MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VERONICA GALEA DEBONO

Seduta tas-17 ta' Frar, 2012

Talba Numru. 975/2009

Karen Cacciattolo (Id. 262974M).

Vs

Suzanne Mc Shannon.

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attrici ppremettiet illi kemm hi kif ukoll il-konvenuta huma t-tnejn sidien ta' flat fi 'Blossom Court', Triq il-Battaljun, San Gwann. Illi l-attrici ghandha flat numru 4 u l-intimata ghandha flat numru 1. Illi l-attrici thallas il-kont tad-dawl tal-komun u anki tiehu hsieb il-manutensjoni u tiswija tal-lift li jinsab fi hdan il-blokk ta' appartamenti, ghan-nom tar-residenti kollha ta' Blossom Court li b'kollox huma 5. Illi l-intimata qed tirrifjuta li thallas sehemha kemm ghal spejjes li saru fuq il-lift kif ukoll ghal manutensjoni ta' dan il-lift. Illi l-ammont dovut s'issa huwa ta' mija u erba u sittin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€164.73).

Ra r-risposta tal-konvenuta li eccepiet illi t-talba attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra taghha u dan peress illi 1. fl-ewwel lok ma jispettax lill-attrici li tippromwovi dawn il-proceduri u semmai din il-kawza kellha tigi proposta mill-ghaqda tar-residenti tal-condominium bl-isem ‘Blossom Court’ jekk dejjem din l-ghaqda hija kostitwita ai termini tal-kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta; 2. fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attrici qatt ma giet awtorizzata mill-konvenuta sabiex tinkorri ebda spiza f’isem din ta’ l-ahhar u ghalhekk l-attrici ma ghandha ebda jedd tivvanta l-pretensjonijiet odjerni kontra l-konvenuta. Fi kwalunkwe kaz l-attrici ghandha ukoll iggib prova li hija giet awtorizzata bil-miktub tinkorri l-ispejjes mertu ta’ dawn il-proceduri mill-amministratur tal-condominium bl-isem ‘Blossom Court’ jew mill-laqgha tal-condominium skond l-artikolu 20 tal-kapitolu 398 tal-ligijiet ta’ Malta; 3. fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost u skond il-principji ta’ l-ekwita’, l-konvenuta ma taghmel assolutament ebda uzu mill-lift de quo ghaliex l-appartament taghha jinsab fl-ewwel sular tal-condominium bl-isem ‘Blossom Court’ u ghandu access minn entratura separata minn dik ta’ fejn jinsab l-istess lift, b’mod illi l-konvenuta qatt ma tuza din l-ahhar entratura. Lanqas kieku l-konvenuta taghmel uzu mill-imsemmi lift, dan ma jservix lill-istess f’mizura ugwali ghall-condomini l-ohra. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra l-affidavit ta’ Giovan Borg prodott mill-attrici.

Ra l-affidavit tal-konvenuta Karen Cacciattolo

Ra l-affidavit ta’ Joseph Pace prodott mill-attrici.

Sema’ x-xhieda ta’ Raymond Sant prodott mill-attrici.

Sema’ x-xhieda ta’ Anton Camilleri prodott mill-attrici.

Ra l-affidavit tal-konvenuta Suzanne McShannon.

Sema’ x-xhieda in kontro-ezami tal-konvenuta.

Sema’ x-xhieda in kontro-ezami tal-attrici.

Ra d-dokumenti kollha li gewipprezentati.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ t-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra.

Illi wara li ha konjizzjoni tal-provi kollha prodotti fil-kawza odjerna, jirrizulta li fil-blokk ta’ apartamenti in kwistjoni hemm hames appartamenti b’kollox, u l-partijiet fil-kawza jippossjedu appartament kull wiehed. Jirrizulta wkoll li ma hemm l-ebda ‘Owners’ Association Agreement’ ezistenti. Ghalhekk peress li kien hemm bzonn li persuna tiehu hsieb il-manutensjoni tal-‘common areas’, jidher li l-attrici kienet b’xi mod ivvolontarjat ghal din il-bicca tax-xoghol. Mhuwiex car pero jekk kienx hemm il-kunsens tar-residenti kollha f’dan ir-rigward. Mill-banda l-ohra ma jidhirx li kien hemm xi volontarju iehor, jew xi oggezzjoni da parti ta’ xi hadd mir-residenti li l-attrici taghmel dan ix-xoghol.

Li jirrizulta mill-provi huwa li l-attrici dejjem avzat ir-residenti bl-ispejjes li kellhom isiru fil-*common areas* tal-blokk ta’ appartamenti u dejjem imxiet bi prudenza u tat spjegazzjoni tal-ispejjes li kellhom isiru. Fil-fatt anki f’dan il-kaz l-attrici pproduciet il-provi kollha necessarji sabiex turi kif l-ammont mitlub f’din il-kawza gie dovut u ghaliex. Ghalhekk minn dan il-lat it-Tribunal jidhirlu li l-attrici rnexxilha tipprova b’mod sodisfacenti li l-ammont mitlub permezz tal-kawza odjerna huwa effettivament dovut mill-konvenuta.

Illi l-konvenuta ma tistax iggib bhala skuza sabiex ma thallasx l-ammont mitlub, il-fatt li hija ma tuzax il-lift de quo u dan ghal diversi ragunijiet. Fl-ewwel lok, il-konvenuta iffirmat kuntratt fejn l-obbligu taghha li thallas sehemha mill-ispejjes tal-manutensjoni tal-‘*common areas’* huwa

car, u dawn il-*common areas* ovvjament jinkludu wkoll il-lift. Il-fatt li ma sarx ftehim bil-miktub ma jfissirx li l-konvenuta m'ghandhiex l-obbligu li thallas sehemha ghaliex ovvjament il-manutensjoni xorta wahda trid issir. Oltre dan, jekk il-konvenuta kien jidhrilha li ma kenitx ser taghmel uzu mill-lift, messha nnegozjat li tnehhi l-obbligu tal-manutensjoni u spejjes rigwardanti l-istess lift fil-kuntratt taghha. Dana pero ma sarx tant hu hekk li ghal xi perjodu l-konvenuta kienet thallas sehemha minn dawn l-ispejjes. Anki l-fatt li l-konvenuta ma tghix gol-blokk appartamenti izda tuzah biss xi kultant bhala salon, ma jfissirx b'xi mod li hija m'ghandhiex l-obbligu li thallas ghall-*common areas*, fosthom il-lift.

Madanakollu, t-Tribunal jidhirlu li alavolja l-obbligu tal-konvenuta li thallas sehemha huwa car u vinkolanti, xorta wahda ma jaqbilx mal-fatt illi l-attrici kellha d-dritt tmexxi kontra l-konvenuta wahedha ghall-ammont kollu mitlub u dana ghaliex jirrizulta b'mod car mill-provi li l-ammont globali mitlub permezz tal-kawza odjerna huwa ammont dovut fi tlett porzjonijiet ugwali bejn l-attrici kif ukoll zewg residenti ohra u cioe Giovan Borg u Joseph Pace. Huwa car ghalhekk illi l-kawza kellha tigi pprezentata mhux biss mill-attrici wahedha, izda anki minn dan iz-zewg persuni l-ohra, jew almenu, jekk riedet tmexxi kontra l-konvenuta wahedha, l-attrici kellha titlob biss dak l-ammont dovut lilha personalment, u mhux l-ammont kollu.

Ghalhekk it-Tribunal jidhirlu li t-talba attrici tista' tigi akkolta limitatament ghall-ammont dovut lill-attrici personalment, u cioe it-terz tal-ammont mitlub, u ghal ebda ammont iehor.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi jilqa t-talba attrici limitatament u jikkundanna l-konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' erba u hamsin ewro u wiehed u disghin centezmu (€54.91). L-ispejjes tal-kawza ghandhom jigu ssopportati mill-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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