TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

GUDIKATUR
AVV. DR. ILONA SCHEMBRI
LL.B., LL.D., LL.M. (Lond.), Ph.D. (Birm.)

Udjenza tal-4 ta' Diċembru 2023

Talba nru. 53/2021

ASSOĊJAZZJONI ARCADES COURT

VERSUS

ANTHONY APAP

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fis-17 ta' Frar 2021 (a fol 1 et seq), l-assoċjazzjoni attriċi talab l-ammont ta' elf u ħames mitt Ewro (Eur 1500.00) rappreżentanti arretrati fir-rigward ta' sehmu mill-*condominium* tal-blokk Binja Arcades Court, 27, Triq Tommaso Dingli Birkirkara, u spejjeż legali fl-istess rigward u bl-ispejjeż kollha inkluż tal-ittra uffiċjali 75/2020 u bl-imgħax legali mid-data tal-ittra uffiċjali 75/2020 sad-data tal-ħlas effettiv.

Ra illi fit-13 ta' Marzu 2021 il-konvenut ġie debitament notifikat (a fol. 13).

Ra illi l-konvenut ippreżenta r-risposta tiegħu fit-18 ta' Marzu 2021 (a fol. 9).

Ra illi Margaret Apap, mart il-konvenut ġiet kjamata in kawża fil-verbal datat 6 t'Ottubru 2022 u li għamlet tagħha wkoll ir-risposta ppreżentata mill-konvenut fit-18 ta' Marzu 2021 (a fol. 63).

Ra illi saru diversi seduti fir-rigward ta' dan il-każ u xehdu diversi persuni.

Ra illi fil-21 ta' Marzu 2022, l-assoċjazzjoni attriċi għalqet il-provi tagħha (a fol. 34 u 56).

Ra illi fl-10 ta' Novembru 2022, il-konvenut għalaq il-provi tiegħu (a fol. 63 u 93).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Ma hux kontestat bejn l-assoċjazzjoni attriċi, il-konvenut u l-kjamat in kawża, Margaret Apap, illi l-konvenut u Margaret Apap huma miżżewġin u huma s-sidien tal-appartament 1 li jinsab Arcades Court, 27, Triq Tommaso Dingli, Birkirkara, kemm skond ix-xhieda ppreżentata kif ukoll skond il-kuntratt tal-bejgħ li jinsab a fol. 86 sa 92 tal-proċess.

Il-punt ta´ kontestazzjoni hu jekk il-konvenut flimkien mal-kjamat in kawża, Margaret Apap, għandux iħallas ammonti li jidher illi tali flejjes intużaw sabiex ikun hemm manutenzjoni fil-blokka fejn il-konvenut u martu għandhom l-appartament u jekk hux tali flejjes humiex ra ġjonevoli.

L-Att Dwar il-*Condominia*, Kap. 380 tal-Liġijiet ta´ Malta

Stante illi l-konvenut flimkien ma´ martu huma s-sidien tal-appartament 1 li jinsab Arcades Court, 27, Triq Tommaso Dingli, Birkirkara, u b´dan illi tali blokka tikkonsisti f´sitt appartamenti, tali konvenut u martu jgawdu minn propjeta´ komuni u użu u it-tgawdija tal-partijiet komuni b´dan illi għandu jkun applikabbli l-Att Dwar il-Condominia, Kap. 380 tal-Liġijiet ta´ Malta f´dan il-każ u dan skond Artikolu 2 (1) tal-istess Att. Fil-fatt, l-istess Att taħt l-Artiklu 5 jagħti wkoll jipprovdi tifsira ċara tal-partijiet komuni b´dan illi ma hemm ebda dubju illi f´dan il-każ hemm propjeta´ komuni fejn jikkonsisti l-bejt, u liema hu punt ta´ kontestazzjoni bejn il-partijiet.

Kif l-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi, kienet maħtura

Punt ta´ kontestazzjoni bejn l-assoċjazzjoni attriċi u l-konvenut flimkien ma´ martu kien jekk l-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi, għandix id-dritt li taġixxi f´dan l-irwol f´isem il-Binja Arcades Court, 27, Triq Tommaso Dingli Birkirkara.

Il-ħatra tal-amministratur hi regolata mill-artikolu 15 tal-Att Dwar il-*Condominia*, Kap. 380 tal-Liġijiet ta´ Malta u liema artikolu ma jispeċifikax l-ammont ta´ voti mill-kondomini kemm irid ikun sabiex l-amministratu ikun hemm legalment maħtur. Biss pero´ artikolu 22 (6) tal-istess Att jispeċifika illi "*l-quorum ta' laqgħa jkun l-għadd ta' condomini li jirrappreżentaw żewġ terzi mill-oqsma. Jekk fi żmien nofs siegħa mill-ħin stabbilit għal-laqgħa ma jkunx hemm quorum*

preżenti, il-laqgħa tibqa' aġġornata għall-istess jum tal-ġimgħa ta' wara fl-istess ħin u post jew għal xi jum ieħor u f'dak il-ħin u post ieħorhekk kif l-amministratur jista' jindika bil-quddiem fl-avviż li jkunqed isejjaħ il-laqgħa, u jekk fil-laqgħa aġġornata jibqa' ma jkunx hemm quorum fi żmien nofs siegħa mill-ħin stabbilit, il-condominus jew condomini li jkun hemm preżenti jew li jkunurappreżentati f'dik il-laqgħa għandhom huma nnifishom jagħmlu quorum" b´dan illi allura jidher li għandu jkun applikabbli l-ammont ta´ żewġ terzi mill-oqsma. F´dan il-każ, l-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi, ippreżentat kemm fl-affidavit u/jew b´nota

1. kopja tal-minuti tal-*meeting* annwali datati 17 ta´ Marzu 2018, li fost oħrajn approvaw il-ħatra tal-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi u l-kopja tal- istatut li jirregola l-amministrazzjoni tal-Binja Arcades Court, 27, Triq Tommaso Dingli Birkirkara datat 14 t´April 2018 (a fol. 25 u 26 u 41) u għal-liema laqgħa attendew is-sidien tal-appartamenti 3, 4, 5 u 6;
2. kopja tal-istatut li jirregola l-amministrazzjoni tal-Binja Arcades Court, 27, Triq Tommaso Dingli Birkirkara datat 14 t´April 2018 (a fol. 20 sa 22) u ffirmat mis-sidien tal-appartamenti 3, 4, 5 u 6;
3. kopja tal- minuti tal-*meeting* annwali datati 14 April 2018 fejn għal darb´oħra s-sidien tal-appartamenti 3, 4, 5 u 6 kienu preżenti u approvaw il-hatra tal-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi u l-kopja tal- istatut li jirregola l-amministrazzjoni tal-Binja Arcades Court, 27, Triq Tommaso Dingli Birkirkara datat 14 t´April 2018 u fejn ftehmu li fil-laqgħa li jmiss kienu ser jiddiskutu stima li kienet tkopri x-xogħolijiet fuq il-bejt, fost oħrajn (a fol. 24 u 24);
4. kopja tal-minuti datata 29 ta´ Settembru 2018 fejn kienu diskussi l-istimi (a fol. 43);
5. kopja tal-minuti datata 9 ta´ Novembru 2018 (a fol. 45);
6. kopja tal-ħatra tal-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi, għat-tieni darba, datata 1 t´Awwissu 2020 (a fol. 28)

Dawn id-dokumenti juru b´mod ċar illi kien hemm kull darba preżenti żewġ terzi mill-oqsma b´dan illi allura dan it-Tribunal hu konvint illi l-ħatra tal-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi kienet skond l-Att Dwar il-*Condominia*, Kap. 380 tal-Liġijiet ta´ Malta mis-sena 2018 sas-sena 2022.

Inoltre´, il-konvenut flimkien ma´ martu ddikjaraw illi ma kienx hemm ħtiega ta´ prova ta´ awtentiċita´ tad-dokumenti esebiti mill-assoċjazzjoni attriċi (a fol. 56) b´dan illi għaldaqstant, għal darb´oħra, dan it-Tribunal hu konvint illi l-ħatra tal-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi kienet skond l-Att Dwar il-*Condominia*, Kap. 380 tal-Liġijiet ta´ Malta mis-sena 2018 sas-sena 2022. Ukoll, il-konvenut xehed illi hu kien jaf b´dawn il-laqgħat u hu naqas milli jattendi u dan joħroġ ċar meta hu xehed illi għalkemm qal li rċieva d-data wara l-laqgħa hu xehed ukoll illi "*Jien immure once a week hemmhekk*" (a fol. 70). Ukoll, tal-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi, irrimarkatlu illi kienet bagħtet emails fuq l-indirizz elettroniku tiegħu bid-dati tal-meetings fejn il-konvenut ikkonferma l-indirizz elettroniku tiegħu u kien biss traskuragni min-naħa tiegħu li ma rax dawn l-*emails*, hekk kif jidher meta xehed illi "*Ma rajthomx. Ma naghtix kashom*" (a fol. 70).

Spejjeż bejn il-kondomini

Użu tal-bejt

Skond l-affidavit ta′ Dr. Maria Azzopardi, l-arretrati fir-rigward ta′ sehmu mill-*condominium* tal-blokk Binja Arcades Court, 27, Triq Tommaso Dingli Birkirkara huma fir-rigward ta′ *maintenance fee* li trid titħallas annwali u dan mis-sena 2018 sas-sena 2021, spejjeż li saru għar-rigward tal-bejt u s-shaft tal-lift, spejjeż li saru għar-rigward tal-*meetings* straordinarji li saru u spejjeż li saru għar-rigward tal-Qrati u liema *statement* jinsab a fol. 30.

Arikolu 11 (1) tal-Kap. 380 jispeċifika illi "*L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta′ servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, għandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta′ kull condominus*." Inoltre′ l-istess Artikolu jkompli taħt sub-artiklu (2) illi "*Meta l-ispejjeż isiru dwar xi ħaġa li sservi lill-condomini f′miżura mhux ugwali, l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista′ jagħmel*." B′dan illi allura f′dan il-każ hu ċar illi l-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-bejt iridu jinqasmu fi kowti ugwali bejn is-sitt sidien tal-blokka *stante* li s-sidien kollha jagħmlu użu mill-bejt. Inoltre′ anke l-artikolu 12 (4) ta-istess Att jipprovdi illi "*Meta s-sular ta′ fuq jew is-sular t′isfel ikun jagħmel partimill-partijiet komuni, l-ispejjeż imsemmija fis-subartikoli (2) u (3) għar-rigward ta′ dak is-sular li hu parti komuni għandhom jitħallsumill-amministratur f′isem il-condomini*." Fil-fatt tant isir użu mis-sidien kollha tal-bejt illi l-konvenut u martu stess jitilgħu fuq il-bejt meta u fi x′ħin iridu. Il-konvenut prova jittenta jgħid illi mhux is-sidien kollha jagħmlu użu ugwali mill-bejt fix-xhieda tiegħu datata 6 t′Ottubru 2022 (a fol. 65 sa 73) biss pero′ r-ritratti eżebiti mill-istess konvenut ma jurux illi hemm użu mhux ugwali mill-bejt (a fol. 74 sa 80). Il-konvenut ukoll fil-fatt xehed illi jekk kien hemm xi pannelli, dawn it-tali pannelli tneħħew. Inoltre′ martu jidher illi xehdet illi anke l-konvenut seta′ xi darba tefa′ xi affarijiet personali fuq il-bejt meta xehdet fl-10 ta′ Novembru 2022 a fol. 96 illi

"*Dr. Maria Azzopardi: Semmejt il-bejt; meta l-ahhar tlajt fuq il-bejt sinjura?*
Xhud: Jiena? Forsi...forsi jiena tlajt xi xahar ilu? Ghax dak qalli biex ingiblu xi haga li kellu bzonn."

Għaldaqstant, dan it-Tribunal hu tal-fehma illi kull manutenzjoni tal-bejt taqa′ komuni u tali spejjeż iridu jinqasmu bejn is-sidien tal-appartamenti kollha.

Fir-rigward tax-xogħolijiet li saru fuq il-bejt, u li kien xogħol ta′ membrane, Margaret Apap xehdet fl-10 ta′ Novembru 2022 a fol. 96 illi

"*Dr. Maria Azzopardi: tikkonferma li l-bejt saret manutenzjoni tieghu?*
Xhud: Sari l-membrane.
Dr. Maria Azzopardi: Saret manutenzjoni.

Xhud: Ehe."

Għaldaqstant, dan it-Tribunal hu tal-fehma illi l-konvenut u martu kellhom l-opportunita' illi jattendu l-laqgħa meta kienet diskussa l-istima tax-xogħolijiet tal-bejt u tali bejt hu komuni hekk kif spjegat hawn fuq b'dan illi l-konvenut u martu jridu joħorġu sehemhom mill-ispiża.

L-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi, esebit kopja tal-minuti datati 29 ta' Settembru 2018 li juru l-ammont ta' kull sid fir-rigward tal-manutenzjoni tal-bejt u liema tammonta għal seba' mija u tlieta u tmenin Ewro (Eur 783). Dan it-Tribunal hu tal-fehma illi l-konvenut u martu huma obbligati li jħallsu dan it-tali ammont hawnhekk indikat.

Użu tal-*lift*

Stante illi l-konvenut u martu ma jagħmlux użu tal-*lift* u anke l-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi, ikkoroborat illi ma hemm ebda talba f'dan ir-rigward a fol. 67, dan it-Tribunal hu tal-fehma illi l-konvenut u martu m'humiex obbligati li jħallsu l-ammont ta' żewġ Ewro u tletin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 2.30) indikati fl-*istatement* ippreżentat mill-istess amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi (a fol. 30).

Maintenance fee

Artikolu 11 (1) jipprovdi illi "*L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, għandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta' kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.*" *Stante* illi s-sidien jifhmu illi l-appartament tal-konvenut u martu jinsab groundfloor, is-sidien tal-appartamenti 3, 4, 5 u 6 li kienu preżenti għal-laqgħa datata 17 ta' Marzu 2018 qablu illi peress illi l-appartamenti 1 u 2 qegħdin groundfloor, huma obbligati li jħallsu *maintenance fee* annwali ta' mija u ħamsin Ewro (Eur 150) u mhux mitejn u ħamsin Ewro (Eur 250) stante illi huma ma jagħmlux użu mil-lift tal-blokka (a fol. 26) u tali ftehim baqa' fis-seħħ żgur sas-sena 2021 *stante* illi l-amministratriċi, Dr. Maria Azzopardi, kienet għadha tokkupa tali kariga.

Għaldaqstant, dan it-Tribunal hu tal-fehma illi l-konvenut u martu huma obbligati illi jħallsu l-ammont ta' mija u ħamsin Ewro (Eur 150) annwali mis-sena 2018 sas-sena 2021 fejn l-ammont globali jammonta għal sitt mitt Ewro (Eur 600).

Extra Ordinary Meeting

Artikolu 15 (9) tal-Att Dwar il-*Condominia*, Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "*Id-drittijiet li għandhom jitħallsu lill-amministratur għandhom jiġu determinati mil-laqgħa tal-condomini*" u dan hekk kif seħħ f'dan il-każ fejn is-sidien li kienu preżenti għal-laqgħa datata

17 ta´ Marzu 2018 qablu illi l-miżata ser tkun ta´ ħamsa u tletin Ewro (excl. VAT) fix-xahar li tkun diviża bejn is-sidien kollha.

Għaldaqstant, dan it-Tribunal hu tal-fehma illi l-konvenut u martu huma obbligati illi jħallsu l-ammont ta´ ħamsin Ewro (Eur 50).

Spejjeż Ġudizzjarji

Il-konvenut u martu huma obbligati li jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji u dan għaliex il-konvenut u martu jekk riedu jikkontestaw tali spejjeż u/jew il-ħatra tal-amministratur kellhom l.opportunita´ illi jmorru arbitraġġ skond l-artikoli 11 (5), 15 (1), 23 (1) u 24 tal-Att Dwar il-*Condominia*, Kap. 380 tal-Liġijiet ta´ Malta. Biss pero´ il-konvenut u martu ma marrux arbitraġġ, la qabel ma bdiet din il-kawża u anqas tul is-smiegħ tal-kawża, u dan hekk kif jidher a fol. 98 meta xehdet Dr. Maria Azzopardi u qalet illi

"*It-Tribunal: Mistoqsija tat-Tribunal. Minn mindu ftaht dawn il-proceduri, minn mindu infethu dawn il.proceduri, l-Assocjazzjoni rceviet xi arbitragg?*
Xhud: Le:"

It-Tribunal innota illi l-ittra legali mibgħuta lill-konvenut u martu datata 22 ta´ Jannar 2020 tinsab ippreżentata a fol. 5.

It-Tribunal innota wkoll illi anke fl-affidavit ta´ Dr. Maria Azzopardi, hemm referenza biss għal ittra legali waħdanija (a fol. 18).

Referenza għal spejjeż ġudizzjarji konnessi ma´ din il-kawża ikunu deċiżi fid-*Decide*.

Għaldaqstant, dan it-Tribunal hu tal-fehma illi l-konvenut u martu huma obbligati illi jħallsu l-ammont ta´ sebgħa u sittin Ewro u għoxrin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 67.20).

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jilqa´ t-talba tal-assoċjazzjoni attriċi għall-ammont ta´ elf tliet mija u ħamsin Ewro u għoxrin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 1350.20) bl-imgħax li jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma´ dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tal-konvenut.

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur