TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

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

Udjenza tal-11 ta' Jannar 2024

Talba nru. 70/2022

MG ADMINISTRATORS LIMITED (C 83547)

VERSUS

LOUIS AQUILINA (I.D. 47045M)

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fit-8 ta' Marzu 2022 (a fol 1 et seq), is-soċjeta' attriċi talbet l-ammont ta´ elf seba' mija u tlieta u disgħin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 1793.42) rappreżentanti arretrati fir-rigward ta´ sehem il-konvenut mill-*condominium* tal-blokk Tigne Towers 60, Tigne Street, Sliema, oltre' l-imgħax legali għal kull bilanċ pendent mid-data ta' kull skadenza u bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ra illi fit-28 ta' Marzu 2022 il-konvenut ġie debitament notifikat (a fol. 21).

Ra illi l-konvenut ippreżenta r-risposta tiegħu fit-18 ta´ April 2022 (a fol. 22).

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

Ra illi fis-6 ta' Ottubru 2022, is-soċjeta' attriċi għalqet il-provi tagħha (a fol. 58).

Ra illi fit-12 ta' Diċembru 2022, il-konvenut għalaq il-provi tiegħu (a fol. 137).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Ma hux kontestat bejn is-soċjeta' attriċi u l-konvenut illi l-konvenut hu s-sid tal-appartament ossia l-*penthouse* numru 10, Tigne Towers 60, Tigne Street, Sliema, hekk kif hu ċar mill-kuntratt tal-bejgħ li jinsab a fol. 81 sa 90.

Il-punt ta´ kontestazzjoni bejn il-partijiet hu jekk il-konvenut għandux iħallas ammonti li jidher illi tali flejjes intużaw sabiex ikun hemm manutenzjoni fil-blokka fejn il-konvenut għandu l-appartament u jekk hux tali flejjes humiex raġjonevoli.

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

Stante illi l-konvenut huwa s-sid tal-appartment ossia l-*penthouse* numru 10, Tigne Towers 60, Tigne Street, Sliema, u b´dan illi tali blokka tikkonsisti f´għaxar appartamenti, tali konvenut igawdi minn propjeta´ komuni u użu u t-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 wkoll jipprovdi tifsira ċara tal-partijiet komuni b´dan illi ma hemm ebda dubju illi f´dan il-każ hemm propjeta´ komuni u liema porpjeta' in komuni tikkonsisti fil-*lift*, fost oħrajn.

Kif is-soċjeta' amministratriċi MG Administrators Ltd. kienet maħtura

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-amministratur ikun hekk 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, is-soċjeta' attriċi, ippreżentat affidavit a fol. 27 *et seq* u minuti a fol. 5 u 15 *et seq* illi dejjem kien hemm iktar minn żewġ terzi illi qablu illi is-soċjeta' attriċi għandha tkun li tamministra l-blokka. Tali soċjeta' ilha tamministra tali blokka mis-6 ta' Diċembru 2018 sad-data tal-invoices hekk mhux imħallsa mill-konvenut żgur. Jidher illi is-soċjeta' attriċi kienet appuntata l-ewwel darba mis-6 ta' Diċembru 2018 għal perjodu ta' sentejn u għal-liema ftehim anke l-konvenut kien iffirma li hu kuntent b'dan l-arranġament (a fol. 55) u wara s-soċjeta' attriċi reġgħet ġiet appuntata għal perjodu ta' ħames snin, fejn din id-darba l-konvenut ma ffirmat, b'dan illi d-diżgwit bejn il-partijiet kien diġa' beda (a fol. 5 u 15).

Għaldaqstant, 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 tas-soċjeta' attriċi kienet skond l-Att Dwar il-Condominia, Kap. 380 tal-Liġijiet ta´ Malta mis-sena 2018 'l quddiem.

Il-fatt illi l-konvenut ma kienx qed jattendi, din kienet għażla tiegħu u tant hu hekk illi l-konvenut qal fl-affidavit tiegħu illi "*meta jsiru l-laqgħat tal-condominium tal-blokka, jiena mhux dejjem inkun infurmat illi l-laqgħa tkun se ssir, jew inkella insir naf bl-eżitu tal-laqgħa wara illi din tkun saret*" iżda fl-istess waqt qal illi "*jiena dejjem ninfurmahom meta jkun hemm xi problema jew jinqala' xi ħaġa fil-blokka, kemm verbalment u kif ukoll bil-miktub*" (a fol. 74) b'dan illi allura dan it-Tribunal hu konvint illi li kieku verament ma kienx ikun jaf b'xi laqgħa ċertament kien jikkuntattja lis-soċjeta' attriċi biex dan ma jerġax iseħħ. Inoltre' meta l-konvenut xehed in kontro-eżami fit-12 ta' Diċembru 2022, a fol. 144, il-konvenut xehed hekk kif ġej:

"*Dr. Marcus Ciantar: Yes. How were you informed in those times that you were informed?*
The Witness: Either by email or by hardcopy."

Għaldaqstant, ir-rata dovuta għar-rigward tal-pagamenti dovuti bħala rata tal-*condominium* trid tkun imħallsa mill-konvenut *stante* illi s-soċjeta' attriċi qed taħdem f'isem il-blokka ġjaldarba il-maġġoranza tal-kondomini hekk għażlu. Il-konvenut xehed fit-12 ta' Diċembru 2022 (a fol. 154) u anke fl-affidavit tiegħu b'mod indirett (a fol. 74) illi hu ma wettaqx tali pagamenti sempliċiment għaliex jemmen illi s-soċjeta' attriċi ma hix twettaq xogħolha kif suppost. Biss pero', din ma hix raġuni plawsibbli sabiex ma jsirux il-pagamenti dovuti min-naħa tal-konvenut lis-soċjeta' attriċi.

Għaldaqstant, dan it-Tribunal hu tal-fehma illi l-konvenut irid iħallas lis-soċjeta' attriċi l-ammonti ta' tliet mija u sitta u sebgħin Ewro u disgħa u erbgħin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 376.49) li tkopri s-sena 2020-2021, hekk kif jidher mir-*request for payment* a fol. 11 u ħames mija u tliet Ewro u tnax-il ċenteżmu tal-Ewro (Eur 503.12), li tkopri s-sena 2021-2022, hekk kif jidher mir-*request for payment* a fol. 13 u liema ammonti kienu pprovduti mis-soċjeta attriċi lill-kondomini, hekk kif jidher a fol. 16 u fol. 47 sa 55.

Spejjeż bejn il-kondomini

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*."

Spejjeż relatati mal-*lift*

Waħda mill-ispejjeż hi relatata mal-insurance tal-*lift*. *Stante* illi l-konvenut għandu *penthouse* u allura ovvjament jagħmel użu mil-*lift*, il-konvenut hu obbligat illi jħallas sehmu mill-ispiża tal-

insurance fir-rigward tal-lift u dak kollu rigwardanti l-*lift*.

Il-konvenut ipprova jittenta jgħid fi-xhieda tiegħu a fol. 153 fit-12 ta' Diċembru 2022 illi

"*Dr. Marcus Ciantar: This block insurance that you are mentioning, did you contribute to the insurance paid alongside that of the other owners?*
The Witness: Yes I did.
Dr. Marcus Ciantar: Ok. Did you maybe renew separately from the other owners in 21 and 22?
The Witness: Yes I go there. I do that every year. I go to Atlas Insurance and I pay my share."

Pero', il-konvenut ma ġab ebda prova illi tali pagamenti verament saru. Min-naħa l-oħra anqas is-soċjeta' attriċi ma ġabet prova ta' kemm verament tiswa tali spiża b'dan illi dan it-Tribunal hu tal-fehma illi tali Tribunal ma jistax jordna lill-konvenut iħallas l-ammont ta' erbgħa u erbgħin Ewro (Eur 44) (a fol. 9)

It-tieni spiża hi fir-rigward tal-ispezzjoni tal-*lift* in kwistjoni. F'dan il-każ, is-soċjeta' attriċi ppreżentat l-AGM tas-sena 2021 (a fol. 15 sa 17) fejn il-kondomini preżenti (a fol. 5) qablu illi jsiru x-xogħolijiet fuq il-*lift* skond iċ-ċertifikat tal-enġinir u liema spiża ta' tali spezzjoni kienet tiswa sebgħa u erbgħin Ewro u għoxrin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 47.20). B'dan illi pero' mir-request for payment li jinsabu a fol. 9 sa 14, tali spiża ma kinitx qed tkun mitluba mis-soċjeta' attriċi u dan għaliex probabbilment tħallsu mill-flus illi jitħallsu kull sena f'kontribuzzjoni. Inoltre, s-soċjeta' attriċi ppreżentat *invoice* tal-ammont globali ta' dawn it-tali xogħolijiet li saru fuq il-*lift* u li jinsabu a fol. 38 u a fol. 39.

B'dan illi allura dan it-Tribunal hu tal-fehma illi l-konvenut irid iħallas l-ammont ta'mitejn u żewġ Ewro (Eur 202.00) (a fol. 12) u l-ammont ta' mija u disgħa Ewro u disgħin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 109.90) (a fol. 14) għandhom jitħallsu.

Sabiex dan it-Tribunal ikun ekwu ra illi l-istallazzjoni tal-auto dialler GSM hi kkwotata fit-total bħala elf u disgħa u disgħin Ewro (Eur 1,099.00) u li jekk tinqasam bejn għaxra, din tammonta għal mija u disgħa Ewro u disgħin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 109.90) u għaldaqstant hemm differenza ta' għaxar ċenteżmi mir-*request for payment* li jinsab a fol. 14.

<u>Istallazjoni ta' CCTV cameras</u>

Is-soċjeta' attriċi għamlet EGM sabiex ikun diskuss l-istallazzjoni ta' tali CCTV cameras fl-4 ta' Awwissu 2020 (a fol. 42) u fejn iktar minn żewġ terzi tal-kondomini qablu li jkun hemm tali istallazjoni.

B'dan illi għaldaqstant, kull wieħed mill-partijiet irid joħroġ sehmu, inkluż il-konvenut.

Is-soċjeta attriċi ppreżentat invoice a fol. 57 fl-ammont globali ta' elf u disgħa u erbgħin Ewro

u żewġ ċenteżmi tal-Ewro (Eur 1049.02) u allura s-sehem tal-konvenut għandu jkun ta' mija u erba' Ewro u disgħin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 104.90) u mhux l-ammont indikat mis-soċjeta' attriċi ta' mija u tnejn u tletin Ewro (Eur 123) a fol. 10.

Istallazjoni tal-intercom u l-irħam tal-madwar tal-intercom

Fir-rigward tal-istallazjoni tal-intercom, ma jidhirx illi hemm kontestazzjoni dwar xogħolijiet fuq l-intercom b'dan illi allura l-konvenut hu obbligat li jħallas is-sehem tiegħu fl-ammont ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 233.68) u dan skond l-invoice li tinsab a fol. 56 u mhux l-ammont ta' ħamsa u sebgħin Ewro (Eur 75) (a fol. 9).

Fir-rigward tal-irħam, kien hemm EGM datat 4 t'Awwissu 2020 (a fol. 41 u 42) u fejn iktar minn żewġ terzi tal-kondomini ħadu deċiżjoni f'dan ir-rigward b'dan illi allura fil-prinċipju l-konvenut hu obbligat illi jħallas l-ammont ta' tmintax-il Ewro u għoxrin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 18.20) hekk kif indikat a fol. 9. F'dan il-każ, pero', is-soċjeta' attriċi ma ġabet ebda prova ta' kopja ta' ħlas b'dan illi tali ammont ma jistax ikun milqugħ mit-Tribunal.

Late payment fee

Stante illi dan it-Tribunal jista' jiddeċiedi illi għandu jitħallas l-imgħax mid-data ta' meta l-pagament kellu effetivament iseħħ sa dik il-ġurnata li verament isir il-pagament, dan it-Tribunal ma jistax jilqa' tali talba għal-*late payment fee* wkoll għaliex inkella jkun hemm żewġ penali fuq l-istess ammont u li dan ma hux permissibli b'mod legali u ekwita'.

Credit info

Tali spiża ma tistax tkun attribwita lill-konvenut *stante* illi l-konvenut ma kellu ebda obbligu li ssir tali riċerka. Jekk kemm-il darba tali riċerka saret fl-interess tal-*condominium*, is-soċjeta' attriċi kellha l-obbligu li tipprova tali fatt.

Spejjeż extra-ġudizzjarji u dawk ġudizzjarji

Tali spejjeż ġudizzjarji jkunu deċiżi fid-Decide *stante* illi għandhom x'jaqsmu mat-tali talba. Jekk kemm-il darba is-soċjeta' attriċi nefċet iktar flus sabiex fetħet din il-kawża, tali soċjeta' kellha tipprova dan bil-fatti u provi.

Total tal-ispejjeż dovuti mill-konvenut

Wara li kkunsidra l-fatti kollha hawnhekk elenkati, it-Tribunal hu tal-fehma illi l-konvenut hu dovut illi jħalas għall-ammont ta´ elf ħames mija u tletin Ewro u disgħa ċenteżmi tal-Ewro (Eur 1530.09) lis-soċjeta' attriċi pero' jidher a fol. 13 illi l-konvenut ħallas l-ammont ta' mija u ġamsa u erbgħin Ewro (Eur 145) fit-23 ta' Novembru 2021. B'dan illi allura l-ammont illi għadu dovut skond il-provi prodotti hu ta' elf tliet mija u ħamsa u tmenin Ewro u disgħa ċenteżmi tal-Ewro (Eur 1385.09).

Dan it-Tribunal jirrimarka illi jekk kemm-il darba il-konvenut kellu oġġezzjoni fir-rigward tal-

condominium u l-ħlasijiet rispettivi, il-konvenut kellu l-obbligu li jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ, hekk kif provdut mill-Att Dwar il-*Condominia* u mhux jiddeċiedi hu minn jeddu li jieħu l-liġi b'idejh u ma jħallasx sehmu. F'dan ir-rigward, it-Tribunla innota illi l-konvenut qatt ma fetaħ tali proċeduri, hekk ukoll kif rifless fix-xhieda tiegħu tat-12 ta' Diċembru 2022 a fol. 154.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jilqa´ t-talba tas-soċjeta' attriċi għall-ammont ta´ elf tliet mija hamsa u tmenin Ewro u disgħa ċenteżmi tal-Ewro (Eur 1385.09) bl-imgħax li jibda jiddekorri mid-dati rispettivi ta' meta l-pagamenti kellhom ikunu imħallsa.

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

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur