MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PHILIP MANDUCA

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Talba Numru. 104/2003

Paul Mallia, f'isem u in rapprezentanza ta' Pinto Flat Owner Association bhala amministratur ta' l-istess condominium, hekk kif debitament awtorizzat skond l-Att XXIX ta' 1997

Vs

Peter Zarb

It-Tribunal

Ra l-Avviz fejn l-attur noe talab il-kundanna tal-konvenut condominius ghall-hlas ta' l-ammont ta' Lm75 (hamsa u sebghin lira Maltin) dovuti minnu bhala hlas ta' *maintenance fees* ta' Pinto Flats wara li l-konvenut baqa' nadempjenti minkejja li gie nterpellat permezz ta' diversi ittri biex ihallas.

Ra r-Risposta tal-konvenut Peter Zarb fejn eccepixxa s-segwenti:

1. L-attur noe ghandu jgib prova ta’ awtorizzazjoni ghall-proceduri odjerni.

2. L-eccipjent qatt ma gie avzat bis-seduti relattivi in konnessjoni mal-manutenzjoni tal-blokk in kwistjoni.

3. Irid jinghata rendikont ta’ kif waslu ghac-cifra ta’ Lm75 (hamsa u sebghin lira Maltin) pretiza bhala sehemu.

4. Jirriserva li jressaq Risposti ulterjuri in kontestazzjoni mar-rendikont relattiv.

Sema’ x-xhieda u ra d-dokumenti esebiti.

Paul Mallia spjega li huwa l-amministratur tal-blokk in kwistjoni u kif qabel ma jsiru l-*Annual General Meetings* is-sidien kollha kienu jigu nfurmati biex jassistu izda l-konvenut mhux dejjem attenda u li s-sidien kollha kienu jigu nfurmati bil-minuti ta’ kull meeting. Qal ukoll li f’dawn il-meetings kien jigi deciz l-ammont tal-*maintenance fee* skond il-bzonnijiet tal-condominium. Dan il-fee kellu jithallas minn kull sid izda l-konvenut mhux dejjem hallas. Huwa esebixxa bhala dokumenti PM2 sa PM4 il-minuti tal-meetings kollha.

Il-konvenut Peter Zarb qal li huwa sid ta’ flat fil-blokk in kwistjoni u li huwa wkoll sid tal-common parts. Qal ukoll li huwa kien ihallas il-*maintenance fee* meta fl-1998 kienet tammonta ghal Lm5 (hames liri Maltin) fis-sena izda ma baqax ihallas meta din gholiet b’Lm20 (ghoxrin lira Maltin) ghax huwa ried ikun jaf ghaliex kellu jhallas dan l-ammont. Huwa qal li parti mill-manutenzjoni kienet ghaz-zebgha tal-faccata u li hu ried ihallas biss il-parti ta’ quddiem id-dar tieghu. Huwa qal li jrid ihallas biss il-manutenzjoni li jirrigwarda l-flat tieghu u mhux tal-blokk shih.

Ra d-dokumenti ta’ l-*Income and Expenditure Accounts and Receipts 1998-2002* esebiti mill-attur noe a fol 37 tal-process.

Paul Mallia meta gie prodott mill-konvenut qal li l-ispejjez kienu jinkludu applikazzjoni lill-MEPA biex jirregolarizzaw

il-pozizzjoni tal-flats kollha peress li kienu minghajr permess. Huwa qal li sewwew xi pajpijiet u tankijiet.

Ikkunsidra

Illi skond Artikolu 5 ta' l-**Att Dwar il-Condominia** l-ispejjez (ez: kontijiet tad-dawl u tad-tindif tal-partijiet komuni, tibdil ta' pajpijiet u tankijiet) li ntefqu u li ghalihom l-attur noe qieghed jaghmel din il-kawza hekk kif deskritti fl-*Income and Expenditure Accounts and Receipts 1998-2002* jaghmlu parti mill-partijiet komuni tal-condominium.

Illi skond Artikolu 6(2) ta' l-istess Att:

"Condominius ma jistax jirrinunzja ghall-jeddijiet li jkollu fil-parti komuni."

Illi l-eccezzjonijiet fir-Risposta tal-konvenut huma michuda ghaliex l-attur ipprova li huwa l-amministratur ta' l-assocjazzjoni in kwistjoni. (Ara xhieda a fol 25 tal-process liema xhieda m'hijiex kontradetta).

Illi mill-provi jirrizulta li l-assocjazzjoni kienet tibghat avvizi u tibghat kopji tal-minuti lil kull sid ta' l-appartamenti tant li l-konvenut stess qal li kien ihallas meta t-talba kienet Lm5 (hames liri Maltin) izda waqaf meta t-talba saret Lm25 (hamsa u ghoxrin lira Maltin). Fil-fatt fix-xhieda tieghu l-konvenut qal (a fol 34 tal-process):

"Jiena naccetta li ghandi nhallas tal-maintenance pero' rrid inkun naf ezattament f'hiex jikkonsisti l-maintenance".

Illi l-konvenut seta' jattendi l-meetings u jressaq il-veduti tieghu izda ghazel li ma jattendix. Jekk ma kienx qed joqghod fil-flat u ma kienx jircievi xi notice seta' facilment avza lis-sidien l-ohra b'indirizz alternattiv.

Illi r-rendikont mitlub mill-konvenut gie debitament ipprezentat. Il-konvenut irriserva li jressaq Risposta ulterjuri liema Risposta ulterjuri qatt ma giet ipprezentata.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jilqa' t-talba ta' l-attur noe u jikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont ta' Lm75 (hamsa u sebghin lira Maltin) bl-ispejjez. Bl-imghax mid-data tan-notifika ta' l-Avviz (27 ta' Jannar, 2003).

< Sentenza Finali >

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