FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Settembru, 2001

Numru 12

Avviz. numru 265/00JR

Champalin Company Limited

vs

Kevin Galea, u b'degriet tat-28 ta' April, 2000 billi flimkien mal-konvenut giet msejha fil-kawza Lynn Claire Galea

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fid-29 ta' Frar, 2000, fejn intalab il-hlas ta' tletin lira Maltija (Lm30) u fejn intqal li:

1. **Il-konvenut xtara flat f'Caroline Court, Mensija Street, San Gwann (ara kopja kuntratt Dok A).**

2. **Fost l-obbligi kellu dawn (a) hlas ta' Lawdemju Lm30, (b) hlas ta' <u>cens</u> annwu ta' Lm30, u (c) hlas ta' 'maintenance fee' skond art 6 tal-kuntratt**

tal-akkwist tal-31 ta' Awissu 1999 - Nutar Sandra Valentino – li hu ta' Lm100 (mitt lira) pero' dovuti ghalissa biss Lm50 (hamsin lira) ghax il-lift ghadu mhux kommissjonat.

3. Minn dan it-total ta' tletin lira (Lm30) piu' tletin lira (Lm30) piu' hamsin lira (Lm50), il-konvenut hallas tmenin lira (Lm80) u fadallu l-bilanc dovut ta' tletin lira (Lm30).

4. Ghalkemm mitlub diversi drabi, u wieghed li ser ihallas, baqa' ma hallasx …. avolja it-tindif isir regolarment, u f'Gunju 1999 sar it-tibjid tat-tromba tal-flats (li sewa madwar mitejn u tletin lira Lm230).

Mitluba ghalhekk il-kundanna tal-konvenut biex ihallas il-bilanc ta' tletin lira (Lm30) minnu dovut. Bl-ispejjez ta' din il-procedura.

Ra r-risposta tal-konvenut ipprezentata fit-12 ta' April 2000 fejn qal li:

Fl-ewwel lok l-gudizzju mhux integru stante illi ma gietx imharrka l-mara tal-konvenut.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejn il-partijiet;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u

fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dana stante illi l-'maintenance fee' mitluba mill-atturi ghandu jithallas biss f'kaz illi effettivament jsir il-maintenance fil-partijiet komuni u dana skond l-artikolu 6 tal-kuntratt ta' l-akkwist tal-fond in kwistjoni, liema maintenance ma sarx u ilu ma jsir, u dana skond ma ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat mill-konjugi Galea fil-31 ta' Awissu 1999 u ghalhekk l-istess konjugi Galea ma kellhom u ma ghandhom ebda obbligu illi jikkontribwixxu ghal xi tibjid illi kien sar fit-tromba tat-tarag f'Gunju 1999.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda ta' Charles Cassar, Kevin Galea, Lynn Claire Galea. Ra l-affidavits ta' Mary Anne Baldacchino, Joe Schembri u ta' Anthony Cutajar.

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

Ikkunsidra:

1. Fl-ewwel lok it-Tribunal jirrileva illi fl-ewwel eccezzjoni tal-konvenut giet sorvolata peress illi b'degriet tat-28 ta' April 2000 giet kjamata fil-kawza Lynn Claire Galea.

2. Jirrizulta illi l-konvenuti kienu akkwistaw minghand Francis Vassallo l-fond numru 3 f'Caroline Court, Mensija Road, San Gwann permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Sandra Valentino datat 31 ta' Awissu 1999. Fl-imsemmi kuntratt hemm stipulat illi: "included in this sale is the community of common areas and facilities of the block including the right of the use of the roof but excluding the ownership of the air space which is to remain the property of Champalin Company Limited…..".

3. Il-klawsola 6 tal-paragrafu jinkludi illi "…. Purchasers shall be responsible for one-ninths (1/9) share of maintenance expenses of the common areas of the block, which maintenance amounts 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 the satisfaction of purchasers".

4. Jirrizulta wkoll illi s-socjeta' attrici kienet originarjament bieghet il-fond imsemmi lil Francis Vassallo u dana b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Patrick Critien datat l-1 ta' Awissu 1996. L-imsemmi Vassallo sussegwentement ittrasferieh lill-konvenuti.

5. Jirrizulta illi filwaqt li l-konvenuti ma kellhom ebda oggezzjoni, u fil-fatt hallsu c-cens u l-lawdemju dovuti huma kienu qieghdin joggezzjonaw

dwar is-sehem tal-manutenzjoni rikjest.

6. Skond l-istess attur il-problema qamet fuq it-tibjid. Is-socjeta` attrici kienet bajdet il-partijiet komuni tal-post f'Gunju, 1999, meta kien ghadu fil-fond Francis Vassallo, li fil-fatt kellu imhallas sa Awissu, 1999.

7. Charles Cassar, direttur tas-socjeta attrici, spjega ix-xogholijiet li saru fil-partijiet komuni li huma s-segwenti:

   i. hasil tat-tarag kull gimghatejn;
   ii. tindif tat-twieqi u bibien kull gimghatejn;
   iii. tibjid tat-tromba f'Gunju/Lulju, 1999;
   iv. u irrangar ta' hsarat fil-hajt.

8. Kontrarjament ghall dak li qed jghid l-attur, il-konvenut allega li l-attur ma kienx jiehu hsieb tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni. Huwa nnota in partikolari is-segwenti:
   i. minn fuq il-bieb ta' barra jidhol l-ilma (Dok.KG1);
   ii. ilmenta fuq it-tikhil ta' madwar is-switch (Dok.KG2);
   iii. is-shaft hu maghluq tamporanjament (Dok.KG3);
   iv. hemm daqqiet fil-hajt (Dok.KG4);
   v. hemm carcir mal-hajt (Dok.KG5);
   vi. hemm poggaman imkisser (Dok.KG6);
   vii. hemm carcir mas-saqaf tat-tarag (Dok.KG7);

viii. **hemm irhama imkissra qabel ma wiehed jasal ghall-bieb tal-konvenut (Dok.KG8);**

ix. **hemm firroll perikoluz fil-bieb tas-shaft (Dok.KG9);**

9. Ix-xhieda migjuba mis-socjeta` attrici, Anthony Fenech u Joseph Schembri, jikkonfermaw li kienet issir manutenzjoni tal-fond. Schembri, li hu wiehed mir-residenti, jikkonferma li kien sar it-tbjid tal-partijiet komuni. Il-konvenut da parti tieghu wkoll tellgha xhieda li kkonfermaw l-oppost, hlief ghat-tibjid. Hekk Anthony Cutajar, ukoll residenti tal-imsemmija blokk ta' appartamenti, jghid li hlief ghat-tibjid manutenzjoni ma saritx.

10. It-Tribunal mix-xhieda mismugha u mid-dokumenti esebiti, ghandu dubbji serji kemm kienet issir il-manutenzjoni kif suppost. Pero` jidher li l-problema f'dan il-kaz tirrisolvi ruhha biss fuq dak li kien it-tibjid tal-partijiet komuni. Li dana sar huwa konfermat minn kulhadd. Pero` dana sar xi xahrejn qabel ma dahlu l-konvenuti fil-fond imsemmi, u meta kien ghad hemm haddiehor f'dak il-fond. Tant li meta dahlu fil-fond il-konvenuti, kif xehed l-istess konvenut, irrizulta li l-hajt ma kienx imbajjad frisk, u kien fih xi tbajja.

11. Ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li dak l-ammont ma hux dovut mill-konvenuti, b'riserva ta' kull azzjoni li s-socjeta` attrici jista' jkollha kontra terzi.

Ghaldaqstant in vista 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