FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 30 ta' Marzu, 2001

Numru 19

Avviz. numru 870/99JR

Marina Estates Limited

vs

Emanuel u Gwyllain konjugi Ciantar

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fis-16 ta' Gunju, 2000, fejn intalab il-hlas ta' mija sitta u disghin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm196.50) rapprezentanti ammont dovut bhala "*maintenance charge*" u spejjez amministrattivi skond *statement* hawn anness u mmarkat Dok.A u skond obbligu assunt mill-konvenuti fil-kuntratt ta' bejgh ippublikat minn Nutar

Joseph Tabone li jgib id-data tat-tnax (12) ta' Settembru, 1994 li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata Dok.B;

Bl-ispejjez kollha, inkluz il-VAT, kif ukoll dawk ta' l-ittra bonarja li ggib id-data tas-7 ta' April, 1999, u bl-imghaxijiet legali mid-data li l-ammont sar dovut kif provdut fil-kuntratt, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti prezentata fis-17 ta' Jannar, 2000, fejn intqal illi huma ma gewx notifikati regolarment, ghaliex l-avviz twahhal ukoll fuq il-parti ta' barra ta' l-appartament numru sitta (6);

Minghajr pregudizzju, li l-avviz jirrigwarda l-appartament numru sitta (6) u l-eccipjenti mhuwiex proprjetarju tieghu, u ghalhekk ghandhom jigu liberati "ab observantia";

Minghajr pregudizzju, li d-domanda attrici hija nfondata fid-dritt u fil-fatt, u hija intempestiva minbarra li hija esorbitanti, ghaliex il-kontijiet kellhom jigu "audited" kif kontemplat fl-akkordju.

Semgha x-xhieda ta' Lawrence Mifsud u Emanuel Ciantar. Ra d-dokumenti esibiti, kif ukoll x-xhieda u dokumenti prodotta fil-process fl-ismijiet "Marina Estates Ltd. vs Pasqualino Chircop" deciza minn dan it-Tribunal fl-10 ta' Novembru, 2000. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra:

1. **Dan il-kaz jirigwarda ammont li qed jigi pretiz mis-socjeta` attrici ghall-"*maintenance charges*" u spejjez amministrattivi dwar il-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti f'164 Tower Road, Sliema.**

2. **Jirrizulta li l-konvenuti huma l-proprjetarji ta' Flat fl-imsemmi blokk ta' appartamenti, u dana skond il-kuntratt esebit Dok.B, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone, datat 12 ta' Settembru, 1994. Il-pretensjoni attrici ma tirrigwardax il-Flat izda il-partijiet komuni tal-imsemmi blokk t'appartamenti, ghalhekk ma hemmx lok li tigi akkolta l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut li l-avviz jirrigwarda l-appartament numru sitta (6) u li l-eccipjenti mhuwiex proprjetarju tieghu.**

3. **Lanqas ma jirrizulta li l-konvenuti ma gewx notifikat regolarment, u jekk seta' kien hemm xi mankanza f'dan ir-rigward din giet sanata.**

4. **L-ammont pretiz huwa ta' mija sitta u disghin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm196.50) u dana skond l-*istatement of account* Dok.A esebit mis-socjeta` attrici, li juri l-posizzjoni sal-31 ta' Dicembru, 1998, u dovut in kwantu ghall-bilanc ta' mija u hames liri Maltin disgha u sebghin centezmu (Lm105.79) ghall-perijodu minn Lulju**

1997 sa Gunju, 1998, u ghall-bilanc ta' hamsa u disghin lira wiehed u sebghin centezmu (Lm95.71) ghall-perijodu minn Lulju 1998 sa Dicembru, 1998.

5. **Qed jinghad li dana l-ammont ghandu jithallas in forza tal-kuntratt ta' bejgh fuq riferit, li bih l-konvenuti kienu akkwistaw l-appartament numru sittax (16) fil-blokk ta' appartamenti f'164 Tower Road, Sliema, inkluz:**

> **"……the right of use of the common areas of the complex being the main doors, entrance halls, stairwells, staircases, landings, shafts, lift shafts, lifts and drains."**

Kienu akkwistaw ukoll fl-istess kuntratt l-uzu ta' garaxx numru sebgha (7) fl-istess blokk, u ta' "*storeroom/workshop*", ilkoll fil-"*basements*" tal-blokk t'appartamenti.

6. **Fl-imsemmi kuntratt kien gie stipulat is-segwenti:**

> **"For <u>the first five years</u> after first January of this year <u>vendor shall provide all maintenance services</u> as described in clause three of Schedule D to the common parts of the Block. The costs of such maintenance together with fifteen *per centum* (15%) thereon**

administration charge <u>shall be shared between the owners</u> of all the apartments in the Complex *pro rata* and the vendor undertakes to bear his *pro rata* share. The financial year shall be from first July to thirtieth June of each year. The rules under the title of Finance in Schedule D shall apply to payments for the common parts. In the event of failure to pay the said maintenance charge and administration fee on the date interest at the rate of eight *per centum* per annum shall automatically become due. During the years nineteen hundred and ninety-four and nineteen hundred and ninety-five the parties agree that the said maintenance shall be charged at two hundred Maltese liri *per annum.*"

7. **Skond l-istess kuntratt l-akkwirenti ffurmaw parti mill-"164 Tower Road Owners Association". Fil-kuntratt hemm stipulat li:**

   "At the end of the first five years after the first January nineteen hundred ninety-four or at an earlier date if the Association so agrees with the vendor the Association shall assume the maintenance services formerly carried out by the vendor…"

8. It-Tribunal jaghmel referenza ghall-argumentazzjoni gia maghmula fid-decizjoni fl-ismijiet "Marina Estates Limited vs Pausqalino sive Lino Chircop et " Avviz Numru 872/99JR deciza fl-10 ta' Novembru 2000.

9. Il-Financial Controller tas-socjeta' attrici, Lawrence Mifsud, jikkonferma li l-ammont mitlub hu dovut mill-konvenuti skond l-invoices u dana ghal perijodi ndikati fl-*istatement* Dok A.

10. Jirrizulta illi "*record*" dwar l-ispejjez tal-manutenzjoni kien fil-fatt jinzamm. Dawna huma ndikati fl-*audited accounts* tas-socjeta' attrici. Mifsud fir-rigward jinsisti li s-socjeta' attrici ma kellhiex l-obbligu li zzomm tali "*audited accounts*" dwar il-manutenzjoni peress li dan l-obbligu kien fil-konfront ta' meta tibda topera l-assocjazzjoni tas-sidien. Fil-kors tal-kawza rrizulta li fil-fatt kien hemm l-*accounts* tal-kumpanija li fihom kien hemm inkorporati l-ispejjez tal-manutenzjoni.

Tali accounts dwar il-manutenzjoni nzammew sa mill-1994 kif jirrizulta a fol. 19 ta' l-*Annual Report and Financial Statements 31 December 1998*. Hemmhekk hemm indikat illi fis-snin 1997,1998 kien hemm *deficit* fuq il-manutenzjoni. Jirrizulta wkoll illi l-obbligu tas-socjeta' attrici dwar il-manutenzjoni kienet definittivament ghall-

ewwel hames snin, u ghalhekk mill-1 ta' Jannar 1999 l-imsemmija gestjoni tal-manutenzjoni ghaddiet f'idejn l-assocjazzjoni tas-sidien.

11. Jirrizulta wkoll illi l-imsemmija spejjez ta' manutenzjoni kif indikati fl-*audited accounts* huma biss riassunt ta' l-ispejjez inkorsi, cioe' minghajr dettalji.

12. Il-konvenut insista illi kellu jkun hemm *audited accounts*, u meta talab lis-socjeta' attrici ghad-dettalji fir-rigward, mhux biss talli ma ghaddewlux l-*audited accounts*, izda lanqas ma ghaddewlu dettalji dwar l-ispejjez tal-manutenzjoni, anzi kif ighid hu "tlabthom u injorawni".

13. Jirrizulta li ghas-snin 1994 u 1995 l-ammont tal-"*maintenance fees*" kien iffissat ghall-mitejn lira Maltija (Lm200.00) oltre l-VAT. Dwar l-ilment tal-konvenut li kien hemm min kien qed ihallas mitejn lira, filwaqt li lilhu intalab ihallas aktar, it-Tribunal hu tal-fehma li dik kienet xelta libera tas-socjeta` attrici, u ma jirrizultax li din effettwat lill-konvenut, ghaliex is-socjeta` attrici qasmet l-ammont li dehrilha li kien dovut, *pro rata* bejn is-sidien kollha.

14. It-Tribunal jinnota li fil-kaz odjern jirrizulta illi ghalkemm kien hemm l-*audited accounts* dawna qatt ma ntwerew lis-sidien. Wiehed jista'

jifhem l-ilment tal-konvenut minhabba illi meta ntalbet zieda ghall-ispejjez ta' manutenzjoni li saru wiehed ried li jkollu spjegazzjoni li tiggustifika dawk l-ispejjez. Jirrizulta f'dan ir-rigward li s-socjeta' attrici naqset peress illi ghalkemm mitluba formalment biex taghti spjegazzjoni dana qatt ma sar dak iz-zmien. Fil-kors ta' dan il-kaz gie esebit rendikont ta' l-ispejjez attwali ghal perjodu in kwistjoni, Dok.C.

15. Minn dan ir-rendikont jidher illi s-socjeta' attrici kienet qasmet l-ispiza bejn hamsa u ghoxrin appartament, cioe` *pro rata* kif gja rilevat . Pero' fir-rigward it-Tribunal ma jistax ma jenfasizzax il-fatt illi r-rendikont ta' dawn l-ispejjez baqa' ma nghatax lis-sidien, kif kellha l-obbligu li taghmel is-socjeta` attrici.

16. Jirrizzulta li minn Jannar, 1999, il-"*maintenance*" ta' l-appartamenti marret f'idejn l-assocjazzjoni tas-sidien, u bdew ihallsu mitejn lira Maltija (Lm200.00) fis-sena. Dana qed jinghad minhabba illi huwa indikazzjoni li l-ammont li kienet qed titlob is-socjeta` attrici kien eccessiv.

17. Fil-fatt, ghall-ammont li kienu qed ihallsu ma tantx irrizulta li l-konvenuti kienu moqdija. Il-konvenut xehed li l-"porter" hadem principalment ghas-socjeta` attrici, kien juri l-flats lill-xerrejja prospettivi, jahsel il-karrozza ta' wiehed mid-diretturi tas-socjeta`

attrici. Ilmenta fuq li t-telefon fil-kamra tal-“caretaker” kien jintuza ghan-negozju tas-socjeta` attrici, kif ukoll minn haddiema tas-socjeta` attrici. Ix-xhud qal li meta hadu l-manutenzjoni f’idejhom irrizultalhom li kien hemm nuqqas ta’ manutenzjoni tal-“lifts’.

18. Kif gia rilevat fil-kawza fl-ismijiet “Marina Estates Ltd. vs Pasqualino Chircop” fuq riferita, it-Tribunal hemm innota li l-mankanzi lamentati ma kienux jirrigwardaw affarijiet ta’ certa portata, pero` definitivament kellhom il-piz taghhom, in kwantu fir-rigward l-ilment tal-konvenuti isib in parti gustifikazzjoni, anke jekk f’parti zghira. Tassew ghandu jinghad ukoll li kien hemm hafna trufijiet zghar li flimkien jiggustifikaw l-ilment tal-konvenuti.

19. It-Tribunal jirrileva illi l-fattur determinanti jibqa’ l-fatt li s-socjeta’ attrici minn jeddha ziedet l-ispejjez tal-manutenzjoni minghajr ma tat gustifikazzjoni lis-sidien, u meta s-sidien kienu qed jaraw li kien hemm certi mankanzi. Dana, flimkien mal-fatt illi s-sidien kienu talbu li jinghataw spjegazzjoni ossija rendikont tal-ispejjez tal-manutenzjoni, liema spjegazzjoni nghatat biss fil-kors ta’ din il-kawza, jiggustifika l-ilment tal-konvenuti. Konsegwentement il-konvenuti m’ghandhomx ikunu tenuti responsabbli li jhallsu dawk l-ammonti zejda.

Ghaldaqstant tenut kont ta' dak li ntqal it-Tribunal qed jichad it-talba tas-socjeta` attrici.

L-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jigu sopportati interament mis-socjeta` attrici, skond il-Ligi.

Dr Joseph Refalo
GUDIKATUR