



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
PHILIP MANDUCA**

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2005

Talba Numru. 783/2005

**Frank Galea Pace (ID 104445G) ghan-nom u in
rapprezentanza ta' "Mariott Court Residents
Association"**

Vs

Charles Duca (ID 198661M)

It-Tribunal

Ra l-Avviz li fih l-attur talab il-hlas ta' tlett mija u hamsa u disghin lira Maltin (Lm395) rapprezentanti arretrati dovuti ghas-snin 2003 u 2004 in konnessjoni ma' spejjez mehtiega u nkorsi ghall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji ghat-tgawdija tal-partijiet komuni fl-istess blokk.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-Risposta fejn il-konvenut fl-ewwel lok qal illi l-attur ghandu jgib prova ta' l-ezistenza guridika ta' l-assocjazzjoni attrici u tar-relazzjoni guridika mal-konvenut.

Fit-tieni lok qal illi hu kien informa lir-residenti tal-blokk li ma kienx ser jikkontribwixxi ghall-ispejjez inkorsi qabel ma residenti ohra jigu mgieghla jaderixxu mal-kuntratt t'akkwist u jilliberaw il-blokk minn annimali.

Fit-tielet u fl-ahhar lok jghid illi ma jistax ihallas l-ammont ghas-sena 2005 minhabba li l-fond fil-blokk in kwistjoni nbiegh lit-terza persuna fl-2004. Illi ghal kull buon fini qed tigi sollevata l-preskrizzjoni.

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

Ra x-xhieda ta' l-attur fejn jikkonferma li fl-2004 l-ammont dovut minflok hamsa u sittin lira Maltin (Lm65) kien sar sebghin lira Maltin (Lm70). Jikkonferma li meta kien xtara l-konvenut hu ma kienx l-amministratur.

Jikkonferma li fil-kuntratt ta' xiri fl-Artikolu 12 il-kundizzjonijiet tal-hlasijiet huma dovuti ghall-manutenzjoni tal-blokk.

Jghid illi l-konvenut kien oggezzjona li jkun hemm xi "pets within the block". Jikkonferma wkoll illi certi sidien tal-blokk in kwistjoni jzommu l-pets u kien qallhom sabiex jiddiskutu din il-problema mal-konvenut u jirrangaw bejniethom.

Jghid illi ma kienx ha passi kontra s-sidien li jzommu l-pets ghaliex hu kien lahaq amministratur fl-2004 u l-kwistjoni tal-pets kienet inqalghet fl-1999.

Jichad li kien ircieva ittra minghand il-konvenut fl-1999.

L-attur jispjega illi kienet saret zieda minn hamsa u sittin lira Maltin (Lm65) ghal sebghin lira Maltin (Lm70) ghaliex kien hemm bzonn ta' dan l-ammont minhabba l-maintenance.

Kopja Informali ta' Sentenza

Jghid illi f'Ottubru 2004 il-konvenut infurmah illi ttrasferixxa l-flat tieghu lit-terza persuna u ghalhekk l-istess attur kiteb lit-terza persuna sabiex jghidilha l-ammont dovut minnha. Jikkonferma li kien ta d-dokumenti bl-ammont dovut lill-konvenut f'Settembru.

Ra x-xhieda ta' John Borg Olivier li kien l-amministratur meta l-konvenut xtara l-flat tieghu. Jikkonferma li din il-kwistjoni kienet bdiet fl-1999. Jikkonferma li qal l-attur.

Ra x-xhieda ta' John Rizzo li huwa residenti fil-blokk in kwistjoni kif ukoll amministratur ma' l-attur fejn jghid li huma jircievu l-kontijiet f'xi Settembru jew Ottubru u jhallsu wara din id-data. Jghid illi fil-prezenti baqa' zewg persuni li ghandhom pet fl-appartament. Jikkonferma illi fil-kuntratt hemm imnizzel sabiex ikun hemm manteniment komuni.

Ra x-xhieda tal-konvenut fejn jikkonferma li kien xtara l-flat fl-1998 u ghall- bidu dejjem kien ihallas sehmu ghall-manteniment. Jichad illi kien ircieva kopji ta' l-ircevu tal-hlasijiet. L-ammont li kien gieli hallas kienu spejjez ordinarji u mhux bhala manteniment ghall-blokk.

Jghid ukoll illi kien sar meeting dwar il-pets fil-blokk in kwistjoni.

Jikkonferma li l-flat tieghu nbiegh lit-terza persuna f'Settembru 2004. Jghid illi qatt ma ra l-association u lanqas rendikont.

Ma jaqbilx mal-fatt illi l-amministraturi kienu jigbru l-flus tal-manutenzjoni f'Settembru.

Il-konvenut jghid ukoll illi ma kienx ha passi legali kontra l-owners ta' l-annimali jghid ghaliex dak kien suppost xoghol l-amministraturi.

Ra illi l-konvenut iffirma fuq il-kuntratt u ghalhekk qabel ma' l-**Artikolu 3 (c)** li jghid kif gej:

“It is expressly agreed between the parties that all the owners of the flats existing from time to time in the said block are to contribute *pro rata* for all the expenses incurred and/or incurable in any repairs, whether ordinary or extraordinary, structural or decorative, and any maintenance, and re/decoration and replacement, and upkeep, of any of the herein mentioned common parts as well as also of the said roof/s and room thereon and also of the said lift and lift shaft and also of the façade of the said block, and all these whether present or future.”

Ra illi l-konvenut ikkonferma li ma hallasx l-ammont mitlub f'din il-kawza.

Ikkunsidra

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut jghid li l-attur ghandu jgib prova ta' l-ezistenza guridika ta' l-assocjazzjoni attrici u tar-relazzjoni guridika mal-konvenut.

Illi meta l-konvenut xtara l-appartament in kwistjoni accetta li jkun membru fl-owners association ghalhekk ma jistax jghid li l-assocjazzjoni ma tezistix u li m'ghandu l-ebda relazzjoni ma' l-owners association. Il-konvenut ikkonferma li kien hallas l-owners association ghall-ispejjez u f'kull kaz skond l-Artikolu 492 tal-Kodici Civili kull wiehed mill-komproprietarji jista' jobbliga lill-ohrajn johorgu sehem mieghu ghall-ispiza mehtiega sabiex il-haga in komun tinzamm fi stat tajjeb. Ara wkoll **Portelli Vs Cauchi Inglott - Appell Tribunal ghal Talbiet Zghar 22/6/2005 PS.**

Illi fit-tieni eccezzjoni l-konvenut jghid li nforma lir-residenti tal-blokk li ma kienx se jikkontribwixxi ghall-ispejjez inkorsi qabel ma residenti ohra jigu mgieghla jilliberaw il-blokk minn annimali. Illi skond il-kuntratt il-konvenut kellu l-obbligu li jhallas is-sehem tieghu mill-ispejjez. Jekk kellu xi ilmenti dwar kundizzjonijiet ohra ta' l-istess kuntratt seta' ha l-passi necessari hu. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni hi michuda wkoll.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi fit-tielet eccezzjoni l-konvenut jghid li l-flat tieghu nbiegh lit-terza persuna fl-2004 u ghalhekk hu ma jistax jigi kkundannat ihallas ghas-sena 2005.

Illi kien sar korrezzjoni fl-Avviz u jirrizulta li l-attur qiegħed jitlob biss l-ispejjez ghas-snin 1999 sa 2004. Ghalhekk it-tielet eccezzjoni hi wkoll michuda.

Illi r-raba' eccezzjoni tal-preskrizzjoni giet irtirata mill-konvenut.

Illi l-konvenut fl-4 ta' Novembru, 2005 ipprezenta Nota fejn sostna li dan it-Tribunal huwa nkompetenti li jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici *rationae materiae* stante li l-mertu jirrigwarda hlas ta' maintenance f'kondominju u ghalhekk jaqa' taht Compulsory Arbitration.

Ra n-Nota responsiva ta' l-attur.

Illi m'hemm xejn fil-Kap. 398 li tipprovdi l-owners association li tixtieq tiehu passi sabiex tigbor l-ammont dovut lilha għandha bilfors tipprezenta kawza quddiem ic-Centru Malti ta' l-Arbitragg. Ghalhekk dak sottomess mill-konvenut dwar kompetenza *rationae materiae* wkoll huwa nfondat.

Ghalhekk billi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut gew michuda t-Tribunal jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas tlett mija u hamsa u disghin lira Maltin (Lm395) dovuti minnu bhala arretrati in konnessjoni mal-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji fil-partijiet komuni tal-blokk "Mariott Court", Triq Reggie Miller, Gzira. Bl-ispejjez kontra l-konvenut u bl-imghax mill-5 ta' Lulju, 2005.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----