MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2013

Talba Numru. 400/2010

Condominium Services Ltd

Vs

Raymond Sammut
ID 576458M

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-12 ta' Marzu, 2010 fejn l-atturi qalu li permezz ta' resoluzzjoni ta' nhar it-tnax (12) ta' Gunju, 2008 tas-sidien tal-appartamenti formanti parti l-condominium bl-isem Kortin Park Complex, is-socjeta' rikorrenti giet appuntata bhala amministratur, liema appuntament gie registrat ukoll mar-Registratur ta' l-Art.

I l-konvenut huwa sid l-appartament innumerat 20 fil-binja ta' appartamenti Kortin Park Complex , Triq N. Copernicus, il-Kortin, Mellieha. Is-socjeta' Condominium

Services Ltd inkorrew spejjez ghan-nom tas-sidien tal-istess kumpless, ghall-manutenzjoni u servizzi ohra fil-partijiet komuni kif ukoll partijiet ohra li minnhom jaghmlu uzu l-istess residenti.
Illi permezz ta' decizjoni tas-sidien mehuda waqt il-laqgha tas-27 ta' Ottubru, 2008 tas-sidien tal-appartamenti formanti parti minn Kortin Park Complex, is-socjeta' rikorrenti giet awtorizata tiehu azzjoni legali kontra l-konvenut.

Illi, minkejja li l-konvenut gie intepellat ihallas is-sehem tieghu diversi drabi, liema sehem huwa obbligat li jhallas, huwa baqa inadempjenti.

Illi l-ammont dovut lill-fond tal-Condominium, bhala arretrati tal-maintenance fee ghas-snin 2005 sa llum il-gurnata huwa ta' elfejn mija u sitta u sebghin ewro u hamsa u tletin centezmu (€2,176.35).

Ghaldaqstant is-socjeta' attrici umilment titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal jikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma komplessiva ta' elfejn mija u sitta u sebghin ewro u hamsa u tletin centezmu (€2,176.35), flimkien mal-ispejjez, u l-imghaxixjiet legali sad-data tal-pagament effettiv., kontra l-konvenut.

Illi wara li l-konvenut gie debitament notifikat huwa pprezenta risposta fis-16 ta' Lulju, 2010 fejn eccepixxa illi l-partijiet komuni ta' dan il-blokk jikkonsistu biss f'pixxina u medda fejn jipparkjaw il-karrozzi. Dawn kien hemm persuna nkarigata tiehu hsiebhom u kienu jithallsu erbghin lira Maltin (Lm40) u cioe' ekkwivalenti ghall-tlieta u disghin ewro u sbatax-il centezmu (€93.17) fis-sena. Peress illi l-konvenut ma kienx kuntent bit-tip ta' tmexxija ta' ghoxrin sena ilu ghamel decizjoni u bi qbil mal-imsiehba ta' dak iz-zmien nizzlu bil-miktub illi l-konvenut ma juzax il-pixxina u ma jikkontribwix ghall-manutenzjoni .

Madwar is-sena 2007 kien hemm ftehim illi tigi modifikata l-pixxina u l-atturi naqqsu milli jonoraw il-ftehim li l-konvenut kellu la juza u lanqas ihallas ghall-pixxina.

Jinghad pero illi l-konvenut informa lill-atturi li biex isir xi haga jrid jintlahaq concensus bejn l-imsiehba kollha.

Gietipprezentata wkoll kontrotalba ghall-hsara u vandalizmu fi proprjeta komuni bl-ammont ghandu jigi stmat minn espert tal-Qorti.

B’risposta ghall-kontrotalba li giet prezentata fl-20 ta’ Ottubru, 2010 fejn l-atturi eccepew illi fl-ewwel lok jigi eccepit in-nullita ta’ dawn it-tabiet rikonvenzjonali stante li minn dak dedott fid-dokumenti annessa mal-formula appozita, la tirrizulta l-bazi fuq xhiez qed isejjes dawn it-talbiet u wisq inqas ma huma cari t-talbiet li qed isiru lil dan it-Tribunal;

Illi minghajr pregudizzju ghal dak eccepit, is-socjeta’ Condominium Services Limited, mhijiex il-legittimu kontradittur ghall-allegazzjonijiet maghmula f’dawn li qed jitqiesu t-talbiet rikonvenzjonali;

Illi in rigward dak li jallega l-konvenut, dan it-Tribunal mhuwiex il-forum kompetenti li jisma u jiddecidi talbiet ta’ vandalizmu u lanqas ma jista jiddecidi dwar materji relatati ma kwistjonijiet relatati mal-ligi tal-Condominium senjatament fil-kaz ta’ dawk il-kwistjonijiet li ghandhom jigu riferuti ghal-arbitragg;

Illi minghajr pregudizzju ghal dak gja eccepit, l-allegazzjonijiet maghmula minn Raymond Sammut huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement, it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess Raymond Sammut.

Fis-seduta tal-11 ta’ Marzu, 2011 il-konvenut permezz tal-avukat tieghu ‘rrileva illi hu ma kinitx l-intenzjoni tieghu li jipprezenta kontrotalba izda li jithallas tal-ispejjez ta’ dawn il-proceduri. Ghalhekk it-Tribunal ordna li tigi ‘rtirata l-kontrotalba kif ukoll ir-risposta tal-istess.

Gie pprezentat affidavit ta’ Dr Alexia Farrugia Zrinzo bhala direttur tas-socjeta’ attrici. Hija spjegat illi s-socjeta’ attrici giet appuntata amministratur tal-kumpless in kwistjoni

nhar it-12 ta’ Gunju, 2008. Illi waqt laqgha tas-sidien li nzammet fis-27 ta’ Ottubru, 2008, gie deciz is-sidien illi jittiehdu passi legali kontra sidien li ma hallsux kontribuzzjoni.

Is-socjeta’ attrici ppruvat taghmel kuntatt mal-konvenut u talbet il-hlas ta’ elfejn mija u sitta u sebghin ewro u hamsa u tletin centezmu (€2,176.35) izda l-ammont baqa ma thallasx u dan jinkludi kontribuzzjoni ta’ qabel is-socjeta’ attrici giet inkarigata bhala amministratur.

In kontro ezami Dr Farrugia Zrinzo qalet illi waqt wahda mill-general meetings ittiehdet id-decizjoni illi kulhadd kellu jghati l-kontribuzzjoni. Qalet illi hi ma kinitx prezenti fil-laqgha tal-1987 fejn kien gie maqbul illi l-konvenut ma jhallasx il-kontribuzzjoni peress illi ma juzax il-pool.

Ix-xhud qalet ukoll illi s-sidien l-ohra qatt ma tawha x’tifhem illi l-konvenut ghamel uzu mill-pool. Pero tghid ukoll illi hi qatt ma semghet lill-konvenut jghid illi mhux ser juza l-pool.

Xehed ukoll Ludwig Bonnici, l-persuna li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-blokk u taghmel xoghol ta’ handyman. Qal illi lill-konvenut qatt ma rah jaghmel uzu mis-swimming pool. Pero dan ix-xhud spjega wkoll kif saru x-xogholijiet li saru fil-blokk kemm ta’ dawl kif ukoll tas-swimming pool. Jigifieri ma sarux xogholijiet biss fis-swimming pool.

Fis-seduta tal-15 ta’ Dicembru, 2011 xehed Raymond Sammut li pprezenta sett ritratti u spjega liema huwa l-appartament tieghu u qal ukoll illi huwa kien ikkollabora mar-residenti l-ohra billi zebghah meta huma kienu qed jizbghu, kif ukoll ipprezenta ricevuti tas-snin disghin. Xehed ukoll illi huwa xi ghoxrin sena qabel kien installa lampi heavy duty u issa bl-amministrazzjoni l-gdida qalghu lampi li kienu qed iservu u jghatu servizz. Jghid illi din l-amministrazzjoni qalghet dak li hu tajjeb u wahlet dak li hu hazin tant illi fi ftit xhur wara li twahhlu l-lampi dawn spiccaw.

Huwa kkummenta wkoll fuq ix-xoghol illi sar fis-swimming pool fejn qal illi dan ix-xoghol sar hazin u li x-xoghol kellu jsir bil-kunsens ta’ kulhadd. Hu qal pero illi la fi tlieta u ghoxrin sena qatt ma uza s-swimming pool allura ma ghandux ihallas ghall-manutenzjoni taghha. Dan ix-xhud ikkomplenja wkoll peress illi sar tarag fis-swimming pool. Qal illi b’dan naqqsu l-volum ta’ilma u jekk kellu juza s-swimming pool xi darba dan kien ser ikun ta’ detriment ghalih ghaliex meta jaqbad u jaqbez jippretendi li ma jkun hemm xejn taht il-pool.

Illi permezz ta’ nota tal-atturi li gietipprezentata fl-24 ta’ Lulju, 2012 is-socjeta’ attrici nformat lit-Tribunal illi m’ghadhomx iktar l-amministraturi ta’ Kortin Park Complex u gew sostitwiti minn Henry Caruana, Maddeline Cowlrick, Joanna Vella u Dr Clive Zammit.

It-Tribunal ra d-dokumenti kollha pprezentati, ra l-affidavits ipprezentati u semgha x-xhieda. Illi t-talba attrici kienet ghall-ammont ta’ elfejn mija u sitta u sebghin ewro u hamsa u tletin centezmu (€2,176.35) liema ammont jipprezenta l-ammont ta’ arretrati qabel is-socjeta attrici giet inkarigata bhala amministratur kif ukoll il-hlasijiet lill-Conodminium Services Ltd tas-snin 2008, 2009 and 2010.

Ghas-snin qabel is-socjeta’ attrici kienet mahtura amministratur it-Tribunal ma jaqbilx illi l-konvenut ghandu jhallas tali ammont meta kif qal il-konvenut stess kellu dak il-ftehim mal-amministrazzjoni precedenti. Ghalhekk it-Tribunal jghaddi biex jara l-ammonti dovuti lill-amministrazzjoni tal-Condominium Services Ltd bejn is-sena 2008 u 2010. Skond il-provi migjuba jirrizulta biss l-ammont ta’ Euro450 kull appartament. Madankollu dan gie deciz fil-15 ta’ Mejju, 2010 ferm wara li nfethet il-kawza.

It-Tribunal huwa tal-fehma wkoll illi minkejja kull ftehim li setgha kellu qabel l-amminstrazzjoni dan ma jorbotx amministrazzjoni gdida u in ogni caso minkejja li l-konvenut ma juzax is-swimming pool din xorta tgholli l-valur tal-proprjeta tieghu. Ghaldaqstant b’ekwita it-Tribunal jaqta’ u jiddecidi billi jikkundanna lill-konvenut

ihallas l-ammont ta' erbgha mija u hamsin ewro (€450) sas-sena 2010 wara din is-sena jilhaq ftehim gdid mal-amministrazzjoni l-gdida.

L-ammont ta' erbgha mija u hamsin ewro (€450) ghandu jithallas lill-amministrazzjoni l-gdida bl-imghax mid-data tal-prezentata sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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