



**IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻĠĦAR**

**Ġudikatur  
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE**

**Seduta tat-Tlieta, 11 ta' Jannar 2022**

**Talba numru 240/2021SFJ**

**CLAUDIO XERRI (97977M) QUA  
AMMINISTRATUR GĦAN-NOM U IN  
RAPPREŻENTANZA TA' CYCAS OWNERS  
ASSOCIATION (ASSOCIATION N<sup>o</sup>. 3004)**

**VS.**

**JOSIES ESTATES LIMITED (C7236)**

**It-Tribunal:**

Ra l-Avviż tat-Talba ipprezentat fit-13 ta' Awwissu 2021 li permezz tiegħu l-attur nomine espona u talab:

*“Qed jintalab illi prevja kull dikjarazzjoni oħra neċessarja, is-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata sabiex tħallas lill-Assoċjazzjoni rikorrenti s-somma ta' elfejn u tmien mija u erbatax-il Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€2,814.31) rappreżentanti:*

- 1. Elfejn u tlieta u tmenin Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€2,083.31) dovuti mill-intimat lill-istess rikorrenti in rappreżentanza ta' miżata għall-kondominju ta' ħames appartamenti bin-numru 404, 405, 406, Penthouse 502 u Penthouse 503, proprjetà tas-soċjetà intimata u dan skont l-iskeda [kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A]; kif ukoll*
- 2. Is-somma ta' seba' mija u wieħed u tletin Ewro (€731) rappreżentanti spejjeż ta' tindif u spejjeż oħra konsegwenza ta' xogħol ta' zvilupp li sar mis-soċjetà intimata.*

*Illi għalhekk is-somma globali dovuta mis-soċjetà intimata hija ta' elfejn u tmien mija u erbatax-il Ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€2,814.31).*

*Illi minkejja li s-soċjetà intimata giet interpellata għall-ħlas b'ittri bonarji tal-5 ta' Marzu 2018, tas-26 ta' Frar 2018 u sussegwentement b'ittra uffiċjali numru 3200/2019 [kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata b'hal Dokument B], hija baqgħet inadempjenti mill tagħmel dan u għalhekk kellha tittieħed din il-proċedura.*

*Bl-ispejjeż inkluzi dawk tal-ittra uffiċjali numru 3200/2019 u bl-imgħaxijiet skont il-liġi.*"

Ra r-Risposta ppreżentata fit-12 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha gie eċċepit:

*"Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt, fid-dritt u fl-ekwità għas-segventi raġunijiet:*

- 1. Illi preliminarjament, l-assoċjazzjoni rappreżentata mill-attur nomine giet ikkostitwita permezz ta' statut approvat nhar it-28 ta' April 2019; għaldaqstant l-ispejjeż kollha li saru mis-sidien tal-appartamenti fil-blokka amministrata llum mill-assoċjazzjoni kienu jagħtu lok għal krediti u debiti reċiproċi bejn l-istess sidien personalment, li qatt ma assenjaw tali krediti u debiti lill-assoċjazzjoni li kwindi m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex tipproponi talbiet rigwardanti perjodi ta' qabel ma twaqqfet;*
- 2. Illi mingħajr preġudizzju, l-ammonti reklamati huma preskritti bit-trapass ta' ħames snin ai termini tas-subinċiżi (d) u (f) tal-Art. 2156 tal-Kap. 16;*
- 3. Illi fil-mertu, l-ammonti mitluba ġew paċuti a tempo vergine ma' ammonti oħra simili dovuti mis-sidien tal-appartamenti l-oħra lis-soċjetà konvenuta u dan billi għal tul ta' żmien, is-soċjetà konvenuta ħallset waħedha għall-ispejjeż kollha ta' tindif settimanali tal-komun għall-perjodu Mejju 2014 sa Diċembru 2015, kif ukoll kienet tħallas il-kontijiet tad-dawl tal-komun;*

*Salvi eċċezzjonijiet oħra."*

Ra d-dokumentazzjoni ppreżentata, sema' ix-xhieda, sema' it-trattazzjonijiet relattivi u ra li l-kawża thalliet għas-sentenza preliminari għall-11 ta' Jannar 2022 dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta.

### **Provi mressqa**

Xehed l-Avukat Dr Claude Sapiano, Aġent Reġistratur tal-Artijiet, li ppreżenta tlett kopji tad-dokumenti kollha rreġistrati in konnessjoni mal-kondominju bl-isem *Cycas Owners Association* ta' *Cycas Complex*, Triq it-Turisti, Qawra. Huwa žied jgħid li fl-10 ta' Mejju 2019 ġew irreġistrati r-regoli u l-istatut. In kontro-eżami, meta mistoqsi minn meta beda l-obbligu sabiex ikunu rreġistrati l-kondominji skont il-liġi, Sapiano qal li ma kienx ċert iżda hu beda jaħdem fir-Registru tal-Artijiet fis-sena 2006 u sab li kienu diġà qed jiġu rreġistrati.

Xehed Joseph Vassallo, direttur tas-soċjetà konvenuta, li ċaħad li s-soċjetà konvenuta kellha tagħti xi flus lill-kondominju inkwistjoni. In kontro-eżami, Vassallo qal li kien jaqbel li l-ammont kien paċut.

Xehed l-attur nomine, Claudio Xerri. Dan qal li kull persuna li xtrat appartament minghand Joseph Vassallo kellu mnizzel fil-kuntratt li kellu jkun parti minn *Cycas Owners Association* u jrid joqgħod għar-regolamenti tal-assoċjazzjoni. Qal ukoll li hu xtara l-appartament tiegħu fl-2003 u l-ewwel laqgħa saret fir-restorant ta' Vassallo taħt il-blokka tal-appartamenti. Muri dokument partikolari, Xerri kkonferma li dak kien il-kuntratt tal-akkwist tiegħu.

Xerri qal li l-ewwel laqgħa għet imsejfa minn Joseph Vassallo stess u miegħu kien hemm in-Nutar Dr Andre Farrugia, li mexxa l-ewwel laqgħa. Iben Joseph Vassallo (li jismu Joseph Vassallo wkoll) kien president u mar jiftaħ kont bankarju f'isem l-assoċjazzjoni għand Bank of Valletta plc.

Mistoqsi dwar id-djun, Xerri spjega li fis-sena 2011, l-assoċjazzjoni saret taf li ser isir żvilupp fil-kumpless u ser jiżdiedu żewġ sulari. Is-sidien tal-appartamenti eżistenti talbu lill-assoċjazzjoni tassigura li huma xorta jibqgħu jgawdu s-servizzi eżistenti. Wara li sar il-bini, kien hemm diżgwid fis-sens li l-assoċjazzjoni ppretendiet li Joseph Vassallo jhallas il-kontribuzzjoni annwali billi hu kien is-sid taż-żewġ appartamenti ġodda li nbnew.

In kontro-eżami, Xerri qal li s-sidien tal-appartamenti mxew fuq il-ħsieb li ladarba ffirmaw l-abbozz ta' statut anness mal-kuntratt tal-akkwist, għet ikkostitwita l-assoċjazzjoni. Qal ukoll li meta fis-sena 2019 iddeċidew li jirreġistraw mar-Registatur tal-Artijiet, sabu li kien hemm bżonn jiffirmaw statut ġdid biex dak ikun irreġistrat.

### **Konsiderazzjonijiet**

Fl-ewwel eċċezzjoni, is-soċjetà konvenuta essenzjalment targumenta li l-*owners association* m'għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju billi fiż-żmien meta l-ammonti mitluba permezz ta' din il-kawża saru dovuti, l-assoċjazzjoni ma kinitx teżisti. Is-soċjetà konvenuta targumenta li l-assoċjazzjoni bdiet teżisti mal-mument tar-reġistrazzjoni mar-Registatur tal-Artijiet, jiġifieri mill-10 ta' Mejju 2019 'il quddiem.

It-Tribunal josserva li l-Art. 24 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta ma jobbligax li jsiru regoli għall-kondominju, iżda l-Art. 24(3) tal-Kap. 398 jgħid li kwalsiasi regoli, meta jsiru, għandhom jiġu approvati minn maġġoranza tal-kondomini u għandhom jiġu rreġistrati mar-Registatur tal-Artijiet. Imbagħad, l-Art. 24(6) jgħid li meta jsiru regoli għal xi kondominju jew jiġu emendati r-regoli ta' kondominju eżistenti, ir-Registatur tal-Artijiet għandu jiddikjara d-data tar-reġistrazzjoni permezz fil-Gazzetta tal-Gvern.

Jirriżulta mix-xhieda tal-Avukat Dr Claude Sapiano li l-istatut u r-regoli ta' *Cycas Owners Association* ġew irreġistrati fl-10 ta' Mejju 2019.

Fil-fehma tat-Tribunal, il-fatt li l-liġi trid li kwalsiasi regoli jkunu rreġistrati mar-Registatur tal-Artijiet u l-fatt li r-Registatur irid jiddikjara dan fil-Gazzetta tal-Gvern, ifisser li ebda regoli ma jidhlu fis-seħħ qabel tkun kompluta l-proċedura tar-reġistrazzjoni.

Izda l-kwistjoni tar-regoli tal-kondominju u l-eżistenza tal-assoċjazzjoni huma żewġ affarijiet differenti. Il-Kap. 398 ma jsemmix assoċjazzjonijiet ta' sidien u lanqas personalità ġuridika tal-istess. Fin-nuqqas ta' dan, it-Tribunal irid jirrikorri għat-Tieni Skeda tal-Kodiċi Ċivili.

L-Artikoli 1(6), 1(7) u 1(8) tat-Tieni Skeda, moqrija flimkien, jgħidu li l-personalità ġuridika mhijiex meħtieġa sabiex assoċjazzjoni tkun tista' twettaq l-għanijiet li għalihom tkun għet stabbilita. Inoltre, l-Artikolu 14 tat-Tieni Skeda jgħid ċar x'tista' tagħmel organizzazzjoni mhux irreġistrata.

It-Tribunal jara li kien hemm ħafna konfużjoni dwar in-natura ta' statut u dwar xi jkunu r-regolamenti tal-kondominju.

Statut, jew fil-kliem tat-Tieni Skeda tal-Kodiċi Ċivili, l-att kostituttiv, huwa dak l-att jew skrittura li permezz tiegħu tinħoloq organizzazzjoni – li tista' ma tkunx organizzazzjoni rreġistrata. Ir-regolamenti tal-kondominju, min-naħa l-oħra, huma dawk ir-regolamenti li l-membri tal-assoċjazzjoni jaqblu dwarhom u skonthom jitmexxa l-kondominju. F'din il-kawża ma għet ippreżentata ebda prova li l-organizzazzjoni kellha

statut qabel is-sena 2019 u lanqas xi prova li r-regoli tal-kondominju ġew approvati mill-abitanti tal-kondominju. Il-fatt li r-regolamenti ġew annessi mal-kuntratt ta' Claudio Xerri tas-sena 2003 ma jfissirx li r-regolamenti ġew approvati. Ma kien hemm hadd biex japprovahom.

Jekk organizzazzjoni ma kellhiex statut, jew xi forma ta' dokument kostituttiv, hija ma kinitx teżisti. Għalhekk, se *mai*, din il-kawża messha saret mhux mill-*owners association*, iżda mill-amministratur tal-kondominju f'isem l-abitanti tal-kondominju, u bi prova ċara ta' awtorizzazzjoni.

Għalhekk, it-Tribunal jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u jiddikjara karenza ta' interess ġuridiku da parti tal-attur nomine.

Konsegwentement, m'hemmx bżonn li jittieħed aktar qies tal-bqija tal-eċċezzjonijiet.

### **Deċide**

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din l-azzjoni billi jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u jiddikjara karenza ta' interess ġuridiku da parti tal-attur nomine.

Konsegwentement, m'hemmx bżonn li jittieħed aktar qies tal-bqija tal-eċċezzjonijiet.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attur nomine.

**AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE**  
**B.A., L.P., Mag. Iur. (Int. Law), LL.D.**  
**Ġudikatur**