MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tal-21 ta' Marzu, 2013

Talba Numru. 500/2011

The De Redin Court Owners Association
Vs
Martin Fenech u Sharon Fenech

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l- konvenuti ghandhom jigu kkundanati jhallsu l-ammont ta' erba' mija u erbgha u disghin ewro (€494) rapprezentanti s-sehem taghhom mill-ispejjez inkorsi mill-atturi fil-partijiet komuni u dan skont il-"Contribution Agreement" tal-blokk ta' appartamenti bin-numru 208/209, Tower Road, Sliema, mil-liema spejjez ibbenefika l-konvenut fil-perjodu bejn l-1 t'April, 2007 sa Gunju 2008, u li baqa' sallum ma hallasx minghajr raguni valida fil-ligi; bl-ispejjejz u bl-imghax legali sal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-konvenuti li fiha eccippew illi l-ammont mitlub mhux dovut ghaliex l-"*Association"* f'laqgha mizmuma f'April 2008 iddeciedew li jghollu l-"*contribution*"

b'effett retroattiv. Illi l-esponenti kien avza lill - "*Association*" li kien lest ihallas l-ammont dovut minnu ghal perjodu April 2007 sa Gunju 2008 u cjoe €320 liema ammont kien l-ammont li kien dovut skont il-ftehim bejn il-partijiet; salv eccezzjonijiet ohra.

Sema'x-xhieda ta' John Vassallo ghan-nom ta' De Redin Court Owners'Association;

Sema' x-xhieda tal-konvenut Martin Fenech;

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Ra l-ahhar verbal tal- 10 ta' Jannar, 2013 li bih il-kawza thalliet ghas-sentenza .

Konsiderazzjoni:

Fix-xhieda tieghu John Vassallo, l-amminstratur tal-blokk t'apartamenti de quo, spjega li kull sena ssir laqgha bejn is-sidien tal-Blokk t'apartamenti ta' De Redin Court, Tower Road Sliema, fejn jigu diskussi x-xoghlijiet li jixtiequ li jsiru. Ghalhekk iddikjara illi hu jahdem skont id-direttivi li jghatu s-sidien li johorgu minn din il-laqgha. Jinhadmu estimi tax-xoghlijiet imbagahd ssir decizjoni tas-sehem tal-kontribuzzzjoni tas-sidien. Hu ddikjara li kienet saret laqgha fl- 24 ta'April 2008 fejn kienu ftehmu li ser jhallsu zieda fuq rati tas-sehem tas-sidien. Din id-decizjoni kellha tapplika ghal wiehed u ghoxrin (21) xahar, ossia mill-1 ta' April 2007 sal- 31 ta' Dicembru 2008[1]. Kullhad kien hallas sehmu u ma kienx hemm oggezzjonijet ghall-hlas. Zied illi fil-kaz tat-talba odjerna l-konvenuti bieghu l-propjeta f'Gunju 2008. Hu kien tkellem mas-sid il-gdid li kien lest li jhallas sehmu pro-rata mill-gurnata li xtara l-post pero' ma kienx ser jhallas tal-perjodu ta' qabel cjoe mill- 1 t'April 2007 sat- 23 ta' Gunju 2008.

Il-konvenut fix-xhieda tieghu ddikjara illi hu biegh il-propjeta tieghu fit-23 ta' Gunju 2008. Illi hu kien ihallas

[1] Ara ukoll il-minuti tal-laqgha ta 24 ta April a fol 28 tal-Process

somma bhala sehem ghal-ispejjez tal-komun tal-propjeta' in kwistjoni kull sena u din kienet fissa. Hu qieghed jikkontesta li jhallas is-somma mitluba ghaliex ittiehdet decizjoni fil-laqgha tal- 24 ta' April 2008 li ghandhom jithallsu rati aktar gholja imma dawn mhux ghall-sehem fil-futur imma bhala sehem ta' kontribuzzjoniejiet tal-passat. Ghalhekk kien lest li jhallas is-sehem tieghu skont ir-rata qadima li huwa ta' tliet mija u hames ewro (€305) ghal erbatax-il xahar. Hu zied li ma jiftakarx jekk kienx gie notifikat bil-Annual General Meeting imma xorta wahda ma kellux interess imur ghaliex kien biegh il-propjeta. Dan gie kkontestat mill-Assocjazzoni attrici.

It-Tribunal innota illi fil-perjodu meta ttiehdet id-decizjoni biex tithallas ir-rata (aktar gholja) anke jekk retroattiva, l-konvenut kien membru tal-Assocjazzjoni tas-sidien u seta' jattendi l-laqgha u jaghmel l-oggezzjonijet tieghu. Illi ttiehdet decizjoni u ghaddiet bil-ftehim tas-sidien li attendew ghall-laqgha skont il-prassi. Hu ghalhekk kellu l-fakolta' jaghti l-opinjoni tieghu dakinhar. Ghalhekk il-fatt li wara perjodu qasir biegh il-propjeta tieghu ma jistghax jitqies bhala raguni valida ghaliex ma jhallasx il-kontribuzzjoni tieghu.

It-Tribunal jifhem illi decizjonijiet li kellhom applikazzjoni retroattiva huma ingusti u jaccetta li dan m'huwiex mod organizzat li jmexxu l-affarijiet. Pero' min-naha l-ohra din saret fil-forum kompetenti u kien hemm l-opportunitajiet kollha biex jaghmel il-punt f'dak il-forum. Ghalhekk il-konvenut m'ghandux ragun li jghid li ma kellux interess jattendi l-laqgha, hu seta' jitkellem dakinhar tal-laqgha meta ttiehdet id-decizjoni li jghollu r-rati u wara li ttiehdet din id-decizjoni seta' wkoll imur arbitragg jekk hass ruhu aggravat b'din id-decizjoni. Illi di piu skont dak il-ftehim il-hlas kien ghall-ispejjeż li kienu saru qabel ma biegh il-propjeta u ghalhekk kienu gawdew minnhom is-sidien fiz-zmien qabel u cjoe meta hu kien propjetarju. Ghalhekk ghal din ir-raguni u minhabba l-fatt li kien is-sid tal-propjeta' fil-mument li ttiehdet decizjoni jibqa' l-obbligazzjoni li jhallas is-sehem tieghu.

Decide

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jilqa' t-talba ta' l-Assocjazzjoni attrici erba' mija u erbgha u disghin ewro (€494) u dan bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

< Sentenza Finali >

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