



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

Avviż Nru: 167/2020 LC

ALEXANDER MUSCAT AZZOPARDI

(K.I. 62581M)

FIL-KAPAĊITÀ TIEGHU BĦALA

AMMINISTRATUR TA' ST. PAUL'S COURT

OWNERS ASSOCIATION CONDOMINIUM

VS

NOEL GENOVESE

(K.I. 587964M)

Illum, 29 ta' Jannar, 2024

Il-Qorti,

Rat l-avviż ipprezentat mir-rikorrenti nomine fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-intimat iħallas l-ammont ta' sebat' elef, mija, disgħa u ħamsin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€7,159.68), li jikkonsistu għal kontribuzzjoni ta' manteniment ta' spejjeż ordinarji tal-komun tal-

appartamenti sitwati ġewwa St. Paul's Court, Buġibba, fejn int propjetarju tal-appartamenti bin-numru 58A, 2 u 3 ġewwa Block H u Block I.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali taħt l-Artikolu 166A tal-Kap. 12 bin-numru 1171/2020 u bl-imġax sad-data tal-ħlas effettiv kontra l-konvenut, minn issa in subbizjoni.

Rat ir-risposta ta' l-intimat fejn eċċepixxa illi:

It-talbiet ir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan għar-raġunijiet segwenti:

- (i) illi in linea preliminari l-konvenut jixtieq jissollewa il-*privilegium fori* fil-konfront ta' din l-Onorabbli Qorti stante li huwa jirrisjedi ġewwa l-gżira ta' Għawdex;
- (ii) illi bla ħsara għas-suespost il-konvenut mhux leġittimu kontradittur fir-rigward tal-appartament numru 2 Blokk I Triq il-Pijunieri, San Pawl il-Baħar;
- (iii) Illi fil-mertu u qabel xejn ir-rikorrenti jrid jipprova illi huwa għandu dritt jintavola atti ġudizzjarji f'isem u għan-nom l-assocjazzjoni ta' St Paul's Court Owner Association Condominium;
- (iv) illi *in subsidium* u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma huwiex minnu illi l-konvenut għandu xi ammont dovut fil-konfront tal-assocjazzjoni ta' St Paul's Court Owners' Association condominium anzi hija l-assocjazzjoni li għandha tħallas xi ammont li kienu għadhom dovuti lill-konvenut u dan kif ser ikun spjegat fil-mori tal-kawża moderna;
- (v) Salv eccezzjonijiet oħra;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat illi fis-seduta tas-07 ta' Jannar 2021 l-intimat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu rigwardanti l-*privilegium fori*

Rat illi matul il-mori tal-kawża, ir-rikorrenti rriduċa l-ammont mitlub għas-somma ta' €5,609.68

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali;

Semgħat x-xhieda;

Semgħat it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti Alexander Muscat Azzopardi jgħid illi huwa l-amministratur ta' St. Paul's Court Owners Association Condominium filwaqt li l-intimat Noel Genovese huwa propjetarju ta' tlett appartamenti bin-numri 58A, 2 u 3 li jinstabu ġewwa Block H u Block I fi ħdan l-istess korp ta' bini. Jgħid li l-intimat ma ħallasx il-kontribuzzjoni tiegħu tal-manteniment tal-partijiet komuni għal diversi snin, sa mill-2019/2020 u għandu arretrati b'€7,159.68. Parti minn dan l-ammont jippreċedi ż-żmien li huwa kien amministratur. Filfatt, fiż-żmien tal-predeċessuri tiegħu, l-intimat kellu diġa ammont konsiderevoli ta' arretrati. Qal li hu pprova jkellmu diversi drabi fuq dawn il-pendenti iżda l-intimat ma riedx iħallas għax, skontu, hu jħallas xi elettriku. In kontro-eżami, hu jgħid li l-ewwel kien hemm Compass Administration Services, imbagħad wara kien hemm Complex Company Limited u warajhom FM Core Condominium Administration Limited. Hu dañal wara FM Core. Kull kumpanija għaddiet l-accounts lil ta warajha u FM Core għaddew l-accounts lilu. Qal li dwar dan il-ftehim hu kien ċempel lil David Xuereb ta' Compass Administration Services u qallu li ma jiftakar xejn minn dak iż-żmien. Qal li hu m'għandu ebda record ta' dak li qed jgħid l-intimat.

Illi Ivan Cassar xehed li s-soċjetà Complex Company Limited kienu l-amministraturi ta' St. Paul's Court Owner's Association Condominiums sa 2018. Jgħid li sakemm kienu amministraturi, l-intimat kien propjetarju ta' tlett appartamenti u kellu arretrati fl-ammont ta' €3,809.68 bħala kontribuzzjoni ta' manteniment sas-sena 2018, fejn imbagħad daħlet is-soċjetà FM Core Condominium Administration Ltd.

Illi Jonathan Sammut xehed illi s-soċjetà FM Core Condominium Administration Limited kienet l-amministratur ta' St. Paul's Court Owner's Association Condominiums bejn is-sena 2018 sas-sena 2019. Meta din il-kumpanija ħadet it-tmexxija ta' dan il-*condominium* l-intimat diġà kellu kont ta' €3,109.68 li kien jikkonsisti fis-sehem tiegħu tal-kontribuzzjonijiet sas-sena 2018. Matul l-amministrazzjoni ta' FM Core Condominium Administration Limited inħarġu tliet fatturi fl-ammont kumplessiv ta' €1,800 kontribuzzjoni tal-manteniment biex b'hekk sal-aħħar ġurnata tal-amministrazzjoni ta' FM Core Condominium Administration Limited l-intimat kellu arretrati fl-ammont ta' €5609.68 liema ammont qatt ma kien tħallas sakemm FM Core Condominium Administration Limited kienet l-amministratur tal-condonimium.

Illi l-intimat, fl-affidavit tiegħu jgħid illi huwa l-propjetarju ta' żewġ appartamenti, cioè dak bin-numru 58A fo Blokk H u dak bin-numru 3 fi Blokk I, ġewwa St. Paul's Court, fi Triq il-Ġilju, San Pawl il-Baħar. Jgħid li l-appartament numru 2 fi Blokk I m'huwix tiegħu iżda ta' ċerta Godwin Vella. Jgħid li bejn 2006 sa 2019 hu kien parti mill-kumitat tal-*Condominium* flimkien ma' Iro Camilleri, Robert Parnis u Martin Bondin u wettqu xogħol ta' manutenzjoni fl-istruttura, fosthom fil-bjut, fil-pool area u s-soqfa. Jgħid li minħabba dawn il-problemi, diversi kumpanijiet ta' amministrazzjoni qatgħu qalbhom milli jamministraw il-kumpless. Ukoll, dawn il-ħsarat ikkawżaw danni kemm fil-propjetà tiegħu kif ukoll f'dik ta' terzi persuni, partikularment minħabba perkolar ta' ilma tax-xita, li kien jidhol partikularment mal-ħitan tal-appoġġ li huma parti mill-komun. Meta kien għadu fil-kumitat, kienu ftehm li jagħmlu x-xogħolijiet ta' riparazzjoni iżda peress li ma kienx hemm biżżejjed fondi biex ikopru dawn ix-xogħolijiet, kienu ftehm li joħroġ l-

ispejjez l-intimata u mbagħad jinqatgħu mill-kontribuzzjonijiet futuri tiegħu. Din ma kinitx l-ewwel darba li sar dan l-arranġament għaliex preċedentement kien hemm problema fil-pool u kien tħallas u ma kienx hemm problemi.

Abbażi ta' dan il-ftehim, hu rranġa l-pool area, bejn Block H u Block B, il-ħitan tal-partijiet komuni ta' bejn Block H u Block B, tiswija u manutensjoni tal-ħitan tal-kurutur komuni ta' Block H, irranġa l-bejt ta' Block I u tibjid tal-komun ta' Blokk I. Jgħid li minn dakinhar sal-lum ħadd ma oġġezzjona għat-tiswijiet u x-xogħolijiet saru b'mod sodisfaċenti. Jgħid li meta tlestew ix-xogħolijiet, kienu ltaqgħu fl-uffiċju ta' Compass Administration Services, li kienu qed jamministraw il-Blokka dak iż-żmien u ppreżenta l-irċevuti tax-xogħolijiet li saru, li jammontaw għal €5,655.50, liema ammont kellu jitnaqqas mill-kontribuzzjonijiet dovuti minnu. Jgħid li hu baqa' sorpriż meta rċieva talba biex iħallas l-arretrati u abbażi ta' dan hu tal-fehma li m'għandu jagħti ebda ammont fil-konfront tal-assocjazzjoni.

In kontro-eżami jgħid li hu qatt ma kellu tlett appartamenti fi ħdan il-blokka. L-appartament l-ieħor huwa tal-kuġin tiegħu li qegħdin partners fix-xogħol flimkien u jamministra kollox hu. Jgħid li ma kienx hemm minuti fejn ittieħdet id-deċiżjoni li jħallas il-manutensjoni hu u jitnaqqas mill-kontribuzzjonijiet tiegħu. Qal li hu kien beda l-kumitat għax kien hemm diversi problemi relatati mal-pool u għalkemm hemm 100 ruħ, ħadd ma ried jieħu r-riedni u ħa r-riedni hu. Għamel ix-xogħolijiet u kulħadd kien kuntent. Qal li din il-laqgħa fejn gie deċiż li jħallas l-ispejjeż hu u ssir tpaċija saret madwar 10 snin ilu u fil-laqgħa kien hemm madwar 6 persuni preżenti. Jgħid li l-ammont ta' €5,655 għadu dovut lilu sal-lum.

Illi Iro Camilleri xehed illi l-intimat kien parti mill-kumitat qabel ma' ngaġġaw lil Compass Administration Services. Kien hemm żmien fejn l-intimat kien qed jieħu ħsieb ix-xogħolijiet u l-amministrazzjoni. Qal li l-intimat għamel żmien joħroġ il-flus u jingabru mill-kontribuzzjonijiet. Qal li sa fejn jiftakar, l-intimat kien ġieli ħareġ flus minn butu għall-amministrazzjoni wkoll. In kontro-eżami jgħid li dak iż-żmien kienu fetħu kont bankarju u l-intimat kien

jieħu ħsieb jamministra l-account ta' dak iż-żmien. Jaf li ċerta pagamenti ta' maintenance, min kien iħallas, kien qed jgħaddihom f'dan l-imsemmi kont. Jgħid li qabel ma nfetaħ il-kont, l-inimtat kien ħareġ xi flus minn butu personali biex jgħin lill-kumitat. Ma jiftakarx però kif jaf dan il-fatt. Ma jafx jekk l-intimat kellux jiġi rimborsat tal-flejjes li ħareġ.

Illi Robert Paris xehed li huwa kien fil-kumitat tal-assoċjazzjoni. Jgħid li kien irriżulta li kien hemm xi ħsara fil-bitħa fejn l-ilma ta-xita kien qed jagħmel ħsara lill-garaxxijiet sottostanti. Ma jiftakarx jekk l-intimat ħariġx flus jew le. In kontro-eżami jgħid li fiż-żmien li seħħ il-każ, għalkemm huma kellhom lil Compass Administration Services jieħdu ħsieb l-amministrazzjoni, xorta kellhom kumitat kompost minn 5 jew 6 residenti biex jivverifikaw il-fatturi tax-xogħolijiet. Kienu fetħu kont bankarju għall-ispejjeż, però imbagħad għaddew kollox lill-Compass Administration Services. Jikkonferma li ma jafx jekk l-intimat ħariġx xi flus jew le.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawża odjerna hija talba mir-rikorrenti nomine sabiex l-intimat iħallas is-somma ta' €5,609.68 rappreżentanti kontribuzzjonijiet tal-condominium. L-intimat, da parti tiegħu jilqa' għal din it-talba billi jgħid li hu ħareġ is-somma ta' €5,655.50 minn butu fil-passat u kien hemm ftehim li dawn jitnaqqsu mill-kontribuzzjonijiet li kellu jagħmel fil-futur.

Illi għar-rigward tal-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-intimat, il-Qorti ser tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tagħha stante li din giet irtirtata.

Illi fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat jgħid li huwa m'huwiex legittimu kuntrattittur għar-rigward tal-appartament numru 02 Blokk I.

Illi fl-affidavit tiegħu, għalkemm l-intimat jgħid li l-appartament Nru 02 huwa tal-kuġin tiegħu Godwin Vella, in kontro-eżami jgħid li hu u kuġinuħ huma partners fix-xogħol u jamministra kollox l-intimat. Madanakollu, l-intimat ma

ressaqx prova in sostenn ta' din l-allegazzjoni rigwardanti l-propjetà ta' dan l-appartament.

Illi l-Qorti tqis ukoll li ma tressqet ebda prova li turi li tul id-diversi snin li l-intimat ilu jirċievi fatturi u talbiet għall-ħlas għal dan l-appartament speċifiku, huwa kkwerela jew ipprotesta għall-fatt li qed jiġi mitlub iħallas il-kontribuzzjoni għal dan l-appartament speċifiku.

Illi fid-dawl ta' dan suespost, jirriżulta ċar għall-Qorti li l-intimat huwa amministrattivament responsabbli għall-kontribuzzjonijiet tal-imsemmi appartament.

Illi b'hekk il-Qorti qed issib illi din l-eċċezzjoni m'għandix mis-sewwa.

Ikkonsidrat;

Illi fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat jgħid li r-rikorrenti jrid jipprova li huwa għandu dritt jintavola l-odjerni proċeduri f'isem St. Paul's Court Owners' Association Condominium.

Ill if'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 17(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta li jstipola illi:

“17.(1) Għar-rigward ta' kull ħaġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek.”

Illi huwa ċar, b'hekk, li amministratur għandu l-poter legali li jstitwixxi proċeduri legali fir-rigward ta' dak li jolqot il-condominium, inkluż, allura, l-azzjoni għall-ġbir ta' kontribuzzjonijiet allegatament dovuti lill-istess assoċjazzjoni tal-condominium.

Illi minn Dok AMA 1, li huwa "Notice of Appointment of the Administrator" jirriżulta illi Alexander Muscat Azzopardi ġie appuntat bħala amministratur għal din il-Blokka fis-16 ta' Awwissu 2019 għal perjodu ta' sentejna, filwaqt li l-proċeduri odjerni ġew istitwiti fit-18 ta' Settembru 2020. Illi ma tressqet ebda prova li bejn is-16 ta' Awwissu 2019 u t-18 ta' Settembru 2020 il-posizzjoni tar-rikorrenti ġiet revokata u b'hekk il-Qorti m'għandhiex dubju li meta ġiet intavolata l-kawża, ir-rikorrenti kien l-amministratur effettiv tal-condominium li, permezz tal-Artikolu 17(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, kellu kull dritt jintavola l-preżenti proċeduri.

Illi b'hekk din it-tielet eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidrat;

Illi fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat jgħid li ebda ammont m'hu dovut lill-assoċjazzjoni, anzi huwa għandu jieħu mingħandha u mhux jagħtiha.

Illi in sostenn ta' din l-eċċezzjoni, l-intimat jgħid li kien hemm ftehim, madwar għaxar snin ilu, fejn hu kellu joħroġ xi flus minn butu sabiex jagħmel il-manutensjoni meħtieġa fil-kumpless u, in kontro-kambju, ma jħallasx il-kontribuzzjoni tiegħu għal numru ta' snin. Illi in sostenn ta' din l-allegazzjoni, huwa jressaq żewġ persuni li kienu miegħu fuq il-kumitat dak iż-żmien, senjatament lil Robert Paris u Iro Camilleri. Camilleri jgħid li għalkemm l-intimat kien ħareġ xi flus għall-amministrazzjoni, ma jafx jekk u kif kellu jiġi rimborsat tagħhom. Paris, min-naħa tiegħu, jgħid li ma jafx jekk kienx hemm tali ftehim. Illi l-intimat jgħid ukoll li dan il-ftehim minnu msemmi kien ġie għall-attenzjoni ta' David Xuereb minn Compass Administration Services, li kien l-amministratur tal-Blokka fiż-żmien tal-allegat ftehim, iżda l-istess Xuereb ma tressaqx biex jikkonferma l-eżistenza ta' dan il-ftehim. L-intimat jgħid ukoll li ma ttieħdux minuti ta' dan il-ftehim u b'hekk ma jeżisti xejn fil-miktub. Illi di più, l-intimat jgħid li hu ħareġ total ta' €5,655.50 bħala spejjeż għall-*condominium*, iżda huwa ma jressaq ebda prova ulterjuri quddiem din il-Qorti in sostenn ta' dan l-ammont.

Illi b'hekk, il-Qorti hija tal-fehma li l-allegazzjoni tal-intimat illi kien hemm fehim li hu joħroġ il-flus minn butu u dawn jġu mnaqqsa mill-kontribuzzjonijiet tiegħu futuri ma ġietx ipprovata u lanqas ma ġie pprovat l-ammont allegatament imħallas minnu.

Illi b'hekk anke din ir-raba' eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidrat;

Tratti l-eċċezzjonijiet tal-intimat imiss issa li l-Qorti tgħaddi biex tivverifika jekk l-ammonti mitluba ġewx sodifaċentement ipprovati. Illi jirriżulta li t-talba oriġinali tar-rikorrenti nomine kienet ta' €7,159.68, liema somma tirrappreżenta fatturi maħruġa kemm minn Compass Administration Services, kemm minn Complex Company Limited, kemm minn FM Core Condominium Administration u, finalment mingħand l-istess rikorrenti qua amministratur. Illi jirriżulta mix-xiedha tar-rikorrenti li meta daħal fix-xena, l-intimat diġa kellu arretrati ta' €5,609.68. Jirriżulta illi r-rikorrenti irriduċa t-talba tiegħu għal dan l-istess ammont u b'hekk il-Qorti tifhem illi l-ammont ikkontestat mill-intimat huwa għall-perjodi sal-2018/2019. Illi fil-fehma tal-Qorti dawn l-ammonti ġew ampjament ipprovati u b'hekk il-Qorti ma tarax għalfejn m'għandhiex tilqa' t-talba tar-rikorrenti kif ridotta.

Decide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, qed tilqa' t-talba tar-rikorrenti nomine kif ridotta u qed tikkundanna lill-Noel Genovese jhallas lir-rikorrenti nomine s-somma ta' hamest' elef, sitt mija u disgħa Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€5,609.68) u bl-imgħax mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur sad-data tal-pagament effettiv.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez, tal-preżenti kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kap. 12 (numru 1171/2020) ikunu a karigu esklussiv tal-intimat.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur