FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta taʼ nhar it-Hamis sittax (16) taʼ Frar 2017

Rikors Numru 142/15 FDP

Ivan Azzopardi (ID 362059M) ghan-nom ta' Cresta Property Services Limited fil-kwalita' taghha ta' Amministratur ta' La Valette Flat Owners Association

vs

Henning Jarmers

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ippresentat fit-18 ta' Mejju 2015 fejn is-socjeta rikorrenti, bhala Amministratur tal-La Valette Flat Owners' Association, talbet lill-Qorti tikkundanna lill-intimat ihallasha s-somma ta' hamest elef, tlett mija u erbghin Euro (€5,340) jew somma ohra verjuri, rappresentanti s-sehem ta' l-intimat, bhala propretarju ta' appartament ossija 'penthouse' fil-blokk La Vallette Court, tax-xogholijiet ta' kisi u tibjid li saru fuq il-faccata u partijiet esterni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, liema xoghlijiet gia gew imwettqa fuq struzzjonijiet tal-condomini ta' dan il-block.

Rat ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit 3 ta' Lulju 2015 fejn sahaq is-segwenti:

> *Illi l-istanza attrici hija kompletament nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, inter alia, ghal dawn il-motivi:*
>
> *1. Illi l-attur nomine ghandu jgib prova illi hu debitament legittimat jagixxi gudizzju billi jaghti il-prova ai termini ta' l-Artikolu 15 ta' l-"Att Dwar Condominia" (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta).*
>
> *2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-attur nomine ghandu jaghti rendikont dettaljat ta' l-ispejjez illi qed jippretendi u jirreklama l-hlas taghhom. L-attur nomine ghandu jipproduci l-fatturi u ricevuti ta' kwalsiasi xogholijiet u spejjez illi jghid illi twettqu.*

3. Illi, minghajr pregudizzju ghal dak eccepit s'issa, l-attur nomine ghand jaghti prova illi s-sudetti spejjez huma effettivament konnessi mal-partijiet komuni ta' l-appartamenti tal-blokka li minnhom jibbenefika l-konvenut.

4. Illi minghajr pregudizzju ghal dak eccepit s'issa, t-talba attrici fattwalment u guridikament insostenibbli stante illi, l-ispejjez pretizi u reklamati mill-attur nomine ma humiex spejjez ai termini ta' l-Artikolu 11(1) ta' l-"Att Dwar il-Condominia", izda se mai huma spejjez rijentranti taht l- Artikolu 9(1) u/jew ta' l-Artikolu 11(3) ta' l-imsemmi Att. Dan, naturalment, jiddependi mill-provi illi ser jaghmel l-attur nomine ai sensi tat-tieni u tat-tielet eccezzjoniet supra.

5. Illi, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak sovra eccepit, f'kull kaz, il-konvenut qatt ma qal li ma kienx dispost ihallas dak minnu realment dovut, izda certament mhux ser ihallas ammont ezorbitanti u ezagerat.

6. Illi, dejjem minghajr pregudizzju ghal dak sovra eccepit, l-konvenut nomine jinvoka d-difiza ta' "inadempiendi contractus" stante li hu ilu jgharraf lil condomini l-ohra u lill-Assocjazzjoni li tamministra l-imsemmi blokk t'appartamenti li hemm il-htiega li jsehhu tiswijiet fuq u manutenzjoni, inter alia, tal-bejt u xaftijiet fil-livell ta' l-indikata penthouse, izda l-istess Assocjazzjoni, ghalkemm wieghditu li kienet ser tirripara tali ambjenti komuni, baqghet passiva u inadempjenti u dan cionostanti li hu obbligu ta' l-amministratur, fost ohrajn, "li jwettaq dawk l-atti li jistgnu jenhtiegu gnall-preservazzjoni u l-protezzjoni tal-partijiet komuni" [ex Art. 16(l)(d) Kap.398] u "li jwettaq kull haga ohra li tkun ancillari jew li twassal ghat-tmexxija sew tal-condominium" [ex-Art. 16(l)(h) Kap. 398]. Illi minhabba l-passivita ta' l-Assocjazzjoni, gew arrekati danni fil-penthouse ta l-konvenut.

7. Illi, minghajr pregudizzju ghal dak kollu sovra eccepit, jikkompeti lill-attur nomine li jipprova l-kaz u l-pretiza tieghu, u dan ai termini ta' l-Art. 562 tal-Kod. Proc. Civ., kif abbinat ma l-Artt. 558 u 559 ta' l-istess Kodici.

8. Illi minhabba l-indoli generika tal-pretiza attrici, l-konvenut qieghed minn issa jirrizerva il-jedd illi jressaq eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Semghet ix-xhieda ta’ **Ivan Azzopardi** moghtija fit 22 ta’ Ottubru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta’ **Carmelo Scicluna** moghtija fit 30 ta’ Novembru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat id-dokumentazzjoni esebita fl-1 ta’ Frar 2016 mir-rikorrent, ossija kuntratt datat 28 ta’ Dicembru 2015 fejn l-intimat biegh il-propjeta’ ossija Flat Nru 20, lill terzi filwaqt illi zamm ir-responsabbiltajiet naxxenti mill-kawza odjerna u semghet ix-xhieda in ezami u kontro ezami ta’ Ivan Azzopardi.

Rat in-nota tar-rikorrenti fejn esebixxa atti tal-kawza 1107/15SM fl-ismijiet ‘Saviour Casha et vs Cresta Property Services Limited’, liema dokumenti gew ippresentati fil 11 ta’ April 2016.

Rat illi fil 11 ta’ April 2016 ir-rikorrenti iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippresenta.

Rat illi fl-10 ta' Ottubru 2016 l-konsulent legali ta' l-intimat iddikjara illi ma kellux provi x'jippresenta.

Rat is-sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentati fis 17 ta' Novembru 2016.

Rat is-sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentati fis 7 ta' Dicembru 2016.

Rat illi fit 12 ta' Jannar 2017 il-kawza odjerna giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, fil-kawza odjerna, illi ghalkemm l-intimat ippresenta d-difiza tieghu tramite il-mandatarju tieghu Saviour Casha, la l-intimat u wisq anqas il-mandatarju tieghu qatt ma deheru fil-Qorti sabiex jaghtu l-verzjoni tal-fatti da parte taghhom, u l-konsulent legali ta' l-intimat strah unikament fuq il-provi prodotti mir-rikorrenti.

Jirrizulta illi, principalment, iz-zewgt linji difensjonali ta' l-intimat jirrigwardaw is-segwenti: illi r-rikorrenti ghandu jaghti spjega ta' f'xiex kienu jikkonsistu l-flejjes li kienu qed jitlobu l-hlas u illi l-intimat kien ilu jgharraf lir-rikorrent dwar il-htiega ta' manutenzjoni, liema manutenzjoni qatt ma sar, bir-rizultat illi saru hsarat lill-fond ta' l-intimat.

Jirrizulta, mill-provi prodotti, is-socjeta rikorrenti hija mahtura bhala Amministratur ta' La Valette Court Owners' Associatio, kif jidher mid-dokumentazzjoni ippresentata.

Jirrizulta wkoll, mill-provi prodotti mir-rikorrent, partikolarment mix-xhieda ta' Carmelo Scicluna, li, apparti illi huwa sid ta' wiehed mill-appartamenti illi jinsabu gewwa l-blokk msejjah La Valette Court, gewwa Qawra Point, Qawra, fejn l-intimat kellu l-penthouse, ossija Flat 20, kien ukoll wiehed mill-persuni imqabbda mill-La Valette Court Owner's Association, flimkien ma' xi sidien ohra, sabiex jaraw illi jsiru x-xoghlijiet kollha ta' riparazzjoni fil-partijiet komuni tal-blokk, illi l-kuntratt ta' xoghlijliet gie diskuss fir-reqqa mill-Assocjazzjoni f'zewgt laqghat taghha tat-28 ta' Lulju 2011 u 18 ta' Awissu 2011, wara liema data gie iffirmat il-kuntratt tax-xoghlijiet mas-socjeta Mediterranean Building Finishes Limited fit-22 ta' Awissu 2011 – ghall dawna l-laqghat l-intimat qatt ma attenda u ma jidhirx illi awtorizza lill hadd jidher ghan-nom tieghu.

Jirrizulta illi apparti tali xoghlijilet, kien hemm ukoll spejjez ohra relatati mal-komun ukoll, liema spejjez jidher illi gew indikati mill-istess Carmelo Scicluna, kif jidher fid-dokument minnu ppresentat a fol 82 tal-process.

Jirrizulta illi, minn tali dokumentazzjoni, mill-ghoxrin appartament illi hemm fil-blokk ta' appartamenti, is-sehem ta' sittax minnhom kien ta' €7,018 filwaqt illi erbgha flats ohra, fosthom dik ta' l-intimat, kien ta' €5,340, peress illi ma kellhomx isiru xoghlijliet ta' riparazzjoni fil-gallariji taghhom jew inkella, bhal fil-kaz ta' l-intimat, ma kienx hemm gallarija sabiex tigi rrangata stante illi l-post tieghu kien penthouse.

Jirrizulta wkoll, mill-provi, illi s-sidien kollha tal-appartamenti, ghajr ghall-intimat, ghaddew pagament akkont tas-sehem taghhom, u l-maggoranza kbira taghhom hallsu aktar minn zewgt terzi tas-sehem taghhom, ghajr ghal zewgt sidien, apparti mill-intimat, illi wiehed minnhom huwa Saviour Casha, li l-intimat qabbad bhala mandatarju, li baqghu ma hallsux aktar mis-sehem taghhom.

Jirrizulta, finalment, illi kull sid ghad-fadallu bilanc xi jhallas peress illi l-Assocjazzjoni tinstab f'tilwima mas-socjeta illi hija qabbdet, dwar ix-xoghol illi sar, u ghalhekk il-bilanc ghadu dovut mill-Assocjazzjoni w il-membri taghha.

Jirrizulta, madanakollu, illi x-xoghol kollu ta' riparazzjoni u xoghlijiet ancillari sar u l-intimat qatt ma hallas sold ghal tali xoghlijliet.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-intimat, li ghal darba ohra l-Qorti tosserva **qatt** ma deher il-Qorti, ilmenta illi huwa sofra hsarat ingenti fl-appartament tieghu, rizultat ta' l-inadempjenza tar-rikorrenti milli jaghmlu x-xoghol ta' manutenzjoni illi huwa qal kien ilu jghidilhom biex jaghmlu.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-intimat la ressaq xi tip ta' prova dwar hsarat illi huwa sofra u, wisq anqas ma ressaq xi tip ta' korrispondenza biex juri illi huwa kien qieghed jgharraf lir-rikorrenti bil-hsarat illi huwa kien qed isofri rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni – attwalment l-intimat ma ressaq ebda prova!

Ikkunsidrat

Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi, ghalkemm il-Qrati huma hemm sabiex jipprotegu d-drittijiet ta' kull min jirrikorri ghalihom, l-persuni illi jirrikorru ghall-protezzjoni taghha ghandhom jassikuraw ruhhom illi jghaddu bizzejjed informazjoni lill-Qorti sabiex hija tkun f'pusizzjoni illi tgharbel sew il-fatti kollha tal-kaz u tifhem jekk attwalment min qieghed jitlob il-protezzjoni taghha attwalment ghandu ragu jew le.

Jirrizulta, fil-kaz odjern, illi, filwaqt li s-socjeta rikorrenti ppresentat dokumentazzjoni sufficjenti sabiex tipprova l-kaz taghha, l-intimat, li kien ukoll qieghed jitlob il-protezzjoni ta' dina l-Qorti meta huwa ressaq bhala difiza l-argumentazzjoni illi l-ispejjez mitluba kienu esagerati w mhux ppruvati kif ukoll allega illi huwa sofra hsarat ukoll ma ressaq ebda prova assoluta in sostenn tad-difiza tieghu.

Jirrizulta, madanakollu, illi tul it-tmien seduti illi saru fuq medda ta' tmintax-il xahar, l-intimat qatt ma resaq quddiem dina l-Qorti u lanqas ma deher il-persuna illi huwa qabbad bhala mandatarju tieghu, ossija Saviour Casha.

Jirrizulta wkoll illi, waqt il-mori tal-kawza, l-intimat biegh il-penthouse lill terzi fil-15 ta' Dicembru 2015 filwaqt illi inzammet ferma r-responsabbilta' tieghu max-xerrejja l-godda tal-penthouse in rigward ta' l-ispejjez miltuba meritu tal-kawza odjerna.

Mill-banda l-ohra, mill-provi kollha kif prodotti, jirrizulta ppruvat minghajr ebda dubju illi saru xoghlijilet ta' riparazzjoni, liema xogholijiet saru kollha fil-komuni tal-blokk ta' appartamenti maghrufa bhala La Valette Court, gewwa l-Qawra, fejn l-intimat kellu l-penthouse, ossija Flat 20, u s-sehem li kellu jithallas ghal tali xoghlijiet mill-intimat kien ta' €5,340, liema sehem huwa qatt ma hallas.

Jirrizulta wkoll ippruvat illi l-ispejjez inkorsi gew debitament dokumentati u, ghalkemm parti minnhom huma in kontestazzjoni, dawna huma l-meritu ta' kawza illi l-kuntrattur ghamel lis-socjeta rikorrenti, bhala Amministratur tal-Assocjazzjoni, u ghalhekk huma dovuti.

Ghalhekk, il-Qorti tikkonkludi illi r-rikorrent irnexxilu jipprova l-kaz tieghu.

Konkluzjoni

Wara illi rat il-provi prodotti quddiemha u

Wara illi rat is-sottomissjonijiet dettaljati ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat, kif debitament rappresentat mill-mandatarju tieghu Saviour Casha,

Tilqa it-talbiet attrici, u ghalhekk

Tikkundanna lill-intimat, kif debitament rappresentat mill-mandatarju tieghu Saviour Casha, ihallas lill-Ivan Azzopardi, ghan-nom ta' Cresta Property Services Limited, fil-kwalita' taghha ta' Amministratur ta' La Vallette Flat Owners' Association, is-somma ta' hamest elef, tlett mija u erbghin Euro (€5,340) bhala s-sehem ta' l-intimat, bhala propretarju ta' appartament ossija 'penthouse' fil-blokk La Vallette Court, tax-xogholijiet ta' kisi u tibjid li saru fuq il-faccata u partijiet esterni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, liema xoghlijiet gia gew imwettqa.

Spejjez tal-proceduri odjerni u imghax mid-data tal-ftuh tal-kawza odjerna sad-data tal-pagament effettiv ikunu a kariku ta' l-intimat, kif debitament rappresentat mill-mandatarju tieghu Saviour Casha.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur