



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2015

Talba Numru. 550/2007

Construction and Turnkey House Limited (C-29833) u

Condominium Services Limited (C-39139)

vs

Joe Vassallo u b'digriet t'April, 2008 gew kjamati in kawza

Mark Julian u Agatha konjugi Crittenden

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba fl-ismijiet premissi ipprezentat fit- 3 ta' Lulju, 2007 li permezz tieghu s-Socjeta' attrici ippremetiet is-segwentti:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-konvenut hu sid t' appartament innumerat '15' fil-binja t' appartamenti mmarkata Block 'B', liema appartament jaghmel parti mill-kumpless ta' 'Saint Paul's Court', San Pawl il-Bahar. Is-Socjetajiet attrici Construction and Turnkey House Limited u Condominium Services Limited inkorrew spejjez ghan-nom tas-sidien tal-istess kumpless, ghall-manutenzjoni u servizzi ohra fil-partijiet komuni kif ukoll partijiet ohra li minnhom jaghmlu uzu l-istess residenti inkluz *swimming pool*.

Illi minkejja li l-konvenut gie interpellat ihallas is-sehem tieghu diversi drabi, liema sehem huwa obligat li jhallas, huwa baqa' 'nadempjenti.

Illi l-ammont dovut lis-Socjeta' Construction and Turnkey House Limited bhala manutenzjoni *fee* ghall-perjodu Settembru, 2002 sa Awwissu, 2003 huwa ta' hamsa u hamsin liri Maltin (Lm55.00) u sitt liri Maltin (Lm 6) rapprezentanti *late payment fee*, Settembru, 2003 sa Awwissu, 2004 huwa ta' disgha u sebgħin liri Maltin (Lm79.00) u sitt liri Maltin (Lm6) rapprezentanti *late payment fee*, Settembru, 2004 sa Awwissu, 2005 huwa ta' sebgħin liri Maltin u ghoxrin centezmu (Lm70.20c) u sitt liri Maltin (Lm6) rapprezentanti *late payment fee*, u għall-perjodu Settembru, 2005 sa Gunju, 2006 huwa ta' tnejn u sebgħin liri Maltin u wiehed u ghoxrin centezmu (Lm72.21c) u sitt liri Maltin (Lm6) rapprezentanti *late payment fee*.

Illi l-ammont dovut lis-Socjeta' Condominium Services Limited bhala *fee* għall-manutenzjoni għall-perjodu Lulju, 2006 sa Dicembru, 2006 huwa ta' mija u hdax il-lira Maltin u tmienja u erbghin centezmu (Lm111.48c) u sitt liri Maltin (Lm6) rapprezentanti *late payment fee*.

Għaldaqstant is-Socjetajiet attrici umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal jikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma komplessiva ta' erbgha mija u sbatax il-lira Maltin u disgha u tmenin centezmu (Lm417.89c), flimkien mal-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra legali u cioe' tmien liri Maltin u sitta u ghoxrin centezmu (Lm8.26c), u imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-risposta tal-konvenut datata 13 t'Awwissu, 2007 li 'rrispinga l-pretenzjonijiet tal-atturi bis-segwenti eccezzjonijiet:

1. Preliminarjament, fil-kuntratt ta' akkwist tal-appartament tal-konvenut kien hemm kundizzjonijiet specifici hafna dwar l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk *de quo*. L-atturi qatt ma gew formalment appuntati bhala amminsitraturi tal-kumpless 'St. Paul's Court', San Pawl il-Bahar *ai termini ta'* dan il-kuntratt u/jew tal-Att dwar il-Condominia. Ghalhekk la ghandhom dritt jippretendu hlasijiet u wisq anqas ghandhom *locus standi f'*dawn il-proceduri.

2. Il-konvenut ma ghandu ebda oggezzjonijiet li jhallas *maintenance fees* jekk jirrizultaw dovuti, pero' huwa, ripetutamente irrifjuta li jhallas ammont mitlub mill-atturi, stante li kieku ghamel dan kien qed ikun qiegħed jirrikonoxxi lill-atturi bhala amminsitraturi tal-blokk meta fil-fatt mhumiex. Ghaldaqstant, fi kwalunkwe' kaz ma ghandux ibati spejjez ta' din il-procedura.

3. Ghall-istess ragunijiet u anke ghaliex ma tirrizulta minn ebda ftehim il-konvenut jissottometti illi l-ebda *late payment fee* ma hija dovuta lill-atturi.

Ra r-Risposta tal-kjamati 'n kawza konjugi Crittenden datata 26 ta' Gunju, 2009 fejn eccepixmap illi:

Illi l-kjamati 'n kawza Mark Julian u Agatha Crittenden, (b'passaporti Inglizi 208812413 u 460891368 rispettivament), rappreżentati f'Malta minn Joe Vassallo (649146M) kif debitament awtorizzat (prokura annessa Dok C1) qegħdin jeccepixxu kif gej:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Preliminarjament, fil-kuntratt t'akkwist tal-appartament hemm kundizzjonijiet specifici dwar l-amministazzjoni tal-partijiet komuni tal-kumpless St Paul's Court. L-atturi qatt ma gew appuntati bhala amministraturi tal-kumpless S Paul's Court, San Pawl il-Bahar *ai termini* tal-kuntratt u/jew tal-Att tal-Condominia. Ghalhekk la ghandhom dritt jitolbu hlas u lanqas ghandhom *locus standi* f'dawn il-proceduri.

2. Minghajr pregudizzji ghas-suespost, jidher illi Condominium Services Limited hija kuntrattur tal-attrici l-ohra Construction and Turnkey House Limited u ghalhekk kwalunkwe pretensjoni taghha ta' hlas ghandha tkun diretta lejn Construction and Turnkey House Limited mhux lejn il-konvenut u kjamati 'n kawza.

3. L-okkupant tal-appartament Joe Vassallo ma ghandu ebda oggezzjoni illi jhallas *maintenance fees* jekk jirrizultaw dovuti pero` rrifjuta li jhallas l-ammont mitlub lill-atturi, stante li kieku ghamel dan kien qed ikun qiegheed jirrikonoxxi lill-atturi bhala amministraturi tal-blokka meta fil-fatt mhumiex. Ghaldaqstant, fi kwalunkwe kaz la hu u lanqas l-esponenti ma ghadhom ibatu spejjez gudizzjarji.

4. Ghall-istess ragunijiet u anke ghax ma tirrizulta minn ebda ftehim, l-ebda *late payment fee* ma hija dovuta.

Illi fuq talba tal-atturi liema talba giet milqugha gew kjamati in kawza l-konjugi Mark u Agatha Crittenden, is-sidien tal-appartament li fih jghix il-konvenut. Il-konjugi Crittenden ressqu l-istess eccezzjonijiet li ressaq il-konvenut Joe Vassallo.

Sema' x-xhieda prodotta mill-partijiet;

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-konsulenti legali tal-partijiet;

Ra l-verbal tas-seduta ta' nhar id- 19 t'Ottubru, 2011 li bih il-kawza nghatat sentenza in parte fejn it-Tribunal iddecieda fuq l-ewwel eccezzjoni illi a) l-atturi ma gewx formalment appuntati bhala amministraturi tal-blokk de quo ai termini (1) tal-kuntratt ta' akkwist; u (2) ai termini tal-Att dwar il-Condominia u ghalhekk la ghandhom dritt jippretendu hlasijiet u wisq anqas ghandhom *locus standi* f'dawn il-proceduri.

Illi t-Tribunal hass illi z-zewg kwistjonijiet kienu jezorbitaw il-kompetenza tieghu ghaliex ma setghax jidhol fi kwistjonijiet dwar il-ksur tal-kuntratt t'akkwist ta' 'mmobili jew lanjanzi dwar l-ghazla tal-amministratur jekk l-artiklu 15 tal Att dwar il-Kondominji jirreferi dawn il-lanjanzi ghall-arbitragg madatarju. It-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar hass illi kellu pero il-gurisdizzjoni li jidetermina jekk ghandhomx jithallsu il-*maintenance fees* u il-*late payment fees* jew le u dan minghajr pregudizzju ghad-dritt tal-konvenut u/jew kjamat in kawza li jiehdur passi necessarji ghall-ksur tal-kuntratt ta' akkwist.

Illi ghalhekk in vista tas- suespost il-vertenza t' illum ghandha iddur fuq jekk ghandhomx jithallsu il-*maintenance fees* ghall-xoghol li sar u jekk humiex dovuti il-*late payment fees*.

A. Il- Provi:

Mill-provi hareg illi il-konvenut Joe Vassallo huwa residenti fil-propjeta '15', Block 'B' 'St. Paul's Court', San Pawl il-Bahar. Pero` s-sidien ta' dan l-appartament huma l-kjamati in kawza u cioe` l-konjugi Mark Julian u Agatha Crittenden li huma qraba tal-esponenti u li l-konvenut huwa mandatarju specjali taghhom.

Il-konjugi Crittenden kienu xtraw il-propjeta' minghand John Cassar li kien akkwista l-fond b'titolu ta' emfitewsi minghand Britannia Estates Limited bic-cens li kellu jithallas lis-Socjeta' St. Paul's Court Limited, sid ic-cens. Skont il-kuntratt John Cassar kien xtara

Kopja Informali ta' Sentenza

parti 'ndiviz tal-partijiet komuni liema partijiet jappartjenu lil tnax-il (12) sid tat-tnax (12) l-appartament li kienu jezistu dak iz-zmien fil-blokka tal-kumpless. Il-*“porzjonijiet rizervati”* min-naha l-ohra kienu partijiet li ghalkemm setghu igawduhom kollettivament ir-residenti ta' St. Paul's Court ma gewx trasferiti lis-sidien tal-appartamenti. Ghalhekk St. Paul's Court Limited skont dan il-kuntratt il-*grantor* St Paul's Court Limited kellha tamministra dawn l-*areas* sal-1 ta Gunju, 1969. Illi f'dan il-kuntratt issib l-artikolu 13 li jghid:

“Purchaser undertakes to pay a proportionate share of the costs and charges which the grantor will incur for the upkeep and maintenance of the common parts of the blocks and of the reserved parts of the development together with an administration fee equivalent to twelve per centum (12%) of the said cost and charges in favour of the grantor”.

Min-naha l-ohra fit-28 ta' Frar, 1997, Saint Paul's Court Limited ittrasferixxiet partijiet tal-proprjeta' inkluz il-porzjonijiet rizervati lil Lantana Developments Limited kif ukoll l-obbligu li tiehu hsieb l-amministrazzjoni u l-manutenzjoni tal-partijiet riservati u komuni tal-blokk *de quo*¹.

Permezz ta' kuntratt tad-09 ta' Frar, 2000², Lantana Development Limited bieghet l-arja gewwa Saint Paul's Court, izda zammet ferm l-obbligu li zzomm u tamminstra l-porzjonijiet riservati tal-proprjeta' gewwa St. Paul's Court.

Permezz ta kuntratt datat 9 ta' Lulju, 2002 fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona, Lantana Development Limited ittrasferit l-obbligu taghha li tiehu hsieb l-amministrazzjoni u l-manutenzjoni tal-partijiet rizervati lis-Socjeta' attrici u cioe Construction and Turnkey House Limited³ u permezz tal-istess kuntratt Construction and Turnkey House Ltd irrizervat id-dritt li tghaddi dan l-obbligu tal-manutenzjoni u tal-gbir ta' kontribuzzjonijet lil terzi.

¹ Ara Kuntratt ippublikat minn Nutar Carmel Gafa A fol 40 u 43

²Ara Kuntratt ippublikat minn Nutar Carmel Gafa A fol 46

³ Ara Kuntratt ippublikat minn Nutar Alexander Joseph Sceberras Trigona, a fol 54

Kopja Informali ta' Sentenza

Permezz ta' kuntratt iehor ppublikat fi 27 t' Awwissu, 2002 min-Nutar Alex Sciberras Trigona, St. Paul's Court Limited kienet ittrasferiet partijiet mill-istess sit bl-isem St. Pauls' Court lil Construction and Turnkey House Limited u kien f'dan il-kuntratt li ttrasferiet l-obbligi taghha kollha fuq il-fond⁴. Jidher illi min-naha taghha Construction and Turnkey inkarigat lill Condominium Services sabiex tiehu hsieb lil kondominju u ghalhekk it-talba qeghda issir miz-zewg Socjetajiet.

Illi ghalhekk wiehed issa ghandu jhares lejn il-fatti li gew prezentati dwar il-manutenzjoni fil-blokk jekk sarx manutenzjoni u jekk il-konveut ghandu jhallas ghalha.

Xehed **Joe Attard** Direttur tas-Socjeta' attrici Construction and Turnkey House Limited. Spjega li meta kienu jidlu il-kontijiet kien l-ewwel issir laqgha fejn kienu jispjegaw il-kontijiet imbaghad il-kumitat kien jitkellem mas-sidien biex jhallsu sehemhom. Joe Vassallo fil-laqghat kien jghid illi:

"Jiena miniex ser nikkalkulakhom u miniex ser nhallas il-maintenance".

L-argument tieghu kien li il-*maintenance* kellu jkun fidejhom. Minhabba dawn il-problemi s-Socjeta attrici waqfet milli tiehu hsieb u tat *handover* lis-sidien pero dan il-kont ghadu pendenti. In kontro ezami qal li l-kontestazzjoni ta' Vassallo kien dejjem li ma riedx ihallas ghax suppost il-*maintenance* kellu jkun taghhom. Sostna illi l-Kumitat ma riedx imexxi l-post u l-*maintenance*, u kienu jghidulhom li jridu li jmexxu l-*maintenance*. Stqarr li hu jibghatilhom l-ittri biex imexxu l-*maintenance* huma stess u kienu jghiduli li huma ma humiex interessati:

"Irrid niccara li ahna l-maintenance qatt ma ridnieh. Pero` l-Kumitat u r-residenti kienu jghidulna biex imexxu l-maintenance ahna".

⁴ Ara artikolu (iv) a fol 64,

Kopja Informali ta' Sentenza

Sadanittant kienu rcieview l-kontijiet tad-dawl, u peress illi kienu obbligati li jhallsuhom kienu jhallsuhom, pero` ma hadux percentagg. Spjega illi l-kontijiet kienu jigu, kontijiet tad-dawl, u tal-*maintenance* tal-pool etc, u kienu nhallsuhom meta jircevuhom, imbaghad jigbruhom mir-residenti wara. Kienu jaqsmu skont kemm hemm residenti u jitolbuhom ghar-refuzjoni, cioe` skont kemm hemm appartamenti. Vassallo kellu problema ta' hlas ma' ohrajn ukoll.

Il-kontijiet tad-dawl u l-ilma kien jghajjat lill-atturi u hekk ghadhom sallum u allura jekk ma konniex inhallsu kienu jaqtghulhom id-dawl. Fil-fatt kien gara illi darba kienu qatghu d-dawl u kien hallas il-Kumitat. "Jiena kkommettejt ruhi mal-Enemalta li malli nigbor il-flus minghand in-nies hemm xi sitt elef ewro (€6,000) pendenti dawl biss, jiena 'nhallashom".

Fir-rigward tal-hsarat fil-*pool area* dan huwa proprjeta' tas-Socjeta' attrici u jekk irid seta' jiccargja kera lir-residenti. Peress li juzawha ghandhom ihallsu ghall-*maintenance*. Qabel ma bdew ix-xoghol fuqha din kienet ikkundannata. Meta ghamlu x-xoghlijiet kienu tawhom sena fejn ma kellhomx ihallsu tal-*maintenance* kien jew '93 u anke '94. Il-proprjeta' ta' fuq Vassallo ma kienx bniesha hu kienet proprjeta' ta' Lantana u tal-familja Mizzi, is-Socjeta' Construction and Turnkey lanqas biss kienet iffurmata. Iddikjara il-kwistjoni pero' hija tal-hlas tal-*maintenance fees* u mhux dan. Giet prezentata kopja tal-kont tal-1 Lulju, 2004 sat- 30 ta' Gunju, 2005 a fol 234. Fir-rigward tal-bini li sar fuq il-proprjeta' li illum hi ta' Joseph Vassallo Attard zied jghid li hu kien bena dan skont il-permessi kollha u skont pjanti li xtara mis-sidien ta' qabel Mizzi.

Joseph Vassallo xehed diversi drabi u 'pprezenta affidavit ukoll. Fix-xhieda tieghu ⁵ Joseph Vassallo qal:

"Jiena l-kontestazzjoni mhux biss dwar l-administration charge ta' twelve per cent (12 %); jiena l-kontestazzjoni hija dwar is-sitwazzjoni kollha kemm hi kif giet illum. Jiena ghamluli hsarat fl-appartament u kif ukoll fil-komun fejn hemm l-appartament tieghi u li huwa

⁵ 13 Gunju 2013

Kopja Informali ta' Sentenza

tieghi ghax xtrajtu, u kieku kienu imxew sew dawn ma kienx ikollna l-problemi. Nghid illi l-kontestazzjoni mhux biss dwar jekk ghandux dritt jigborhom jew le; il-kontestazzjoni hija wkoll dwar l-ispejjez ezatt li jiena qed niddubita li qatt saru u l-hlasijiet li qatt saru. Jigifieri jiena qed nikkontesta kollox. Per ezempju fil-kontijiet tad-dawl jidher li hemm arretrati jigifieri xi hadd ma hallsux. Il-kontijiet ghadhom pendenti u ghadna qed niddiskutu liema huma dawk li huwa responsabbli hu ghalihom u dawk li ahna responsabbli ghalihom ahna.”

Fl-affidavit tieghu pprezentat fis-6 ta' Frar, 2013 Joseph Vassallo ddikjara is-segwenti :

“Dawn huma r-ragunijiet ghaliex qed nirrifjuta li nhallas lill-atturi Construction and Turnkey House Limited et (1) ghax ma nirrikonoxxi li huma ghandhom locus standi f'dan il-kumplex, (2) ghaliex ghamluli hsarat li sa issa ghadhom ma rrangawx, (3) ghaliex qeghdin jokkupaw proprjeta' li m'hijiex tagghom imma li hija proprjeta' taghna s-sidien tal-appartamenti, (4) ukoll li minhabba li fil-verita' ma saritx u mhux issir maintenance kif suppost imma aktar u aktar ghaliex ma nhossx illi ghandi nirrikonoxxi lill-kumpaniji illi qed jokkupaw il-partijiet komuni minghajr ma qatt gew awtorizzati unanimament jaghmlu dan minni jew mis-sidien tal-appartamenti. Barra min dan, nistenna li jigu trasferiti d-drittijiet kollha fuq iz-zoni rizervati a favur tal-ewwel disghin sid kif stipulate fl-appalt tal-bejgh”.

Illi Joe Attard sar jafu meta dan kien invada il-flat tal-konvenut biex jarma ghall-binja tal-flat tieghu. Kien fdah illi meta jaghmel il-flat tieghu se jaghti passata lil tieghu. Dan qatt ma ghamel hekk anzi il-hsara ghadha hemm sallum kemm barra u kemm gewwa il-flat. Hu kompla biex jiddikjara x'ghamel Attard fuq il-proprjeta' tieghu:

“Attard ikkawzali hsarat barra u gewwa fil-flat tieghi u fil-komun billi sammar injam ghall-konkos mal-hitan, kisser id-dawl tal-gallerija, kisser il-kisi ta' barra fuq iz-zewg faccati, ghabba s-soqfa bil-piz tal-gebel u bricks ghall-binja (minflok li ghabba fuq il-hitan kif jitlob il-mestier) bir-rizultat li d-deflection qasmitli l-kisi tas-soqfa; bena hajt bla travu u kkawza qasma fis-saqaf tal-kamra tal-banju kif wriet il-perizja ta' Ellul & Ellul li diga pprezentajt. Qaccat katusa tal-ventilazzjoni tad-drenagg (Soil & Vent pipe) biex ma jkollux shaft ghaddej mis-salott tieghu; dan jikkawza vacuum (principju Venturi) li fil-fatt ibattal

Kopja Informali ta' Sentenza

l-ilma tat-toilet u b'hekk tidhol rieha tad-drenagg gewwa. Mhux biss, izda rrendiena mhux compliant mal-ligi peress li soil and vent pipes huma necessita' bil-ligi tas-sanita'. Illum hafna mill-hsara kompliet zdiedet u ghalhekk li ninsisti li ghandhom jissewwew mis-Sur Attard jew li nkun awtorizzat mill-Qorti biex naghmel it-tiswijiet spejjez tieghu. Ma' nistax ma nsemmiex ukoll il-konsenturi li tfaccaw bil-piz tal-binja tas-Sur Attard u bl-iskavi li hu jew is-Socjeta' tieghu ghamlu".

"Sfortunatement pero ghandi hafna xi nghid dwar in-nuqqasijiet illi saru matul iz-zminijiet mid-diversi entitajiet li suppost kienu jiehdusieb il-komun".

Zied jixhed is-Sur Attard li "dan il-bniedem ...ghandu problema ma' ohrajn ukoll". Jiena nsostni li min ghamel l-affarijiet sew ma jkollux problem mieghi. Sfortunatement pero ghandi hafna xi nghid dwar nuqqasijiet illi saru matul iz-zminijiet mid-diversi entitajiet li "suppost" kienu qed jiehdusieb il-komun.

- *Niccara li f'dan il-kondominju ta' 96, l-ewwel talba ghall-maintenance fl-2012/2013 kienet ghal erba' mija u sitt Ewro (€406) kull flat, jigifieri m'ahniex nitkellmu fuq xi somma zghira.*
- *Lantana kkonfermaw, bil-fomm u bil-kitba, li se jsewwu l-hsarat, imma dan s'issa ma ghamluhx avolja ghaddew snin twal. Minflok, jghidu li issa Construction and Turnkey House Limited ghandhom l-inkarigu li jsewwu. B'dana kollu hallasthom sal-inqas centezmu.*
- *Lantana bidlu l-katusi tad-drenagg bi spiza ta' xi tmint elefliri Maltin (Lm8,000) circa dsatax-il elf Ewro (€19,000) ghall-bzonnijiet immaginarji tal-binja tas-sulat gdid tagghom. Biex taqghad hallew anke s-shafts mikxufin u hekk ghadhom.*
- *Il-kumitat qaluli li hasla hafifa bis-siment fuq il-bjut swiet sitt elf Ewro (€6,000). Xoghol li suppost ghandu garanzija ta' 20 sena beda jinqala' fiz-zmien 24 siegha bhal ma gara fix-xoghol li ghamlet Condominium Services Limited, l-impjegata tas-Sur Attard u l-ko-attur f'dan il-kas.*
- *Insibu problema meta s-Sur Attard jipprova johloq stampa fittizja ta' kunsens generiku ghar-rieda tieghu. Attard ma ridnix fil-kumitat ghax jaf li jiena ridt audit indipendenti tax-xoghol u tal-kontijiet biex nara x'kienu d-djun tieghu u taghna. Il-kumitat ifforma ruhu minghajri – skont is-Sur Genovese fuq insistenza t'Attard.*

Kopja Informali ta' Sentenza

- *Ghalija kienet problema li gejna mcahhdin, ghal madwar 10 snin, mill-access principal ital-kumpless sakemm fl-2012, jiena tlabt lill-Kummissarju tal-Pulizija jintervjeni minhabba l-ksur perpetwat tal-Art 85 (Kap9) (Pretended Rights).*

Is-Sur Attard xehed ukoll li jiena ma ghamiltx oggezzjonijiet mal-MEPA. L-oggezzjonijiet mal-MEPA saru, pero' mhux minni ghax jien kont nghix l-Ingilterra u kont nigi ftit granet fis-sena u anke gieli ma gejt xejn. Fittixt fuq il-website tal-MEPA imma ma sibt xejn dak iz-zmien.

Huwa xehed li jiena ma hallastx lil "Mizzijiet"; nghid li recentement, St Paul's Court Limited allegaw li hemm xi kontijiet ta' porterage mhux imhallsin. Jiena sostnejt li l-kontijiet dejjem thallsu puntwalment, u ma narax li wara madwar ghoxrin sena, dawn ghandhom dritt jitolbu r-ricevuti tal-hlas. Lil dawn ghidtilhom ukoll li familjari tieghi talbuhom isewwu l-bjut skont l-inkarigu li kellhom, izda huma kienu abbandunaw dan il-kumpless u ma ghamlu xejn; allura sewwewhom il-familjari tieghi spejjez taghhom.

*Is-sena l-ohra, ahna s-sidien fil-blokka 'B' sewwejna bi spiza ta' xi elf Ewro (€1,000) partijiet mill-hsarat li ghamlu Joe Attard Construction and Turnkey House Limited u Lantana Developments Limited fil-komun ghax minkejja l-weghdiet baqa' ma tranga xejn u s-sidien l-ohrajn xebghu jistennew. Il-binja tal-lift (fuq art **uzurpata** mir-reserved areas) ghada bla tikhil jew kisi wara izjed minn ghaxar sninli ilha tintuza. Dan ikompli jzid il-hsara gewwa minhabba elementi. Hallasna wkoll biex nispickaw xoghol li ghal dawn is-snin hallewh mhux komplut (il-bibien tal-lift). Ghandna frames tat-twieqi mqattghin, mcekknin u msewwijin bl-ifilsa u bla ebda sengha u li issa fihom ukoll tebqiet ta' qisien hzienu. Kellna twieqi panorama ta' 10 piedi u issa ghandna twieqi ta' kamra tal-banju ghax fihom biss 4 piedi, jigifieri cekknuhom b'1.8 metri mill-wisa'.*

Bhal ma semmejt, kien hemm okkazjonijiet meta Attard battal il-pixxina (li ahna l-kondomini ghandna d-dritt t'uzu taghha, imma Attard iqisha "tieghu") ghax qal li qed jinzel l-ilma fil-garaxxi u dan meta l-pixxina bnienha hu stess u meta mill-ewwel milja kellha titbattal ghax cediet. Naqas li jsewwiha u ghamilna spiza ta' izjed minn ghaxart

Kopja Informali ta' Sentenza

elef (€10,000) madwar erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) ghal liner kif propost u esegwit minn Condominium Services Limited, li fuqu Dr Stefan Zrinzo Azzopardi tana garanzija ta' 20 sena izda li lanqas 24 siegħa ma serviette ghax bdiet titqaxxar u tintefah mill-ewwel. Sewwewha izda rega gara l-istess. Nehhewlha filata madum li swietilna elf disa' mija u erbgħa u tmenin Ewro u erbgħa u ghoxrin centezmu (€1,984.24c) biex ergajna għamilniha. Condominium Services Limited kienet kuntrattur ta' Construction and Turnkey House Limited u kienet qablet li tfitteq lis-subkuntattur tagħha għal refund imma s'issa dan ma sarx.

Waqt li kienet qed issir il-binja, jigifieri waqt l-access kien f'idejn Construction and Turnkey House Limited biss, kienu tqacctu s-sigilli tal-meters residenzjali u l-Enemalta imponiet penali ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) fuq kull sid. L-access baqa' magħluq għal zmien twil ghax Attard haffer trinka u tefa' l-materjal mar-rixtellu tal-kantina fejn hemm il-kamra tal-meters u għalhekk ma stajniex ngħaddu, lanqas biex naqraw il-meters.

Nzid dwar il-hsarat li għamel is-Sur Attard. Darba, rajtu fil-kumpless u stedintu jidhol jara l-hsara ghax xtaqt naqta l-kontijiet. Waqt li konna flimkien, hu accetta li kien għamel il-hsara u li jsewwiha. Kienet laqgħa kordjali u offretlu anke x'jixrob. Izda, daqs ghoxrin minuta wara, kont qiegħed Triq il-Korp tal-Pijunieri diehel fil-karozza u waqaf hdejja bis-sabta van abjad b'Joe Attard passigier, u minn go fih, beda jghajjarni u jghidli li ser ixandarni ma' kulhadd; jiena ersaqt lejn il-van biex inkellmu, imma b'hafna twerzieq ta' tyres u duhhan, sparixxa f'hakka t'ghajn. L-ghada filghodu, dan Attard kien hdejn il-bieb tal-bitha ma' zewg irgiel ohra u allura evitajt il-konfront ghax kelli miegħi zewg neputijiet zghar li allura hadthom il-bahar flok il-pixxina dik il-gurnata. Sadanittant, il-kontijiet hargu, avolja t-tiswija ma saritx (la fil-flat u lanqas fil-komun u fil-fatt għadha tidher s'allum nkluz il-pedati li kissrulna fit-tarag).

Għalhekk il-kontestazzjoni huwa li l-kontijiet huma vagi qatt ma gew sostanzjati b' evidenza li saru b' reqqa u ekwita'. Apparti dan Vassallo jghid li Attard prova jigbor flus li qatt ma kellu jigbor u naqqashom biss meta saru ilment. Il-Kumitat kellu jhallas arretrati li ma hallasx Attard lil Enemalta u li sa Lulju l-Kumitat kien għadu ma qabilx ma' Attard liema kienu l-hlasijiet tiegħu u liema kienu tas-sidien. Qatt ma

Kopja Informali ta' Sentenza

rrikonoxxa l-amministraturi pero' dan apparti dawn l-istess entitajiet wetqu hsarat u dahlu l-kondominja fi spejjes zejda. Fi kwalunkwe kaz il-kontijiet prezentati ma humiex dettaljati u lanqas *audited*.⁶

Sostna illi lillu Attard kien qalu li hu ma setgha jaghmilu xejn ghaliex ma kellux xejn fuq ismu. Kien ghalhekk bena u biegh lit-terzi u ghalhekk ma setghax jobbligah jaghmel tajjeb ghax-xoghol li sar minn terzi.

Ra ukoll dokumenti a fol 161 et seq.

Ikkunsidra:

Illi din il-vertenza hija wahda ta' *money claim* fl-ammont ta' disgha mija u tnejn u disghin Ewro u tlieta u disghin centezmu (€992.93c) rapprezentanti *maintenance fees* u *late payment fees*. Jidher li fuq kollox l-ewwel u l-akbar kwistjoni li kellu l-konvenut illi ma kienx jaghraf lis-Socjetajiet attrici bhala amministraturi. Illi *ormai* fil-kuntest tal-vertenza odjerna din il-kwistjoni giet sorvolata fl-ewwel sentenza u li ghalhekk ma treggix bhala difiza ghan-nuqqas ta' hlasijiet.

Fir-rigward tal-kontestazzjoni li kienu *ossia* Attard ghamillu il-hsarat fil-flat ghalkemm jista jinghad li kellu ragun il-konvenut qatt ma harget cara min kien ghamel dawn ix-xogholijiet, jekk kien Attard stess jew xi Socjeta' ohra. Attard qal fl-affidavit tieghu li lanqas biss kienet tezisti Construction & Turnkey House Limited. It-Tribunal pero' jistaqsi ghaliex ma saritx kontro talba jew kawza apparti fuq dawn id-danni?

⁶ Ara para 19 tal-affidavit

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi hlief ghax-xhieda ta' Vassallo il-konvenut ma gabx aktar provi. Lanqas ma tressqu residenti jew sidien ohra biex jikkorroboraw dak li ddikjaraw il-partijiet. Ix-xhieda principali kienu Vassallo u Attard.

Ghalhekk il-kwistjoni issa taqa' fuq jekk in nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta li hija 'kkuntesta li kienet saret mill-atturi ghadu jiggustifika nuqqas ta' pagament tal-*maintenance*. Fit-tieni lok imbaghd hemm il-quantum ghaliex skont hu dawn l-ispejjes qatt ma kienu sostanzjati u hafna minhom kien tort tat-traskuragni taghhom.

Illi fil-fehma tat-Tribunal jidher illi l-atturi kienu responsabbli ghall-*mismanagement* tal-post fejn ghal diversi drabi Vassallo ma setghax jgawdi l-proprjeta' tieghu. Illi hareg t-Tribunal ihoss li ghandu jemmen lill-Vassallo illi ma tantx kien hemm kjarezza fuq il-metodu ta' kif kienu imexxu. Infatti meta saru certu affarijiet jidher illi hadu hsieb l-interessi taghhom biss a skapitu tal-konvenut. Pero minn naha l-ohra l-fatt li Vassallo kien imsiefer ghall-perjodi twal ta' zmien zgur ma setghatx tghinu jifhem x'kien ghaddej anke fil-laqghat.

Il-kuntratt t'akkwist jaghti lil Vassallo u residenti ohra tgawdija tal-pixxina u ghalhekk iz-zona ta' madwar il-pixxina u ghalhekk ma jistax wiehed jghid min-naha "*dak huwa il-proprjeta' tieghi u nista naghmel li jrid*" u minn naha l-ohra jitlob hlas ta' manutenzjoni.

Fir-rigward tal-kontijiet tad-dawl Vassallo allega li dawn kienu qed jkunu gholjin ghaliex kienu qeghdin jissuplixxu garaxxijiet ohrajn mhux appartenenti ghall-blokk taghhom. Din l-allegazzjoni jidher illi ma gietx kontestata.

It-Tribunal jaghmel referenza ghall-eccezzjonijiet:

"L-attur ma ghandu ebda oggezzjonijiet li jhallas maintenance fees jekk jirrizultaw dovuti, pero' huwa ripetutamente irrifjuta li jhallas ammont mitlub mill-atturi, stante li

Kopja Informali ta' Sentenza

kieku ghamel dan kien qed ikun qieghed jirrikonoxxi lill-atturi bhala amminsitraturi tal-blokk meta fil-fatt mhumieq. Ghaldaqstant, fi kwalunkwe' kaz ma ghandux ibati spejjez ta' din il-procedura.

Ghall-istess ragunijiet u anke ghaliex ma tirrizulta minn ebda ftehim il-konvenut jissottometti illi l-ebda late payment fee ma hija dovuta lill-atturi."

Illi t-Tribunal ihoss li l-fatt li l-atturi hadu l-amminstrazzjoni minn Lantana kellhom obbligazzjoni li jaghmlu tajjeb ghall-hsarat kawzati minn Lantana u anke minnhom stess. In-nuqqas ta' spjegazzjoni dwar il-kontijiet u anke dwar in-nuqqasijiet ta' tgawdija tal-konvenut ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni. Illi t-Tribunal ghandu fuq kollox jaghti decizjonijiet b'ekwita`. Ghalhekk in vista tas-suespost u fic-cirkostanzi u wara li ra l-kontijiet a fol 235 it-Tribunal jhoss li l-parti kbira tal-kont xorta wahda ghandu jithallas u dan anke ghaliex ma gewx prezentati ebda talba prova u kwantifikazzjoni ta' hsarat li sarulu.

Ghalhekk *arbitrio boni viri* jaqta' u jiddeciedi billi jillibera lill-konjugi Crittenden mill-osservanza tal-gudizzju u jilqa't-talba in parti fl-ammont ta' mitejn u tmenin Ewro (€280) bl-imghax jithallas mid-data tas-sentenza u bl-ispejjes jinqassmu f'partijiet ugwali bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----