MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2011

Avviz Numru. 2420/1998/1

Joseph Sultana Segretarju in rapprezentanza tal-White House Owner's Association debitament awtorizzat

Vs

Constantine u Concetta konjugi Mallia

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-attur fil-kwalita tieghu premessa talab sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jhallsu lill-istess attur is-somma ta' tlett mija u tnax il-lira 08c (Lm312.08c) ammont dovut skond ir-regoli tal-Owner's Association, li taghha l-konvenuti huma membri, in konnessjoni mal-fond tal-konvenuti li jinsab fil-kumpless White House fi Triq id-Duluri San Pawl il-Bahar u dan skond l-att ta' akkwist ta' l-istess fond.

Bl-imghax skond il-ligi u bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra bonarja ta’ l-5 ta’ Ottubru 1998 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol 7 tal-istess atti) u li biha eccepew bir-rispett:-

1. It-talba attrici ghandha tkun respinta billi hija estinta a tenur tal-Art. 1145 (d) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.
2. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment dak verbalizzat a fol 8 ibid.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi, jidher mill-imsemmija nota tal-eccezzjonijiet sottomessa minnhom il-konvenuti ghamlu eccezzjoni wahda a bazi tal-artikolu 1145(d) tal-Kodici Civili ossija huma qed jallegaw illi effettwaw hlas tal-ammont pretiz fl-avviz permezz ta’ tpacija ta’ ammont allegatament dovut lilhom. Dwar dan il-punt, mill-lat legali, huma applikabbli l-artikoli 1196,u 1197 tal-istess Kodici li jghidu meta dan il-metodu ta’ hlas hu applikabbli. Filfatt jinghad illi ssir tpacija bejn tnejn minn nies li huma debituri lejn xulxin u f’dan il-kaz, meta jkunu jezistu zewgt idjun fl-istess zmien, … jinqatlu wiehed bl-iehor sa fejn ikunu ndaqs’. Inoltre tpacija tista ssir meta l-istess djun ghandhom bhala oggett somma ta’ flus jew kwantita determinata ta’ hwejjeg fungibbli tal-istess speci u li jkun it-tnejn likwidi u li jistghu jintalbu. L-artikolu 1197 (2) jkompli jghid illi dejn hu likwidu meta hu cert, ukoll, f’dik li hi kwantita.

Ikkunsidrat

Illi in sostenn ta’ din l-eccezzjoni l-konvenuti pproducew diversi, provi, kemm orali kemm permezz ta’ dokumenti. Il-konvenut f’affidavit ‘sottomess minnu (fol 14 et seq ibid) kif ukoll ‘viva voce’ a fol 135 et seq ibid) xehed li hu u

martu huma is-sidien tal-appartament numru 11 u tal-'garage' sottostanti numru 37 fil-kumpless ta' maghruf bhala 'The White House'. Inoltre huma membri tal-assocjazzjoni attrici … u nafu li wiehed mill-obbligi taghna huma li nhallsu l-'maintenance fee'. Ghalhekk, bhala fatt, l-ammont pretiz mill-attur noe fil-kawza mhux kontestat'.

Izda huma jippretendu li l-istess ammont hu pacut 'in parte' mal-ammont ta' Lm1083.70. Hawnhekk hu spjega x'kienet il-bazi ta' din il-pretensjoni da parti taghhom ossija tiswijiet strutturali, u spejjes relatati, li kienu saru fl-istess kumpless u li skond il-konvenut, '… l-assocjazzjoni kienet obbligata thallas hi'. Pero, avolja il-konvenut kien hallas, hu stess l-ammont imsemmi l-istess Assocjazzjoni ma kienet hallset xejn. Il-konvenuti mal-istess 'affidavit' esebew diversi dokumenti (fol 17 et seq ibid) fosthom ritratti, rapporti dwar l-istess hsarat u stimi relattivi kif ukoll il-ftehim tal-kostituzzjoni tal-assocjazzjoni involuta) ara ukoll ix-xhieda ta' Paul Mallia a fol 46 sa fol 49 ibid, ta' John Mizzi a fol 50 sa fol 55 ibid li esebixxa ukoll ir-rapport dwar difetti strutturali fil-kumpless imsemmi u maghmul mill-Perit Anthony Cassar a fol 57 u fol 58 oltre dokumenti ohrajn dwar l-istess materja in kontestazzjoni tal-istess Perit Anthony Cassar a fol 86 sa fol 88, ta' Janice Vella a fol 91 sa fol 93 u tal-Avukat Dottor Leslie Grech a fol 119).

Ikkunsidrat

Illi l-atturi, bhala provi, lmentaw ruhhom ghal 'affidavit' mahluf minn Amadeo Cuschieri (fol 178 et seq ibid) aventi l-kariga ta' 'manager' tal-Assocjazzjoni u dan spjega li l-istess Assocjazzjoni ghanda l-obbligu li taghmel xoghol ta' manutenzjoni f'dak kollu li ghandu x'jaqsam u jinvolvi l-partijiet komuni kif ukoll obbligi ohrajn kif spjegati fl-istess 'affidavit'. Dwar il-konvenuti, dawn kienu naqsu milli jhallsu l-hekk imsejjha 'maintenance charge' u dan ammontanti, b'kollox, ghall-ammont pretiz fl-avviz in esami u dan minhabba '…. Diversi skuzi' kif specifikati mix-xhud u kif jidher mix-xhieda tal-istess konvenut in rigward ir-riparazzjonijiet li saru fil-pedamenti tal-'garage' appartenenti lill-istess konvenuti u li, ghalihom, kienu hallsu l-istess konvenuti. Difatti l-konvenuti, jikkontendu li'

.. dawn l-ispejjes (allegati mill-konvenuti)… jitnaqqsu mill-flus li jingabru mill-assocjazzoni ghall-'maintenance' tal-kumpless'. Ix-xhud kompla jghid illi l-konvenuti kienu hallsu prezz aktar baxx, minn dak tal-appartamenti ohrajn meta akkwistaw l-appartament u 'garage' imsemmija, ghax, skond ix-xhud, kienu jafu li kien hemm difetti strutturali. Dwar dawn ix-xogholijiet ix-xhud jghid illi, skond ir-regolamenti tal-Assocjazzjoni, kif citati fix-xhieda tieghu, l-ebda alterazzjoni strutturali sew fuq gewwa kemm fuq barra ta' 'garage'/'store' jew fil-partijiet komuni ma setghet issir minghajr il-kunsens tal-venditur ossija eventwalment tal-istess assocjazzjoni. In rigward dan il-kaz, ix-xhud jsostni illi ix-xogholijiet esegwiti mill-konvenuti oltre li ma kienux jinvolvu l-partijiet komuni, kienu saru minghajr ma saret talba lill-istess Assocjazzjoni sabiex jsiru kif ukoll ma nghata ebda kunsens da parti ta' din ghall-istess skop.

Ikkunsidrat

Illi, maghmula s-sintesi tal-provi in esami kif ukoll wara li sar accenn ghall-artikoli tal-Kodici Civili applikabbli f'dan il-kaz.

a) L-istess konvenut ammetta illi bhala fatt l-ammont pretiz hu dovut mill-konvenuti izda dawn jippretendu tpacija ma ammont ta' flus allegatament minfuq minnhom sabiex jsiru riparazzjonijiet strutturali, kif hawn fuq deskritti fil-pedamenti tal-'garage' appartenenti lilhom;

b) Dwar dan l-Assocjazzjoni qed tikkontesta dil-pretensjoni kif jidher mix-xhieda ta' Amadeo Cuschieri.

Illi, biex jista' jinghad illi jopera hlas permezz ta' tpacija, kif di gja gie premess jridu jesistu zewgt idjun li jkunu likwidi ossija certi f'dik li hi kwantita u li jistghu jintalbu (fit-test bl-ingliz 'a liquidated amount' ossija 'certain even with respect to the quantity thereof' u 'exigibible'). F'dan il-kaz fil-fehma tal-Qorti, jissusisti dubbju dwar il-pretensjoni tal-konvenuti kemm dwar jekk hiex dovuta kemm dwar jekk tistax tintalab mill-konvenuti.

Filfatt mill-lat procedurali, tali pretensjoni, dejjem fl-opinjoni tal-istess Qorti kellha tigi proposta permezz ta'

azzjoni 'ad hoc' jew permezz ta' kontro talba f'dawn il-proceduri u mhux permezz ta' eccezzjoni. Ghalhekk peress li jidher illi l-attur huwa gustifikat illi jikkontendi li dak pretiz mill-konvenuti jista' ma jkunx dovut mill-Assocjazzjoni rappresentata minnu, l-eccezzjoni in esami ma tistax tigi akkota.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa t-talba atrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jhallsu lill-attur fil-kwalita tieghu premessa s-somma ta' Lm312.08c ossija €726.95 bl-imghax legali mill-17 ta' Dicembru 1998 sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll l-ispejjes ta' dawn il-proceduri inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-5 ta' Ottubru 1998. B'riserva ghal kull dritt 'si et quatenus' spettanti lill-istess konvenuti dwar dak pretiz minnhom.

< Sentenza Finali >

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