MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
JOSEPH S. REFALO

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2004

Talba Numru. 352/2002/1

Emanuel Muscat u Victor Camilleri fil-kapacita' taghhom ta' Chairman u Segretarju ta' « Towers Park Residents Association »

vs

Alexandra Developments Limited

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-14 ta' Frar, 2002 fejn intalbu l-konvenuti jhallsu s-somma ta' tlett mija u sittin lira Maltin (Lm360) rapprezentanti hlas ta' mizata dovuta mis-socjeta' konvenuta lill-atturi ghas-snin 1999, 2000 u 2001.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta pprezentata mis-socjeta' konvenuta fl-20 ta' Marzu 2002 fejn intqal :
1. Illi in linea preliminari l-atturi ghandhom jippruvaw li jgawdu r-rapprezentanza tat-Tower Park Residents Association, u li ghalihom il-mandati li jistitwixxu din l-azzjoni fl-isem l-istess Assocjazzjoni ;
2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess izda wkoll in linea preliminari, t-talbiet attrici huma in parti preskritti ai termini tal-artikolu 2148(d) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u dwar il-meritu, il-mizata annwali pretiza mill-atturi hija eccessiva;
4. Illi, minghajr pregudizzju wkoll, it-talba attrici hija in sostenibbli ghaliex bl-agir taghhom stess l-atturi qeghdin jimpedixxu lis-socjeta' konvenuta milli taghmel uzu minn propjeta' li giet kalkolata ghall-fini tal-quantum tal-mizata pretiza mill-atturi;
5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba attrici hija daqstant insostenibbli ghaliex bl-agir taghhom stess l-atturi qeghdin jimpedixxu lis-socjeta' konvenuta milli taghmel uzu bla xkiel tal-partijiet komuni illi fir-rigward tal-amministrazzjoni taghhom qed tintalab il-mizata.

Sema' x-xhieda ta' Victor Camilleri, Steve Rizzo, Alfred Anastasi, Ronald Farrugia. Ra d-dokumenti esebiti u ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

1. L-atturi qed jitolbu l-hlas ta' mizata allegatament dovuta mis-socjeta' konvenuta ghas-snin 1999 sa 2001 u dana fir-rigward ta' penthouse f'Tower Park Apartments, Graham Street, Sliema.
2. Is-socjeta' konvenuta tghid illi l-atturi m'ghandhomx ir-rapprezentanza ta' Tower Park Residents Association u li m'ghandhom l-ebda mandat biex jibdew il-proceduri in kwistjoni. In oltre qed jinghad illi l-azzjoni hi preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2149 (d) tal-Kap 16. Il-konvenuti fi kwalunkwe kaz ighidu illi l-mizata hi eccessiva u li l-atturi qed jimpedixxu lis-socjeta' konvenuta li taghmel uzu mill-proprjeta' li fuqha giet kalkolata l-mizata, u qed

timpedixxi lis-socjeta' konvenuta li taghmel uzu bla xkiel tal-partijiet komuni.

3. Skond l-attur Victor Camilleri kien hemm kuntratt ta' l-akkwist li bih is-sidien kienu obbligati li jinghaqdu f'assocjazzjoni. Skond l-istess xhud kien hemm problema fil-bidu mas-socjeta' konvenuta li giet risolta permezz ta' ftehim Dok VC 2.

4. Il-hlas pretiz hu a bazi ta' mija u ghoxrin lira (Lm120) fis-sena, filwaqt li tal-*penthouse* huwa mija u tmenin lira fis-sena (Lm180) bhala dritt ta' manutenzjoni.

5. Victor Camilleri jikkonferma li huwa s-Segretarju ta' l-assocjazzjoni tar-residenti, filwaqt illi Emanuel Muscat huwa l-President ta' l-istess. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-tieni eccezzjoni, u mix-xhieda ta' Alfred Anastasi u ta' Ronald Farrugia jirrizulta illi l-imsemmija atturi fil-fatt ghandhom ir-rapprezentanza sabiex jirrapprezentaw lil Tower Park Residents Association, in kwantu dawn ghandhom il-kariga ta' President u Segretarju ta' l-istess assocjazzjoni.

6. Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u cioe' li l-azzjoni hi preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2149 (d) dana jirreferi ghal preskrizzjoni ta' sentejn. In kwantu l-kawza infethet fl-14 ta' Frar, 2002 jigi li l-ammonti dovuti 2000 u 2001 ma humiex preskritti. Ghalhekk l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni fir-rigward ta' dawn is-sentejn ma treggix. Fil-fatt fit-trattazzjoni d-difensur ta' l-atturi spjega illi minkejja li fl-avviz semma tlett dati, fil-fatt hu qed jitlob ta' sentejn. It-Tribunal iqis dan il-fatt bhala stramb hafna ghaliex meta ssir talba trid tkun cara u ma jistax wiehed kapriccozament isemmi tlett snin u wara jghid li qed jitlob biss ta' sentejn. Dana l-fatt ta' bil-fors ser jittiehed in konsiderazzjoni fid-decizzjoni finali.

7. Ghalhekk it-Tribunal ser jghaddi biex jara jekk dana l-ammont huwiex fil-fatt eccessiv u fil-fatt huwiex dovut.

8. L-ammont reklamat inhadem a bazi tad-Dok VC esebita a fol 17 tal-process.

9. Jirrizulta skond ma xehed Ronald Farrugia illi Keith Rizzo ghas-socjeta' konvenuta li ghandha

penthouse kien accetta li jhallas tlett mija u sittin lira (Lm360) dovuta ghas-snin 2000 u 2001.

10. Skond Alfred Anastasi l-accountant ta' l-assocjazzjoni s-socjeta' konvenuta ghandha taghtihom ta' tlett snin pero' skond dan ta' l-ahhar sena referibilment ghas-sena 2002 ghadhom ma baghtulhomx il-kont.

11. Jirrizulta ghalhekk illi dak li hu dovut jirrigwarda biss is-snin 2000 u 2001.

12. Is-socjeta' konvenuta tilmenta illi hi ma uzatx il-partijiet komuni u l-lift kif ukoll illi talbu break down tal-kontijiet u dana qatt ma nghatalhom.

13. Jovan Hall propjetarju tal-penthouse jghid illi l-mizata ma thallsitx ghas-snin 2000 sa 2002. Dan ilmenta illi l-atturi qed izommu car space li mhux qed jigi utilizzat u illi l-ammont reklamat ghal manutenzjoni hu esagerat.

14. Ghalhekk mill-valutazzjoni tal-fatti jirrizulta illi l-ilmenti tal-konvenuti huma in parti gustifikati u dana anke skond ma jirrizulta mill-ittri mibghuta mill-avukati ta' l-istess Dok A esebita. Jirrizulta illi l-konvenuti dejjem kienu jinsistu wkoll fuq il-fatt illi parti mill-mizata kienet ghal partijiet komuni u parti ghal garage, liema garage huma ma jistghux juzaw minhabba tank ta' l-assocjazzjoni. Apparti minn dan jirrizulta wkoll illi l-konvenuti ma nghatawx rendikont kif suppost, obbligu naxxenti mill-kuntratt. Ghandha kull dritt is-socjeta' konvenuta tkun taf ghaliex qed tizdied il-mizata. Ghalhekk it-Tribunal hu tal-fehma illi s-socjeta' konvenuta ma ghandhiex thallas l-ammont ta' sittin lira (Lm60) fis-sena ghal car space, ghalhekk jigi li l-ammont dovut ghas-snin 2000 u 2001 huwa ta' mitejn u erbghin lira (Lm240).

Ghaldaqstant it-Tribunal, filwaqt illi qed jiddikjara ammonti li se mai huma dovuta ghas-sena 1999 huma preskritti a tenur ta' l-Artikolu 2149 (d), qed jilqa' t-talba attrici limitatament fis-somma ta' mitejn u erbghin lira (Lm240) u jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi fil-kwalita' taghhom premessa s-somma ta' mitejn u erbghin lira (Lm240)

dritt ta' manutenzjoni ghas-snin 2000 u 2001, bl-imghaxijiet legali dekorribli millum.

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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