Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 933/2021DC

William England (KI 306574M)
bħala amministratur ta' Madliena Village Owners Association

vs

Madliena International Limited (C-34987)
u b'digriet tat-2 ta' Frar 2022 ġew nominati Dr Graziella Tanti u l-Prokuratur Legali Joeline Pace Ciscaldi bħala kuraturi deputati biex jirrappreżentaw is-soċjeta' Madliena International Limited u skont digriet datat 13 ta' Ġunju 2022 il-kuraturi deputati ġew estromessi

Illum 26 ta' Ġunju 2023

Il-Qorti

Rat ir-rikors ġuramentat ta' William England (KI 306574M) bħala amministratur ta' Madliena Village Owners Association datat it-23 ta' Settembru 2021 permezz ta' liema ppremetta s-segwenti:

1. *Illi r-rikorrent jokkupa l-inkarigu ta' amministratur ta' Madliena Village Owners Association u b'dan il-għan jamministra l-partijiet komuni tal-kumpless ta' appartamenti magħruf bħala 'Madliena Village', fi Triq il-Fortizza, il-Madliena;*

2. *Illi s-soċjetà intimata hija propjetarjà ta' diversi appartamenti u units f'dan il-kumpless ta' bini magħruf bħala Madliena Village, u aktar speċifikament ta' appartamenti numru 502, 702, 704, u 709/710, kif ukoll ta' garaxx bin-numru 5005, formanti parti mill-istess kumpless;*

3. *Illi is-soċjetà intimata hija debitriċi versu l-Madliena Village Owners' Association fis-somma kumplessiva ta' ħamsa u ħamsin elf u ħames*

Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€55,005.51), rappreżentanti s-sehem pro rata tal-kontribuzzjonijiet dovuti mis-soċjetà intimata versu l-Assoċjazzjoni esponenti għall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni ta' dan il-kumpless ta' appartamenti in kwantu għas-somma ta' ħamest elef, disa' mija, u ħamsa u tmenin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€5,985.51) għas-snin 2014/2015, in kwantu għas-somma ta' erbat elef, tmien mija, u sittin Ewro (€4,860) għas-snin 2015/2016, in kwantu għas-somma ta' sebat elef, u tliet mitt Ewro (€7,300) għas-snin 2016/2017, in kwantu għas-somma ta' disgħat elef, sitt mija u sittin Ewro (€9,660) għas-snin 2017/2018, in kwantu għas-somma ta' sebat elef, sitt mija u tmenin Ewro (€7,680) għas-snin 2018/2019, in kwantu għas-somma ta' disgħat elf, tliet mija u għoxrin Ewro (€9,320) għas-snin 2019/2020, u in kwantu għas-somma ta' għaxart elef, u mitejn Ewro (€10,200) għas-snin 2020/2021, kif spjegat fil-prospett hawn anness u mmarkat Dokument "A";

4. *Illi s-soċjetà intimata ġiet interpellata diversi drabi sabiex tħallas l-ammont minnha dovut, anke permezz tal-ittra uffiċjali intavolata fil-ħmistax (15) ta' Mejju 2019 annessa u mmarkata bħala Dokument "B", iżda l-istess soċjetà intimata nonstante baqgħet inadempjenti;*

5. *Illi l-ammont fuq indikat huwa ċert, likwidu u dovut u fil-fehma tar-rikorrent s-soċjetà intimata ma għandha l-ebda eċċezzjoni valida skont il-liġi x'tissoleva f'din il-kawża;*

6. *Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi a tenur tal-Artikolu 167 et seq tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta) sabiex din il-kawża tinstema' u tiġi deċiża bid-dispensa mis-smiegħ;*

7. *Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment;*

8. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza.*

U wara li hekk ippremetta, talab lil din il-Qorti s-segwenti:

1. *Tiddeċiedi li tilqa' t-talba tar-rikorrent u tordna d-dispensa tas-smiegħ għall-finijiet tal-Artikolu 167 et seq tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi rikorrenti hu kreditur tas-soċjetà intimata għas- somma kumplessiva ta' ħamsa u ħamsin elf u ħames Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€55,005.51), rappreżentanti s-sehem pro*

rata tal-kontribuzzjonijiet dovuti mis-soċjetà intimata versu l-Assoċjazzjoni esponenti għall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni ta' dan il-kumpless ta' appartamenti in kwantu għas-somma ta' ħamest elef, disa' mija, u ħamsa u tmenin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€5,985.51) għas-snin 2014/2015, in kwantu għas-somma ta' erbat elef, tmien mija, u sittin Ewro (€4,860) għas-snin 2015/2016, in kwantu għas-somma ta' sebat elef, u tliet mitt Ewro (€7,300) għas-snin 2016/2017, in kwantu għas-somma ta' disgħat elef, sitt mija u sittin Ewro (€9,660) għas-snin 2017/2018, in kwantu għas-somma ta' sebat elef, sitt mija u tmenin Ewro (€7,680) għas-snin 2018/2019, in kwantu għas-somma ta' disgħat elf, tliet mija u għoxrin Ewro (€9,320) għas-snin 2019/2020, u in kwantu għas-somma ta' għaxart elef, u mitejn Ewro (€10,200) għas-snin 2020/2021;

3. *Tordna u tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lir-rikorrent din is-somma ta' ħamsa u ħamsin elf u ħames Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€55,005.51).*

Bl-ispejjeż kollha, nkluż dawk tal-ittra uffiċjali intavolata fil-ħmistax (15) ta' Mejju 2019 u bl-imgħax dekorribbli mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali msemmija sal-pagament effettiv kontra s-soċjeta' intimata.'

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Marzu 2022[1] meta din il-Qorti kif diversament preseduta ċaħdet l-ewwel talba ta'l-attur biex is-smigħ f'din il-proċedura jkun wieħed sommarju ai termini tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement tat lis-soċjeta konvenuta kif rappreżentata d-dritt li tressaq risposta ġuramentata.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati permezz ta' liema eċċepew ihekk:

1. *Illi l-esponenti kuraturi deputati mhumiex edotti mill-fatti de quo u għalhekk qed jirriservaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata u ulterjuri flimkien ma' lista ta' xhieda u dokumenti jekk ikun il-każ, f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti u f'dan ir-rigward minn issa qed jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista' għandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju u in vista tal-premess, u wara anke n-nota tal-esponenti ai termini ta'l-artikolu 170 tal-Kap 12 preżentata kontestwalment mar-riposta preżenti, il-kawża odjerna ma tistax tinstema' bil-proċedura ta' giljottina stante illi l-konvenuti propju*

[1] A fol 58.

mhumiex notifikati bil-fati tal-każ u qegħdin jidhru biss għalihom kuraturi deputati li ma jafu xejn fuq il-każ u allura ma jistgħux jgħidu jekk is-soċjeta' estera intimata għandhiex eċċezzjonijiet prima facie x'iressaq ai termini tal-artikolu 170 tal-Kap 12, u ma humiex f'pozizzjoni li jaraw li d-drittijiet tas-soċjeta' konvenuta ma jkunux preġudikati;

3. *Illi għalhekk huwa fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-Ġustizzja illi jitressqu l-provi kollha quddiem dina l-Onorabbli Qorti sabiex jiġi żgurat illi f'dawn iċ-ċirkostanzi verament ma kellhomx eċċezzjonijiet x'jitressqu;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għal finijiet u effetti kollha tal-liġi f'dan l-istadju l-esponenti jeċċepixxu li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti stante li mhux pruvati;*

5. *Illi mingħajr pregudizzju kwalunkwe dokument prezentat għandu jkun wieħed uffiċjali u kkonfermat bil-ġurament minn min ħejjih jew provda l-informazzjoni inkella ma jistax jitqies li qed jipprova li tali ammont huwa dovut;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għandu jiġi pruvat dak kollu li ntqal fir-rikors ġuramentat permess ta' xhieda u dokumenti kollha neċessarji li juri li verament is-soċjeta intimata hija debittriċi u li verament kienet qed tuża l-fond msemmi;*

7. *Illi in vista tal-premess is-soċjeta' attriċi trid tipprova l-każ tagħha skont il-liġi u ttella' l-provi kollha li għandha;*

8. *Illi bla preġudizzju għal dak kollu premess jekk ma jiġux akkolti l-eċċezzjonijiet tal-kuraturi deputati l-esponenti jirrelevaw li jekk hemm xi ammont li talvolta jista' jiġi dikjarat li hu dovut, għandu jekk ikun il-każ japplika l-benefiċċju tal-eskussjoni u/jew il-benefiċċju tal-qsim ta' dejn skont il-liġi.*

9. *B'riżerva għal eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ u b'riżerva għal lista ta' xhieda li tista' tkun provduta meta l-esponenti jkunu edotti mill-fatti.*

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Ġunju 2022[2] meta gew estromessi l-kuraturi deputati u s-soċjeta konvenuta bdiet tidher assistita mill-konsulent leġali tagħha.

[2] A fol 93.

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu il-Prim Imħallef Mark Chetcuti tat-13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta.

Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri[3] preżentata fit-23 ta' Awwissu 2023 permezz ta' liema s-soċjeta konvenuta eċċepiet il-preskrizzjoni tal-ammont dovut għas-snin 2014/2015, 2015/2016 u 2016/2017 u dan ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat in-nota ta' riduzzjoni ta'l-attur[4] preżentata f'l-4 ta' Ottubru 2022, permezz ta' liema rrinunzja għall-ammont pretiż in kwantu jirreferi għas-snin 2014/2015 u 2015/2016 u konformament l-ewwel talba giet ridotta għas-somma ta' erbgħa u erbgħin elf mija u sittin ewro (€44,160), waqt li żamm ferm il-kap tal-ispejjeż.

Rat li l-verbal tas-seduta tas-27 ta' Marzu 2023 meta l-konvenuta rtirat l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Il-Provi

Illi l-attur ta d-depożizzjoni quddiem din il-Qorti u esebixxa diversi dokumenti.

Illi waqt id-depożizzjoni tiegħu[5] mogħtija fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2022:

- Ikkonferma li ilu mill-2016 amministratur tal-proprjeta' li ġġib l-isem Madliena Village Phase One u li s-soċjeta konvenuta Madliena International Limited għandha appartament fi block 50 u tlett appartamenti fi block 70 tal-parti ta' din il-proprjeta' li tagħha hu amministratur. Xehed li s-soċjeta' konvenuta ilha żgur minn meta laħaq hu amministratur ma tħallas fatturi li l-Assoċjazzjoni bagħtitilha. Dawn il-fatturi jirreferu għal ħlas dovut għall-manutensjoni. Ix-xhud irrefera għal dokument anness mar-rikors promotur[6] u spjega li l-figuri li jidhru dovuti għas-snin 2014/2015, 2015/2016 u 2016/2017

[3] A fol 103.
[4] A fol 120.
[5] A fol 60.
[6] Dok A a fol 6.

huma fatturi li l-Assoċjazzjoni rebħet kawża oħra dwarhom u li ħa ħsiebhom l-amministratur ta' qablu. Il-figuri abbinati mas-snin l-oħra jirrapreżentaw fatturi li l-ammont imsemmija fihom ġew dovuti fiż-żmien meta x-xhud kien amministratur u li huma dawk li qed jintalab il-ħlas tagħhom f'din il-kawża.

- Jgħid li fil-passat is-soċjeta konvenuta kienet propjetarja tal-komun tal-blokkok ta' appartamenti fuq imsemmija u anke f'dak il-perjodu hija stess ma kenitx tħallas il-kontribuzzjonijiet. Fis-sena 2010 jew 2011 s-socjeta konvenuta biegħet il-komun lil Fair View li ddeċidiet li taqta' d-djun ta' kulħadd u kollox jibda mill-ġdid. Is-soċjeta konvenuta pero xorta baqgħet ma tħallasx il-condominium fees. Ix-xhud jgħid li l-debitu baqa' jiġi *carried forward* meta hu ġie appuntat amministratur; hu kien jibgħat l-fatturi iżda komunikazzjoni da parti tas-soċjeta' konvenuta ma kien hemm kważi xejn.
- In kontro-eżami x-xhud provda indirizz elettroniku ta' Michael Bennett li hu direttur fis-soċjeta konvenuta.

Illi permezz ta' nota preżentata fis-17 ta' Ġunju 2022 l-istess xhud William England esebixxa dokument li juri r-reġistrazzjoni tiegħu bħala amministratur tal-condominium Madliena Village (Phase 1) Blk 30/40/50/60/70[7].

Illi l-istess William England reġa' xehed in kontro-eżami fis-27 ta' Settembru 2022[8]. Huwa xehed li:

- L-ammont ta' €22,812.38 li jidher fid-dokument Dok WE1[9] u jkopri l-perjodu bejn April 2015 u Diċembru 2016 mhux mertu tal-kawża odjerna.
- Permezz tal-proċeduri odjerni huwa qed jitlob l-ammonti li jkopru l-perjodu għas-snin 2017 sal-2021, cioe l-ammonti li ġew dovuti kemm ilu amministratur. L-ammont dovut hu dak li jidher fid-dokument anness mar-rikors promotur[10] imma li minnu għandhom jitneħħew l-ewwel żewġ ringieli, li jirreferu għas-snin 2014/2015 (total €5,985.51) u 2015/16 (total €4,860).
- L-ammonti li jidhru a fol 68, 69, 70, 71 huma dovuti kollha, ħlief għall-ammonti li jidhru f'kull dokument li jirreferu għas-sena 2022.

Illi l-konvenut da parti tiegħu preżenta kopja tal-Condominium Rules and Regulations ta' Madliena Village[11].

It-Talbiet u Kunsiderazzjonijiet

Ikkunsidrat

---

[7] Dok A a fol 96.
[8] Depożizzjoni a fol 105.
[9] A fol 67.
[10] A fol 6.
[11] Dok A a fol 123.

Illi din il-kawża tittratta talba għall-ħlas ta' somma rappreżentanti sehem l-konvenuta mill-kontribuzzjoni u l-ispejjeż tal-manutensjoni u proġetti oħra, liema kontribuzzjoni ssir mill-condomini ta' kull sena u li tinġabar mill-amministratur tal-condominium.

Illi mill-provi prodotti rriżulta ppruvat li William England hu l-amministratur ta' Madliena Village Owners Association; fatt konfermat mill-attur innifsu u mid-dokument ta' reġistrazzjoni[12]. Irriżultat ippruvata wkoll l-eżistenza ta' Madliena Village Owners Association u dan anke permezz tal-Condominium Rules and Regulations, ukoll esebiti in atti[13].

Illi mix-xhieda ta' l-attur irriżulta li s-soċjeta' konvenuta hi waħda mill-condomini ta' Madliena Village fi Triq il-Fortizza Madliena u hi s-sid tal-appartamenti numri 502, 702, 704, u 709/710, kif ukoll ta' garaxx bin-numru 5005. Għalkemm l-attur ma ppreżentax il-kuntratti li juru l-akkwist ta' dawn il-propjetajiet da parti tas-soċjeta konvenuta il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandha tiddubita dak li qal.

Illi dwar is-somma mitluba, mill-atti jirriżultaw diversi diskrepanzi u dan minħabba li xi dokumenti esebiti jinkludu ammonti mhux mertu ta' din il-kawża (għax kienet saret kawża oħra dwarhom) jew ammonti li ġew dovuti wara li nbdiet din il-kawża.

Illi jibda biex jingħad li t-talba oriġinali kienet tirreferi għas-snin 2014 sa 2021 u l-ammont pretiz kien ta' €50,005.51; dawn kienu s-snin u l-ammonti li jidhru fuq il-prospett anness mar-rikors promotur[14]. Eventwalment l-attur preżenta nota li permezz tagħha irriduċa t-talba tiegħu għal erbgħa u erbgħin elf Ewro mija u sittin Ewro (€44,160) għas-snin 2016/2017 sa 2020/2021. Din in-nota giet preżentata wara li l-attur kien xiehed għat-tieni darba.

Illi f'l-ewwel depożizzjoni tiegħu l-attur kien ikkjarifika li qabel dik odjerna kienet saret kawża oħra kontra s-soċjeta konvenuta għall-kontribuzzjonijiet ta' snin preċedenti, u li fil-prospett anness mar-rikors promotur odjern ġew inklużi ammonti li kienu mertu tal-kawża l-ohra. Ix-xhud qal hekk:

> *mela, bażikament l-ewwel żewġ linji dawk li huma markati two thousand fourteen fifteen, u fifteen sixteen,* ***ukoll sixteen seventeen,*** *dawk huma figuri mgħoddijin lili mill-amministratur preċedenti, jigifieri invoices li jinħarġulhom li fuqha rbaħna kawża u sa fejn naf jiena hemm appell*

[12] Dok A (Form 1) a fol 96.
[13] A fol 123.
[14] Dok A a fol 6.

> *għaddej.* ***L-invoices l-oħrajn immarkati mit-two thousand seventeen sat-twenty one****, dawk huma l-affarijiet li ahna qed nifthmu (*nifthu*) il-kawza fuqhom li huma l-invoices l-iktar riċenti, ta' zmieni biex niftehmu.*[15]

Huwa kompla jispeċifika li l-kawża odjerna tirreferi għall-fatturi maħruġin minnu u għall-dak il-perjodu minn meta inħatar amministratur. L-affermazzjoni fuq ċitata ġiet konfermata mill-attur in kontro-eżami[16]. Aktar minn hekk, mistoqsi mill-Qorti, l-attur reġa ikkonferma li din il-kawża kienet tirreferi għall-ħlasijiet dovuta minn Jannar tas-sena 2017. Biex jemfażizza dan il-punt l-attur spjeġa li meta iħatar amministratur (f'Ottubru tas-sena 2016) ħa deċizjoni li l-financial year ta'l-assoċjazzjoni kellha tkun calender year, mill-1 ta' Jannar sa' l-aħħar ta' Diċembru[17]. F'dan l-istadju reġgħet saritlu referenża għall-prospett anness mar-rikors promotur u ikkonferma li "*ehe l-ewwel zewg linji ghandhom jittajru*". Dan reġa ikkonfermah aktar 'l quddiem fil-kors tal-kontro-eżami[18].

Illi mis-suespost il-Qorti hija sodisafatta li permezz tal-proċeduri odjerni l-attur qed jitlob ħlas tal-kontibuzzjonijiet ghas-snin 2017 sa 2021.

Illi f'diversi istanzi waqt il-kontro-eżami l-attur, u b'referenza għall-prospett anness mar-rikors promotur, insista li l-ammonti dovuta ghal dawn is-snin (2017 sa 2021) kienu dawk elenkati f'l-aħħar ħames linji tat-tabella u li kienu jammontaw għal erbgħa u erbgħin elf Ewro (€44,160). Konformament ma' dan l-attur kien irriduċa t-talba tiegħu għal dan l-ammont.

Illi pero kif intqal aktar 'l fuq l-attur ippreżenta ukoll sett ta' dokumenti markati Dok WE1[19], li jinkludu rendikont tal-fatturi maħruġa lis-soċjeta' konvenuta għal kull wieħed mill-appartamenti li kellha. In kontro-eżami l-attur ikkonferma li l-ammont ta' €22,812.38 indikat f'l-ewwel faċċata ta' dan id-dokument (fol 67) għandu jiġi skartat għax dak huwa l-ammont dovut għal snin preċedenti u huwa l-mertu tal-proċeduri oħra. Dwar ir-rendikonti l-oħra u skond ma jgħid l-attur:

- Dak a fol 68 jirrigwarda l-appartament numru 502; mill-ammont ta' €12,885 irid jitnaqqas l-ammont ta' €2,010 għas-sena 2022 li mhux parti mill-kawża. Dan iġib total ta' €10,875. Dan it-total jaqbel ma'l-ammont indikat ghall-istess appartament fit-tabella fid-dokument anness mar-rikors promotur.

---

[15] Ref fol 62.

[16] Ref fol 106.

[17] Ref fol 108. Huwa spjega ukoll li f'amministrazzjonijiet preċedenti meta kienu jispiċċaw il-fondi il-financial year kienet tingħalaq indipendentemnt mix-xahar u tinfetaħ financial year ġdida. U kien għalhekk li kienu jirrerferu ghas-sena 2014/2015, 2015/2015 eċċ.

[18] Ref fol 100/101.

[19] A fol 67.

- Dak a fol 69 jirrigwarda l-appartament numru 702; mis-somma ta' €11,225 irid jitnaqqas l-ammont ta' €2,010 għas-sena 2022 li mhix parti mill-kawża. Għalhekk tibqa' s-somma ta' €9,215 mitluba. Dan it-total ma jaqbilx ma'l-ammont indikat ghall-istess appartament fit-tabella fid-Dok A anness mar-rikors promotur; skond dak id-dokument it-total ghal dan l-appartament huwa €11,095. Minn eżami taż-żewġ dokumenti jidher li d-diskrepanza hija riżultat tal-fatt li għalkemm fit-tabella Dok A hemm entrata ghas-sena 2017, fir-rendikont (Dok WE1) m'hemmx elenkati fatturi ghas-sena 2017.
- Dak a fol 70 jirrigwarda l-appartament numru 704; mis-somma ta' €11,225 irid jitnaqqas l-ammont ta' €2,010 għas-sena 2022 li mhix parti mill-kawża. Għalhekk tibqa' s-somma ta' €9,215 mitluba. Dan it-total ma jaqbilx ma'l-ammont indikat ghall-istess appartament fit-tabella fid-dokument anness mar-rikors promotur; skond dak id-dokument it-total ghal dan l-appartament huwa €11,095. Anke f'dan il-kaz, minn eżami taż-żewġ dokumenti jidher li d-diskrepanza hija riżultat tal-fatt li għalkemm fit-tabella Dok A hemm entrata ghas-sena 2017, fir-rendikont (Dok WE1) m'hemmx elenkati fatturi ghas-sena 2017.
- Dak a fol 71 li jirrigwarda l-appartament numru 709/710; mis-somma ta' €13,105 irid jitnaqqas l-ammont ta' €2,010 għas-sena 2022 li mhix parti mill-kawża. Għalhekk tibqa' s-somma ta' €11,095 mitluba. Dan it-total jaqbel ma'l-ammont indikat ghall-istess appartament fit-tabella fid-dokument anness mar-rikors promotur.

Illi b'hekk l-ammont li jirriżulta dovut skond il-fatturi elenkati fir-rendikont Dok WE1 hu ta' €40,400 mentri l-ammont li jirrizulta mid-Dok A hu €44,160; dan ta'l-aħħar huwa l-ammont li qed reklamata skond in-nota ta' riduzzjoni.

Illi rinfaċċjata b'din id-diskrepanza l-Qorti għandha tara liema ammont hu ssustanzjat bl-aħjar prova. La darba d-dokument WE1 huwa r-rendikont tal-fatturi mibgħuta lis-soċjeta konvenuta b'elenku u dettalji ta' dawn il-fatturi, a differenza tad-dokument A li huwa prospett li jigbor fih in sintezi l-ammonti totali reklamati għal kull apartament, il-Qorti ser taċċetta id-Dokument WE1 bħala l-aħjar prova ta'l-ammonti dovuta u konsegwentement qed tqis li l-ammont dovut huwa €40,400. Dan ma jnaqqas xejn mill-kredibilita ta'l-attur; il-Qorti hija konvinta li dawn id-diskrepanzi kienu riżultat ta' żball ġenwin pero hija tenuta tistrieħ fuq l-aħjar prova li fil-fehma tagħħa hija d-dokument WE1 la darba l-ammont pretiz huwa it-total tal-fatturi maħruġa tul is-snin u dawn il-fatturi huma elenkati f'dan id-dokument.

Ikkunsidrat

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha is-soċjeta konvenuta tilmenta li l-attur naqas milli jipprova li l-ammonti reklamati huma tassew dovuta minnha u li gew osservati d-dispożizzjonijiet ta'l-Att dwar il-Condominia. Is-soċjeta konvenuta fil-fatt tgħid li l-attur naqas li jippreżenta:

(i) minuti tal-laqgħa li fiha ġew approvati l-budgets;
(ii) prova li s-soċjeta konvenuta ġiet debitament imsejjħa skont il-liġi u r-regolamenti tal-assoċjazzjoni sabiex tattendi għall-imsemmija laqgħa;
(iii) konferma li l-ammonti reklamati għal kull perjodu relevanti ġew approvati mill-maġġoranza tal-condomini ai termini l-liġi u r-regolamenti tal-assoċjazzjoni; u
(iv) konferma li huwa ġie awtorizzat jistitwixxi din il-kawża.

Illi fil-fehma tal-Qorti pero l-attur ma kienx tenut jagħmel din il-prova. Ai termini ta'l-artikolu 16 tal-Kapitolu 398 huwa l-amministratur li huwa fdat bit-tqassim ta'l-ispejjeż imsemmija f'l-artikolu 11 ta'l-istess Att u huwa l-amministratur li huwa fdat bil-ġbir tal-kontribuzzjonijiet. Aktar minn hekk ai termini ta'l-artikolu 22(7) ta'l-istess Att proċediment ġudizzjarju jrid jiġi approvat mill-Laqgħa Ġenerali biss jekk jirreferi għal xi ħaġa li tmur 'il hinn mill-funzjonijiet ordinarji ta'l-amministratur. Għalhekk l-amministratur ma jirrikjediex l-approvazzjoni tal-Laqgħa Ġenerali biex jistitwixxi proċeduri ġudizjarji b'l-għan li jiġbor il-kontribuzzjonijiet.

Illi għal kull bon fini l-Qorti qed tirreferi ukoll għall-punt imqajjem waqt il-kontro-eżami tar-rikorrent li jittratta dwar min suppost kellu jerfa' l-piż tal-ħlas tal-manutenzjoni tal-pool. Skond l-Condominium Rules and Regulations ta' Madliena Village[20] 'recreational facilities' huma mfissra bħala li jinkludu l-pool. Regola 8.1.4 ta'l-istess regolamenti tipprovdi li l-ispejjeż tar-'recreational parts' tal-condominium għandhom jinqasmu skont 'membership', li kienet is-sistema mħaddma għall-bidu tal-operat ta' dan il-condominium. Imbagħad Regola 2.2.3 tal-istess regolamenti tipprovdi li l-materji kollha dwar 'recreational facilities' għandhom ikunu deċiżi mill-condomini kollha flimkien. Għalhekk dan ifisser li r-regoli dwar kif jinqasmu l-ispejjeż marbuta mal-pool jistgħu jinbidlu fil-Laqgħa Ġenerali Annwali. Kif spjega l-attur hekk fil-fatt ġara u ġie deċiż li l-ispejjeż tal-pool jinqasmu bejn il-comdomini kollha u għalhekk anke s-soċjeta konvenuta hija obbligata tikkontribwixxi għalihom.

Ikkunsidrat

Illi in konklużżjoni u dwar l-imgħax l-Qorti tirrileva li l-ittra uffiċjali esebita mill-attur, datata 15 ta' Mejju 2019 tirreferi ghall-kontribuzzjonijet dovuta għas-snin

[20] Dok A afol 123.

2017, 2018 u 2019. Mill-atti ma jidhirx li ġiet preżentata ittra uffiċjali oħra permezz ta' liema s-soċjeta konvenuta giet interpellata tħallas il-kontribuzzjonijiet dovuta għas-snin 2020 u 2021. In vista ta' dan l-imgħax fuq hlasijiet dovuta ghas-snin 2017 sa 2019 għandu jibda jiddekorri mid-data ta'l-ittra uffiċjali fil-waqt li l-imgħax fuq il-hlasijiet dovuta ghas-snin 2020 u 2021 għandu jibda jiddekorri mid-data tar-rikors ġuramentat.

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi fil-waqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel talba ta'l-attur stante li l-Qorti gia iddisponiet minnha, fil-waqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-eċċezzjoni dwar preskrizzjoni stante li ġiet irtirata, u fil-waqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tas-soċjeta konvenuta,

(1) **tilqa' t-tieni talba** ta'l-attur u tiddikjara lill-istess attur fil-kwalita tiegħu premessa kreditur tas-soċjeta' konvenuta Madliena International Limited **limitatament għas-somma ta' erbgħin elf u erbgha mitt Euro (€40,400).**

(2) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti u tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta Madliena International Limited tħallas lill-attur fil-kwalita tiegħu premessa is-somma ta' erbgħin elf u erba' mitt Euro (€40,400) bl-imgħaxijiet legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) dekorribbli mid-data tal-ittra uffiċjali (15 ta' Mejju 2019) sad-data tal-pagament effettiv fuq is-somma ta' għoxrin elf tmien mija u tmenin Ewro (€20,880) dovuta ghas-snin 2017 sa 2019, u bl-imgħaxijiet legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%), dekorribbli mid-data tar-rikors ġuramentat (23 ta'Settembru 2021) sad-data tal-pagament effettiv fuq is-somma ta' dsatax il-elf ħames mija u għoxrin Ewro (€19,520) dovuta ghas-snin 2021 u 2022.

Finalment, il-Qorti tordna li l-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri, inkluż dawk ta'l-ittra uffiċjali datata 15 ta' Mejju 2019, jitħallsu kollha mis-soċjeta' konvenuta Madliena International Limited.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR