



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2010

Talba Numru. 691/2008

Champalin Company Limited

vs

**Clinton Zammit u Maryrose Galea
It-Tribunal,**

Ra l-Avviz tas-socjeta' attrici li talbet lil dan it-Tribunal jordna lill-konvenuti jhallsuha s-somma ta' mitejn u tlieta u tletin Euro (€233), rapprezentanti sehemhom mill-ispejjes tal-komun rigwardanti l-blokk Caroline Court, Mensija Road, San Gwann u dan anke kif jirrizulta mill-klawsola 'H' fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre' Farrugia tal-21 ta' Dicembru, 2005, fejn huma obbligati li jhallsu s-somma ta' mitejn u tlieta u tletin Euro (€233) fis-sena, u dan ghal *lift* u l-*maintenance* tat-tarag komuni. Bl-ispejjes u l-imghax legali kontra taghom mis-16 ta' Lulju, 2008.

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi l-ammont mitlub mhux dovut ghaliex il-manutenzjoni tal-*lift* mhux qed isir

mill-kumpanija attrici, u ghaldaqstant mhux qed tigi osservata l-klawsola fil-kuntratt li jghid "li dan il-*maintenance* ghandu jkun a sodisfazzjon tal-konvenuti Zammit". Inoltre t-tindif m'ghadhiex tiehu hsiebu l-kumpanija attrici. Ghaldaqstant, l-ammont mitlub mhux dovut.

Ra x-xhieda tal-konvenut Clinton Zammit, li jispjega li kien il-proprjetarju tal-appartament numru 1, fil-Blokk in kwistjoni. Huwa jikkonferma li sas-sena 2007 kien dejjem hallas lis-socjeta' attrici hamsin lira Maltin (Lm50), ossia l-ekwivalenti ghal mija u sittax-il Euro u sebgha u erbghin centezmi (€116.47) ghall-ingaggar ta' seftura, kif ukoll ghall-manutenzjoni tal-*lift* u dawn kienu jithallsu annwalment.

Ighid li mbaghad kien hemm laqgħa bejn il-proprjetarji tal-blokk kollha u kienu fteħmu illi certu Elaine, li kienet toqghod fil-Blokk, kellha tkun inkarigata għal għbir tal-ispejjes tal-parti in komun. Ir-rapprezentant tas-socjeta' attrici kien prezenti għal din il-laqgħa.

Ra x-xhieda ta' Mary Rose Galea, li tghid li kienu fteħmu li jgibu seftura sabiex tiehu hsieb it-tindif tal-blokk, izda Cassar, in rappreżentanza tas-socjeta' attrici, qatt ma ried ihallas. Tghid ukoll li kienu fteħmu li kulhadd inaddaf il-bicca tiegħu.

Minkejja li ma kienitx għadha marret toqghod hemmhekk, tghid li kienet wahda mill-proprjetarji tal-blokk li kienet tiehu hsieb it-tindif, u din kienet certu Elaine li kienet toqoghod fl-appartament numru 9.

Tghid ukoll li kien hemm fteħim mas-sur Cassar (tas-socjeta' attrici), li b'kollox kellu hames (5) appartamenti, u erbgha (4) minnhom kienu mibjugħa, li jiddepożitaw il-flus go kont il-Bank u kien hemm qbil li jithallsu minn qabel sa Mejju, 2008 sabiex kulhadd jigi ugħwali.

Izzid tghid ukoll li anke l-*meter* tad-dawl kien gie mdawwar fuq din Elaine, u dan peress li kien hemm qbil li ammont ta' flus jigi ddepożitat il-Qorti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra x-xhieda ta' Charles Cassar, li jispjega li huwa Direttur tas-socjeta' attrici li kienet bniet il-blokk ta' appartamenti in kwistjoni.

Jikkonferma li hu kien jiehu hsieb it-tindif, il-manutenzjoni u l-lifts tal-blokk.

Ighid li qabel il-konvenuti, kien hemm certu Vassallo, li kien jokkupa l-appartament taghhom.

Jikkonferma wkoll li kien jigbor mitt lira Maltin (Lm100), ossia mitejn u tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmi (€232.94), fis-sena u sas-sena 2007 qatt ma kien hemm problemi ghaliex kulhadd kien ihallas.

Imbaghad kien hemm laqgha bejn is-sidien, fejn gie propost li jibdew jiehu hsieb it-tindif, kif ukoll il-manutenzjoni u l-lift tal-blokk. Pero', jidher li ma ntlahaqx ftehim u sallum ghadu ma thallasx.

F'dawn il-laqghat ma kienx ikun hemm Avukati, izda dawn kienu dahlu aktar tard ghaliex ma kienux waslu ghal ftehim. Ghalhekk zgur li ma giex iffirmit xi ftehim. Li kienu kien hekk, kien jiffirma zgur ghaliex kellu l-maggorparti tal-appartmaneti

Ix-xhud iggid li ma rceviex pagamenti ghal manutenzjoni. Sadanittant kien ghamel pagamenti lil tal-lift.

Ighid ukoll li hu kienu jiehu hsieb jiknes it-tarag, ghaliex ma kienx hemm *Helper*.

Huwa jzid jghid illi waqt wahda mill-laqghat kien hemm certa Elaine Cassar, li hija wahda mil-proprietarji, li kienet ippropriet li tibda tiehu hsieb l-manutenzjoni u t-tindif tal-Blokk. Jghid ukoll li Elaine Cassar ma kienitx qed thallsu u kien ghalhekk li waslu ghal ftehim li l-meter tad-dawl jinqaleb fuq isimiha. Jikkonferma li illum Elaine Cassar tiehu hsieb il-pagamenti tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma in komun u li kien dispost li jaghti sehemu.

Kopja Informali ta' Sentenza

Cassar jikkonferma wkoll li kien hemm proposta li jekk is-sidien l-oħra kienu ser jiehdu f'idejhom il-kontijiet tad-dawl u ilma u l-*lift* u t-tindif, hu jiehu lura l-bejt, izda ma kienx intlaħaq ftehim.

Ra x-xhieda ta' Elaine Cassar, li hija wahda mill-proprjetarji ta' appartamento fil-blokk in kwistjoni, u tokkupa l-aħhar appartamento.

Tghid li kienet giet mitluba mill-konvenuti sabiex tiehu hsieb l-ispejjes tal-komun, li kienu jinvolvu t-tindif tat-tarag, il-manutenzjoni tal-*lift* u kwalsiasi spejjes li jistghu jinqalghu.

Meta akkwistat l-appartement, kien hemm stipulat fil-kuntratt li seftura kellha tigi tnaddaf it-tarag kull gimghatejn, u sehemha għal dawn l-ispejjes kien ta' lira Maltija u hamsin centezmu (Lm1.50), ossia ekwivalenti għal tliet Euro u disgha u erbghin centezmi (€3.49).

Ftit wara li akkwistat dan l-appartement, kienet marret toqghod fih u qatt ma kienet rat lil din is-seftura, u għalhekk kienet avvicinat lil Cassar u kienet staqsietu għaliex ma kienx qed isir it-tindif tat-tarag, għaliex qatt ma kienet rat lil din is-seftura u infurmatu li għalhekk ma kienix disposta li thallas sehemha. Tghid ukoll li kienet issuggerit li tinkariga kumpanija tat-tindif sabiex jieħdu hsieb minflok.

Ix-xhud tghid li kienet infurmat lill-inkwilini u proprjetarji li kien hemm fil-blokk bil-proposta tagħha li tqabbad kumpanija tat-tindif u kienu qablu, u peress li kellha l-kontijiet li kienu jinsabu kollha f'isimha, kienet tmur thabbat bieb bieb sabiex taccerta ruhha li tkun gabret il-flus kollha sabiex ma tmurx minn taht.

Is-sur Cassar kellu diversi appartamenti li kien jikri u l-problemi bdew meta telqu l-inkwilini. Kien għalhekk li kienet avvicinat lil Cassar u talbitu sabiex jikkontribwixxi il-pagamenti ta' sehemhom. Pero', Cassar ma kienx dispost li jhallas għaliex ma kienx joqghod hemm.

Kopja Informali ta' Sentenza

Minhabba f'hekk, ix-xhud tispjega li kellha twaqqaf il-kuntratt ma' Mr. Clean u l-proprjetarji kienu qablu li kulhadd kellu jiehu hsieb inaddaf il-parti tieghu, u mhux minnu li s-Sur Cassar kien qed jiehu hsieb it-tindif tat-tarag.

Fit-30 ta' April, 2007 kienet saret laqgħa bejn l-attur, il-konvenuti u sidien ohra u kien gie diskuss li għandha titwaqqaf *Owners Association*. Kien hemm problemi ohra għaliex kienu qed ihallsu għal manutenzjoni tal-*lift*, izda Cassar qatt ma tahom rendikont.

Kieu ftehm u li l-*meter* tad-dawl kif ukoll tal-*lift*, kellu jinqaleb f'isimha u kellha tiehu hsieb twaqqaf l-*Owners Association* u fl-istess waqt tigbor il-flus u thallas bihom.

Kienu ftehm u li jibdeu jikkalkolaw l-ispejjes ta' manutenzjoni u s-sehem li kellu jhallas kulhadd kellu jigi ikkalkulat minn Mejju, 2007. Dan il-ftehim kien sar verbalment.

L-ghada s-Sur Cassar kien għaddielha l-ahhar kontijiet tad-dawl u ilma u talabha sabiex tiehu hsiebhom la darba kienet ser idawwar il-*meters* fuqha.

Ix-xhud izzid li sallum il-kontijiet dovuti da parti ta' Cassar għadhom ma thallsux.

Hija tispjega li kien hemm diversi laqgħat ma' Cassar sabiex tittenta tasal għal ftehim mieghu, u waqt laqgħa li kellhom mal-Avukat tagħha, kien hemm prezenti ukoll Shirley Sammut. Cassar kien irikattahom li kien dispost li jiffirma l-*Owners Association*, biss jekk kienu disposti li jcedu l-uzu tal-bejt li kien jappartjeni lilhom rispettivament.

Fl-istess laqgħa kien gie miftiehem li kellha tikkomunika ma' persuna sabiex jagħmel il-manutenzjoni tal-*lift*, u peress li dan kien ilu ma jsir 'l fuq minn sena. Hi kienet cemplitlu sabiex jagħmel dan.

Ix-xhud tispjega li l-kuntratt li bih twaqqaf l-*Owners Association* ma kienx gie ffirmat minn Cassar għaliex xtaq

Kopja Informali ta' Sentenza

I-ewwel jurih lill-Avukat tieghu, izda minkejja dan kien hemm ftehim verbali li mieghu kien qabel Cassar.

Imbaghad waqt laqgħa li kien hemm mal-Avukati rispettivi ma riedx jiffirma, diment li ma kienux disposti li jcedulu luru l-uzu li kellhom tal-bejt.

Dwar il-*lift* tghid li kien hemm xi problemi fl-ewwel sena li kienet tghix hemm u dan kien fis-sena 2004. Kien dam wieqaf ukoll fl-2005 għal xi jumejn u kienet cemptet lil Cassar diversi drabi u kien taha in-numru ta' certu Nick.

Tghid ukoll li ma kienitx dahlet fl-ebda *service agreement* u dan għaliex ma setghetx minhabba li Cassar ma kienx dispost illi jagħmel il-pagamenti u l-kontribuzzjonijiet tieghu lejn dan il-manutenzjoni tal-*lift*. Izda, meta kienet inkarigat lil dan Nick, wara li kien hemm qbil fil-laqgħa tat-30 ta' April, 2007, kienet talbitu sabiex ighidliha meta kienet saret l-ahhar manutenzjoni fuq il-*lift*.

Ix-xhud tinsisti li Cassar kien qabel mal-ftehim li kien intlaħaq fil-laqgħa u tant u hekk li sa l-ghada kien diga' qaleb il-kontijiet tad-dawl u ilma fuqha, u ma kienx minnu li ma riedx jiffirma l-ftehim qabel ma ha parir minghand l-Avukat tieghu.

Meta kien għaddielha l-kontijiet ma kienitx għadha lestiet il-minuti, izda meta pprezentathom lil Cassar sabiex jiffirmahom, kien qallha li ma kienx dispost li jhallas.

Tghid ukoll li l-*Owners Association* qatt ma twaqqaf u dan għaliex, la darba Cassar ma riedx jiffirma, hadd mis-sidien baqa' ma ffirmat.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

Is-socjeta' attrici qiedgħa titlob il-hlas tas-somma ta' mitejn u tlieta u tletin Euro (€233), dan għal *lift* u l-*maintenance* tat-tarag komuni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-konvenuti kienu akkwistaw l-appartament numru 1, f'Caroline Court, Mensija Road, San Gwann minghand is-socjeta' attrici u fl-istess kuntratt, datat 21 ta' Dicembru, 2005 ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Andre' Farrugia, precisament f'klausola 'H' hemm stipulat:-

“Purchasers shall be responsible for one-ninths (1/9) share of the 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 to the satisfaction of purchasers.”

Il-problemi bejn l-inkwilini bdew minhabba it-tindif tat-tarag, li skont ix-xhieda prodotta mill-konvenut ma kienx qed isir.

Charles Cassar, in rapprezentanza tas-socjeta' attrici jikkonferma li kien qed jaghmel it-tindif huwa stess sakemm ma kienx hemm l-ilmenti tal-konvenuti u sidien ohra.

Fil-laqgħa li saret bejn is-sidien fit-30 ta' April, 2007 kienu ftehm u li jinkarigaw kumpanija tat-tindif sabiex jiehdu hsieb it-tindif tat-tarag, u sakemm kien hemm l-inkwilini fl-appartamenti li kienu proprjeta' ta' Charles Cassar ma kienx hemm problemi ghaliex kienu jhallsu sehemhom, izda meta telqu, Cassar beda jirrifjuta li jhallas u ghalhekk Elaine Cassar tghid li kellha twaqqaf is-servizzi tal-kumpanija li kienet inkarigat. Ghalhekk kienu ftehm u li kulhadd inaddaf il-parti tieghu.

Il-konvenuti jikkonfermaw li fil-laqgħa li kellhom f'April, 2007 kienu qablu li jinkarigaw lil Elaine Cassar sabiex hi tiehu hsieb il-gbir tal-ispejjes tal-komun. Charles Cassar kien prezenti u dan huwa fatt ikkonfermat minghand kulhadd, u sahanistra kien qabel li kellha ddawwar il-meters tad-dawl u ilma fuqha, u effettivament hekk gara kif gie kkonfermat mill-provi. Tant hu hekk, li Cassar anke

Kopja Informali ta' Sentenza

kien ghaddielha l-ahhar kontijiet li kien hemm pendenti u dan sabiex tiehu hsiebhom.

L-istess jidher li kien hemm problemi bil-*lift* ghaliex ma kellhomx rendikont ta' meta saret l-ahhar manutenzjoni tieghu u apparti minn hekk kien hemm problemi ghaliex kien hemm perjodu meta l-*lift* kien wieqaf.

Huwa minnu li ghas-socjeta' attrici, kien hemm kuntratt u skont l-istess kuntratt kull proprjetarju ghandu jhallas ghall-ispejjes tal-manutenzjoni u minkejja li kienu saru tenattivi sabiex titwaqqaf *Owners Association*, dan il-ftehim ma ntlahaqx u ghalhekk kwalsiasi negozjati li seta' kien hemm bejn is-socjeta' attrici u l-proprjetarji tal-Blokk Caroline Court, ma jreggix.

Izda interpretazzjoni gusta u ekwa tal-klawsola 'H' tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti, tirrikjedi li l-proprjetarji huma obbligati li jhallsu ghall-manutenzjoni, biss u diment li jkunu soddisfatti bil-manutenzjoni li tkun qiedgha ssir.

Sas-sena 2007, jidher li ghall-konvenuti ma kienx hemm problemi u kienu qed ihallsu regolarment, izda mbaghad kienet saret laqgha fejn saru xi tibdiliet verbali.

Huwa fatt stabbilit li Cassar ghas-socjeta' attrici kien dispost li l-*meter* tad-dawl u l-ilma jdur fuq Elaine Cassar, wahda mill-proprjetarji. Izda, minkejja li ma gietx imwaqqfa l-Assocjazzjoni, u minkejja li Charles Cassar ma riedx jiffirma l-ftehim, jirrizulta car, li fil-maggoranza, l-proprjetarji kollha ma kienux kuntenti bil-manutenzjoni li kienet qed issir mis-socjeta' attrici, partikolarment ghal dak li jirrigwarda t-tindif tat-tarag u kienu fil-fatt qed jiehd u hsieb individwalment il-parti taghhom.

Dwar il-*lift*, il-konvenuti gabu provi sabiex juru li ma kienx qed isir manutenzjoni regolari tal-*lift*, tant hu hekk li Elaine Cassar kienet kellmet lil certu Nick, il-persuna li s-socjeta' attrici kienet tinkariga sabiex tiehu hsieb il-*lift*, u kienet talbitu informazzjoni dwar r-*records* tal-manutenzjoni tal-*lift* ghaliex ma kienux jafu din l-informazzjoni ghaliex is-socjeta' attrici kienet naqset li taghmel dan.

Il-fattispecji tal-kaz kienu simili ghal dak fl-ismijiet **Champalin Company Limited (c2049) vs Kevin Galea et. (SCT 786/06 dec. 12.02.2007)** fejn dan it-Tribunal, kif diversament ippreseduta kien qal hekk :-

“Illi fil-kuntratt hemm miktub li l-maintenance ghandu jkun ta’ mitt lira Maltin (Lm100), izda jirrizulta ppruvat illi s-socjeta’ attrrici mhix qiedgha taghmel il-maintenance kollu tal-blokk ta’ appartamenti u konsegwentement ghandu jkun hemm temperament.”

Fil-kaz in kwisjoni huwa evidenti u lampanti li hadd mill-proprietarji ma kien kuntent bil-mod kif kien qed isir il-manutenzjoni, jekk din kienet qed issir, u jidher li ma kienux kuntenti ghax ma kenitx qed issir u kien ghalhekk li bdew jiehd u hsieb huwa personalment, hlief ghal Charles Cassar, li dejjem kien qed jidher fil-kapacita’ tieghu bhala Direttur tas-socjeta’ attrrici.

Dan per se ifisser li ladarba l-manutenzjoni kienet issir minn haddiehor, tacitament din hija prova li ma kienx hemm manutenzjoni soddisfacenti kemm tal-*lift* kif ukoll tat-tindif tat-tarag u li ghalhekk is-socjeta’ attrrici m’ghandha dritt tirreklama ebda hlas.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jichad it-talbiet attrrici, bl-ispejjes.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----