

26 ta' Frar, 1993

Imħallfin: -

**Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic Can., LL.D. - Agent
President**

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D

Onor. Godwin Muscat Azzopardi B.A., LL.D.

John Zarb noe

versus

Eric Pace Bonello bħala Direttur noe

Manutenzjoni – Manutenzjoni ta' Partijiet Komuni fi Blokk Appartamenti

Kien hemm ftehim bejn il-kontendenti, ko-proprjetarji ta' blokk appartamenti f'Bugibba, illi s-soċjetà attriċi tiegħu hsieb manutenzjoni u servizzi komuni fil-blokk u l-kontendenti proprjetarji jikkontribwixxu fil-proporzjon applikabbli.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti fejn din laqgħet limitatament it-talba attriċi għall-kontribuzzjoni mis-soċjetà konvenuta għal dawn l-ispejjeż.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ li permezz tagħha l-attur, fil-kwalità tiegħu hawn fuq imsemmija, wara li ppremetta illi l-kontendenti huma proprjetarji ta' diversi appartamenti u ambjenti komuni fil-blokk magħruf bħala “*St. Paul's Court Complex*” ġewwa Pioneer Road, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar; illi bejn il-proprjetarji ta' dawn l-appartamenti u s-soċjetà attriċi hemm ftehim li permezz tiegħu s-soċjetà attriċi tiegħu hsieb is-servizzi ta' l-istess appartamenti u ambjenti komuni, u l-ispejjeż kollha relattivi jiġu ssopportati mill-proprjetarji fil-proporzjon applikabbli (Dok. A); u illi b'*invoice* ddatata 19 ta' April, 1984, is-soċjetà attriċi ppreżentat il-kontijiet għas-sena 1983 (Dok. B) u b'*invoice* oħra ddatata 14 ta' Marzu, 1985, għas-sena 1984 (Dok. Ċ); u peress illi mill-kontijiet (Dok. B u Ċ) jirrizulta illi fadal bilanċ x'jiġthallas ammontanti għal disa' mija u wieħed u erbghin lira u hamsa u sittin ċenteżmu (Lm941.65ċ), liema bilanċ baqa' ma tħallasx

nonostante li l-konvenut *nomine* gie mitlub diversi drabi; l-istanti *nomine* talab (1) illi din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut *nomine* jhallas lill-attur *nomine* s-somma msemmija ta' Lm941.65ċ dovuti għar-raġunijiet premessi. Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut *nomine*, inklużi dawk taċ-Ċedola ta' Depożitu numru 94/84 tat-23 ta' Novembru, 1984, u ta' l-iżbank relattiv, u bl-imghax kummerċjali mid-data ta' l-*invoices* sad-data tal-pagament effettiv;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut *nomine*, li biha qal illi l-ammont mitlub fiċ-ċitazzjoni m'huwiex dovut;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fl-ismijiet premessi fis-6 ta' Ġunju, 1990, li biha ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talba attriċi limitatament għas-somma ta' Lm804.53ċ u ċaħditha għall-kumplament; u konsegwentement ikkundannat lill-konvenut *nomine* jhallas lill-attur *nomine* s-somma ta' Lm804.53ċ bl-imghax kummerċjali kif mitlub. L-ispejjeż jithallsu mill-kontendenti skond ir-rebħ u t-telf rispettiv u dan wara li rat u kkunsidrat dak li ġej:

Illi kif jidher mid-dikjarazzjonijiet rispettivi tagħhom il-kontendenti, huma proprjetarji ta' diversi appartamenti u ambjamenti komuni fil-blokk ta' bini magħruf bħala "St. Paul's Court Complex", sitwat f'Pioneers Road, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar; u illi bejn il-kontendenti hemm ftehim, irregolat bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Dupuis tad-19 ta' Settembru, 1978 (esibiti bħala Dok. A, fols. 5/11 tal-proċess), li in forza tiegħu l-attur *nomine* għandu jieħu hsieb is-servizzi ta' l-ambjenti komuni u ċerti ambjenti oħra (msejħa 'reserved parts'), u l-ispejjeż inkorsi jigu ssopportati mill-proprjetarji tal-*flats* proporzjonatament (jigifieri skond in-numru

tal-flats li jkollhom);

Illi bl-imsemmi kuntratt is-soċjetà attriċi kienet ittrasferiet lis-soċjetà konvenuta numru ta' flats (16 b'kollox) sitwati f'diversi ambjenti tal-kumpless b'titolu ta' enfitewsi għaż-żmien li kien għad fadal mill-perijodu oriġinali ta' mitt sena mill-1 ta' April, 1969, bil-kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt. Gie ddikjarat li *"The flats transferred enjoy with the other flats in their respective blocks of all the parts intended for common use and with all the flats forming part of this complex, the swimming pool"*;

Illi skond il-kondizzjoni numru 19 is-soċjetà konvenuta kienet intrabtet *"to pay a proportionate share of the costs and charges which grantor will incur for the upkeep and maintenance of the common parts of the blocks and of the reserved parts of the development together with an administration fee equivalent to twelve per cent of the said costs and charges in favour of the grantor"*;

Illi l-kondizzjoni numru 20 imbagħad tispeċifika li *"The said costs and charges shall be reasonable and at current market prices and these shall include porterage, insurance on the building, and servicing dues as supplied"*;

Illi l-kwistjoni bejn il-partijiet involuta f'din il-kawża tirrigwarda dawn l-ispejjeż komuni għas-snin 1983 u 1984. Fil-fatt l-attur ipprezenta prospetti dettaljati dwar il-pretensjonijiet tiegħu (Dokti. B u Ċ, fols. 12 u 13), li jinsabu suffragati bl-'*audited statements of account*' (Dokti. C1 u C2, fols. 46 u 47). Minn dawn l-aħħar imsemmija '*statements*' tirriżulta l-ispiża b'riferenza għal kull kategorija ta' flats (skond in-numru tal-flats

u fejn sitwati), jinkludu l-pagi u l-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-*"common parts"*, tas-swimming pool, l-insurance, u l-administration fee ta' 12%. Jidher għalhekk li dawn l-ispejjeż jinkwadraw ruġhom fil-kondizzjonijiet tal-kuntratt, hawn fuq imsemmija;

Omissis;

Illi mill-premess jitnissel li l-attur *nomine* għad fadalhu jiehu mingħand il-konvenut is-somma ta' Lm249.36ċ għas-sena 1983, u s-somma ta' Lm555.17 għas-sena 1984 - b'kollox Lm804.53ċ;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' Eric Pace Bonello fil-kwalità tiegħu premessa li biha talab lil din il-Qorti li joghġobha tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fis-6 ta' Ġunju, 1990 fis-sens illi tiddeċidi u tiddikjara illi s-soċjetà konvenuta giet addebitata indebitament bis-somma ta' Lm708.77ċ u tilqa' t-talba attriċi limitatament għas-somma ta' Lm232.88ċ bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi skond ir-rispettiv telf u rebħ;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attur John Zarb *nomine*;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju ta' l-appellant *nomine* jikkonsisti fil-fatt illi

l-ewwel Qorti ma llikwidatx is-somma ġusta li biha ġiet indebitament addebitata s-soċjetà konvenuta għall-“*watchman*” waqt illi għal dak li jirrigwarda l-impjegat l-ieħor, il-Qorti ppronunzjat ruħha fis-sens illi “u kollox ma’ kollox” hemm tpaċija bejn każ u ieħor;

Ikkunsidrat:

Illi l-kontendenti huma proprjetarji ta’ diversi *flats* u ambjenti komuni fil-blokk magħruf bħala “*St. Paul’s Court Complex*” ġewwa Pioneer Road, f’Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Baħar. Skond il-kuntratt tad-19 ta’ Settembru, 1978, is-soċjetà *Saint Paul’s Court Limited* ikkonċediet b’titolu ta’ subenfitewsi temporanja għaż-żmien li fadal minn mitt sena mill-1 ta’ April, 1969, lis-soċjetà konvenuta *Brittania Estates Limited*, il-*flats* imsemmija fil-kuntratt bil-kundizzjonijiet hemm stipulati;

Fost dawn il-kundizzjonijiet hemm l-artikolu 10 li jistipula li s-soċjetà *St. Paul’s Court* “*shall maintain and administer the reserved parts of the development...*”. Is-soċjetà *Brittania Estates Ltd.* obligat ruħha li tħallas sehmha, proporzjonalment mill-ispejjeż u “*charges*” li jkunu ġew inkorsi mis-soċjetà attriċi f’dan ir-rigward. Issa skond l-artikolu 20 tal-kuntratt “*de quo*”; “*The said costs and charges shall be reasonable and at current market prices and these shall include portorage, insurance of the building and servicing dues as supplied*”. Minn dan jidher li s-soċjetà zammet għaliha d-dritt u l-obbligu korrispondenti li tamministra u żżomm fi stat tajjeb il-partijiet komuni f’dan id-“*Development*”. Ta’ dan hija kellha tiġi rimborsata proporzjonalment mill-proprjetarji tal-*flats* kollha;

Issa fiċ-ċitazzjoni tagħha s-soċjetà attriċi qiegħda tallega li

hi ghad fadlilha tiegħu mingħand is-soċjetà konvenuta s-somma ta' Lm941.65ċ u dan bhala bilanċ minn somma akbar kif jirrizulta fid-Dokti. B u Ċ u dan għas-servizz li tat skond l-artikolu 18 tal-kuntratt fuq imsemmi rigward il-*“holding and maintenance”* tal-*Common parts* għas-snin 1983/1984. Il-kontestazzjoni tal-konvenut hija limitata għall-fatt li l-attriċi fost diversi partiti ta' spejjeż inkludiet magħhom spejjeż għal *watchman* u impjegat ieħor. Hija qiegħda tikontesta dawn iż-żewġ partiti spejjeż billi rigward il-*“watchman”* hija tissottometti li dan ġie impjegat mingħajr intendiment magħha u rigward l-impjegat l-ieħor għad li dan ġie allegatament impjegat fl-interess tal-proprjetarji kollha ta' l-appartamenti dan għamel u għadu jagħmel xogħol fl-interess tas-soċjetà attriċi jew soċjetà oħra affiljata magħha;

Mill-korrispondenza Dok. DD, BB u EE jirrizulta li s-soċjetà konvenuta kienet qiegħda tilmenta ma' l-attriċi dwar użu illeċitu li kien qed isir mis-*Swimming Pool* mill-barranin inkluzi mir-residenti ta' *St. Paul's Court*. Jidher li l-attriċi kienet riedet li jiġu impjegati l-persuni li fuq l-ispejjeż tagħhom hemm kwistjoni biex jiġi evitat dak li ntqal aktar 'il fuq. In fatti fl-ittra Dok. AA, l-attur *nomine* kiteb lill-konvenut *nomine* *“... we would like to point out that we are taking this initiative precisely to control more efficiently the use of the common areas at St. Paul's Court”* (fol. 25). Jirrizulta wkoll li l-konvenuta biex taċċetta dan riedet timponi xi kundizzjonijiet li l-attriċi ma aċċettatx;

Mill-provi però jirrizulta li s-soċjetà attriċi għaddiet biex adottat ir-rimedju minnha ssuġġerit u impjegat tnejn min-nies għall-iskop fuq imsemmi. Is-soċjetà konvenuta qiegħda tirrifjuta li tħallas sehemha mill-ispejjeż inkorsi f'dan ir-rigward;

Omissis;

Issa skond l-artikolu 18 tal-kuntratt tal-konċessjoni enfitewika s-soċjetà attriċi kellha l-obbligu *“to maintain and administer the reserved parts of the development”*. Din kellha tiġi rimborzata ta' l-ispejjeż inkorsi. Is-soċjetà konvenuta kellha l-obbligu li tħallas sehemha proporzjonalment mill-ispiza. Mill-kuntratt fuq imsemmi ma jirriżultax li s-soċjetà attriċi kellha xi obbligu li din toqgħod tikkonsulta lis-soċjetà konvenuta dwar kif kellha tesegwixxi l-obbligu tagħha. L-esekuzzjoni ta' l-obbligu tagħha huwa biss ikkontrollat b'dak li hemm dispost fl-artikolu 20 tal-kuntratt u ċjoè *“The costs and charges shall be reasonable and at current market prices ...”*. Jidher għalhekk li fil-każ preżenti l-attriċi kellha d-diskrezzjoni ta' kif iżzomm u tamministra l-*common areas* inkluża dik anki lil min tħaddem. Fil-fehma tal-Qorti l-attriċi rnexxielha tissodisfa lill-Qorti li kien hemm hteieġa għall-impjeg tal-persuni in kwistjoni u li l-ispiza tagħhom hija raġonevoli. In fatti l-Qorti ma tarahx validu dak li qalet u ppretendiet is-soċjetà konvenuta u ċjoè i l-*watchman* kien ġie mpjegat mingħajr ma qabel sar ftehim fuqu. In fatti s-soċjetà attriċi impjegatu minhabba t-tgergir li kien hemm mill-proprjetarji tal-*flats* li fil-*common areas* kienu qegħdin jidhlu diversi nies mhux awtorizzati. Barra minn hekk skond il-kuntratt tal-konċessjoni l-attriċi ma kellha ebda obbligu impost fuqha li qabel tagħmel haġa bħal dik kellha tikkonsulta lill-proprjetarji tal-*flats*. Dwar l-allegazzjoni l-oħra tas-soċjetà konvenuta li l-impjegat l-iehor kien jaħdem ukoll lis-soċjetà attriċi, il-Qorti hija sodisfatta mill-ispjegazzjoni li taw f'dan ir-rigward il-konvenut, Noel Farrugia, l-*Accountant* u Peter Mejlaq;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi billi tiċhad l-appell ta' Eric Pace Bonello *nomine* u tikkonferma

s-sentenza appellata mogħtija mill-Onorabbli Qorti Ċivili, Prim'Awla, fl-ismijiet premissi fis-6 ta' Ġunju, 1990;

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mill-konvenut *nomine* appellant.
