MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. NADIA H. VELLA

Seduta tal-10 ta' Novembru 2015

Talba Numru: 349/13

Numru fuq il-Lista: 26

Michael Grech
K.I. 228172(M)

vs.

John Debattista

It-Tribunal

Preliminari

Ra l-**Avviż tat-talba** fl-ismijiet premessi, ippreżentat fl-10 ta' Ġunju 2013, li permezz tiegħu l-attur talab il-ħlas mingħand il-konvenut tas-somma ta' tliet mitt Ewro (€300.00), premess illi:

Illi l-attur huwa proprjetarju ta' wieħed mill-appartamenti ġewwa Arizona Court, Triq Aristarchus, St. Paul's Bay fejn sa minn Novembru 2009 dejjem ħa ħsieb u manutenzjoni ta' Arizona Court.

Illi l-intimat huwa wkoll proprjetarju ta' wieħed mill-appartamenti, madankollu huwa dejjem naqas milli jikkontribwixxi sehmu rappreżentanti spejjeż illi l-konvenut ħallas għall-amministrazzjoni tal-komun.

Illi l-intimat ġie interpellat permezz ta' ittra datata 25 ta' Jannar 2013 sabiex iħallas is-somma minnu dovuta. Madankollu huwa baqa' inadempjenti.

Għaldaqstant l-attur qiegħed jitlob lil dan it-Tribunal sabiex jiddikjara illi illi l-konvenut John Debattista huwa debitur tal-attur għas-somma ta' tliet mitt Ewro (€300.00) rappreżentanti sehmu mill-amministrazzjoni u l-manutenzjoni tal-komun.

Ra illi l-konvenut debitament notifikat ippreżenta r-**risposta** tiegħu fit-8 ta' Lulju 2013, fejn huwa eċċepixxa:

Illi preliminarjament dan it-Tribunal ma għandux il-kompetenza li jittratta t-talba tal-attur u dana peress illi din il-materja kellha tiġi riferuta liċ-Ċentru ta' Malta dwar l-Arbitraġġ u dana kif jipprovdi l-Kapitolu 398;

Illi preliminarjament l-intimat irid jipprova li hu kien inkarigat sabiex jagħmel xi xogħlijiet;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qatt ma nkariga lill-attur sabiex jagħmel ebda manutenzjoni tal-komun tal-imsemmi appartamenti;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont mitlub mill-attur huwa eseġerat, abbużiv u kontra l-liġi u dana peress li jmur kontra dak li jipprovdi l-Artikolu II tal-Kapitolu 398;

Illi għalhekk it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi fl-10 ta' Diċembru 2013, wara illi sema' l-provi u t-trattazzjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut u dik ċioe tal-kompetenza *rationae materiae* ta' dan it-Tribunal, dan it-Tribunal ta sentenza preliminari dwar din l-eċċezzjoni illi permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut illi dan it-Tribunal m'għandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jisma dan il-każ u fil-waqt li ddikjara ruħu kompetenti, ordna l-prosegwiment tal-kawża, sabiex jiġi trattat il-mertu.

Ra l-verbal tat-12 ta' Diċembru 2014 fejn it-Tribunal iddiferixxa l-kawża għas-seduta odjerna sabiex tingħata s-sentenza finali.

Fatti

Il-partijiet huma sidien ta' żewġ appartamenti fl-istess blokk, inzertaw it-tnejn għandhom appartament fil-pjan terran. L-attur jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk fis-sens illi għandu s-servizz tad-dawl tal-komun fuq ismu, u jieħu ħsieb iħallas l-istess kontijiet. Iħallas ukoll għall-manutenzjoni regolari tal-lift, kif ukoll spejjeż żgħar oħra li jirriżultaw minn żmien għal żmien bħal xi bozza. Huwa jżomm rendikont ta' dak kollu li jonfoq u jinforma lir-residenti l-oħra billi jwaħħal nota u l-irċevuta relattiva fuq notice board li hemm fil-komun tal-blokk.

Ir-residenti l-oħra kollha tal-blokk, għajr għall-konvenut, iħallsu minn jeddhom kontribuzzjoni ta' €60 fis-sena. F'okkażjoni minnhom din is-somma ma servietx u għalhekk ħallsu iktar. Fl-aħħar tas-sena l-attur jinformahom dwar in-nefqa li tkun saret.

Konsiderazzjonijiet

It-Tribunal ikkonsidra illi l-ammont mitlub mill-attur huwa wieħed żgħir ta' tliet mitt Ewro (€300).

Ikkunsidra wkoll li l-attur qiegħed ikun ta' servizz għar-residenti kollha tal-blokk.

Il-*quantum* mitlub huwa wkoll ippruvat, fis-sens illi hemm riċevuta għal kull entrata fil-prospetti ppreparati mill-attur li jispjegaw in-nefqa li saret fil-komun tal-blokk.

Ikkunsidra wkoll illi fil-blokk m'hemmx assoċjazzjoni stabbilita ai termini tal-liġi, bi statut u bir-regoli tagħha. Ikkunsidra li meta jiltaqgħu ir-residenti tal-blokk dan jkun b'mod informali u d-deċiżjonijiet li jistgħu jaslu għalihom għandhom forza ta' ftehim informali u l-ebda saħħa legalment, fis-sens li wieħed ma jistax jinforzahom.

Kieku x-xenarju kien differenti, fejn il-kontribuzzjoni annwali ġiet deċiża mill-membri ta' assoċjazzjoni debitament stabbilita skont il-liġi, bil-maġġoranza skont kif stabbilita fl-istatut tal-istess assoċjazzjoni, allura tali deċiżjoni kien ikun fiha s-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet u l-istess assoċjazzjoni tkun tista' tirkupra il-kontribuzzjoni annwali mingħand min ma jħallashiex.

Bis-sitwazzjoni kif inhi bħalissa bil-blokk mingħajr assoċjazzjoni, id-deċiżjonijiet jittieħdu b'mod arbitrarju u min ma jaqbilx ma' ċerti deċiżjonijiet, bħall-konvenut li ma jaqbilx li għandu jikkontribwixxi għall-,ispejjeż tal-lift, ma jistax formalment iressaq l-ilment tiegħu għall-arbitraġġ skod il-liġi.

Fin-nuqqas ta' assoċjazzjoni stabbilita formalment, is-sidien tal-appartamenti jistgħu jagħtu mandat dirett lil xi ħadd mis-sidien biex jieħu ħsieb il-partijiet komuni tal-blokk. Fil-fatt, fil-każ odjern jiġri eżattament dan - is-sidien tal-apartamenti l-oħra kollha tal-blokk, għajr għall-konvenut, jafdaw lill-attur bit-tmexxija tal-blokk. Dawna qed jagħtuh mandat għat-tmexxija, liema mandat jista' jkun ukoll taċitu, fis-sens illi sakemm sid ta' appartament iħallas il-kontribuzzjoni miftiehma informalment, dak iservi ta' mandat validu. Il-mandat ta' wieħed mis-sidien versu l-attur japplika biss għal dak is-sid partikolari u jekk is-sidien kollha jaqblu għajr wieħed, ma jistax jingħad li dak il-wieħed ta l-mandat tiegħu ukoll.

Fil-każ odjern, il-konvenut fil-passat kien iħallas il-kontribuzzjoni informalment miftiehma. Pero` f'ċertu punt huwa ma baqax jaqbel mal-amministrazzjoni tal-blokk u waqaf iħallas. Fil-mument li waqaf iħallas, huwa kien qed jirtira l-mandat tiegħu u l-attur, fil-waqt li seta' jibqa' jaġixxi għan-nom tas-sidien l-oħrajn kollha, ma setax jibqa' jaġixxi għan-nom tal-konvenut. Mingħajr tali mandat, it-Tribunal ma jistax jenforza legalment id-deċiżjonijiet tal-attur u s-sidien l-oħra tal-appartamenti fil-blokk.

Jiġi ripetut, illi kieku kien hemm statut u deċiżjonijiet meħuda b'mod formali, id-deċiżjoni ta' dan it-Tribunal kienet tkun waħda differenti.

Deċide

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża, billi jiċħad it-talba attriċi u jilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-konvenut.

L-ispejjeż ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Av. Nadia H. Vella
Ġudikatur