MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
AUDREY DEMICOLI

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2005

Talba Numru. 267/2004

St. George's Park Owners Assocciation

vs

Roberto Calleja

It-Tribunal;

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-30 ta' Jannar 2004 fejn gie mitlub li l-konvenut ghandu jigi kkundannat ihallas lill-assocjazzjoni attrici s-somma ta' seba' mija u tnax il-lira Maltin u hamsin centezmu (Lm712.50) rapprezentanti kontribuzzjonijiet dovuti mill-konvenut ghal maintenance services ghas-snin 2002 u 2003 in konnessjoni mal-appartament numru 10, Spinola Court, St. George's Park, San Giljan.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali notifikata fis-16 ta' Dicembru 2002 u tal-Mandat ta' Sekwestru prezentat fl-20 ta' Jannar 2004 u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-

prezentata tal-Avviz sal-hlas effettiv kontra l-konvenut ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-konvenut fejn huwa eccepixxa s-segwenti:-

Illi l-maintenance services u s-servizzi ohra allegatament moghtija lill-konvenut fl-2002 u fl-2003, illi in rigward taghhom qeghdin jigu reklamati l-ammonti imsemmija mill-attur, ma nghatawx kif imwieghed, certi minnhom ma nghataw qatt u ohrajn ma kienux tal-kwalita` promessa jew xierqa meta jigi iffissat bhala korrispettiv pagament ta' pratikament Lira kuljum. Dana sejjer jigi ippruvat waqt il-kawza. Il-konvenut kien originarjament attivissimu fl-assocjazzjoni, tant illi ha nteress kostanti u ghen l-assocjazzjoni minn jeddu u bla interess fil-passat, pero` it-talbiet tieghu sabiex jigi irrangat is-servizz estrenament karenti moghti mill-assocjazzjoni baqghu minghajr segwitu.

Illi ghaldaqstant il-konvenut ma ghandu ibati l-ebda spejjez, la in rigward ghal din il-procedura, u lanqas in rigward ghall-mandat ta' sekwestru mahrug kontrih, il-konsegwenzi ta' liema mandat essendo prezentement, illi inzamm minn flus il-konvenut id-doppju ta' l-ammont rikjest, ta' liema azzjoni l-attur ghandu jirrispondi.

Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz, jekk jinsab illi l-konvenut ghandu jhallas xi haga lill-attur, dawn l-ammonti ghandhom jigu pacuti tenut kont ta' l-ammont ta' Lm184 illi huma dovuti lill-konvenut kif mitlub fl-annessa kontrotalba.

Ghalhekk it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u jisthaqq illi tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri, jekk u meta jkun il-kaz.

Ra t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut fejn huwa talab li l-assocjazzjoni attrici tigi kkundannata thallsu s-somma ta' mija u erba' u tmenin lira Maltin (Lm184.00) rapprezetanti in kwantu ghas-somma ta' mija u tmienja u hamsin lira

Maltin (Lm158.00) prezz ta’ sinjali u tabelli stradali ordnati mill-konvenut minghand terzi wara talba ta’ rapprezentant tal-attur f’dan ir-rigward, liema ammont il-konvenut hallas lil terza persuna pero’ ma giex rimborsat mill-attur u in kwantu ghal sittax il-lira Mltin (Lm16.00) bhala xoghol ta’ gardinagg imqabbad u mhallas mill-konvenut wara talba tar-rapprezentant tal-attur f’dan ir-rigward u in kwantu ghall-ammont ta’ ghaxar liri Maltin (Lm10.00) bhala prezz ta’ padlocks u cwievet u kopji taghhom mixtrija mill-konvenut fuq talba tal-istess rapprezentant tal-attur, liema somom ma gewx rimborsati lill-konvenut.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet mid-data ta’ kull pagament effetwat mill-konvenut kontra l-attur ingunt in subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-assocjazzjoni attrici ghall-kontro-talba prezentata mill-konvenut fejn hija eccepiet is-segwenti

Illi l-kontro-talba tal-konvenut hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu ghar-ragunijiet segwenti:

1) Illi la l-attur u lanqas impjegati tieghu qatt ma inkarigaw lill-konvenut sabiex jordna u jhallas ghat-tabelli, xoghlijiet ta’ gardinagg, u/jew padlocks, cwievet u kopji taghhom imsemmija fil-kontro-talba;

2) illi bla pregudizzju ghas-suespost, ghalkemm l-attur kien tkellem ma’ rapprezentanti tal-attur fuq il-possibilita` illi jigu installati tabelli fuq proprieta’ ta’ terzi, cioe` tat-Testaferrata Group of Companies, l-attur kien qal bl-aktar mod car lill-konvenut illi l-attur ma seta jawtorizza l-ebda ordnar ta’ tabelli qabel ma jkun hemm Quotation tal-ispejjez approvata mill-Kumitat tal-attur u qabel ma jkun hemm l-awtorizzazzjoni tat-Testaferrata Group of Companies.

3) Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-impjegati tal-attur jiehdu hsieb jordnaw direttament xoghlijiet ta’ gardinagg b’rati favorevoli ghall-beneficcju tar-residenti kif ukoll illi jordnaw direttament padlocks u cwievet illi mbaghad jitqassmu lir-residenti kollha. Dawn l-ordnijiet isiru

direttament mill-attur, u l-konvenut qatt ma gie inkarigat biex jaghmel ordnijiet ghan-nom tal-attur.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Sema' x-xhieda ta' Joe Camilleri, Peter Paul Testaferrata, Francis Galea, Ian Casolani, Dr. Salvinu Muscat, Patricia Borg Nicholas, Suzanne Cassano, Claudine Zammit u tal-konvenut. Ha konjizzjoni tal-affidavits ta' Joseph Camilleri, Francis Galea, Frankie Polidano, Frances Pulo, Jonathan Pace, Kurt Soler, Veronica Debono Stuart Azzopardi u tal-konvenut. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Sema' t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-kawza tirigwarda il-kontribuzzjonijiet ghall-*maintenance fees* dovuti mill-konvenut lill-assocjazzjoni attrici ghas-snin 2002 u 2003. Mil-provi rrizulta li l-konvenut huwa propjetarju tal-appartament numru 10, fi Spinola Court, St. George's Park, San Giljan. Dan huwa kumpless ta appartamenti konsistenti f'diversi *blocks* u kumplessivament hemm 121 appartament residenzjali. L-assocjazzjoni attrici sa mill-1999 hija l-assocjazzjoni tas-sidien kollha li ghandhom appartament fl-imsemmi kumpless u l-ghan primarju taghha huwa li tiehu hsieb il-*maintenace* tal-*common parts* fil-kumpless. L-assocjazzjoni hija *non-profit making* u hija kompletament dipendenti fuq il-kontribuzzjonijiet maghmula mir-residenti ghall-*income* taghha. L-assocjazzjoni timpjega sitta min-nies sabiex jiehdu hsieb il-kumpless li huma *premises manager*, *handyman*, zewg *maids* u zewg *watchmen*. Ghal habta ta' Frar jew Marzu ta' kull sena issir Laqgha Generali Annwali tal-assocjazzjoni fejn jigu mistiedna sabiex jattendu l-membri kollha tal-assocjazzjoni u fejn jigu diskussim u sussegwentement approvati, l-istimi tal-ispejjez u d-dhul ghas-sena ta' wara. Ghal habta ta' Awissu/Settembru tal-istess sena is-sidien kollha tal-appartamenti jintalbu jhallsu is-somma li tigi approvata mill-Laqgha Generali ghall-ispejjez ghas-sena ta' wara. L-

accounts tal-assocjazzjoni jigi *audited* minn awditur indipendenti li jinhatar kull sena fil-Laqgha Generali (l-*audited accounts* relattivi ghas-snin 2002 u 2003 jinsabu esebiti a fol. 52 sa 73 tal-process). L-assocjazzjoni hija mmexxija minn Kumitat Ezekuttiv elett mir-residenti.

FL-atti notarili kollha li permezz taghhom kienu nbieghu l-appartamenti f'St. George's Park kien hemm annessa lista b'elenku ta' diversi servizzi ta' *maintenance,* illi dak iz-zmien kellhom jinghataw minn St. George's Park Co. Limited, fil-partjiet komuni tal-kumpless. Klawsola numru 8 tal-imsemmija atti notarili timponi l-obbligu fuq ix-xerrejja originali u dawk sussegwenti li ghal perijodu ta' 99 sena huma jhallsu ghas-servizzi ta' *maintenance.* L-att relattiv ghall-appartament proprjeta' tal-konvenut odjern jinsab esebit a fol. 33. Permezz ta' ftehim li ntlahaq bejn St. George's Park Co. Limited u l-Assocjazzjoni attrici fil-31 ta' Dicembru 1999 l-assocjazzjoni attrici giet *subcontracted* minn St. George's Park Co. Limited sabiex tiehu hsieb is-servizzi kollha ta' *maintenance* tal-partijiet komuni f'St. George's Park. Filwaqt li St. George's Park Co. Ltd. kienet tithallas *management fee* ta' 16% l-assocjazzjoni attrici ma tithallas ebda *management fee* minghand is-sidien u hija kompletament *non profit making.*

Il-konvenut li huwa proprjetarju tal-appartament numru 10 fil-blokk bl-isem ta' Spinola, qed jirrifjuta li jhallas il-kontribuzzjonijiet dovuti minnu ghall-*maintenance* ghas-snin 2002 u 2003 stante li jsostni li uhud mis-servizzi ta' *maintenance* jew ma inghatawx mill-assocjazzjoni, jew jekk inghataw dawn ma kienux tal-kwalita' promessa. Mill-provi prodotti mill-konvenut irrizulta li effettivament fil-perjodu in kwistjoni, u cioe' fis-snin 2002 u 2003, kien hemm diversi sidien tal-appartamenti formanti parti mill-blokk bl-isem ta' Spinola li kellhom xi lmenti dwar xi servizzi li kienu qed jinghataw mill-assocjazzjoni attrici. Dawn l-ilmenti jinsabu elenkati f'rapport li jinsab esebit a fol. 112 et seq. tal-process. Mill-provi rrizulta wkoll li dawn l-ilmenti gew diskussi mal-assocjazzjoni attrici u gew spjanati. Ian Casolani lli kien jifforma parti minn sottokumitat appositu li gie ffurmat mir-residenti ta' Spinola Block ikkonferma li wara li saru diskussjonijiet

mal-assocjazzjoni attrici gew risolti l-problemi ezistenti u s-sidien ta' Spinola Block kienu hallsu l-*maintenance fees* ghal dak il-perijodu. Mill-provi prodotti mill-assocjazzjoni attrici rrizulta li effettivament kienu ll-konvenut odjern u sid iehor li baqghu ma hallsux. Is-sid l-iehor kien certu Ray Camilleri li rrizulta li ittiehdu proceduri legali fil-konfront tieghu, liema proceduri gew decizi.

Wara li ezamina bir-reqqa l-provi kollha prodotti miz-zewg nahat it-Tribunal huwa tal-fehma li r-rifjut tal-konvenut li jhallas il-*maintenance fees* ghas-snin 2002 u 2003 huwa nfondat u ingustifikat. Mill-*audited accounts* relattivi ghal dawn is-snin fil-fatt jirrizulta illi l-assocjazzjoni attrici providet is-servizzi li kienet obbligata li taghmel skond il-lista esebita a fol. 48 tal-process. L-ilmenti imressqa mill-konvenut kienu jirrigwardaw principalment il-mod jew il-frekwenza li biha kienu qed jinghataw dawn is-servizzi. It-Tribunal jidhirlu li s-soluzzjoni ghal din il-problema ma kienitx li huwa ma jhallasx il-kontribuzzjonijiet dovuti minnu izda semmai li jippartecipa attivament fit-tmexxjija tal-kumitat tal-assocjazzjoni sabiex isir miljorament fis-servizzi provduti mill-assocjazzjoni skond kif kien qed jesigi hu. Wiehed irid izomm f'mohhu li l-assocjazzjoni attrici hija *non profit making* u li l-membri tal-kumitat jikkontribwixxu l-hin taghhom fuq bazi volontarja sabiex jaqdu doveri li jibbenefikaw minnhom is-sidien kollha tal-blokk. Jekk wiehed ikollu lmenti dwar is-servizzi li qed jigu offruti u jidhirlu li jista' jkun hemm miljorament fil-mod kif jinghataw tali servizzi, is-soluzzjoni m'hijex li wiehed ma jhallasx il-kontribuzzjonijiet, kif qed jippretendi l-konvenut odjern, izda dik li jippartecipa attivament fi hdan l-assocjazzjoni sabiex jigu esegwiti tali miljoramenti. Mill-provi rrizulta li l-konvenut ghalkemm kien gie elett sabiex jifforma parti mill-Kumitat Ezekuttiv fil-laqgha generali annwali li saret f'Marzu 2001, huwa qatt ma attenda ghall-laqghat u ghalhekk naqas milli jaghti l-kontribut tieghu fi hdan l-assocjazzjoni.

Fil-fehma tat-Tribunal l-assocjazzjoni attrici pruvat soddisfacentement it-talbiet taghha filwaqt li rrizulta li l-eccezzjonijiet tal-konvenut huma infondati.

In kwantu jirrigwarda t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut it-Tribunal jidhirlu li din it-talba wkoll hija infondata stante li ma rrizultax li l-konvenut kellu awtorizzazzjoni mill-Kumitat ezekuttiv tal-assocjazzjoni sabiex jaghmel l-ispejjes li taghhom qed jitlob il-hlas. Il-konvenut ma jistax jippretendi li jaghmel l-affarijiet kif jidhirlu hu minghajr ma jsegwi r-regolamenti tal-assocjazzjoni u mbaghad jithallas tal-ispejjez li effetwa minghajr id-debita awtorizzazzjoni.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-assocjazzjoni attrici is-somma ta' seba' mija u tnax il-lira Maltin u hamsin centezmu (Lm712.50), bl-imghax kif mitlub u billi jichad it-talba rikonvenzjonali tal-konvenut.

L-ispejjez ta' din l-istanza, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali notifikata fis-16 ta' Dicembru 2002 u dawk tal-Mandat ta' Sekwestru prezentat fl-20 ta' Jannar 2004, ghandhom jithallsu interament mill-konvenut skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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