TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR

DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Gunju, 2016

Avviz Numru: 376/13 JB

Numru: 4

Condominium Services Limited (C39139) fil-kwalita taghha ta' amministratrici tal-condominium "Star Estates" Triq San Anard, Tarxien u b'digriet tat-22 ta' Ottubru 2015 Daniel Bugeja (K.I.: 157771M) assuma l-atti minflok Condominium Services Limited u b'digriet tat-13 ta' Gunju 2016 il-kliem "Triq San Anard, Tarxien" gew sostitwiti bil-kliem "Triq A.M. Caruana, Bahar ic-Caghaq"

vs

Laurence Farrugia
u b'sentenza tad-9 ta' Lulju 2014
giet kjamata fil-kawza mart il-konvenut, Carmen Farrugia

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar il-25 ta' Gunju 2013 li permezz tieghu, is-Socjeta Attrici esponiet dan li gej:

> Illi l-konvenut, li huwa sid l-appartament numru 9 fil-blokk ta' appartamenti bl-isem "Camden Grove", Star Estates, Skippy, St. Anard Street, Tarxien huwa debitur tas-socjeta' attrici, fil-kwalita' taghha premessa, fis-somma ta' elf sitt mija u hames ewro (€1605) rapprezentanti:
>
> - in kwantu ghal tliet mitt euro (€300) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2009;
> - in kwantu ghal tliet mitt ewro (€300) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2010;
> - in kwantu ghal tliet mitt ewro (€300) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2011;
> - in kwantu ghal tliet mija u hamsa u ghoxrin ewro (€325) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2012;
> - in kwantu ghal tliet mija u hamsa u ghoxrin ewro (€325) kontribuzzjoni tal-konvenuti ghas-sena 2013;

- spejjez rigward il-pool tletin ewro (€30) u spejjez straordinarji hamsa u ghoxrin ewro (€25)

Ilkoll a bazi tad-decizjonijiet mehuda waqt il-laqghat tas-sidien tal-condominium fil-Blokk ta' appartamenti bl-isem 'Camdem Grove', Star Estates, Triq San Anard, Tarxien.

Il-konvenut interpellat sabiex ihallas diversi drabi baqghu inadempjenti.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittri legali interpellatorji, kif ukoll l-ittra ai termini l-Artikolu 166A tal-Kapitlu 12 u bl-interessi mid-data meta l-ammont pretiz kien dovut sad-data tal-pagament effettiv u *late penalty fees* skont id-decizjonijiet tal-laqghat tas-sidien, kontra l-konvenut illi hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra li l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tal-15 ta' Lulju 2013 (a fol 4);

Ra li l-Konvenut, debitament notifikat (a fol 6) laqa' ghal din l-azzjoni billi pprezenta risposta (a fol 8) li permezz taghha eccepixxa dan li gej:

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament l-avviz attrici huwa null u bla effett stante li s-socjeta' attrici ddikjarat wara isimha li hija qiegha tagixxi fil-kwalita' taghha ta' amministratrici tal-Condominium Star Estates, St. Anard Street, Tarxien mentri ma jirrizulta l-ebda kondominju b'dan l-isem;

2. Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghal fuq espost, dan l-Onorabbli Tribunal mhuwiex kompetenti 'rationae materiae' biex jieħu konjizzjoni ta' dan il-kaz stante li ai termini tal-Artikolu 26 ta' l-Att dwar il-Condominia (Kapitlu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) l-odjerni tilwima kellha tiġi riferita ghall-arbitragg;

3. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghal fuq espost, l-avviz attrici huwa wkoll null u bla effett ghax, barra l-izball fl-isem elenkat fl-ewwel eccezzjoni, huwa wkoll mimli zbalji ohra bhall-isem il-konvenut li huwa 'Lawrence Farrugia' u mhux 'Laurence Farrugia' u l-isem tal-appartament fl-ewwel premessa tal-avviz li minflok "appartament Numru 9 fil-Blokka ta' Appartamenti bl-isem Camden Grove, Star Estates, Skippy, St. Anard Street, Tarxien" ghandu jinqara "appartament numru 9 fil-Blokk ta' Appartamenti bl-isem "Dean's Gate", Star Complex, Triq A.M. Caruana, Bahar ic-Caghaq l/o Naxxar";

4. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost u preliminarjament ukoll, l-avviz huwa ukoll null u bla effett stante li l-proprjeta' li fuqu qieghed jintalab il-hlas inxtrat matul iz-zwieg tieġhu ma' Carmen Farrugia, u kull talba ghall-hlas kontra l-komunjoni tal-akkwisti kellha ssir ukoll kontra Carmen Farrugia barra l-konvenut Lawrence Farrugia;

5. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost u fil-mertu, t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fiddritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li s-Socjeta' attrici mhijiex registrata marRegistratur tal-Artijiet skont il-ligi kif jixhdu d-dokumenti hawn annessi u mmarkati Dok A-D minn fejn jirrizulta li l-hatra tas-Socjeta' attrici bhala amministratur skadiet fil-31 ta' Dicembru, 2009 u ma gietx imgedda, kif ukoll li l-ebda regolamenti tal-Condominium ma gew registrati mar-Registratur tal-Artijiet kif trid il-ligi;

6. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost u wkoll fil-mertu, t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li s-Socjeta' attrici mhijiex qeghda twettaq id-dmirijiet taghha kif trid il-ligi u ghalhekk l-ebda pagament mhux dovut mill-konvenut ghal servizz li mhux qed jinghata. L-ilmenti tal-konvenut, fost l-ohrajn huma s-segwenti:
   a) Il-fossa li hemm fil-condominium saret biss mis-Socjeta' attrici fl-2011 wara hafna snin li kienet ilha mwieghda u ma saritx skont is-sengha u l-arti u fl-istat li thalliet hija ta' dannu kbir ghas-sahha tal-'condomini' kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
   b) Meta taghmel ix-xita kien jidhol l-ilma mill-bieb principali fl-appartament tal-konvenut u s-Socjeta' attrici ma ghamlet xejn biex tirranga dan l-inkonvenjent ghalkemm interpellata diversi drabi mill-konvenut, tant li l-konvenut kellu jaghmel injama huwa stess biex isolvi l-problema;

c) Il-konvenut ghandu l-umdita’ fl-appartament tieghu b’rizultat ta’ xoghol li ma sarx tajjeb u skont is-sengha u l-arti fuq barra tal-blokk;
d) Twahhlu pajpijiet tal-hadid mal-hajt tal-appartament tal-konvenut biex jigu uzati ghall-inxir tal-hwejjeg;
e) Hwejjeg jigu minxura fil-kuritur barra mill-appartament tal-konvenut u biex il-konvenut jidhol fl-appartament ikollu jghaddi bi tbatija;
f) Haxix li kien ilu ghal diversi snin jikber bejniet il-madum ta’ madwar l-appartament tal-konvenut kellu eventwalment jitnehha mill-konvenut stess wara hafna lmenti li ma waslu mkien.

Qieghda tigi annessa wahda biss minn sensiela ta’ e-mails markata bhala Dok ‘E’ li turi bic-car in-nuqqas ta’ servizz li qed taghti s-socjeta’ attrici fil-blokk in kwistjoni;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra s-sentenza preliminari moghtija minn dan it-Tribunal, diversament presedut, nhar id-9 ta’ Lulju 2014 (a fol 38) fejn it-Tribunal cahad l-ewwel hames eccezzjonijiet tal-Konvenut fil-waqt li ordna l-prosegwiment tal-kawza filwaqt li nghad li kellha tigi kjamata fil-kawza mart il-konvenut, Carmen Farrugia;

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Dicembru 2014 (a fol 49) fejn il-kawza thalliet ghan-notifika tal-kjamata in kawza;

Ra li l-kjamata in kawza, debitament notifikata (a fol 53) laqghet ghal din l-azzjoni billi pprezentat risposta (a fol 55) li permezz taghha eccepiet dan li gej:

1. Illi preliminarjament, is-Socjeta Attrici ghandha tipprova l-interess guridiku taghha;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-Socjeta Attrici ghandha tipprova l-hatra taghha bhala amministratur;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-Socjeta Attrici ghandha wkoll tipprova l-allegat dritt taghha ghall-hlas tal-ammont minnha pretiz;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, is-Socjeta Attrici ghandha tipprova l-awtorizazzjoni ghax-xogholijiet mil-laqgha skond il-ligi;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, irid jintwera x’jirraprezenta l-ammont mitlub mill-Attur u kif dan gie determinat;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-eccipjenti hija ezentita (sic) mill-hlas billi l-intimata ma bbenefikatx mill-infieq. L-intimata mhux talli ma bbenefikatx mill-flus li kellhom jintnefqu mill-komun izda kellha tbati spejjez hija personalment minhabba li dawk responsabbli ghall-komun mghamlux xogholhom skond is-sengha u l-arti;

7. Illi oltre l-premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta attrici u dan skond kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-Socjeta Attrici ghandha ggib prova ta’ dak minnha allegat sabiex tipprova t-talba taghha;

Ra r-rikors tas-Socjeta Attrici u ta’ Daniel Bugeja prezentat nhar l-14 ta’ Ottubru 2014 (a fol 104) fejn ir-rikorrenti talbu li l-istess Daniel Bugeja jassumi l-atti tal-kawza minflok is-Socjeta Attrici;

Ra d-digriet tat-22 ta’ Ottubru 2015 fejn it-Tribunal laqa’ t-talba;

Sema' l-provi;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum;

Ikkunsidra;

Illi l-odjerna kawza tirrigwarda ammont pretiz in linea ta' kontribuzzjonijiet kondominjali. Il-Konvenut laqa' ghal din l-azzjoni b'serje ta' eccezzjonijiet preliminari li gew michuda b'sentenza preliminari, kif ukoll b'eccezzjonijiet fil-mertu senjatament billi jghid li l-ebda pagament mhu dovut mill-konvenut ghal servizz li mhux qed jinghata. Il-Kjamata fil-kawza, laqghet ukoll b'serje ta' eccezzjonijiet preliminari kif ukoll f'eccezzjonijiet fil-mertu.

Illi qabel xejn it-Tribunal sejjer jaghti riassunt tal-eccezzjonijiet tal-kjamata in kawza. L-ewwel zewg eccezzjonijiet jidher li jistghu jingabru flimkien billi dawn jirrigwardaw ir-rwol tal-Atturi bhala amministraturi tal-kondominju *de quo*; il-bqija tal-eccezzjonijiet huma fil-mertu u jistghu jigu ekwiparati, kollettivament mas-sitt eccezzjoni tal-Konvenut li hi l-unika eccezzjoni minnu sollevata li ghadha mhux deciza u kwindi l-ahhar sitt eccezzjonijiet tal-Kjamata in kawza u s-sitt eccezzjoni tal-Konvenut se jigu trattati flimkien;

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn se jigu decizi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-Kjamata in kawza u cjoe dawk li jirrigwardaw l-interess guridiku tal-atturi.

Illi jidher bic-car li l-kawza odjerna tirrigwarda spejjez kondominjali ghall-perjodu bejn l-2009 u l-2013. Issa mid-dokument a fol 10 jidher li s-Socjeta Attrici kienet inhatret bhala amministratur tal-kondominju *de quo* b'effett mis-7 ta' Ottubru 2008 u dan ghall-perjodu sal-ahhar ta' Dicembru 2009. Dan ikkonfermatu wkoll Dr Alexia Zrinzo meta xehdet bil-procedura tal-affidavit (a fol 65). Mill-minuti tal-laqghat kondominjali (a fol 67 *et seq*) minnha pprezentati, jirrizulta li fil-laqgha tat-18 ta' Dicembru 2009, il-condomini hatru lis-Socjeta Attrici mill-gdid ghal perjodu ta' sentejn u cjoe sat-30 ta' Novembru 2011. Fil-laqgha generali ta' Dicembru 2011 jidher li kien hemm diskussjoni dwar id-drittijiet tas-Socjeta Attrici bhala amministratur ghas-sena li kienet gejja. Mid-dokument a fol 51 jidher li l-Attur Daniel Bugeja inhatar amministratur tal-kondominju *de quo* b'effett mit-13 ta' Jannar 2014 u dan ghal perjodu indefinit. Ma jidhirx li dawn il-fatti gew kontradetti u jsegwi kwindi li l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-Kjamata in kawza jimmeritaw li jigu michuda peress li l-amministraturi sija dak attwali kif ukoll dik precedenti kienu gew appuntati kif imiss.

Illi jmiss ghalhekk li tigi kkunsidrata l-kawza fil-mertu;

Ikkunsidra;

Illi minn ezami tas-sitt eccezzjoni tal-Konvenut kif ukoll tal-ahhar sitt eccezzjonijiet tal-Kjamata in kawza, jidher li l-lanjanza taghhom hija diretta ghall-fatt li fil-kondominju in kwistjoni hemm nuqqasijiet gravi. Dan ikkonfermah ukoll il-Konvenut meta xehed (a fol 129). Issa, in vista tan-natura teknika tal-allegati nuqqasijiet, anke fid-dawl tax-xhieda li

nstemghu fil-mori tal-kawza, dan it-Tribunal inkarika lill-Perit Gorg Cilia bhala perit tekniku sabiex jirrelata.

Illi minn ezami tal-konkluzjonijiet peritali, jidher li l-allegazzjonijiet li ghamlu l-konjugi Farrugia mhumiex gustifikati jew ma jirrizultawx ippruvati. It-Tribunal iqis li jkun qieghed jonqos jekk, fin-nuqqas ta' ragunijiet gravi u gustifikati, jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet teknici li wasal ghalihom il-perit minnu nominat. Fil-kaz odjern, mhemm l-ebda raguni gravi sabiex it-Tribunal jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet peritali u ghalhekk it-Tribunal sejjer jadotta tali relazzjoni u jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet taghha. Fuq kollox, it-Tribunal iqis li l-allegazzjonijiet li ghamlu l-konjugi Farrugia bl-ebda mod ma jnaqqsu mill-obbligu taghhom li jikkontribwixxu ghaz-zamma tal-partijiet komuni tal-kondominju taghhom. Kif sewwa qal l-Attur fin-nota finali (a fol 175), dizgwid li jista' jkun hemm dwar dak li jkun ghaddej gewwa kondominju mhuwiex se jissolva billi wiehed mill-kondomini jiddeciedi arbitrarjament li ma jhallasx il-kontribuzzjoni tieghu.

Illi fic-cirkostanzi ghalhekk, it-Tribunal sejjer jilqa' t-talba attrici prevja li jichad is-sitt eccezjoni tal-Konvenut u l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Kjamata in Kawza.

Ikkunsidra;

Illi fejn imiss ma' spejjez, ghad li tissemma ittra ufficcjali, mhemm l-ebda prova fl-atti processwali – imqar riferenza – u kwindi t-talba ghall-ispejjez relattivi taghha ma tistax tintlaqa'. Fejn imiss ma' *late payment fees* imsemmija fl-Avviz, it-Tribunal jirrileva li ma ngiebet ebda prova fir-rigward u kwindi anke dan l-aspett tat-Talba se jigi michud.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi fil-waqt li jastjeni milli jiehdu konjizzjoni tal-ewwel hames eccezzjonijiet tal-Konvenut stante li decizi b'sentenza parzjali moghtija precedentement, jichad is-sitt eccezzjoni tal-Konvenut u l-eccezzjonijiet kollha tal-Kjamata in Kawza u konsegwentement jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-Konvenut u l-Kjamata in Kawza, solidalment bejniethom, ihallsu lill-Attur is-somma ta' €1,605 bl-imghax mil-lum. Spejjez ta' din il-kawza ghandhom ikunu a karigu tal-istess Konvenut u l-Kjamata in Kawza, solidalment bejniethom.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Mary Josette Musu'
Deputat Reġistratur