MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2007

Talba Numru. 771/2006

Carmel Azzopardi bhala amministratur

vs

Frank Deguara

It-Tribunal,

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-attur talab hlas mill-konvenut ta’ mija u hmistax-il Lira Maltin (LM115.00) rapprezentanti bilanc ta’ prezz dovut mill-istess konvenut lil Carmel Azzopardi bhala amministratur ta’ l-Assocjazzjoni ta’ Blokk A Triq is-Skiet, Marsascala, debitament registrata mar-Registru tal-Artijiet, Valletta, li tirraprezenta s-sidien tal-istess appartamenti in konnessjoni ma hlas tal-konvenut *condominus* dovuti minnu bhala hlas ta’ maintenance fees ta’ l-istess Blokk ta’ appartamenti wara li l-konvenut baqa’ inadempjenti minkejja li gie interpellat diversi drabi biex ihallas;

Ra r-risposta sollevata mill-konvenut li permezz taghha preliminiarjament eccepiet illi t-Tribunal ghat-Talbiet Zghar m’ghandux kompetenza jisma kawzi rigward ‘condominia’ a bazi tal-Artiklu 26 tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta’ Malta u ta’ Parti A ta’ Skeda 4 tal-Kap 387 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi skond dokument fl-Atti tal-kawza, l-hatra tal-Amministratur, giet depozitata fir-Registru ta’ l-Artijiet, Vallettta fit-3 ta’ Lulju, 2006. Carmel Azzopardi huwa indikat bhala Amministratur tal-‘condominium’.

Din il-hatra giet ikkontestata mill-konvenut ghaliex intqal illi l-konvenut ma kienx prezenti ghal hatra.

Illi fl-24 ta’ Novembru, 2006 f’sentenza preliminari dan it-Tribunal cahad l-eccezzjoni tal-konvenuta *condominus* dwar l-inkompetenza u ordna l-prosegwiment tal-kawza.

Ra eccezzjonijiet ulterjuri prezentati mill-konvenut *condominus* fejn gie sollevat:
1) illi jinkombi fuq l-attur jipprova s-somma li qed jitlob u kif wasal ghaliha;
2) illi l-konvenut qatt ma gie konsultat sabiex jaghti ‘quotations’ ghal xi allegati xoghlijiet li ghalihom qed jintalab il-hlas;
3) illi x-xoghlijijet allegati saru qabel ma l-attur sar amministratir tal-blokk;
4) illi minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe’ kaz l-ammont mitlub huwa ferm eccessiv;

Ghaldaqstant, it-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra lli l-Avukat difensur eccepixxa ulterjorment illi t-talba tal-attur hija preskritta ai termini tal-Artiklu 2156(a) u / jew (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Sema’ x-xhieda ta’ Carmel Azzopardi, Emanuel Azzopardi u Frank Deguara;

Ra u ezamina x-xhieda dokumentali ezebita fl-Atti tal-process;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi dan il-kaz jitratta dwar talba minn amministratur ta' Blokk 'A' Triq is-Skiet, Marsascala debitament registrat mar-Registru tal-Artijiet fis-6 ta' Lulju, 2006, ghal hlas ta' ammont ta' mija u hmistax-il Lira (LM115) dovuti minnu bhala *maintenance fees* tal-istess block.

Illi t-Tribunal ghandu jiddeciedi dwar l-eccezzjoni kwinkwennali eccepita mill-konvenut.

Illi skond ix-xhieda ta' Carmel Azzopardi, huwa qal illi bhala amministratur kien inkorra spejjez ghal manutenzjoni tal-appartamenti u ghall-liema spejjez il-konvenut ma hallasx sehmu. Illi f'dan il-blokk hemm erba' appartamenti. Illi minn erba' sidien, tlieta kienu hargu sehemhom ghal manutenzjoni tal-*condomium* izda l-konvenut baqa' ma hallasx il-kontribuzzjoni tieghu.

Jidher illi l-ispejjez ghal manutenzjoni kienu inharrgu mill-but tal-amministraur u ghalhekk hu kien qieghed jitlob rimbors ghall-ispejjez *qua* amministratur.

It-Tribunal sema' x-xhieda ta' Emanuel Azzopardi sid iehor tal-istess blokk fejn ikkonferma dak li ntqal mill-attur, izda zied jghid illi ma kienx hemm ebda assocjazzjoni tal-blokk tal-appartamenti u l-flus kien jehodhom huh u cioe' l-attur li kien jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-komun.

Illi skond ix-xhieda tal-konvenut *condominus* Frank Deguara,   qal illi huwa sid wiehed mill-appartamenti fil-blokk fi Triq Skiet, Marsascala u li hu ma juzahx ghal abitazzjoni izda jikrih lil terzi. Huwa spjega lli hu qatt ma attenda laqghat dwar hatriet ta' amministratur tal-assocjazzjoni izda kienu jiltaqghu biss sabiex l-konvenut ihallas kontijiet. Qal ukoll illi huwa qatt ma kien ra stimi

ghax-xoghlijjiet li kien ha jsiru u l-anqas gie mistoqsi sabiex jigbor xi stimi ghal manutenzjoni tal-blokk.

Meta huwa kien ircieva il-kontijiet ghal hlas, kien rahom gholjin wisq. Ix-Xhud informa lit-Tribunal illi f’erbatax-il sena illi kien ilu sid tal-appartament f’dak il-blokk huwa qatt ma kkontribwixxu hlasijiet jew ghamel xi spejjez ghal manutenzjoni tal-komun u qatt ma kien ghamel ebda manutenzjoni jew spejjez minn jeddu ghall-istess komun. Spjega ukoll illi wara li kien avvicinah l-attur b’xi stimi ghax-xoghlijijet il-konvenut qatt ma avvicinah lura b’xi stimi ohra minn naha tieghu.

Illi it-Tribunal ra lli l-hatra tal-attur bhala amministratur f’isem Blokk Triq is-Skiet, Marsascala saret fis-6 ta’ Lulju, 2006. Illi l-prospett ta’ danni mitluba huma ta’ erba’ mija u sittin Liri Maltin (LM460.00), fi spejjez li saru hames darbiet fuq medda ta’ hdax-il sena.

Illi fil-fehma tat-Tribunal il-konvenut bhala wiehed mis-sidien tal-blokk tal-appartamenti fi Triq is-Skiet, Marsascala ghandu d-dover illi jmantjeni l-komun tal-blokk appartamenti billi jikkontribwixxi u jaghti sehmu u huwa fid-dover illi jekk huwa minn jeddu ma jaghmel ebda kontribuzzjoni personali lejn il-harsien tal-blokk ghandu d-dover illi jikkontribwixxi bi flus ghall-istess manutenzjoni specjalment meta din il-manutenzjoni qieghda ssir mis-sidien *condomini* l-ohra. Galadarba hemm amministratur tal-blokk l-ispejjez ta’ manutenzjoni ghandhom isiru lilu skond ir-regolamenti tal-*condominium*.

Illi t-Tribunal ma jistax jaccetta ir-ragunament tal-konvenut meta jghid illi ma jrid ihallas ebda ammont ghal kontribuzzjoni ghal manutenzjoni tal-appartament. Il-Konvenut sahansitra jghid illi qatt ma ghamel ebda kontribuzzjoni tul l-ahhar erbatax-il sena minn meta kien proprjetarju tal-appartament fl-istess blokk.

Illi fic-cirkostanzi tal-kaz, peress illi d-data tal-hatra tal-Amministratur li hija s-6 ta’ Lulju, 2006 u l-kawza saret f’isem l-attur bhala Amministratur, it-Tribunal jkollu jikkunsidra l-ahhar kontribuzzjoni tul is-sena 2006 u

ghalkemm giet sollevata l-eccezzjoni kwinkwennali mill-konvenut li *ai fini* tal-ligi kellha tigi akkordata, *ai fini* tal-kawza quddiem dan it-Tribunal din il-kwistjoni hija sorvolata peress illi t-Tribunal ha jiehu in konjizzjoni biss id-data tal-hatra bhala Amministratur li hija fis-6 ta' Lulju, 2006 u ghalhekk it-Tribunal ha jkollu jibbaza l-ammont fuq kalkolu ta' spejjez inkorsi matul 2006.

Illi t-Tribunal jidhirlu lli l-attur bhala Amministratur ghandu funzjoni li jinkludi l-obbligu li jigbor il-kontribuzzjonijiet kollha kif ukoll jaqsam l-ispejjez u s-sidien *condomini* ghandhom id-dover u l-obbligu li jaghmlu il-kontribuzzjonijiet necessarji.

It-Tribunal ihoss illi l-attitudini tal-konvenut versu s-sidien *condomini* l-ohra hija attitudini negativa u li ghalhekk ghandha titbiddel f'attitudini *proattiva.*

It-Tribunal jordna lill-konvenut sabiex mill-lum 'l quddiem jottempora ruhu mar-regolamenti tal-*condominium* u ghandu jonora l-funzjoni tal-amministratur tal-*condominium.*

Ghar-ragunijiet fuq moghtija it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba tal-attur in parte u jikkundanna lill-konvenut ihallas f'somma ridotta ta' tlieta u ghoxrin Liri Maltin (LM23.00) bhala sehem il-konvenut ghas-sena 2006 bl-imghax mid-data tas-sentenza sall-pagament effettiv.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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