MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tal-25 ta' Frar, 2013

Talba Numru. 386/2009

Emanuel Vella

Vs

Michael Foley

It-Tribunal

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-25 ta’ Mejju, 2009 fejn l-attur talab sabiex il-konvenut ihallas is-somma ta’ sebgha mija erbgha u sebghin ewro u centezmu (€774.01) 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 datat 3 ta’ April 1995.

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’mhuwiex 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-21 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-proprejetarju tal-partijiet komuni stante illi l-komun jappartjeni lis-socjeta 'Manuel's Garage Co Ltd' u mhux lill-attur Emanuel Vella li huwa biss membru tal-condominium.

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-proprjetarju tal-partijiet komuni li jinsab fil-condominium in kwistjoni stante li l-proprjeta tal-komun hija s-socjeta' kummercjali Manuel's Garage Co Ltd u l-attur hu biss membru tal-condominium.

Il-konvenut Michael Foley fid-19 ta' Ottubru, 2010 pprezenta risposta fejn qal bir-rispett illi l-attur Emanuel Vella ma ghandux interess guridiku sabiex jippromwovi l-azzjoni attrici u dan peress illi m'huwiex il-proprjetarju tal-komuni li jinsab fil-condominium stante li proprjetarju tal-komun hi s-socjeta kummercjali 'Manuel's Garage Co. Ltd' u l-attur hu biss membru tal-condominium.

Illi l-konvenut kien gia rrizerva li jipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri meta ghamel ir-risposta tieghu u l-

fatt li l-attur m'ghandux locus standi f'din il-kawza gja gie indikat lil dan it-Tribunal permezz ta' nota qabel ma l-attur ipprezenta r-rikors tieghu sabiex jaghmel korrezzjoni.

Illi n-nuqqas da parti tal-attur igib mieghu n-nullita tal-atti kif prezentati minnu ghaldaqstant ma jistax jitlob lil dan it-Tribunal jikkoregi dak li ab initio kien null u bla effett.

Ghaldaqstant it-Tribunal ghandu jichad bl-ispejjez kollha t-talba tal-attur sabiex jaghmel il-korrezzjoni.

It-Tribunal laqa' it-talba kif kontenuta fir-rikors, b'dan illi l-Avviz kif korrett ghandu jigi notifikat lill-kontroparti mill-gdid u l-kontroparti jkollu tmintax (18) il-jum mid-data tan-notifika sabiex jipprezenta risposta tieghu jekk ikun il-kaz.

L-attur ipprezenta affidavit tieghu fit-13 ta' April, 2011 fejn qal illi huwa d-direttur tas-socjeta Manuel's Garage Co Ltd liema socjeta bieghet lil konvenut l-appartament li jinsab fil-blokka in kwistjoni.

Fil-kuntratt l-attur bhala venditur kien irrizerva kundizzjoni li x-xerrejja jridu jhallsu tal-maintenance tal-lift u spejjez ohra tal-komun. Qal ukoll illi ma marx quddiem ic-Centru Ghall-Arbitragg minhabba li din mhix kwistjoni dwar nuqqas ta' qbil imma dwar obbligu kuntrattwali impost fuq l-intimat. Di fatti l-intimat dejjem hallas u kien dan il-kont biss illi baqa ma hallasx u ghandu jhallas l-ammont ta' sebgha mija erbgha u sebghin ewro u centezmu (€774.01). Ipprezenta wkoll dokument a fol 31 li juri breakdown tal-ammont mitlub.

Il-konvenut xehed permezz ta' affidavit li gie pprezentat fid-19 ta' Dicembru, 2011 fejn spjega bil-lingwa ingliza illi huwa sid l-appartament numru 4 fil-blokk in kwistjoni. Qal illi sas-sena 2007 huwa hallas kull kontribuzzjoni li kellha tithallas u filfatt ghandu r-ricevuti relattivi. Mnkejja dan wara diversi akkudi u nuqqasijiet da parti tal-attur is-sidien inghaqdu u ffurmaw Owners Association ghal liema assocjazzjoni ffirma wkoll l-attur f'din il-kawza. Issa l-konvenut qed ihallas lil Association dak li huwa sehem.

Qal illi fiz-zmien meta kien ghadu jhallas lil Manuel Vella l-komun ma kienx jigi mnaddaf u l-lift dejjem out of order. Il-hsara fil-lift filfatt kienet saret bis-siment u bricks li ggarru bil-lift lejn l-appartament tal-attur li dak iz-zmien kien qed jigi rrangat. Filfatt il-konvenut inqabad fil-lift u dam sebgha sieghat maqful hemm gew. A fol 41 gie pprezentat rapport tal-pulizija. Il-konvenut jghid illi sal-gurnata ta' llum ghadu ma juzax il-lift ghax jibza li jerga jehel fih.

Qal ukoll illi bhas-sidien l-ohra kollha huwa gie mwaqqaf milli jkollu access ghal bejt sabiex jaghmel il-manutenzjoni fuq it-tank tal-ilma u l-cable tat-Melita. Filfatt meta kienu gew tal-Melita biex jaghmlu xi tiswijiet l-attur baqa ma tfaccax biex jiftah il-bejt. Qal ukoll illi t-tank tal-ilma ilu zmien minghajr ghatu.

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' sebgha mija u erbgha u sebghin ewro u centezmu (€774.01) bhala kontribuzzjoni tal-partijiet komuni tal-Block A Panoramic Flats Triq l-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 mir-ricevuti li pprezenta l-konvenut a fol 48 et seq jidher bic-car illi l-kontribuzzjonijiet sas-sena 2007 dejjem thallsu. Illi skond dokument a fol 56 l-

Assocjazzjoni giet imwaqqfa f'Dicembru 2007 u ghalhekk mis-sena 2008 il-kontribuzzjoni kellhom jibdew jithallsu lilha.

Ghal dawni l-motivi t-Tribunal jaqta u jiddecidi l-kaz billi jichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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