FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Zammit B.A. LL.D. M. Jur (Eu. Law)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 28 ta' Mejju 2018

Talba Nru: 326/17 CZ

Daniel Bugeja (ID 157771 (M) bhala amministratur tal-condominium Kortin Park, Copernicus Street, Mellieha

vs.

Mariella Borg Magri

It-Tribunal,

Ra t-talba ta' l-attur imressqa fil-25 ta' Lulju 2017 li permezz taghha ppremetta:

Illi l-konvenuta, li hija sid ta' appartament numru 19 formanti parti mil-Condominium Kortin Park, Copernicus Street, Mellieha hija debitrici tal-attur, fil-kwalita` tieghu

premessa, fis-somma ta' elfejn, erba' mija u tnax -il Ewro u ghoxrin centezmu (€2,412.20) rapprezentanti:

- In kwantu ghal €225 kontribuzzjoni tal-konvenuta ghall-perjodu ta' bejn it-2 ta' April 2015 u l-1 ta' Ottubru 2015.
- In kwantu ghal €225 kontribuzzjoni tal-konvenuta ghall-perjodu ta' bejn it-2 ta' Ottubru 2015 u l-1 ta' April 2016.
- In kwantu ghal €225 kontribuzzjoni tal-konvenuta ghall-perjodu ta' bejn it-2 ta' April 2016 u l-1 ta' Ottubru 2016.
- In kwantu ghal €1,450 rapprezentanti is-sehem dovut mill-konvenuta ghax-xoghlijiet li saru fil-parkegg.
- In kwantu ghal €240 rapprezentanti is-sehem dovut mill-konvenuta ghar-rikondizzjonament tal-pool.
- In kwantu ghal €47.20 rapprezentanti l-ispejjez ta' l-ittra legali mibghuta lill-konvenuta fit-13 ta’ Lulju 2016.

Il-kontribuzzjonijiet imsemmija huma kollha a bazi tad-decizjonijiet mehuda waqt il-laqghat tas-sidien tal-condominium Kortin Park, Copernicus Street, Mellieha. Il-konvenuta giet interpellata bosta drabi sabiex thallas izda baqghet inadempjenti.

Bl-Ispejjez, inkluz tal-ittra ufficjali datata 14 ta’ Dicembru 2016, u bl-Interessi mid-data meta l-ammont pretiz kien dovut sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuta illi minn issa huma ngunti [sic] ghas-subizzjoni.

Illi permezz ta’ risposta prezentata fid-19 ta’ Settembru 2017, il-konvenuta eccepiet:

1. Illi l-esponenti hallset ghall-maintenance kemm matul l-2015 kif ukoll matul l-2016.

2. Dwar l-ispejjez mitluba ghal xoghol fil-parkegg, l-esponenti ma kinitx qablet u awtorizzat tali xogholijiet peress li ma kinux necessarji; in oltre l-esponenti talbet imma qatt ma inghatat rendikont u ricevuti tax-xoghol li sar u ta’ kif giet akkumulata l-ispiza, u kif din l-ispiza inqasmet bejn is-sidien. Is-somma mitluba hija esagerata.

3. Dwar l-ispejjez ghar-rikondizzjonament tal-pool, l-esponenti talbet id-dokumentazzjoni kollha relatata mal-ispejjez ivoluti u kif giet akkumulata l-ispiza, kif inhadmet, u kif inqasmet bejn is-sidien, izda ma inghatat xejn minn dan.

4. Illi l-ispejjez tal-ittra ufficjali m'ghandhomx jigu sopportati mill-esponenti la darba kien l-attur li ppersista jonqos milli jaghti rendikont u d-dokumentazzjoni tal-ispejjez mitluba.

It-Tribunal;

Ra l-atti;

Ra l-affidavit ta' l-attur (fol. 18 et seq.), sema' x-xiehda tal-konvenuta (fol. 65A et seq.), ra n-nota a fol. 62 li permezz taghha s-sorte gie ridott ghal elf, disa' mija u tnejn u sittin Euro u ghoxrin centezmu (€1,962.20), u n-nota a fol. 92 li fiha l-attur ta spjega tan-nota a fol. 62, sema' lill-attur (fol. 96 et seq.), u l-kontro-ezami tal-konvenuta.

Sema' s-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidra:

Illi l-attur qua amministratur tal-blokka ta' appartamenti Kortin Park fi Triq Copernicus, il-Mellieha, qieghed jitlob ammont ta' kontribuzzjonijiet allegatament dovuti mill-konvenuta, kif ukoll sehem il-konvenuta ghal xoghlijiet li saru fil-parkegg u fil-pool, u spejjez ta' ittra legali.

Illi fl-ewwel lok ghandu jinghad illi matul il-kawza l-attur iddikjara li l-konvenuta hallset ghall-kontribuzzjonijiet ta' bejn it-2 t'April 2015 u l-1 t'April 2016, b'mod li ghalhekk l-ewwel zewg cifri mitluba mill-attur fit-talba promotrici gew issa mhallsa. Jonqos ghalhekk li t-Tribunal jistharreg dwar il-fondatezza tat-talba ghall-kontribuzzjoni ta' bejn it-2 t'April 2016 u l-1 t'Ottubru 2016, u ghall-hlas tax-xoghlijiet imsemmija fil-paragrafu precedenti.

Illi <u>l-attur</u> qal illi huwa gie mahtur amministratur tal-condominium in kwestjoni. Illi l-laqghat tal-condominium approvaw il-kontribuzzjonijiet li kellhom jithallsu, u l-konvenuta kienet qed tintalab thallas il-kontribuzzjonijiet approvati mil-laqgha. Qal ukoll illi x-xoghol fil-parkegg u l-pool kienu gew approvati fil-laqghat. Qal ukoll illi l-konvenuta kienet opponiet ghax-xoghol fil-parkegg. Ghalkemm l-attur qal li l-konvenuta ma kinitx hallset ghal tliet perjodi ta' kontribuzzjonijiet, iktar tard iddikjara permezz ta' nota li ghal tnejn minn dawn it-tliet perjodi fil-fatt kienet hallset.

Illi <u>l-konvenuta</u> xehdet illi hija sid ta' wiehed mill-postijiet f'Kortin Park. L-attur kien talabha xi flus ghax-xoghol fil-pool, izda hija talbitu d-dokumenti u ma taha xejn. L-istess gara ghax-xoghol fil-parkegg. Dwar il-kontribuzzjonijet, hija xehdet li hallsithom kollha. Fil-fatt, l-attur innifsu taha ragun parzjalment permezz tan-nota ta' riduzzjoni li ghamel izda kien baqa' ammont wiehed ta' mitejn u hamsa u ghoxrin Euro (€225) mitluba mill-attur ghall-perjodu bejn it-2 t'April u l-1 t'Ottubru 2016.

Illi l-attur rega' xehed u qal li l-pagamenti li kienet ghamlet il-konvenuta kien jakkreditahom ghall-iktar kontijiet antiki, peress li hija kienet thallas b'lura.

Illi mid-dokument MBM3 esebit mill-konvenuta, partikolarment id-dokumenti a fol. 86 u 88, jirrizulta illi kien thallas ammont ta' mitejn u hamsa w ghoxrin Euro (€225) fis-17 ta' Dicembru 2016, u cioe' fil-perjodu ta' wara dak li ghalih qed issir it-talba (bejn it-2 t'Apil u l-1 t'Ottubru 2016), izda lit-Tribunal ma jirrizultalux b'mod car ghal liema perjodu kien thallas dan il-pagament. Lanqas il-konvenuta ma hija munita b'xi ricevuta li turi precizament li l-perjodu msemmi huwa mhallas, ghalkemm esebiet ricevuti specifici ghal perjodi ohra. Dan apparti li l-konvenuta, ghalkemm gabet prova ta' xi pagamenti, esebiet ammont ta' kopji ta' cheques u ta' ricevuti li ma jsegwux wahda lill-ohra, u huma ta' dati differenti izda kkuppjati kollha f'daqqa fuq l-istess dokument (Dok. MBM 3, minn fol. 82 'il quddiem tal-process). Jirrizulta ghalhekk illi dan l-ammont li ghadu qed jintalab ghal kontribuzzjoni wahda ta' mitejn u hamsa u ghoxrin Euro (€225), ghadu pendenti u dovut.

Illi dwar ix-xoghlijiet fil-parkegg u fil-pool, it-Tribunal irid jirrileva illi jrid jiddeciedi fuq il-provi. F'dan il-punt ikollu jinghad illi l-attur ma gab l-ebda prova, f'forma ta' ricevuta jew dikjarazzjoni (u wisq anqas xiehda) ta' kuntratturi li ghamlu x-xoghol in kwestjoni jew persuni li fornew il-materjal ghall-progetti in kwestjoni. Ma kienx bizzejjed illi l-attur esebixxa ammont ta' minuti tal-laqghat fejn gie diskuss il-progett. F'dan ir-rigward, l-eccezzjonijiet tal-konvenuta fil-konfront ta' dawn iz-zewg xoghlijiet huma gustifikati. Sabiex it-Tribunal jasal jiddeciedi li l-attrici ghandha thallas sehmha mix-xoghlijiet, kellu qabel xejn jintwera illi x-xoghlijiet fil-fatt saru u thallsu, apparti li kienet mehtiega prova ta' x'kienu x-xoghlijiet. Ghaldaqstant, it-talba f'dan ir-rigward mhijiex gustifikata.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' t-tieni, t-tielet, u r-raba' eccezzjoni tal-konvenuta, jichad l-ewwel eccezzjoni, u jilqa' limitatament it-

talbiet attrici, u jikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' mitejn u hamsa u ghoxrin Euro (€225). In vista tal-fatt illi l-ammont kanonizzat favur l-attur huwa biss parti relattivament zghira minn dak minnu mitlub, l-ispejjez ghandhom jithallsu kwantu ghal disgha partijiet minn ghaxra (9/10) mill-attur, u parti minn ghaxra (1/10) mill-konvenuta.

Dr. Claudio Zammit

Gudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur