MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR

DR. ANNA MALLIA

Seduta tal-10 ta' Dicembru, 2019

Kawza numru: 319/2016 AM

Numru fuq il-lista: 26

Cresta Property Services Limited noe

104, Peacock Buildings,

Testaferrata Street,

Ta' Xbiex

Vs

Saviour Casha (K.I. 208862M) u martu Paula Maxine Casha (K.I. 17761A)

La Vallette Court, Flat 17,

Ras il-Qawra,

San Pawl il-Bahar

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat mis-socjeta' attrici noe li permezz taghha talbet li l-konvenuti jigu ordnati jhallsuha s-somma ta' elf seba' mija u hamsa u disghin ewro

(€1,795) jew somma verjuri li tigi likwidata minn dan it-Tribunal rapprezentanti s-sehem dovut minnhom qua proprjetarji ta' appartament numru 17 fil-block bl-isem La Vallette Court, Qawra bhala kontribuzzjonijiet dovuti lil La Vallette Flat Owners Association ghall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-block imsemmi u dan ghal perjodu bejn Lulju 2013 sa Dicembru 2016 u dan skont stejjem approvati waqt l-laqghat generali annwali tal-Assocjazzjoni .

Ra r-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepew li dawn il-proceduri ghandhom jigu sospizi stante li bejn il-kontendent hemm pendenti proceduri quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civli kawza nru 1107/2015 SM fejn l-intimat odjern qed jippretendi hlas ta' spejjez u danni minghand l-odjerna rikorrenti hekk kif ahjar spjegat fl-att promotur li kopja tieghu qed jigu annessi mal-prezenti. Ghalhekk skont l-Artikolu 7(2)(b) tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta dan it-Tribunal ghandu jissospendi l-procedimenti tieghu jekk ikun hemm pendenti quddiem Qorti kompetenti azzjoni li l-ezitu taghha jkun jolqot it-talba li t-Tribunal ikollu quddiemu; li b'estensjoni tal-ewwel eccezzjoni jigi enfasizzat li fil-proceduri quddiem il-Prim' Awla l-operat tal-Amministratur *inter alia* li decizjoni fil-prezenti procedura sejra affettwa l-procediment fil-proceduri l-ohra quddiem il-Prim Awla stante li jekk l-intimat odjern jaf jigi kkundannat ghal hlas tal-ammont pretiz f'dawn il-proceduri l-operat tas-socjeta' ser jigi kwalifikat, *in parte* jew *in toto* bhala wiehed adempjenti. Dan naturalment ixekkel l-allegazzjonijiet tal-prezenti intimat fil-proceduri quddiem il-Prim Awla li ghad iridu jigu pruvati. Decizjoni f'dawn il-proceduri tkun a skapitu tal-jeddijiet tal-prezenti intimat peress li jidher manifestament naturali li c-cirkostanzi tal-kaz jiddettaw l-ezercizzju ta' kawtela u prudenza halli ma tigix emessa decizjoni b'mod prematura. Ghalhekk ikun ghaqli li din it-Tribunal jissoprasjedi sakemm ikunu definittament mistharga l-allegazzjonijiet imressqa quddiem il-Prim Awla; fi kwalunkwe kaz it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-ebda ammont ma huwa dovut lis-socjeta' rikorrenti.

Illi fis-sentenza preliminari tieghu tas-07 ta' April 2017 (fol26 et) dan it-Tribunal kif presedut kien iddecieda billi cahad l-ewwel eccezzjonijiet tal-konvenuti u ordna l-prosegwiment tal-kawza.

A fol 36 et xehed Ivan Azzopardi rapprezentant tas-socjeta' attrici u pprezenta diversi dokumenti li juru li l-Association kienet qablet li l-kontribuzzjoni minn Gunju 2014 sa Dicembru 2014 hija ta' erba' mija u ghoxrin ewro (€420) kull unit; li bejn Lulju 2013 u Dicembru 2013 tali kontribuzzjoni kienet ta' mitejn u hamsin ewro (€250), bejn Jannar 2014 u Gunju 2014 kienet mitejn u hamsin ewro (€250) u minn Lulju 2014 sa Dicembru 2014 kienet ta' erba' mija u hamsin ewro (€420), bejn Jannar 2015 u Gunju 2015 kienet ta' erba' mija u ghoxrin ewro (€420); bejn Jannar 2015 u Gunju 2015 kienet ta' erba' mija u hamsa u sebghin ewro (€475) u bejn Jannar u Dicembru 2016 kienet ta' erba' mitt ewro (€400), total ta' elf seba' mija u hamsa u disghin ewro (€1,795).

Jirrizulta wkoll fol 62 li s-socjeta' attrici giet appuntata amministratur mit-08 ta' Awwissu 2012 ghal terminu ta' sentejn cioe' sat-08 ta' Awwissu 2014 skont rizoluzzjoni mghoddija fil-laqgha tal-assocjazzjoni (fol 63 et). Stante li tali xhieda ma gietx irrekordjata Ivan Azzopardi rega xehed fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2018. (fol 111) u spjega li s-socjeta' attrici hija amministratur tal-condominium li jinsab La Vallette u kkonferma d-dokumenti esebiti fis-seduta tat-23 ta' Gunju 2017 u kkonferma li kien hemm kwistjoni fuq il-faccata mal-konvenut u li s-sidien kienu qablu li jhallsuh ta' sehemhom tal-ispejjez. Il-flus li s-socjeta' attrici qed titlob minghand il-konvenut jinkludu l-fees pagabbli lis-socjeta' attrici ta' xogholha.

Fis-seduta tat-23 ta' Gunju 2017 huwa esebixxa diversi dokumenti li juru li ghas-sena mill-01 ta' Lulju 2013 sal-ahhar ta' Dicembru 2013 fil-laqgha tal-01 ta' Lulju 2013 dawk prezenti li kienu fil-maggoranza, qablu li l-kontribuzzjoni ghandha tkun ta' mitejn u hamsin ewro (€250) kull unit; li fil-laqgha tas-17 ta' Dicembru 2013 il-maggoranza kollha prezenti qablu waqt laqgha ohra tal-Assocjazzjoni u qablu li l-kontribuzzjoni per unit tkun ta' hames mija u hamsa u ghoxrin ewro (€525) fis-sena ghal perjodu mill-01 ta' Jannar 2014 sal-ahhar ta' Dicembru 2014 u senjatament mitejn u hamsin ewro (€250)

per unit ghal perjodu minn Jannar sa Gunju 2014; u mitejn u hamsa u sebghin ewro (€275) kull unit minn Lulju sal-14 ta' Dicembru 2014; li f'laqgha ohra tal-10 ta' Gunju 2014 waqt laqgha ohra tal-Assocjazzjoni l-maggoranza kollha prezenti qablet li ghal perjodu mill-10 ta' Gunju sal-ahhar ta' Dicembru 2014 jkun ta' erba' mija u ghoxrin ewro (€420) kull unit inkluz xogholijiet fid-drains u fil-common room li tinsab 'on level 2'; fil-laqgha tal-Assocjazzjoni tal-15 ta' Dicembru 2014 dawk kollha prezenti qablu li l-kontribuzzjoni mill-01 ta' Jannar sal-31 ta' Dicembru 2015 hija ta' mija u hamsa u tmenin ewro (€185) kull unit; u fil-laqgha tat-03 ta' Dicembru 2015 il-qbil kien li l-kontribuzzjoni tkun ta' erba' mitt ewro (€400) b'dan li mitejn ewro (€200) ikunu ghal perjodu minn Jannar sa Gunju u l-mitejn ewro (€200) l-ohra jkunu minn Lulju sa Dicembru 2015.

Fil-laqgha tal-15 ta' Dicembru 2014 il-konvenut kien prezenti u fil-laqgha tal-10 ta' Gunju 2014 huwa kien avza lil kulhadd li huwa ma kienx ser ihallas sehmu tal-kontribuzzjoni sakemm ma jithallasx tal-ispejjez zejda li ghamel fil-faccata. Huwa kien prezenta ghal-laqgha tal-01 ta' Lulju 2013 .

Dan it-Tribunal josserva li s-socjeta' attrici osservat dak rikjest mill-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta fl-Artikolu 22(8) li jghid li kull decizjoni ohra li ma tinkwadrax ruhu fl-Artikolu 22(7) tittiehed b'maggoranza semplici, bhal ma gara f'dan il-kaz. U inoltre l-Artikolu 22(9) jghid li d-decizjonijiet mehuda waqt il-laqgha *ai termini* ta' dan l-artikolu cioe' l-Artikolu 22, torbot lill-membri kollha tal-Assocjazzjoni.

A fol 83 xehed il-konvenut li spjega li x-xoghol ta' manteniment fil-blokka in kwistjoni waqaf hesrem u kien fadal xoghol xi jsir fuq il-gallarijiet ta' fuqu u ma sar xejn mill-amministratur biex dan ix-xoghol jitlesta u kellu jaghmel ix-xogholijiet hu u kellu jiftah kawza biex l-assocjazzjoni thallsu ta' dawn ix-xogholijiet. Huwa jixtieq li dak li ghandu jiehu hu minghand l-Assocjazzjoni jigi pacut bl-ammont li l-Assocjazzjoni qed titlob minnu f'din il-kawza.

A fol 88 l-konvenut pprezenta l-affidavit tieghu u spjega li huwa hareg sebat elef ewro (€7,000) ghall-ispejjez li ghamel u li fit-23 ta' Ottubru 2014 l-Assocjazzjoni kienet qablet li l-ispejjez li sofra hu u Carmelo Scicluna kellhom jigu maqsuma mas-sidien l-ohra kollha.

Jigi rilevat minn dan it-Tribunal, li a fol 90, mill-minuti tal-laqgha tal-Assocjazzjoni tat-03 ta' Dicembru 2015, jirrizulta biss li s-sidien qablu li jiltaqghu mal-konvenut biex jaslu fi ftehim u jsolvu din il-problema darba ghal dejjem.

A fol 92 fl-affidavit iehor tieghu l-konvenut ta rendikont ta' dawn is-sebat elef (€7,000) li huwa nefaq u x-xogholijiet li ghad fadallhom jaghmlu u li minhabba li l-Assocjazzjoni ma ghamlitx xogholha huwa u martu ma setghux igawdu l-proprjeta' taghhom u telfitilhom anke l-bejgh tal-istess appartament. Ma' dan l-affidavit huwa pprezenta l-minuti tal-laqgha tat-23 ta' Ottubru 2014 li minn fol 105 jirrizulta li s-sidien qablu li l-ispejjez inkorsi mill-konvenut u minn Carm jithallsu ugwalment bejniethom stante li dawn huma spejjez tal-komun.

In kontro-ezami l-konvenut baqa' jinsisti li huwa ghandu jiehu dwar l-ispejjez li huwa ghamel fil-komun u mhux fl-appartament tieghu.

Ra n-nota a fol 151 li permezz taghha Mario Micallef informa lil dan it-Tribunal li huwa qed jokkupa l-kariga ta' amministratur ta' La Vallette Owners Association minflok Cresta Property Services Limited u d-digriet tal-11 ta' Lulju 2019 li permezz tieghu La Vallette Owners Association assumiet l-inkarigu minflok Cresta Property Services Limited

Ra d-dokumenti kollha esebiti.

Semgha l-avukati tal-partijiet jitrattaw il-kawza.

Ikkunsidra

Li l-konvenuti baqghu jinsistu li ebda ammont mhu dovut u li ghandha ssir tpacija filwaqt li l-assocjazzjoni attrici tikkontendi li ma jezistux l-elementi ta' tpacija.

Dwar tpacija dejjem gie ritenut li tpacija ma tistax jekk mhux bejn zewg debiti ugwalment likwidi u certi. L-eccezzjoni ta' tpacija *ex lege* u *ipso jure* tista biss issir bejn zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett somma ta' flus u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistghu jintalbu. Hu ghalhekk qed jigi ritenut li l-kompensazzjoni ma tista tigi invokata bhala li operat ruhha *ipso jure* ghar-rigward ta' krediti li ma kienux ammessi mill-parti l-ohra u ghadhom ma gewx it-tnejn likwidati. Vide Sentenza Qorti tal-Appell Sede Inf per JSP fl-ismijiet: **Vella Raymond vs Moby Rentals Limited** deciza fit-22 ta' Novembru 2001.

L-istess fil-kawza Prim Awla tal-Qorti Civili per RCP deciza fil-31 ta' Jannar 2002 fil-kawza fl-ismijiet: **Mifsud Felix noe vs Camilleri Fava Joseph noe** fejn il-Qorti qalet:

"*It-tpacija ssir minghajr ma jkunux jafu d-debituri jekk ikunu jezistu zewgt idjum fi zmien wiehed, u d-djun jinqatlu wiehed bl-iehro sa fejn ikunu ndaqs. It-tpacija ssir biss bejn zewgt idjun li jkollhom somma ta' flus li jkunu t-nejn likwidi u li jistghu jintalbu. Ma jistax ikun hemm kompensazzjoni meta z-zewg debiti ma jkunux likwidi u esegwibbli.* "

Li l-kawza li l-konvenuti qed jikkontendu li ghandha ssir tpacija maghha cioe' l-kawza numru 1107/2015SM ghadha pendenti u tinsab differita ghal-05 ta' Frar 2020 skont il-verifiki li ghamel dan it-Tribunal u ghalhekk ma jistax jinghad li l-ammont pretiz mill-konvenuti gie stabilit. Inoltre lanqas hemm qbil li l-ammont kollu li qed jitolbu l-konvenuti fil-kawza msemmija jirrigwardaw spejjez tal-komun.

Li ghalhekk dan it-Tribunal ma jistax jilqa' l-argument tal-konvenuti li l-ammont mitlub ghandu jigi pacut b'dak li l-konvenuti qed jitolbu fil-kawza 1107/2015.

Dwar il-mertu jirrizulta li dan gie ampjament pruvat, kif mill-minuti jirrizulta wkoll li l-administration fees gew stabiliti bil-mod stabilit fil-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta cioe' b'maggoranza semplici waqt laqgha tal-Assocjazzjoni li f'diversi laqghat minnhom il-konvenut kien prezenti u ma jirrizultax li huwa oppona ghalihom.

Anke l-fatt li l-konvenuti intavolaw l-eccezzjoni ta' tpacija huma stess qed jammettu li l-ammont huwa dovut. Kif gie ritenut fis-Sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili per RCP deciza fil-31 ta' Jannar 2002 fil-kawza fl-ismijiet: **Mifsud Felix noe vs Camilleri Fava Joseph noe**

"L-eccezzjoni ta' tpacija fiha nnifisha tammonta ghall-ammissjoni tad-debitu u li dan id-debitu huwa dovut biss ma ghandu jithallas ghax huwa pacut minn ammont iehor dovut mill-kreditur."

Dwar l-ammont dovut mill-provi jirrizulta li s-somma mitluba ta' elf seba' mija u hamsa u disghin ewro (€1,795) hija ta' fees ta' kull sena ghall-komun li l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-Assocjazzjoni attrici u kif jirrizulta mid-dokumenti prezentati minn Ivan Azzopardi noe a A fol 36 et u li juru li l-Association kienet qablet li l-kontribuzzjoni minn Gunju 2014 sa Dicembru 2014 hija ta' erba' mija u ghoxrin ewro (€420) kull unit; li bejn Lulju 2013 u Dicembru 2013 tali kontribuzzjoni kienet ta' mitejn u hamsin ewro (€250), bejn Jannar 2014 u Gunju 2014 kienet mitejn u hamsin ewro (€250) u minn Lulju 2014 sa Dicembru 2014 kienet ta' erba' mija u ghoxrin ewro (€420), bejn Jannar 2015 u Gunju 2015 kienet ta' erba' mija u ghoxrin ewro (€420); bejn Jannar 2015 u Gunju 2015 kienet ta' erba' mija u hamsa u sebghin ewro (€475) u bejn Jannar u Dicembru 2016 kienet ta' erba' mitt ewro (€400), total ta' elf seba' mija u hamsa u disghin ewro (€1,795).

Din is-sentenza ovvjament ma tbiddel xejn mill-pretensjonijiet li l-konvenuti ghandhom kontra l-atturi noe fil-kawza li intavola fil-Prim Awla tal-Qorti Civili.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal wara li ha konjizzjoni tal-provi kollha prodotti u semgha lil avukati tal-partijiet jitrattaw il-kawza qed jilqa' t-talba tal-Assocjazzjoni attrici u jordna lill-konvenuti jhallsu lill-istess Assocjazzjoni s-somma ta' elf seba' mija u hamsa u disghin ewro (€1,795) bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

Dr Anna Mallia

Gudikatur