# FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

## Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

**Seduta ta' nhar il-Hamis 29 ta' Settembru, 2016**

**Talba Nru: 528/2015/VG**

**Condominium Services Limited [C-39139]**

**vs**

**Dr. Giuseppe D'Agostino Trimarchi**

**It-Tribunal,**

Ra **t-talba tas-socjeta rikorrenti mressqa fit-8 ta' Lulju, 2015** u li permezz taghha talbet lill-intimat jhallasha s-somma ta' elf u tnejn u erbghin euro u hamsa u disghin centezmi ta' euro [€1,042.95c] u dan wara li ppremettiet hekk:

> "Illi l-konvenut, li huwa sid tal-apartament numru 1 formanti parti mill-kumpless 171, Tower Street, Sliema, huwa debitur tas-socjeta attrici, fil-kwalita taghha premessa, fis-somma ta' elf u tnejn u erbghin Ewro u hamsa u disghin Ewro centezmi (€1042.95) rapprezentanti

- In kwantu ghal €216.25 kontribuzzjoni ghal bdil ta' bieb;
- In kwantu ghal €2.55 kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2013 ghal appartament numru 1;
- In kwantu ghal €174.90 kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2014 ghal-appartament numru 1;
- In kwantu ghal €578 kontribuzzjoni tal-konvenuta ghas-sena 2015 ghal-appartament numru 1;
- In kwantu ghal €16.25 kontribuzzjoni ghal riparazzjoni ta' bieb;
- In kwantu ghal €55 kontribuzzjoni ghal bieb gdid;

Ilkoll a bazi tad-decizjonijiet mehuda waqt il-laqghat tas-sidien tal-*condominium* 171, Tower Street, Sliema.

Il-konvenut interpellat sabiex ihallas diversi drabi baqa inadempjenti.

Bl-ispejjez u bl-interessi mid-data meta l-ammont pretiz kien dovut sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut illi minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni".

**Ra r-risposta tal-intimat minnu pprezentata fit-3 ta' Awwissu, 2015** u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tas-socjeta rikorrenti:

"In linea preliminari, dawn il-proceduri huma invalidi skont il-ligi peress li l-assocjazzjoni kondominjali ta' 171, Triq it-Torri, Sliema, qatt ma approvat b'risoluzzjoni li tibda proceduri legali kontra l-konvenut;

In linea sussidjarja, u assolutament minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Il-konvenut dejjem hallas l-obbligi tieghu lejn il-*condominium*, u jista

juri dan billi jissottometti l-ircevuti kollha. Inoltre, il-konvenut jigbed l-attenzjoni ta' dan it-Tribunal li s-socjeta attrici mhux dejjem sarrfet ic-cheques li kien jibghat. Tabilhaqq somma ta' flus li s-socjeta attrici qieghda titlob f'dawn il-proceduri, thallset b'cheque ta' €510 li qatt ma ssarraf.

Illi l-pern ta' kollox gie injorat mis-socjeta attrici fit-talbiet taghha. Infatti, l-konvenut joqghod fil-groundfloor tal-imsemmi *condominium*. Illi ghalhekk permezz ta' ftehim tal-kondomini ta' Frar 2007, minhabba l-pozizzjoni tal-appartament tieghu, l-konvenut ihallas terz tal-manteniment li jhallsu l-kondomini l-ohra peress li ma juzax il-lift bl-istess mod tal-kondomini l-ohra.

Dan huwa biss riflessjoni tal-ligi tal-Att dwar il-Kondominia (Kap 398), fejn l-artikolu 11(2) jghid: "Meta l-ispejjez isiru dwar xi haga li sservi lill-condomini f'mizura mhux ugwali, l-ispejjez jinqasmu f'porzjoni tal-uzu li kull wiehed jista jaghmel.

Rappresentant mis-socjeta attrici permezz ta' email informa l-konvenut li l-ftehim m'ghadux in vigore, peress li ftehim privat huwa validu biss ghal hames snin. Illi apparti li mhuwiex minnu li ftehim privat ghandu terminu ta' preskrizzjoni, u apparti li l-assocjazzjoni kondominjali qatt ma ikkancellat dan il-ftehim b'risoluzzjoni, l-artikolu 11(2) tal-Kap 398 huwa car li l-ispejjez jinqasmu fi proporzjoni tal-uzu li kull kondominu jaghmel.

Is-somom li qeghda titlob is-socjeta attrici fit-talbiet taghha, apparti l-fuq imsemmija €510 ta' cheque li qatt ma ssarraf, huma kollha kawza tan-nuqqas tas-socjeta attrici li tgharraf li hu jhallas terz inqas mill-kondomini l-ohra. Illi ghalhekk is-socjeta attrici arbitrarjament iddecidiet tattribwixxi terz iehor ta' kontribuzzjoni kondominjali lill-konvenut.

> Ghaldaqstant il-konvenut ma jista bl-ebda mod jinzamm responsabbli ghall-hlasijiet ta' flejjes li l-ligi stess tghid li m'ghandux ihallas, u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess attrici noe, skont il-principji tal-ligi, gustizzja u l-ekwita".

Ra l-verbal tal-11 ta' Lulju, 2016 fejn it-Talba giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, s-socjeta rikorrenti qeghda titlob il-hlas minghand l-intimat tas-somma ta' €1,042.95c rapprezentanti kontribuzzjonijiet dovuti mill-intimat fir-rigward tal-kumpless 171, Tower Street, Sliema. L-intimat laqa' ghal din it-talba billi qal li preliminarjament, il-proceduri odjerni huma invalidi skont il-ligi peress li l-assocjazzjoni kondominjali ta' 171, Triq it-Torri, Sliema, qatt ma approvat b'risoluzzjoni li tibda proceduri legali kontrih. Sussidjarjament, it-talbiet tas-socjeta rikorrenti kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt. Qal li huwa dejjem hallas l-obbligi tieghu lejn il-*condominium* u dan kif evidenzjat mir-ricevuti li ghandu. Qal ukoll li s-socjeta rikorrenti mhux dejjem sarfet ic-cekkijiet li huwa kien jibghat u di fatti, s-somma ta' €510 li qeghda tintalab f'dawn il-proceduri kienet inbaghtet minnu lis-socjeta rikorrenti permezz ta' cekk u din baqghet qatt ma sarfitu. Zied ighid li huwa, bi qbil mal-kondomini l-ohra jhallas terz tal-kontribuzzjoni u dan peress li huwa joqghod fil-groundfloor u ma juzax il-lift. L-intimat jiccita l-art. 11 (2) tal-Kap. 398 in sostenn ta' dan l-argument tieghu u qal ukoll li r-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti kien infurmah li l-

ftehim li kien hemm bejn il-partijiet kien skada. L-intimat ma qabilx ma din il-posizzjoni mehuda mis-socjeta rikorrenti u qal li ftehim privat ma ghandux terminu ta' preskrizzjoni u apparti dan l-assocjazzjoni qatt ma ikancellat dan il-ftehim b'xi risoluzzjoni u ghalhekk kompla jinsisti li a tenur ta' l-artikolu 11(2) tal-Kap 398 l-ispejjez ghandhom jinqasmu fi proporzjoni tal-uzu li kull kondominu jaghmel. Ghalhekk ma kienx hemm qbil dwar sehem l-intimat mill-ispejjez involuti ghar-rigward tal-kondominju u filwaqt li s-socjeta rikorrenti kienet qeghda titlob hlas ta' ammont huwa ma kienx qieghed jaqbel li ghandu jhallas dan l-ammont proprju minhabba l-ftehim ta' bejn il-partijiet u anke minhabba l-ligi. Talab ghalhekk sabiex it-talbiet tas-socjeta rikorrenti jigu michuda.

Ikkunsidra;

**Xehdet Dr. Alexia Farrugia Zrinzo,** direttur tas-socjeta rikorrenti li qalet li fl-10 ta' Jannar 2012, is-socjeta minnha rapprezentata kienet giet mahtura bhala l-amministratur tal-*condominium* 171, Tower Road, Sliema. Din il-hatra kompliet tigi mgedda ghas-snin sussegwenti. Qalet li l-intimat huwa sid l-appartament numru wiehed (1) fl-imsemmija blokka u li qabel ma nbdew dawn il-proceduri kienet ntbaghtet korrispondenza lill-konvenut bit-talba ghal hlas. Hija esebiet ukoll l-*accounts* ghas-snin 2012 sa l-2015 u li minnhom jirrizulta li l-intimat baqa ma hallasx sehmhu favur il-*condominium fund* u dan minkejja d-decizjoni u l-approvazzjoni tal-kontribuzzjoni ta' kull sena mehuda mis-sidien waqt il-laqghat. Ix-xhud spjegat li l-ammont reklamat f'dawn il-proceduri ta' €1042.95 huwa dovut inkwantu ghal:

i. €216.25c ghal bdil tal-bieb ta' barra;
ii. €2.55c bhala sehem mill-kontribuzzjoni tas-sena 2013;
iii. €174.90c bhala sehem mill-kontribuzzjoni tas-sena 2014;
iv. €578 bhala kontribuzzjoni tas-sena 2015;
v. €71.25c bhala kontribuzzjoni ta' l-ispejjez tal-bieb tal-garaxx;

Sahqet li l-intimat dejjem hallas il-kontribuzzjoni daqs il-condomini l-ohra u li qatt ma saret distinzjoni bejn appartament u iehor. Qalet li d-decizjoni dwar kemm ser tkun il-kontribuzzjoni ghas-sena ta' wara tkun wahda unanima tas-sidien prezenti u li l-minuti dejjem gew cirkolati lis-sidien kollha wara l-laqgha u anke jitwahlu man-notice board flimkien mad-decizjonijiet.

Ziedet tghid li l-intimat qatt ma ntavola xi proceduri ghar-rigward tad-decizjonijiet tal-laqghat tas-sidien jew l-amministrazzjoni tal-*condominium* in kwistjoni.

In kontro-ezami, mistoqsija jekk qattx ittiehdet decizjoni mill-assocjazzjoni sabiex ikunu jistghu jinbdew il-proceduri, x-xhud qalet li "*jekk ma hemmx indikat il-minuti allura hekk hu, pero rrid nghid ukoll illi wiehed mill-obbligi tal-amministratur huwa li jingabru l-flus li huma relatati mal-condominium fund u jimxi mad-decizjonijiet tal-laqghat tas-sidien*" (fol. 54A).

2. **L-intimat** ressaq affidavit bil-lingwa Taljana fejn qal li ghar-rigward tal-fatt li ma kienet ittiehdet ebda decizjoni sabiex jigu mibdija dawn il-proceduri, l-ligi fl-artikolu 18(1) tal-Kap. 398 kienet cara. Qabel ma jinbdew xi proceduri, ghandu jkun hemm bzonn esprezzament l-approvazzjoni tal-condominii waqt laqgha. Sahaq li anke skont il-klawsola numru 14 tad-dok. A anness ma l-affidavit tieghu (fol. 58) hemm miktub b'mod car li l-ispejjez straordinarji, bhal dawk dwar il-kaz in kwistjoni, kien hemm il-htiega li jigu approvati mill-laqgha tal-condomini. Ikkonferma li safejn jaf hu qatt ma kien hemm xi mozzjoni f'xi laqgha li inzammet sabiex tkun tista tinbeda l-kawza odjerna.

L-intimat qal ukoll li huwa proprjetarju ta' l-appartament li jinsab fil-pjan terren u ghalhekk ma ghandux bzonn matul is-sena sabiex juza l-*lift* hlief f'dawk l-okkazzjonijiet rari li ma jeccedux l-ghaxar (10) darbiet. Ghalhekk is-sidien l-ohra ma jistghux jippretendu li huwa johrog l-ispejjez ghat-thaddim tieghu kif ukoll l-ispejjez straordinarji ghalih, liema spejjez

ghandhom jinqasmu bejn is-sidien ta' l-appartamenti sovvrastanti ghal dak tieghu. L-intimat jindika l-artikolu 11(2) tal-Kap. 398 f'dan ir-rigward.

Kien ghalhekk, kompla jghid l-intimat, li l-laqgha tal-condomini tat-2 ta' Jannar, 2007 irikonoxxiet dan id-dritt tieghu bil-konsegwenza li huwa kellhu jhallas zewg terzi (2/3rds) tal-kontribuzzjonijiet sakemm dan l-appartament jibqa disponibbli ghalih u ghal familtu (dok. B fol. 65). Ghalhekk sostna l-intimat l-ammonti pretizi mis-socjeta rikorrenti ma humiex dovuti anke l-ghaliex, anke meta kienet tigi skambjata l-korrispondenza bejn il-partijiet, dejjem kien hemm distinzjoni cara u specifika tal-pagamenti li huwa ghamel lill-condominium.

Ghar-rigward tal-hlasijiet mitluba mis-socjeta rikorrenti, l-intimat qal hekk:

i. €216.25c ghal bdil tal-bieb ta' barra. Din is-somma kienet diga thallset minnu fl-14 ta' Mejju, 2013 permezz ta' cekk mahrug mis-socjeta Unicredit fl-ammont komplessiv ta' €510 (dok. C a fol. 66) u r-ricevuta relattiva datata 20 ta' Mejju, 2013 (dok. D a fol. 67). Huwa qal li fl-ittra tieghu li maghha kien anness ic-cekk fl-ammont ta' €510 kien hemm miktub car li huwa kien qieghed ihallas a saldu sehemhu mill-bieb ta' barra kif ukoll sehmu mill-kontribuzzjoni ghas-sena 2013. Qal li l-kontribuzzjoni ghas-sena 2013 kienet ta' €510 ghal kull condomini. Wara li tnaqqas terz minn dan l-ammont jigi l-ammont ta' €340. Ghalhekk fis-sena 2013 huwa dan l-ahhar ammont, sahaq l-intimat, li huwa kellhu jhallas. Jekk ma dan l-ammont jizdied l-ammont mitlub ghal bdil tal-bieb ta' barra u cioe l-ammont ta' €216.25c jigi l-ammont komplessiv ta' €556.25. Ghalhekk qal li jekk xejn huwa ghandu jhallas id-differenza ta' €46.25c li kien frott ta' zball genwin da parti tieghu.

ii. €2.55c bhala sehem mill-kontribuzzjoni tas-sena 2013. L-intimat qal li huwa ma jistax jifhem ta' xhiex inhu dovut dan l-ammont apparti li ma giet ipprovduta l-ebda prova dwaru u ghalhekk ma huwiex dovut.

iii. €174.90c bhala sehem mill-kontribuzzjoni tas-sena 2014. L-intimat qal li anke din is-somma ma hijiex dovuta u dan peress li huwa kien hallas il-kontribut annwali tieghu permezz ta' cekk datat 12 ta' Mejju, 2014 mahrug mill-Bank of Valletta plc (dok. E a fol. 68) u r-ricevuta relattiva datata 26 ta' Mejju, 2014 (dok. F a fol. 69). Fil-fatt, kompla jghid l-intimat, il-kontribut ghas-sena 2014 kien ta' €530 u zewg terzi ta' dan l-ammont huwa ta' €355.10c. Ghal ezattezza pero it-tribunal jirrileva li dan l-ammont ghandu jkun ta' €353.33c.

iv. €578 bhala kontribuzzjoni tas-sena 2015. Ghar-rigward ta' dan l-ammont u l-ammont sussegwenti ta' €71.25c, l-intimat qal li anke dawn l-ammonti thallsu permezz ta' cekk li huwa kien baghat fit-18 ta' Marzu, 2015 fl-ammont ta' €456.58c (dok. G a fol. 70). Dwar dan l-ahhar cekk, l-intimat qal li s-socjeta rikorrenti kienet ircevietu pero ghal xi raguni li ma jafx, dan ic-cekk ma jidhirx fl-accounts tal-condominium u lanqas ma jirrizultalu li gie msarraf. Sal-lum, ic-cekk ghadu ma giex ritornat lura lilu u ghalhekk fehem li dan gie accettat mis-socjeta rikorrenti.

v. €71.25c bhala kontribuzzjoni ta' l-ispejjez tal-bieb tal-garaxx;

In kontro-ezami qal li huwa kien jircievi l-verbali jew il-minuti tal-laqghat li kienu jsiru fir-rigward tal-*condominium*. Qal ukoll li huwa ghadu qatt ma pproceda quddiem xi awtorita sabiex jattakka d-decizjonijiet li kienu ttiehdu mill-laqghat tal-*condominium*.

Ikkunsidra ulterjorment;

3. Fl-ewwel eccezzjoni mqanqla minnu, l-intimat jghid li l-proceduri odjerni huma invalidi skont il-ligi peress li l-assocjazzjoni kondominjali ta' 171, Triq it-Torri, Sliema, qatt ma approvat b'risoluzzjoni li tibda proceduri legali

kontrih. Dwar dan il-punt, l-intimat jaghmel referenza ghall-artikolu 18 tal-Kap. 398 li jaqra hekk:

*18. (1) Meta jiġi deċiż f'laqgħa li tinbeda litigazzjoni jew li tiġi kontestata xi talba bil-qorti, condominus li ma jkunx jaqbel li jsir dan jista' javża n-nuqqas ta' kunsens tiegħu permezz ta' ittra uffiċjali li għandha tiġi notifikata lill-amministratur. L-ittra uffiċjali għandha tiġi ippreżentata fi żmien sitt ijiem mid-data meta l-avviż ta' dik id-deċiżjoni jkun twaħħal skont l-artikolu 22(5).*

*(2) Il-condominus li juri nuqqas ta' kunsens ikollu d-dritt li jiġiindennizzat kontra kull spiża li jagħmel jew danni li jġarrab b'riżultat ta' dik il-litigazzjoni.*

*(3) Il-condominus li juri nuqqas ta' kunsens li jista' jkun kiseb xi benefiċċju mil-litigazzjoni li tkun ġiet deċiża favur il-condomini, ikun marbut jikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-proċedimenti tal-litigazzjoni.*

4. L-intimat sostna li ma kien hemm l-ebda awtorizzazzjoni mill-assocjazzjoni sabiex dawn il-proceduri kontrih jigu istitwiti u dwar dan l-aspett, l-Avukat Alexia Farrugia Zrinzo qalet li "*jekk ma hemmx indikat il-minuti allura hekk hu, pero rrid nghid ukoll illi wiehed mill-obbligi tal-amministratur huwa li jingabru l-flus li huma relatati mal-condominium fund u jimxi mad-decizjonijiet tal-laqghat tas-sidien*" (fol. 54A).

5. It-Tribunal haseb fuq dan il-punt u ghalkemm jistqarr li legalment il-punt imqajjem mill-intimat ghandu certu sahha, jekk tintlaqa din l-eccezzjoni tieghu u t-Tribunal jiddikjara dawn il-proceduri nulli kull ma ser ikun qieghed jigri huwa li s-socjeta rikorrenti issejjah laqgha, tigi awtorizzata tipprocedi u terga taghmel kawza. Ghalhekk, zgur li mhux ser ikun hemm ekonomija tal-gudizzju. Apparti dan il-kwistjoni vera u proprja ta' bejn il-partijiet u cioe jekk hemmx flejjes dovuti mill-intimat lis-socjeta rikorenti fil-vesti taghha ta' amministratur tal-condominium tibqa mhux deciza u prolungata ghal proceduri simili u jkun qieghed jinhela hin u rizorsi ghalxejn. Wara kollox, l-interess tas-socjeta rikorrenti hija li tamministra l-fondi tal-condominium u dak li qeghda taghmel l-istess socjeta rikorrenti huwa li tissalvagwardja l-interessi tal-condominium.

6. Parti mill-kwistjoni tal-kontendenti hija dwar il-fatt li l-intimat kellhu ftehim mas-sidien l-ohra li huwa jhalas terz inqas minnhom ghar-rigward tal-kontribuzzjoni dovuta. Din il-koncessjoni kienet giet iffirmata mir-residenti tal-condominium fi Frar, 2007 wara laqgha li kienet saret bejniethom fit-2 ta' Jannar, 2007 (fol. 65). Din il-koncessjoni pero giet revokata permezz ta' decizjoni mehuda fil-laqgha generali annwali mizmuma fit-23 ta' Jannar, 2015 (fol. 24). F'din il-laqgha inghad li "*it was decided that a reminder will be sent to Dr. Trimarchi so as to effect payment dues at his earliest and that his privilage is being revoked. If ignored a legal letter will be issued*" (fol. 25). Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, s-socjeta rikorrenti tghid li l-koncessjoni moghtija lill-intimat datata 2 ta' Jannar, 2007 "*giet irtirata waqt laqgha tal-condomini datata 14 ta' Frar 2013, liema minuti tal-laqgha gew ipprezentati bhala Dok. B*" (fol. 75). It-Tribunal ra l-imsemmija minuti u ma sab xejn fihom li jista jikkonferma dak li inghad fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta rikorrenti. Ghalhekk, jekk xejn id-data ta' meta giet irtirata tali koncessjoni ghandha tkun it-23 ta' Jannar, 2015 u mhux qabel.

7. Ghalhekk, ghar-rigward tas-snin Jannar sa Dicembru, 2013 u Jannar sa Dicembru, 2014, l-intimat ghandu jhallas zewg terzi tal-kontribuzzjoni dovuta. Fis-sena 2013 il-kontribuzzjoni kienet ta' €510 u allura l-intimat kellhu jhallas l-ammont ta' €340 filwaqt li ghas-sena 2014 din kienet ta' €530 u allura l-intimat kellhu jhallas l-ammont ta' €353.33c. Ghas-sena Jannar sa Dicembru, 2015 l-ammont dovut mill-intimat huwa dak shih ta' €578. Jekk l-intimat jidhirlu li huwa ghandu jikkontesta dan l-ammont, allura sta ghalih li jipprocedi quddiem l-foro kompetenti. Inghad fis-sentenza moghtija min dan it-Tribunal fil-kawza fl-ismijiet **Condominium Services Limited vs Konrad Gatt** deciza fl-24 ta' Settembru, 2015. F'din is-sentenza, li ghadha pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell, inghad, b'referenza ghall-artikolu 11 (5) tal-Kap. 398 li:

"Jirrizulta, u dan ma huwiex kontestat, li l-intimat ma ha l-ebda pass a tenur tas-sub-artikolu (5) ta' l-artikolu 11 tal-Kap. 398. Dan l-artikolu jaqra hekk: "*(5) Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa*

*jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*". Lanqas ma ha xi passi, kif hemm mahsuba fis-sub-artikolu (1) ta' l-artikolu 23 tal-Kap. 398 li jghid testwalment hekk: "*Meta condominus ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tal-laqgħa minħabba f'li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi jew ir-regolamenti tal-condominium jew tkun irraġonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*". Mhux ir-rwol ta' dan it-Tribunal li jidhol fil-kwistjoni ta' bejn il-partijiet dwar jekk l-intimat ghandux ihallas ghal zewg partijiet jew inkellha ghal parti wahda. Huwa l-intimat li ghandu jiehu l-inizjattiva u jipprocedi quddiem il-forum kompetenti. It-Tribunal, ghandu quddiemu talba ghal hlas ta' arretrati ta' kontribuzzjonijiet u fuq dak sejjer jiddeciedi".

Dan ifisser li jekk l-intimat ghandu kwistjoni dwar l-ammont ta' kontribuzzjoni li huwa qieghed jigi mitlub ihallas, allura huwa ghandu jaghmel dan, kif diga inghad quddiem il-foro kompetenti. Dan it-Tribunal zgur li ma huwiex kompetenti biex jiddeciedi dwar din il-kwistjoni.

8. Dwar l-ispejjez l-ohra, ma huwiex kontestat li l-intimat kien johrog sehmu shih minnhom. Mid-dokument esebit a fol. 45 tal-process jirrizulta li kien inbidel il-bieb ta' barra sehem kull wiehed mill-condomini kien ta' €216.25c. L-intimat esebixxa kopja ta' cekk datat 14 ta' Mejju, 2013 fl-ammont ta' €510 (fol. 66) u skont l-ittra li ukoll tinsab esebita a fol. 66 dan l-ammont kellhu jaghmel tajjeb ghal-kontribuzzjoni tieghu ghas-sena 2013 u sehemu mill-bieb li inbidel. Diga rajna li sehem l-intimat ghas-sena 2013 kellhu jkun ta' €340 bhala kontribuzzjoni u €216.25c bhala sehemu mill-bdil tal-bieb ta' barra. Dawn iz-zewg ammonti jigu €556.25c. **Ghalhekk l-intimat ghandu jaghti lill-assocjazzjoni d-differenza bejn dan l-ahhar ammont u l-ammont li huwa diga hallas u cioe €46.25c.**

9. Kif gustament qal tajjeb l-intimat, s-socjeta rikorrenti ma offrietx spjegazzjoni dwar l-ammont ta' €2.55c li hija tghid li huwa sehem l-intimat mill-kontribuzzjoni tas-sena 2013. Diga rajna li sehem l-intimat kien ta' €340 u b'dak li inghad hawn fuq, jirrizulta li dan is-sehem thallas kollu permezz tac-cekk datat 14 ta' Mejju, 2013 (fol. 66). Ghalhekk dan l-ammont qieghed jigi michud.

10. Is-socjeta rikorrenti tghid li l-intimat ghandu jhallas l-ammont ta' €174.90c bhala sehemu mill-kontribuzzjoni ghas-sena 2014. Diga rajna li ghas-sena

2014 il-kontribuzzjoni kienet ta' €530 u allura sehem l-intimat skont il-ftehim milhuq bejn is-sidien fit-2 ta' Jannar, 2007 kellhu jkun ta' €353.33c. L-intimat esebixxa cekk datat 12 ta' Mejju, 2014 fl-ammont ta' €355 (fol. 68) u r-ricevuta relattiva li tghid li dan l-ammont kien qieghed jigi ricevut bhala "*main & admin fee 2014 leaving a balance of €393.70*" (fol. 69). **It-Tribunal ghalhekk f'dan ir-rigward jaqbel ma' l-intimat u jirrileva li meta huwa ghamel il-hlas, kellu bilanc favurih fl-ammont ta' €1.67c.**

11. Is-socjeta rikorrenti talbet ukoll il-hlas tas-somma ta' €578 bhala kontribuzzjoni tas-sena 2015. **Is-socjeta rikorrenti ghandha ragun f'dan ir-rigward u ghalhekk l-intimat ghandu jhallas dan l-ammont ta' €578 bhala kontribuzzjoni ghas-sena 2015**. Rajna li l-intimat f'dawn il-proceduri kien ghadu qed jishaq li huwa jhallas zewg terzi ta' dan l-ammont, izda kif diga inghad aktar il-fuq f'din is-sentenza l-ftehim mieghu kien gie revokat fil-laqgha generali annwali mizmuma fit-23 ta' Jannar, 2015 (fol. 24). F'din il-laqgha inghad li "*it was decided that a reminder will be sent to Dr. Trimarchi so as to effect payment dues at his earliest and that his privilage is being revoked. If ignored a legal letter will be issued*" (fol. 25). Dan il-fatt ukoll gie rikonoxxut mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu (fol. 78). Ghalhekk dan l-ammont huwa dovut fl-intier tieghu salv dejjem id-dritt tal-intimat li jipprocedi quddiem il-foro kompetenti jekk huwa jidhirlu li dan l-ammont huwa aktar milli jmissu jhallas u dan skont ma hemm mahsub fl-artikolu 11(5) tal-Kap. 398.

12. **L-ammont l-iehor ta' €71.25 huma ukoll dovuti mill-intimat** liema ammonti huma dovuti bhala kontribuzzjoni ghal riparazzjoni tal-bieb tal-garaxx (€16.25c) u bhala kontribuzzjoni ghal bieb gdid tal-garaxx (€55).

13. L-intimat qal li huwa kien baghat, fit-18 ta' Marzu, 2015 l-ammont ta' €456.58c permezz ta' cekk (dok. G a fol. 70) izda ghar-ragunijiet taghha s-socjeta rikorrenti baqghet qatt ma sarfitu u lanqas baghtitulu lura. It-Tribunal jirrileva li bi ftit rieda tajba l-partijiet ma kellhomx ghalfejn jaslu hawn. Idejalment, min jghix f'komunjoni ghandu jipprova jasal bil-kelma t-tajba u mhux jaqbad u jidhol il-Qorti. Bi ftit rieda tajba u l-buon sens, dan il-kaz

seta jigi evitat. Dan il-fattur ser jittiehed in konsiderazzjoni mit-Tribunal fir-rigward ta' l-ispejjez tal-kawza.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha mqanqla mill-intimat in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz, qieghed jilqa limitatament it-talba tas-socjeta rikorrenti u konsegwentement jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' sitt mija tlieta u disghin euro u tlieta u tmenin centezmi ta' euro [€693.83] bl-imghaxijiet legali jibdew jiddekorru fuq dan l-ammont mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-hlas effettiv.

Kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha.

**Vincent Galea M.A., LL.D.**
**Gudikatur**

**Mary Josette Musu**
**Deputat Registratur**