MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tal-21 ta' April, 2015

Talba Numru. 766/2011

Condominium Services Limited (C39139) bhala amministratur ta' Villa Eugenie Complex u b'degriet tat-Tribunal tal-5 ta' Dicembru 2013 l-atti gew assunti minn Kondrad Gatt

vs

Ernest Meli (KI437677M) u Christine Meli (KI160682M)

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li fl-AVVIZ hemm talba biex il-Konvenuti jigu kundannati jhallsu s-somma ta' €480 bhala kontribuzzjoni ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-*condominium* matul is-sena 2010 u 2012. Dana wara li ppremettew li s-Socjeta' Attrici giet appuntata bhala amministratur tal-partijiet komuni ta' "Villa Eugenie" (liema hatra hi registrata mad-Dip tal-Artijiet, (C3139) u li l-Konvenuti huma sidien tal-appartament nru 34 Blokk E tal-imsemmi condominium u li huma gew awtorizzati jiehdu azzjoni dwar kontribuzzjoni maqbula fil-konfront tas-sidien li ma jkunux hallsu.

B'RISPOSTA il-Konvenuti qalu li jehtieg li tingieb prova ta' dak kollu premess fl-AVVIZ u li qatt ma nghataw rendikont. Bla pregudizzju, l-ammont mitlub ghandu jigi pacut ma danni sofferti fil-propjeta' tal-eccipjenti minhabba nuqqas ta' xoghlijiet

rimedjali fil-partijiet komuni. Barra dan huma qatt ma taw kunsens ghall-hlas tal-kontribuzzjoni.

Ra li b'degriet tal-5 ta' Dicembru 2013 Konrad Gatt assuma l-atti tal-kawza flok is-Socjeta' Attrici Condominium Services Ltd. Dan, permezz ta' Nota esibixxa d-Dokumenti KG2 (Regoli tal-Condominium), Dok KG3 (minuti tal-laqgha tat-22.11.2011 li approvat id-Dok KG2) u Dok KG4 u 5 (minuti ta' laqghat, fosthom dik li awtorizzat it-talba odjerna) – *fol* 35 *et seq*.

Ra li b'verbal fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2015 it-talba giet ridotta ghal €357.50 minhabba li kien sar pagament.

II PROVI

1. Hawnhekk qed jingiebu siltiet biss mix-xhieda li izda jitqiesu fuq il-bqija li tessaq quddiem it-TRIBUNAL u li jinsab fil-process.

2. Fl-affidavit tieghu Konrad Gatt qal li hu gie elett mill-Villa Eugenie Owners Association bhala Amministratur ghall-partijiet komuni ta' barra u tal-garaxxijit, ghas-snin 2014-15. Tonio Hili nfurmah li kien hemm kas ta' Ernest Meli kontra l-Assocjazjzoni dwar sigra li l-gheruq taghha kienu qed jaghmlu hsara lill-garaxx ta' Meli. L-Assocjazzjoni ppruvat taghmel xihaga izda Meli ma kkoperax. Is-sigra hi protetta mill-MEPA u kienet hemm meta nxtara l-garaxx. (ara *fol* 78)

3. In kontro-ezami qal li l-kwistjoni tas-sigra bdiet qabel zmienu u kienet *fait accompli* mill-Kummissjoni meta ha l-inkarigu. Kien ircieva ittra legali minghand Meli. (ara *fol* 84)

4. Tonio Hili, membru tal-Bord tal-*Condominium* qal li l-Konvenut oltre r-residenza fil-Blokk E ghandu zewg garaxxijiet. Is-sigra hi tal-pistaccio u ghandha 'l fuq minn 40 sena u hi tat-tip protetta. Kienet fil-post li hi llum qabel gie zviluppat il-progett fil-medda ta' art. Hawn saret riferenza ghall-prekawzjonijiet li kellhom jittiehdu fir-rigward ta' kif dik is-sigra setghet taffettwa l-garaxx imsemmi. Id-dettalji wiehed isibhom *a fol* 80/82.

5. Hawn ix-xhud qal li l-ammont dovut dejjem gie approvat mill-AGN u l-Konvenut juza bhall-ohrajn tal-*Condominium* dawk l-ambjenti li dwarhom qed jintalab hlas. In kontro-ezami (*a fol* 84/83) hu ta' aktar dettalji dwar dan kollu.

6. Il-Konvenut Ernest Meli xehed estensivament l-iktar dwar il-hsara li qed isofri mis-sigra msemmija. Fid-Dok EM (*a fol* 91) minnu esebit l-AIC Joseph Ellul Vincenti spjega l-pozizzjoni tas-sigra u wara li qal li, skond ma qallu Mr. Meli "the gardens, the road and the general upkeep of the place is the responsibility of the condominium committee, composed of all the residents of the area", ikkonkluda li "a large pistaccio tree was planted in close proximity to wall A-B and its roots are causing damage to surrounding walls". Fil-fatt il-Konvenut esebixxa Dok EM1-5

li jirrigwardaw din is-sigra. Id-Dok EM4 hi ittra interpellatoria datata 21/12/2012 fejn l-avukat qed jikteb "ghall-ahhar darba" ghal rimedju.

III KONSIDERAZZJONIJIET

It-TRIBUNAL wara li qies il-provi kollha mressqa quddiemu u wara li rrifletta sew fuq is-sottomissjonijiet tad-difensuri jghid hekk:-

1. L-ewwelnett il-hafna eccezzjonijiet preliminari li tressqu, meta thares lejhom fil-kuntest tal-provi mressqa mill-Konvenut, l-iktar il-prova dokumentarja, tistaqsi: dawn ghalfejn tressqu? Hu car li, proceduralment, l-Attur qed jagixxi kif ghandu dritt jagixxi – salv imma li wiehed jara fil-mertu fejn hemm ir-ragun.

2. F'kaz ta' Condominium, l-amministrazzjoni li minnha jgawdu l-condomini trid tigi sopportata, fir-rigward tal-ispejjes involuti, mill-condomini kollha. Inkella jigi li xihadd ikun qed igawdi indebitament, a spejjes ta' haddiehor. Issa fil-kaz prezenti jidher li l-ispejjes li taghhom qed jintalab rimbors minghand il-Konvenut saru u minnhom dan gawda u allura jrid ihallas sehmu.

3. Wiehed jissimpatizza mal-Konvenut dwar l-inkonvenjent li qed bati minnu minhabba l-gheruq tas-sigra msemmija. Din hi haga li rajniha b'ghajneja, hi esperjenza komuni fil-kas per ezempju ta' sigar li thawwlu b'nuqqas ta' hsieb fuq bankini u xi "centre strips". Imma l-pretensjoni li jhoss li ghandu fir-rigward il-Konvenut ma tistax titqajjem *in via di eccezione*. Ma hiex kwistjoni ta' tpacija ta' danni li f'dal-kaz m'hemmx xi debitu likwidu u cert ma x'hiex issir tpacija.

IV DECIZJONI

It-TRIBUNAL jiddeciedi billi (1) **jichad** l-eccezzjonijiet kollha mressqa mill-Konvenut (2) **jilqa** t-Talba Attrici fil-*quantum* imnaqqas ta' tlett mija sebgha u hamsin Ewro u hamsin centezmi (€357.50c) liema hlas ghandu jsir fi zmien ghaxar ijiem mil-lum u, f'kaz ta' nuqqas jibda ghaddej l-imghax mil-lum sal-jum tal-pagament effettiv u (3) **jikkundanna** lill-Konvenut ihallas l-ispejjes tal-kawza.

Bla pregudizzju ghal kull dritt spettanti lill-Konvenut *si et quatenus*.

< Sentenza Finali >

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