

Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhalef Anthony Ellul

Appell Civili Nru. 425/2009

**Joseph M. Zrinzo (K.I.152547M) u Mario Xuereb (K.I.387050M)  
bhala amministraturi ta' Seacliff Apartments Owners Association kif  
ukoll fil-kwalita' taghhom ta' amministraturi ta' Seacliff Garage  
Owners Association (appellati)**

**vs**

**Norman Rossignaud (K.I.332245M) u Margaret Rossignaud  
(K.I.362851M) u b'digriet tat-Tribunal tad-19 ta' Novembru 2013 l-  
atti gew trasfuzi fil-persuna ta' Claude Rossignaud, Yvette Smith  
Rossignaud u Margaret Rossignaud (appellanti)**

26 ta' Jannar, 2018.

## **Il-Qorti:**

Rat **I-Avviz tal-atturi noe tat-2 ta' Gunju 2009** quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar permezz ta' liema huma ppremettew li: (i) l-konvenuti huma sidien ta' appartamenti innumerat 1B fil-binja ta' appartamenti bl-isem ta' *Sea Cliff Apartments, Tower Road, Sliema* kif ukoll huma sidien ta' garaxx innumerat 13 fil-binja ta' garaxxijiet sottostanti l-appartamenti bl-isem *Sea Cliff Apartments, Tower Road, Sliema*; (ii) l-atturi huma l-ko-amministraturi ta' *Sea Cliff Apartment Owners Association*, kif ukoll ta' *Sea Cliff Garage Owners Association*; (iii) il-konvenuti konjugi Rossignaud ghandhom jigu kkundannati biex ihallsu s-somma ta' mitejn u erbgħa u ghoxrin Ewro (€224) lil *Sea Cliff Apartments Owners Association* debitament rappreżentata mill-atturi, liema somma tkopri s-sehem tal-konjugi Rossignaud tal-ispejjez inkorsi għall-manutenzjoni tal-gallariji formanti parti mill-faccata tal-blokka *Sea Cliff Apartments*; (iv) inltre l-konvenuti konjugi Rossignaud ghandhom jigu kkundannati biex ihallsu s-somma totali ta' erba' mija u sitta u disghin Ewro (€496) lil *Sea Cliff Garage Owners Association*, debitament rappreżentata mill-atturi, liema somma tkopri : 1. Is-somma ta' tlett mija u sitta u ghoxrin Ewro (€326) u cioe` l-kontribuzzjoni tal-konjugi Rossignaud ghas-sena Ottubru 2007 sa Settembru 2008; 2. Is-somma ta' mija u sbatax-il Ewro (€117) u cioe` l-kontribuzzjoni tal-konjugi Rossignaud ghas-sena Ottubru 2008 sa Settembru 2009; 3. Is-somma ta' tlieta u hamsin Ewro (€53) u cioe` l-kontribuzzjoni tal-konjugi Rossignaud għal spejjez addizzjonali għal riparazzjoni u manutenzjoni gewwa l-istess condominium; (v) minkejja li l-konvenuti gew

interpellati jhallsu s-sehem taghhom miz-zewg assocjazzjonijiet diversi drabi, liema sehem huma obligati li jhallsu, huma baqghu inadempjenti. L-atturi *noe* talbu ghalhekk lit-Tribunal jikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma komplessiva ta' elf, erba' mija u tlieta u sittin Ewro u hdax-il centezmu (€1463.11), flimkien ma' l-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru bin numru 1532/2009, u imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti.

Rat **ir-risposta tal-konvenuti konjugi Rossignaud tal-20 ta' Lulju 2009**<sup>1</sup> permezz ta' liema rersqu diversi eccezzjonijiet ta' natura preliminari u ohrajn fil-mertu. L-eccezzjonijiet preliminari bla pregudizzju ghal xulxin huma: (i) in-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal stante illi din il-vertenza si tratta minn tilwima ta' *condominium* illi hija rizervata ghall-kompetenza ta' tribunal arbitrali skond l-artiklu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Kap 387; (ii) dawn il-proceduri ghandhom jigu soprassjeduti pendenti l-ezitu tal-proceduri t'arbitragg numru ARB C 1895/2009 fl-ismijiet "*Norman Rossignaud et vs Joseph M. Zrinzo pro et*"; (iii) l-azzjoni odjerna hija irrita stante illi l-atturi nomine ma gewx awtorizzati jintrapreduha bil-mod li jiddisponi l-artiklu 18(1) tal-Kap.398; (iv) l-atturi nomine m'ghandhomx ir-rapprezentanza guridika tal-assocjazzjonijiet attrici, *dato ma non concesso*, illi hemm lok illi z-zewg assocjazzjonijiet ghandhom id-dritt joperaw separatament fir-rigward ta' kondominju wiehed, stante illi m'humie x l-amministraturi ta' l-istess assocjazzjonijiet skond l-istatut tal-assocjazzjonijiet in kwistjoni; u (v) l-atturi nomine m'ghandhom l-ebda *locus standi* illi jirraprezentaw lill-assocjazzjonijiet attrici, fir-rigward ta' kwalunkwe ammont talvolta dovut ghall-perjodu qabel id-19 ta' Jannar 2009, data li fiha l-atturi nomine taw avviz bil-hatra taghhom ta' amministraturi (sic) lir-Registratur ta' l-Artijiet. Bla pregudizzju, l-eccezzjonijiet fil-mertu huma li: (i) it-talba tal-atturi nomine m'hijie x gustifikata stante illi fl-ewwel lok, l-ammonti reklamati ma jammontawx ghal elf, erba' mija u tlieta u sittin Ewro u hdax-il centezmu (€1463.11), fit-tieni lok, l-ammont mitlub minn *Sea Cliff Apartment Owners Association* ta' mitejn u erbgħa u ghoxrin (€224) ma jikkostitwixxix spejjez ghal manutenzjoni imma kienu spejjez ghal xoghlijiet ta' *finishing* li suppost saru mill-vendituri tal-appartamenti *de quo*, fit-tielet lok, bla pregudizzju, l-ispejjez ta' tali xoghlijiet ta' *finishing* ma gewx ripartiti b'mod ekwu bejn il-condomini, fir-raba' lok, l-ammont ta' tlett mija u sitta u ghoxrin Euro (€326) u mija u sbatax-il Euro (€117) m'humie x dovuti lil *Sea Cliff Garage Owners Association* u fil-hames lok, ma nghatat l-ebda spjegazzjoni ghall-ammont pretiz ta' tlieta u hamsin Euro (€53); u (ii) il-hrug ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1532/09 kontra l-konvenuti fuq ammont daqshekk modiku huwa frivolu u vessatorju stante illi l-konvenuti certament jistghu jaghmlu tajjeb ghall-hlas ta' tali somma jekk it-talbiet attrici jintlaqghu u dana anke in vista tan-natura tal-proprjeta` tal-konvenuti fil-blokk *de quo* u ghaldaqstant, fi kwalunkwe kaz, il-konvenuti m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez ta' dan il-mandat.

---

<sup>1</sup> Fol 4 *et seq*

Rat **is-sentenza parzjali tat-Tribunal tas-26 ta' Frar 2010**<sup>2</sup> premezz ta' liema giet michuda l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti dwar il-kompetenza tat-Tribunal biex jisma' l-kaz.

Rat **id-decizjoni tat-Tribunal tas-6 ta' Mejju 2014**<sup>3</sup> li biha giet michuda t-tieni eccezzjoni preliminari tal-konvenuti dwar is-soprasessjoni tal-proceduri quddiem it-Tribunal pendenti l-ezitu tal-proceduri tal-arbitragg.

Rat **is-sentenza finali tat-Tribunal tal-10 ta' Gunju 2015** li ddecidiet hekk -

*"Meqjus dak kollu imfisser haw fuq u wara li sama s-sottomissjonijiet tad-difensuri it-TRIBUNAL, wara li jqis iz-zewg sentenzi preliminari msemmija, **jiddeciedi** billi (1) **jichad** l-eccezzjonijiet l-ohra hlief l-ahhar tnejn, jigifieri dik numru 6 u dik numru 7 (2) **jilqa** l-eccezzjoni nru 6 fis-sens li l-quantum mitlub mill-Atturi ghandu jitqies bhala dak ta' €720 (3) **jilqa** l-eccezzjoni numru 7 fis-sens li l-mandat kawtelatorju ma kienx mehtieg (4) **jilqa** t-Talba tal-Atturi fil-quantum ta' €720 u jichadha dwar il-bqija (5) **jikkundanna** lill-Konvenuti biex, fi zmien ghaxart ijiem mil-lum ihallsu, in solidum, lill-atturi l-ammont imsemmi ta' €720 b'dana li jekk il-hlas ma jsirx kif imsemmi jibda ghaddej l-imghax mil-lum stess sal-jum tal-pagament effettiv u (6) fic-cirkostanzi **jordna** li l-ispejjes tal-kawza u dawk tal-mandat ta' sekwestru nru 1532/2009 jibqu bla taxa bejn il-kontendenti."*

Il-konvenuti appellaw kemm mill-provvediment tas-6 ta' Mejju 2014 kif ukoll minn dik finali tal-10 ta' Gunju 2015. L-appellati wiegbu<sup>4</sup>. Waqt is-seduta tat-30 ta' Jannar 2017<sup>5</sup> deheru d-difensuri tal-partijiet u l-appellanti Margaret Rossignaud u saret trattazzjoni.

Il-Qorti rat l-atti.

### **L-ewwel aggravju.**

L-appellanti jsostnu li kellha tintlaqa' t-tieni eccezzjoni u t-Tribunal jordna s-soprasessjoni, in kwantu l-proceduri ta' arbitragg kienu gew proposti qabel din il-kawza.

L-appellati jirribattu li l-konkluzjoni tat-Tribunal kienet wahda gusta peress li l-proceduri quddiem ic-Centru Malti tal-Arbitragg ma jaffetwawx ir-rizultat tal-proceduri mertu tal-appell odjern.

It-tieni eccezzjoni preliminari tal-appellanti tghid li –

---

<sup>2</sup> Fol 21 et seq.

<sup>3</sup> Fol 80 et seq.

<sup>4</sup> Fol 26 et seq.

<sup>5</sup> Fol 38.

*"...dawn il-proceduri ghandhom jigu soprassjeduti pendenti l-esitu tal-arbitragg numru ARB C 1895/2009 fl-ismijiet "Norman Rossignaud et vs Joseph M. Zrinzo pro et" li fiha inter alia qed tintalab dikjarazzjoni illi mitejn u erbgha u ghoxrin Euro (€224) pretizi mill-konvenuti huma realment dovuti mill-vendituri tal-blokka ta' appartamenti de quo u illi m'hemmx lok ta' zewg assocjazzjonijiet differenti sabiex jirregolaw il-partijiet komuni ta' l-istess blokk."*

It-Tribunal kien cahad din l-eccezzjoni wara li qies li:

i. kif qalu l-atturi appellati, it-talbiet fil-proceduri odjerni ma kinux semplici ripetizzjoni ta' dawk mertu tal-arbitragg;

ii. il-proceduri kostituzzjonali istitwiti mill-appellati fil-kaz fl-ismijiet **Joseph Zrinzo et vs Prim Ministru et** (Rik Nru 66/09) ma kellhomx ezitu favorevoli ghar-rikorrent Zrinzo et ghax gie deciz li bil-fatt li huma kienu kostretti jissottomettu ruhhom ghall-proceduri t'arbitragg surreferiti b'mod mandatorju ma kienx leziv tad-dritt fundamentali taghhom ghal smiegh xieraq. Din is-sentenza ghalhekk m'ghandha ebda portata fuq il-proceduri odjerni;

iii. ma hemm ebda raguni il-ghala m'ghandhiex tigi michuda din l-eccezzjoni b'dana li t-Tribunal kien ser jirregola ruhu kif mehtieg fil-kors tas-smiegh tal-provi.

In tema legali, l-artikolu 7 (2) tal-Att dwar it-Tribunal ghal Talbiet Zghar (Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi li -

*"It-Tribunal għandu jissospendi l-proċedimenti tiegħu jekk -*

*.....*

*(b) ikun hemm pendenti quddiem qorti kompetenti azzjoni, li l-eżitu tagħha jkun jolqot it-talba li t-Tribunal ikollu quddiemu.*

Fil-kaz **Doris Catania u żewġha Charles ghal kull interess li jista' jkollu vs Evelyn Farrugia et deciza 9 ta' Dicembru 2015**<sup>6</sup>, inghad:

*"Ili huwa accettat li s-soprasessjoni tista' b'mod eccezzjonali tinghata meta tali smiegh fl-istess waqt ta' zewg kawzi ma jkunx jista' jsir, izda, billi hija eccezzjoni ghar-regola generali li kull kawza ghandha tinstama' sakemm tigi maqtugha<sup>7</sup>, trid tinghata dejjem taht kundizzjonijiet li ghandhom ikunu serji bizzejjed biex dan isir<sup>8</sup>. Kemm hu hekk, inghad*

<sup>6</sup> Rik Gur 490/14JRM

<sup>7</sup> Art. 195(1) tal-Kap 12

<sup>8</sup> App. Civ.: **28.10.1935** fil-kawza fl-ismijiet **Mifsud noe vs Abela et.** (Kollez. Vol:XXIX.i.1295);

sahansitra f'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonal<sup>9</sup>, li l-eċċezzjoni tas-soprasessjoni fis-sens li l-Qorti ghandha tiegaf milli tkompli tisma' kawża bhala tali, fis-sistema proċedurali tagħna, mhijiex kontemplata ghaliex l-eċċezzjoni li l-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili jikkontempla hija l-eċċezzjoni maghrufa bhala lis alibi pendens<sup>10</sup> u din l-eċċezzjoni tipprospetta neċessarjament li jkun hemm żewġ kawżi ghaddejjin fl-istess waqt pendenti quddiem il-qrati li jkollhom l-istess mertu;

.....

Għal bosta snin, il-Qrati tagħna sabu li t-twaqqif ta' smiġh ta' kawża biex tistenna l-eżitu ta' kawża oħra li diġa' tressqet jew sakemm titressaq waħda fuq punt eċċezzjonali huwa rakkomandat biss fil-każ meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tabilfors tiddependi l-kawża li sejra titwaqqaf<sup>11</sup>;

Jirrizulta li:

i. Fit-30 ta' Marzu 2009, Norman u Margaret Rossignaud ipprezentaw proceduri ta' arbitragg (1895/2009) fit-Tribunal tal-Arbitragg: "**Norman u Margaret konjugi Rossignaud vs Joseph M. Zrinzo u Mario Xuereb fil-kwalita' tagħhom ta' ko-amministraturi [Segretarju u Managing Agent] ta' Seacliff Apartment Owners Association rispettivament kif ukoll in rappresentanza tal-kjamata fl-Arbitragg Seacliff Garages Owners Association**"<sup>12</sup>;

ii. F'dawn il-proceduri l-konjugi Rossignaud talbu lil dak it-Tribunal sabiex:

a. jiddikjara illi l-laqgħa generali annwali tas-7 ta' Novembru 2008 u l-laqgħa generali straordinarja tas-27 ta' Frar 2009 tas-Seacliff Apartment Owners Association huma nulli u bla effett, u li d-decizjonijiet fihom mehuda m'ghandhom l-ebda effett;

b. Fin-nuqqas li jilqa' l-ewwel talba, u allura jsib il-laqgħa appena msemija bhala wahda valida, jiddikjara li x-xoghlijiet proposti mill-intimati għall-entrata tal-blokka ta' appartamenti jimportaw bidla fl-estetika u fid-dehra tal-condominium u għalhekk jehtiegu kunsens unanimu tal-kondomini, ai termini tal-artikolu 8(3)(a) tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma anke oppressivi ai termini tal-artikolu 23 (1) tal-istess Kap, u konsegwentement jinibixxi lill-

<sup>9</sup> P.A. Kost.: **12.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet **Cuschieri vs Onor. Prim Ministru et** (Kollez. Vol: **LXXVIII.i.211**).

<sup>10</sup> Kost. **20.7.1994** fil-kawża fl-ismijiet **Mifsud vs Onor. Prim'Ministru et** (Kollez. Vol: **LXXVIII.i.171**) u P.A. Kost LSO **21.7.2015** fil-kawża fl-ismijiet **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et** (in parte).

<sup>11</sup> P.A. **12.4.1962** fil-kawża fl-ismijiet **Azzopardi et vs Critien pro et** (Kollez. Vol: **XLVI.ii.591**) u App. Ċiv. **6.10.1999** fil-kawża fl-ismijiet **Grima et vs Frendo et** (Kollez. Vol: **LXXXIII.ii.393**).

<sup>12</sup> Fol 45 et seq.

intimati milli jwettqu dawn ix-xoghlijiet, jekk mhux bil-kunsens tal-kondomini kollha;

c. Jiddikjara li x-xoghlijiet li saru mill-assocjazzjoni fuq il-faccata, inkluz dak ta' gallariji zghar tondi, kienu parti integrali mill-kuntratt ta' akkwist u ghalhekk l-esponenti ma huma obbligati jhallsu xejn lill-assocjazzjoni ghal tali xoghlijiet;

d. Jiddikjara u jiddeciedi illi *s-Seacliff Garage Owners Association* mhijiex kostitwita validament u konsegwentement kwalsiasi decizjoni li qed tiehu u sejra tiehu hija nulla u minghajr effett;

e. Jiddikjara illi l-*garages* li jaghmlu parti minn din il-blokka ta' appartamenti u li huma mniffda ma' l-istess appartamenti ghandhom ikunu regolati mis-*Seacliff Apartment Owners Association*;

f. Jiddikjara illi mhuwiex konsentit illi jinhatar aktar minn amministratur wiehed ghal kull kondominju u ghaldaqstant il-hatra tal-intimat nomine bhala *Managing Agent* u Segretarju rispettivament tal-assocjazzjonijiet tal-kondomini mijihiex permessa skond l-Artikolu 15 tal-Kap. 398 u dan kemm fir-rigward tas-*Sea Cliff Apartment Owners Association* kif ukoll fir-rigward tas-*Sea Cliff Garage Owners Association*. Ghalhekk n-nomini ta' *Managing Agent* u Segretarju taz-zewg assocjazzjonijiet saru in kontravvenzjoni tal-Artikolu 3 u 15 tal-Kap 398.

iii. Fil-5 t'Ottubru 2015 inghatat decizjoni finali mit-Tribunal tal-Arbitragg, u llum stess din il-qorti tat decizjoni fl-appell (Nru 33/15).

Parti mill-hlas li qieghed jintalab b'din il-kawza hi s-somma ta' €224 li jikkoncerna xoghol li sar fil-gallariji tal-faccata tal-blokk Sea Cliff Apartment. Materja li kienet ukoll meritu tal-proceduri ta' arbitragg.

Madankollu llum il-gurnata l-kwistjoni dwar soprasessjoni hi biss akkademika gialadarba l-proceduri ta' arbitragg gew decizi b'mod defenittiv, u ghalhekk hi kwistjoni ezawrita.

### **It-tieni aggravju.**

L-appellanti jilmentaw li fis-sentenza finali tieghu tal-10 ta' Gunju 2015 it-Tribunal naqas li jevalwa sew il-vertenza u halla barra kwistjonijiet importanti sollevati mill-intimati. L-aggravju huwa li t-Tribunal:

a. skarta l-prova mressqa permezz tal-affidavit tad-defunt Norman Rossignaud; u

b. ma trattax il-linji difensjonali mressqa mill-appellanti li jirrigwardaw il-legalita' tal-assocjazzjoni, r-rapprezentanza taghha u d-decizjonijiet mehuda minnha.

L-appellati jirribattu li skont l-art 8(2) tal-Kap 380, appell mill-apprezzament tal-fatti huwa eskluż hief fic-cirkustanzi hemm elenkati, liema cirkostanzi ma jimmanifestawx ruhhom fil-kaz odjern.

Fis-sustanza tieghu dan l-ilment tal-appellanti hu marbut mal-kuncett ta' ekwita' li appell dwarhom huwa koncess a tenur tal-paragrafu (d) tal-artikolu 8(2) tal-Kap. 380.

Ghalhekk l-ilmenti mressqa sejrin jigu mistharrga f'dan il-kuntest.

Ghal dak li jirrigwarda l-affidavit ta' Norman Rossignaud, mill-atti jirrizulta li:

i. Flimkien ma' Nota tal-appellanta Margaret Rossignaud datata 26 ta' Marzu 2015 giet prezentata, *"vera kopja ta' affidavit u parti mid-dokumenti li kienu gew esibiti ma' dan l-istess affidavit li kien ghamel ta' zewgha Norman Rossignaud li miet fit-13 t'April 2013 u liema affidavit jinsab ipprezentat fl-atti tal-Arbitragg<sup>13</sup>."* Inghata visto ghal dan l-affidavit mid-difensur tal-appellati fis-26 ta' Marzu 2015 stess;

ii. Waqt is-seduta tat-22 ta' April 2015<sup>14</sup> id-difensur tal-appellati irrileva li *"in vista tac-cirkostanzi tal-kaz, ma setax isir il-kontro-ezami tal-konvenut decuius."*;

iii. Ufficjalment ma tressqet ebda talba quddiem it-Tribunal ghall-isfilz tal-affidavit tal-istess Rossignaud u t-trattazzjoni tal-kaz saret fit-12 ta' Mejju 2015<sup>15</sup>;

iv. Fis-sentenza tal-10 ta' Gunju 2015 it-Tribunal qal hekk –

*"It-TRIBUNAL l-ewwel ma jinnota hu li ma jistax iqis l-affidavit ta' Norman Rossignaud li dizgrazzjament miet pendente lite, u cioe fit-13 ta' April 2013 waqt li l-affidavit gie prezentat mill-Konvenuta martu b'nota tas-26 ta' Marzu 2015 (ara fol 164). Darba li din ix-"xhieda" ma tistax tigi esposta ghal kontroezami ma tistax titqies li hi "prova" ghax inkella jigi disturbat il-principju tal- "equality of arms". Dan l-Affidavit mhux xi prova oggettiva li hi prova fiha nnifisha. Jigi notat ukoll li wara t-trasfuzjoni tal-atti tad-decuius, dawk li ssuccedewh – wiehed dana jifhmu – ma ressqux provi."*

Il-principju tal-*equality of arms* jezigi li l-partijiet fil-kawza jkollhom **opportunitajiet ragonevoli** fit-tmexxija tal-kaz taghhom f'kundizzjonijiet li ma jpogguhomx fi zvantagg sostanzjali fil-konfront tal-parti l-ohra. Dan jghodd partikolarment ghall-prezentata tax-xhieda mill-partijiet, inkluz allura d-dritt tal-kontro-ezami.

---

<sup>13</sup> Fol 164 et seq.

<sup>14</sup> Fol 195.

<sup>15</sup> Fol 200.

Tajjeb jinghad li l-affidavit kien prezentat kwazi sentejn wara l-mewt ta' Norman Rossignaud. Pero' fl-ebda hin ma saret oggezzjoni ghalih, u l-appellati lanqas talbu sabiex iressqu xhieda biex jirribattu dak li kien intqal mill-konvenut defunt. Hu minnu li waqt is-seduta tat-22 ta' April, 2005 id-difensur taghhom iddikjara li minhabba li Norman Rossignaud kien miet, fic-cirkostanzi ma setax isir il-kontro-ezami tieghu. Dikjarazzjoni li pjuttost taghti lill-qorti x'tifhem li ma kienx hemm oggezzjoni ghad-dokument. Il-qorti zzid:

- i. Dak l-affidavit hu l-istess wiehed li fil-fatt kien gie pprezentat fil-proceduri ta' arbitragg.
- ii. Fil-proceduri ta' arbitragg kien sar il-kontro-ezami tal-appellat (seduta tal-14 u 28 ta' Lulju, 2009). Ghalhekk semmai kull ma kellu jsir kien li l-appellati jitolbu li kopja tat-traskrizzjoni tigi pprezentata fl-atti tal-kawza.

Fic-cirkostanzi l-qorti hi tal-fehma li t-Tribunal kellu jiehu konjizzjoni ta' dak li kien accettat li kien affidavit ta' Norman Rossignaud. Ghalhekk gialadarba dan l-ilment hu gustifikat, il-qorti ser ikollha tirrevoka s-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar peress li ordna l-isfilz ta' prova li ma kellhiex tigi sfilzata.

### **Meritu.**

Fil-kaz tal-lum l-atturi nomine qeghdin jitolbu li l-konvenuti, *qua* sidien ta' appartement f'binja ta' appartamenti u ta' garaxx f'binja ta' garaxxijiet sottostanti l-istess appartamenti, gewwa Triq it-Torri tas-Sliema, ghandhom jigu kundannati jhallsuhom:-

- (a) €224 dovuti lil *Sea Cliff Apartment Owners Association* bhala sehem il-konvenuti ghal spejjez inkorsi ghal manutenzjoni tal-gallariji formanti parti mill-faccata tal-blokka ta' appartamenti. L-atturi pprezentaw Dok L a fol 135 tal-process intestat "*Calculation covering costs of repairs round balconies seacliff apartments carried out July/August 2008*". Ix-xoghlijiet elenkati huma:

- A. Erection of scaffolding up to penthouse roof level*
- B. Major repairs of two balconies*
- C. Cleaning, pointing, sanding and finishing of with stone stabilizer stonework on all floors*
- D. Repair of stonework at penthouse level*
- E. Finishing off of balcony concrete ledges on all floors*
- F. Painting and finishing off in stone colour of concrete edges on all floors."*

Skont l-istess dokument, il-kontribuzzjoni dovuta mill-konvenuti ghal dawn ix-xoghlijiet hi €224.



Fil-proceduri tal-arbitragg diga' gie deciz li Margaret Rossignaud ghandha thallas sehemha mill-ispejjez relatati max-xoghol li sar fuq il-gallariji. Il-qorti taddotta l-istess ragunament ghal finijiet ta' din il-kawza u m'ghandhiex iktar xi zzid.

(b) €469 dovuti lil *Sea Cliff Garage Owners Association*, liema somma tkopri, in kwantu ghal:

- €326 bhala l-kontribuzzjoni tal-konjugi Rossignaud ghas-sena **Ottubru 2007 sa Settembru 2008**. Dan jirreferi ghall-garaxxijiet (ara Dok. O a fol. 150 minn fejn jirrizulta li l-hlas reklamati hu arretrati ghas-snin 2005 (Lm40), 2006 (Lm50) u 2007 (Lm50) li a bazi ta' dak li ser jinghad fil-punt li jmiss, il-qorti fehmet li hi *membership fee*.
- €117 bhala l-kontribuzzjoni tal-konjugi Rossignaud ghas-sena **Ottubru 2008 sa Settembru 2009**, li l-qorti fehmet li jirreferu wkoll ghal garaxxijiet. Fil-fatt mid-dokumenti P u Q a fol. 151 u 152, jirrizulta €116.50 bhala *membership fee* tal-assocjazzjoni tas-sidien tal-garaxxijiet.
- €53 bhala kontribuzzjoni tal-konjugi Rossignaud ghal spejjez addizzjonali ghal riparazzjoni u manutenzjoni gewwa l-istess kondominju.

Il-konvenuti qeghdin jilqghu ghal din l-azzjoni b'numru ta' eccezzjonijiet, uhud minnhom preliminari.

**It-tielet eccezzjoni preliminari** tal-konvenuti tghid hekk -

*"...l-azzjoni odjerna hija irrita stante illi l-atturi nomine ma gewx awtorizzati jintrapreduha bil-mod li jiddisponi l-artiklu 18(1) tal-Kap.398."*

L-artikolu 18 (1) tal-Kap 398 jipprovdi li -

*"(1) Meta jigi deciz f'laqgħa li tinbeda litigazzjoni jew li tigi kontestata xi talba bil-qorti, condominium li ma jkunx jaqbel li jsir dan jista' javza n-nuqqas ta' kunsens tiegħu permezz ta' ittra ufficjali li għandha tigi notifikata lill-amministratur. L-ittra ufficjali għandha tigi ipprezentata fi żmien sitt ijiem mid-data meta l-avviż ta' dik id-decizjoni jkun twaħħal skont l-artikolu 22(5)."*

Hi l-fehma tal-qorti li sabiex amministratur jipproponi proceduri kontra *condominus* li ma jkunx hallas sehem mill-ispejjez tal-manutenzjoni, m'ghandux bżonn jitlob l-awtorizzazzjoni f'laqgħa generali. Wahda mill-funzjonijiet ta' amministratur hi, "(f) li jitlob pretensjonijiet jew jircievi flejjes jew imghaxijiet" (artikolu 16(1)(f) tal-Kap. 398) u "(h) li jwettaq kull haga ohra li tkun ancillary jew li twassal għat-tmexxija sew tal-condominium".

Lanqas m'hemm xi prova li l-condomini l-ohrajn ghandhom oggezzjoni ghal din il-kawza.

Ghaldaqstant, tichad l-eccezzjoni.

**Ir-raba' eccezzjoni preliminari** taqra -

*"...l-atturi nomine m'ghandhomx ir-rappresentanza guridika tal-assocjazzjonijiet attrici, dato ma non concesso, illi hemm lok illi z-zewg assocjazzjonijiet ghandhom id-dritt joperaw separatament fir-rigward ta' kondominju wiehed, stante illi m'humix l-amministraturi ta' l-istess assocjazzjonijiet skond l-istatut tal-assocjazzjonijiet in kwistjoni."*

L-artikolu 17 (1) tal-Kap 398 jipprovdi li -

*"Għar-rigward ta' kull haġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jigi mħarrek."*

Fiz-zewg dokumenti ezibiti in atti, intestati *Notice of Appointment of the Administrator*<sup>16</sup>, kemm Mario Xuereb kif ukoll Joseph M. Zrinzo gew indikati bhala l-amministraturi tal-assocjazzjoni tas-sidien tal-appartamenti u tal-garaxxijiet rispettivament. L-avviz tat-talba gie pprezentat ukoll minn Joseph Zrinzo u Mario Xuereb, *"... fil-kwalita tagħhom ta' amministraturi ta' Seacliff Garage Owners Association"*. In-nomina ta' amministratur trid issir skont il-procedura kontemplata fl-artikolu 15 tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398). Hi l-laqgħa generali li tahtar amministratur, u fin-nuqqas ghandha ssir riferenza għall-proceduri ta' arbitragg u fejn l-amministratur jinhatar mill-arbitru.

Jirrizulta li fir-rigward tal-appartamenti, waqt il-laqgħa generali annwali li saret fis-7 ta' Novembru, 2008, u li għaliha kien attenda wkoll Norman Rossignaud, kien hemm qbil unanimu li l-attur Xuereb ikun 'Managing Agent', u li skont l-istatut jkun wiehed mill-amministraturi tal-condominium. Mela zgur li fir-rigward tal-pretensjoni relatata mas-somma ta' €326, Xuereb ghandu *locus standi*.

Min-naha l-ohra fir-rigward tal-garaxxijiet li dwarha suppost hemm l-Assocjazzjoni, ma saret l-ebda prova li kienet saret laqgħa li fiha nhatar amministratur kif jitlob l-artikolu 15 tal-Att dwar Il-Condominia (Kap. 398). Lanqas ma jirrizulta li l-konvenuti qatt hallsu jew irrikonxxew lill-atturi jew xi hadd minnhom bhala amministratur. Tant hu hekk li mid-dokument O a fol. 150 jidher li l-konvenuti qatt ma hallsu sehemhom fir-rigward tal-garaxxijiet.

---

<sup>16</sup> Fol 88 u fol 136.

Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda l-pretensjonijiet relatati mal-*garage area*, l-atturi m'ghandhomx *locus standi*.

### **Is-somma ta' tlieta u hamsin ewro (€53) u l-ammont mitlub.**

Fl-avviz tat-talba jinghad li l-ammont mitlub hu elf erba' mija u tlieta u sittin ewro u hdax-il centezmu [€1,463.11] (ara l-ewwel faccata). Pero' mbaghad fil-parti tal-avviz intestat "**X'Gara?**" hemm dikjarat il-hlas li l-atturi kienu qeghdin jippretendu minghand il-konvenuti Rossignaud. Meta tghodd ic-cifri t-total hu seba' mija u ghoxrin ewro (€720). Li din hi l-pretensjoni tirrizulta wkoll mit-twegiba tal-appellati tant li lanqas ma pproponew appell incidentali ghas-sentenza tat-Tribunal li biha l-konvenuti gew ikkundannati jhallsu s-somma ta' seba' mija u ghoxrin ewro (€720).

Ghal dak li jirrigwarda s-somma ta' €53 li fl-avviz tat-talba intqal li hi dovuta bhala "*... s-sehem tal-konjugi Rossignaud ghal spejjez addizzjonali ghal riparazzjoni u manutenzjoni gewwa l-istess condominium*", ma tidhirx indikata f'ebda dokument ezibit mill-atturi u huma lanqas ma xehdu dwarha. Ladarba ma tressqitx prova dwar din il-pretensjoni, it-talba attrici fir-rigward sejra tigi michuda.

### **Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi:**

- 1. Ghal dawn il-motivi, u b'applikazzjoni tal-artikolu 8(4) tal-Kap 380 thassar is-sentenza tat-Tribunal tal-10 ta' Gunju 2015.**
- 2. Tichad l-eccezzjonijiet ghal dak li jirrigwarda s-somma ta' mitejn u erba' u ghoxrin ewro (€224), u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dan l-ammont bl-imghax mid-data tan-notifika tal-avviz tat-talba.**
- 3. Tilqa' r-raba' eccezzjoni fir-rigward tal-ammonti ta' tlett mija u sitta u ghoxrin ewro (€326) u mija u sbatax-il ewro (€117), u ghaldaqstant tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.**
- 4. Tichad it-talba dwar is-somma ta' tlieta u hamsin ewro (€53) in kwantu ma tressqux provi sufficjenti ghal x'hiex saret tali pretensjoni.**

**Spejjez taz-zewg istanzi jinqasmu in kwantu ghal terz a karigu tal-konvenuti u zewg terzi a karigu tal-atturi. B'dan li spejjez relatati mal-ewwel eccezzjoni li dwarha t-Tribunal ta sentenza fis-26 ta' Frar, 2010, huma a karigu tal-konvenuti.**

Anthony Ellul.