MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2005

Avviz Numru. 599/2002

Victor Sant u Victor Cuschieri, f'isimhom proprju u ghan-nom ta' Tower Point Residents Association u Alexander Ellul, John Appleby, Victor Bezzina, Maryann Kissaun Jackson, Dr. Renato Cefai, Mara Carauana Curran, Philip Tabone, Dr. Thomas u Anne Fenech, Stephen Said, Andrew Said, Andrew Said, Francesca Salamone, Anne Agius Ferrante

vs

Mark Borda

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-4 t' Ottubru tas-sena 2002 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jhallas lill-atturi s-somma ta' elf, sitt mija u zewg Liri Maltin, (Lm1,602.00,0), rapprezentanti inkwantu ghas-somma ta' mitejn u disa' u sebghin Lira Maltin, (LM279.00,0), il-kontribuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tal-1998 sal-14 ta' Lulju tal-1999; inkwantu ghas-somma ta' mitejn u erba' u disghin Lira Maltin, (LM294.00,0), l-kontibuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tal-1999 sal-14 ta' Lulju tas-sena 2000; inkwantu ghs-somma ta' erba mitt Lira Maltin, (LM400.00,0), l-kontribuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tas-sena 2000 sal-14 ta' Lulju tas-sena 2001; inkwantu ghas-somma ta' tlett mija u sittax –il Lira Maltin, (LM 316.00,0), l-kontribuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tas-sena 2001 sal-14 ta' Lulju tas-sena 2002 u inkwantu ghas-somma ta' tlett mija u tlettax –il Lira Maltin, (LM313.00,0), l-kontibuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tas-sena 2002 sal-14 ta' Lulju tas-sena 2003, dovuta minnu bhala wiehed mir-residenti tal-appartamenti fil-block "Tower Point Mansions" u bhala wiehed mill-firmatarji tal-Istatut ta' Assocjazzjoni ossija il-"Constitution of the Tower Point Flats Residents Association", illi jistabilixxi u jirregola l-obbligu tal-pagament tal-ammonti pretizi f'din l-istanza, (Dokument A);

2. Bl-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u ta' qbid kawtelatorju, prezentati kontestwalemnt, dawk ta' l-ittra legali tas-16 ta' Lulju tas-sena 2002, (Dokument B); tal-konsult (LM10.00,0), u dawk ta' l-ittra ufficcjali tas-27 ta' Gunju tas-sena 2000, u dawk ta' l-ittra ufficcjali tal-20 ta' Settembru tas-sena 2001;

3. Bl-imghax legali dekoribbli fuq id-diversi ammonti imsemmija f'dana l-avviz mid-dati rispettivi tal-iskadenza taghhom, u cioe', inkwantu ghas-somma ta' mitejn u disa u sebghin Lira Maltin, (LM279.00,0), mill-15 ta' Lulju tal-1998; inkwantu ghas-somma ta' mitejn u erba u disghin Lira Maltin, (LM294.00,0), mill-15 ta' Lulju tal-1999; inkwantu ghas-somma ta' erba' mitt Lira Maltin, (LM400.00,0), mill-15 ta' Lulju tas-sena 2000; inkwantu ghas-somma ta' tlett mija u sittax –il Lira Maltin,

(LM316.00,0), mill-15 ta' Lulju tas-sena 2001; u inkwantu ghs-somma ta' tlett mija u tlettax –il Lira Maltin, (LM313.00,0), mill-15 ta' Lulju tas-sena 2002 sad-data tal-pagament effettiv;

4. Illi l-konvenut hu wkoll ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-4 ta' Dicembru tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tal-atturi salv Victor Sant u Victor Cuschieri fil-kwalita' taghhom ta' President u Segretarju tal-Assocjazzjoni tar-residenti ta' Tower Point stante li m'gahndu ebda relazzjoni guridika maghhom;

2. Illi l-proceduri istitwiti mill-atturi ghan-nom tat-"Tower Point Residents Association", huma intempestivi stante li kif jidher mill-ittra hawn annessa bhala dokument 'A', l-eccipjenti talab kopja tal-"abridged accounts" sabiex isiru l-verifiki tas-somom mitluba fil-konfront ta' dak li hu dovut lilu mill-assocjazzjoni, dawna ma ntbaghtux kif obbligati jaghmlu skond l-istess statut ta' assocjazzjoni;

3. Illi subordinatament kif gie deciz f'kawza fl-istess ismijiet numru 1535/1998 deciza fil-15 ta' April tas-sena 2002 inghad, inter alia f'pagna 7 paragrafu tlieta (3), li l-eccipjenti kellu ragun jitlob li l-faccata tal-"penthouse" residenza tieghu tifforma parti mill-blokk ta' bini. Isegwi li l-manutenzjoni tal-faccata huwa obbligu tal-assocjazzjoni u ghalhekk l-eccipjenti jippretendi li jigi rimborsat ghall-ispejjez inkorsi minnu u ghall-ispejjez li jrid jinkorri f'dan il-kuntest;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Illi ghal dawn ir-ragunijiet l-eccipjenti jipprevalixxi ruhu minn dawn il-proceduri sabiex jipprezenta kontro-talba skond il-ligi;

Illi in vista tal-premess l-istess konvenut ippremetta s-segwenti:

Peress illi skond sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta gie deciz li l-manutenzjoni u r-riparazzjonijiet tal-faccati tal-“penthouse” kienu jiffurmaw parti mill-blokk u ghalhekk kellhom jithallsu mill-assocjazzjoni attrici;

Peress illi l-assocjazzjoni nonostante tali decizjoni qed tirrifjuta tonora tali obbligu legali;

Illi in vista tal-premess, jghidu ghalhekk il-konvenuti jew min minnhom ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. Tikkundannahom jesegwixxu dawk ix-xoghlijiet ta’ manutenzjoni u riparazzjoni fuq il-faccata tar-residenza tieghu; jew ahjar il-partijiet ta’ barra tal-“penthouse” u fin-nuqqas jigi awtorizzat jaghmel dawk ix-xoghlijiet huwa stess taht id-direzzjoni ta’ perit nominandi a spejjez ta’ l-istess atturi rikonvenzjonati kif gie deciz minn din l-Onorabbli qorti diversament preseduta;

2. Illi ghall-iskopijiet ta’ kompetenza it-talba ma teccedix it-tlett elef Lira Maltin, (LM3,000.00,0);

3. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra legali tas-17 t’Ottubru tas-sena 2002;

Rat l-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenut datata s-6 ta’ Jannar tas-sena 2003;

1. Illi l-kontro-talba tal-konvenut ghandha tigi respinta bl-ispejjez konta l-konvenut stante illi hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi mhux minnu illi tezisti xi sentenza illi ghaddiet res gudicata bejn il-kontendenti, illi b'xi mod ippronunzjat dak allegat mill-konvenut fil-kontro-talba tieghu;

3. Illi l-obbligu allegat mill-konvenut ma jezistix;

4. Illi finalment f'kaz illi dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi favur l-ezistenza in parte jew in toto tal-obbligu allegat mill-konvenut ghandu jittiehed kont mill-istess Onorabbli Qorti tal-fatt illi l-istess konvenut minhabba l-piki u l-inadempjenza tieghu irrenda l-ezekuzzjoni eventwali ta' tali obbligu ferm aktar oneruz ghall-atturi u skond il-principji generali tal-ligi ghandu jkun il-konvenut li jbati l-effetti tal-komportament tieghu;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat il-verbal datat it-30 ta' Jannar tas-sena 2003 li permezz tieghu l-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni minnu prezentata;

Innotat li fuq talba tal-partijiet u tenut kont tal-principju tal-buon vicinat, ikkoncediet perjodu biex il-partijiet jesploraw il-possibilita' ta' transazzjoni;

Illi dan il-perjodu ghadda inutilment;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Ezaminat in-nota t'osservazzjonijiet tal-konvenut rikonvenzjonant datata t-12 ta' Mejju tas-sena 2005;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-fond meritu ta’ din il-procedura jikkonsisti fi kwantita’ t’appartamenti u f’ ”penthouse” fuqhom sitwata fi Triq it-Torri, Tas-Sliema, bl-isem “Tower Point”;

2. Illi skond il-kostituzzjoni ta’ l-assocjazzjoni tar-residenti fil-fuq imsemmi fond, li kopja taghha hi riprodotta a fol 2 et sequitur u hi mmarkata dokument ‘A’, hemm fost ohrajn, is-segwenti patti u kondizzjonijiet vinkolanti fuq is-sidien ta’ l-appartamenti u “penthouse” sitwati fl-imsemmi fond:

i. Illi l-istess sidien huma anke proprjetarji kollettivament tal-partijiet komuni ta' l-imsemmi fond;

ii. Illi l-istess individwi gew flimkien bl-iskop li jkunu jistghu jzommu l-manutenzjoni u ridekorazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk;

iii. Illi jzommu l-faccata tal-blokk fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u mizbugha b’kulur accettabbli ghall-maggoranza tal-partijiet involuti;

iv. Illi l-kundizzjonijiet pattwiti jibqghu vinkolanti fuq il-partijiet sakemm jigu liberati mill-osservanza taghhom bil-kunsens specifiku skritt tal-partijiet kollha nvoluti jew sakemm ikun trasferit kull interess li parti jista’ jkollha fl-istess fond fuq indikat;

v. Illi akkwirent ta’ appartament, (inkluz ukoll il-“penthouse”), fl-imsemmi blokk jibda jifforma parti mill-imsemmija assocjazzjoni in sostituzzjoni tal-persuna li tkun ittrasferietlu d-drittijiet taghha meta jinnotifika l-akkwist lill-partijiet l-ohra tal-kuntratt t’assocjazzjoni in dizamina jew lill-president ta’ l-istess assocjazzjoni;

3. Illi l-iskopijiet ta’ l-assocjazzjoni huma elenkati taht il-klawsola ta’ l-oggettivi ta’ l-istess u jirriflettu

fedelment l-istess skopijiet indikati aktar qabel fil-paragrafu numru tnejn (2);

4. Illi ghalhekk ir-residenti ta' l-imsemmi blokk huma konguntivament tenuti jiehdu hsieb:

i. il-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk;
ii. jizbghu l-faccata ta' l-istess b'kulur accettat mill-maggoranza tar-residenti;
iii. jassiguraw kemm il-partijiet komuni kif ukoll il-blokk fl-interezza tieghu;
iv. jigbru u jhallsu l-ispejjez u pagamenti dovuti biex jintlahqu l-ghanijiet ta' l-assocjazzjoni;

5. Illi l-assocjazzjoni hi mmexxija minn kumitat specifiku ta' mhux aktar minn hames persuni u mhux anqas minn tlieta presedut minn president li ghandu wkoll ikun assistit minn segretarju, ilkoll eletti skond l-istess statut fuq riferit;

6. Illi l-imsemmija president u segretarju ghandhom ir-rapprezentanza legali ta' l-istess assocjazzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi kienu kostretti jipprocedu b'din il-procedura stante li wara li pprocedew fl-interessi tar-residenti kollha ghall-manutenzjoni kif xieraq tal-blokk kollu, l-konvenut, nonostante diversi interpellazzjonijiet, baqa' jirrifjuta li johrog, il-kontribuzzjoni minnu dovuta;

Illi l-konvenut ma jirrizultax li kien firmatarju originali ta' l-istatut tar-residenti izda kien aderixxa ghall-istess wara li kien xtara l-appartament tieghu – indikat bhala "penthouse" – mill-proprjetarju precedenti, (ara fol 41);

Illi ghalhekk l-atturi jsostnu li l-konvenut ghandu jikkontribwixxi l-parti tieghu, haga li l-konvenut qed jirrifjuta li jaghmel;

Illi l-president ta' l-assocjazzjoni ipprezenta lill-konvenut bil-kont tal-kontribuzzjoni minnu dovuta, izda inutilment;

Illi ghalhekk kien kostrett biex flimkien mar-residenti l-ohra tal-blokk de quo, jipprocedi b'din il-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi l-ammont mitlub mill-atturi hu wiehed debitament assodat b'dokumentazzjoni adegwata;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut isostni li m'ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi;

Illi f'dan ir-rigward ghandu jinghad li dan hu konfutat bl-azzjoni ta' l-istess konvenut meta xtara l-appartament, ("penthouse"), tieghu u ffirma d-dokument ta' assunzjoni ta' responsabbilita' ghall-manutenzjoni komuni, (ara fol 41);

Illi ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni hi respinta bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut issolleva wkoll l-intempestivita' ta' l-azzjoni odjerna;

Illi f'dan is-sens ghandu jinghad li l-assocjazzjoni kienet kitbet lill-konvenut b'mod gudizzjarju kemm –il darba, izda xorta injora l-istess u baqa' jirrifjuta jikkontribwixxi s-sehem tieghu skond l-istatut;

Ghaldaqstant din it-tieni eccezzjoni hi wkoll respinta bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi finalment il-konvenut jaghmel referenza ghall-kawza deciza fil-15 t'April tas-sena 2002 u jallega li din is-

sentenza gia epurat il-kwistjoni li llum hi kolpita biha din il-qorti;

Illi apparti l-fatt li l-ezistenza ta’ l-istess hi kontestata mill-atturi fil-kontrotalba taghhom, l-istess konvenut naqas li jgib provi fir-rigward u konsegwentement qed tigi wkoll respinta bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi in effetti peress li din l-istess sentenza indikata fiz-zewg paragrafi precedneti tifforma l-bazi tal-kontrotalba tal-konvenut u stante li ghar-ragunijiet immedjatament fuq esposti din ma gietx pruvata, it-talbiet tal-konvenut kontenuti fil-kontrotalba tieghu huma bla bazi stante li l-premessa li fuqha huma bbazati hi inezistenti;

Illi ghalhekk l-assocjazzjoni de quo m’ghandha l-ebda obbligi x’tonora fil-konfront tal-konvenut u tiddikajra minflok, li s-sitwazzjoni hi proprjament bil-maqlub cioe’, li l-konvenut ghandu obbligi versu l-atturi stante li huma effettwaw l-obbligi komuni taghhom fil-blokk de quo u kien biss il-konvenut Borda, li b’diversi sotterfugi ghamel minn kollox biex jizloq mill-istess obbligi, a skapitu ta’ l-istess atturi;

Illi dan jammonta ghal hekk imsejjah arrikkiment indebitu li hu l-obbligu ta’ din il-qorti li tirradrizza;

Ikkunsidrat:

Illi minn ezami tad-dokumentazzjoni prodotta hi konvinta li l-ammont mitlub mill-atturi fil-konfront tal-konvenut Borda hu dovut u li l-istess konvenut Borda hu regolarment vinkolat li jirrifondi lill-istess atturi;

Ghaldaqstant, filwaqt li tirrespingi wkoll il-kontrotalbiet tal-konvenut Mark Borda, tilqa’ t-talbiet ta’ l-atturi flimkien ma’ l-eccezzjonijiet taghhom ghall-kontrotalba tal-konvenut u tikkundanna lill-konvenut Mark Borda biex ihallas lill-atturi l-ammont ta’ elf sitt mija u zewg Liri Maltin,

(Lm1,602.00,0), kif deskritti fl-avviz promotur ta' din il-procedura, bl-ispejjez u interessi skond il-ligi.

Marisa Borg
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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