MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

## GUDIKATUR DR.

## YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tas-26 ta' Frar, 2015

Talba Numru. 207/2012

**Gasan Finance Co PLC (C 16435)**

**vs**

**Mariella Fenech Pace**

**It-Tribunal,**

I PRELIMINARI

**Ra** li s-Socjeta' Attrici qed titlob minghand il-Konvenuta l-hlas ta' elf, mija, tnejn u ghoxrin Ewro sitta u tletin centezmi (€1,122.36c) spejjes tal-manteniment u ohrajn tal-komun tal-appartament li din tghix fih u sana sal-31 ta' Dicembru 2011.

Ir-RISPOSTA hi hekk:-

1. Nuqqas ta' nteress guridiku minn naha tas-Socjeta' Attrici.
2. Trid issir prova tar-regoli tal-condominium.
3. Prova tal-hatra tas-Socjeta' bhala amministratur.
4. Prova ta' awtorizazzjoni ghall-proceduri odjerni.
5. Hemm vertenza bejn il-partijiet dwar hatra ta' amministratur u t-TRIBUNAL irid jistenna.
6. Il-Konvenuta qatt ma tat il-permess preventiv biex isiru l-ispejjes imsemmija.
7. Hi hallset €3282 b'cekk lil Gasan Enterprises Ltd u dan gie ricevut a saldu.

8. Prova li verament saru spejjes a beneficcju tal-condominium

**Ra** li l-partijiet qablu li l-provi migbura f'dan l-AVVIZ ikunu japplikaw ghall-Avviz 206/2012 u vice versa.

II PROVI

1. Hawnhekk qed jingiebu biss siltiet mill-provi li ghandhom jitqiesu flimkien mal-bqija li hemm fil-process.

2. **Dr. Keith German**, Registratur tal-Artijiet qal li sal-jum li fih xehed (10.04.2013), fir-rigward tal-fond involut, ma dahal ghandhom ebda isem ta' amministratur u ebda set ta' regoli.

3. **Geoge Chetcuti**, *Account Officer* ma Gasan Finance Co Plc, qal li huma jamministraw il-*common parts* skond il-bzonn -16 l-appartament. Fl-ahhar tas-sena iqassmu l-kont (dawl, ilma u *maintenance* tal-lift) lis-sidien u dawn ihallsu sehmhom. Gieli jlaqqghu lis-sidien. Ma jhallsuhomx Fenech Pace u Pace Axiaq. Dawn jghidu li mhux vera. Fil-kuntratt ta' xiri hemm li jridu jhallsu sehmhom mill-komun. In kontro-ezami qal li qatt ma rcevew xi ittra ufficjali. Ghall-meetings ikun prezenti Mark Gasan, direttur. Jitolbu *quotes* izda dan mhux l-uniku kriterju. Jitqassmu minuti tal-laqghat.

4. **Mark Gasan**, Managing Director, jiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-kumpanija. Il-blokk *de quo* kien inxtara fis-Sebghinijiet u nbiegh lil terzi bhala flats. Qabel kienu amministrati minn Gasan Enterprises u issa minn Gasan Finance bl-istess ishma. Kulhadd ihallas hlief il-Konventa. Ta dettalji dwar amminitrazzjoni u kontijiet – ara ghad-dettalji kif ukoll id-dokumenti esibiti bhala Dok GF1 *a fol* 57 *et seq* xhieda affidavit *a fol* 27, 51, 57. Hu ma joggezzjonax li jimxu skond il-Condominium Act. Huma jagixxu skond ma tapprova l-maggoranza assoluta. Hu kkonferma l-hlas li fadal issir mill-Konvenuta odjerna u dik ta' Avviz 206/12.

5. **Antoine Pace Axiaq**, il-Konvenut fl-Avviz 206/12 qal li hu u hutu wirtu l-flat Pjazzetta 22, Blokk A, Tower Road, Sliema minghand ommhom. F'hajjitha, kien jiehu hsieb hwejjigha. Bejn l-2002/2006 dejjem hadu hsieb il-partijiet komuni ta' Gasan Enterprises u huma qatt ma hallsu xejn. L-ewwel ma rcieva kont kien fl-2007 – haga qatt miftehma u fir-rigward qatt ma saret laqgha tas-sidien. Meta rcevew il-kont hu u Robert Rendle ghaddew ittra f'idejn Mark Gasan (19/5/2008 *a fol* 16). Huma hallsu "bla pregudizzju" izda l-kumpanija xorta baqghet ghaddejja bl-ispejjes (ara affidavit *a fol* 15 u *fol* 73).

6. **Romea Fenech Pace**, fl-affidavit taghha *a fol* 17/18 tenniet, b'aktar dettalji, dak li hemm fix-xhieda precedenti, *para* 4 *supra*.

7. **<u>Mariella Fenech Pace</u>** tghix ma ommha Romea fil-Pjazzetta 61, Blokk A u fl-affidavit *a fol* 23 u dak *a fol* 73 insibu fis-sustanza dak li qalu z-zewg xiehda ta' qabel, f'aktar dettal. Semmiet anke l-attendenza f'xi laqgha.

III KONSIDERAZZJONIJIET

1. It-TRIBUNAL jibda biex josserva li kien ikun ahjar kieku f'dan il-kaz l-affarijiet gew regolati bejn il-kontendenti kif ifassal il-*Condominium Act*. B'hekk jigu evitati attitudnijiet ta' laxkezza minn naha u tfettieq zejjed minn naha l-ohra. B'danakollu hadd m'ghandu jgawdi minn xi servizz bla ma jhallas tieghu. Hawn wiehed jirreferi ghal hlas ragjonevoli. Issa fir-rigward tal-kaz prezenti minn ghadd ta' sidien, kwazi kollha hallsu bil-kwiet hlief tnejn li oggezzjonaw u ghall-Avviz ipprezentaw ghadd tassew imdaqqas ta' eccezzjonijiet.

2. Dan hu kamp fejn it-TRIBUNAL hu statutorjament obligat li jiggwida ruhu minn linji ta' ekwita'. Dana certament biex issir gustizzja fis-sustanza u mhux semplicement xi ezercizzju teoriku legali.

3. It-TRIBUNAL ihoss fic-cirkostanzi ghandu, *arbitrio boni viri* jilqa t-TALBA fil-*quantum*, ta' €800, bl-ispejjes tal-kawza jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

IV DECIZJONI

It-TRIBUNAL jiddeciedi billi (1) **<u>jaccetta</u>** t-TALBA fil-quantum ta' tmien mitt ewro (€800.00c) b'dana li l-hlas isir sa ghoxrin jum mil-lum u jekk dan it-terminu ma jigix osservat jibda ghaddej l-imghax mil-lum stess sal-jum tal-pagament effettic (2) **<u>jichad</u>** l-eccezzjonijiet kollha in kwantu huma nkompatibbli ma dak deciz dwar it-TALBA u (3) **<u>jiddeciedi</u>** li l-ispejjes tal-kawza jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

**< Sentenza Finali >**

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