MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Talba Numru. 416/2012

Anthony Borg ID 312647M, Mark A. Pizzuto ID 253454M u Lawrence Tabone ID 68834M bhala ko-amministraturi tal-condominium Grenfell Court 8, Triq G. Borg Olivier, San Giljan

vs

Gino Cutajar u b'digrit tat-Tribunal datat 3 ta' Lulju 2012 giet ordnata korrezzjoni sabiex l-isem jigi jaqra John sive Gino Cutajar.

It-Tribunal,

Ra li t-TALBA hi mfassla hekk:-

Illi l-konvenut huwa s-sid tal-appartament internament immarkat numru 1 fil-blokk ta' appartamenti bl-isem Grenfell Court, numru tmenin (80), Triq G. Borg Olivier, San Giljan.

Illi fit-tieni lok, il-konvenut huwa debitur tal-atturi fis-somma ta' disa mija u tlieta u sebghin ewro (€973.00) u dan in kwantu kontribuzzjonijiet minnu dovuti in rigward il-manutenzjoni u l-*upkeep* tal-partijiet komuni formanti parti mill-istess blokk ossija *condominium*.

Illi l-konvenut minkejja interpellat f'diversi okkazzjonijiet sal-lum baqa inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-atturi jitolbu lil dan it-Tribunal jiddikjara lill-konvenut debitur a favur l-istess atturi fis-somma ta’ disa mija u tlieta u sebghin euro (€973.00c) kif wkoll jikkundanna lill-istess konvenut ihallas is-somma ta’ disa mija u tlieta u sebghin euro (€973.00) lill-atturi.

Bl-imghax u bl-ispejjes.

Ra r-RISPOSTA hekk:-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess atturi ghar-ragunijiet hawn taht spjegati.

a) Is-socjeta attrici tehtieg li ggib prova tar-regoli li jirregolaw l-uzu tal-partijiet komuni u tat-tqassim tal-ispejjez a rigward il-partijiet komuni tal-*conduminium* kif ukoll tar-registrazzjoni ta’ dawn ir-regoli ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta.
b) L-atturi jridu jgibu prova tal-hatra bhala amministraturi.
c) L-atturi jridu jgibu prova li l-kontribuzzjoni minnhom reklamat giet maqbula ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta jew regolamenti maghmula taht l-istess.
d) Illi hemm vertenza bejn il-partijiet dwar kemm kif certi sidien ma gewx mitluba jhalsu l-kontribuzzjoni taghhom u anzi l-amministraturi donnhom irrinunzjaw li jigbru certi ammonti minn sidien; kif ukoll vertenza dwar il-fatt li l-amministraturi poggew “security gate” fil-“common landings” minghajr il-kunsens tas-sidien u hadu iktar minn mertu kwadru tal-propjeta komuni. Ghalhekk qabel ma titkompla din il-kawza l-partijiet ghandhom jersqu ghal arbitragg dwar dawn il-vertenzi.
e) Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-ammont mitlub mhux dovut.
f) Illi l-esponent dejjem wera li huwa lest ihallas dak li hu verament dovut fil-fatt hallas ghal sehem mill-“lift” meta l-appartament tieghu qieghed fuq l-ewwel sular.
g) Illi l-atturi ghandhom jippruvaw li verament ghamlu spejjez fil-partijiet komuni u verament kienu a beneficcju tal-istess *condominium*.
h) Salv eccezzjonijiet ohra premess mill-ligi.

II PROVI

1. Dawn li gejjin huma biss siltiet mill-provi u ghalhekk wiehed ghandu jqis il-provi kollha migbura b’mod shieh fil-process.

2. **Mark Pizzutto**, hu wiehed mill-aministaturi tal-*Grenfell Court.* Dok A, *a fol* 20 hu l-istatut li jirrigwarda l-*condominium* li gie registrat mad-dipartiment tal-artijiet fl-20.12.2010 (Gazzetta tal-Gvern, Dok B *a fol* 21). Hu ghadda wkoll dokumenti li jwasslu wara xulxin sa Dok I li hu *a fol* 65. Dawn id-dokumenti juru b’mod dettaljat l-amministrazzjoni relativa. Indika b’mod partikulari li

tliet sidien ta' *flat* meta johorgu mill-*lift* kienu jridu jmorru lejn dahla u hawn ghamlu, spejjes taghhom, *security gate*, (Dok I *a fol* 65) wara awtorizazzjoni mill-AGM tal-1998 (Dok H *a fol* 61)

3. Fl-udjenza tad-9.04.2013 hu spjega l-*accounts*. Il-konvenut kien ihallas regolarment sal-2007. Hallas ukoll tal-ewwel pagament tal-*lift* li dwaru kienu qed jingabru flus ftit ftit. Qatt dan l-attur ma gie notifikat b'xi att gudizzjarju fir-rigward.

4. **Anthony Borg**, *joint administrator,* ikkonferma *in toto* ix-xhieda ta' Mark Pizzuto. "Nenfasizza" li l-konvenut ma hallasx l-ammont mitlub minkejja diversi nterpellazzjonijiet. Dan hallas l-ewwl pagament dwar bdil ta' lift u mbaghad waqaf u llum hemm dovut ammont oltre dak mitlub fl-Avviz.

5. Fl-affidavit tieghu (*a fol* 75) il-**konvenut** qal li hu kien oggezzjona ghall-*gate* ghax beza li 'l quddiem dawk li qeghduh setghu ippretendew li dik l-art hi taghhom biss. Dan jaffettwa l-valur tal-fond. Kien hemm alternativi ohra flok *gate*. Sicca jghid "ma nistax nigi tenut inhallas dak li qeghdin jitolbu u dana minhabba l-agir abusiv tar-rikorrenti".

6. Il-konvenut xehed fl-udjenza tas-17 ta' Gunju 2014 u gie kontro-ezaminat (*a fol* 79/80) u sostna dak li kien qal fl-affidavit. Fl-ahhar tal-kontro ezami rrifera ghal dak li kien hallas u spicca "jiena somom ohra li huma mertu ta' din il-kawza ma hallasthomx bi protesta".

III KONSIDERAZZJONIJIET

Wara li ra kollox, it-TRIBUNAL iqis hekk:-

1. Hawn ghandna *condominium* rigwardanti 18-il appartament li jikkostitwixxu Grenfell Court, fi Triq George Borg Olivier, San Giljan, debitament munit bi statut u registat mad-Dipartiment tal-Artijiet. L-atturi, li huma *joint administrators* ipprezentaw dokumentazzjoni mpressjonanti in sostenn tal-pretensjoni taghhom.

2. Hi sinifikanti l-ahhar sentenza tal-kontro-ezami tal-konvenut li hi din:-

   Jiena somom ohra li huma mertu ta' din il-kawza ma hallasthomx bi protesta.
   Dan ifisser li l-konvenut ma jichadx il-hlas mitlub imma ma jridx ihallas, fi kliemu stess, "bi protesta".

3. Il-konvenut ma jistax ihallat haga m'ohra. Jekk ghandu xi pretensjoni jew biza dwar xi hag'ohra jista jiehu passi fir-rigward b'azzjoni *ad hoc* imma ma jistax jagixxi daqslikieku jrid ipaci haga m'ohra.

DECIZJONI

Meqjus dak kollu migjub hawn fuq it-TRIBUNAL **jiddeciedi** billi (11) **jichad** l-eccezzjonijiet kollha mressqa fir-RISPOSTA tal-konvenut (2) **jaccetta** t-TALBA tal-atturi (3) **jikkundanna** lill-konvenut ihallas lill-atturi, fil-kwalita' ndikata, il-*quantum* ta' €973.00 u dana bl-imghax mill-11 ta' Ottubru 2012 (meta giet prezentata r-RISPOSTA) sal-jum tal-pagament effettiv u (4) **jikkundanna** lill-konvenut ihallas l-ispejjes kollha tal-kawza.

< Sentenza Finali >

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