MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
JOSEPH BONNICI

Seduta tas-16 ta' Frar, 2006

Talba Numru. 608/2005

Michael (ID 78563M) u Roberta (ID 43062M) konjugi Fenech

Vs

Palm Holdings Ltd (C12465)

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-3 ta' Marzu 2005 fejn l-atturi talbu sabiex is-socjeta` konvenuta thallas is-somma ta' Lm901.39 (disa` mija u Lira Maltin u disgha u tletin centezmu) rapprezentanti s-sehem taghhom mill-ispejjez inkorsi mill-atturi fil-partijiet komuni ta' blokk ta' appartamenti.

Fl-Avviz tat-talba intqal li:-

L-atturi qed jitolbu lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas l-ammont ta' Lm901.39 rapprezentanti s-sehem taghha

mill-ispejjez inkorsi mill-atturi fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti bin-numru 189, Tower Road, Sliema, liema spejjez huma elenkati fl-annessi dokumenti A, B, C u D u liema spejjez minnhom ibbenefikaw il-konvneuti fil-perjodu ta' bejn l-2000 u l-2003.

Bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez tal-prezenti inkluz l-ispejjez ta' l-ittra ufficjali tas-17 ta' Settemberu 2002. Kontra s-socjeta` konvenuta li tibqa` ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta fejn inghad:-

Illi preliminarjament dan it-Tribunal ma ghandux kompetenza sabiex jisma u jiddeciedi dwar it-talbiet attrici stante illi a tenur tal-Artikolu 26 tal-*Condominium Act* (Kap 398) vertenzi dwar hwejjeg illi huma regolati mill-istess Att ghandhom jigu riferuti ghall-arbitragg u ghalhekk dan it-Tribunal ghandu jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' dan il-kaz u jillibera lis-socjeta` konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju;

Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, kull talba tal-atturi ghl-hlasijiet illi allegatament saru qabel t-3 ta' Marzu, 2000 huma preskritti a tenur tal-Artikou 2156 (f) tal-kodici Civili (Kap 16);

Illi fil-mertu t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xogholijiet u l-ispejjez illi allegatament saru mill-aturi ma kienux awtorizzati mill-*condomini* u ko-proprjetarji tal-*common parts* tal-Blokk in kwistjoni u lanqas ma kienu xogholijiet necessarji ghall-preservazzjoni jew manteniment tal-*common areas;*

Illi fil-mertu ukoll t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi x-xogholojiet olli qed jintalab hlas taghhom huma parti minn xogholijiet ohra illi ghamlu l-atturi u illi saru illegalment u bi ksur tad-drittijiet tal-*condomini* l-ohra tal-blokk in kwistjoni kif konfermat mis-sentenza tal-PrimAwla tal-Qorti Civili fil-kawza *Palm Holdings Limited vs Michael Fenech et* (Cit Nru 1152/2002JA) deciza fil-31 ta' Mejju, 2004.

Salv eccezzjonjiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi u bl-ingunzjoni taghhom in subizzjoni.

Sema` x-xhieda u ezamina d-dokumenti.

Ikkonsidra:

Illi jirrizulta li ghalkemm ma tezistix assocjazzjoni formali, l-attur assuma wara li gie nieqes missieru biex jiehu hsieb il-blokk fl-interess tal-propjetarji /okkupanti tieghu.

Kellhom isiru xi riparazzjonijiet u alterazzjonijiet necessarji. Ha l-inkarigu li jottjeni l-permess tal-okkupanti: kienet biss is-socjeta` konvenuta li ma qablitx billi ma reditx tidhol fl-ispejjes. Il-fond huwa okkupat mill-genituri tad-direttur taghha.

Illi s-socjeta` konvenuta ma tistax tippretendi li taghmel uzu u tiehu vantagg minn spejjes maghmula minn terzi minghajr ma thallas il-korrispettiv. F’kaz li ma tridx thallas tista’ facilment tirrinunzja ghall-sehemha mill-partijiet komuni u b’hekk ma tibqax responsabbli aktar biex thallas dak minnha dovut. Ma ngabet l-ebda prova li dana ghamlithu. Dwar il-kompetenza o meno ta’ dan it-Tribunal din il-kwistjoni ilha tigi deciza “ad nauseam” minn dan it-Tribunal kif konfermat anke fis-sede tal-appell. Eccezzjoni ohra tirrigwardja l-preskirzzjoni kwinnkwennali. Jirrizulta mir-ricevuti esibiti a Fol 4 sa 9 li dawn thallsu wara Marzu 2000. Ghalhekk din l-eccezzjoni lanqas ma tregi. Eccezzjoni ohra tirrigwardja il-proceduri gjudizjarji bejn l-istess partijiet. Ma ngabet l-ebda prova dwar dan u ghalhekk ma gietx sostanzjata.

Jiddeciedi billi jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta tilqa` t-talbiet attrici u tikkundannha thallas is-

somma ta' disa' mija u lira u disa' u tmenin centezmu (Lm901.89) bl-ispejjes u interessi kif mitluba kontra l-istess socjeta` konvenuta.

< Sentenza Finali >

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