

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

SEDE CIVILI

MAGISTRAT: DR DENNIS MONTEBELLO B.A., LL.D.

SEDUTA TA' NHAR ILGIMGHA 26 T' APRIL 2002

Avviz Nru:- 567/00DM

Enrico Casolari, ghan-nom u in
rapprezentanza ta' Hampton
Court Owners Association

vs

Mapa Holdings Limited

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu il-kundanna tal-konvenuti ghal-hlas tas-somma ta' erba' mija u ghaxar liri Maltin (Lm410) rapprezentanti hlas dovut lill-assocjazzjoni bhala kontribuzzjoni ghall-manteniment tal-partijiet komuni fi blokk ta' appartamenti ghas-sena bazi, 1995, 1996, 1997, u 1998 in kwantu ghall-appartament numru 4 li jinstab f'Hampton Court, Windsor Terrace, Sliema.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra bonarja tat-30 ta' Lulju 1999 u tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Dicembru 1999 u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra s-socjeta' konvenuta, li giet mharka ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-ecezzjonijiet ta' Mapa Holdings Limited fejn eccepiet illi:

- 1 Is-societa konvenuta ma ghandha ebda relazzjoni guiridika mal-attur u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;
- 2 Minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2148 (a) tal-Kodici Civili;
- 3 Minghajr pregudizzju ghal fuq espost is-socjetta konvenuta qatt ma intalbet jew accettat li tkun parti mill-owners association u bieghet kull proprieta li kellha f'Hampton Court.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Bit-tieni eccezzjoni taghhom, il-konvenuti qieghdin jopponu ghat-talba attrici l-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2148 (a) tal-Kodici Civili illi tikkontempla l-azzjonijiet tal-hajjata, skrapan u mastrudaxxi, benneja, bajjada, haddieda, argentieri, arluggara u ta' persuni ohra li jahdmu sena jew arti mekkanika ghal prezz ta' l-opri jew ta' xogholijiet taghhom jew tal-materjal li jfornu.

Ghalhekk biex jigi ddeterminat jekk il-preskrizzjoni biex applikabbli jew le il-Qorti trid tezamina t-talba tal-atturi biex jigi kkonstatat jekk humiex qieghedin jagixxu fil-kwalita taghhom ta' xi persuni li jahdmu xi senha jew arti mekkanika jew f'xi vesti ohra.

Evidentement, l-atturi, illi huma assocjazzjoni ta' sidien tal-flatijiet fil-blokk jismu Hampton Court m'humiex qieghed jagixxu f'ebda vesti ta' xi persuni li jahdmu xi senha jew xi arti mekkanika izda bhala amministraturi tal-partijiet komuni fl-istess blokk ta' flats.

Ghaldaqstant il-preskrizzjoni opposta mill-konvenuti kif kontemplata mill-Artikolu 2148 (a) tal-Kodici Civili mhix applikabbli ghall-azzjoni li qed jesercitaw l-atturi u ghalhekk tirrespingi dina l-eccezzjoni.

Bl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qieghedin jallegaw illi m'ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-assocjazzjoni attrici u ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Qeghdin jibbazaw din l-eccezzjoni taghhom fuq il-fatt illi huma qatt ma accettaw illi jkunu parti mill-assocjazzjoni tas-sidien tal-flats in kwistjoni u illi qatt ma intalbu biex ikunu membri.

Il-provi prodotti pero' jindikaw mod iehor. Infatti kienu l-konvenuti Mapa Holdings Limited stess illi bnew il-blokk ta' flats li originaw l-assocjazzjoni ghas-sidien ta' blokk biex jiehdusiebs il-partijiet komuni u imponew din l-assocjazzjoni fuq kull proprjetarju li jakkwista kull flat minn ghandhom.

Infatti jirrizulta illi l-blokk inbena mill-istess kumpanija konvenuta fuq art illi huma kienu akkwistaw minghand il-kumpanija M & M Limited kif iddikjarat fil-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1993 esibit (a fol 23 tal-process).

Jirrizulta ukoll illi kienu l-konvenuti stess illi, sa mill-bidu li bdew jbieghu il-flatijiet formanti parti mill-istess blokk, kienu qed jobbligaw lill-kompraturi illi jiffurmaw u jghamlu assocjazzjoni illi kellha tinkludi l-proprjetarji tal-flatijiet l-ohra kollha fl-istess blokk.

Din il-kundizzjoni maghmula fl-imsemmi kuntratt u elenkata bin-numru 7, (ara a fol 25 tal – process) timplika illi l-istess konvenuti, fejn iddikjaraw solenement illi din l-assocjazzjoni kellha tinkludi l-proprjetarji tal-flats kollha fl-istess blokk minghajr ebda eccezzjoni, kienet qieghed taghmel bilfors riferenza illi hija stess bhala proprjetarja ta' diversi flats mill-blokk kienet ukoll membru u parti integrali ta' din l-assocjazzjoni.

Infatti fid-deposizzjoni tieghu Michel Zammit, prodott mill-kumpanija konvenuta, ghalkemm jirrikonoxxi li kienet il-kumpanija konvenuta illi iffurmat l-assocjazzjoni u obligat lill-proprjetarji kollha biex ikunu membri tal-assocjazzjoni jipprova jevita l-konkluzzjoni logika illi l-kumpanija tieghu stess kellha tkun parti billi jallega illi ma kien hemm ebda

att formali indikattiv illi l-kumpanija kienet dahlet membru tal-istess assocjazzjoni.

L-istess Michel Zammit indika wkoll bhala raguni ohra ghaliex il-kumpanija konvenuta ma tistax tigi tenuta illi thallas xi kontribuzzjoni, l-fatt illi l-flat Nru 4, illi baqa' proprjeta taghhom, ma kienx qieghed jigi uzat regolarment.

F'dan ir-rigward ghandhu jinghad illi l-obligu ta' participazzjoni fl-assocjazzjoni b'ebda mod ma kien marbut ma l-uzu o meno tal-flats mill-proprjetarji izda huwa l-fatt biss tal-proprjeta' illi kien jobbliga lill-istess proprejtarji li jkunu parti mill-assocjazzjoni u li jhallsu l-kontribuzzjoni dovuta minnhom.

Ghalhekk stante l-imposizzjoni tal-assocjazzjoni mill-istess kumpanija konvenuta illi ddikjarat illi din l-assocjazzjoni kellha tikkompreni bhala membri taghha kull proprjetarju ta' kull flat fil-blokk il-kumpanija konvenuta kienet qieghedha wkoll unilateralment tiddikjara illi hija stess certament kienet ukoll zgur parti mill-assocjazzjoni.

Dan logikament iwassal ghall-obbligazzjoni illi hija tikkontribwixxi r-rata dovuta minnha tal-ispejjez ta' kull sena a proporzjoni tan-numru tal-flats illi hija kienet proprjetarja taghhom.

Mill-provi prodotti jirrizulta indubbjament illi l-kumpanija konvenuta kienet il-proprejarja assoluta tal-flat Nru 4 fil-blokk Hampton Court, Windsor Terrace, tas-Sliema u ghalhekk kienet obbligata bhala membru tal-assocjazzjoni li thallas is-sehem ta' dan il-flat ghall-ispejjez dovuti kull sena mill-1995 sal-30 t'Ottubru 1998 l-istess flat gie ttrasferit lil Graziella Sant Cassia li ghalhekk mid-data tat-trasferiment saret hija l-membru tal-assocjazzjoni.

Mill-provi prodotti u mid-dokumenti esibiti jirrizulta ampjament illi dak li huwa dovut mill-konvenuti bhala s-sehem taghhom mill-ispejjez tal-assocjazzjoni ghas-snin indikati fl-avviz, jammonta ghas-somma ta' Lm395 (tlett mija hamsa u disghin lira Maltin) wara li jitnaqqsu hmistax il-lira ghal

perjodu bejn il-31 t'Ottubru u l-31 ta' Dicembru 1998 ghal liema perjodu l-hlas sar mill-proprjetarja l-gdida.

Ghaldaqstant it-talba attrici tirrizulta ampjament gustifikata u l-Qorti qiegħedha tilqa l-istess talba filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti, u tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex thallas lill-attur nomine is –somma ta' Lm395 (tlett mija hamsa u disghin lira Maltin) għar-ragunijiet indikati fl-avviz bl-imghaxijiet legali b'effett mit-3 ta' Dicembru 1999.

Bl-ispejjez kontra il-konvenuti

.....
Mag. Dr. D. Montebello BA LLD

A. Farrugia
Dep/Reg Civ33