FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 18 ta' Settembru, 2019

Talba Nru: 8/2019 PM1

Gabriella Calleja (ID 277670(M)) fil-kapacita` taghha ta' Amministratur ta' Condominium 667

Vs

Abderrahim Erebsy

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-18 ta' Jannar, 2019 illi permezz tieghu l-attrici talbet li, ghar-ragunijiet hemmhekk premessi, it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-istess attrici s-somma ta' tmin mija u tmenin euro (€880) rapprezentanti s-sehem tieghu *pro rata* mill-kontribuzzjonijiet annwali ghall-ispejjez u hlasijiet necessarji ghall-manutenzjoni, riparazzjonijiet ordinarji u arretrati tal-imsemmija kontribuzzjonijiet u spejjez legali sad-data tal-lum bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali kontra l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut datata 6 ta' Frar, 2019 li permezz taghha, eccepixxa:

1. Illi, in linea preliminari, l-attrici ghandha tressaq prova tal-interess guridiku taghha f'dawn il-proceduri u li hija vestita bir-rapprezentanza guridika ta' Condominium 667.
2. Illi fil-mertu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, skont ftehim li kien intlahaq bejn il-kontendenti, l-esponent kellu jaghmel ix-xogholijiet ta' riparazzjoni u ta' manutenzjoni kollha mehtiega fuq il-bejt tal-Condominium in kwistjoni, a spejjez tieghu – liema xogholijiet huma ta' valur ferm ghola mit-talba attrici kif dedotta – b'dan illi tali spejjez hekk sborzati mill-esponent kellhom jigu pacuti ma' ammont ekwivalenti talvolta dovut mill-istess esponenti ghall-kontribuzzjonijiet annwali u spejjez u hlasijiet ohrajn maghmulha ghal-manutenzjoni tal-istess Condominium, u ghalhekk l-esponent m'huwiex debitur tal-attrici kif allegat billi, fost ohrajn, it-talba attrici kif dedotta ma tiehux kont ta' dan il-ftehim, ossija tpacija.
3. Illi, fil-meritu, izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, jispetta unikament lill-attrici li turi li s-somma mitluba minghand l-esponenti giet ikkalkolata skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija tenut kont, fost ohrajn, tal-uzu li l-konvenut jista' jaghmel u tal-valur tal-proprjeta` tal-istess esponent;
4. Illi fil-meritu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, jispetta unikament lill-attrici li tressaq prova cara u skont il-ligi ta' fiex tikkonsisti s-somma ta' €880 allegatament dovuta mill-esponenti, u ghal-liema perijodu tirreferi, u dan, fost ohrajn, skont id-disposizzjonijiet tal-art. 562 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) ;
5. Illi, fil-meritu izda minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici kif dedotta hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

   Salv risposti ulterjuri permessi mil-ligi.

Ra li waqt is-seduta tat-28 ta' Frar, 2019 l-avukat tal-attrici ikkjarifika li t-talba qed issir mill-attrici a nom tal-Condominium 667.

Sema' x-xhieda tal-attrici u ta' Angelo Vassallo u ra d-dokumenti ezebiti waqt is-seduta tal-4 ta' Marzu, 2019.

Ra n-nota bid-dokumenti ezebiti mill-attrici waqt is-seduta tal-1 t'April, 2019 meta l-attrici iddikjarat li m'ghandhiex aktar provi x'tipproduci.

Sema' x-xhieda ta' John Cutajar u tal-konvenut u ra d-dokumenti ezebiti waqt is-seduta tat-30 t'April, 2019.

Sema' x-xhieda ta' Gabriella Calleja in kontro-ezami u ra li l-attrici ezentat lill-konvenut milli jressaq bhala xhieda lill-persuni li rredigew id-dokumenti ezebiti minnu a fol.25 u minn fol. 46 sa 52 tal-process.

Ra li waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju, 2019 il-konvenut ukoll iddikjara li m'ghandux aktar provi x'jipproduci.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi l-kawza odjerna tirrigwardja talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kontribuzzjonijiet annwali allegatament dovuti mill-konvenut lill-Condominium attur.

Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni koncernanti r-rapprezentanza tal-Condominium attur it-Tribunal jaghmel referenza ghal dak li gie kjarament deciz waqt il-laqgha datata 14 ta' Settembru, 2011 u cioe` li "*Ms. Gabriella Calleja was appointed as administrator of the said complex for a period of two years commencing as from the 14th September 2011*" (fol. 9 tal-process). Skont ma xehdet l-attrici Gabriella Calleja « *l-appuntament tieghi qatt ma gie kontestat u*

jiena bqajt f'din il-kariga anke wara dan it-terminu » (xhieda moghtija waqt is-seduta tal-4 ta' Marzu, 2019 a fol. 14 tal-process). L-art. 15(2) tal-**Att dwar il-Condminia** jipprovdi espressament li «*Kemm-il darba ma jiġix provdut xort'oħra fil-ħatra tiegħu, l-amministratur għandu jibqa' fil-kariga għal żmien sentejn, b'dan illi huwa għandu jibqa' jżomm il-kariga sakemm jinħatar amministratur ieħor skont is-subartikolu (1)*". Ma tressqet ebda prova li tikkontradici l-verzjoni ta' Calleja fis-sens li l-amministratrici giet b'xi mod sostitwita. Kwindi huwa car li, skont il-ligi, s-Sinjura Calleja ghandha tibqa' tigi kkunsidrata ai fini tal-ligi l-amministratrici tal-istess Condiminium. Perdipiu, kif jirrizulta car mill-minuta tal-laqgha ezebita a fol. 22 tal-process hija giet ukoll awtorizzata sabiex tagixxi fil-konfront ta' « *kull min ma jkunx hallas il-kontribuzzjonijiet dovuti sal-ahhar ta' Awwissu 2015* ». Ghaldaqstant jirrizulta car li l-attrici nomine tinsab vestita bir-rapprezentanza guridika tal-Condominium 667 ai fini ta' din il-kawza u kwindi t-Tribunal ser jghaddi sabiex jichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

Illi fir-rigward tal-bqija tal-eccezzjonijiet it-Tribunal ma jistax ma jinnutax minnufih konfuzjoni fl-argumentazzjoni tal-konvenut. Jekk fuq naha wahda l-konvenut jikkontendi li hemm ftehim bejnu u l-Condominium ghat-tpacija bejn l-ammont mitlub u l-ispejjez inkorsi minnu ghar-riparazzjoni u manitenzjoni tal-bejt – argument dan li, sakemm jinvolvi allegazzjoni ta' tpacija bejn l-ammonti, minn dejjem gie kkunsidrat li jammonta ghar-rikonjizzjoni tad-dejn mitlub (ara f'dan is-sens "**Maria Concetta Francalanza *et* -vs- Joseph Huber *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 30 ta' Mejju, 1919 fejn gie deciz li : "*colui che eccepisce la compensazione non potrebbe farlo senza riconoscere il credito compensabile o compensato*" citata b'approvazzjoni, fost ohrajn, mill-Onor. Qorti tal-Appell (Inferjuri) deciza fl-ismijiet **Raymond Calleja et. v. Carmel Barbara et.** deciza fis-26 ta' Marzu, 2010) – min-naha l-ohra l-istess konvenut, permezz tat-tielet, ir-raba' u hames eccezzjonijiet tieghu, jinsab jikkontesta tali ammont mitlub minnu bhala wiehed dovut minnu.

Illi oltre tali konfuzjoni fl-eccezzjonijiet imressqin mill-konvenut, hemm ukoll aspetti ohrajn li certament jeskludu ebda forma ta' ftehim bejn il-partijiet *multo magis* fis-sens eccepit mill-konvenut permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu. Permezz ta' tali eccezzjoni, il-konvenut jallega ftehim milhuq bejn il-kontendenti fejn « *l-esponenti kellu jaghmel ix-xogholijiet ta' riparazzjonijiet u ta' manutenzjoni kollha mehtiega fuq il-bejt tal-Condominium in kwistjoni, a spejjez tieghu – liema xogholijiet huma ta' valur ferm ghola mit-talba tal-attrici kif dedotta – b'dan li tali spejjez hekk sborsati mill-esponenti kellhom jigu pacuti ma' ammont ekwivalenti talvolta dovut mill-istess esponenti ghall-kontribuzzjonijiet annwali u spejjez u hlasijiet ohrajn maghmula ghall-manutenzjoni tal-isess Condominium* ». Madanakollu bhala prova ta' tali ftehim, il-konvenut ressaq biss ittri legali datati rispettivament 15 t'Ottubru, 2012 (Dok. AE9 a fol. 36 tal-process) u 23 t'Ottubru, 2013 (Dok. AE11 a fol. 42 tal-process) li permezz taghha l-avukat tieghu kien informa lill-istess Condominium li l-konvenut kien qed ihallas is-somma hemmhekk indikata taht protesta u « *bil-kundizzjoni li jsiru x-xogholijiet kollha l-aktar necessarji fil-partijiet komuni tal-fond in kwistjoni, partikolarment dawk li ghandhom x'jaqsmu mal-bejt* ». Lanqas ma jidher li kien hemm xi twegiba vinkolanti da parti tal-konvenut li permezz taghha gie kjarifikat u accettat dak propost permezz tal-ittra mibghutha mill-avukat tal-Assocjazzjoni fis-7 ta' Novembru, 2012 (fol. 40 tal-process). Huwa kwindi car li minn ebda parti ta' dawn l-ittri ma jista' jigi dezunt xi ftehim fis-sens eccepit u cioe` li l-konvenut kellu jaghmel huwa x-xogholijiet ta' riparazzjoni u ta' manutenzjoni kollha mehtiega fuq il-bejt bi tpacija ma' ammonti dovuti minnu. Anzi bil-kontra ta' dan, din l-ittra kienet tipprovdi testwalment li x-xogholijiet kellhom isiru mill-Assocjazzjoni li kienet ukoll qed tinzamm responsabbli ghad-danni kollha tal-mittenti. Aktar minn hekk, irrizulta wkoll mill-provi prodotti li t-talba odjerna tirrigwardja s-snin li jmorru mill-2014 sal-2018 inkluzi (ara f'dan is-sens xhieda ta' Gabriella Calleja waqt is-seduta tal-4 ta' Marzu, 2019) u kwindi snin li gew wara din il-korrispondenza.

Illi issa huwa minnu li, sussegwentement, skont il-minuti tal-laqgha datata 23 ta' Gunju, 2014 (Dok. GC2 a fol. 11 tal-process) kien gie verbalizzat li «*Ix-xoghol fuq il-Bejt tan-naha tal-Lemin gie stmat li jiswa €550. Gie propost li Flat 9 jinghataw id-differenza fi flus bejn dan l-ammont* ***u l-ammont li ghandhom pendenti mal-komun sal-ahhar tas-sena 2014****. Ikun imbaghad fir-responsabilita` ta' Flat 9 li jikkuntatjaw il-haddiema u jiehdu hsieb il-hlas ghax-xoghol li jsir fuq din in-naha tal-Bejt* » (enfazi mizjuda) u jidher ukoll li din il-proposta giet milqugha mill-maggoranza tal-condomini prezenti. Mandakollu anke fir-rigward tas-sena 2014 ma jistax jinghad li ntlahaq ftehim legali u vinkolanti bejn il-partijiet u dana kemm ghaliex il-konvenut ma jidhirx li kien prezenti u/jew esprima ruhu fir-rigward ta' din il-proposta u lanqas ma jidher li tali proposta giet accettata da parti tieghu tant illi anke permezz ta' dawn il-proceduri huwa rrefera ghal stimi mahrugin lilu u li jikkwantifikaw l-ispejjez relattivi ghall-bejt tieghu ghal somma ferm ikbar minn dik indikata f'tali proposta kif verbalizzata. Certament li ma tressqet ebda prova li l-konvenut kien jew huwa dispost jaccetta tnaqqis biss fis-somma proposta mill-assocjazzjoni imma, bil-kontra ta' dan irrizulta, kemm tramite x-xhieda ta' Calleja u kif ukoll tramite x-xhieda tal-konvenut u l-istimi ezebiti minnu, li huwa qed jinsisti li jigi rizarcit ghall-ispiza kollha sofferta minnu.

Illi f'dan ir-rigward jinsab diversi drabi deciz illi ftehim bejn il-partijiet jintlahaq permezz ta' offerta u accettazzjoni tal-istess li twassal ghall-*consensus ad idem*:

> « *Ftehim li jrid ikollu l-konkors ta' l-elementi kollha soliti mehtiega ghal kull kuntratt, u cioe` l-offerta inekwivokabbli, l-accettazzjoni daqstant iehor inekwivokabbli, il-consensus ad idem bejn l-oggett tal-kuntratt u l-kapacita` tal-kontraenti* (…) *Ugwalment kien inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "****Lina Zerafa nomine -vs- Avv. Joseph Fenech nomine****", Appell Kummercjali, 30 ta' Mejju 1980 illi "bhal ma hu l-kaz ta' kull kuntratt iehor, (...)m' hemmx il-kuntratt validu sakemm il- proposta tal-parti l-wahda ma tigix accettata, bla ebda*

> *kundizzjoni, mill-parti l-ohra, sakemm ma jkunx hemm il-consensus ad idem tal-partijiet* » (**Alexandra Sciberras noe. v. Middle Sea Valletta Life Assurance Company Limited** deciza fit-18 ta' Frar, 2004 mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Illi fil-kaz in ezami huwa car li m'hemm ebda ftehim tenut kont li l-*idem tacitum consensus* mehtieg bejn il-partijiet ma ntlahaq qatt, dana la ghal parti tal-kontribuzzjonijiet mertu ta' din il-kawza, wisq anqas, skont dak eccepit mil-konvenut, fis-sens illi l-ispejjez kollha tieghu jigu pacuti mal-kontribuzzjonijiet dovuti minnu ghas-snin mertu ta' din il-kawza.

Illi oltre s-surreferit, ai fini ta' tpacija huwa maghruf li sabiex din tirnexxi il-kreditu jrid ikun wiehed cert, likwidu u esigibbli. Il-kompensazzjoni gudizzjali lanqas tista' ssehh tant ghaliex il-kreditu pretiz mill-konvenut m'huwiex cert u lanqas esigibbli, tant ghaliex ukoll ma kien qatt ammess fit-totalita` tieghu mill-atturi. Dan oltre l-fatt li ma saret ebda kontro-talba da parti tal-konvenut fir-rigward ta' dak pretiz minnu. (ara f'dan is-sens **Raymond Calleja v. Carmel Barbara** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2010).

Illi ghaldaqstant huwa car li lanqas it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut m'ghandha mis-sewwa.

Illi fir-rigward tal-bqija tal-eccezzjonijiet it-Tribunal isib li l-attrici irnexxielha tissodisfa l-oneru tal-prova mqieghed fuqha anke tramite r-rendikont ezebit minnha stess Dok. GC1 (fol. 57 oltre Dok AE12 a fol. 45) minn fejn jirrizulta car l-ammont pretiz mill-Assocjazzjoni permezz ta' dawn il-proceduri. Fir-rigward ta' tali spejjez xehdet ukoll Calleja li kkonfermat is-sitwazzjoni finanzjarja pjuttost prekarja tal-Condominium tant illi, kif jirrizulta wkoll mill-minuta tal-laqgha ezebita a fol. 22 tal-process kien hemm sahansitra r-riskju li l-partijiet komuni jispiccaw minghajr dawl (a fol 22 tal-process).

Ai fini ta' kompletezza t-Tribunal jifhem li bhalma jigri f'bosta Condominia jista' jkun hemm condomini li ma jkunux kuntenti bil-mod illi bih ikunu qeghdin jingabru u/jew jintefqu flus mill-Assocjazzjoni. Madanakollu certament li, skont il-ligi, il-mezz illi ghandhom tali condomini sabiex jikkontestaw dak li jkun qed jigri, fil-fehma taghhom ingustament, mhuwiex illi jiehdu l-ligi f'idejhom u jieqfu milli jikkontribwixxu ghall-ispejjez komuni imma li isemmghu lehinhom fil-laqghat, jaghmlu dak kollu fil-poter taghhom sabiex jitressqu l-mozzjonijiet necessarji u, jekk tassew jemmnu li jezistu l-estremi legali ghal kwalunkwe tip ta' rimedju ulterjuri, iressqu l-pretensjoni taghhom quddiem il-forum kompetenti ghal-decizjoni. Minn dan kollu huwa car li l-konvenut ghazel li ma jaghmel xejn hlief li jieqaf milli jikkontribwixxi ghall-ispejjez komuni. Jekk kif jinsab regolarment deciz – ara f'dan is-sens id-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Grace Scicluna noe. v. Antonia Attard Gialanze noe.** deciza fil-24 ta' Gunju, 2015, fost ohrajn - il-kompetenza tat-Tribunal hija limitata ghall-krediti bhal dawk in ezami, certament li m'huwiex il-kompitu tat-Tribunal illi jiddetermina kwistjonijiet ohrajn bejn comdomini u/jew bejn condomini u l-assocjazzjoni li jiffurmaw parti minnha u/jew l-amministraturi koncernanti l-amministrazzjoni tal-istess Condominium.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, jilqa' t-talba attrici u kwindi jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-istess attrici is-somma mitluba ta' tmin mija u tmenin euro (€880) bl-ispejjez u bl-imghax legali kif mitlub kontra l-istess konvenut.

Av. Dr. Philip M. Magri