MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2015

Talba Numru. 345/2014

Tony Cilio Pisani noe
(ID. 79647M) fi kwalita tieghu ta' amministratur tal-Condominium Adam Queen Court Association ta' Adonis Court, Triq Dun Karm Psaila, Zebbug.

Vs

Antida Wardle

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-22 ta' Mejju, 2014 fejn l-attur talab illi l-konvenuta li hija s-sid tal-appartament numru 5, Adonis Court, Triq Dun Karm Psaila, Zebbug (Malta) hija debitur tal-attur fil-kwalita tieghu premessa fis-somma ta' elf tlett mija hamsa u erbghin ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1,345.23) rappreżentanti:

- In kwantu ghal mitejn u hamsa u ghoxrin ewro (€225) kontribuzzjoni tal-konvenuta.

- In kwantu ghal sitt mija disgha u sebghin ewro u tmienja u disghin centezmu (€679.98) spejjez fuq riparazzjoni tal-lift tal-condominium.
- In kwantu ghal disgha u hamsin (€59) spejjez tas-servizzi rezi mill-Amministratur tal-Condominium.
- In kwantu ghal hames mija u wiehed u tletin ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€531.25) arretrati mas-socjeta’ Arjus Limited.

Illi mill-ammont dovut il-konvenuta diga’ hallset is-somma ta’ mija u hamsin ewro (€150).

Bl-ispejjez inkluz tal-ittra legali interpellatorja, datata 17 ta’ Settembru, 2013 u bl-interess mid-data meta l-ammont pretiz kien dovut sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut, bl-ingunzzjoni tal-konvenut in subizzjoni.

Il-konvenuta pprezentat risposta fil-25 ta’ Gunju, 2014 fejn eccepiet it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess, u dang has-segwenti ragunijiet:

1. Primarjament ghandu jigi ppruvat l-interess guridiku da part ital-attur biex jipprecedi kontra l-konvenuta;
2. Fit-tieni lok, l-attur jehtieg illi jgib prova tar-regoli illi jirregolaw l-uzu tal-partijiet komuni u tat-tqassim tal-ispejjez a rigward tal-partijiet komuni tal-condominium u kif ukoll tar-registrazzjoni ta’ dawn ir-regoli ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta jew regolamenti maghmula that l-istess;
3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur jehtieg li jgib prova tal-hatra tieghu bhala amministratur tal-condominium u kif ukoll tal-avviz ta’ din il-hatra ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta jew regolamenti maghmulha taht l-istess;
4. Fir-raba’ lok, minghjar pregudizzju ghas-suespost, l-attur jehtieg li jgib prova li huwa gie awtorizzat jittenta dawn il-proceduri kontra l-intimata u illi l-kontribuzzjoni minnu reklamata giet maqbula ai termini tal-

Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti maghmula taht l-istess;

5. Fil-hames lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-konvenuta qatt ma nghatat rendikont, jew ghall-anqas spjegazzjoni tal-ammont reklamat, da parti tal-attur. Ghaldaqstant f'dan l-istadju u sakemm tinghata tali spjegazzjoni, l-konvenuta tirrizerva illi tezercita d-drittijiet taghha ai termini tal-Artikolu 9(1), u ai termini tal-Artikolu 11, partikolarment is-subinciz (2) tieghu tal-Kaptilo 398 tal-Ligijiet ta' Matla; il-konvenuta tiriserva ukoll li tissoleva eccezzjonijiet abbazi tal-istess artikoli hawn citati;
6. Fis-sitt lok, l-attur ghandu jipprova li verament ghamel spejjez fil-partijiet tal- condominium in kwistjoni u li verament kienu a beneficcju tal-istess condominium;
7. Fis-seba' lok jigi pprezentat rendikont ta' spejjez u hrug qabel ma xtrat il-propjeta' il-konvenuta u wara li xtrat il-konvenuta;
8. Illi minghajr pregudizzju ghal dak eccepit, irid jigi ppruvat li verament l-ispiza kienet mehtiega partikolarment ghall-manutenzjoni ta' l-istess;
9. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xoghol sar minghajr is-sengha u l-arti neccessarja;
10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u permessibbli skond il-ligi.

Xehed l-attur biex spjega t-talba tieghu. Din il-kawza titratta dwar hlasijiet ghal manutenzjoni tal-komun ta' blokka appartamenti. Dovuti fost l-ammont dovut hem mil-hsarat tal-lif, kontijiet tad-dawl u kont tal-amministrazzjoni.

Il-kont tad-dawl gie kkonfermat li ghadu dovut minn Reuben Bonnicic rapprezentant tal-Arms.

Xehed ukoll Thomas Dimech li huwa rapprezentant tas-Socjeta' Elmain Limited li tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-lift u kkonferma t-tiswijiet li saru fuq il-lift. Xehed Calvin Goodwill li joqghod fl-appartament tal-konvenuta izda hu joqghod is-sular ta' isfel mentri l-konvenuta toqghod fis-sular ta' fuq.

Ikkonferma illi l-konvenuta qatt ma hallset xejn hlief mija u hamsin ewro (€150) tal-bidu li kienu ftehmu u cioe fi Frar 2013.

Ingiebet ukoll il-prova illi l-attur huwa ir-registratat bhala amministratur tal-condominium `Adonis' Owner Court Association.

Xehdet il-konvenuta li spjegat illi hi ma tirdx thallas ghal diversi ragunijiet fosthom illi kien hemm serq ta' dawl, problem ta' lift u anki l-fatt li ma gietx infurmata bil-kont tad-dawl. Pero` mix-xhieda taghha kif ukoll minn dik ta' William Hanford ma harget ebda prova li tezonora lill-konvenuta mill-thallas il-kontribuzzjoni taghha. Jista' jghati l-kaz li kien hemm xi nuqqasijiet fil-manutenzjoni tal-komun pero' hafna affarijiet li xehdet fuqhom il-konvenuta graw qabel inhatar l-attur bhala amministratur. B'dawn in-nuqqasijiet xorta jibqa' il-fatt li l-konevenuta trid thallas sehema.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jilqa' it-talba attrici u jikkundanna lill-konvenuta thallas l-ammont ta' elf tlett mija hamsa u erbghin ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€1,345.23) lill-attur. Bl-imghax legali mid-data tal-prezentata sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez tal-kawza jkunu a karigu tal-konvenuta.

Avukat Dr. Deborah Mifsud Attard B.A. LL.d
Gudikatur

< Sentenza Finali >

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