



MALTA

**TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**GUDIKATUR DR.**

**VINCENT GALEA**

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2015

Talba Numru. 358/2014

**Ivan Azzopardi fil-kwalita tieghu ta' Amministratur ta' Madliena Village  
Owners Association**

**Vs**

**Roger Borg [ID. Nru. 661641M]**

**It-Tribunal,**

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fis-26 ta' Mejju, 2014** u li permezz taghha talab lill-intimat jhallsu s-somma ta' elfejn sitt mija wiehed u sittin euro [€2661] u dan wara li ppremetta hekk:

“Thallas is-somma ta' elfejn sitt mija wiehed u sittin Euro (€2,661), jew somma verjuri li tigi likwidata minn dan l-Onorabbli Tribunal, rapprezentanti in kwantu ghal €1,243 arretrati tal-kontribuzzjonijiet dovuti mill-konvenut ghall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village, u dan ghas-snin 2012/2013, u in kwnatu ghal €1,395 l-kontribuzzjoni dovuta mill-konvenut ghas-snin 2013/2014, u in kwantu ghal €26 l-kontribuzzjoni dovuta ghall-

amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-garage complex, u dan skond l-istessjem approvati fil-laqgħat Generali Annwali tal-Madliena Village Owners Association. Il-konvenut huwa proprjetarju ta' appartament numru 602 u garage numru 5001.

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali, kontra l-konvenut ngunt għas-subizzjoni”.

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fit-18 ta' Gunju, 2014 u li permezz tagħha huwa rrisponda hekk għat-talba rikorrenti:

“Illi t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante:

- 1) Illi l-konvenut m'għandux iħallas s-somma hekk mitluba izda għandu jħallas somma inqas skond il-kuntratt ta' bejgħ li ffirmat hu, kif ser jigi ppruvat fil-kawza;
- 2) Illi l-konvenut qatt ma qabel li għandu jħallas kontribuzzjonijiet għall-garage;
- 3) Illi l-konvenut qatt ma gie notifikat b'xi laqgħa u għalhekk kull decizjoni li ttehdet hija nulla, invalida u bla effett fil-konfront tal-konvenut;
- 4) Illi l-ispejjez għall-amministrazzjoni tal-partijiet tal-komun għandhom jinqasmu bejn il-condomini kollha skond il-kuntratt;
- 5) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez”.

Ra l-verbal datat 18 ta' Novembru, 2014 fejn l-intimat iddikjara “*li huwa qiegħed jammetti li għandu jħallas is-somma ta' sitt mija u sebghin ewro u sitta u tmenin centezmu ta' Ewro (€670.86). Dan l-ammont jirraprezenta l-hlas dovut mill-intimat għas-snin 2012/2013/2014 skont il-kuntratt datat 21 ta' Ottubru, 1993 (fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon).*” Skond dan l-istess verbal, l-intimat ikkontenda li huwa għandu jħallas l-ammont ta' tlett mija hamsa u tletin euro u tlieta u erbghin centezmi ta' ewro (€335.43) sakemm il-kumpless ta' Madliena Village jitlesta kollu u jekk ikun hemm xi zieda, dan għandu jizdied bl-ammont ta' 7.5%.

Ra l-verbal datat 9 ta' Dicembru, 2014 fejn il-kawza thalliet għal lum għas-sentenza;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. L-intimat xtara u akkwista garaxx u villa apartment fil-kumplex maghruf bhala Busietta Gardens, gewwa l-Madliena permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Ottubru, 1993 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon.
2. Skond il-kuntratt esebit (fol. 15 et seq) jirrizulta, inter alia, s-segweni:
  - a) *The vendor Company undertakes to provide maintenance services in the Estate and in the Block for the period in terms and under the conditions mentioned in the Seventh Schedule, hereto and the purchaser undertakes to pay to the vendor nomine the cost of such maintenance inclusive of any capital disbursements and replacements for providing the said maintenance, services in terms and under the conditions of the said Seventh Schedule thereto by means of an annual maintenance fee initially at one hundred and forty four maltese liri (Lm144) to be paid regularly and punctually to the Company as directed with effect from today. The purchaser undertakes to impose his obligations under this clause upon his assignees and successors in title (paragrafu numru 11).*
  - b) *The purchaser shall have in common with the owners of the other dwellings in the Estate, the right of use of the swimming pool, jacuzzi and the swimming pool area, and facilities therein, and shall contribute a proportiante share of the maintenance, and upkeep, of such facilities in the same manner and proportion as if they were included in the Seventh Schedule hereto (paragrafu numru 13).*
3. Fl-iSkeda numru 7 imbghad taht ir-rubrika intestata Term paragrafu numru 4 insibu:

“ ...

*Following this present sale and transfer, the first two years of maintenance charges in terms of the aforesaid shall be paid in advance*

*and thereafter annually in advance in terms of article 3c above. The maintenance charges for the first two years immediately after this present sale shall be on hundred and forty four Maltese Liri (Lm144) per annum” (fol. 30)*

L-artikolu 3 (c) taht ir-rubrika Conditions jaqra hekk:

*“The purchaser shall pay to the Company each year in advance in the month of January his share of the anticipated “Company’s Expenses”; he shall then pay the difference between the amount paid on account as aforesaid and his share of the Company’s actual expenses within fifteen (15) days of the delivery of the maintenance accounts. Such sums payable shall be and be deemed to be a debt due to the Company from the Purchaser and the Purchaser hereby acknowledges them to be due as such. Should the Purchaser be in arrears in the payment of the above sum, he shall be liable for payment of interest at 8% per cent per annum thereon and this without prejudice to any other right of the company” (fol. 28)*

U

*“2. The company expenses abovementioned shall be shared out in equal portions between all the Purchaser of the dwellings in the entire estate” (fol. 30)*

4. Ir-rikorrenti jikkupa l-kariga ta' Amministratur tal-Madliena Village, Phase 1, Owners Association u ilu jikkupa din il-kariga sa minn Dicembru, 2013. L-ammont reklamat minghand l-intimat jinqasam in kwantu ghal:
- a) €1178.13c ghall-appartament ghas-sena 2012/2013;
  - b) €64.88c ghal garaxx ghal perjodu 2012/2013;
  - c) €1395 ghall-appartament ghas-sena 2013/2014;
  - d) €26 ghal garaxx ghal perjodu 2013/2014;

Mistoqsi jekk hu kienx dahal fil-kwistjoni li l-intimat ghandu ammont differenti fil-kuntratt ta' akkwist tieghu minn dak reklamat minnu, huwa wiegeb fin-negattiv u qal li *“ahna kull ma ghamilna kien illi rajna l-ammont li kien dovut u ddidejnieh bejn l-ammont ta' sidien” (fol. 89B)*. Mistoqsi jekk kienux iddahhlu s-sidien kollha, jew inkellha thallew xi uhud minnhom barra, r-rikorrenti qal li dahal kulhadd. Stqarr ukoll li l-intimat kien hallas l-arretrati kollha dovuti minnu sas-sena 2011/2012. Ghar-rigward ta' l-ammont reklamat, ir-rikorrenti qal li *“... r-residenti*

*kienu qablu li jintefqu tant spejjez u li allura dak l-ammont indikat f'dak il-kuntratt zgur li ma kienx ser jaghmel tajjeb ghal ispejjez li riedu jintefqu” (fol. 89E).*

5. L-intimat qal li huwa kien wiehed minn ta' l-ewwel li kien xtara proprjeta f'dan il-kumpless u li l-kuntratt tieghu jghid li skond dan il-kuntratt, huwa kellu jhallas l-ammont ta' mija u erbgha u erbghin liri Maltin (Lm144) ghal manutenzjoni tal-partijiet komuni. Qal li fl-iskeda li hemm annessa mal-kuntratt hemm li “... *meta jkun lest kollu [l-estate] jkun jinkludu mtien blokko kif ukoll il-facilities tal-pool deck, pool u Jacuzzi u gymnasium kellu jkun kopert bl-ammont ta' mija u erbgha u erbghin liri Maltin (Lm144) li ghadni kif semmejt”* (fol. 89G). Zied jghid li xi erba (4) snin wara li kien iffirma l-kuntratt ta' akkwist tieghu, l-amministratur ta' dak iz-zmien kien infurmahom li l-ammont ta' Lm144 ma kienx qiegħed iservi u allura kien jehtieg li dan l-ammont jizdied. Hu u s-sidien l-ohra kienu oggezzjonaw għal dan u kienu qalulu sabiex izid l-ammont dovut għal manutenzjoni lis-sidien tal-blokka l-gdida li kienet għadha qed tigi zviluppata. Hekk fil-fatt gara. Għalhekk l-intimat qiegħed joggezzjona li jhallas l-ammont reklamat mir-rikorrenti u dan minhabba dak li għandu miktub fil-kuntratt ta' akkwist tieghu. Qal li kif appena jitlesta l-izvilupp allura huwa jhallas kemm ikollu bzonn ihallas. Mistoqsi kif kien hallas ammont ferm izjed mill-ammont indikat fil-kuntratt tieghu għas-sena 2011/2012 huwa qal li kien hallsu u li dan l-ammont kien gie maqbul f'laqgħa li kienet saret dak iz-zmien mal-izviluppaturi l-godda tal-kumpless.

Ikkunsidra ulterjorment;

6. It-Tribunal huwa konvint li l-minuti għas-snin 2012/2013 u 2013/2014 gew approvati skond il-ligi u li l-ispejjez hemm indikati bhala dovuti mis-sidien huma verament dovuti l-ghaliex gew hekk approvati. L-intimat jishaq li huwa għandu jhallas biss l-ammont ta' mija u erbgha u erbghin liri Maltin (Lm144) pari għal tlett mija hamsa u tletin euro u tlieta u erbghin centezmi ta' euro (€335.43) u dan peress li fil-kuntratt hekk għandu miktub. Huwa minnu li fil-kuntratt hemm dan li qiegħed jghid l-intimat pero dak li ma huwiex jara l-istess intimat huwa dak li hemm miktub fl-iskeda numru sebgha (7) formanti parti integrali mill-kuntratt ta' akkwist tieghu. Skond din l-iskeda, l-intimat, u kull sid iehor għandhom ihallsu s-sehem tagħhom mill-ispejjez. Dan ifisser li jekk l-ispejjez għal dik is-sena partikolari ikunu izjed mill-ammont imsemmi fil-kuntratt, allura hekk għandhom jagħmlu. Fix-xhieda tieghu, l-intimat jghid li huwa kien ircieva dokumentazzjoni mingħand ir-rikorrenti odjern izda ma kien ircieva xejn mingħand l-amministratur precedenti. Filwaqt li

huwa dejjem mehtieg li s-sidien ikunu infurmati bil-laqghat sabiex ikunu jistghu jattendu, f'dan il-kaz jirrizulta li l-intimat ibbenefika mill-manutenzjoni li saret fis-sena 2012/2013 u allura huwa ghandu jhallas l-ammont reklamat ghal dak il-perjodu ukoll. L-intimat izid jghid li huwa ma ghandu jhallas xejn ghal garaxx peress li ma hemm xejn mikjtub fil-kuntratt tieghu dwar dan. Diga rajna li l-iskeda numru sebgha (7) tipprovdi ghal dan il-fatt u ghalhekk anke din l-eccezzjoni tieghu qeghda tigi michuda.

7. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti sejrjn jintlaqaw u l-eccezzjonijiet ta' l-intimat sejrjn jigu michuda fl-intier taghhom.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha mqanqla mill-intimat in kwantu dawn huma nkompatibbli ma dak hawn fuq deciz, qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement qieghed jikkundanna lill-intimat jhallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn sitt mija wiehed u sittin euro [€2661] bl-imghaxijiet jibdedw jiddekorru fuq dan l-ammont mid-data ta' meta kienu dovuti sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----