



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

NADIA H. VELLA

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2014

Talba Numru. 597/2012

**John Vella K.I. 499568(M)
fil-kapaċità tiegħu bħala amministratur
tal-Pinto Flat Owners Association**

vs.

**Paul Mallia K.I. 161555 (M) u
martu Carmen Mallia K.I. 506353 (M)**

It-Tribunal

Preliminari

Ra l-**Avviż tat-talba** fl-ismijiet premissi, ipprezentat fit-28 ta' Awwissu 2012, li permezz tiegħu l-attur nomine talab il-ħlas mingħand il-konvenuti tas-somma ta' mija u sittin Ewro (€160) premiss illi:

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-konvenut huwa debitur tal-Pinto Flat Owners Association fl-ammont ta' mija u sittin euro (€160) rappreżentanti l-kontribuzzjonijiet minnu dovuti lill-istess assocjazzjoni għas-snin 2009, 2010 u 2011.

Illi minkejja l-fatt li l-konvenut gie nterpellat diversi drabi sabiex iħallas 'il fuq imsemmija somma minnu dovuta, l-istess konvenut baqa' inadempjenti.

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża fejn qed jintalab illi dan it-Tribunal jordna u jikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur fil-kapaċità tiegħu hekk kif fuq indikata, is-somma ta' mija u sittin euro (€160) għar-raġuni hawn speċifikata.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sad-data tal-ħlas effettiv.

Ra li l-konvenut debitament notifikat ippreżenta r-**risposta** tiegħu fl-20 ta' Settembru 2012, fejn huwa eċċepixxa:

1. Illi t-talba attriċi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi hija infondata fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont hekk kif mitlub mill-attur għandu se mai jiġi paċut mal-ammont imsemmi fil-kontro-talba li qed tiġi mressqa mill-konvenut kontestwalment mal-istess.

Ra li l-konvenut flimkien mar-risposta tiegħu tal-20 ta' Settembru 2012, ressaq ukoll **kontro-talba** illi permezz tagħha huwa talab il-ħlas mingħand l-attur nomine tas-somma ta' sitt mija u disgħa u sittin Ewro u sittax-il ċenteżmu (€669.16) premess illi

Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti jitolbu lil dan it-Tribunal jordna lill-attur rikonvenzjonat iħallas lill-istess konvenuti rikonvenzjonanti l-ammont ta' €669.16 rappreżentanti spejjeż li saru minnhom fil-blokk appartamenti in kwistjoni li għandu jagħmel tajjeb għalihom l-attur rikonvenzjonat fil-kapaċità tiegħu ta' amministratur tal-blokk appartamenti in kwistjoni u spejjeż oħra relatati hekk kif se jiġi ppruvat f'din il-kawża.

Bl-imgħax u l-ispejjeż skont il-liġi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra illi l-attur nomine, debitament notifikat bil-kontro-talba tal-konvenuti, ipprezenta r-**risposta tiegħu għall-imsemmija kontro-talba** fid-9 ta' Ottubru 2012, fejn huwa eċċepixxa s-segweni fil-kwalita' tiegħu premessa:

1. Illi l-kontro-talba mressqa quddiem dan it-Tribunal mill-konvenuti rikonvenzjonanti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi fl-ewwel lok, il-konvenuti rikonvenzjonanti jridu jippruvaw il-pretensjonijiet minnhom magħmula u jressqu prova sodisfaċenti fir-rigward tal-allegati xogħlijiet minnhom magħmula;
3. Illi fit-tieni lok, anke jekk semmai setgħu saru xi xogħlijiet mill-konvenuti rikonvenzjonanti, dawn saru mingħajr il-konnoxxenza, jew il-kunsens tal-attur rikonvenzjonat u saru biss minn jedd il-konvenuti rikonvenzjonanti stess illi qatt ma ġew inkarigati jagħmlu ebda xogħlijiet fil-blokk in kwistjoni. Dan mingħajr preġudizzju għall-fatt illi dan l-ilment kellu jitressaq mill-konvenuti rikonvenzjonanti għall-arbitraġġ u mhux quddiem dan it-Tribunal, u dan ai termini tal-Art. 20 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta;
4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjeż

Ra d-dokumenti kollha esebiti;

Sema' x-xhieda prodotti mill-partijiet.

Sema' t-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-4 ta' April 2014 fejn il-kawża ġiet differita għas-seduta odjerna sabieħ tingħata s-sentenza.

Konsiderazzjonijiet

It-Tribunal għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

Fl-ewwel lok, dwar it-talba, jirriżulta mid-dokumenti prodotti illi l-attur ġie maħtur amministratur skont il-liġi fl-2008. It-talba li għandu quddiemu t-Tribunal tkopri l-

Kopja Informali ta' Sentenza

kontribuzzjoni annwali dovuta għas-snin 2009, 2010 and 2011. Kemm il-ħatra tal-amministratur, kif ukoll is-somma stabbilita bħala kontribuzzjoni annwali ġew debitament deċiżi skond il-liġi fil-laqgħat annwali tal-condominium u għalhekk jorbtu fuq il-condomini kollha, anke dawk li ma kienux preżenti fil-laqgħat rispettivi u anke lil dawk li vvotaw kontra, dejjem salv id-dritt tagħhom li fejn ma jaqblux jirreferu l-kwistjoni lill-arbitraġġ. Jekk il-konvenuti m'għandhomx fiduċja fl-amministratur, ma jfissirx li huma eżonerati mill-ħlas tal-kontribuzzjoni annwali. Illi ladarba jirriżulta li l-kontribuzzjoni annwali ġiet deċiża fil-laqgħat ġenerali annwali fejn kien hemm il-quorum mitlub mil-liġi, u l-vot għadda bil-maġġoranza tal-voti, allura dik id-deċiżjoni għandha forza ta' liġi u trid tiġi rispettata minn kull min tolqot, u mhux biss minn dawk li togħgħom.

Illi għaldaqstant it-talba attriċi qed tiġi milqugħa.

Fit-tieni lok, dwar il-kontro-talba – Din it-talba tinqasam fi tnejn u cioe l-ispejjeż legali li għamel il-konvenut sabiex jikkorrispondi mal-attur nomine u l-ispejjeż li għamel il-konvenut għal manutenzjoni ta' partijiet allegatament komuni tal-blokk.

Il-konvenut xehed illi bejnu u bejn l-attur *“kien hemm kwistjoni fuq lift illi minħabba fiha kien hemm ukoll ċertu garanziji personali li ġew maħruġa u minħabba f'hekk jiena ma stajtx inkellmu u hu ma setax ikellem lili”*¹. It-Tribunal huwa tal-fehma illi f'każ bħal dan fejn hemm problemi legali bejn l-amministratur u wieħed mill-condomini, li minħabba tali problemi il-condominus partikolari jħoss li ma jistax jattendi personalment għal-laqgħa annwali tal-condominium, iżda jkollu jibgħat rappreżentant tiegħu u dana naturalment iġib fuqu ċertu spejjeż, ċertament li dawn l-ispejjeż m'għandhiex tbatihom l-assoċjazzjoni.

It-Tribunal jirrileva illi ma ngħibietx a konjizzjoni tiegħu kopja tal-obbligazzjoni li saret, jew tal-ordni tal-Qorti li permezz tagħha l-partijiet ma jtkellmux, sabiex it-Tribunal ikun jaf sa fejn tasal l-istess ordni / obbligazzjoni u jekk din tipprekludix ukoll lill-konvenut millli jattendi l-laqgħat annwali tal-condominium.

Li hu żgur li biex waslu għal tali obbligazzjoni / ordni, il-komportament tal-partijiet fil-konfront ta' xulxin fil-passat ma kienx wieħed tajjeb, u jekk allura tali komportament ġiebbhom illum f'din is-sitwazzjoni, fejn kollox irid isir tramite avukati, din hija konsegwenza diretta tal-imġieba ħażina tagħhom u mhux ser tagħmel tajjeb għal dan l-assoċjazzjoni.

Dwar l-ispejjeż li għamel il-konvenut fil-partijiet allegatament komuni tal-blokk, it-Tribunal ċertament m'għandux il-kompetenza li jiddeċiedi dwar dak li huwa komuni u dwar dak li huwa propjeta' esklussiva tal-konvenuti. Dik hija l-kompetenza tal-Qrati Superjuri.

¹ Xhieda tal-konvenut tat-8 ta' Marzu 2013 fol. 54 et. seq.

Kopja Informali ta' Sentenza

Għaldaqstant dwar il-*money claim* imressqa mill-konvenuti għall-ispejjeż li għamlu fil-partijiet allegatament komuni tal-blokk, it-Tribunal li mhux ser jiddeċiedi dwar x'inhu komuni u x'mhuwiex, filwaqt illi ma jeskludix li dawn l-ispejjeż setgħu saru għall-ġid komuni, huwa tal-fehma, jekk se *mai* jirriżulta li effettivament saru fil-partijiet komuni tal-blokk, ladarba l-konvenuti xtaqu jirreklamaw dawk l-ispejjeż mill-fondi komuni, riedu illi l-ewwel jgħadduhom għall-approvazzjoni tal-laqgħa ġenerali tal-condomini. Jekk ikunu approvati l-ispejjeż, sia qabel u sia wara li jsiru l-istess spejjeż, allura jkunu jistgħu jitolbu r-rifużjoni tagħhom mill-assocjazzjoni. Jekk l-ispejjeż ma jgūx approvati mill-membri tal-condominium, huma jistgħu jieħdu l-passi għad-disposizzjoni tagħhom skond il-liġi. Iżda f'dan il-każ il-konvenuti lanqas biss ressu l-pretensjoni tagħhom quddiem il-laqgħa ġenerali u wisq inqas għamlu tentattiv għall-approvazzjoni tal-istess spejjeż mill-membri l-oħra tal-condominium.

Isegwi illi għaladarba l-konvenuti għamlu l-ispejjeż mingħajr ma talbu l-approvazzjoni tal-condomini l-oħra, ma jistgħux f'dawn l-istadju jirreklamahom.

Għaldaqstant il-kontro-talba tal-konvenuti ma tistax tiġi akkolta.

Deċide

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi fl-ewwel lok, dwar it-talba, qiegħed jilqa' t-talba attriċi u jiċċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u konsegwentement qiegħed jordna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-attur nomine is-somma ta' mija u sittin Ewro (€160), bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tal-prezentata tal-avviz tat-talba u cioe mit-28 t'Awwissu 2012, sad-data tal-pagament effettiv.

Fit-tieni lok, dwar il-kontro-talba, it-Tribunal jiddeċiedi li jiċċhad l-istess kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-attur nomine rikonvenzjonat.

L-ispejjeż ikunu a karigu tal-konvenuti konjuġi Mallia.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----