MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI**

Seduta tat-12 ta' Frar, 2007

Talba Numru. 786/2006

Talba Nru: 786/06PBC

Champalin Company Limited (C2049)

Vs

Kevin u Lynn Claire konjugi Galea (ID 165670M) u (ID 20105A) rispettivament

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li bih is-socjeta` attrici talbet li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma ta` mitejn u sebgha u tmenin lira Maltin u sebghin centezmu (Lm287.70c) u dan rapprezentanti kwantu ghal mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) bhala sehemhom bilancjali mis-servizz tal-lift komuni tal-blokk ta` appartamenti

msejhin Caroline Court gewwa Triq Mensija, San Gwann ghas-snin 2002 sa 2007 liema hlas jithallas bil-quddiem anki kif jirrizulta mill-anness kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutara Sandra Valentino tal-31 t`Awissu, 1999 kwantu ghal tletin lira Maltin (Lm30) rapprezentanti cens annwu u perpetwu li jithallas bil-quddiem fl-1 t`Awissu tas-sena korrenti u kwantu ghal seba` liri Maltin u sebghin centezmu (Lm7.70c) bhala sehemhom cjoe` 1/9 tal-kera u konsum tal-meter tad-dawl u tat-tarag fl-imsemmi blokk ta` appartamenti. Bl-ispejjez u bl-interessi legali.

Ra r-Risposta tal-konvenuti li biha wiegbu illi t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress illi ma sarux xoghlijiet ta` *maintenance*. Illi f'dan il-kaz japplika l-Condominium Act u l-atturi qed jirrifjutaw li jkun hemm amministratur tal-kont fil-bank halli l-partijiet komuni jigu amministrati sewwa.

Sema` x-xhieda ta` Charles Cassar, Kevin Galea, Lynn Galea u ta` Elaine Cassar.

Ra l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Sema` t-trattazzjoni ta` Dr Mark Attard Montalto ghas-socjeta` attrici u ta` Dr Deborah Mifsud Attard ghall-konvenuti.

Ikkunsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi l-konvenuti huma l-proprjetarji ta` appartament numru 3 fil-korp ta` appartamenti maghruf bhala Caroline Court f'Mensija Road, San Gwann u dan skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino tal-31 t`Awissu, 1999. Fil-paragrafu numru 6 tal-kuntratt hemm miktub hekk:

"Purchasers shall be responsible for one ninth (1/9) share of the maintenance expenses of the common areas of the block, which maintenance amount to one hundred Maltese Liri (Lm100) for each flat, revisable according to the value of the Maltese Lira. Such maintenance expenses shall be paid provided maintenance is carried out to the satisfaction of purchasers."

Is-socjeta` attrici qeghda titlob li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma bilancjali tal-manteniment ossija servizz tal-lift komuni fil-blokk ghas-snin 2002 sa 2007 u Charles Cassar xehed illi:

"Fil-kuntratt hemm kundizzjoni li l-akkwirenti ta` l-appartamenti jridu jhallsu hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena tas-servizz tal-lift u l-*maintenance* tieghu."

Illi effettivament il-kuntratt esebit ma jghidx dak li qal Charles Cassar izda jghid illi l-konvenuti ghandhom ihallsu *lump sum* ta` mitt lira Maltin (Lm100) fis-sena basta l-*maintenance* jkun sodisfacenti.

Kienet tkun totalment differenti s-sitwazzjoni kieku fil-kuntratt kien hemm miktub *lump sum* pagabbli mill-konvenuti lill-atturi, indipendentement mis-servizz moghti u indipendentement mill-ispiza attwalment inkorsa. Galadarba fil-kuntratt hemm il-kundizzjoni "carried out to the satisfaction of purchasers", is-socjeta` attrici trid tipprova ghas-sodisfazzjon tal-konvenuti illi l-*maintenance* tal-*common parts*, kompriz il-lift huwa wiehed sodisfacenti w anki l-ispiza hija sodisfacenti.

Fil-kaz odjern jirrizulta ppruvat illi ghal xi snin il-konvenuti kienu jhallsu *flat rate* ta` tletin lira Maltin (Lm30) fis-sena ghall-manteniment tal-*common parts* izda effettivament ma kienux sodisfatti bit-tindif u l-konvenuti bi ftehim ma` Elaine Cassar li tokkupa appartament iehor, ftehmu illi tibda taghmel it-tindif il-konvenuta stess u mbaghad is-sidien ta` l-appartamenti l-ohra jikkompensawha 1/9 ta` l-ispiza relattiva. Huma ftehmu hekk izda ghalkemm infurmaw lis-socjeta` attrici, s-socjeta` attrici qatt ma tat il-kunsens taghha u fil-fatt hija ma hallset qatt. Gara illi mbaghad kien hemm sidien ohrajn fl-istess blokk illi ma setghux jaffordjaw jaghmlu dan il-pagament u ghalhekk it-tindif beda jsir *on a rotational basis* bejniethom.

Fir-rigward tas-servizz tal-lift jirrizulta illi ghar-rigward tal-*maintenance* tal-2005 l-atturi hallsu s-somma ta` seba` liri

Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm7.25c) skond kif jidher mill-ircevuta a fol 26 tal-process.

Ghar-rigward tas-sena 2003 huma hallsu wkoll kif jirrizulta mill-ircevuta a fol 27 tal-process u ghar-rigward tas-sena 2004 hallsu wkoll kif jirrizulta mill-ircevuta esebita fil-11 ta` Jannar, 2007.

Ghar-rigward tas-snin ta` qabel, it-Tribunal isib li hemm kunflitt bejn dak li nghad fil-kawza odjerna u l-ittra esebita a fol 6 tal-process fejn fil-fatt qed jintalab *maintenance* biss ghas-snin 2004/2005 u 2005 sa 2006. M'hemm l-ebda referenza ghall-*maintenance* tas-snin ta` qabel u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi ghas-snin ta` qabel l-2004 m'hemm l-ebda *maintenance* dovut u fir-rigward tas-snin l-ohrajn u cjoe` sas-sena kalendarja 2005 il-*maintenance* huwa mhallas.

Ghar-rigward tas-sena 2006 ma gew prodotti l-ebda ricevuti u inoltre, t-Tribunal huwa sodisfatt illi l-*maintenance* tal-lift sar u li dan sar a spejjez tas-socjeta` attrici u li dwar dan is-servizz m'hemm l-ebda ilment. Meta dan it-Tribunal jghid 2006 naturalment qieghed jirreferi ghas-sena 2006/2007. Illi fil-kuntratt hemm miktub li l-*maintenance* ghandu jkun ta` mitt lira Maltin (Lm100) izda jirrizulta ppruvat illi s-socjeta` attrici m'hijiex qeghda taghmel il-*maintenance* kollu tal-blokk ta` appartamenti u konsegwentement ghandu jkun hemm temperament u fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-ammont dovut mill-konvenuti lill-attur huwa ta` hamsin lira Maltin (Lm50).

Ghar-rigward tac-cens dovut fl-1 t`Awissu, 2006 din it-talba giet ikkonfermata bil-gurament mill-istess Charles Cassar u l-konvenuti ma gabu l-ebda provi in kontradizzjoni ta` l-istess u inoltre, ghar-rigward tat-talba ta` seba` liri Maltin u sebghin centezmu (Lm7.70c) ghal sehem il-konvenuti ta` kera u konsum tal-meter tad-dawl tat-tarag, din tirrizulta ammessa.

Illi ghalhekk fid-dawl tal-premess mill-ammont kollu mitlub, it-Tribunal qieghed jillikwida l-ammont dovut mill-konvenuti

lill-attur ghas-somma ta` sebgha u tmenin lira Maltin u sebghin centezmu (Lm87.70c).

Illi l-konvenuti qeghdin isostnu illi fil-kaz odjern tapplika l-ligi dwar il-Kondominja u li l-attur qieghed ikun intransigenti ghaliex qieghed jirrifjuta li jinhatar amministratur. Din il-kwistjoni ma tispettax lil dan it-Tribunal u l-konvenuti ghandhom rimedju alternattiv u ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda naturalment, b'riserva favur taghhom jekk jidhrilhom il-kaz li jipprocedu mod iehor.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta` u jiddeciedi billi jilqa` in parte t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma ta` sebgha u tmenin lira Maltin u sebghin centezmu (Lm87.70c) bl-interessi mid-data tan-notifika ta` l-Avviz. L-ispejjez huma kwantu ghal terz (1/3) ghall-konvenuti u zewg terzi (2/3) ghas-socjeta` attrici.

< Sentenza Finali >

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