



## **TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**GUDIKATUR DR.  
PHILIP MANDUCA**

Seduta ta' l-20 ta' Frar, 2006

Talba Numru. 1225/2002/1

**BMC Developments Limited**

**Vs**

**Clara Vella u George Vella**

### **It-Tribunal**

Ra t-talba tas-socjeta' attrici li biha talbet il-hlas ta' l-ammont ta' hames mija w erbgha u hamsin lira Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm554.79c) rapprezentanti prezz ta' xoghlijiet rezi minnha fuq l-inkarigu u ghal beneficcju tal-konvenuti.

Ra r-Risposta tal-konvenuti fejn qalu li t-talba attrici ghandha tigi michuda, kwantu illi l-konvenuti m'humiex il-legittimi kontraditturi u m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika ma' l-istess. Illi t-Tribunal huwa nkompetenti

stante l-azzjoni odjerna ma tistax tigi ezercitata quddiem l-istess. Illi fil-mertu l-konvenuti jew min minnhom qatt ma nkarigaw lis-socjeta' attrici taghmel xi xoghlijiet la dawk mitluba u lanqas ohrajn. Illi fil-kaz li l-eccezzjonijiet imsemmija ma jirnexxux, is-socjeta' attrici trid iggib prova tax-xoghol allegatament esegwit.

Ra d-dokumenti esebeiti.

Ra x-xhieda ta' Christian Mifsud, id-direttur tas-socjeta' attrici. Jghid li l-ammont mitlub huwa rapprezentanti xoghlijiet u manutenzjoni, cens u riparazzjonijiet u xoghlijiet ta' redekorazzjoni, li saru wkoll favur il-konvenuti li ghandhom flat f'dan il-plot.

Ikompli jghid li m'hemmx *owners association* fir-rigward ta' dan il-plot, liema plot huwa proprjeta' ta' BMC Developments Limited. Is-socjeta' attrici taghmel ix-xoghol u tohrog il-kontijiet u s-sidien tal-flats ihallsu s-sehem taghhom. Madanakollu l-konvenuti naqsu milli jaghmlu dan.

Ra x-xhieda ta' Astrid Vella li tiddikjara li l-konvenuti huma debitori tas-socjeta' attrici. Tghid li skond il-kuntratt ta' kull min xtara post fil-blokk in kwistjoni, s-socjeta' attrici tiehu hsieb il-manutenzjoni u d-dekorazzjoni tal-partijiet komuni. Tghid li qabel isir xi xoghol, ikun hemm laqgha bejn is-sidien kollha tal-blokk fejn jittiehdu certu decizjonijiet. Tikkonferma li l-konvenuti gew infurmati b'*registered post* b'dawn il-laqghat pero' qatt ma kienu prezenti. Fil-kontijiet li jintbaghtu lil kull sid tal-blokk kull tlett xhur, ikun hemm spjegazzjoni ta' kull centezmu li jkun intnefaq. Tghid li l-konvenuti avzaw lis-socjeta' attrici li ma riedux ihallsu ghaliex m'humieq qieghdin jghixu fil-blokk in kwistjoni.

Fil-kontro-ezami l-istess tikkonferma illi l-litra msemmija giet mibghuta lil George Vella b'ordni tieghu stess.

Ra x-xhieda ta' Astrid Vella, fejn tghid li George Vella dahal fil-kwistjoni billi s-socjeta' attrici kellha l-impressjoni li huwa kien il-proprjetarju tal-flat. Id-diskussjonijiet dwar l-appartament saru mieghu, waqt li tahom ukoll ismu u l-

indirizz tieghu. Tikkonferma li jsiru laqghat qabel ma jittiehdu decizjonijiet fuq xi xoghol u li George Vella kien infurmat b'dawn il-laqghat. Madanakollu dan ma kienx jattendi. Tkompli tghid li anki meta kien ikollhom bzonn ta' *quotations*, is-socjeta' kienet tibghat ltra jew kopja lil kull inkwilin sabiex jaraw jekk ghandhomx xi suggerimenti jew oggezzjonijiet. George Vella qatt ma wera oggezzjoni.

Ra l-kontro-ezami ta' Astrid Vella fejn tispjega li d-dokument a fol 55 tal-process jistabilixxi t-total ghax-xoghlijiet li saru u a fol 56 tal-process juri t-total ta' l-invoice. Is-socjeta' mbaghad titlob mill-konvenut biss one tenth (1/10) jew one eleventh (1/11) ta' l-ammont dovut minnu. F'kull invoice jidhru t-total ta' l-ispejjez globali, w anki nota ta' l-ammont li kull sid tal-flat hu mitlub ihallas.

In ri-ezami, tiddikjara li l-porzjon tal-konvenut huwa one twelfth (1/12). Tghid li kien sar hsara lill-kolonna u tqabbad perit li kkonkluda li l-hsara saret meta l-konvenut kien qed jaghmel xoghol f'post adjacenti u l-konvenut kien responsabbli ghal dina l-hsara. Kull flat owner hallas is-sehem tieghu ghad-danni barra l-konvenut.

Terga' tikkonferma li George Vella kien introduca ruhu bhala s-sid il-gdid tal-flat in kwistjoni meta bdew ix-xoghlijiet fl-istess flat. Il-kuntatti saru mieghu. Il-kontijiet tal-manutenzjoni jintbaghtu f'ismu u fl-indirizz tieghu personali.

Is-socjeta' baqghet tibghat il-kuntratti godda fuq il-kuntratti antiki in konnessjoni mal-flat. Is-socjeta' attrici ghandha wkoll kopja tal-kuntratt ta' l-10 ta' Novembru, 1998. Tikkonferma li l-ircevuti ta' l-ammonti esebiti huma l-originali.

Ra x-xhieda ta' George Vella fejn jaghmel referenza ghall-Affidavit a fol 47 tal-process. Jghid li qatt ma sema' minghand BMC hlief meta rcieva kont tax-xoghlijiet li saru fil-proprjeta'. Huwa m'ghamel xejn dwar dan il-kont. Huwa qatt ma kellem lil Astrid Vella izda qal lil ommha li jiehu r-responsabbilta' u jikkuntattjaw lil rigward xi cnus ta' l-appartament jew affarijiet ohra. Jghid li qatt ma hallas

xejn għall-manutenzjoni li saret, izda kien qed jagħmel xogħlijiet fil-flat ta' bintu. Ikompli li hadd ma gibidlu l-attenzjoni li kien hemm xi hsara fil-kolonna u ma jafx min għamel ix-xogħlijiet ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni.

Jghid li bintu ilha nieqsa minn Malta madwar sentejn, u hu qieghed jiehu hsieb l-appartament tagħha, u jircievi flus minghandha għac-cens u l-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-flat, u jhallashom f'isimha. Ma jafx b'liema mod bintu tippartecipa fil-manutenzjoni tal-partijiet komuni, u jekk kellhiex xi kundizzjoni li trid tikkontribwixxi għall-hlas ta' l-istess.

In ri-ezami, jikkonferma li fil-fond ma joqghod hadd u għandhom jikkuntattjaw lilu jekk ikollhom bzonn jidhlu. Huwa qieghed jidher għal bintu.

Illi b'risposta għax-xhieda ta' George Vella, fl-**Affidavit Dok. AV1** ta' Astrid Vella, fil-**paragrafu 7** tikkonferma:

“Illi kif jidher mill-kuntratt ta' bejgh bejn Maria Morgan u Clara Vella, s-subcens li għalih huwa suggett l-imsemmi l-appartament huwa fih innifsu suggett għal certi kundizzjonijiet stabbiliti f'kuntratt datat 25 ta' Novembru, 1996 bejn BMC Developments Limited u Antoinette Willock, Michael Stipanich u Simone Krug.”

Fost il-kundizzjonijiet insibu illi x-xerrejja għandhom jaqsmu bejniethom l-ispejjez necessarji għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni, tal-provista ta' l-elettriku sabiex tkun tista' tinxteghel it-tromba tat-tarag u jithaddem il-lift, u ta' l-assigurazzjoni fuq il-lift.

Illi **paragrafu 13** jghid ukoll:

“Illi mir-ricerki li saru dwar l-appartament numru 8...jidher li mill-bidu nett sal-lum, l-imsemmi appartament kien dejjem suggett għas-subcens annwu u temporanju li jinkludi l-obbligazzjoni illi x-xerrejja kollha ta' l-appartamenti ta' l-imsemmija blokk, inkluza l-konvenuta odjerna, għandhom jikkontribwixxu għall-ispejjez tal-partijiet komuni...”

Ra x-xhieda ta' Astrid Vella li tikkonferma li kellmet lill-konvenut diversi drabi, billi hu kien jidher f'isem bintu rigward xoghlijiet fl-appartament. It-trattattivi dejjem baqghu maghha personalment, billi ommha kienet anzjana.

Illi b'referenza ghall-**Kapitolu 398** li jirregola l-kondomini, **Artikolu 5** jghid li:

“...the common parts of a condominium are the following, even if one or more of the condomini do not make use thereof:

(a) the land on which the condominium is constructed, the foundations, the external walls, including the common dividing walls with neighbouring tenements, the roofs,

the shafts, the stairs, the entrance doors, the lobbies, corridors, the stairwells, the courtyards, the gardens, the airspace above the whole property and in general, all the other parts of the property which are intended for the common use;

(b) the parts used as a reception and as a common washroom and the parts used as a porter's lodge, for the central heating equipment, and for all other facilities intended for the common use; and

(c) lifts, wells, cisterns, aqueducts, sewers, drainage pipes, all installations for water, gas, electricity, heating and similar services up to where the said installations branch off to the exclusive property of each condominus, and works, installations and objects of whatever type intended for the common use or benefit.”

**Artikolu 6 tal-Kapitolu 398** jghid ukoll illi:

“(1) Unless otherwise resulting from the title, the shares in the common part shall be presumed to be divided equally between the owners of the various separate units.

(2) A condominus cannot renounce to his rights in the common parts.

(3) A condominus cannot dispose of his rights in the common parts separately from his rights in the parts held separately pro diviso; nor may he dispose of his rights in the parts held separately pro diviso separately from his rights in the common parts.”

Illi l-ewwel eccezzjoni hi li George Vella mhux il-legittimu kontradittur.

M'hemmx dubju li Clara Vella hi s-sid tal-flat in kwistjoni. Skond Astrid Vella kien l-istess George Vella li talab li d-dokumenti in konnessjoni mal-flat jintbaghtu lilu. (Ara xhieda ta' Astrid Vella pagna 50, 52 u 81 u xhieda ta' l-14 ta' Novembru, 2005). Astrid Vella ziedet tghid li kull meta ddiskutew dwar dan l-appartament kienu jkellmu lil George Vella. Kienu jibaghtu ltri lil George Vella li qatt m'oggezzjona. Meta xehed George Vella qal:

“Jista' jkun li jiena lil omm Astrid Vella ghidtilha li ghar-rigward dan l-appartament jiena ha niehu responsabbilta' u kkuntattjaw lili.” (Ara fol 85 tal-process).

Illi l-verzjoni ta' Astrid Vella dwar il-fatt li l-konvenut George Vella accetta li jkun responsabbli ghall-pagamenti in konnessjoni mal-flat hija kredibbli u ghalhekk it-Tribunal jichad l-ewwel eccezzjoni.

Fit-tieni eccezzjoni Clara Vella tghid li m'ghandha l-ebda relazzjoni mas-socjeta' attrici. Bhala fatt is-socjeta' attrici hallset diversi ammonti kif jirrizulta mill-provi u l-konvenuta bhala sid ta' l-appartament ghandha thallas is-sehem taghha. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni hi wkoll michuda.

Fit-tielet eccezzjoni ntqal illi hemm diversi sentenzi li jikkonfermaw li dan it-Tribunal huwa kompetenti biex jikkunsidra kawza ghall-hlas ta' manutenzjoni fl-appartamenti. Illi l-konvenut naqas li jispjega ghaliex isostni li l-azzjoni ma tistax tigi ezercitata quddiem dan it-Tribunal.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi dwar ir-raba' eccezzjoni jirrizulta minghajr dubju li l-hlasijiet li saru kienu a beneficcju ta' dawk kollha li kellhom appartament f'dan il-blokk u l-konvenuti ma jistghux jirrifjutaw li jhallsu s-sehem taghhom. (Ara Artikolu 492 tal-Kodici Civili).

Illi fil-kawza s-socjeta' attrici gabet bizzejjed provi li x-xoghol sar u tat ir-rendikont necessarju u ghalhekk il-hames talba hi michuda.

Ghaldaqstant jichad ir-Risposta tal-konvenuti, jiddikjara li l-konvenuti ghandhom ihallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' hames mija w erbgħa u hamsin lira Maltin u disgha u sebghin centezmu (Lm554.79c), bl-ispejjez u bl-imghax legali mid-data tan-notifika ta' l-Avviz (1 ta' Gunju, 2002).

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----