MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR DR.

NADIA H. VELLA

Seduta tat-12 ta' Diċembru, 2014

Talba Numru. 694/2012

Gasan Enterprises Limited (C 467)

vs.

Ivor John Zammit K.I. 454849(M)
u permezz ta' digriet ta' dan it-Tribunal datat 26 ta' Novembru 2012 ġiet kjamata in kawża Helen Zammit mart l-istess Ivor John Zammit

SENTENZA PRELIMINARI

It-Tribunal

Preliminari

Ra l-Avviż tat-talba fl-ismijiet premessi, ippreżentat fl-10 ta' Ottubru 2012, li permezz tiegħu s-soċjetà talbet mingħand il-konvenut il-ħlas tas-somma ta' elfejn tmien mija u tnejn u disghin Ewro u sittax-il centezmu (€2,892.16) premess illi :

1. Is-soċjetà Gasan Enterprises Limited ("Gasan") tamministra l-partijiet komuni tal-*condominium* fil-bini, inkluż garaxxijiet, bl-indirizz il-Piazzetta, Għar id-Dud Square, Sliema ("il-fond").

2. Il-konvenut għandu jħallas lis-soċjetà Gasan is-sehem pro rata fuq appartamenti numru 23 u 24 u żewġt garaxxijiet fil-fond fl-ammont totali EUR2,892.16, għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet, tibdil, użu u tgawdija fuq partijiet komuni tal-fond bejn il-perijodu tal-2009 u l-2012, u dan kif jidher mill-fatturi annessi "Dok GEL1".

3. Minkejja li s-soċjetà Gasan interpellat lill-konvenut bosta drabi għall-ħlas il-konvenut baqa' inadempjenti.

4. Għaldaqstant, is-soċjetà Gasan umilment titlob lil dan it-Tribunal jogħġbu:

   I. Jiddikjara li l-konvenut huwa obbligat li jħallas is-sehem tiegħu *pro rata* fuq l-appartamenti numru 23 u 24 u ta' żewġt garaxxijiet fil-fond fl-ammont totali ta' EUR2892.16, rappreżentanti ħlasijiet dovuti lis-soċjetà Gasan Enterprises Limited fosthom għall-prevenzjoni, manutenzjoni, tiswijiet, tibdil, użu u tgawdija fuq partijiet komuni tal-fond.

   II. Jordna lill-konvenut iħallas lis-soċjetà Gasan Enterprises Limited l-ammont ta' EUR2892.16

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 253/2012, annessa bħala Dok GEL2", u imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut.

Ra r-**risposta tal-konvenut** ippreżentata fil-5 ta' Novembru 2012, fejn huwa eċċepixxa:

1. Illi *in vena* preliminari, jingħad illi l-ġudizzju fil-vertenza odjerna mhuwiex integru u dan stante illi l-intimat huwa miżżewweġ lil Helen Zammit, detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 15756M u, għaldaqstant, l-azzjoni kif promossa hija irritwali *in vista* tad-dettemi tal-Artikolu 1322(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, preliminarjament qiegħed jiġi rilevat ukoll illi s-soċjetà rikorrenti hija tenuta tipprova l-interess ġuridiku tagħha għall-istituzzjoni ta' dawn mil-proċeduri *ai termini*

tal-Artikolu 17(1) tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta’ Malta u, għalhekk, preliminarjament, jispetta lilha illi ġġib prova sodisfaċenti f’dan ir-rigward.

3. Illi, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit preliminarjament, kif ukoll mal-mertu, u tenut kont tad-dettami tal-Artikolu 7(2)(a) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta’ Malta, dan it-Tribunal mhumiex kompetenti *ratione materie* sabiex jieħu konjizzjoni tal-vertenza odjerna, u dan *stante* illi r-riżoluzzjoni tal-istess hija intrinsikament marbuta ma’ investigazzjoni tal-jeddijiet mgħaqqdin mal-immobbli proprjetà tal-intimat, kif dispost fl-Artikolu3(5) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta’ Malta, senjatament in vista tal-fatt illi l-intimat, flimien ma’ martu, mhumiex is-sidien tal-partijiet komuni fil-blokk tal-flats mertu tal-vertenza odjerna, iżda għandhom biss l-użu tagħhom, u dank if jirriżulta mill-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, datat fil-22 ta’ Lulju tas-sena 2011, kopja ta’ liema hija hawn annessa u mmarkata bħala **‘Dok. IZ1’**. B’żieda ma’, iżda mingħajr preġudizzju għal dak appena espost, qiegħed jiġi rilevat ukoll illi l-ġurisdizzjoni ta’ dan it-Tribunal hija sradikata *in vista* tal-Artikoli 26, 30 u 11(5) tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta’ Malta, u l-esponenti qiegħed, minn issa, jirriżerva d-drittijiet kompetenti lilu f’dan ir-rigward.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, u cioe tal-ewwel tliet eċċezzjonijiet suesposti, qiegħed jiġi rilevat illi l-esponenti mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tas-soċjetà esponenti, kif premessi u dan *stante* illi, mill-Avviż promotur jidher illi qiegħed jintalab il-ħlas ta’ arretrati allegatament dovuti sa mis-sena 2009, mentri, fil-verità jirriżulta illi kien biss fis-sena **2011** illi l-esponenti flimkien ma’ martu Helen Zammit, akkwistaw il-flat bin-numru **24** fit-tieni sular tal-blokka ‘B’ fil-kumpless ta’ bini magħruf bħala il-Piazzetta f’Għar id-Dud, Sliema u dan skont ma jirriżulta mill-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, datat 22 ta’ Lulju tas-sena 2011 **(‘Dok. IZ 1’)**
   F’dan ir-rigward qiegħed jiġi rilevat ukoll illi l-esponenti m’għandu l-ebda titolu konness mal-appartament bin-numru 23 f’dan l-istess blokk ta’ appartamenti u, għalhekk, ma jistax jinżamm responsabbli għall-ħlas tal-ammonti relattivi mitlubin f’dan ir-rigward.

5. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, qiegħed jiġi rilevat illi l-ammonti reklamati mis-soċjetà rikorrenti, kif dettaljati fil-fatturi annessi mal-Avviż promotur, ma jirrispekkjawx id-dettami ta’ dak pattwit bejn is-soċjetà rikorrenti u l-esponenti fil-klawsola bin-numru 6 tal-att pubbliku ddatat 22 ta’ Lulju 2011, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa **(‘Dok IZ 1’)**, illi min-naħa tagħha tagħmel referenza

għall-kundizzjonijiet regolatorji elenkati fl-att pubbliku fl-atti tan-Nutar George Bonello DePuis, datat 6 ta' Awwissu, 1976, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bħala **'Dok. IZ 2'**.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, qiegħed jiġi rilevat illi s-soċjetà rikorrenti hija tenuta tforni provi rigwardanti l-awtorizzazzjoni meħtieġa għall-infiq ta' ċerti ammonti reklamati mis-soċjetà esponenti, u dan billi tesebixxi l-minuti relattivi tal-laqgħat tal-condomini, kif maħsub fid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

   Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti.

Ra illi b'digriet ta' dan it-Tribunal tas-26 ta' Novembru 2012, ġiet ordnata il-kjamata in kawża ta' Helen Zammit, mart il-konvenut Ivor John Zammit.

Ra illi fl-udjenza tal-31 ta' Jannar 2013 il-konvenuta Helen Zammit iddikjarat li qed tingħaqad ma' żewġha u sserraħ fuq ir-risposta minnu ppreżentata. Inoltre **l-konvenut irtira l-ewwel eċċezzjoni minnu sollevata.**

Ra d-dokumenti kollha esebiti;

Sema' x-xhieda.

Ra l-verbal tas-27 ta' Mejju 2014 fejn il-kawża ġiet differita għas-seduta odjerna sabiex tingħata s-sentenza preliminari limitatament dwar it-tieni u r-raba eċċezzjoni sollevati mill-konvenuti.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet limitati dwar it-tieni u r-raba eċċezzjoni sollevati mill-konvenut.

Konsiderazzjonijiet

<u>Dwar it-tieni eċċezzjoni</u>

Irriżulta mill-provi illi kien biss riċentement li s-soċjeta` attriċi ġiet reġistrata uffiċjalment bħala l-amministratur tal-blokk. Illi fil-perjodu mertu tat-talba attriċi, ma kinitx hekk uffiċjalment rikonoxxuta iżda kienet informalment u taċitament rikonoxxuta bħala l-amministratur effettiv tal-blokk mill-maġġoranza tas-sidien. Dan jirriżulta mid-dokumenti esebiti.

Is-soċjeta`  attriċi, bil-preżenti kawża, qiegħda tipprova tirkupra l-ispejjeż li għamlet għaż-żamma fi stat tajjeb tal-partijiet komuni tal-blokk. Il-konvenuti jsostnu illi stante li ma kinitx l-amministratur uffiċjali kif titlob il-liġi permezz tal-Att dwar il-Condominium, is-soċjeta` attriċi m'għandhiex interess ġuridiku biex tippromwovi din il-kawża.

It-Tribunal ma jaqbilx u dana għaliex huwa tal-fehma li ladarba s-soċjeta`  attriċi ħallset flus għall-benefiċċju tal-partijiet komuni tal-blokk, irrispettivament mill-fatt li ma kinitx uffiċjalment l-amministratur, għandha dritt tressaq din it-talba u titlob ir-rimbors ta' flusha. It-Tribunal jistrieħ ukoll fuq il-fatt li dan it-Tribunal għandu l-fakolta` jiddeċiedi l-kawżi wkoll b'ekwita u għaldaqstant anke jekk forsi s-soċjeta`  attriċi m'għandhiex l-interess ġuridiku kif definit mill-ġuristi, a bażi mqar t' ekwita, s-soċjeta` attriċi għandha titħalla tressaq it-talba tagħha għar-rimbors. M'huwiex ekwu fil-fehma tat-Tribunal illi minħabba nuqqas ta' formalita`, il-konvenut igawdi minn *unjustified enrichment*, ladarba s-soċjeta` attriċi kellha s-sapport u l-approvazzjoni tal-maġġoranza tas-sidien fl-appartamenti tal-blokk biex twettaq l-ispejjeż meħtieġa.

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jiċħad it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenut.

Dwar ir-raba' eċċezzjoni

Illi m'hemm l-ebda dubju illi l-konvenuti huma s-sidien tal-appartament numru 24 u dan b'effett mit-22 ta' Lulju 2011 fejn huma akkwistaw l-istess appartament mingħand Ingrid Zammit, bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rose.

Dwar l-appartament numru 23, jirriżulta li dana kien jappartjeni lil missier il-konvenut li kien akkwistah permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello duPius datat 6 t'Awwissu 1976. Huwa possibbli li l-konvenut, mal-mewt ta' missieru akkwista dan il-fond jew sehem minnu, iżda dana ma jirriżultax mill-provi miġjuba quddiem dan it-Tribunal. Prova bħal din setgħet faċilment tinġieb bis-saħħa tar-riċerki testamentarji tal-istess John Zammit, iżda din il-prova ma nġibietx a konjizzjoni tat-Tribunal, li għalhekk jista' jserraħ biss fuq il-provi miġjuba quddiemu partikolament ix-xhieda tal-istess konvenut li jinsisti li dan l-appartament huwa propjeta t'ommu.

L-istess jingħad dwar id-dritt ta' parkeġġ in perpetwita ta' żewġ karozzi fil-garage komuni tal-blokka. Dawn jappartjenu lil terzi li m'humiex parti f'din il-kawża. Dan id-

dritt ta’ parkeġġ, jirriżulta illi kien ingħata lil John Zammit, missier il-konvenut mal-akkwist tiegħu tal-appartamenti 23 u 24. Iżda meta Ingrid Zammit trasferiet l-appartament numru 24 lill-konjuġi Zammit, hija ma trasferietx kontestwalment ukoll id-dritt ta’ parkeġġ u għaldaqstant il-konvenut *de iure* m’għandux personalment dan id-dritt ta’ parkeġġ anke jekk possibilment jutilizza dan il-parkeġġ bil-permess jew l-aċċettazzjoni tas-sid.

Illi jekk il-konvenut f’xi stadju kien qed jikkomunika mas-soċjeta` attriċi għan-nom tas-sid tal-istess appartament numru 23, dana bl-ebda mod ma jwassal biex huwa jsir responsabbli għad-debiti tal-istess sid.

Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-konvenuti jistgħu ikunu responsabbli biss għall-appartament numru 24 iżda limitatament b’effett mit-22 ta’ Lulju 2011

Deċide

In vista tas-suespost, it-Tribunal qiegħed jiddeċiedi billi jiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, iżda jilqa’ r-raba eċċezzjoni tal-konvenut billi jiddikjara illi l-konvenut u l-kjamata in kawża huma responsabbli biss għall-appartament numru 24 u dana limitatament b’effett mit-22 ta’ Lulju 2011.

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jordna il-prosegwiment tal-kawża sabiex tiġi trattata it-tielet eċċezzjoni preliminari, kif ukoll il-mertu tal-kawża, dejjem limitatament għal dik il-parti mill-ammont pretiż li tirreferi għall-appartament numru 24, b’effett mit-22 ta’ Lulju 2011, liema ammont għandu jiġi determinat mis-smigħ ulterjuri tal-kawża.

Dwar l-ispejjeż, ikun deċiż mal-ġudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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