



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
JOSEPH S. REFALO**

Seduta tal-15 ta' April, 2005

Talba Numru. 406/2003

Saviour sive Aldo Portelli

vs

Isabel Delia Barratt A&CE u b'digriet ta' l-10 ta' April, 2003 gie mahtur Dr Mark Busuttil biex jirrapprezenta lill-assenti konvenuta Isabel Delia Barratt A&CE u b'digriet tat-28 ta' Mejju, 2003 gie nominat kuratur minfloku Dr Joseph Raymond Pace sabiex jirrapprezenta lill-assenti konvenuta

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premissi prezentat fl-24 ta' Frar, 2003 fejn intalab il-hlas ta' tlett mija u seba' u sittin lira u tmienja u sittin centezmu (Lm367.68) fejn intqal illi l-attur fuq inkarigu tal-maggoranza tal-ko-proprjetarji tal-blokk ta' appartamenti numri wiehed sa ghaxra maghrufa bl-isem 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-konvenuta bhala ko-proprjetarja ta' l-appartament numru tnejn (2), ghalkemm debitament interpellata diversi drabi, sahanistra tramite l-Av. Dr Joseph Pace, naqset li thallas is-sehem taghha rispettiv minn tali spejjez.

Ghalhekk il-konvenuta qieghda tigi mharrka sabiex tghid ghaliex dan it-Tribunal m'ghandux jikkundannaha thallas is-somma ta' tlett mija u seba' u sittin lira u tmienja u sittin centezmu (Lm367.68) rapprezentanti s-sehem rispettiv taghha, u dana bhala ta' proprjetarja ta' l-appartament numru tnejn (2), ta' l-ispejjez inkorsi u ghalhekk dovuta lill-attur fir-rigward tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti maghrufa bhala Qui-si-Sana Court gewwa Trejjet Qui-si-Sana, Sliema.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorji tal-5 ta' Lulju, 2002, u tad-9 ta' Dicembru, 2002, flimkien ma' l-imghax mid-data tan-notifika ta' l-avviz kontra l-konvenuta li hi ngunta minn issa sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Dr Raymond Pace bhala kuratur deputat tal-assenti konvenuta Isabel Delia Barratt A&CE pprezentata fis-27 ta' Ottubru, 2003 fejn gie eccepit :

1. Illi l-konvenut nomine jeccepixxi li t-talba ta' l-attur ghandha tigi respinta bl-ispejjez. (Riservati eccezzjonijiet ohra). Dana peress li l-attur, ghalkemm jallega li ghamel l-ispejjez fil-partijiet komuni tal-blokk flats in kwistjoni 'fuq inkarigu tal-maggoranza tal-ko-proprjetarji' minn numru 1 sa 10, fil-fatt: 1) ma jirraprezentax lil, u mhux awtorizzat mill-konvenuta Isabel Delia Barratt fl-amministrazzjoni tal-parti indiviza taghha tal-partijiet komuni.

2. Ma hux regolarment kostitwit bhala amministratur tal-blokk skond l-att dwar il-kondominji, u fil-fatt jinsab f'tilwima mas-sidien ta' flat 4 u flat 6 fl-istess blokk (indikati b'xhieda) proprju dwar l-abbuz tad-drittijiet taghhom li jahtru amministratur f'laqgħa generali regolarment kostitwita.

3. Minkejja li jaf dan kollu l-attur baqa' għaddej jostina rasu, jmessi hu u jagħmel spejjez mhux awtorizzati, u jagħmel kawzi gudizzjarji ingusti biex jithallas ta' l-ammonti mhux dovuti u dan ilu sejjer snin shah (ara Dok A). Mitluba għalhekk ic-cahda totali bl-ispejjez.

Illi fit-23 ta' Marzu, 2004 il-konvenut nomine eccepixxa ulterjorment li stante li dwar il-meritu ta' din il-kawza hemm tilwima serja dwar il-kwalita' ta' l-amministratur ta' l-attur, il-kondominju koncernat jecepixxi li dan it-Tribunal ma għandux għurisdizzjoni in vista tal-ligi tal-kondominju li jipprovdi għal arbitragg.

Ra d-digriet tas-27 ta' Frar, 2004 li bih it-Tribunal ordna li l-provi prodotti fil-kawza fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef et li ggib in-numru 1798/01 japplikaw ukoll għal dan il-kaz.

Ra l-eccezzjoni ulterjuri mqajjma mill-konvenut nomine fit-22 ta' Ottubru, 2004 fejn eccepixxa l-preskrizzjoni ta' sentejn u kellu jindika l-artikolu rilevanti.

Ra n-nota ta' l-istess ipprezentata fil-5 ta' Novembru 2004 fejn indika l-artikolu 2149 (d) tal-Kap 16 bhala l-artikolu rilevanti.

Ra l-affidavit ta' l-attur Saviour sive Aldo Portelli. Semgħa x-xhieda Dr Joseph Pace. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz kif ukoll tax-xhieda u dokumenti migjuba fl-avviz fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef et u li jgib in-numru 1798/01.

Semgha lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kaz.

Ikkunsidra:

1. It-Tribunal qed jaghmel referenza ghal dak illi gia ntqal fid-decizjoni finali fil-kawza fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef et ismijiet avviz numru 1798/01 dwar id-diversi kawzi fuq l-istess blokk ta' appartamenti.

2. Dwar din il-kawza t-Tribunal qed jaghmel referenza wkoll illi l-fatt li hemm arbitragg ma hijiex raguni l-ghala ghandha tieqaf din il-kawza u dana kif gia esprima ruhu l-istess Tribunal u din l-eccezzjoni ulterjuri giet michuda b'digriet tat-23 ta' Marzu, 2004 wara li saret referenza ghad-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef et avviz numru 1798/01 deciza fit-3 ta' Frar, 2004.

3. It-tieni eccezzjoni li qed tigi ndagata hija l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2149 (d) tal-Kap 16 li jirreferi ghall-azzjonijiet ta' prokuraturi ad litem jew ta' prokuraturi ohra, jew mandatarji ghal hlas li jmisshom, ghal spejjez li jaghmlu, ghall-indenizz ghat-telf li jbaghtu, u ghar-radd lura tal-flus li johorgu minn taghhom, jaqghu bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' sentejn. F'dawn il-kazijiet id-dritt ta' l-azzjoni jigi preskritt wara sentejn.

4. Il-kawza odjerna giet intavolata fis-7 ta' Ottubru, 2003, filwaqt illi dak li qed jintalab skond ma jirrizulta mill-affidavit ta' l-istess attur jirrigwardaw ammonti dovuti bejn it-12 ta' Settembru, 1997 u t-30 ta' Novembru 2002. Ma hemmx dubbju illi l-ammonti relattivi ghal perjodu bejn it-12 ta' Settembru, 1997 sas-7 ta' Dicembru 2000, u li jammontaw ghal mitejn u erba' u ghoxrin lira u tnejn u disghin centezmu (Lm224.92), huma fil-fatt preskritti.

5. Dwar l-eccezzjoni li l-attur ma jirraprezentax lill-konvenuta u lanqas ma hu awtorizzat minnha dana ma jirrizultax in kwantu kif gia ntqal fil-kawza fuq riferita, l-istess attur kien mahtur bhala amministratur tal-blokk ta' flats Qui-si-Sana Court gewwa Trejqet Qui-si-Sana, Sliema.

6. Fil-meritu fl-ahhar sentejn sa ma gie pprezentat l-avviz jirrizulta mid-dokumenti esebiti illi l-attur fil-fatt

inkorra certi spejjez, liema spejjez jirrigwardaw kollha hlas ghal manutenzjoni u mhux necessarjament kollu ghall-emergenzamatik kif qed jintenta jindika l-konvenut.

7. It-Tribunal arbitrio boni viri qed jiffissa l-ammont dovut fis-somma ta' mitt lira (Lm100.00), in kwantu t-Tribunal qed inaqqas tnejn u hamsin lira (Lm52.00) ghal dak li jirrigwarda emergenzamatik li kif diga ssottometta dan it-Tribunal fil-kawza fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef avviz numru 2466/03, in kwantu tali, ghalkemm sa certu punt necessarja, saret minghajr ebda konsultazzjoni mal-partijiet u ma jkunx gust illi dawna jhallsu ghalha.

8. It-Tribunal anke f'dan il-kaz bhal fil-kazijiet l-ohra dwar l-istess amministrazzjoni jerga' jenfasizza l-htiega illi jehtieg li l-kontijiet jinzammu b'mod professjonali, li jsiru audited accounts dwar l-ispejjez kollha, u li jsiru laqghat necessarji kif titlob il-ligi fejn il-partijiet ikunu kollha avzati b'mod formali, sabiex wara hadd ma jkun jista' jilmenta jew japprofitta mill-fatt illi l-kontijiet ma nzammux kif suppost. B'dana kollu it-Tribunal jirribadixxi l-fehma tieghu li l-attur dejjem agixxa in bona fede u fl-ahjar abilita` tieghu, pero` hija s-sistema tal-istess attur ma hijiex konsoni ghaz-zminijiet tal-lum, u ghalhekk f'dan il-kuntest it-Tribunal ma jstax hlief iheggeg li l-affarijiet jinzammu mod iehor, b'mod professjonali, minn nies kwalifikati ghal dan il-ghan.

Ghaldaqstant it-Tribunal filwaqt illi qed jichad l-eccezzjonijiet sollevati, qed jilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata a tenur ta' l-artikolu 2149 (d) tal-Kap 16 u dana limitament ghal perijodu bejn it-12 ta' Settembru, 1997 u s-7 ta' Dicembru, 2000 ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' mitejn erba' u ghoxrin lira tnejn u disghin centezmu (Lm224.92), u qed jilqa' t-talba attrici limitament fis-somma ta' mitt lira (Lm100.00) kif fuq inghad u konsegwentement jikkundanna lill-konvenut nomine sabiex ihallas l-imsemmija somma ta' mitt lira (Lm100.00) lill-attur. Bl-imghaxijiet li jibdew jiddekorru mil-lum.

Kopja Informali ta' Sentenza

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet,

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----