



## TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻĠĦAR

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

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Jannar, 2017**

Kawza Numru: 41/2016JB

Numru: 2

**Condominium Services Limited (C39139)  
bhala amministratur tal-*condominium*  
“Pine Valley Apartments” Triq F. Vidal, Tal-Ibrag, St Andrews**

vs

**Tonio Micallef (K.I.: 267071M)**

It-Tribunal,

Ra t-talba prezentata nhar il-5 ta' Frar 2016 fejn ghar-ragunijiet premissi, is-Socjeta Attrici, fil-kwalita taghha premissa, talbet li l-Konvenut, li huwa sid ta' appartement numru erbgha (4) formanti parti mill-*Condominium* “Pine Valley” Triq F. Vidal, Tal-Ibrag, St. Andrews jigi kkundannat ihallas is-somma ta' elf, erba' mija u sittax-il euro u hamsin centezmu (€1,416.50) rapprezentanti kontribuzzjonijiet dovuti mill-Konvenut lejn is-Socjeta Attrici (a bazi tad-decizjonijiet mehuda waqt il-laqghat tal-*condomini*) kif gej:

- (i) In kwantu ghal €530 kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2012/2013;
- (ii) In kwantu ghal €200 kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2013/2014;
- (iii) In kwantu ghal €200 kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2014/2015;
- (iv) In kwantu ghal €450 kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2015/2016;
- (v) In kwantu ghal €36.50 kontribuzzjonijiet ghal-*lift*.

Talbu wkoll l-ispejjez, inkluz dawk ta' ittra ufficcjali prezentata nhar il-25 ta' Marzu 2014 (a fol 4) u l-imghaxijiet, mid-data meta l-ammonti saru dovuti sad-data tal-hlas.

Ra li l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tal-14 ta' Marzu 2016 (a fol 11);

Ra li l-Konvenut, debitament notifikat (a fol 19, 20 u 21) ipprezenta risposta (a fol 24) fejn eccepixxa dan li gej:

1. Illi preliminarjament l-esponenti qed jitlob is-sopprassessjoni ta' dawn il-proċeduri u dan stante li nfethu proċeduri quddiem ic-Centru tal-Arbitragg fl-ismijiet *Tonio Micallef v. Condominium Services Ltd* dwar il-mertu tat-talba;
2. Illi primarjament mhux qed jiġi kkontestat illi l-esponenti huwa sid tal-appartament numru 4, formanti parti mill-condominium Pine Valley, Triq F. Vidal, Ta' l-Ibragg, St. Andrews;
3. Illi l-esponenti qed jirrispingi t-talba tas-soċjeta' rikorrenti għall-ammont ta' elf erba' mija u sittax-il Euro u hamsin ċenteżmu (€1,416.50c) bħala infondata fil-fatt u fid-dritt u dan stante li s-soċjeta' rikorrenti jehtieg tipprova dan l-ammont kif ukoll tagħti rendikont dettaljat, sussegwentement l-esponenti diġa' hallas lis-soċjeta' rikorrenti, taħt protesta, s-somma ta' hames mitt Euro (€500) għall-kontribuzzjonijiet tas-sena 2015 u, mingħajr preġudizzju, l-ammont huwa wiehed eċċessiv u għalhekk m'huwix dovut fl-intier tiegħu;
4. Illi peress li l-ammont jirrapprezenta kontribuzzjonijiet fir-rigward tal-condiminium Pine Valley, F. Vidal, Ta' Ibragg, St. Andrews, dawn il-kontribuzzjonijiet għandhom dejjem jiġu kkalkolati ai termini tal-Artikolu 11(1) tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta) u għalhekk skont il-valur ta' kull appartament u mhux ugwalment bejn il-condomini kif qed titlob is-soċjeta' rikorrenti f'dawn il-proċeduri. Ma kien hemm l-ebda ftehim validu bejn il-condomini, inkluż l-esponenti, li l-kontribuzzjonijiet kellhom isiru għal kull appartament u mhux skont il-valur;
5. Illi sussegwentement jekk hemm kontribuzzjonijiet li jirrapprezentaw spejjez fir-rigward il-komun tal-garaxxijiet dawn mhux dovuti mill-esponenti u dan stante li kif ser jiġi ppruvat waqt dawn il-proċeduri l-esponenti m'għandux sehem minn dan il-komun;
6. Illi l-appartament tal-esponenti huwa ta' hamsin metru kwadru (50m<sup>2</sup>) u l-valur tiegħu huwa wiehed inqas mill-appartamenti l-oħra tal-condominium in kwistjoni u għalhekk il-kontribuzzjoni li l-esponenti għandu jagħmel m'għandix tkun wahda ugwali bħal tal-condomini l-oħra;
7. Illi l-esponenti diversi drabi għamel komunikazzjoni mal-istess soċjeta' rikorrenti sabiex il-kontribuzzjonijiet tal-condominium jinqasmu skont il-liġi ai termini tal-Artikolu 11(1) fuq surriferit iżda r-rikorrenti injorat l-ilmenti tiegħu u lanqas qed tipprova ssib soluzzjoni ġusta skont il-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta kif fuq kollox hekk għandha dover li tagħmel;
8. Illi għalhekk, fid-dawl tas-suespost, għandha ssir is-sopprassessjoni ta' dawn il-proċeduri u fin-nuqqas it-talba tas-soċjeta' rikorrenti m'għandix tintlaqa', u mingħajr preġudizzju, semmai, għandha tigi determinata somma oħra verjuri li tirrifletti l-

Artikolu 11(1) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll il-fatti fuq esposti u d-dokumenti annessi.

Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2016 (a fol 89) fejn id-difensur tal-Konvenut talbet li tigi qabel xejn sorvolata l-eċċezzjoni tas-sovrasessjoni;

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub tal-kontendenti dwar tali eċċezzjoni (a fol 92 u 98);

Ra l-provvediment tiegħu tat-22 ta' Awissu 2016 (a fol 102) fejn it-Tribunal caħad it-talba għal sovrasesjoni;

Sema' l-provi;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-kontendenti;

Ra li l-kawza thaliet għas-sentenza għas-seduta tal-lum;

Ikkunsidra;

Illi din il-kawza tirrigwarda spejjez ta' partijiet komuni ta' blokk appartamenti. Is-Socjeta Attrici qed tghid li l-Konvenut għandu obbligu li jhallas *qua* sid ta' appartement gewwa l-*condominium* in kwistjoni. In sostenn tat-talba tagħha ressqet affidavit ta' Elizabeth Farrugia (a fol 106). Il-Konvenut da parti tiegħu qieghed jghid li (i) dawn il-proceduri kellhom jigu sopressjeduti stante li nfethu proceduri quddiem ic-Centru tal-Arbitragg – eċċezzjoni ormai sorvolata in vista tal-provvediment sopracitat tat-22 ta' Awissu 2016 (a fol 102) fejn it-Tribunal caħad it-talba għal sovrasesjoni; (ii) it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' rikorrenti jeħtieg tipprova dan l-ammont kif ukoll tagħti rendikont dettaljat, fil-waqt li tghid li hu hallas taħt protesta is-somma ta' hames mitt Euro (€500) għall-kontribuzzjonijiet tas-sena 2015 fil-waqt li, mingħajr preġudizzju, izzid li l-ammont huwa wiehed eċċessiv u għalhekk m'huwix dovut fl-intier tiegħu; (iii) li l-kontribuzzjonijiet għandhom dejjem jigu kkalkolati skond l-Art. 11(1) tal-Att dwar Condominia (Kap. 398) u għalhekk skont il-valur ta' kull appartement u mhux ugwalment bejn il-*condomini* kif qed titlob is-Socjeta' Attrici għaladarba ma kienx hemm ftehim mod iehor; (iv) li jekk hemm kontribuzzjonijiet li jirrapprezentaw spejjez fir-rigward il-komun tal-garaxxijiet dawn mhux dovuti mill-esponenti u dan stante li l-Konvenut m'għandux sehem minn dan il-komun; (v) fl-aħhar nett izid li l-appartement tiegħu hu wiehed ta' 50m<sup>2</sup> u l-valur tiegħu huwa wiehed inqas mill-appartamenti l-oħra tal-*condominium* in kwistjoni u għalhekk talab sabiex il-kontribuzzjonijiet tal-*condominium* jinqasmu skont il-ligi skond l-Art. 11(1) tal-Kap. 398 iżda s-Socjeta Attrici injorat l-ilmenti tiegħu. Notevoli li l-Konvenut mghamilx kontro-ezami tal-uniku xhud tas-Socjeta Attrici (*Vide* verbal a fol 155) u bhala xhieda, xehed hu (a fol 156) u sarlu kontro-ezami (a fol 159).

Stante li l-eċċezzjoni tas-soprasessjoni hija sorvolata, it-Tribunal se jqis it-talba fid-dawl tal-bqija tal-eċċezzjonijiet.

Illi mill-assjem tal-provi, jirrizulta dan li gej:

- (i) Illi l-Konvenut akkwista l-appartament in kwistjoni f'Dicembru 2005. Skond il-kuntratt ta' komprovendita (a fol 36), il-Konvenut akkwista "*the one bed-roomed apartment... This flat forms part of a block of flats and underlying garages...*" Il-kuntratt jikkontjeni is-segweni stipulazzjonijiet: "(15) *The Purchaser is bound to become a participating member of the Owner's (sic) Association of the said block*";
- (ii) Jirrizulta mhux kontradett – mix-xhieda tal-Konvenut (a fol 156) li fil-*condominium de quo* hemm numru ta' sulari, u cjoe *basement level* b' seba' (7) *car spaces, maisonette* li ma jaghmilx parti mill-*condominium* ghaliex ghandu access minn barra u fuqu erba' (4) livelli ta' appartamenti – l-ewwel zewg livelli ta' appartamenti fihom appartament bi tlitt ikmamar tas-sodda u iehor b'kamra wahda, imbaghad hemm sular fejn hemm zewg appartamenti b'zewgt ikmamar tas-sodda u fuq nett hemm *penthouse*;
- (iii) Jirrizulta mhux kontradett – mill-affidavit ta' Elizabeth Farrugia (a fol 107) li s-Socjeta Attrici giet mahtura bhala l-amministratur tal-*condominium de quo* sa mill-2010, liema hatra giet imgedda ghal snin sussegwenti;
- (iv) Farrugia tghid ukoll li l-*condomini* kienu jiltaqghu u japprovaw in-nefqa u l-kontribuzzjoni fil-waqt li japprovaw il-kontijiet. Izzid tghid li "*Qatt ma saret distinzjoni bejn appartament u iehor, kif jirrizulta mill-minuti ta' kull laqgħa.*"
- (v) Jidher li f'certu punt ittiehdet decizjoni sabiex jittiehdu passi kontra kull min mill-*condomini* ma kienx qieghed ihallas. Fil-waqt li kull sid hallas, il-Konvenut naqas milli jaghmel dan;
- (vi) Jirrizulta li l-Konvenut kien prezenti ghal-laqgħa tal-*condomini* tal-11 ta' Mejju 2010 meta giet mahtura s-Socjeta Attrici bhala amministratur (*Vide* minuti a fol 109 kif ukoll xhieda tal-istess Konvenut a fol 159). F'din il-laqgħa, kienet giet stabbilita l-kontribuzzjoni annwa ghal kull appartament, minghajr distinzjoni. Ma jidhirx li l-Konvenut oppona fil-waqt li jirrizulta li l-Konvenut ma kienx ikun prezenti ghal-laqgħat sussegwenti;
- (vii) Minn ezami tal-atti u senjatament tad-dokumenti prezentati mix-xhud Elizabeth Farrugia (a fol 132 et seq) jidher li l-Konvenut ghamel pagament ta' hames mitt euro (€500) liema pagament jidher li nqata' kontra l-aktar kontribuzzjoni antika. Minkejja li jghid li dan il-pagament ghamlu minghajr pregudizzju, minn ezami tal-atti processwali ma jirrizultawx dokumenti f'dan is-sens;
- (viii) Meta xehed in riezami (a fol 160), il-Konvenut stqarr li hu ha proceduri sabiex jikkontesta d-decizjonijiet fis-sens li fetah arbitragg ridentement. Kopja tal-atti tal-arbitragg gew prezentati mar-risposta tieghu (a fol 28). Hu jghid li dejjem ghamel pagamenti *under-protest* u jzid jghid li f'email li baghat fl-14 ta' Mejju 2015 (a fol 49) wera lill-*condomini* 'l ohra l-intenzjoni tieghu li jhallas izda qatt

ma saret laqgħa generali sabiex il-kontribuzzjoni tigi kkalkulata kif jidhirli li għandha tigi;

- (ix) Mill-atti tal-arbitragg (a fol 28) jidher li t-talba tal-Konvenut hija li jigi stabbilit li l-mod kif jinqasmu l-kontribuzzjonijiet għandu jkun skond il-valur ta' kull appartament fil-*condominium de quo* b'applikazzjoni tal-Art. 11(1) tal-Kap. 398 fil-waqt li jigi ordnat li pagamenti mhumiex dovuti u tigi ordnata rifuzjoni tal-ammonti imħallsa zejda;

Ikkunsidra;

Illi l-eccezzjonijiet tal-Konvenut huma ppernjati fuq l-Art. 11(1) tal-Kap. 398, li jipprovdi kif gej:

L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, għandhom jinqasmu bejn il-condominifi proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta' kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.

L-istess dispozizzjoni tal-ligi tipprovdi kif gej fis-subartiklu (5):

Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjeż ma jkunx wiehed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bhala wiehed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitragg.

Issa għall-fini ta' rizzoluzzjoni ta' din il-vertenza it-Tribunal iqis li huwa kruċjali li jigi kkunsidrat xi ftehim hemm bejn il-partijiet. Mill-atti jirrizulta li meta akkwista l-proprjeta tiegħu, il-Konvenut obbliga ruhu li jippartecipa fl-Assocjazzjoni li tiehu hsieb il-*condominium*. Inoltre, fil-klawsola relattiva jissema "block" u għad li mhemmx definizzjoni espressa, fid-deskrizzjoni tal-proprjeta minnu akkwistata fil-kuntratt ta' akkwist jingħad li l-appartament li akkwista l-Konvenut jagħmel parti minn "*block of flats and underlying garages*." Ma jidhirx li hemm xi ftehim bejn is-sidien rispettivi imma huwa sinifikattiv li l-Konvenut kien prezenti għall-ewwel laqgħa tal-condomini u ma jirrizultax li għamel xi oppozizzjoni – altru, jidher mill-minuti li l-kontribuzzjoni giet approva bil-mod kif qed tghid is-Socjeta Attrici u jirrizulta wkoll li l-Konvenut għamel pagament – għad li issa qieghed jghid li dan għamli taht protesta.

Ikkunsidra;

Illi t-Tribunal fela' bir-reqqa l-atti tal-arbitragg u jrid jinnota li dan jitratta l-qasma tal-ispejjeż mingħajr riferenza għal zmien għad li fih saret talba għal rifuzjoni ta' kwalsiasi ammont imħallas indebitament. Mill-atti jirrizulta li dan l-arbitragg huwa l-ewwel oppozizzjoni formali li għamel il-Konvenut.

Fil-fehma tat-Tribunal, id-decizjonijiet li ttiehdu huma validi u ma jarax li kien hemm xi irregolarita għad, naturalment, ai termini tal-ligi speċjali li tirregola l-*condominia*, il-

Konvenut jista' jkun li ghandu jedd li jattakka decizjonijiet – xi haga li jidher li qieghed jaghmel f'sede ohra u ghalhekk it-Tribunal mhuwiex se jippronuncja ruhu fir-rigward.

Fic-cirkostanzi it-Tribunal iqis li gjaladarba din id-decizjoni ma timpingix fuq dak li qieghed jintalab fil-proceduri arbitrali u billi gie sodisfacentement ippruvat li d-decizjonijiet tal-condomini huma validi, it-Tribunal ma jarax li ghandu jilqa' l-eccezzjonijiet tal-Konvenut, minghajr hsara naturalment ghal dak li jista' jigi deciz f'eventwali lodi arbitrali;

Ikkunsidra;

Illi madankollu jehtieg li tigi deciza l-eccezzjoni dwar il-pagament akkont ta' €500 li l-Konvenut jghid li ghamel.

Jirrizulta mill-atti processwali li veru sar dan il-pagament ghad li jidher li gie maqtugh kontra arretrati li mhumiex mertu tal-kawza.

Isegwi ghalhekk li l-eccezzjoni tal-Konvenut ma tregix, dejjem naturalment soggett ghal dak li nghad fir-rigward tal-proceduri arbitrali pendenti;

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, prevja li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjoni tas-sovrasesjoni stante li sorvolata bi provvedimenti moghti pendente lite, jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Konvenut, jilqa' t-Talba Attrici u jikkundanna lill-Konvenut ihallas lis-Socjeta Attrici fil-kwalita taghha premessa, is-somma ta' €1,416.50, bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficcjali imsemmija fl-avviz, u minghajr hsara ghal kull ma jista' jirrizulta a favur tal-Konvenut mill-proceduri arbitrali pendenti bejn il-kontendenti. Spejjez ta' din il-kawza u tal-ittra ufficcjali imsemmija fl-avviz a karigu tal-Konvenut.

Dr John Bonello  
*Gudikatur*

Adrian Pace  
*Deputat Registratur*