MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2009

Avviz Numru. 368/2005

Perit Joseph J. Xuereb

Vs

Dottor Renzo Porsella Flores noe u b'digriet tal-hdax (11) ta' Mejju 2006, William u Fatima Maria Coyle assumew l-atti f'isimhom

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar il-hamsa (5) ta' Gunju 2005 permezz ta' liema l-attur talab lil Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsuhom s-somma ta' elf disgha mija, sebgha liri Maltin (LM1,907) rapprezentanti spejjez ta' manutenzjoni w amministrazzjoni ghas-snin 2001 sa 2004 (inkluzi), tal-kumpens 'Mountview', fi Triq Gdida li tizblokka fi Triq il-Balal, San Gwann (SGN09) u f'liema kumpless huma proprjetarji tal-appartamenti numru sebgha (7) u tmienja (8) u zewg garaxxijiet, bl-ispejjez (inkluzi dawk tal-ittri ufficcjali datati ghaxra (10) ta'

Dicembru 2003 u tat-tmienja w ghoxrin (28) t'April 2005) u bl-imghaxijiet skond l-ligi kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti 'n subizzjoni.

Rat in-nota t'eccezjonijiet tal-konvenut nomine ppresentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar t-tnejn (2) ta' Novembru 2005 (fol. 6) fejn eccepixxa li:

1. Illi huwa ma jaf xejn dwar il-fatti tal-kawza w ghadu qed jaghmel hiltu jipprova jaqbad mal-konvenuti sabiex ikun jista jikkontesta t-talbiet attrici w ghalhekk jirrizerva d-dritt li jressaq aktar eccezzjonijiet 'l quddiem;

2. Bl-ispejjes maghduda dawk tal-ittri ufficcjali tas-sittax (16) ta' Frar 2004 u tal-erbgha (4) ta' Mejju 2005.

Rat l-affidavit tal-attur Perit Joseph J. Xuereb ppresentat fir-Registru ta' din l-Qorti nhar s-sitta w ghoxrin (26) ta' Jannar 2006 w id-dokumenti mieghu annessi (fol. 10 et seq tal-atti).

Rat n-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenuti William L.J. Coyle u Fatima Coyle ppresentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-hamsa (5) ta' Mejju 2006 (fol. 160) fejn eccepixxa li:

1. Fl-ewwel lok, l-attur m'ghandux l-amminstrazzjoni tal-kumpless 'Mountview' li jinsab f'San Gwann u dan skond l-ligi vigenti u jekk ghandu, dan qatt ma gie awtorizzat li jaghmel din l-amministrazzjoni mill-konvenuti;

2. Illi minghajr predugizzju t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li l-ammont pretiz mhux dovut mill-atturi kif ser jirrizulta waqt il-mori tal-kawza;

3. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont li qed jigi mitlub mill-attur hu eccessiv u ma jirriflettix x-xoghlijiet li saru l-imsemmija proprjeta kif wkoll l-amministrazzjoni tal-istess;

4. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat r-rikors tal-esponenti William L.J. Coyle u Fatima Coyle ppresentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-hamsa (5) ta' Mejju 2006 (fol. 161) fejn espona li:

1. Illi kuntrarjament ghal dak li kien saput s'issa, l-esponenti bhala konvenuti m'humiex assenti minn Malta, fil-fatt huma proprjetarji tal-apparamenti numri sebgha (7) u tmienja (8) u zewg garaxxijiet fil-kumpless 'Mountview', fi Triq Gdida li tizblokka fi Triq tal-Balal, San Gwann (SGN09);

2. Illi tant m'humiex assenti minn Malta, li huma konsiderati residenti ordinarji u regolari hawn u suggetti ghat-taxxa ta' Malta ai fini tal-Ligijiet pertinenti tat-taxxa ta' pajjizna;

3. Illi l-attur minn dejjem jaf li l-esponenti joqghodu hawn Malta w ghalhekk hassewhom sprprizi kif hu pprezenta l-kawza b'mod li jaghti x'jifhem lil din l-Onorabbli Qorti li r-residenza tal-atturi ma hiex f'Malta;

4. Illi ghalhekk l-esponenti jitolbu li huma jassumu l-atti tal-kawza minflok l-Avukat Dottor Renzo Porsella Flores li kien nominat b'digriet tal-hamsa (5) ta' Frar 2004 bhala kuratur tal-assenti William L.J. Coyle u Fatima Coyle u jigu awtorizzati li jipprezentaw nota t'eccezzjonijiet ulterjuri.

Talab ghalhekk l-esponenti sabiex din l-Onorabbli Qorti fl-ewwel lok, tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha tal-hamsa (5) ta'Frar 2004 li permezz tieghu gie mahtur l-Avukat Dottor Renzo Porsella Flores bhala kuratur u fit-tieni lok tawtorizza lil esponenti sabiex jassumu l-atti tal-kawza u fit-tielet lok sabiex n-nota t'eccezzjonijiet li qed tigi pprezentata kontestwalment ma dan r-rikors, tigi ammessa fl-atti tal-kawza.

Rat d-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-hdax (11) ta' Mejju 2006 (fol. 165) fejn dik il-Qorti rrevokat l-hatra tal-kuratur Dottor Renzo Porsella Flores b'effett minn dakinhar w awtorizzat lil konvenuti William L.J. Coyle u Fatima Coyle jassumu l-atti tal-kawza f'isimhom w

awtorizzathom jippresentaw n-nota t'eccezzjonijiet taghhom.

Semghet lil konvenut William L.J. Coyle jixhed nhar l-hdax (11) ta' Ottubru 2006 (fol. 168) fejn esibixxa d-Dok. X.

Illi b'digriet tat-tletin ta' Jannar 2007, din il-kawza giet assenjata lil Magistrat Sedenti minghand l-Magistrat Dottor Dennis Montebello (fol. 170).

Rat in-nota tal-Avukat Dottor Renzo Porsella Flores pprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-ewwel (1) ta' Marzu 2007 (fol. 171) fejn iddikjara li kien qed jibghat lura l-avviz tas-smiegh tal-hmistax (15) ta' Marzu 2007 minflok l-erbatax (14) ta' Marzu 2007 billi fl-udjenza tal-hdax (11) ta' Mejju 2006 l-konvenuti Coyle li qabel kienu assenti, assumew l-atti tal-kawza f'isimhom u l-Qorti hassret l-hatra tal-esponenti bhala kuratur biex jidher ghalihom.

Rat l-affidavit tal-attur u d-dokumenti mieghu annessi pprezentat mill-istess attur fis-seduta tat-tmintax (18) ta' Gunju 2007 (fol. 177 et seq tal-atti)

Semghet lil partijiet jittrattaw il-kawza fis-seduta tad-dsatax (19) ta' Jannar 2009.

Ikkunsidrat:

Illi nhar d-disgha (9) ta' Lulju 2007 xehed **l-attur** (fol. 263) fejn jghid li huma m'humiex registrati mal-Lands bhala bini ta' *condominium* w ghalhekk m'humiex marbutin b'dik il-ligi. Jghid li kull kwistjoni li jkun hemm, huma jirregolaw ruhhom skond il-kuntratti tal-akkwist taghhom. Jghid li mis-sena 2000 'l hawn William Coyle, il-konvenut, attakka l-kontijiet li kien jibaghtlu. Jghid li l-*invoices* dejjem jibaghthom kif ukoll l-ircevuti maghhom flimkien mal-kontijiet li jibghat w ghalhekk William Coyle ghandu l-kontijiet u l-ircevuti kollha. Jghid li fil-fatt ircevuti li ghamel riferenza ghalihom fl-affidavit tieghu jinsabu fil-pussess tal-konvenut sa mill-bidu nett, qabel ma gew intavolati dawn il-proceduri. Jikkonferma li William Coyle m'huwiex minnu li accetta xi kontijiet. Fil-fehma tieghu,

huma l-kontijiet kollha li m’accettax. Meta gie muri dokument li kien ghadu kemm gie esebit mill-konvenut, li hu mmarkat bhala Dok. ‘Z’, ix-xhud jghid li din hija konsistenti f’diversi korrispondenza. Mitlub jikkummenta kif f’dawn l-ittri hemm miktub li fil-fatt il-konvenut kien accetta certu kontijiet, wiegeb li huwa minnu li l-konvenut kitiblu diversi drabi. Jghid li qallu li jekk kien hemm xi kontijiet li hu accetta, ma kien hemm xejn aktar xi jsir salv li jhallsu taghhom u dan peress li in vista l-fatt li l-kontijiet ikun gia baghthomlu qabel. Jghid li hu minnu li William Coyle kien talbu f’din il-korrispondenza Dok. ‘Z’ biex jibghatlu xi *invoices* ohrajn, pero’ dan nonostante li jaccettahom, xorta baqa’ ma hallashomx. Mitlub sabiex jghid mill-liema kuntratt johrog il-fatt li hu responsabbli ghall-amministrazzjoni ta’ dan il-blokk appartamenti in kwistjoni, ix-xhud jghid li din tohrog minn disposizzjoni *ad hox* misjuba fil-kuntratt minn Dr. Alex Sceberras Trigona tal-erbgha w ghoxrin (24) t’April 1969 esebit fl-atti, f’pagna hamsa, fejn hemm immarkat bl-ittra ‘M’. Ix-xhud ghamel riferenza ghad-Dok. ‘B’, li jifforma parti mill-kuntratt precitat, pagna tlieta (3). Jghid li hu jidhirlu li mhux responsabbli ghax-xogholijiet li jsiru skond id-Dok. ‘B’ anness mal-kuntratt li esebixxa u l-flus li hu johrog sabiex isiru t-tiswijiet necessarji ghal dan il-blokk, jippretendi li jithallas ghalihom, dejjem skond dak l-istess kuntratt. Jghid li mhux responsabbli ghax-xogholijiet li jsiru mis-*sub contractors* kif jirrizulta mid-Dok. ‘B’ anness mal-kuntratt, liema kuntratt huwa ffirmat ukoll mill-konvenut.

Mistoqsi jekk inghatatx il-polza ta’ sigurta’ fuq il-post lill-konvenut, jghid li iva effettivament tah xi tliet darbiet, pero kien jitlifhom u jerga’ jaghtih kopja ohra. Meta gie muri dokument esebit mill-konvenut, Dok. ‘X’, jghid li dan huwa dokument mahrug minn Atlas Insurance. Jghid li effettivament meta hu bghatlu dan il-kopja lill-konvenut, ma kienx baghtlu dik biss, izda baghtlu wkoll dokumentazzjoni ohra maghha. Ix-xhud esebixxa wkoll d-Dok. ‘S’, li kien baghat lil konvenut flimkien ma’ dik il-fax. Ix-xhud ghamel riferenza ghad-Dok. AM 1,esebit fl-atti a fol. 186, u jghid li fuqu hemm miktub Mr. and Mrs. William Coyle, Sheet 2 tad-Dok. AM 1 li jghid illi *the premises* huma Mount View Flats, Naxxar Road, San Gwann.

Jghid li b'dak ried ifisser li huma blokk appartamenti kollha, mhux dak tal-konvenut biss. Jghid ukoll li d-Dok. AM 2 esebit ma l-affidavit tieghu, fih hemm imsemmi dak li effettivament il-polza tas-sigurta' tkopri u cioe' d-*description* tal-*property insured*. Jghid li hemm miktub li huma l-appartamenti minn 1 sa 10 u li l-konvenuti ghandhom 7 u 8 w ghalhekk huma nkluzi. Jghid li dan id-dokument ukoll kif jirrizulta *highlighted* hemm l-isem il-konvenut u l-mara tieghu. Jghid ukoll li fid-Dok. AM 2 a fol. 189, hemm isem l-appartament in kwistjoni u s-somma kollha nxurjata. Jghid li dawk id-dokumenti gew mghoddija lil William Coyle mill-inqas tliet darbiet. Jghid wkoll li hu ikun f'pozizzjoni li jaghti dawk ukoll lill-konvenut meta jghaddilu dik id-dokumentazzjoni. Mistoqsi kif hemm miktub fuq id-Dok. AM 2, li l-*period of insurance* kien ikopri biss mit-tnax (12) t'April 1990 sat- tnax (12) t'April 1991, wiegeb li jrid jiccekkja d-dokument pero' fid-Dok. AM 2 hemm miktub li l-*period* kopert *effective date* huwa tnax (12) t'April 2002. Ipprometta li jesebixxi ricevuti tas-snin ta' wara. Jghid li m'hemmx bzonn li hu jesebihom ghax jinsabu esebiti fil-process u li ilha l-istess ghal dawk l-ahhar tmienja w tletin sena w ghalhekk m'hemmx bzonn li hu jesebixxi *policy* ohra. Mistoqsi jekk dik il-*policy* tkoprix biss il-blokk ta' appartamenti in kwistjoni ohrajn jghid li jrid jiccekkja.

Jghid li l-*policy* in kwistjoni, wara li ra d-Dok. AM 2, tkopri d-*description* li huwa ndika hemmhekk bhala *the property insured re-stated*. Jghid li l-i*stores* li hemm fuq il-bejt tal-Mount View Flats, m'humiex parti minn din il-propjeta' u m'humiex koperti minn din il-polza, ghax ma jirrizultax mid-Dok. AM 2. Jghid li l-*policy* hija limitata b'dak li hemm imnizzel fid-Dok. AM 2 u m'hemmx *policy* ohra fuq il-blokka appartamenti 'Mount View', mhux koperti bil-*policy* z-zewg *stores* li hemm fuq il-bejt u li m'humiex fuq il-lista.

Meta saritlu riferenza ghal paragrafu 'C' tal-affidavit tieghu dwar *lift monetary fund*, qal li skond dokument li kien baghat lill-konvenut, kien talab aktar flus bhala ammont ta' *lift sinking fund* (LSF) pero' l-ammont mitlub minnu fil-present hu ta' LMLM2,969.44. Spjega li l-ammont ta' flus ta' LM2969.44 anzi jinsab f'idejh biex f'kaz li jkun hemm *a*

major break down f'dan il-*lift*, il-flus jaghmlu tajjeb ghalih. Zied jghid li dawn il-flus huma naxxenti mill-kontribuzzjoni minn meta nbnew 'Mount View Flats' u dan sakemm hu waqqaf din il-kontribuzzjoni ghax deherlu li kien hemm bizzejjed fondi biex jaghmlu tajjeb ghal xi hsarat li tista' tirrizulta. Jghid li l-flus huma depozitati f'kont *savings account* f'ismu u li kien ghamilhom hekk ghaliex l-interessi li jaghti l-bank ikunu accessibli immedjatament.

Meta gie muri d-Dok. WC 15 esebit mill-konvenut, ix-xhud jghid li huwa veru li f'dik l-ittra hu kien talbu somma verjuri u kien kont infurmah li s-somma li kellhom l-*owners* rigwardanti dan il-fund kien jammonta ghal LM3,447 pero' dak mhux l-ammont korrett. L-ammont korrett huwa dak imsemmi fl-affidavit tieghu fil-paragrafu 'C' u cioe' ta' LM2,969.44 skond d-Dok. LSF esibit. Mistoqsi jekk kienx informa lill-konvenut dwar dak l-izball, ix-xhud wiegeb fl-affermattiv. Jghid li dan l-ammont ukoll hemm *break down* tieghu fid-Dok. LSF esebit a fol. 231 u pprometta li jesebixxi kopja ta' din l-ittra fis-seduta li jmiss. Jghid li l-ittra li hemm esebita mad-Dok. WC 15 mill-konvenut, fiha hemm miktub ukoll li l-interessi fil-bank kienu ta' 5%. Jghid li dak huwa zball ukoll ghax fil-fatt il-bank ma jaghtix 5% u li hu kien infurmah b'xi zbalji pero' ezattament xi zbaljati kien infurmah bihom, ma kienx jaf. Jghid li qatt ma baghtilhom rendikont ta' dan il-kont. Jghid li lill-konvenut jinfurmah kull sena bl-ammont tal-fund bl-interess li jkun qala'.

Illi fl-istess seduta tad-disgha (9) ta' Lulju 2007 **l-konvenut William Coyle ippreżenta** d-Dok. NC, Dok. X u Dok. WC15.

Illli nhar s-sittax (16) t'Ottubru 2007 rega' xehed **l-attur** w esibixxa l-affidavit tieghu w id-Dok. AM 36 u AM 37, (fol. 270) fejn jikkonferma ghal darb ohra li l-ftehim li hemm bejn l-inkwilini tal-fond mertu tal-kawza itih id-dritt li jitlob l-hlas ghall-amministrazzjoni bil-quddiem. Spjega ukoll li ma baqax jigbor is somma ta' LM6.25 ghall-lift sinking fund peress li f'dan il-fond kien hemm bizzejjed flus f'kaz t'emergenza. Ikkonferma ghal darb ohra li l-flus ta tali kont huma iddepositati fil-kont personali tieghu u kien

ghalhekk li qatt ma baghat rendikont ta' dan l-akkont lis-sidien l-ohra tal-kumpless.

Illi nhar s-sebgha (7) ta' Dicembru 2007 **l-attur ippresenta** permezz ta' nota d-Dok. AM 38 u AM 39 (fol 298 et seq).

Illi nhar l-erbgha (4) ta' Frar 2008 **l-konvenut William L.J. Coyle pprezenta** fir-Registru ta' din il-Qorti, permezz ta' nota, l-affidavit tieghu (fol. 334 et seq) flimkien ma xi dokumenti.

Illi nhar s-sitta (6) t'Ottubru 2008 xehed **l-attur in kontr'ezami** (fol 375 et seq) fejn jghid li s-socjeta' in kwistjoni hija regolata b'kuntratt li jinsab inserit fl-atti u mmarkat bhala Dok. 'D' a fol. 129 u huwa datata erbgha w ghoxrin (24) t'April 1969. Mistoqsi jekk kienx jirrispondi ghar-rikjesti ta' William Coyle li kien jaghmillu, jghid li din diga' kien irrispondiha u li r-risposta tinsab f'wiehed mill-affidavits li esebixxa. Jghid li huwa minnu li kien hemm dejjem dizgwit fuq il-kontijiet ghax kieku ma kienx jaghmel din il-kawza. Jghid li l-flus tal-*lift sinking fund* ma kienux tieghu izda tas-sidien pero ikkonferma li kienu iddepositati fil-kont bankarju tieghu. Jghid li wkoll hu kien taha informazzjoni wkoll dwar dan is-sinking fund lil William Coyle xi sentejn jew tlieta ilu kif ukoll jirrizulta mill-affidavit u dan ghaliex l-informazzjoni li jitolbu dejjem tahielu. Jghid li dizgwit dejjem kien hemm nonostante. Jghid li x-xoghol kien jikkonsisti f'zewg kategoriji, xoghol li kellu jaghmel skond il-kuntratt formanti parti mill-komun u xi xoghol li bdew jippretendu l-konvenuti li jaghmlu u hu m'ghamlux u baqa m'ghamlux sa dakinhar. Jghid li per ezempju kien hemm xi galleriji li kellhom xi hsarat fis-suffitt u dan kellu jaghmlu skond il-kuntratt u hu kien ghamlu. Jghid li x-xoghol l-iehor li riedu jaghmel u cioe' fil-gallerija u cioe' l-tberfila ta' mall-gallerija u probbabli f'dik il-parti tal-gallerija fejn huwa jimxi, dik m'hijiex parti mill-komunjoni, m'hijiex koperta bil-kuntratt w ghalhekk ma kien ghamilha. Jghid li dak ix-xoghol li riedu jaghmel il-konvenut, konsistenti fix-xoghol fit-tberfila u fl-art fejn jimxu, kien ghadnu m'ghamlux sa dakinhar. Jghid li x-xoghol l-iehor u cioe' li jigi taht il-gallerija, kien ghamlu

meta deherlu li kien zmien li jaghmlu, naturalment meta kien jigi mitlub biex jaghmel xi xogholijiet. Jichad dak li qed gie allegat lilu mill-avukat difensur tal-konvenut li l-assigurazzjoni ma kienitx tkopri l-propjeta' kollha ta' 'Mount View' ghaliex dik minn dejjem kopriet il-propjeta' kollha, u dan jirrizulta mid-dokumenti annessi mal-affidavit tieghu.

Jghid li r-ricevuta tal-VAT hu johrogha una volta jircievi l-hlas minghand min ikun hallsu u naturalment l-ircevuta tal-hlas li ghamel. Jghid li jekk ma jinghatax l-ircevuta tal-VAT, hu ma jistax jesibih. Jghid li hu qatt m'ordna xogholijiet li jsiru bla VAT pero' gieli kien hemm xi hadd li hadem u ma hallasx il-VAT. Jichad wkoll dak li qed gie suggerit li hu, lil William Coyle qatt ma tah ricevuta tal-VAT u dan huwa ppruvat mid-dokument esebit minnu meta hu kien taha xi kuntratt ta' appalt lit-tifel tieghu li ghandu kumpanija dwar il-*maintenance* tal-*pool*. Jghid li hu hallas lit-tifel tieghu. Jghid li jekk ibnu tahx din l-ircevuta lis-sidien l-ohra ma kienx jaf. Jghid li ma jaqbilx li x-xoghol ma kienx sar sew. Jghid li *quotations* hu gab u deherlu li kellu jaghtihom lill-kumpanija tat-tifel, liema *quotations* kien jircevihom telefonikament. Jghid li hu minnu li kien jaghmel rendikont tax-xogholijiet li kien jaghmel u kien baghat diversi kontijiet lil William Coyle dwar dan ir-rendikont, pero' William Coyle qatt ma hallsu. Jghid li l-kontijiet dejjem bid-dettall kien jibaghthom u jidhru ghaliex huma esebiti. Jghid li verament kien hemm dizgwit ghaliex hu kien jibaghtlu l-kontijiet, u William Coyle kien jopponi ghalihom u dan nonostante xorta ma kienx ihallsu. Jghid li hu hass li kieku kien hemm xi haga li kien kuntent biha seta' jhallsu taghha u mhux ma jhallsux tal-kont kollu. Jghid li sa dakinhar, William Coyle ghandu jaghtih tliet elef u erba' mitt lira (LM3,400) ta' seba' snin shah. Jghid li hu dejjem mexa skond il-kuntratt esebit Dok. 'D' u naturalment il-kuntratti sussegwenti tal-inkwilini li ghamlu riferenza ghal dan il-kuntratt. Mistoqsi ghaliex m'appuntax arbitru skond l-artiklu 'M' tal-kuntratt, jghid li hu mexa skond il-parir ta' l-avukat tieghi. Jghid li ma jaqbilx ma' dak li qed gie suggerit lilu minn Dr. Camilleri, li l-kuntratt isemmi 15% biss bhala spejjez tieghu ghaliex hemm klawzola u hemm dokumenti annessi mall-kuntratt

Dok. 'D' fejn hemm miktub x'inhuma l-*managerial fees,* u preciz f'Item 32 tad-Dok. 'B'. Meta saritlu referenza ghall-ittra li hu kien baghat lil William Coyle fit-tnejn w ghoxrin (22) ta' Marzu 2002 b'mod partikolari fejn hu kien qal li l-*managerial fees are not specified in the contract*. Dwar dan jghid li flimkien mall-kuntratt hemm ruxxmata *schedules* u l-kontijiet kollha li hu pprezenta huma bbazati fuqhom.

In **re-ezami**, ix-xhud jghid li l-blokka in partikolari fiha ghaxar appartamenti u huma kollha mhallsin *up to date* salv u b'eccezzjoni ghal William Coyle. Huwa minnu dak li gie allegat li fil-passat huwa kellu problemi ma' xi inkwilin iehor.

Illi nhar t-tletin (30) t'Ottubru 2008 **l-konvenut William J. Coyle pprezenta** fir-Registru ta' din il-Qorti, permezz ta' nota, l-affidavit tieghu (fol. 381 et seq) flimkien ma xi dokumenti. F'dan l-affidavit l-konvenut jaqbad ma partijiet mix-xhieda li taha l-attur u jikkontradici dak li effettivament ikun qal l-istess attur. Il-konvenut pero ma jghidx x'inhuma l-lamenti tieghu u cioe ghaliex ma iridx ihallas. Fl-enda stadju ma ighid li hum ail-hlasijiet gusti li ghandhom isiru u liema huma dawk li ghandhom jigu skartati.

Illi nhar d-dsatax ta' Jannar 2009 l-konvenut **William L.J. Coyle** xehed u ghal darb ohra identitifka l-kontenzjoni tieghu u cioe numru ta' ragunijiet ghaliex ma riedtx ihallas lill-attur. Jghid li kien hemm numru ta' oggetti li gew lilu nvoicjati pero ma qabilx mal-prezz indikat fl-*invoice*. Mistoqsi ighid x'kienu dawk l-oggetti li ma qabilx li kellu ihallas ghalihom, il-konvenut idawwar id-diskors tieghu u jghid li per esempju il-*management fees* tal-attur kienu eccessivi u mhux dovuti skond il-kuntratt t'akkwist tieghu. Jghid li dwar it-tiswijiiet li saru fil-*pool* huwa ma riedtx ihallas taghhom peress li dan ix-xoghol kien inkarigat li jghamlu bin l-attur Jeffrey Xuereb, izda dan qabad u issulloka tali xoghol lil terzi. Jghid ukoll li kien hemm il-kontijiet tal-elettriku li kienu eccessivi ghaliex kienu ikopru partijiet mill-proprjetajiet tal-attur li ma jifformawx parti mill-komun w ghalhekk mhux dovut minnhom. Jghid li ma jaqbilx ma kif iddeposita il-flejjes tal-*lift sinking fund* f'kont

kurrent tieghu stess u jghid ukoll li l-attur ma kienx intitolat ghal renumerazzjoni tal-*management* li jghamel.

Ikkunsidrat:

Principalment din il-kawza si tratta fuq talba mil-attur sabiex jithallas tal-ispejjez inkorsi minnu ghall-amministrazzjoni tal-blokk flats bl-isem ‘Mountain View’, f’San Gwann. Il-konvenut jghid li l-attur m’ghandux dritt ghall-dawn il-flejjez percepiti minnu ghaliex in realta huwa m’huwiex l-amministratur u fit-tieni lok fl-ipotesi li jigi dikjarat li huwa l-amministratur, dak li qed jitlob huwa eccessiv.

Illi minn esami tal-kuntratt esebit fl-atti a fol 119. et seq jirrizulta bic-car li l-attur jew is-successuri tieghu ghandhom ikunu responsabbli ghall-amministrazzjoni tal-manutenzjoni tal-blokk appartamenti bl-isem ‘Mountain View’ ghal perjodu ta’ disgha u disghin (99) sena u dan skond id-dokumenti esebiti mal-kuntratt originali esebiti f’dawn l-atti a fol. 148 et seq. Dan il-fatt huwa rikonoxxut anke mill-konvenuti stess ghaliex ghal perijodu 1996 sas-sena 2000 huma dejjem halsu lill-attur ghal dan is-servizz skond id-dokumenti mibghuta lilhom minnu. Dan il-punt qatt ma gie michud mill-konvenuti. Il-kontestazzjoni tal-konvenuti bdiet fis-sena 2001 u damet sas-sena 2004.

Ma hemmx dubbju li l-konvenuti rrikonoxxew lill-attur bhala l-amministratur tal-blokk anke minn ezami tad-diversi ittri li huma baghtu lill-istess attur fosthom Dok. AM 9, AM10, AM16 u AM17. Illi flimkien u anness ma dan il-kuntratt hemm *schedule* markata bhala Dok. B li tidentifika x’inhuma l-ispejjez tal-komun.

Illi l-attur dejjem baghat rendikont fl-ahhar ta’ kull sena sabiex jitlob il-hlas tax-xoghol li jkun ghamel u sabiex jithallas tieghu u sabiex jigi rimborsat tal-ispejjez li jkun ghamel ghan-nom u fl-interess tal-komun u dan jirrizulta b’mod univoku mill-kwantita t’ittri esebiti f’dan il-process.

Illi jirrizulta mid-dokument esebit a fol. 14 il-*breakdown* ta’ dak li qed jitlob l-attur. Anness ma din l-ittra datata tletin

(30) t'April 2005 hemm pataflun t'*invoices* u riceuti appoziti.

Il-konvenut igerger dwar is-sistema adoperata mill-attur fl-operat tieghu b'mod partikolari dwar il-manigjar tal-flejjes depositati fil-*lift sinking fund*, principalment peress li dawn il-flejjes huma depositati fil-kont personali tal-attur. Ghalkemm jista jaghti il-kaz li l-konvenut ghandu ragun u dan ghaliex l-attur m'ghandux jiddeposita flejjes komuni f'kont personali tieghu izda ghandu ikun hemm kont *ad hoc* f'isem il-*lift sinkng fund*. Minn naha l-ohra, pero jinghad li l-attur ma jichadx li l-flejjes depositati ghandu m'humiex tieghu izda huma tal-ko propretarji tal-flats f'dan l-istess blokk w ghalhekk m'hemmx problema sabiex dan suggerit mill-qorti isir. Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar il-quantum tal-flus hemm depositati wara li l-istess attur ghamel korrezzjonijiet fil-konteggi li kien pprezenta originarjament, izda l-kontestazzjoni tal-konvenut hija dwar it-titolarju tad-depositu.

Il-Qorti ezaminat il-korrispondenza li ghaddiet bejn il-partijiet u ma tistax ma tikkumentax u tghid li hemm diversi ittri mibghuta mill-konvenut li ma huma xejn hlief irqaqat u pettigolezzi bhal per ezempju l-ittra Dok. AM 8 mibghuta mill-konvenut fejn talab lill-attur jikkonfermalu li l-*cartilage* tal-linka li xtara kien ser juzha biss ghall-korrispondenza tal-amminsitrazzjoni tal-blokka.

Illi onestament il-Qorti ma tarax illi l-ilmenti tal-konvenut huma b'xi mod gustifikati w in oltre jekk kien hemm xi kont partikolari li fil-fehma taghhom ma kienx meritat l-konvenuti misshom agixxew *ad hoc* u mhux ma hallsu l-ebda kont iehor.
Il-Qorti thoss illi l-attur zamm rendiont tajjeb tal-operat tieghu u m'ghandhiex ghalfejn tiddubita l-integrita tieghu fl-andament tal-maniggjar tal-kontijiet tal-komun.

Kif inghad ricentement fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell nhar it-tnax (12) ta' Gunju 2009 fl-ismijiet **<u>John Gambina vs Realhouse Property Shops Ltd</u>** l-l-ispejjez tal- amministrazzjoni tal-komun jikkomprendi "*l-principju illi l-ispejjez necessitati ghall-preservazzjoni, manutenzjoni,*

tiswijiet ordinarji u straordinarji jinqassmu bejn il-kondomini "fi proporzjoni ghall-valur tal-proprjeta` ta' kull kondominus".

Din is-sentenza tkompli tghid illi:-

"*L-imsemmi principju jidher li jinsorgi in virtu tal-effett tal-attivita` gestjonali kompjuta fil-konkret u b'mod indistint bit-"tgawdija tal-partijiet komuni", "l-ghoti ta' servizz fl-interess komuni" jew "ghal kull tibdil li jsir bi qbil", u, mhux ukoll, b'effett ta' xi approvazzjoni preventiva da parti tal-assocjazzjoni kondominjali relattiva ghall-ispejjez u r-ripartizzjoni taghhom."*

Din il-Qorti tenfasizza li l-amministratur tal-komun ghandu dritt igieghel lis-sidien tal-appartamenti l-ohra li igawdu l-istess komun sabiex jikkontribiwixxu mieghu ghall-ispejjez necessarji ghal konservazzjoni ta' l-oggett komuni. Biex l-amministratur jkollu d-dritt jaghmel dawn l-ispejjez, mhux mehtieg il-kunsens minn qabel tas-sidien l-ohra, **purche** l-ispejjez ikunu mhux biss ta' indoli necessarji imma ukoll kongriwi. (**John Axisa pro et noe vs Carmel sive Lino Azzopardi** deciza fis-sitta (6) t'Ottubru 2000 mill-Qorti ta' l-Appell.)

Din il-Qorti issib illi l-ispejjez li nkorra l-attur ma kienux innovazzjonijiet introdotti fl-ambjenti komuni biex jalteraw l-istess u l-konsistenza tal-partijiet komuni imma spejjez necessarji u vantaggjuzi '*che si riferiscono semplicimente allo uso ed al migliore godimento della cosa commune"* (**Flora Camilleri vs Francesco Ellul et)** (Appell Civili - 3 ta' Dicembru 1909**.)**

Illi l-konvenut ighid fl-eccezzjonijiet tieghu li l-ispejjez huma eccessivi pero minn ezami tal-kontijiet u ricevuti esebiti li ma gewx kontestati l-Qorti thoss li dawn huma gusti w ghalhekk ghandhom jigu onorati. L-ammont ta' LM1,907 bhala amministrazzjoni tal-komun ta' blokk t'appartamenti ghal perijodu ta' erbgha (4) snin huwa wiehed ragonevoli molto piu meta tqis ix-xoghol kollu li ha l-istess attur u l-mod esemplari ta' kif zamm il-kotba ta din l-amministrazzjoni.

Ghaldaqstant din il-Qorti taqta u tiddecidi billi tichad l-eccezzjonijiet kollha mressqa mill-konvenut u tilqa it-talba attrici b'dan illi tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur dik is-somma ndikata fl-avviz u cioe LM 1,907 ekwivalenti ghal erbat elef erbgha mija tlieta w erbghin (4443) Euro.

L-ispejjez u l-imghax skond il-ligi huma a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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