



## TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR  
MARIA KARLSSON**

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2010

Talba Numru. 389/2009

**Emanuel Vella (K.I. 46455M)  
vs  
James Cross**

**It-Tribunal,**

Wara li ra t-talba attrici għall-kundanna tal-konvenut għall-hlas ta' tliet elef ewro mija erba' u sebghin ewro u disgha u tmenin ewro centezmu (€3174.89) rapprezentanti sehem tal-konvenut f'*annual maintenance fees* tal-faccata, tarag u *lift* ta' Blokk 'A', Panoramic Flats, liema somma hija dovuta lil Emanuel Vella skont kuntratt ta' bejgh datat 7 ta' Novembru, 1996.

Bl-ispejjez u imghaxijiet legali.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn gie sollevat fl-ewwel lok l-inkompetenza '*rationae materiae*' billi l-attur m'huwiex l-amministratur ta' Panorama Flats (Block A ) Owners Association u billi huwa kien irrinunzja għad-dritt li seta' kellu meta giet iffurmata l-assocazzjoni b'vot unanimu u

Kopja Informali ta' Sentenza

izjed billi kull tilwima trid tigi riferuta ghall-arbitragg ai termini tal-artiklu 26 tal-kapitlu 398 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-klawsola tal-kuntratt tal-15 ta' April, 1996 hija nulla u bla effett u tmur kontra l-kuncetti bazici tal-*condominium*;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont hu wiehed ezagerat u mhuwiex dovut u huwa x'aktarx preskrit.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti in atti.

Sema' x-xhieda ta' James Cross u Emanuel Vella.

Illi preliminarjament qabel ma jidhol fil-mertu tal-vertenza tal-kawza, t-Tribunal ha jghaddi sabiex jiddeciedi fuq l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut u dan jekk it-Tribunal ghandux kompetenza *rationae materiae* sabiex jisma' u jaqta' dan il-kaz.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet fuq din l-eccezzjoni preliminari imressqa *in limine litis*.

**Ikkunsidra:**

Illi din il-kawza titratta dwar talba ghal hlas ta' somma allegatament rapprezentanti sehem il-konvenut ghal *annual maintenance fees*, tal-faccata, tarag u *lift* tal-blokk fejn jirrisjedi l-konvenut propjetarju ta' appartement iehor fl-istess blokk.

Illi mill-provi jirrizulta li fl- 1996 meta nbiegh appartement lill-konvenut, dan inbiegh mis-socjeta' Manuel's Garage Company Limited u mhux mill-attur. Il-konvent kien xtara l- appartement numru 2 fi Blokk 'A', Panoramic Flats, Triq l-Ghar u Casa, Mellieha bl-uzu bejn il-partijiet tal-blokk li huma in komuni bejn l-appartamenti kollha. Il-komun jinkludi '*lift*' u l-bejt. Illi l-bejt baqa' proprjeta' tas-socjeta' venditrici bil-'*maintenance*' tal-bejt f'idejn is-socjeta'

venditrici. Illi l-konvenut skont il-kuntratt ta' bejgh tas-7 ta' Novembru, 1996 kellu jikkontribwixxi ghal-komun tal-blokk billi jhallas €232.94 u cioe' LM100 ta' dak iz-zmien fis-sena.

Illi minn dokumenti ezebiti mill-attur, fl-24 ta' Settembru, 2001 is-socjeta' venditrici bieghet l-appartament numru 9 f'Panoramic Flats Block 'A' flimkien ma' l-arja lill-attur taht l-istess kundizzjonijiet imposti lill-konvenut James Cross, kif ukoll billi l-bejt ta' dan il-blokk gie trasferit lill-attur, l-konvenut xorta wahda kellu d-dritt li jwahhal tank ta' l-ilma fuq il-bejt u li kellu access ghalih.

Illi dejjem skont dan il-kuntratt, ezebit a fol.46, kellu jikkontribwixxi ghal komun fis-somma ta' LM100 fis-sena izda peress illi l-komun ma jirrizultax trasferit lill-attur din is-somma kellha semmaj tithallas lis-socjeta' venditrici u mhux lilu stess.

Illi mill-kuntratti ezebiti kemm tal-1996 u kemm tal-2001, jirrizulta li l-komun kif ukoll il-'*maintenance*' tal-komun baqa' f'idejn is-socjeta' Manuel's Garage Company Limited u li ghaldaqstant it-Tribunal jirrilleva *ex-officio* li wara li evalwa l-provi mressqa quddiemu u wara li ra d-dokumenti ezebiti in atti partikolarment il-kuntratt ta' bejgh tal-appartament lill-attur mis-socjeta' li zviluppat il-binja jirrizulta li din l-azzjoni ma tistax tirnexxi peress illi jezisti nuqqas essenzjali.

Illi skont id-dokumenti ezebiti, il-kuntratt ta' bejgh lill-attur mis-socjeta' Manuel's Garage Company Limited tal-2001, l-attur sar il-proprjetarju tal-apartament numru 9 fl-istess blokk tal-konvenut tant illi taht l-istess kuntratt huwa ghandu jikkontribwixxi ghal '*maintenance*' tal-komun fis-somma ta' €232.94 gja LM100 fis-sena u dan ghandu jithallas lis-socjeta' venditrici originali u cioe' Manuel's Garage Company Limited. Illi skont il-provi migjuba quddiemu, lit-Tribunal jirrizultalu li l-komun qatt ma gie trasferit lill-Emanuel Vella izda baqa' f'idejn is-socjeta' venditrici, liema socjeta' zviluppat u bniet il-blokk kollu. Illi ghaldaqstant, t-Tribunal jikkonkludi f'dan l-istadju li l-attur m'ghandu ebda dritt li jitlob ebda somma peress illi huwa

## Kopja Informali ta' Sentenza

jirrizulta propjetarju fl-istess binja bhalma huwa l-konvenut u li l-komun qatt ma gie trasferit lilu fil-kuntratt ta' bejgh tal-24 ta' Settembru, 2001. Illi l-proprietarju tal-komun baqghet is-socjeta' venditrici. Ghal motivi li rrizultaw lit-Tribunal skont id-dokumenti ezebiti in atti, t-Tribunal ma jistax jkompli jiddeciedi din il-kawza. Illi in oltre din il-kawza qatt ma tista' tirnexxi peress illi l-attur m'ghandux interess guridiku billi m'huwiex l-izviluppatur tal-blokk Panoramic Flats, illi l-komun li dwaru saret it-talba, qatt ma gie trasferit lilu u ghaldaqstant, jiddikjara li l-azzjoni tal-attur hija nulla u konsegwentement il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq moghtija, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jiddikjara n-nullita' tal-kawzali u konsegwentement il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Bl-ispejjez ghall-attur.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----