MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

ĠUDIKATUR

DR. ANNA MALLIA

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2020

Kawza numru: 576/2018 AM

Numru fuq il-lista: 05

Gabriella Calleja (K.I. 277670M)

fil-kapacita' bhala Amministratur tal-Condominium

Binja Gublew tal-Fidda Entrance B Flat 10

Triq George Tayar,

San Gwann

Vs

John Cutajar

Condominium 667 Entrance B Flat 4

Binja Gublew tal-Fidda

Triq George Tayar,

San Gwann

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentata mill-attrici noe li permezz taghha qed titlob minghand il-konvenut s-somma ta' elf mija u disghin ewro (€1,190) rapprezentanti sehem il-konvenut pro rata mill-kontribuzzjoni ghal manteniment, riparazzjonijiet ordinarji u arretrati tal-imsemmija kontribuzzjonijiet u spejjez legali sad-data tal-lum.

Fir-risposta tieghu a fol 10 il-konvenut eccepixxa *les alibi pendens* in kwantu l-istess pretensjonijiet u l-istess talbiet a bazi tal-istess fatti u mertu diga saru mill-attrici fil-kawza fl-ismijiet: Gabriella Calleja vs John Cutajar (Talba numru 201/2016) f'liema procedura dan l-istess Tribunal kif diversament presedut permezz tad-digriet moghti nhar id-09 ta' Marzu 2017 ordna li l-atti jigu trasferiti lil forum kompetenti; li preliminarjament l-intimat jirrileva li l-azzjoni attrici nbdiet qabel waqtha u ghaldaqstant hija intempestiva; li preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat jirrileva li dan l-Onorabbli Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni u l-kompetenza moghtija mil-ligi sabiex jisma u jiddeciedi l-mertu ta' dan il-kaz stante li l-pretensjonijiet imressqin mir-rikorrenti huma regolati bl-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta), fejn hekk kif jindika l-Att dwar l-Arbitragg (Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta) permezz tar-raba' skeda taqsima 'A'. It-tilwima odjerna taqa' taht il-kompetenza tac-Centru Malti tal-Arbitragg b'mod mandatorju; li minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet mressqin mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li qabel xejn tezisti diskrepanza konsiderevoli bejn il-mizata mitlub lil uhud mir-residenti u l-mizata mitluba mill-esponent. Illi din id-differenza giet imposta b'mod arbitrarju minghajr ma sar ebda qbil bil-miktub u lanqas verbalment bejn is-sidien tal-fond u/jew mal-amministrattrici tal-condominium u bla ebda raguni valida fil-ligi li twassal ghal din l-imsemmija differenza; Illi minghajr preudizzju ghas-suespost l-ammont pretiz qieghed jigi kontestat stante li l-esponent qatt ma gie provdut b'rendikont ghal mizata u l-kontribuzzjonijiet li huwa kien mistenni li jhallas lir-rikorrenti. Di piu r-rikorrenti qatt ma gie indikat lilu b'komputazzjoni cara l-allegat ammont pretiz minn xiex jikkonsisti; li minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza, tul dawn l-ahhar snin ir-rikorrenti naqset mid-doveri taghha li taghmel manutenzjoni tal-fond in kwistjoni u qatt ma provdit rendikont ta' xogholijiet li saru permezz tal-kontribuzzjonijiet migbura; li ghar-ragunijiet premesssi dan l-Onorabbli Trinunal qed jigi umilment mitlub l jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kollha kontra taghha.

A fol 14 l-avukat tal-attrici noe rrileva li t-talba tal-attrici tirrigwardja il-condominium 667, Entratura 'B' Binja Gublew tal-Fidda, Triq Gorg Tabone, San Gwann.

Ra li l-eccezzjoni ta' *ne bis in idem* giet michuda minn dan it-Tribunal fis-sentenza tat-22 ta' Marzu 2019 (fol 61).

A fol 65 xehdet l-attrici u spjegat li hija amministrattici tal-condominium 667 u li kien hemm arrangement li kull sid ihallas kontribuzzjoni ta' ghoxrin ewro (€20) fix-xahar bl-eccezzjoni ta' dawk li jghixu fil-ground level li jhallsu (€10) ghaxar ewro fix-xahar. Hija spjegat li sal-ahhar ta' Dicembru 2018 il-konvenut kellu jaghti elf mija u disghin ewro (€1,190). Hija xehdet ukoll li kull tlett xhur jitqassam rendikont tad-dhul u hrug u l-ammont dovut minn kull resident fil-letterbox tar-residenti u kif ukoll jitwahhal ir-rendikont man-notice board tal-komun. Hija prezentat permezz ta' nota fol 68 rendikont tal-pagamenti li saru matul is-snin mid-diversi residenti, kopja ta' diversi minuti mehudin waqt laqghat tal-kondominju u kopja tar-registrazzjoni tal-amministratur mar-Registru tal-Artijiet.

A fol 104 l-attrici in kontro-ezami xehdet li hija prezentat rendikont tal-ammont dovut mill-konvenut.

L-attur fl-affidavit tiehu a fol 92 jghid li martu ffirmat ma taqbilx mal-proposta li jhallsu ghoxrin ewro (€20) fix-xahar u Flat 1 u Flat 2 ihallsu ghaxar ewro (€10) fix-xahar u li martu kienet prezenti ghal-laqgha fit-23 ta' Gunju 2014 meta ttiehdet din id-decizjoni. Raguni ohra t-telqa li hemm fil-komun u huwa lmenta diversi drabi izda baqa' ma sar xejn. Huwa jghid li l-attrici qatt ma taghtu rcevuti bi breakdown ta' fejn kienu jmorru l-flus tal-kontribuzzjoni u jghid li ma jistax jifhem kif l-attrici noe qed titlob elf mija u disghin ewro (€1,190) bhala kontribuzzjoni ghas-sena 2018.

In kontro-ezami fol 108 et il-konvenut xehed li huwa ma ghandux ihallas aktar minn dawk li jhallsu ghaxar ewro (€10) u li ma jaqbilx mal-affarijiet li qed isiru fl-entratura.

A fol 98 mart il-konvenut Singuana Cutajar kkonfermat dak li stqarr zewgha fl-affidavit tieghu u tghid ukoll li hija ffirmat li ma taqbilx mal-proposti li kienet ghamlet l-attrici fit-23 ta' Gunju 2014 u kkonfermat ukoll li l-firma Dok JC1 hija taghha.

A fol 99 xehed Abderrahim Erebsy li fl-affidavit tieghu jghid li toqghod San Gwann u wkoll li jghix fil-blokka mertu ta' dawn il-proceduri u li kemm ilha l-attrici amministratur l-affarijiet qatt ma mxew sew. Meta jkollhom laqgha huwa jigi injorat. Li ma qabilx mad-

decizjoni li min ihallas ghoxrin ewro (€20) u min ihallas ghaxar ewro (€10) ghax l-uzu tal-komun ta' kulhadd huwa l-istess. Huwa jghid li kemm-il darba ilmenta mal-attrici fuq in-nuqqas ta' manutenzjoni u xoghol li kien qed isir da parti taghha u fuq tberbiq ta' flus bla bzonn. Huwa jghid li darba hija bidlet is-sistema kollha tal-ilma bla bzonn u li huwa wkoll bhal konvenut ghandu kawza simili u li qeghda fi stadju tal-appell.

Ra d-dokumenti kollha esebiti.

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

Ikkunsidra

Li l-attrici hija l-amministratur tal-condominium li jinsab Condominium 67 Entratura B Binja Gublew tal-Fidda, Triq George Tayar, San Gwann u li l-konvenuti huma sid l-appartament numru erbgha (4) fl-istess binja.

Li l-attrici noe qed titlob minghand il-konvenuti hlas ta' arretrati ta' kontribuzzjoni tal-'condominium fee' fl-ammont ta' elf mija u disghin ewro (€1,190) u li rendikont tieghu jinsab a fol 82 et u li minn fol 88 jirrizulta li l-pagamenti minghand il-konvenuti waqfu f'Ottubru 2013 li dak iz-zmien l-ammont li kellu jithallas kien ta' ghaxar ewro (€10) fix-xahar.

Fit-23 ta' Gunju 2014 waqt laqgha mar-residenti gie deciz li l-fee toghla ghal ghoxrin (€20) fix-xahar izda dawk li joqghodu Flats one (1) u two (2) ihallsu ghaxar (€10) fix-xahar. Din id-decizjoni ma qablux maghha l-konvenuti. Il-konvenuti jammettu li pagamenti huma ma ghamlux u spjegaw x'inhuma r-ragunijiet ghal dan.

Illi dan it-Tribunal kif anke spjegat lil konvenuti li lmenti li ghandhom u jista jkollhom dwar l-amministrazzjoni tal-condominium ma jistghux jindirizzawhom lil dan il-forum minkejja li jistghu ikunu gustifikati. Izda zgur li mhux gustifikati quddiem dan it-Tribunal li ma jhallsux il-kontribuzzjoni dovuta minnhom.

Illi mir-rendikont prezentat mill-attrici noe jirrizulta li fis-sena 2013, il-konvenuti ma hallsux il-mizata minn Ottubru 2013 sa Gunju 2014 liema fee kienet ta' ghaxar (€10) fix-xahar filwaqt minn Lulju 2014 sal-ahhar ta' Dicembru 2018 il-fee kienet ta' ghoxrin ewro (€20) fix-xahar u dawn jammontaw ghal elf mija u sittin ewro (€1,160) u mhux elf mija u disghin ewro (€1,190) kif qed tippretendi l-attrici noe.

Kif dejjem gie rilevat, dan it-Tribunal ma ghandux kompetenza jidhol fil-mertu dwar jekk il-fee stabilita' mill-Assocjazzjoni hix wahda gusta jew le u ghalhekk ma jistax jindirizza ebda wiehed mill-ilmenti mressqa mill-konvenuti. Dan it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mil-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz tad-decizjoni fl-ismijiet: **Grace Scicluna noe. v. Antonia Attard Gialanze noe**. deciza fil-24 ta' Gunju, 2015 fejn intqal is-segwenti :

"Illi minn qari tat-talba jirrizulta illi l-pretensjoni attrici hija wahda ghal kundanna ghal hlas ta' somma determinata u dana kemm bhala arretrati ta' kontribuzzjonijiet kif ukoll ghal sehem l-appellanti minn spejjez inkorsi fil-lift u l-partijiet komuni. (...) Skont ir-Raba' Skeda ta' l-Att Dwar l- Arbitragg (Kap.387), kull tilwima ta' condominium skont l-istess l-Att dwar il-Condominia (Kap.398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg mandatarju. (...) L-Att Dwar l- Arbitragg ma jikkontemplax li kull kaz li jikkoncerna kwistjonijiet dwar condominia ghandu jigi riferut ghall-arbitragg, izda hemm diversi disposizzjonijiet li espressament jikkontemplaw meta kwistjoni ghandha tmur ghall-arbitragg bhas-segwenti ezempji:

1. (i) Art. 8(7) li jitkellem dwar l-alterazzjonijiet;

2. (ii) Art.11 (5) meta condominus iqis li sehemu mill-ispejjes m'huwiex gust;

3. (iii) Art.14 (8) meta condominus iqis li sehemu mill-ispejjes ta' rikostruzzjoni u ta' insurance m'huwiex gust;

3. (iv) Art.19(3) dwar rimedji kontra decizjonijiet tal-Amministratur;

4. (v) Art.23 u 24 opposizzjoni ghad-decizjonijiet tal-laqghat jew ghar-regolamenti tal-condominium;

5. (vi) Art.25 meta ma jsirux regolamenti tal-condominium."

Ghaldaqstant dan it-Tribunal qed jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici limitatament ghas-somma ta' elf mija u sittin ewro (€1,160) u jordna lill-konvenuti ihallsu lill-attrici noe s-somma ta' elf mija u sittin ewro (€1,160) bl-imghaxijiet legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

Dr Anna Mallia
Gudikatur