



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD**

Seduta tal-25 ta' Frar, 2013

Talba Numru. 390/2009

Emanuel Vella

Vs

Mario Bonello

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premissi pprezentat fil-25 ta' Mejju, 2009 fejn l-attur talab sabiex il-konvenut ihallas is-somma ta' elf tlett mija tlieta u hamsin ewro u wiehed tletin centezmu (€1,353.31) rapprezentanti sehmu tal-annual fees tal-facade, staircase u lift tal-Block A Panoramic Flats, liema somma hija dovuta lil Emanuel Vella skond kuntratt ta' bejgh.

Wara li gie debitament notifikat il-konvenut ipprezenta risposta fit-8 ta' Jannar, 2010 fejn eccepixxa illi fl-ewwel lok, l-inkompetenza rationae materiae billi l-attur

m'mhuxiex l-amministratur tal-Panoramic Flats Block A owners association u billi huwa kien irrinunzja ghad-dritt li setgha kellu meta giet iffurmata l-assocjazzjoni b'vot unanimu u izjed billi kull tilwima trid tigi riferuta ghall-arbitragg bis-sahha tal-Artiklu 26 tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-artiklu / 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 esagerat u m'huwiex dovut u huwa x'aktarx preskritt.

Fil-11 ta' Mejju, 2010 il-konvenut ipprezenta eccezzjoni ulterjuri illi l-attur ma setghax igib din il-kawza kontra l-konvenut stante illi huwa h'huwiex il-proprietarju tal-partijiet komuni stante illi l-komun jappartjeni lis-socjeta 'Manuel's Garage Co Ltd' u mhux lill-attur Emanuel Vella u ghalhekk ma ghandu ebda dritt jithallas jew jircievi l-kontribuzzjonijiet konnessi mal-komun in kwistjoni, b'hekk din il-procedura hija nulla kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Xehed l-attur Emanuel Vella u esebixxa l-kuntratt ta' meta biegh lis-sid li imbaghad biegh lil konvenut u ta' meta xtara minghand il-kumpanija Manuel's Garage Co Ltd. Spjega wkoll illi metail-kuntratt ta' akkwist l-intenzjoni kienet illi huwa jakkwista wkoll id-drittijiet kollha li kellha din is-socjeta. Inoltre din is-socjeta ghandha lil Emanuel Vella stess bhala sole director.

Sussegwentement l-attur ghamel talba fil-25 ta' Mejju, 2010 fejn talba sabiex korrezzjoni fl-okkju fis-sens illi ma ismu jizdied il-kliem 'Manuel's Garage Co Ltd' liema socjeta l-attur huwa azzjonist taghha. Il-konvenut ecepixxa illi l-attur ma ghandux interess guridiku sabiex jippromwovi l-azzjoni attrici peress illi m'huwiex il-proprietarju tal-partijiet komuni li jinsab fil-condominium in kwistjoni stante li l-proprietarju tal-komun hija s-socjeta kummercjali Manuel's Garage Co Ltd u l-attur hu biss membru tal-condominium.

Kopja Informali ta' Sentenza

It-Tribunal laqa t-talba u ornda li jergghu johorgu l-avvizi kif varjat. Wara li l-attur ma adoperax ma dan id-digriet ghal zmien twil il-kawza giet mitfugha sine die. Pero fit-18 ta' Lulju, 2011 l-attur ipprezenta r-rikors sabiex il-kawza tigi riappuntata u titpogga fuq il-lista tas-smiegh liema talba giet milqugha mit-Tribunal.

L-attur ipprezenta sett ta' dokumenti mmarkat EV 1 sa Ev 18 li huma ricevuti u inspection receipts.

Il-konvenut xehed permezz ta' affidavit li gie pprezentat fit-8 ta' Mejju, 2012 fejn spjega li ismu huwa Michael mhux Mario. Spjega illi hu kien xtara l-appartament fil-Blokk in kwistjoni fit-30 ta' Lulju 2003 u skond dan il-kuntratt kellu jhallas l-ammont ta' mitt Lira Maltija (Lm100) ekwivalenti ghal mitejn u tlieta u tletin ewro (€233) fis-sena li jghola skond l-gholi tal-hajja. Dan l-ammont il-konvenut kien ihallsu lill attur u ma jinghatax ricevuta.

Fl-affidavit tieghu il-konvenut qal illi l-attur kien ghalaq l-access ghal-bejt u kien izomm ic-cavetta ghandu u jekk jifthilhom lir-residenti l-ohra kien idum. Il-konvenut ilmenta wkoll minn hmieg fil-komun u li l-lift ma kienx mizmum tajjeb tant illi kien ikollhom juzaw it-tarag minhabba li li-lift kien jaghmel hafna storbju meta jintuza u dan minkejja li mart l-attur tbatu b'dahra.

Kien ghalhekk illi r-residenti ta' dan il-blokk inghaqdu flimkien u ghamlu assocjazzjoni tas-sidien liema assocjazzjoni giet irregistrata fit-28 ta' Dicembru, 2007. Minn dak inhar il-kontribuzzjoni bdew ihallsuha lil-assocjazzjoni. Il-konvenut ipprezenta wkoll dokumenti dwar din l-assocjazzjoni.

It-Tribunal sema x-xhieda u ra d-dokumenti kollha pprezentati .

Ikkunsidra

Illi din il-kawza inizjalment infethet minn Emanuel Vella sabiex jithallas is-somma ta' elf tlett mija u tlieta u hamsin ewro u wiehed u tletin centezmu (€1,353.31) bhala

kontribuzzjoni tal-partijiet komuni tal-Block A Panoramic Flats Triq I-Gharucasa Mellieha.

Il-konvenut min-naha tieghu eccepixxa illi dawn mhux dovuti peress illi giet iffurmata Assocjazzjoni tas-sidien u ghalhekk kull tilwima trid tmur Arbitragg. Eccepixxa wkoll illi l-klawsola/artiklu tal-kuntratt tmur kontra l-kuncett tal-condominium u hija nulla u bla effett u inoltre s-somma mitluba hija esagerata u hija x'aktarx preskritta. Kien hemm eccezzjoni ulterjuri illi l-attur m'ghandux interess guridiku. Sussegwentement l-attur talab illi flimkien ma ismu jizdied dak ta' Manuel's Garage Co Ltd, liema talba giet milqugha.

It-Tribunal jinnota illi fit-talba tieghu l-attur ma jispjegax ta' liema snin qed jitlob dan il-hlas pero f'dokument li pprezenta u li jinsab a fol 131 huwa ghamel breakdown u spejga li sas-sena 2004 thallas minghand il-konvenut. Ghalhekk hemm l-ammont ta' :

Lm117.25 ghas-sena 2005

Lm119.50 ghas-sena 2006

Lm121 ghas-sena 2007

€286 ghas-sena 2008

Semma imghax ta' €67.31 u spejjez ohra.

Mill-provi jirrizulta car illi l-assocjazzjoni tas-sidien giet irregistrata fit-28 ta' Dicembru, 2007 ghalhekk huwa car li wara s-sena 2007 xejn ma huwa dovut lill attur. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut tregi biss ghas-snin ta' wara 2007 u mhux ghas-snin ta' qabel.

Dwar it-tieni eccezzjoni dwar l-artiklu /klawsola li tmur kontra l-kuncett tal-condominium u li hija nulla u bla effett l-konvenut ma spjegax liema klawsola jew artiklu qed jirreferi ghalha. Inoltre l-konvenut qal illi s-somma mitluba hija esagerata u x'aktarx preskritta. Dwar il-preskrizzjoni ma ngabet ebda prova min-naha tal-konvenut.

Kien hemm eccezzjoni ulterjuri illi l-attur m'ghandux interess guridiku u dwar dan diga hemm decizjoni kontra l-istess attur meta fetah kawza kontra konvenut iehor fl-ismijiet Emanuel Vella vs Emanuel Grech avviz numru 388/09 it-Tribunal qal "illi skodn id-dokumenti esebiti, fil-

kuntratt ta' bejgh lill-attur mis-socjeta Manuel's Garage Co Ltd tal-2001, l-attur sar il-proprjetarju tal-appartament numru 9 fl-istess block tal-konvenut tant illi taht l-istess kuntratt huwa ghandu jikkontribwixxi ghal 'maintenance' tal-komun fis-somma ta' mitejn tnejn u tletin ewro erbgħa u disghin centezmu (€232.94) gie mitt Lira Maltija (Lm100) fis-sena u dan ghandu jithallas lis-socjeta venditrici originali u cioe Manuel's Garage Co Ltd. Illi skondil-provi migjuba quddiemu, lit-Tribunal jirrizultalu li l-komun qatt ma gie trasferit lil Emanuel Vella izda baqa f'idejn is-socjeta venditrici, liema socjeta zviluppat u bniet il-blokk kollu.. ghaldaqstant it-Tribunal jikkonkludi f'dan l-istadju li l-attur m'ghandu ebda dritt li jitlob ebda somma.

Madankollu fil-kawza odjerna l-attur talab illi flimkien ma ismu jizdied dak ta' Manuel's Garage Co Ltd, liema talba giet milqugħa u għal hekk l-eccezzjoni tal-interess guridiku ma baqa jissussisti.

F'dawn ic-cirkostanzi t-Tribunal jikkonkludi illi s-socjeta Manuel Garage Co Ltd imma mhux l-attur Emanuel Vella għandha d-dritt li tircievi l-pagament miftiefem ta' mitt Lira Maltija (Lm100) ekwivalenti għal mitejn tnejn u tletin ewro erbgħa u disghin centezmu (€232.94) fis-sena li jghola skond l-indici tal-gholi tal-hajja u dan għas-snin qabel 2007 meta giet iffurmata l-assocjazzjoni. Skond il-breakdown tal-attur a fol 131 tal-process il-konvenut hallas sas-sena 2004. L-ammont gust bl-gholi tal-hajja kellu Lm100 għal għas-sena 2002, Lm101.29 għal għas-sena 2003, Lm104.11 għal għas-sena 2004, Lm107.24 għal għas-sena 2005, Lm110.21 għal għas-sena 2006 u Lm111.59) u cioe ekkwivalenti għal għas-sena 2007. Għalhekk l-ammonti dovuti huma Lm107.24, Lm110.21 u Lm111.59 li flimkien u maqluba f'Euro jammontaw għal seba' mija sitta u sittin ewro sita u sittin centezmu (€766.66).

Għaldaqstant it-Tribunal jaqta u jiddecidi l-kaz billi jikkundanna l-konvenut ihallas lis-socjeta attrici Manuel's Garage Co Ltd is-somma ta' sebgħa mija u sitta u sittin ewro u sitta u sittin centezmu (€766.66) bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez tal-kawza ghandhom jinqasmu ugwalment bejn l-atturi u l-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----