FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR: DR JOSEPH REFALO LL.D. Adv.Trib.Eccl.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 11 ta' Settembru, 2001

Numru 11

Avviz. numru 1849/00JR

Lantana Development Co Limited

vs

Anthony u maria Carmela sive Marlene Attard

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-3 ta' Novembru 2000 fejn intalab il-hlas ta' mija u tmienja u erbghin lira Maltija u hamsa u disghin centezmu (Lm148.95), bilanc dovut lis-socjeta' attrici da parti tal-konvenut rapprezentanti sehem ta' l-ispejjez ta' manutenzjoni tal-

partijiet komuni tal-blokk t'appartamenti maghrufa bhala St. Paul's Court, Pioneer Road, Bugibba.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tas-16 ta' Frar 2000 u tat-2 ta' Awissu 2000 u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut ipprezentata fl-24 ta' Novembru 2000 fejn qal illi t-talba tas-socjeta' attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

i. **Illi in linea prelimanari, kwalsiasi xoghol li setghet ghamlet is-socjeta' ghamlet is-socjeta' attrici fil-fond in kwistjoni ad insaputa ta' l-esponenti, huwa llum preskritt ai termini ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili (Kap 16) tal-Ligijiet ta' Malta.**

ii. **Illi fil-meritu l-konvenut m'ghandu l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u huwa qatt ma nkarigha biex taghmel xoghol ta' manutenzjoni fil-fond meritu tal-kawza;**

iii. Illi x-xoghol ta' manutenzjoni fil-fond meritu tal-kawza dejjem sar u thallas direttament mill-konvenut u mill-proprjetarji l-ohra ta' l-appartamenti formanti parti l-blokka appartamenti "St Paul's Court", Triq il-Pijunieri, Bugibba, u mhux mis-socjeta' attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm ikun il-kaz.

Semgha x-xhieda ta' Amadeo Cuschieri, Emanuel Galea, Antoinette Bertalanitz, Victoria Seguna, Charles Camilleri, Alex Pirotta, Alexandra Galea, Benny Edwards u Manwel Mifsud.

Ra l-affidavits ta' Emanuel Galea, Benny Edwards u Emanuel Mifsud.

Ha konjizzjoni tad-dokumenti esibiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra:

1. **Dan il-kaz jirrigwarda talba ghall-hlas tas-sehem ta' manutenzjoni tal-fond, St. Paul's Court, Pioneer Road, Bugibba.**

2. **Il-konvenut eccepixxa li l-azzjoni hi preskritta a tenur ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija li l-azzjoni hi preskritta b'eghluq ta' hames snin, u li jirrigwarda: "l-azzjonijiet ghall-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skond din il-ligi jew ligijiet ohra, that preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku."**

   Fil-kaz in ezami it-talba qed issir ghall-hlas dovut ghall-perijodu minn Gunju, 1997 sa Frar, 1999, u ghalhekk ma jirrizultax li l-azzjoni hi preskritta kif eccepit.

3. **Jirrizulta li s-socjeta` attrici kienet akkwistat l-obbligu tal-manutenzjoni minghand Saint Paul's Court Limited, skond kuntratt datat 28 ta' Frar, 1997, fl-atti tan-Nutar Dr.Carmel Gafa`.**

   Fil-klawsola 11 ta' imsemmi kuntratt Dok.LD1, hemm stipulat is-segwenti:

   > **"The vendor as part of this sale and included in purchase price assigns to the purchaser who accepts the rights and obligations which Saint Paul's Court Limited had to maintain**

and administer the reserved parts and the common areas of the blocks and this as specified in the various contracts of sale of the said apartments and in particular clauses fifteen to eighteen as appear on the herewith attached document C."

Il-konvenut kien akkwista il-fond tieghu minghand Saint Paul's Court Limited skond ma jirrizulta mill-kuntratt datat 18 t'Ottubru, 1994, atti Nutar Dr. Remigio Zammit Pace, Dok.EG1, u li fih hemm stipulat fil-klawsola 13 is-segwenti:

"The vendor shall maintain and administer the reserved parts of the development; however, the vendor shall at any time have the option of (i) either entering into a new maintenance agreement with the purchasers of the development in terms to be agreed, or (ii) of asking the purchasers to form an Association for the purpose of maintaining the said reserved parts in terms to be agreed with the vendor or (iii) of transferring to every

> **purchaser an undivided share of the said reserved parts against a consideration of one Maltese lira (Lm1) for each such part."**

Filwaqt li l-klawsola 14 ta' l-istess tghid:

> **"The purchasers undertake to pay a proportionate share of the costs and charges which the vendor will incur for the upkeep and maintenance (ordinary and extraordinary) of the common parts in his block and of the reserved parts of the development, together with an administration fee equivalent to twelve per cent (12%) of the said costs and charges, in favour of the vendor."**

Fil-klawsola 17 ta' l-istess kuntratt il-venditur irriserva favur tieghu d-dritt li jittrasferixxi d-drittijiet u l-obbligazzjonijiet naxxenti minn dan il-kuntratt.

4. **Ghalhekk jirrizulta kjarament li s-socjeta` attrici assumiet fuqha l-obbligi li kienu ta' Saint Paul's Court Limited. Hekk jirrizulta li**

hemm relazzjoni guridika bejn il-konvenut u s-socjeta` attrici, u ma ma hemmx lok li tigi akkolta t-tieni eccezzjoni sollevata.

5. **Il-konvenut qed jilmenta li Lantana ma kienetx qed tiehu hsieb il-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' l-imsemmija blokk t'appartamenti.**

   In partikolari huwa nnota li r-residenti stess kellhom jaghmlu diversi xogholijiet a spejjez taghhom, fosthom kienu biddlu l-bieb ta' barra, ghamlu intercom, hallbu l-bejt kull sena, ghamlu bankina, bajjdu l-blokk kollu tlett darbiet, bidlu bozoz, u hadu hsieb il-gnien.

   Telghu diversi xhieda, kollha residenti tal-blokk, biex jikkonfermaw xi whud mix-xogholijiet.

6. **Gie stabbilit li l-ispejjez li qed titlob is-socjeta` attrici jikkoncernaw principalment il-manutenzjoni tal-pixxina li hemm ma' St' Paul's Court, kif ukollhasil tal-partijiet komuni u l-bjut.**

7. **Irrizulta skond ma xehdu Emmanuel Mifsud u Benny Edwards, impjegati mas-socjeta` attrici, li Mifsud jiehu hsieb it-tindif tal-pixxina, jahsel it-tarag, u minn xi sena l'hawn inaddaf il-gnien u**

l-hgieg tal-partijiet komuni. Skond Mifsud kull blokk jinkines u jinhasel darba fil-gimgha, pero` minn Ottubru sa Mejju, jinkines u jinhasel darba kull gimghatejn. Ikkonferma li l-ilma jipprovduh ir-residenti.

8. **Benny Edwards jaghmel ix-xoghol ta' manutenzjoni tal-pixxina, jiehu hsieb jivverifika l-acidita`, li tinzamm mimlija, kif ukoll l-manutenzjoni tal-pompi. Jirrizulta li l-pixxina qed tinzamm fi stat tajjeb u dan jixduh ic-certifikati esebiti Dok.LD1 sa LD3, mahruga mid-Dipartiment tas-Sahha Pubblika, li kollha jistqarru li: "quality is acceptable".**

9. **Jirrizulta li dwar ix-xogholijiet l-ohra li r-residenti qed jilmentaw fuqhom, dawn lanqas biss ma kienu infurmaw lis-socjeta` attrici bihom, hlief wara li saru, skond ma xehed wiehed mid-dirigenti ta' l-assoccajazzjoni tas-sidien Charles Camilleri. Dana wkoll jikkonferma li Mifsud jnaddaf darba kull hmistax.**

10. **Jirrizulta ghalhekk li l-kont Dok.AC1 kif prezentat mis-socjeta` attrici huwa gust, u jirrigwarda affarijiet li s-socjeta` attrici hadet hsieb li taghmel, u li fil-fatt saru, principalment il-manutenzjoni tal-pixxina. Ir-residenti dehrilhom li kienu jehtiegu jsiru certi**

xogholijiet ohra, pero` ta' dan is-socjeta` attrici ma tistax tinzamm responsabbli.

Ghaldaqstant peress illi t-talba attrici tirrizulta pruvata t-Tribunal, filwaqt li jichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata, jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici l-ammont ta' mija u tmienja u erbghin lira Maltija u hamsa u disghin centezmu (Lm148.95), bl-imghaxijiet legali dekorribbli mil-lum.

L-ispejjez ta' dina l-istanza inkluzi dawk tal-ittri legali tas-16 ta' Frar 2000 u tat-2 ta' Awissu 2000, ghandhom jigu sopportati mill-konvenut skond il-ligi.

Dr Joseph Refalo
GUDIKATUR