



## TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.  
YANA MICALLEF STAFRACE**

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2013

Talba Numru. 391/2009

**Emanuel Vella ID 46455M u skond digriet  
datat 11 ta' Marzu 2011 zdied fil-kawza  
Manuel's Garage Co. Ltd.**

**VS**

**Philip Drew**

**It-Tribunal,**

**I PRELIMINARI**

**Ra** li l-atturi f'dan l-avviz qed iressqu TALBA għall-hlas minghand il-konvenut ta' Tmien mija u tmienja u sittin Ewro (€868.50c) rapprezentanti sehmu mill-*annual maintenance fees* dwar tarag u lift ta' Panoramic Flats, Block A, liema somma hi dovuta lil Emanuel Vella skond kuntratt ta' bejgh. Bl-ispejjez u bl-imghax.

**Ra** r-Risposta formulata hekk: -

1. Fl-ewwel lok l-inkompetenza ratione materiae billi l-attur mhux l-amministratur tal-Panoramic Flats Owners Association u billi huwa rrinunzja ghad-drittijiet li seta' kellu meta giet iffirmata l-assocjazzjoni b'vot unanimu u izjed, billi kull tilwima trid tigi riferuta ghall-arbitragg bis-sahha tal-Artikolu 26 tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. Illi l-klawsola tal-kuntratt li ghalha rrefera l-attur fit-talba tieghu hi nulla u bla effett u tmur kontra il-kuncetti bazici ta' Condominium.
3. L-ammont mitlub hu esagerat u mhux dovut u hu aktarx preskritt.
4. Salv eccezzjonijiet ohra.  
Bl-ispejjez.

**Ra** li b'Rikors prezentat fil-25 ta' Mejju 2010, l-attur Emanuel Vella talab li m'ismu jizdied il-kliem "Manuel's Garage Company Limited" – socjeta' li r-rikorrent hu azzjonist taghha (a fol. 48).

Din it-talba giet akkordata b'digriet seduta stante fl-udjenza tal- 11 ta' Marzu 2011.

B'digriet fl-udjenza tal- 5 ta' Lulju 2011 intlaqghet it-talba tal-konvenut li l-proceduri jsiru bl-ilsien Ingliz billi hu ma jifhimx bil-Malti.

## **II. PROVI**

1. F'*seduta stante* l-attur esebixxa kuntratt datat 30 ta' Marzu 1995, atti Nutar Gerard Spiteri Maenpel, Dok EV1 (*a fol 14*) u kuntratt iehor fl-istess atti datat 24 ta' Settembru 2001, Dok EV2 (*a fol 20*).
2. Il-konvenut ipprezenta *seduta stante* wkoll, Dok. A li hi kopja tal-hatra tal-amministraturi u statut tal-Assocjazzjoni (*a fol 30*) u lista ta' kawzi kontra l-membri kollha tal-*condominium*, Dok B (*a fol 29*).

3. Fl-udjenza tas- 7 ta' Novembru 2011 gie prezentat l-affidavit tal-konvenut, *a fol\_70-72\_u* fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2012 gie prezentat l-affidavit tal-attur, *a fol\_118-119*. B'dokumenti miz-zewg nahat.

4. Hawn gie rilevat li fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2012 (mela wara li kien prezentat l-affidavit tal-konvenut Philip Drew izda **qabel** ma l-attur ressaq l-affidavit tieghu) it-TRIBUNAL ta sentenza preliminari (*a fol\_112-114*) wara li osserva li "Ta' min jinnota li kulma ghandu quddiemu t-TRIBUNAL hu l-affidavit tal-konvenut". F'din is-sentenza preliminari it-TRIBUNAL:

i. **Cahad** l-eccezzjoni preliminari ulterjuri dwar nuqqas ta' interess guridiku mill-attur.

ii. **Cahad** l-eccezzjoni preliminari dwar inkompetenza tat-tribunal *ratione materiae*.

iii. **Cahad** l-eccezzjoni numru 2 dwar nullita' msemija fiha.

iv. **Cahad** l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni - u l-kawza thalliet ghas-smiegh tal-provi fuq il-mertu.

5. Dwar il-mertu l-provi huma limitati ghaz-zewg affidavits imsemmija. Qed issir referenza ghall-istess u hawn ser jigu riprodotti xi punti ewlenin biss.

6. Il-konvenut **Philip Drew** qal li hu u martu bdew jirrisjedu f'Malta f'Novembru 2004 u xtraw l-appartement 5, Panaromic, Flat A, Triq Ghar u Kaza, Mellieha b'att tan-Nutar Dr. Pierre Cassar datat 13 ta' Ottubru 2006 u baqghu jghixu f'dak il-post. L-att ma jispecificax min hu responsabbli ghaz-zamma tal-partijiet komuni. Hemm hekk:

*"The maintenance of the roof of the said block shall be at the sole expense of the owner of the said roof. The purchasers shall however contribute towards the maintenance and upkeep of the common parts including the lift of the said block and to this effect the purchasers*

*bind themselves to pay the sum of eighty Lira (LM80) per annum, which sum is revisable every year based said revision on the Cost of Living Index. Moreover the purchasers bind themselves to pay their pro rata share of the lift insurance."*

7. Fit- 13 ta' Ottubru 2006 wara nofsinhar Manuel Vella **nsista** mieghu li jhallsu mija u tlieta u erbghin Lira Maltin LM143.43 (€334.10c) għall-manutenzjoni annwali li taghlaq f'Ottubru 2007. Ghalkemm ir-residenti l-oħra qalulu ma jhallasx, biex izomm il-kwiet hu hallas (Dok PDI u AI a fol 83) b'dana li c-cifri fuq iz-zewg dokumenti ma jaqblux.

8. Eventwalment huma sabu li l-obbligi tas-socjeta' attrici skond id-dokumneti esebiti ma gewx osservati. Hawn specifika dan – ara para. 3 tal-affidavit a fol 79 – u osserva li l-kuntribuzzjoni tar-residenti kellha suppost tlahhaq mat-tlett elef Ewro (€3,000).

9. Qal li Emanuel Vella personalment istitwixxa kawza kontra r-residenti individwalment u tlieta għadhom pendenti (l-affidavit hu datat 14 ta' Settembru 2011) u l-bqija ma kellhom xejn favorevoli għall-attur (ara listi tal-Qorti a fol 29 et seq.)

10. Fis-26 ta' Novembru 2007 l-avukat tal-konvenut Dr. Mario Camilleri sejjah fl-ufficju tieghu laqgħa tar-residenti kollha, li għaliha attenda wkoll Manuel Vella. Ilkoll (anke Vella) qablu li jwaqqfu *Owners Association* u lkoll iffirmaw *Memorandum of Association*. L-avukat gie awtorizzat jagħmel ir-registrazzjoni mehtiega fir-Registru tal-Artijiet skond il-*Condominium Act*. Il-konvenut gie ivvutat wiehed miz-zewg administrators (l-iehor James Cross) u fost dawk li vvutawlu kien hemm Vella. Bħala amministraturi huma jzommu l-invoices, kontijiet, ircevuti, u *bank statements*. Il-maintenance fee kurrenti hija ta' mitt Ewro. Din hi tant differenti mit-tlett mija u erba' u tletin Ewro u għaxar centezmi (€334.10c) li qed jippretendi Vella. **Dana bla** ma qatt ipproduca xi records.

11. Ghalkemm hu ffirmat ghat-twaqqif tal-*Association* bhala sid ta' wiehed mill-appartamenti, Vella qatt ma hallas xejn ghaz-zamma tal-propjeta' hlief ghall-*"maintenance and insurance of the lift for the period 2010-2011"*.

12. Minkejja li hallas sehmu meta xtara l-flat, l-avukat ta' Vella kitiblu ghall-hlas ta' tlett mija, wiehed u sebghin Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€371.71) – ittra datata tlettax ta' Mejju 2008 Dok P3. Dana bla ma ntqal kif wasal ghal dak l-ammont u ghal-liema perjodu anke in vista tat-twaqqif tal-*Association*. Spicca jiddikjara li huwa m'ghandu jaghti xejn lis-socjeta' attrici.

13. L-ittra tal-avukat hi Dok P3 a fol 101 u t-twegiba tal-konvenut a fol 102 et seq. F'din l-ittra nsibu, fis-sustanza, dak li hemm fl-affidavit tal-konvenut.

14. **Emmanuel Vella** xehed b'affidavit u referenza qed hawn issir ghalih, (a fol 113/114), liema affidavit gie prezentat darbtejn! Li gejjin huma biss xi punti.

15. L-attur semma li hu ried li l-appartamenti jinbieghu b'certa uniformita' minhabba l-*maintenance charges* u f'dan ha l-parir tan-Nutar Spiteri Maempel. Hu ma riedx ibiegh il-*common parts*. Qal li kellu pressjoni ghax kellu self mill-bank u anke kellu jaghti tal-lift. Qal li hu kien biegh Flat 5 lil P.A Guest fit-30.03.1995 u fit-13.10.2006 avvicinah Philip Drew u qallu li kien xtara flat 5 u hawn semma l-*maintenance* lill-konvenut. In segwitu ircieva minghand il-konvenut mija u tlieta u erbghin Lira u erba' u tletin centezmu (LM143.43c) u ffirmaw karta.

16. L-attur beda biex semma xi klieb fil-flats, fosthom *"big scary boxer dog"* tal-konvenut. Issemmi l-inkwiet li nholoq fil-flats bil-klieb. Residenti riedu kollox *"spoken clean"* meta l-bicca l-kbira ma hallsux ghall-manutenzjoni u wiehed mir-residenti fil-kuntratt kellu li ma juzax il-lift.

17. Imbaghad irrefera ghall-kawzi mas-sidien u qal *"...on my books seven are still pending"* (NB. L-affidavit hu datat 29 ta' Novembru 2012). Ammetta li kien iffirma

ghall-*Association* u qatt ma kellu kopja tal-memorandum avolja talabha. Sostna li dak li qed titlob l-*Association* illum ghall-*maintenance* hu gholi wisq.

### III KONSIDERAZZJONIJIET

1. It-TRIBUNAL josserva li hi hasra li dawn il-kontendenti, ma sabux kif jirregolaw b'serenita' l-affarijiet ta' bejniethom biex igawdu fil-kwiet u fi stat ta' ndafa l-propjeta' taghhom.

2. Hawn ghandek condominium fejn twaqqfet *Owners Association* mir-residenti u anke *memorandum* li ghalihom kienu parti u ffirmaw il-kontendenti fil-kawza odjerna ghalkemm mhux dejjem car, jekk Emmanuel Vella jkunx jidher *proprio* jew *nomine*.

3. Bhal f'kull kawza hawn trid issir il-prova mill-attur. Avolja t- TRIBUNAL hu statutorjament obligat minn principji ta' ekwita' dawn iridu jitnisslu mill-provi, mill-fatti u mhux minn xi suppozizzjonijiet. Meta jqis u jaghrbel il-provi migjuba, konsistenti f'xhieda b'affidavit u xi dokumenti u ebda kontro-ezami ha jigu kjarifikati u spjegati xi punti t- TRIBUNAL ihossu insodisfatt. Mhux mistenni mit- TRIBUNAL li jiehu inizjattiva hu ghan-nuqqas ta' xi parti jew partijiet. It- TRIBUNAL ihoss li l-attur ma rnexxielux jipprova l-pretensjoni tieghu imqar sal-grad ta' probabilita' kif inhu bizzejjed *in civilibus*.

### IV DECIZJONI

In vista ta' dak kollu kunsidrat hawn fuq, it-TRIBUNAL **jiddeciedi** dwar il-mertu billi, appartati dak ga deciz fid-decizjoni *in parte*, 1) **Jilqa'** l-eccezzjoni tal konvenut li l-ammont mitlub mhux dovut; 2) **Jichad** it-talba tal-attur ghall-hlas tal-*quantum* imsemmi fit-talba; u 3) Dwar spejjez tal-kawza **jiddeciedi** li, fic-cirkostanzi, dawn ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----