



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
JOSEPH S. REFALO**

Seduta tat-3 ta' Frar, 2004

Talba Numru. 1798/2001/1

Saviour sive Aldo Portelli

vs

Rinald u Marlene konjugi Micallef

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premissi prezentat fl-20 ta' Dicembru, 2001 fejn intalab il-hlas ta' mija u sitta u disghin lira Maltin u tmienja u hamsin centezmu (Lm196.58) fejn intqal :

Illi l-attur fuq inkarigu tal-ko-propretarji tal-blokk ta' appartamenti numru wiehed sa ghaxra maghruf bl-ismem Qui-si-Sana Court gewwa Trejjet Qui-si-Sana, Sliema, ha hsieb il-hlas ta' diversi spejjez in

konnessjoni mal-partijiet komuni ta' l-istess blokk ta' appartamenti.

Illi l-konvenuti bhala propjetarji ta' l-appartament numru 4, ghalkemm interpellati diversi drabi, inkluz permezz ta' ittra ufficjali ta' Gunju, 2001, baqghu ma hallsux is-sehem tagghom rispettivament minn tali spejjez.

Ghalhekk il-konvenuti qeghdin jigu mharrka sabiex ighidu ghaliex dan it-Tribunal m'ghandhux jikkundannahom ihallsu s-somma ta' mija sitta u disghin lira Maltin u tmienja u hamsin centezmi (Lm196.58) rapprezentanti s-sehem rispettiv tagghom ta' l-ispejjez inkorsi u ghalhekk dovuta lill-attur fir-rigward tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti maghruf bhala Qui-is-Sana Place gewwa Trejjet Qui-si-Sana, Sliema, fejn huma propjetarji ta' l-appartament numru 4.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittri tat-8 ta' Novembru, 2001, tal-24 ta' Ottubru, 2001, tat-12 ta' Lulju, 2001, tal-31 ta' Mejju, 2001, tal-24 ta' April, 2001, u tat-30 ta' Marzu, 2001, u l-ittra ufficjali ta' Gunju, 2001, flimkien ma' l-imghax skond il-ligi kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti pprezentata fil-21 ta' Jannar 2001 fejn gie exceptit :

- 1. Illi l-fatti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.**
- 2. Illi t-talba hija nulla stante li ma tindikax x'kienu, l-ispejjez pretizi u ghal liema perjodu – b'hekk il-konvenuti ma jistghux jaghmlu d-difiza tagghom.**
- 3. Illi ghal kull ammont li seta' qatt kien dovut huwa preskritt.**
- 4. Illi l-attur qatt ma kien awtorizzat jaghmel spejjez mill-konvenut. B'hekk kull spiza maghmula minnu jrid jissaportiha hu stante li ma kienx intitolat bil-ligi li jaghmel spejjez ghan-nom tal-konvenut.**
- 5. Illi f'kull kaz l-ammont pretiz mill-attur fil-fatt mhux dovut kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni.**

Ra r-risposta ulterjuri tal-konvenuti fejn eccepew illi: Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet diga' mressqa, dan it-Tribunal ma huwiex kompetenti biex jikkunsidra u jiddeciedi dwar it-talbiet tal-attur billi ghal zmien twil tezisti «dispute» ossia kwistjoni serja bejn il-kontendenti dwar jekk l-attur huwiex Amministratur fis-sens tal-Att Dwar il-Kondominji (jew anke kienx fl-epoka in meritu) tal-blokka Flats imsejja « Qui-si-Sana Court », fi Qui-si-Sana, tas-Sliema. U meta ikun hekk il-kaz, cioe' tezisti disputa ta' dan it-tip, il-kwistjoni trid tigi risoluta b'Arbitragg a tenur tal-artikolu 15 tal-Att imsemmi. Il-fatti juru, u huwa anke ammess mill-attur innifsu, li l-eccipjenti ilhom snin shah joggezzjonaw ghall-amministrazzjoni ta' l-attur Portelli, (ara Dok XM anness) u l-istess Portelli jammetti fl-Affidavit tieghu li hu biss 'awtorizzat' (avolja, hu sottomess, b'mod irregolari) mis-sidien tal-flats 1,3,8 u 10.

Ghalhekk, una volta sodisfatta minn l-ezistenza ta' dan id-'dispute', dan it-Tribunal hu mitlub jiddikjara ruhu inkompetenti u jillebera l-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-attur.

Illi in oltre, l-attur ilu diversi snin ma jaghmilx Laqgha Generali Annwali jew xi laqgha generali ohra tas-Sidien, fejn suppost jigi elett jew konfermat, - u meta kien ghamel wahda (snin ilu) lanqas biss ma sejjah lis-sidien ta' Flats 2,4,6; u di piu' lanqas ma hu registrat bhala Amministratur mar-Registru tal-Artijiet (ara Dok XXM anness). U f'dan is-sens il-*premissa kollha* tat-talba tieghu (ara l-ewwel para. tad-Dettalji Dwar it-Talba) tinsab bla EBDA bazi guridika – ghax ladarba jammetti bl-affidavit li ma hux awtorizzat jaghmel spejjez ghall-konvenuti, jinsab f'kontradizzjoni, ma hemmx in-'nexus' guridiku li jiffonda xi dritt sufficjenti ta' azzjoni. In effetti, jekk l-attur ghamel xi spejjez fil-blokk li mhux awtorizzati mill-konvenuti, huwa ma ghandu ebda jedd jirrisarcixxi ruhu taghhom, u wisq inqas itella spejjez accessorji bi proceduri diversi bhal l-tri Ufficjali,

Mandati et cetera. B'hekk din il-kawza hija rritwali u inammissbli proceduralment u fil-meritu.

Ghalhekk, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni procedurali u l-liberatorja mitluba hawn fuq, - u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra kollha, - hi mitluba c-cahda tad-domandi attrici. Bl-ispejjez. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-affidavit ta' l-attur Saviour sive Aldo Portelli. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esibiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra:

- 1. Din id-decizzjoni qed tigi limitata ghall-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti dwar il-kompetenza o meno tat-Tribunal in vista ta' dahla fis-sehh ta' l-Att Dwar il-Kondominji ossija Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta.**
- 2. F'dan ir-rigward it-talba prezenti hija ghal perjodu precedenti ghal Novembru 2001 u cioe' zmien li fih l-att in kwistjoni ma kienx japplika.**
- 3. L-Att Dwar il-Kondominji jipprovdi illi f'kaz li jkun disputa il-partijiet jistghu jirrisolvu din permezz ta' Arbitragg u dana skond l-Artikolu 26 ta' l-istess att. In oltre l-Artikolu 31 jipprovdi ghal dawk ic-cirkostanzi illi ghalihom huwa applikabbli l-Kap 398 anke jekk kienu ezistenti qabel il-migja fis-sehh ta' l-istess Att Dwar il-Kondominji.**
- 4. Fost l-affarijiet illi ghandhom jigu riferiti ghal Arbitragg ma hemmx il-kwistjonijiet dwar l-ispejjez li qed jippretendi l-attur.**

Ghaldaqstant it-Tribunal qed isib illi l-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti mhix sostenibbli u konsegwentement dan it-Tribunal qed jichad din l-eccezzjoni ulterjuri u jordna l-prosegwiment tal-kawza, spejjez ta' din id-decizzjoni jkunu a karigu tal-konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----