’ Ottubru, 2006.
Ra r-risposta tal-konvenuta li ecceppiet illi l-gudizzju mhux integru peress li kunjom il-konvenuta mhux Zammit izda “Lefter.”

Illi ai termini tal-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuta datata 26 ta’ Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar John Debono (klawsola 7) il-konvenuta hija tenuta thallas biss tal-komun li tkun qed tuza. Il-parti de quo ma tigix uzata mill-konvenuta.

Illi in ogni kaz, l-attur irid jaghti rendikont ta’ kif wasal ghall-ammont pretiz b’mod dettaljat.

Illi l-ammont mhux dovut skond il-ligi (Section 11 (2) Kap. 398).

Illi t-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Ra x-xhieda ta’ Oliver Pace li jahdem bhala inginier u li kien gie appuntat bhala amministratur tal-blokk ta’ appartamenti fil-Mellieha. Kien gie appuntat fil-laqgha tal-4 ta’ Settembru, 2005 li kienet l-ewwel ‘general meeting’ u fl-istess laqgha ftehmu li johorgu mitt lira Maltin (Lm100) kull wiehed.

Fit-3 ta’ Ottubru, 2005 kien wahhal nota fuq in-‘notice board’ li kien ser jigbor mitt lira Maltin (Lm100) minghand kulhadd fil-laqgha tad-9 ta’ Ottubru, 2005 fejn fil-fatt gabar il-flus minghand il-maggorparti tan-nies.

Kien fl-1 ta’ Novembru, 2005 meta kien wahhal ‘notice’ fuq it-tabella li kien ghad hemm il-kont pendenti tal-appartamenti numru 1 u 2 u kien imbaghad fil-5 ta’ Dicembru, 2005 li kien baghat ‘invoice’ bl-avukat fejn talab il-hlas mill-proprjetarji ta’ l-appartamenti numru 1 u 2.

L-attur jispjega li hu kien tkellem mal-konvenuta u hi kienet qaltlu li ma kienitx disposta li thallas il-mitt lira Maltin (Lm100) ghaliex hi ma kienitx taghmel uzu mill-partijiet in komun u li lanqas ma kienet tuza l-'lift' peress li lanqas ma kellha garaxx. Kienet disposta li thallas biss sa hamsin lira Maltin (Lm50).

Kien fit-8 ta' Jannar, 2006 li kien baghat ittra lill-konvenuta sabiex thallas l-ammont totali ta' mitt lira Maltin (Lm100), izda ma rrispondietx u lanqas m'attendiet ghal-laqgha tar-residenti fil-15 ta' Jannar, 2006. Ir-residenti kienu qablu li kellha thallas.

L-attur jispjega li fid-29 ta' Settembru, 2006 kien sar 'general meeting' iehor u kien gie appuntat amministratur ghal darb'ohra u kien l-ghada li rega' baghat ittra lill-konvenuta sabiex thallas, peress li kienet baqghet tinsisti li ma kellhiex ghalfejn thallas la darba ma kellhiex garaxx.

Izda, l-attur jispjega li l-appartament tal-konvenuta huwa tip ta' 'maisonette', ghaliex ghandu zewg (2) entraturi, wiehed intern u wiehed komun mal-blokk, li ghalih ghandha access minhabba li ghandha cavetta u li hemm access mill-'basement' sa fuq il-bejt.

Skond il-kuntratt ta' l-akkwist hemm stipulat ukoll illi l-konvenuta ghandha dritt li tuza parti mill-bejt sabiex tonxor.

Ghalhekk id-differenza tal-appartament numru 1 meta kkomparat mal-appartamenti l-ohra huwa li ghandu entratura ghalih, apparti l-entratura komuni. M'ghandhiex 'letter box' fil-komun, izda mal-bieb taghha. Ukoll, ghandha d-dritt ta' uzu ta' 'letter box'. Ghandha ukoll it-tankijiet fuq il-bejt.

L-attur ighid ukoll li peress li l-konvenuta ghandha access ghall-bieb principali peress li ghandha cavetta, l-alternattiva jekk tibqa' tinsisti li ma tridx thallas tkun li jehodhilha c-cavetta.

Ghal dak li jirrigwarda l-inxir, il-konvenuta ghandha tip ta' 'semi-basement' u gieli tonxor fil-parapett. Tuza' parti mix-'shaft', li huwa komun, bhala bitha.

<u>Ikkunsidra</u>

L-attur nomine jirrapprezenta l-amministrazzjoni ta' condominium, fejn fl-ewwel laqgha kien gie stabbilit li kull sid ta' appartament kellu jikkontribwixxi mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena ghall-finijiet ta' manutenzjoni tal-blokk.

Irrizulta li l-konvenuta hija proprjetarja tal-appartament numru 1 minn fejn ghandha zewg (2) bibien accessibbli ghall-appartament taghha u cioe' wahda interna li minn go fih tidhol ghal gol-appartament u l-iehor estern li huwa l-bieb principali tal-blokk.

Il-konvenuta baqghet tinsisti li ma riditx thallas dan l-ammont, hlief forsi hamsin lira Maltin (Lm50) ghaliex peress li l-appartament taghha kien jinstab fil-'ground floor' ma kienitx taghmel uzu mill-'lift' u lanqas ma kienet taghmel uzu mill-garaxx.

Il-konvenuta naqqset li tidher f'din il-kawza minkejja li kienet ipprezentat ir-risposta taghha. Ghalhekk, it-Tribunal ghandu biss il-verzjoni tal-attur nomine, li fl-ebda moment ma giet kontraddetta mill-konvenuta.

Ghaldaqstant, l-fatti jibqghu dawk provduti mill-attur nomine u cioe' li meta l-konvenuta akkwistat l-appartament fil-kuntratt kellha d-dritt ta' parti mill-bejt ghall-inxir. Ghandha t-tank ta' l-ilma fuq il-bejt, kif ukoll ghandha dritt ta' 'letter box'. L-attur ghan-nom ta' l-assocjazzjoni jinsisti li l-konvenuta kienet qed taghmel uzu tal-partijiet komuni minhabba li kellha l-uzu tat-tank, tal-bejt u kienet ukoll taghmel uzu mill-bieb principali. Jekk ma kienitx qed taghmel uzu minnhom dan kien ghaliex ma rieditx hi u ghalhekk ma tistax issa tippretendi ghaliex ghazlet li ma taghmilx uzu mill-komun, ma taghmilx l-kontribuzzjonjiet taghha.

It-Tribunal jinnota li minkejja li opponiet ghat-talbiet attrici il-konvenuta ma hassietx il-bzonn li tidher quddiem dan it-Tribunal sabiex tiggustifika l-posizzjoni taghha. Fin-nuqqas, dan it-Tribunal jaccetta l-verzjoni tal-attur nomine bhala dik li fuqha trid tigi deciza il-kawza..

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk jikkundanna lil-konvenuta thallas lill-attur nomine is-somma mitluba oltre l-ispejjes kif mitluba.

< Sentenza Finali >

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