MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2010

Talba Numru. 375/2010

Aidan Lungaro Mifsud (K.I. 551878M)
fil-kwalita' tieghu ta' amministratur
tal-blokk appartamenti 'Lee Flats'
Vs
Fausto Marmara'
li b'digriet tad-9 ta' April, 2010
gie mahtur bhala kuratur deputat
sabiex jirraprezenta l-assenti
Francesca Marmara'

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba ta' l-attur ghall-kundanna tal-konvenut ghall-hlas ta' mija sitta u sittin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€166.58) rapprezentanti sehem l-intimata Francesca Marmara' bhala sid ta' l-appartament numru 2, Lee Flats, Triq Sir Luigi Apap, San Giljan, in konnessjoni mal-manutenzjoni komuni ta' l-istess blokk imsemmi

(skont dokumenti ezebiti mat-talba mmarkati bhala “Dok A” sa “Dok G”)

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra legali tat-18 ta’ Novembru, 2009 u bl-imghaxijiet.

Ra li b’digriet tad-9 ta’ April, 2010 Fausto Marmara’ gie mahtur bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta l-assenti Francesca Marmara’

Ra r-risposta tal-kuratur deputat ta’ l-assenti Francesca Marmara’, Fausto Marmara’, fejn qal illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, din il-kawza hija illecita in kwantu jirrizulta mill-prospett, anness bhala “Dok A”, illi l-attur fil-kwalita’ tieghu premessa ngagga s-servizzi ta’ terzi persuni sabiex jezegwixxi x-xoghlijiet u ghamel hlasijiet lil terzi bi ksur tal-Kapitolu 406 tal-ligijiet ta’ Malta u ghaldaqstant dawn il-proceduri huma insostennibbli fid-dritt;

Fit-tieni lok u in linea preliminari, l-attur irid igib prova li huwa tassew l-ammnistratur u li gie validament mahtur bhala l-amministratur tal-blokk appartamenti ‘Lee Flats’ skont id-disposizzjonijiet tal-kapitolu 398 tal-ligijiet ta’ Malta u fin-nuqqas ta’ tali prova ghandu jigi dikjarat illi l-attur m’ghandux interess guridiku sabiex jintavola dawn il-proceduri u kwindi l-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attur.

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suepsost, illi l-attur irid igib prova dwar il-qbil tal-condomini sabiex isir l-infiq elenkat fid-Dokument A;

Fir-raba’ lok, illi l-ammont reklamat mill-attur fil-kwalita’ tieghu premessa m’huwiex dovut mill-konvenuta;

Fil-hames lok, illi l-ammont rekalamat mill-attur fi kwalita’ tieghu premessa huwa f’kull kaz ezagerat u m’huwiex dovut mill-konvenuta fil-proporzjoni kalkolata u ndikata;

Fis-sitt lok, illi l-konvenuta m’ghandhiex tbati spejjez stante illi l-konvenuta qatt ma giet mgharrfa bid-decizjoni

tal-condomini fosthom bid-decizjoni, kemm-il darba huwa l-kaz, tal-hatra ta' l-amminstratur li naqas mill-obbligi tieghu ai termini ta' l-artiklu 22 (5) tal-Kap 398.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti in atti.

Ra l-affidavit tal-attur u ta' Douglas Edward Collins kif ukoll sema' x-xhieda ta' Fausto Marmara'.

Ra li fis-seduta tal-21 ta' Gunju, 2010 l-avukat difensur tal-konvenut *nomine* rtira t-tieni u t-tielet eccezzjoni u ghaldaqstant it-Tribunal ha jghaddi sabiex jiddeciedi dwar l-ewwel, ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-konvenut *nomine*.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi attrici jirrizulta li l-attur huwa l-amministratur tal-blokk ta' l-appartamenti "Lee Flats", fi Triq Sir Luigi Apap, San Giljan. Gie dikjarat illi fis-sajf tal-2008 huwa gie konfermat bhala amministratur u gie mwaqqaf l-istatut. L-istatut ta' l-assocjazzjoni kif ukoll il-hatra gew registrati fir-Registru ta' l-artijiet, il-Belt Valletta fit-18 ta' Settembru, 2008 skont dokumenti ezebiti in atti bhala Dok ALM1 u Dok ALM2. Gew ezebiti in atti, il-minuti tal-ewwel laqgha u huma ezebiti bhala Dok ALM 3 u Dok ALM4. Illi dan il-blokk jikkonsisti f'erba' appartamenti. Tnejn jappartjenu lill-attur, filwaqt illi t-tnejn l-ohra jappartjenu lil Douglas Edward Collins u lil Francesca Marmara'. Illi rrizulta li ghall-ewwel laqgha tal-assocjazzjoni tat-18 ta' Lulju, 2008 Francesca Marmara' kienet rapprezentata minn binha Fausto Marmara' ghaliex hija tirrisjedi gew r-Renju Unit. Illi rrizulta ukoll illi peress li l-konvenuta tirrisjedi barra minn Malta, Fausto Marmara' jiehu hsieb dan il-fond f'isem ommu. Illi skont *e-mail* ezebita in atti mibghuta minn Fausto Marmara' dwar it-twaqqif tal-assocjazzjoni qal illi huwa ma kienx ha jiffirma l-istatut minhabba kwistjonijiet personali bejnu u bejn l-attur dwar l-access ghall-bejt tal-blokk, izda fl-istess *e-mail* wera l-intenzjoni li kien ha jhallas sehmu mill-ispejjez relatati ghall-manteniment, tal-partijiet in komuni (Dok ALM5). Illi

jirrizulta li Fausto Marmara' kien intbghat diversi talbiet sabiex ihallas sehem ommu izda dan dejjem irrifjuta minhabba l-kwistjoni li kellu dwar il-bejt.

Illi mill-provi jirrizulta li l-attur kien qabbad terzi ghat-tindif tal-komun u cioe' lil Clean Services Limited u dan bi qbil mas-sid l-iehor, Collins. Illi t-Tirbunal ikkonstata li b'kollox l-attur u Collins huma sidien ta' tlett appartamenti u ghaldaqstant ghandhom maggoranza bejniethom sabiex l-assocjazzjoni timxi regolarment. Illi rrizulta mix-xhieda li Fausto Marmara' dejjem kien infurmat dwar il-laqghat tal-assocjazzjoni izda minhabba tilwima mal-attur huwa baqa' lura mil-laqghat u ma baqax jikkoopera.

L-attur ezebixxa prospett ta' l-ispejjez u jirrizulta li l-ispejjez huma maqsumi f'erba' u ghalhekk kwart ta' dawn l-ispejjez huma sehem l-konvenuta li jirrizulta l-ammont fit-talba. Intqal ukoll illi Fausto Marmara' *nomine* kien gie interpellat permezz ta' ittra bonarja mis-sid tal-appartament numru 2, sabiex ihallas il-kontribut u spejjez mahruga mill-assocjazzjoni izda l-ammont baqa' ma thallasx. Il-konvenut *nomine*, kien gie interpellat bhala kuratur ta' ommu.

Illi jirrizulta lit-Tribunal illi skont *e-mail* imsemmija mill-attur, Marmara' kien accetta li jhallas sehmu ghall-kontijiet tad-dawl tal-komun izda mhux ghall-ispejjez l-ohra u dan minhabba li kienu nqalghu xi kwistjonijiet dwar il-bejt bejn l-attur u l-konvenut *nomine*.

Illi jirrizulta ukoll illi skont minuti mehuda fil-laqgha tal-21 ta' Ottubru, 2009 giet miftiehma s-somma ta' mija u ghoxrin ewro (€120) bhala kontribut annwali tas-sidien ta' l-appartementi lill-assocjazzjoni ghat-tindif u manutenzjoni tal-komun. Il-konvenut *nomine* ghalkemm mgharraf bil-laqgha baqa' ma deherx.

Ili skont l-affidavit tas-sid ta' l-appartament numru 1, Douglas Edward Collins, huwa ikkonferma li fil-blokk kien hemm erba' appartamenti. Tnejn minnhom jappartjenu lill-attur, wiehed lilu u l-iehor lill-assenti Francesca Marmara'. Illi fl-ewwel laqgha tat-18 ta' Lulju, 2008 gie

diskuss l-istatut tal-assocjazzjoni. Collins qal illi l-konvenut *nomine* kien approva dan l-istatut izda ma kienx iffirmah. Illi f'dik il-laqgha Collins qal illi huwa gie mahtur bhala *Chairman* u l-attur gie mahtur bhala amminstratur tal-assocjazzjoni. Illi ftit wara sar jaf illi l-attur kien irceva *e-mail* minn Fausto Marmara' fejn qal illi huwa ma kienx ser jiffirma l-istatut. Qal ukoll illi l-assocjazzjoni bdiet tiffunzjona mill-ewwel u l-komun, sal-lum, huwa mizmum fi stat tajjeb u jitnaddaf regolarment. Illi fl-ewwel laqgha annwali ta' l-assocjazzjoni gew ipprezentati l-*accounts* tas-sena 2009, li huwa bhala *Chairman*, kien approva. Illi dak inhar gie miftiehem, illi kull appartament ghandu jikkontribwixxi €120 fis-sena ghall-ispejjez tal-manutenzjoni tal-komun. Rigward it-tindif, Collins qal illi ftiehmu li tigi ingaggata socjeta' li taghmel xoghlijiet ta' tindif. Huwa kkonferma wkoll illi apparti l-manutenzjoni tal-komun kien hemm xi spejjez ohra li saru ghat-tindif tal-katusa tad-drenagg li tati ghal *shaft*. Din il-katusa kellha tigi imsewwija ghaliex kienet qed tqattar. Ikkonferma ukoll li gie installat vit ta' l-ilma fil-komun ghat-tindif u l-assocjazzjoni kellha tithallas ta' dawnl-ispejjez.

Illi mill-provi tal-konvenut jirrizulta li bejn l-attur u l-konvenut *nomine* hemm nuqqas ta' qbil dwar il-bejt. Il-konvenut *nomine* qal illi l-problemi tal-perkolazzjoni mill-katusi bdew meta twahhlet katusa gdida tal-plastik ma' dik l-antika ta' l-asbestos u ma eskludiex illi l-katusa kienet instaddet rizultat ta' kwantita' ta' *debris* migbura waqt il-fazi ta' kostruzzjoni tal-bejt peress illi l-katusa ma kellha ebda *protective netting* u ghalhekk *debris* seta' jidhol fil-katusa.
Mill-provi jirrizulta ukoll illi n-nuqqas ta' qbil dwar l-access ghall-bejt m'huwiex mertu ta' din il-kawza.

Wara li sema' u evalwa l-provi kollha migjuba quddiemu, t-Tribunal huwa tal-fehma li l-hatra tal-attur, kif ukoll it-twaqqif tal-istatut huma konformi mal-kapitlu 398 tal-ligijiet ta' Malta. Illi rigward il-kwistjoni tat-tindif, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-kontestazzjoni tal-konvenut *nomine* mhux li kien qieghed isir it-tindif, izda li l-kawza hija illecita kif jirrizulta mil-prospett ezebit "Dok.A". Fil-fehma tat-Tribunal "Dok A" huwa prospett tal-hlasijiet kollha

maghmula mill-assocjazzjoni bejn it-18 ta' Settembru, 2008 sas-17 ta' Far, 2010. Illi f'dan il-prospett hemm indikat il-hlasijiet li saru lis-socjeta' Super Clean Services. Illi fil-fatturi hemm imnizzel il-hlas ta' VAT fuq dan is-servizz. Illi d-dokumenti "C", "D", "E" u "G" jindikaw ukoll illi l-VAT thallas ghal dawn is-servizzi. It-Tribunal huwa ghalhekk sodisfatt illi l-atturi ppruvaw li l-hlas lis-socjeta' terza ghat-tindif fil-fatt sar u l-hlas kien jinkludi il-VAT. Illi in konkluzjoni huwa sodisfatt illi l-hlasijiet li ghamlet l-assocjazzjoni kienu skont il-ligi u li l-kawza hija lecita.

Illi dwar it-tieni u t-tielet eccezzjoni, il-konvenut *nomine* kien ceda dawn iz-zewg eccezzjonijiet wara li kien sodisfatt mid-dokumenti ezebiti mill-attur in atti.

Illi dwar ir-raba', l-hames u s-sitt eccezzjoni t-Tribunal ra li l-konvenuta hija wahda mis-sidien u ghalhekk ghandha tkun responsabbli ghas-sehem taghha lill-assocjazzjoni. Illi l-ammont bhala kontribut annwali huwa dovut mis-sidien kollha u in knsegwenza dan jinkludi lill-konvenuta. Illi *a piena* sodisfazzjon tat-Tribunal huwa tal-fehma li l-ammont fit-talba huwa ghaldaqstant dovut mis-sid Francesca Marmara' lil-attur fi kwalita' tieghu ta' amministratur ta' l-assocjazzjoni ta' "Lee Flats", Triq Luigi Apap, San Giljan. Illi fil-fehma tat-Tribunal l-ammont mitlub huwa gust u ekwu skont prospett indikat fit-talba u skont il-provi migjuba quddiem dan it-Tribunal. Illi lit-Tribnunal jidhirlu li l-amministratur qatt ma naqas mill-obbligi tieghu *qua amministratur* u dejjem gharraf lill-konvenut *nomine* bil-laqghat tal-assocazzjoni. Illi huwa minnu li l-konvenut *nomine* dejjem kien il-persuna li tratta' mas-sidien ta' dan il-blokk u t-Tribunal huwa konvint illi l-konvenut *nomine* dejjem gie mgharraf bil-laqghat izda minhabba disputa personali li m'ghandha x'taqsam xejn mall-kontribut annwali u spejjez tal-komun, bhala kuratur tas-sid, huwa ddecieda li ma jhallasx is-sehem dovut minn ommu. In konkluzjoni, t-Tribunal ra li hija t-twebbis ta' ras tal-konvenut *nomine* li dahhal lill-ommu fi spejjez ulterjuri. Illi jekk kemm-il darba huwa ghandu kwistjoni rizultanti mill-kuntratt ta' xiri ta' l-appartament huwa ghandu rimedji ohra skont il-ligi. Illi l-ligi tal-kondominju twaqqfet ghar-raguni specifika li l-komun fi blokk appartamenti ghandu

jkun regolat u mmexxi sewwa. Illi ghalhekk jidhirlu illi t-tmexxija tal-assocjazzjoni hija wahda regolari, ai termini tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-kontijiet tal-assocjazzjoni huma mizmuma sewwa u jekk kemm-il darba il-konvenut *nomine* jidhirlu li t-tmexxija ta' l-assocjazzjoni m'hijiex wahda serja huwa ghandu drittijiet u rimedji ohra taht l-istess kapitlu 398 tal-ligijiet ta' Malta dwar il-kondominju.

It-Tribunal ghalhekk jikkonkludi li l-attur ipprova t-talba tieghu quddiem dan it-Tribunal, filwaqt illi l-konvenut *nomine* naqas milli jipprova l-allegazzjonijiet maghmula minnu.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut *nomine* jhallas is-somma ta' mija sitta u sittin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€166.58) filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut *nomine* bl-imghax mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjez sopportati mill-konvenut *nomine*.

< Sentenza Finali >

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