



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
VERONICA GALEA DEBONO**

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2009

Talba Numru. 1879/2005

Dhalia Investments Limited (C1604).

Vs

Gloria Pont.

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu s-socjeta' attrici qed titlob il-hlas tas-somma ta' tmien mija u tmienja u tmenin lira Maltin u erba u tletin centezmu (Lm888.34) *f'maintenance fees* ta' komun fil-blokk ta' appartamenti Sea View, Qui Si Sana Seafront, Sliema minghand il-konvenuta, f'liema blokk il-konvenuta hija proprjetarja ta' appartament u hija marbuta li thallas il-*maintenance fees* kuntrattwalment.

Ra r-risposta tal-konvenuta li eccepjet illi l-ebda ammont m'huwa dovut bhala *maintenance fees* u dan kif ser

Kopja Informali ta' Sentenza

jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema x-xhieda ta' Adrian Grech prodott mis-socjeta' attrici.

Sema x-xhieda ta' Gina Lenferna de la Motte prodotta mill-konvenuta.

Ra l-affidavit ta' Mary Collinson prodotta mill-konvenuta.

Ra n-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tas-socjeta' attrici.

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra.

Illi permezz tal-kawza odjerna, s-socjeta' attrici qed titlob il-hlas tas-somma ta' Lm888.34 minghand il-konvenuta bhala sehemha tal-*maintenance fees* dovuti minnha bhala proprjetarja ta' zewg appartamenti bin-numri 7 u 8, fil-Blokk ta' appartamenti bl-isem 'Sea View', Qui Si Sana Seafront, Sliema.

Illi skond ix-xhud Adrian Grech li huwa accountant mas-socjeta' attrici, l-*maintenance fee* hija ta' Lm40 fis-sena ghal kull apartment, u tintuza ghall-manutenzjoni tal-lifts u tal-partijiet komuni fil-blokk appartamenti. Peress illi l-konvenuta kellha zewg appartamenti fl-istess blokk, sehemha tal-*maintenance fee* kien ta' Lm80 fis-sena.

Illi hawnhekk, it-Tribunal josserva li mill-provi ma johrogx car jekk fil-fatt il-*maintenance fee* kienx ta' Lm80 kull apartment jew Lm40 kull apartment, pero in vista tal-fatt li z-zewg partijiet dejjem isemmu *maintenance fee* ta' Lm80 it-Tribunal mhuwiex ser jidhol f'din il-kwistjoni.

Ix-xhud Grech spjega li kienet is-socjeta' attrici li kienet tiehu hsieb li tigbor il-*maintenance fee*, u kienet tiehu hsieb ukoll li jsir il-manutensjoni tal-blokk appartamenti.

Huwa pprezenta prospett (Dok. AG1) li juri kif l-ammont globali li qed jintalab mis-socjeta' attrici (Lm888.34) gie kkalkolat. Huwa spjega wkoll li dan l-ammont ikopri l-perjodu bejn il-31 ta' Dicembru 1998 sa l-24 ta' Jannar 2005, u jinkludi mhux biss il-*maintenance fee* pagabbli kull sena, izda jinkludi wkoll ic-cens dovut u xi spejjes straordinarji li jkunu saru. Fix-xhieda tieghu pero, ta' min jinnota li Adrian Grech kkonferma li l-konvenuta dejjem hallset il-parti taghha tac-cens dovut.

Illi apparti x-xhud Grech, is-socjeta' attrici pprezentat sensiela shieha ta' dokumenti, li pero hafna minnhom ma jidhrux li huma daqshekk rilevanti ghall-kaz in ezami. Fil-fatt hafna minn dawn id-dokumenti jikkoncernaw korrispondenza skambjata bejn il-partijiet dwar kwistjonijiet li m'ghandhom xejn x'jaqsmu mal-kaz in ezami. Effettivament jidher li s-socjeta' attrici qabdet dak kollu li kellha fil-file taghha u pprezentat kollox quddiem dan it-Tribunal, bil-hsieb forsi li dan it-Tribunal joqoghod jifli u jipprova jifhem x'gara u ma garax. Di piu, alavolja gew ipprezentati diversi rcevuti, xorta wahda ma hemm l-ebda indikazzjoni dwar il-konnessjoni bejn l-ammonti li jidhru f'dawn l-ircevuti u l-ammont specifikament mitlub fl-Avviz.

Illi minn-naha taghha, l-konvenuta alavolja qatt ma xehedet quddiem dan it-Tribunal, pproduciet bhala xhud taghha t-tifla Gina Lenferna de la Motte, li xehedet fid-dettal ghaliex il-konvenuta kienet qed tirrifjuta li thallas l-ammont mitlub mis-socjeta' attrici, u anki dwar l-ilmenti serji tal-konvenuta fir-rigward tan-nuqqas ta' manutensjoni fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni.

Illi oltre dan, ix-xhud Mary Collinson prodotta mill-konvenuta, kkonfermat ukoll in-nuqqas serju ta' manutensjoni fil-blokk appartamenti in kwistjoni kif ukoll l-istat pjetuz tal-post, fl-affidavit ferm dettaljat taghha.

Illi fost affarijiet ohra, l-ilmenti principali tal-konvenuta kienu jikkoncernaw il-fatt li l-lift izjed ma kienx jahdem milli jahdem; kien jidhol hafna ilma mill-bejt liema ilma kien

ikkawza problema ta' umdita' serja fl-appartamenti; l-entrata kienet mitluqa ghall-ahhar; il-qampiena ta' barra (l-intercom) ma kenitx tahdem; it-turgien kienu fi stat tal-misthija; u l-hitan tal-komun kienu fi stat hazin hafna mimlijin moffa.

Illi mill-provi prodotti, dan it-Tribunal jidhirlu li jirrizulta b'mod car li l-istat tal-blokk appartamenti in kwistjoni kien wiehed hazin u kien jidher mitluq ghall-ahhar. Fil-fatt gew esebiti diversi ritratti li jwasslu sabiex wiehed jikkonkludi li x'aktarx ma kien qieghed isir l-ebda manutenzjoni fil-post.

Ghalhekk it-Tribunal ser jghaddi biex jezamina t-talba attrici billi jezamina kull ammont innizzel fid-Dokument AG1 u jara jekk tali ammont huwiex dovut jew le minghand il-konvenuta fid-dawl tal-provi migbura.

Illi fl-ewwel lok, ma hemmx dubju li l-ammont ta' Lm200 imsemmi fid-dokument AG1 mhuwiex dovut minghand il-konvenuta u dana fuq ammissjoni tax-xhud Adrian Grech stess, li fix-xhieda tieghu kkonferma li l-konvenuta ma naqset qatt milli thallas l-ammont ta' cens dovut. Dan ukoll gie konfermat mix-xhud Gina Lenferna de la Motte li sahansitra esebiet kopja tac-cekk msarraf mis-socjeta' attrici ghall-ammont mitlub.

Illi mbaghad jidher li mill-ammont globali, dak ta' Lm598.40 qed jintalab ghall-*maintenance fees* ghas-snin 1999 sa 2005. Huwa minnu li skond il-kuntratt ta' akkwist tal-appartamenti tal-konvenuta hija obligat ruhha li thallas is-sehem pro rata taghha tal-ispejjes ta' manutenzjoni u tiswijiet li jkunu saru fil-partijiet komuni tal-blokk appartamenti. Dana pero ma jfissirx li persuna ghandha thallas u ma tiehux is-servizz dovut, u lanqas ma jfisser li persuna ghandha thallas ammont ta' flus minghajr ma tinghata sodisfazzjoni ta' x'hiex qed thallas.

Illi fil-kaz in ezami dan it-Tribunal ma jistax ma jaqbilx mat-tezi tal-konvenuta li ma kienet issir l-ebda manutenzjoni fil-blokk appartamenti ghaliex dan jidher evidenti mir-ritratti li gew esebiti fil-process dwar l-istat tal-blokk. It-Tribunal jidhirlu li kieku kien qieghed isir xi forma ta'

manutenzjoni, l-blokk appartamenti qatt ma kien jispicca fl-istat pjetuz li fih jidher.

Oltre dan, wiehed ma jistax jippretendi li jitlob ammont fiss ta' *maintenance fees* fis-sena, u mbaghad jitlob ammonti ohrajn ghal spejjes straordinarji li suppost kellhom jigu koperti mill-ammont fiss mitlub. Di piu kullhadd ghandu dritt li jinghata spjegazzjoni jew rendikont dettaljat ta' dak li qed jigi mitlub li jhallas jew ta' kif gew maqsumin l-ispejjes.

Illi s-socjeta' attrici tajjed jew hazin impenjat ruhha li tiehu hsieb il-manutensjoni tal-blokk, u t-Tribunal jidhirlu li dan ma sarx jew almenu sar hazin hafna, u ghalhekk il-konvenuta kellha kull dritt li tirrifjuta li thallas il-*maintenance fees* mitluba.

Illi fir-rigward tal-qbija ta' l-ammont mitlub, u cioe fl-ewwel lok dak ta' Lm70.64, jidher li s-socjeta' attrici talbet dan l-ammont bhala sehem il-konvenuta ta' kont tad-dawl u ilma li fl-intier tieghu kien jammonta ghal LM211.50. Illi kif sewwa xehedet u rnexxilha tipprova x-xhud Gina Lenferna de la Motte, sehem ommha u cioe l-konvenuta kien ta' wiehed minn seba (1/7) u dan dejjem skond il-kuntratt ta' akkwist taghha, u ghalhekk se mai l-ammont dovut mill-konvenuta huwa dak ta' **Lm30.21**.

Fir-rigward tal-ammont ta' **Lm14.04** li jidher fl-istess dokument AG1, ma hemmx bizzejjed provi li juru ghaliex dan l-ammont m'ghandux jithallas.

Mbaghad fl-ahharnett fir-rigward ta' l-ammont ta' Lm5.26 mitlub fid-dokument AG1, jidher dan qieghed jigi kkontestat mill-konvenuta peress illi qatt ma nghatat sodisfazzjoni ta' x'hiex kien dovut dan l-ammont. Kif diga gie spjegat izjed 'l fuq, kien dritt tal-konvenuta li tinghata spjegazzjoni ta' l-ispejjes minnha rikjesti u fin-nuqqas ta' prova kontrarja, peress li tali spjegazzjoni ma nghatatx dan it-Tribunal jidhirlu li ma hemm l-ebda obbligu ta' hlas.

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi jilqa t-talba attrici limitament u jikkundanna l-

Kopja Informali ta' Sentenza

konvenuta thallas is-socjeta' attrici s-somma ta' mija u tlett ewro u seba centezmi (€103.07), ekwivalenti ghal Lm44.25. Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjes kollha tal-kawza ghandhom jigu ssopportati mis-socjeta' attrici.

**Av. Veronica Galea Debono
Gudikant.**

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----