



**QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT**

**DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.**

**Rikors Numru 164/2021 RM**

**Realhouse Management Limited (C 37013) fil-kapaçita' tagħha t'  
amministratur tal-condominium bl-isem 'T10 Condominium'**

**-Vs-**

**WMIH Limited (C 31253)**

**Illum, 20 ta' Novembru 2023**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors ipprezentat mis-soċjeta' attriçi Realhouse Management Limited (C 37013) fil-kapaçita' tagħha t'amministratur tal-condominium bl-isem 'T10 Condominium' fir-Registru tal-Qorti fil-11 ta' Ġunju 2021 fejn talbet li s-soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata tħallasha s-somma ta' sitt elef tmien mija, sitta u sebghin Euro u zewġ centezmi (€6.876.02) rapprezentanti kontribuzzjonijiet dovuti minnek lill-imsemmija assoċjazzjoni, u dan kif jirriżulta mir-rendikont anness u mmarkat bhala 'Dok. RH1' bl-ispejjez tal-preżenti, tal-ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta bin-numru 31/2021, bl-imghaxijiet kummerċjali sad-

data tal-pagament effettiv kollox kontra tiegħek, li minn issa inthom ingunta in subizzjoni.

Rat ir-Risposta tas-soċjeta' konvenuta WMIH Limited ipprezentata fir-Reġistru fid-9 ta' Lulju 2021 fejn gie eċċepit:-

1. *Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, t- talbiet attrici hija wahda preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-kap. tal-Ligijiet ta' Malta.*
2. *Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni hija preskritta bil-preskrizzjoni kwinkennali ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*
3. *Illi fit-tielet lok u fil-mertu minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u s-soċjeta r-rikorrenti ghandha ggib prova skond il-ligi tal-ammonti reklamati minnha kif ukoll ta' kwalunkwe spejjez inkorsi;*
4. *Illi xejn mhu dovut mill-esponenti;*
5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-kontijiet relattivi ghall-2020, dawn ma jistghux jigu imposti ghar-ragunijiet segwenti;*  
*(i) Ma jistghux jigu imposti kemm penali u imghax flimkien;*  
*(ii) is-socjeta rikorrenti ma kellha ebda Awtorita timponi l-istess;*
6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suesost ma jistghux jigu imposti imghaxijiet ghax id-dejn huwa wiehed civili;*
7. *Illi bla pregudizzju ghal permezz il-pretensjonijiet u mizati imposti mir rikorrenti huma ezegerati;*
8. *Illi xejn mhu dovut mill-esponenti;*
9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Novembru 2021 fejn awtorizzat l-ammissjoni ta' eċċezzjoni ulterjuri da parti tas-soċjeta' konvenuta, liema eċċezzjoni, sollevata fir-Rikors tagħha tal-1 ta' Novembru 2021, testwalment tgħid hekk:-

*“Is-soċjeta' RealHouse Management Limited ma għandhiex il-kapaċità' sabiex tagixxi bhala amminstratur tal-condominium bl-isem T10 Condominium.”*

Semgħet ix-xhieda kollha;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha akkwiziti;

Rat l-atti kollha;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata mis-soċjeta' attriċi fil-31 ta' Awwissu 2023 in ottemperanza mad-digriet tagħha tal-24 ta' Lulju 2023;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ipprezentata mis-soċjeta' konvenuta fis-16 ta' Ottubru 2023, kif awtorizzat;

Rat illi l-kawza giet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Mill-fatti li joħorgu minn eżami tal-kuntratt ippubblikat fl-20 ta' April 2011 fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa<sup>1</sup>, jirriżulta illi s-soċjeta' konvenuta hija l-proprjetarja ta' appartament bin-numru 20, fil-blokk bl-isem T10F għewwa Tigne' East Development, Tigne Point, Sliema, kif ukoll il-garaxx immarkat 'D223' għewwa kumpless ta' garaxxijiet, akkwistati bis-saħħa tal-imsemmi kuntratt.

---

<sup>1</sup> Kuntratt Dok. AX6, paġna 95 et seq. tal-atti tal-kawza.

F'dan il-kuntratt, ġie dikjarat illi “*the Block, the Complex and the Garage Complex is a separate and distinct condominium in terms of the (Condominium) Act and the Block Common Parts, the Complex Common Parts and the Garage Complex Common Parts respectively constitute the common parts of the said condominia in terms of the Act and by virtue of this deed, the Purchaser will become a condominus of (a) the Block ... (b) the Complex ... (c) the Garage Complex.*”<sup>2</sup>

Ġie speċifikat ukoll illi kull appartament fil-blokk jikkostitwixxi *unit* wieħed tal-*condominium* imsejjaħ ‘*the Block*’ kif ukoll *unit* wieħed tal-*condominium* imsejjaħ ‘*the Complex*’, filwaqt li kull ‘*car parking space with any lock-up garage and each garage space*’ fil-Garage Complex jikkostitwixxi *unit* wieħed tal-*condominium* imsejjaħ ‘*the Garage Complex*’<sup>3</sup>.

Iktar minn hekk, fil-klawsola 11.1 tat-tieni parti tal-kuntratt, is-soċjeta’ konvenuta bħala *condominus* ta’ kull waħda mill-*condominia* fuq imsemmija, intrabtet li tosserva d-dispożizzjonijiet tal-‘*Rules and Regulations*’ kif ukoll li tapprova dawn ir-*Rules and Regulations* fl-ewwel laqgħa tal-*condomini* ta’ kull *condominium*<sup>4</sup>.

Il-venditur, Midi p.l.c., kien ġie maħtur bħala l-amministratur tal-*condominia* kollha, ċioe; ‘*the Block*’, ‘*the Complex*’ u l-‘*Garage Complex*’ taħt it-termini u kundizzjonijiet applikabbli skont ir-‘*Rules and Regulations*’ għall-perijodu sal-31 ta’ Diċembru 2012<sup>5</sup>, u din il-ħatra kienet aċċettata espressament mis-soċjeta’ konvenuta fuq il-kuntratt tal-akkwist u aċċettat ukoll li l-amministratur Midi p.l.c. testendi din il-ħatra fid-diskrezzjoni tagħha sal-31 ta’ Diċembru 2015.

Is-soċjeta’ konvenuta ntrabtet ukoll li tħallas u tikkontribwixxi s-sehem tagħha tal-ispejjeż u miżati kif definiti fir-*Rules and Regulations* relattivament għal kull waħda mit-tliet *condominia* u **għall-ewwel sena**, li spicċat fil-31 ta’ Diċembru 2011 ġie

---

<sup>2</sup> Klawsola 1.2 tat-tieni parti tal-kuntratt.

<sup>3</sup> Klawsola 1.2 *ibid.*, (a), (b) u (c).

<sup>4</sup> Dawn ir-*Rules and Regulations* ma ġewx esebiti fl-atti tal-kawża.

<sup>5</sup> Ara klawsola 11.2 tal-kuntratt, it-tieni parti.

miftiehem li s-sehem tagħha tal-ispejjeż u miżati tal-*Block* u tal-*Complex* kellu jkun ta' €6,652 filwaqt li sehemha tal-ispejjeż u miżati tal-*Garage Complex* kellu jkun ta' €120<sup>6</sup>.

Ikkunsidrat;

Illi s-soċjeta' konvenuta fl-eċċezzjoni ulterjuri tagħha, awtorizzata bid-digriet tal-15 ta' Novembru 2021, tikkontendi illi s-soċjeta' attriċi ma għandhiex il-kapaċita' sabiex taġixxi bħala amministratur tal-*condominium* bl-istess T10 *Condominium*.

Il-Qorti rat l-atti u l-provi. Jirriżulta illi l-ewwel darba li s-soċjeta' attriċi giet maħtura u approvata mill-*condomini* bħala l-amministratur ta' T10 *Condominium* kien fil-laqgħa tal-20 ta' Jannar 2017 u dan sal-aħħar ta' Diċembru 2017. Il-Qorti ma riskontrat ebda prova dwar xi ħatra oħra preċedenti tas-soċjeta' attriċi bħala amministratur tal-*condominium* u għalhekk, jekk kienet qed taġixxi f'dan ir-rwol qabel l-20 ta' Jannar 2017 dan seta' kien biss b'mod informali u mhux bħala persuna maħtura mil-laqgħa tal-*condomini* biex tirrappreżenta l-*condominium* skont il-liġi. Fil-fatt, ma jirriżultax illi s-soċjeta' attriċi kienet giet maħtura bħala amministratur fil-laqgħa preċedenti tal-*condomini* tat-3 ta' Diċembru 2015: f'*item* 6 fil-minuti tal-laqgħa, li huwa intestat "*Ratification of Association as Administrator and committee members*" ma jagħmel ebda referenza għas-soċjeta' attriċi iżda jirriżulta li dak iż-żmien u fiż-żmien immedjatament qabel, kienet '*the Association*' li kienet taġixxi bħala l-amministratur.

Jiġi osservat ukoll illi wara l-31 ta' Diċembru 2017 ma jidhrix li l-ħatra tas-soċjeta' attriċi bħala amministratur ta' T10 *Condominium* giet formalment estiża jew imġedda, lanqas fil-laqgħa sussegwenti tal-kumitat tal-*condomini* tal-30 ta' Ottubru 2018, fejn ma saret ebda ħatra jew ratifikazzjoni tas-soċjeta' attriċi bħala amministratur formali tal-*condominium*. Iżda b'effett tal-artikolu 15 tal-Att dwar il-*Condominia*, kemm-il darba ma jiġix provdut xort'oħra fil-ħatra tiegħu, l-amministratur għandu jibqa' fil-

---

<sup>6</sup> Klawnsola 11.4 tat-tieni parti tal-kuntratt.

kariga għal żmien sentejn, b'dan illi huwa għandu jibqa' jżomm il-kariga sakemm jinħatar amministratur ieħor. Għalkemm, kif ingħad, fil-ħatra li saret fl-20 ta' Jannar 2017, il-*condomini* pprovdew espressament li s-soċjeta' attriċi kellha tibqa' fil-kariga ta' amministratur biss għal sena u mhux sentejn, ma jirrizultax illi għie maħtur amministratur ieħor u għalhekk dan ifisser li s-soċjeta' attriċi baqgħet iżżomm din il-kariga anke wara l-31 ta' Diċembru 2017.

Imbagħad, fil-laqgħa tat-30 ta' Ottubru 2018, għie registrat is-segwent i dikjarazzjoni: *"It was agreed that Realhouse renewal is extended for a probation period of three months by when the committee shall assess if the replacement by Realhouse will accomodate the condominium needs."* Dan ifisser li s-soċjeta' attriċi baqgħet iżżomm din il-kariga anke wara t-30 ta' Ottubru 2018. Mhux hekk biss, talli mix-xhieda ta' Dr. Claude Sapiano in rappreżentanza tar-Registru tal-Artijiet, jirrizulta li s-soċjeta' attriċi għiet registrata formalment bħala amministratur tal-*condominium* T10 fit-22 ta' Novembru 2018 u kienet għadha registrata f'din il-kariga fis-sena 2022<sup>7</sup>.

Dan ifisser illi s-soċjeta' attriċi bħala amministratur akkwistat il-jedd ta' rappreżentanza tal-*condomini* kollha kif ukoll il-kapaċità għudizzjarja u legali li tħarrek il-*condomini* u lil terzi u li tiġi mħarrka (artikolu 17) hekk kif għiet maħtura mil-laqgħa tal-*condomini* cioè' fl-20 ta' Jannar 2017. Huwa minnu li baqgħet ma rreġistratx il-ħatra tagħha mar-Registatur tal-Artijiet skont kif obligat mill-artikolu 15(6) tal-Kap. 398. Izda għall-Qorti, kif diġa' stabbilit, dan ma jfissirx li hija ma setgħetx tirrappreżenta l-*condomini* u taġixxi għudizzjament fil-konfront tagħhom jew xi hadd minnhom a tenur tal-artikolu 17(1) tal-Kap. 398 li jiprovvd:-

*Għar-rigward ta' kull haġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-*condominium*, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-*condomini* kollha kif ukoll il-kapaċità għudizzjarja u legali li jħarrek lill-*condomini* jew lil terzi u li jiġi mħarrek.*

---

<sup>7</sup> Xhieda ta' Dr. Claude Sapiano, 9 ta' Frar 2022.

Għandu jingħad ukoll illi skont l-artikolu 15(1) tal-Att dwar il-*Condominia*, l-amministratur għandu jinħatar mil-laqgħa tal-*condomini* meta jkun hemm iktar minn tliet *condomini*. Il-liġi ma timponi ebda rekwiżit ieħor għall-validita' u effikaċja ta' ħatra bħal din u fil-fehma tal-Qorti, tant il-leġislatur iqis b'importanza l-ħatra ta' amministratur biex jirrapprezenta l-*condominium* u jieħu ħsieb iwettaq il-funzjonijiet lilu fdati bil-liġi, li fin-nuqqas ta' ħatra ta' amministratur mil-laqgħa tal-*condomini* meta jkunu iktar minn tlieta, is-subartikolu (2) tal-istess artikolu 15 jagħti s-setgħa lil kull wieħed mill-*condomini* jirreferi l-kwistjoni tal-ħatra tal-amministratur għall-arbitraġġ. Aktar minn hekk, jekk jgħaddi ż-żmien tal-kariga mingħajr ma jinħatar amministratur ieħor, il-leġislatur ried li l-amministratur maħtur għandu jibqa' fil-kariga sakemm jinħatar amministratur ieħor jekk kemm l-darba l-ħatra tiegħu ma tkunx giet revokata<sup>8</sup>. Għalkemm tassew is-subartikolu (6) tal-artikolu 15 jimponi fuq kull amministratur l-obbligu li javża lir-Registratur bil-ħatra tiegħu fi żmien hmistax-il jum, imkien il-liġi ma tipprovi li l-ħatra ma tkunx effettiva jew ma takkwistax effikaċja legali sakemm din tiġi registrata fir-Registru tal-Artijiet jew li din il-ħatra tiġi konvalidata biss bir-reġistrazzjoni tagħha: *ubi lex voluit dixit*.

Il-Qorti hi għalhekk tal-fehma illi l-ħatra tal-amministratur hi effettiva hekk kif issir mill-*condomini* waqt il-laqgħa bl-obbligu ta' reġistrazzjoni tal-ħatra jkun biss formalita' meħtieġa għall-finijiet ta' pubbliċita' u aċċessibilita' għall-pubbliku. Din l-interpretazzjoni hi rinforzata bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 24(5) tal-Att li jipprovdu li persuna tista' tispezzjona d-dokumenti miżmuma mir-Registratur tal-Artijiet u titlob kopja tagħhom.

F'kull każ, kif jirriżulta mill-provi, il-ħatra tas-soċjeta' attriċi giet komunikata lir-Registratur tal-Artijiet iktar minn sena u nofs qabel ġew istitwiti dawn il-proċeduri u għalhekk ma jista' jkun hemm ebda dubju dwar il-kapaċita' tirrapprezenta l-*condominium* in diżamina skont l-artikolu 17(1) tal-Att dwar il-Codominia fiż-żmien meta saret din il-kawża.

---

<sup>8</sup> Artikolu 15(2) tal-Kap. 398.

Għandu jingħad ukoll li l-artikolu 16 tal-Kap. 398 jistabbilixxi l-funzjonijiet tal-amministratur tal-*condominium*, fosthom li jese gwixxi d-deċiżjonijiet tal-laqgħa tal-*condomini* u li jiżgura l-osservanza tar-regoli li jirregolaw il-*condominium*; li jiġbor il-kontribuzzjonijiet mingħand il-*condomini* u, suġġett għall-approvazzjoni tal-laqgħa, li jistabbilixxi u jmexxi *floating fund* li l-*condomini* jikkontribwixxu s-sehem tagħhom fih; li jitlob pretensjonijiet jew jirċievi flejjes jew imghaxijiet; u li jwettaq kull haġa oħra li tkun anċillari jew li twassal għat-tmexxija sew tal-*condominium*. F'dawn is-setgħat il-Qorti tirravviża s-setgħa li l-amministratur jiġbor mingħand il-*condomini* il-ħlas tal-kontribuzzjonijiet għall-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni u għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni<sup>9</sup>, hekk kif approvati fil-laqgħa tal-*condomini* u dan mingħajr limitazzjoni għal dawk il-kontribuzzjonijiet li saru dovuti fiż-żmien li fih jibqa' jzomm il-kariga tiegħu, purche' dawn ikunu ġew approvati mil-laqgħa tal-*condomini* u l-amministratur ikun qed jeżegwixxi d-deċiżjonijiet tal-istess laqgħa.

Fil-każ li għandha quddiemha mhux kontestat u f'kull każ jirriżulta abundantement mill-minuti tal-laqgħat tal-*condomini* li ġew esebiti fl-atti proċesswali, li l-laqgħa tal-*condomini* dejjem approvat il-buġits kif ukoll il-kontijiet finanzjarji għas-snin relevanti li ġew ippreżentati lilha u għalhekk, fil-fehma tal-Qorti l-amministratur, f'dan il-każ is-soċjeta' attriċi, huwa obligat anziche' awtorizzat, jiġbor il-kontribuzzjonijiet kollha relattivi mingħand il-*condomini* kif maħduma skont dawn id-dokumenti finanzjarji approvati minnhom stess, anke dawk dovuti għas-snin li jippreċedu l-ħatra tagħha.

Għaldaqstant, l-eċċezzjoni ulterjuri tas-soċjeta' konvenuta kif formulata fir-rikors tagħha tal-1 ta' Novembru 2021, hija hażina u sejra tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

---

<sup>9</sup> Ara artikolu 11(1) tal-Kap. 398.



Illi s-soċjeta' konvenuta fir-Risposta tagħha tad-9 ta' Lulju 2021 eċċepiet illi l-azzjoni għall-ħlas tal-kontribuzzjonijiet hija preskritta a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili u eċċepiet ukoll, b'mod sussidjarju, illi l-azzjoni hija preskritta wkoll b'egħluq ħames snin a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.

Jinsab paċifikament ritenut<sup>10</sup> illi meta l-konvenut jeċċepixxi l-preskrizzjoni, il-Qorti qabel xejn trid teżamina jekk il-preskrizzjoni eċċepita hijiex opponibbli għat-talba u għall-azzjoni kif imfassla u, f'kaz affermattiv, għandha tipproċedi biex tiddetermina data li minnha għandu jitqies li dak it-terminu preskrittiv beda jiddekorri (jekk il-preskrizzjoni m'hijiex altrimenti sospiża ai termini tal-Artikoli 2123 *et seq.* tal-Kodiċi Ċivili) kif ukoll jekk dak it-terminu, jekk iddekorra, giex interrott għal motiv dedott mill-parti kontra min giet sollevata l-eċċezzjoni.

Jinsab ukoll assodat illi meta l-Qorti tiddetermina li l-preskrizzjoni partikolari eċċepita mill-konvenut, m'hijiex dik applikabbli għall-azzjoni, m'huwiex komplitu tagħha li tindaga u tistabilixxi hija stess liem'hija l-preskrizzjoni applikabbli, għaliex huwa vjetat it-tqanqil u applikazzjoni *ex officio* mill-Qorti tal-preskrizzjoni<sup>11</sup>. In-natura odjuza tal-eċċezzjoni tesigi wkoll li tingħata interpretazzjoni u tifsira restrittiva tal-eċċezzjoni, b'mod illi kull dubju dwar l-applikabbilita` taż-żmien preskrittiv minn dak li jirriżulta mill-atti, għandu jmur kontra l-eċċipjenti tal-preskrizzjoni.

Ikkunsidrat;

L-artikolu 2153 tal-Kap. 16 jipprovdi li l-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.

Il-Qorti bla tlaqliq tgħid illi din id-dispożizzjoni legali hi manifestament inapplikabbli għall-azzjoni esperita mis-soċjeta' attriċi għaliex il-ħlas reklamati m'huwiex għall-ħsarat allegatament ikkaġunati mis-soċjeta' konvenuta iżda huwa ħlas pretiż in linea

---

<sup>10</sup> **Fenech Plant Hire Limited vs P. Montebello** – Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), deciza 13 ta' Marzu 2009.

<sup>11</sup> Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili.

ta' sehemha mill-kontribuzzjonijiet annwali dovuti għall-ispejjeż maħsuba fl-artikoli 11(1) tal-Att dwar il-*Condominia* li huma meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni u għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni, tal-*condominium* li l-istess soċjeta' konvenuta tiffirma parti minnu bħala *condominus*.

Għaldaqstant, billi l-azzjoni mhijiex kolpita bil-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2153 tal-Kap. 16, l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

Illi s-soċjeta' konvenuta eċċepiet ukoll il-preskrizzjoni tal-azzjoni a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn hwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku, jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' hames snin.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi skont kif jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta' formanti parti mill-*condominium* in diżamina, is-soċjeta' konvenuta intrabtet, fil-klawsola 11.4<sup>12</sup> illi tħallas u tikkontribwixxi s-sehem tagħha tal-ispejjeż u miżati kif definiti fir-'*Rules and Regulations*' relattivament għal kull waħda mit-tliet *condominia*. Dan ifisser li l-obbligu tal-ħlas tal-kontribuzzjonijiet għall-ispejjeż u miżati fuq imsemmija, huwa wieħed kuntrattwali riżultanti speċifikatament mill-kuntratt pubbliku datat 20 ta' April 2011. Madankollu, għandu jingħad illi l-kreditu naxxenti minn dan l-obbligu għall-ħlas jiġi komputat annwalment abbażi ta' rata tal-ħlas li jidher li jvarja minn sena għal oħra u hlief għall-kontribuzzjoni li kienet dovuta mis-soċjeta' konvenuta fil-kuntratt pubbliku fuq imsemmi sal-aħħar tas-sena 2011, l-ammonti dovuti jew pretiżi in linea tal-kontribuzzjonijiet għas-snin suċċessivi, ma humiex kwantifikati u speċifikati f'dan l-kuntratt pubbliku. Għaldaqstant, ma jistax jingħad illi l-kreditu partikolari pretiżi mis-soċjeta' attriċi u li jiffirmaw l-oġġett ta' din

---

<sup>12</sup> Tat-tieni parti tal-kuntratt Dok. AX6.

l-azzjoni għall-ħlas, jirriżultaw minn kuntratt pubbliku. Dan ifisser illi l-azzjoni għall-ħlas tal-kreditu pretiż, billi l-kreditu jidher li huwa wieħed li ġej minn ħwejjeġ li mhumiex esklużi mid-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (f) tal-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili, taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin.

Stabbilit illi l-preskrizzjoni invokata mis-soċjeta' konvenuta għad-difiża tagħha hija opponibbli għall-azzjoni esperita mis-soċjeta' attriċi, jeħtieġ li jiġi stabbilit jekk din l-eċċezzjoni hijiex kompatibbli mal-eċċezzjonijiet oħrajn sollevati fir-Risposta tagħha li bihom laqgħet għall-azzjoni, għaliex huwa paċifiku in materja illi jeżistu sitwazzjonijiet fejn il-preskrizzjoni eċċepita ma jibqagħlha l-ebda valur meta din takkompanja eċċezzjoni oħra li magħha hija inkompatibbli. Il-Qrati tagħna ilhom konsistentement iqisu illi l-azzjoni tal-kreditur ma tibqax opponibbli bl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, jekk id-debitur, billi jassumi certu linja ta' difiża, ipoggi ruħu fi stat ta' fatt li jirrendi inkompatibbli l-pozizzjoni guridika tiegħu mal-presupposti tal-istitut tal-preskrizzjoni.

*“Dan jigri, tipikament, fejn l-attitudni tad-debitur ma tkunx dik tad-difiża tal-inezistenza tad-debitu jew tac-cahda tad-dritt u l-azzjoni tal-attur, izda tas-semplici kontestazzjoni tal-ammont jew ahjar kif jinghad f'din il-kawza il-quantum huwa esagerat. Konformement bhal fil-kaz tal-eccezzjoni tal-kompensazzjoni, eccezzjoni konsimili timporta rikonzjazzjoni tad-dejn u dan ir-rikonoxximent jinterrompi l-preskrizzjoni, u jimporta wkoll rinunzja għall-preskrizzjoni li tkun gja kompjuta.”*<sup>13</sup>

Fis-sentenza appena citata (**Busuttil v. Public Broadcasting Services Limited**), il-Qorti ċitat mit-Troplong (*“Prescrizione”* No. 67) illi fisser li:-

*“... .. quando il debitore senza negare in sostanza di essere tale, si limita a discutere ed impugnare l'ammontare dovuto, vi ha rinunzia tacita alla prescrizione”.*

---

<sup>13</sup> Vide **Peter Busuttil vs Public Broadcasting Services Limited**, deciza fit-28 ta' April 2004 mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri.

Fil-fehma tal-Qorti, l-eċċezzjonijiet l-oħrajn invokati mis-soċjeta' konvenuta fir-Risposta tagħha, senjatament is-seba' eċċezzjoni li permezz tagħha tikkontendi li l-ammont impost u pretiż in línea ta' miżati huwa esagerat, jimplikaw rikonoxximent li hemm xi xejra ta' kreditu li huwa eżistenti, għad mhux fl-ammont mitlub jew f'ammont ferm inferjuri minn dak reklamat. Il-Qorti tifhem illi din ix-xorta ta' eċċezzjoni hija irrikonċiljabbli mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għaliex timporta rikonoxximent tal-eżistenza ta' xi forma ta' kreditu<sup>14</sup>.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Gunju, 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Peter Paul Muscat et v. Peter Muscat Scerri**, inghad:

*“Fil-kawza Vella v. Cefai noe, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 2001, intqal li filwaqt illi l-eċċezzjoni tal-pagament ma kenitx inkompatibbli ma' dik tal-preskrizzjoni, gie minn dejjem sostnut illi hija nkompatibbli mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni dik ta' inezistenza assoluta tal-kreditu jew dik tal-kompensazzjoni. Fl-istess sens hija s-sentenza mogħtija minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Novembru, 2001 fil-kawża fl-ismijiet Vella v. Moby Rentals Ltd. Anke jekk, it-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta' kjamata in kawza tinqara fis-sens li t-talba tal-attur hi esagerata (ghax ghad-danni li sofra gia` inghata rimedju), tali eċċezzjoni twaqqqa' dik ta' preskrizzjoni kif inghad minn din il-Qorti fil-kawża Aluminium Ltd. v. Earli Ltd., deciza fis-16 ta' Frar, 2004.”*

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tas-soċjeta' konventua illi l-eċċezzjoni li l-ammont reklamat hu esagerat kienet indirizzata biex tolqot biss il-*late payment fine*. Fil-fatt, il-*late payment fine* (penali) hija msemija espressament fil-ħames eċċezzjoni iżda mhux ukoll fis-seba' eċċezzjoni li hi mfassla b' mod generiku.

Konformement mal-konsiderazzjonijiet premissi, il-Qorti tqis illi l-linja difensjonali addottata mis-soċjeta' konvenuta fis-sitt eċċezzjoni fir-Risposta tagħha, hija kunfligġenti mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, liema eċċezzjoni għaldaqstant ma tistax

---

<sup>14</sup> Ara wkoll *Carmlu Limited v. Joseph Cachia*.

treġġi. Il-Qorti, għalhekk, tista' tieqaf hawn u mhux meħtieġ fiċ-ċirkostanzi illi jiġi kkunsidrat jekk is-soċjeta' konvenuta osservatx ir-rekwiziti tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili kif emendati bl-Att I u VII tal-2017, jew jekk iz-zmien għall-preskrizzjoni effettivament kienx għalaq jew le.

Ikkunsidrat;

Is-soċjeta' attriċi qiegħda titlob il-ħlas tas-sehem jew il-bilanċ tas-sehem allegatament dovut mis-soċjeta' konvenuta għall-kontribuzzjonijiet annwali għall-ispejjeż tal-manutenzjoni u preservazzjoni tal-partijiet komuni tal-*condominium* T10, u spejjeż oħrajn relatati mal-istess *condominium* fosthom kontibuzzjoni lejn *sinking fund*, penali għall-ħlas tardiv u imgħax.

Minn eżami tal-provi u l-atti proċesswali jirriżulta illi l-ħlas reklammat mingħand is-soċjeta' konvenuta permezz ta' *requests for payment*, ġie komputat abbażi ta' "*total number of shares*" ta' 511.70, u bl-applikazzjoni ta' rata li jidher li kienet tvarja kull sena. Per eżempju, l-ammont mitlub mis-soċjeta' konvenuta għas-sena 2015 kien fis-somma ta' €4,047.55, kalkolata bir-rata ta' €7.91 kull sehem. Jirriżulta illi s-soċjeta' konvenuta ħallset biss is-somma ta' €3,450<sup>15</sup> u fadal bilanċ fis-somma ta' €597.55.

Imbagħad, għas-sena 2016, il-kontribuzzjoni pretiża mingħand is-soċjeta' konvenuta kienet fis-somma ta' €4,600.19, magħmula minn €3,505.15 in kwantu spejjeż għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni bir-rata ta' €6.85 kull sehem<sup>16</sup>, u minn €1,095.04 in kwantu għal *sinking fund* bir-rata ta' €2.14 kull sehem<sup>17</sup>. Skont is-soċjeta' attriċi, ma ġie mħallas xejn mill-ammont dovut għas-sena 2016 u s-somma ta' €4,600.19 għadu dovut kollu mis-soċjeta' konvenuta.

Għas-sena 2017, il-kontribuzzjoni pretiża mingħand is-soċjeta' konvenuta kienet fis-somma komplessiva ta' €5,076.06, magħmula minn €4,052.66 in kwantu spejjeż

---

<sup>15</sup> Ara riċevuta f'pagna 15 tal-atti tal-kawża.

<sup>16</sup> 511.70 sehem.

<sup>17</sup> 511.70 sehem.

għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni bir-rata ta' €7.92 kull sehem<sup>18</sup> u minn €1,023.40 in kwantu għal *sinking fund* bir-rata ta' €2.00 kull sehem<sup>19</sup>. Minn dan l-ammont is-soċjeta' konvenuta ħallset is-somma totali ta' €6,233.30<sup>20</sup> cioè' eċċess ta' €1,147.34 liema eċċess giet akkreditat lill-bilanċ totali pretiż mingħandha fir-Rikors promotur tal-kawza<sup>21</sup>.

Għas-sena 2018 il-kontribuzzjoni pretiża mingħand is-soċjeta' konvenuta kienet fis-somma totali ta' €5,582.65, magħmula minn €4,559.25 in kwantu spejjeż għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni bir-rata ta' €7.92 kull sehem<sup>22</sup> u minn €1,023.40 in kwantu għal *sinking fund* bir-rata ta' €2.00 kull sehem<sup>23</sup>. Minn dan l-ammont is-soċjeta' konvenuta ħallset is-somma ta' €4,052.00<sup>24</sup> u qed jiġi reklamati f'din il-kawza l-bilanċ fis-somma ta' €1,530.65.

Dr. Anton Micallef, fix-xhieda tiegħu bl-Affidavit<sup>25</sup>, sostna illi s-soċjeta' konvenuta ħallset l-ammonti kollha dovuti minnha sal-aħħar tas-sena 2018 iżda jistqarr illi l-miżati u kontribuzzjonijiet tas-sena 2019 għadhom ma tħallsux u għalhekk dawn għadhom dovuti minnha. Għas-sena 2019, is-soċjeta' attriċi qed titlob il-ħlas tas-somma komplessiva ta' €5,649.17, magħmula minn €4,625.77 in kwantu għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni bir-rata ta' €9.04 kull sehem<sup>26</sup>, u minn €1,023.40 in kwantu għal *sinking fund* bir-rata ta' €2.00 kull sehem<sup>27</sup>. Madankollu, mid-dokumenti eżebiti mis-soċjeta' attriċi jirriżulta illi s-soċjeta' konvenuta fil-fatt ħallset is-somma ta' €4,560 mill-ammont totali reklamati u fadal bilanċ fis-somma ta' €1,089.17. Għalhekk, billi evidentement is-soċjeta' konvenuta taqbel li l-ammont pretiż għas-sena 2019 ma tħallsux u mill-provi li rressqet ma jirriżultax illi hija qiegħda tikkontesta l-*quantum* reklamati, tant li stqarret li l-ammont reklamati għadu dovut, il-Qorti sejra tqis

---

<sup>18</sup> 511.70 sehem.

<sup>19</sup> 511.70 sehem.

<sup>20</sup> Ara riċevuti f'paġna 16 u paġna 17 tal-atti tal-kawza.

<sup>21</sup> Ara statement Dok. RH1, paġna 2 tal-atti tal-kawza.

<sup>22</sup> 511.70 sehem.

<sup>23</sup> 511.70 sehem.

<sup>24</sup> Ara riċevuta paġna 19 tal-atti proċesswali.

<sup>25</sup> Ippreżentat 6 ta' Lulju 2022, paġna 54 tal-atti tal-kawza.

<sup>26</sup> 511.70 sehem.

<sup>27</sup> 511.70 sehem.

li s-somma ta' €1,089.17 huwa dovut minnha in kwantu għall-bilanċ ta' spejjeż tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni u spejjeż għal *sinking fund*.

Jirriżulta illi hlief għas-sena 2016, is-soċjeta' konvenuta dejjem għamlet pagamenti akkont tal-ammonti pretiżi in kwantu għall-ispejjeż għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni u *sinking fund*. Kif ingħad, fis-sena 2017 ħallset ammont in eċċess tal-ammont reklamati iżda dan ġie mnaqqas mill-ammont totali pretiż mingħandha għas-sena suċċessiva, tant illi l-bilanċ finali pretiż għas-snin 2015 sa 2019 huwa fis-somma ta' €6,670.22. Is-soċjeta' konvenuta ma tikkontestax u effettivament tistqarr li l-kontribuzzjoni għas-sena 2019 ma tħallsitx u għadha dovuta<sup>28</sup>.

B'żieda ma' dan l-ammont is-soċjeta' attriċi qed tirreklama wkoll il-ħlas tas-somma ta' €100 "*late payment 2020*" u s-somma ta' €105.80 "*interest incurred at 8% for late payment 2020*"<sup>29</sup>.

Is-soċjeta' konvenuta tilqa' għat-talba għall-ħlas billi tikkontendi li l-ammont reklamati huma esagerati u li għandha tingieb prova ta' kwalunkwe spejjeż inkorsi. Iżda għalkemm, kif ingħad diġa', hija ħallset parti mill-ammonti reklamati mis-soċjeta' attriċi għall-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-*condominium* u *sinking fund*, is-soċjeta' konvenuta baqgħet ma fessritx għaliex dawn l-ammonti ma ġewx saldati kollha u x'jirrappreżentaw il-pagamenti parzjali li għamlet. Speċifikament, hija ma kkontestatx ir-rata tal-ħlas għal kull sehem li ġie applikat kull sena biex jiġi kalkolat is-sehem tagħha, jew il-fatt li ġew assenjati lilha 511.70 sehem.

Fil-kuntratt tal-akkwist tal-proprjeta' formanti parti mill-*condominium* T10<sup>30</sup>, ġie maqbul illi "*the proportionate share in the Block Common Parts*" u "*the proportionate share in the Complex Common Parts*" ifisser "*the proportion which the floor area of*

---

<sup>28</sup> Affidavit Dr. Anton Micallef, paġna 54 tal-atti tal-kawża.

<sup>29</sup> Ara statement Dok. RH1, paġna 2.

<sup>30</sup> Dok. AX6.

*the Apartment bears to the total floor area of all the apartments in the Block or the Complex (as the case may be) calculated as follows:-*

*(a) Every one (1) square metre of floor area or part thereof of the internal areas of the said apartments shall constitute one (1) part which every one (1) square metre of floor area or part thereof of the external areas ... of the said apartments shall constitute a half (1/2) part ...;*

*(b) The said proportionate share of the Purchaser is the total number of parts pertaining to the Purchaser divided by the total number of parts in Block or the Complex (as the case may be)”<sup>31</sup>*

...

*1.3.4 “the proportionate share in the Garage Complex Common Parts” means the proportion which the car parking spaces withing the Garage bear to the total number of car parking spaces in all the lock-up garages and garage spaces in the Garage Complex.”*

Kif ingħad diġa’, is-sehem proporzjonali tas-soċjeta’ konvenuta mit-total tal-partijiet komuni kollha giet maħduma bħala 511.70 sehem. Ma jirriżultax li s-soċjeta’ konvenuta kontestat il-komputazzjoni ta’ dan is-sehem da parti tal-amministratur u ma ntweriex li s-sehem proporzjonali kellu jkun inqas. Fil-fatt, fis-sena 2016 is-soċjeta’ konvenuta ħallset mhux biss l-ammont kollu mitlub minnha, iżda ferm iktar minn hekk. Għalhekk il-Qorti tqis illi l-kontestazzjoni tas-soċjeta’ konvenuta m’hijiex imsejsa fuq kalkolu ħażin tas-sehem li gie ċertifikat mill-amministratur bħala s-sehem proporzjonali tagħha tal-partijiet komuni<sup>32</sup>.

Għal dak li għandu x’jaqsam mar-rata applikata għas-sehem proporzjonali tas-soċjeta’ konvenuta mill-partijiet komuni tal-*condominium*, il-Qorti fliet il-minuti tal-laqgħat tal-*condomini* fejn jirriżulta illi l-istatements finanzjarji għal kull sena dejjem gew approvati unanimament mill-*condomini* preżenti.

---

<sup>31</sup> Klawsola 1.3.1 tat-tieni parti tal-kuntratt.

<sup>32</sup> Ara wkoll klawsola 1.3.2 tat-tieni parti tal-kuntratt Dok. AX6.



- Hekk per eżempju, il-kontijiet finanzjarji għas-sena li spicċat fil-31 ta' Diċembru 2015 ġew approvati fil-laqgħa tal-20 ta' Jannar 2017 (Dok. AX), li fiha ġie maqbul ukoll illi **r-rata għal kull sehem għas-sena 2017 kellha tkun ta' €7.92**. Fl-istess laqgħa, ġie maqbul ukoll illi jingabar **kontribut ta' €2.00 kull sehem għas-sinking fund**. Mill-minuti tal-laqgħa tal-condomini tat-23 ta' Novembru 2020 jirriżulta illi **fl-2016 il-kontribut dovut għas-sinking fund kien fir-rata ta' €2.14**.
- **Imbagħad fil-laqgħa tat-30 ta' Ottubru 2018 (Dok. AX3) ġie maqbul illi l-kontribut għas-sinking fund kellu jibqa' ta' €2.00 kull sehem filwaqt li l-buġit li pproġetta l-ispejjeż annwali tal-manutenzjoni fis-somma ta' €9.03 kull sehem għas-sena sussegwenti, 2019, ukoll ġie approvat b'mod unanimu.**
- Fil-laqgħa tal-5 ta' Diċembru 2019, il-condomini approvaw b'mod unanimu il-*financial statements* għas-sena 2018 kif ukoll **il-proġettazzjoni ta' rata ta' €9.66 kull sehem għall-ispejjeż annwali tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni**. Giet approvata wkoll il-proposta li *s-sinking fund* ikun limitat għas-somma ta' €105,000 u li ma jsirux iktar talbiet għall-ħlas ta' kontribut għas-sinking fund fl-eventwalita' li l-bilanċ f'dan il-fond jinżel taħt is-somma msemmija.
- Mill-minuti tal-laqgħa tal-condomini tat-23 ta' Novembru 2020 (Dok. AX5) jirriżulta illi dak iż-żmien kien hemm bilanċ ta' €80,000 fis-sinking fund u illi **r-rata tal-kontribut għall-erba' snin suċċessivi wara s-sena 2016 kellha tkun fis-somma ta' €2.00 għal kull sehem**. Iżda mill-minuti tal-istess laqgħa tat-23 ta' Novembru 2020 jirriżulta illi kien hemm "*shortfall*" fis-sinking fund u li kien hemm bżonn ta' kontribut fir-rata ta' €4.00 għal kull sehem biex il-bilanċ jilħaq il-limitu ġa' maqbul: din ir-rata giet approvata mil-laqgħa tal-condomini. **F'din l-istess laqgħa ġew approvati l-kontijiet awditjati għas-**

**sena 2019 kif ukoll il-kontijiet mhux awditjati sal-31 ta' Ottubru 2020 u l-condomini approvaw ukoll l-impożizzjoni ta' "a late payment fee" fis-somma ta' €100 pju' imghax bir-rata ta' 8% fuq pagamenti mhux saldati sa dakinhar tal-laqgħa.**

Ma jirriżultax b'ċertezza mill-atti u mix-xhieda jekk is-soċjeta' konvenuta kienetx rappreżentata fil-laqgħat tal-*condomini* li saru f'dawk is-snin li dwarhom qed jintalab il-hlas ta' sehmha mill-kontribuzzjonijiet mertu ta' din il-kawża. Iżda f'kull każ, il-Qorti ma riskontrat ebda allegazzjoni li l-laqgħat ma nżammux skont il-liġi jew ir-regolamenti tal-*condominium*<sup>33</sup>, jew xi asserzjoni li s-soċjeta' konvenuta ma kienetx validament mgharrfa b'dawn il-laqgħat<sup>34</sup>. Kif jirriżulta mill-minuti tal-laqgħat in diżamina, f'dawn l-istess laqgħat dejjem ġew approvati mill-*condomini* l-estimi tan-nefqa li trid issir matul is-sena u l-kontijiet imhejjija mill-amministratur, skont kif del resto jipprospetta l-artikolu 21 tal-Att dwar il-*Condominia* u dawn id-deċiżjonijiet jitqiesu li huma validi u jorbtu lill-*condomini kollha* kemm il-darba jigu approvati b'maġġoranza sempliċi tal-oqsma rappreżentati fil-laqgħa<sup>35</sup>.

Il-Qorti fliet il-minuti kollha esebiti fl-atti u tosserva li filwaqt li ma jirriżultax li l-awtenticiċita' ta' dawn il-minuti ġiet kontestata, il-proposti kollha li saru mill-amministratur dwar ir-rata tal-kontribuzzjoni għall-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-*condominium* u r-rata tal-kontribuzzjoni għas-*sinking fund*, dovuti minn kull sehem, dejjem ġew approvati mil-laqgħa tal-*condomini* bħalma ġiet approvata wkoll il-proposta li tigi imposta "late payment fee" fil-laqgħa tat-23 ta' Novembru 2020. Ma hemm assolutament xejn fl-atti u l-provi proċesswali x'jindika li dawn id-deċiżjonijiet ma ġewx approvati bil-maġġoranza tal-*condomini* preżenti skont

---

<sup>33</sup> Kif ingħad diga', ir-*Rules and Regulations* qatt ma ġew esebiti fl-atti proċesswali.

<sup>34</sup> Ara artikolu 22 tal-Kap. 398. Jiġi osservat ukoll li f'kull laqgħa relevanti, dejjem ġie stabbilit li kien hemm quorum skont kif imfisser fl-artikolu 22(6) tal-istess Kap. 398 . Dan ma ġiex kontestat.

<sup>35</sup> Artikolu 22(8)(9) tal-Kap. 398. Jekk id-deċiżjoni tolqot l-approvazzjoni jew l-emenda tar-regoli biex jirregolaw l-użu tal-partijiet komun, it-tqassim tal-ispejjeż magħmula għar-rigward tal-partijiet komuni, iż-żamma tad-dekor tal-*condominium* u regoli li jolqtu t-tmexxija tiegħu – dawn għandhom jiġi approvati minn għadd ta' *condomini* li jkunu jirrappreżentaw mhux inqas minn żewġ terzi mill-oqsma rappreżentati fil-laqgħa – ara artikolu 22(7) u artikolu 24 tal-Kap. 398.

kif jeħtiegu r-regoli tal-*condominium* jew il-liġi fil-Kap. 398<sup>36</sup>, jew li dawn id-deċiżjonijiet ma setgħux jittieħdu mill-laqgħa tal-*condomini* jew ma jorbutx lill-*condomini* kollha.

Il-Qorti fliet ukoll ir-*requests for payment* li saru lis-soċjeta' konvenuta kull sena (Dok. RML1 sa Dok. RML7) fejn jinsabu indikati r-rati tal-kontibuzzjonijiet għall-ispejjeż tal-manuntezjoni tal-partijiet komuni u għas-*sinking fund* għas-snin indikati fl-istatement Dok. RH1<sup>37</sup> u ma identifikat l-ebda rata fost dawk li ġew applikati għall-kalkolu tas-sehem tas-soċjeta' konvenuta fil-partijiet komuni tal-*condominium*, li hija differenti mir-rata li ġiet approvata mil-laqgħat relattivi tal-*condomini*. Għaldaqstant, il-Qorti hi tal-fehma li ġie ppruvat sodifaċjementement illi fuq bażi ta' bilanċ ta' probabbilitajiet fuq il-preponderanza tal-provi, l-ammonti reklamati mis-soċjeta' attriċi bħala l-amministratur tal-*condominium* mingħand is-soċjeta' konvenuta mhux biss ġew approvati mil-laqgħa tal-*condomini* iżda huma wkoll dovuti.

Aktar minn hekk, kif rajna diġa', fost il-funzjonijiet tal-amministratur insibu t-tqassim tal-ispejjeż, il-ġbir tal-kontibuzzjonijiet mingħand il-*condomini* u tmexxija ta' *floating fund*. Imbagħad, l-artikolu 19(1) tal-Att jipprovdi illi l-miżuri li jittieħdu mill-amministratur li jkunu jaqgħu fi hdan il-funzjonijiet tiegħu, ikunu jorbtu l-*condomini* kollha, għalkemm kull condominium jista' jagħmel appell lil-laqgħa minn kull *condominus* kontra xi miżura li tkun ittieħdet mill-amministratur kif ukoll jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ. Applikat dan għall-ammonti reklamati mis-soċjeta' attriċi għall-Qorti jfisser illi jekk is-soċjeta' konvenuta ma kienetx qiegħda taqbel mat-tqassim tal-ispejjeż hekk kif magħmula mis-soċjeta' attriċi bħala l-amministratur, u jew riedet tikkontesta l-ġbir mill-istess amministratur tal-ammont kwantifikat bħala sehemha minn dawn l-ispejjeż, messha appellat għal-laqgħa tal-*condomini*. Iżda ma jirrizultax li qatt għamlet dan u ma nġiebet ebda prova li turi illi dawn id-deċiżjonijiet ġew kontestati mis-soċjeta' konvenuta b'xi mod, lanqas informalment jew permezz ta' korrispondenza bonarja. Ma ġewx imressqin lanqas xi provi in sostenn tal-eċċezzjoni

---

<sup>36</sup> Art. 22(7)(8) tal-Kap 398.

<sup>37</sup> Paġna 2 tal-atti tal-kawża.

tagħha illi l-miżati u kontribuzzjonijiet huma esagerati jew illi l-kontijiet finanzjarji li abbażi tagħhom ġew maħduma dawn il-kontribuzzjonijiet saru hażin jew inhadmu abbażi ta' ċifri foloz jew mhux rejalistiċi.

Ikkunsidrat;

Illi s-soċjeta' konvenuta teċċepixxi wkoll illi safejn għandhom x'jaqsmu l-kontijiet relattivi għall-2020, ma jistgħux jiġu imposti penali u imgħax flimkien u lanqas jistgħu jiġu imposti imgħaxijiet għaliex id-dejn huwa wieħed ċivili<sup>38</sup>.

Il-Qort diġa stabbiliet illi l-penali konsistenti f'“*a late payment fee*” fis-somma ta' €100 pju' imgħax bir-rata ta' 8% fuq pagamenti mhux saldati sa dakinhar tal-laqqgħa, ġie approvat fil-laqqgħa tal-*condomini* tat-23 ta' Novembru 2020<sup>39</sup>. Kif ingħad diġa', ma nġiebet ebda prova li turi illi l-vot ma tteħidx skont ir-regoli tal-*condominium* jew skont il-maġġoranza kif trid il-liġi fl-Att dwar il-*Condominia* u għalhekk, id-deċiżjoni relattiva għandha torbot lill-*condomini* kollha u għandha tiġi eżegwita mill-amministratur.

Madanakollu, il-Qorti qajla tifhem kif is-soċjeta' attriċi setgħet timponi dan il-penali, ossia *late payment fee* fl-*statement of account* maħruġ fit-28 ta' Ottubru 2020 meta (i) ma jirriżultax jekk ż-żmien għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni għall-ħlas tal-kontribuzzjoni dovuta mis-soċjeta' konvenuta għas-sena 2020, kienx laħaq għadda u fuq kollox (ii) id-deċiżjoni li approvat l-impożizzjoni ta' dan il-penali tteħdet biss fil-laqqgħa tat-23 ta' Novembru 2020, ċioe' in segwitu għall-ħruġ tal-istess *statement of account*. Għalhekk fil-fehma tagħha, f'dawn iċ-ċirkostanzi il-ħlas tal-penali fis-somma ta' €100 m'huwix dovut mis-soċjeta' konvenuta.

---

<sup>38</sup> L-eċċezzjonijiet enumerati 5 u 6.

<sup>39</sup> “*After due discussion it was agreed that a charge of Eur4/share is issued immediately to all owners payable by 31st December 2020. A late payment fee of Eur100 plus 8% interest to be charged in payments not made by this day.*” – ara paġna 91 tal-atti tal-kawża.

Billi kif appena deciz, il-penali m'hijiex dovuta, l-eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta fil-paragrafu 5(i) tar-Risposta tagħha m'għadhiex relevanti. Izda għandha ragun fl-eċċezzjoni tagħha li la l-laqgħa tal-*condomini* u lanqas l-amministratur ma setgħu jimponu imgħax fuq arretrati ta' kontribuzzjonijiet li jibqgħu ma jithallsux, għaliex ir-rata tal-imgħax, il-mod kif dan jiġi meqjus, kif ukoll iż-żmien minn meta l-imgħax jibda jgħaddi, huma materji stabbiliti mil-liġi bħala regoli ta' ordni pubbliku u dawn ir-regoli ma jistgħux jiġu varjati konvenzjonalment, la bi ftehim privat u lanqas b'att pubbliku.

L-artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li l-imgħax, jekk l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta' somma determinata, jirrappreżenta d-danni li jiġu mid-dewmien tal-esekuzzjoni tagħha u jiġi meqjus bir-rata ta' 8% fis-sena fuq is-somma dovuta, filwaqt li l-artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta ċivili, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minndak in-nhar illi ssir sejha għall-ħlas b' att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, fost dispożizzjonijiet legali oħrajn li jikkonċernaw l-imgħaxijiet.

Issa kif sewwa ġie sottomess mis-soċjeta' konvenuta, l-obbligazzjoni għall-ħlas tas-sehem tagħha tal-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-*condominium*, m'hijiex obbligazzjoni ta' xorta kummerċjali fejn l-imgħax jibda jgħaddi *ipso iure* u għalhekk, għad illi jkun ġie miftiehem żmien għall-ħlas tal-obbligazzjoni u dan ikun għadda, l-imgħax ma jistax jibda jiddekorri sakemm ma jkunx sar sejha għall-ħlas tas-somma dovuta permezz ta' att ġudizzjarju. Għalhekk, id-deċizzjoni dwar l-impożizzjoni ta' imgħaxijiet fuq somom li ma jkunux tħallsu tempestivament mill-*condomini*, ma tistax tiġi eżegwita *ut sic* mill-amministratur kif jidher li għamel meta fl-*istatement* datat 28 ta' Ottubru 2020<sup>40</sup>, impona imgħax fis-somma ta' €105.80 fuq l-ammont dovut mis-soċjeta' konvenuta għal sehmha tal-ispejjeż approvati għas-sena 2020, meta ma jirriżultax li dan l-ammont ġie komputat wara li saret sejha għall-ħlas b'att ġudizzjarju skont l-artikolu 1141(2) tal-Kap. 9. Huwa minnu li s-soċjeta' attriċi baġhet ittra ġudizzjarja lis-soċjeta' konvenuta b'sejha għall-ħlas tas-somma ta'

---

<sup>40</sup> Dok. RH1, paġna 2 tal-atti tal-kawża.

€6,76.02, reklamata f'din il-kawża, iżda din intbagħtet fit-12 ta' Jannar 2021<sup>41</sup> u mhux preventivament għall-komputazzjoni tal-imghax fuq is-somma. Ma ngiebet ebda prova li turi illi s-soċjeta' konvenuta giet interpellata għudizzjarjament għall-hlas tal-obbligazzjoni u l-imghax, **qabel** l-imghax għe effettivament komputat fl-istatement tat-28 ta' Ottubru 2020 u konsegwentement, l-imghax ma setax jibda jiddekorri fuq is-somma dovuta h'ief mid-data tas-sejha għall-hlas permezz tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Jannar 2021. Il-Qorti hadet avviż gudizzjarju tal-fatt li l-ittra ufficjali numru 31/2021 giet notifikata li WMIH Limited fid-19 ta' Jannar 2021.

Ghaldaqstant, l-eċċezzjoni bin-numru 6 fir-Risposta hija f'lokha u sejra tintlaqa'.

**Ghal dawn il-motivi kollha, filwaqt li tilqa' s-sitt eċċezzjoni fir-Risposta tas-soċjeta' konvenuta u tiċhad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha fosthom l-eċċezzjoni ulterjuri sollevata fir-Rikors tal-1 ta' Novembru 2021, safejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż, qieghda tilqa' biss parzjalment it-talba tas-soċjeta' attriċi u tikkundanna lil WMIH LIMITED tħallas lil REALHOUSE MANAGEMENT LIMITED is-somma ta' sitt elef sitt mija u sebghin Euro u tnejn u ghoxrin ċenteżmu (€6,670.22) għar-raġuni msemmija fir-Rikors promotur, bl-imghax mill-21 ta' Jannar 2021, l-ewwel sejha għudizzjarja għall-hlas.**

**L-ispejjeż jithallsu kollha mis-soċjeta' konvenuta.**

**DR. RACHEL MONTEBELLO  
MAGISTRAT.**

---

<sup>41</sup> Ittra Numru 31/2021.