



QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT

DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 44/2022 RM

Tas-Sellum Administration Company Limited (C-36436)

-Vs-

**Andre Verhofstadt u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2023 Dr. Christopher
Chircop ġie mahtur bhala Kuratur Deputat biex jirrappreżenta
l-konvenut assenti**

Illum, 20 ta' Novembru 2023

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tas-socjeta' attrici pprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti fis-16 ta' Frar 2022 fejn talbet li l-konvenut Andre Verhofstadt jiġi kkundannat iħallasha s-somma ta' ħdax-il elf mitejn u sebġha u ħamsin Euro u tletin ċenteżmu (€11,257.30), dovuti in kwantu:-

- is-somma ta' għaxart elef ħames mija Euro u tnejn u sittin ċenteżmu (€10,507.62) rappreżentanti arretrati ta' kontribuzzjonijiet annwali tal-

kondominju u cioe' *common costs* għas-snin bejn 2018 u 2021 in konnessjoni mal-appartament propjeta' tal-konvenut bin-numru 221 sitwat u formanti parti mill-iżvilupp magħruf bhala tas-Sellum Residence, Mellieħa u dan skond ma jirriżulta mill-*statement of account* hawn anness u mmarkat bhala **Dok. A**;

- is-somma ta' tliet mija tnejn u hamsin Euro (€352,00) rappreżentati arrettrati ta' kontribuzzjonijiet annwali dovuta mill-konvenut fir-rigward ta' *sinking fund* in konnessjoni mal-appartament su-riferit, għas-snin 2018 u 2021 u dan skond ma jirriżulta mill-*statement of account* hawn anness u mmarkat bhala **Dok.B**;
- U in kwantu għas-somma ta' tliet mija u sebgħa u disgħin Euro u tmienja u sittin centezmu (€397.68) rappreżentanti arrettrati ta' kontribuzzjonijiet annwali tal- kondominju u cioe' *common costs* għas-snin bejn 1-2018 u 1-2021 dovuti mill- konvenut in konnessjoni mal-Garaxx bin-numru 25 sitwat u formanti parti mill- kumpless ta' garraxijiet li minn naħa tiegħu jiffirma parti mill-iżvilupp magħruf bhala tas-Sellum Residence, Mellieħa u dan skond ma jirriżulta mill-*statement of account* hawn anness u mmarkat bhala **Dok.C**
- Bl-ispejjeż u bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut, minn issa stess ingunt għas-subizzjoni.

Bl-ispejjeż u bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut, minn issa ingunt għas-subizzjoni.

Rat id-digriet mogħti fit-18 ta' April 2022 fejn ai termini tal-artikoli 5, 8 u 14 tar-Regolament (EC) 1397/2007 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-13 ta' Novembru 2007, laqgħet it-talba tas-soċjeta' attriċi biex il-konvenut jiġi notifikat permezz ta' *courier service*, purche' l-konvenut jiġi notifikat ukoll bi traduzzjoni bil-lingwa Franciza jew lingwa oħra ufficjali tal-Belġju, tar-Rikors promotur, li jiġi notifikat personalment kif ukoll li tiġi prodotta fl-atti ċertifikat ta' eżekuzzjoni tan-notifika li jindika kjarament id-dettajli kollha tas-servizz tan-notifika;

Rat it-traduzzjoni bil-lingwa Franciża tar-Rikors promotur kif ordnat bid-digriet tat-18 ta' April 2022;

Rat iċ-ċertifikat maħruġa minn Fedex dwar l-eżekuzzjoni tal-konsenja (Dok. CG1);

Rat id-digriet tal-25 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu ġie ordnat illi l-konvenut jiġi notifikat bl-atti tar-Rikors u bit-traduzzjoni relattiva, permezz tal-Aġenzija li Tibgħat f'Malta, ġewwa l-indirizz 9220, Hammr, Heirban, 163, Belgium;

Rat iċ-Ċertifikat ta' Notifika ppreżentat mill-Avukat tal-Istat u dokumenti relattivi, mibgħuta lilu mill-Aġenzija li Tircievi tal-Belġju ai termini tar-Regolament tal-Unjoni Ewropea Numru 1784/2020;

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Novembru 2022 fejn laqgħet it-talba tas-soċjeta' attriċi għall-ħatra ta' kuratur deputat biex jirrappreżenta lill-assenti konvenut stante illi minkejja d-diversi tentattivi li saru biex il-konvenut jiġi notifikat anke permezz tal-proċedura maħsuba taħt ir-Regolament 1393/2007 u r-Regolament 1784/2020, dawn ma kellhomx eżitu pożittiv;

Rat il-pubblikazzjoni tal-bandi u tal-avvizi skont id-dispozzjonijiet tal-Artikolu 931(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta bin-nota tar-Reġistratur tal-Qorti tat-30 ta' Jannar 2023 u n-nota tas-soċjeta' attriċi ppreżentata fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2023;

Rat id-digriet tagħha tat-28 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ġie maħtur Dr. Christopher Chircop bħala Kuratur Deputat sabiex jirrappreżenta l-assenti konvenut Andre Verhofstadt;

Rat ir-Risposta tal-Kuratur Deputat Dr. Christopher Chircop ippreżentata fl-14 ta' Marzu 2023 fejn eċċepixxa:-

- 1. Illi preliminarjament jigi eccepit li Andre Verhofstadt huwa Belgjan u jghix gewwa l-Belgium u ghaldaqstant l-istess Andre Verhofstadt kellu jkun notifikat kif miktub u skond ir-Regolamenti tal-Unjoni Ewropea u mhux jigi appuntat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-istess Andre Verhofstadt f' dawn il-proceduri.*
- 2. Illi rigward il-mertu, hija s-socjeta' rikkorenti li ghandha l-piz tal-prova u cioe illi permezz tal-provi mressqa minnha trid tikkonvinci lil dina Onorabbli Qorti illi l-allegazzjonijiet li l-istess rikorrenti qeghda taghmel huma fondati.*
- 3. Illi l-esponenti f' dan l-istadju jiddikjara li m' ghandux konoxxenza tal-fatti ta' dan il-kaz u ghaldaqstant qieghad jirrizerva d-dritt li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri jekk huwa jsir konoxxenti ta' fatti relatati ma' dan il-kaz.*
- 4. Illi l-esponenti jitlob lis-socjeta' rikorrenti sabiex taghtih dik l-informazzjoni li tinsab fil-pussess taghha u li permezz taghha huwa jkun jista jaghmel kuntatt ma Andre Verhofstadt.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi u dokumenti kollha esebiti;

Rat l-atti kollha;

Rat illi fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2023 laqgħet it-talba tal-avukat tas-socjeta' attrici u l-Kuratur Deputat biex il-kawza tifthalla għas-sentenza;

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

Ikkunsidrat;

Qabel xejn jeħtieġ li tiġi trattata u deċiża l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Kuratur Deputat fir-Risposta tiegħu, fejn isostni li ma kellux jiġi maħtur għaliex il-konvenut, bħala persuna residenti fi Stat Membru ieħor tal-Unjoni Ewropea, kellu jiġi notifikat kif mitlub mir-Regolamenti tal-Unjoni Ewropea.

Mhux kontestat illi l-konvenut jirrisjedi barra minn Malta. Skont is-soċjeta' attriċi, huwa jirrisjedi ġewwa l-Belġju. Għalhekk, safejn il-Kuratur Deputat eċċepixxa li huwa applikabbli r-Regolament tal-Unjoni Ewropea in materja, għandu raġun. Fil-fatt, il-ħsieb ewlieni wara r-Regulation 1393/2007¹ u llum tar-Regolament 1784/2020 huwa l-introduzzjoni ta' sistema li tassigura effiċjenza u speditezza fil-proċeduri ġudizzjarji f'materji ċivili bit-trasmissjoni diretta permezz ta' mezzi idonei u affidabbli ta' dokumenti ġudizzjarji u estra-ġudizzjarji bejn l-entitajiet domestiċi rispettivi nominati mill-Istati Membri

Fil-każ in diżamina, jirriżulta li għalkemm iċ-ċertifikat tan-notifika tad-dokumenti (Form K – *Certificate of Service or Non-Service of Documents*) jindika li d-dokumenti ossia r-Rikors promotur u d-dokumenti annessi miegħu flimkien mal-avviż tas-smiġħ, ġew notifikati (*Completion of Service*), minn eżami tad-dokumenti mibgħuta mill-Aġenzija li Tirċievi ġewwa l-Belġju jirriżulta li dawn ġew ikkonsenjati fl-indirizz tal-konvenut iżda mhux personalment lill-konvenut jew lil xi rappreżentant tiegħu – fil-fatt fiċ-ċertifikat tal-eżekuzzjoni jinsab inniżżel (bil-lingwa Olandiża) illi ma nstab hadd fl-indirizz², lanqas persuna li rrifjutat in-notifika tad-dokumenti u dawn tħallew fl-indirizz³.

Huwa minnu li fir-Regulation 1784/2020 jinsab premiss illi l-Aġenzija li tirċievi għandha tkompli tiegħu l-passi kollha meħtieġa biex tassigura n-notifika tad-dokument anke fejn ma jkunx possibbli li dan isir fi żmien xahar mid-data meta tkun irċeviet id-dokumenti, għaliex per eżempju d-destinatarju ma jkunx instab fl-

¹ Din ġiet abrogata b'effett tal-Artiklu 36 tar-Regolament 1784/2020.

² Ara paġna 56 tal-atti proċesswali.

³ Ara paġna 39 tal-atti proċesswali.

indirizz indikat għal kwalsiasi raġuni. Iżda dan l-obbligu m'huwiex maħsub li jkun wiehed infinit u jkun xieraq li l-Agenzija li Tibgħat tispeċifika terminu li wara l-iskadenza tiegħu ma jibqgħux isiru tentattivi għal notifika f'każ li din ma tkunx giet imwettqa.

Fil-fatt, l-Artikolu 11 tar-Regolament 1784/2020 jistipola fis-subartikolu (2):-

The receiving agency shall take all necessary steps to effect the service of the document as soon as possible, and in any event within one month of its receipt. If it has not been possible to effect the service within one month of receipt of the document, the receiving agency shall:

(a) immediately inform the transmitting agency by means of form K in Annex I or, if the transmitting agency has requested information by means of form I in Annex I, by means of form J in Annex I; and

(b) continue to take all necessary steps to effect the service of the document where service seems to be possible within a reasonable period of time, unless the transmitting agency indicates that service is no longer necessary.

Ir-Regolament jippresupponi illi d-dokument għudizzjarju jiġi notifikat lid-destinatarju personalment jew mill-inqas fl-indirizz tar-residenza tiegħu f'idejn persuna adulta li jirrisjedi jew ikun impjegat fl-istess indirizz u li jkun kapaċi jirċievi d-dokument msemija. Dan hu deżumibbli mid-dritt tar-rifjut tan-notifika taħt l-Artikolu 8 tar-Regolament kif ukoll mill-preambolu 22 tar-Regolament li jgħid hekk:-

“The receiving agency should continue to take all necessary steps to effect the service of the document even in cases where it has not been possible to effect the service within one month of the receipt of the document, for example, because the defendant was on holiday away from his or her home or was on business away from his or her office. However, in order to avoid an open-ended obligation for the receiving agency to take steps to effect the service of a document, the

transmitting agency should be able to specify a time limit after which service is no longer necessary, using form A in Annex I.”

Fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea **Andrew Marcus Henderson v. Nova Banca SA** intqal hekk:-

“... it can be deduced from Article 19(1)(b) of that regulation that the document to be served may be delivered not only to the addressee in person but also, in his absence, to a person present at his place of residence.

88 *In practice, delivery by hand to the defendant is not always possible. Regulation No 1393/2007 does not, therefore, exclude the possibility that, in certain circumstances, a third party may receive the document in question.*

89 *In such a case, however, it is necessary to ensure that all the guarantees necessary for the effective protection of the rights of the defence of the addressee are respected.*

... ..

95 *Furthermore, as provided for in Article 14(1)(a) of Regulation No 805/2004, as regards service of documents instituting proceedings regarding uncontested claims, the possibility for a third party to accept a judicial document instead of his addressee can only apply to adults who are inside the residence of the addressee, whether they are members of his family living at the same address as him or persons employed by him at that address ...”*

Għalkemm kif rajna, il-każistika tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea affermat illi n-notifika għandha titqies bħala validament imwettqa anke fejn id-dokument ma jkunx ġie konsenjat lid-destinatarju personalment iżda jkun ġie notifikat fl-indirizz tar-residenza tiegħu lil persuna adulta li jirrisjedi jew ikun impjegat fl-istess indirizz u li jkun kapaċi jirċievi d-dokument, fil-każ in dizamina jirrizulta li d-dokument ma tħalla f'idejn hadd iżda tħalla fl-indirizz indikat fil-Belġju, 9200, Dendermonde, Grootzand, 24/0002. Iżda dan l-indirizz m'huwiex dak li ġie indikat fir-r-rikors tat-13 ta' Lulju 2022 fejn kellha titwettaq in-notifika

tal-konvenut kif awtorizzata bid-digriet tal-25 ta' Lulju 2022, cioè' 9220, Hamme, Heirbaan, 163, Belgium, li jfisser li d-dokument għan-notifika thalla ġewwa indirizz kompletament differenti minn dak li ġie awtorizzat. Tassew ir-Regolament jippermetti u jhegġeg lill-Istati Membri biex jassistu lil xulxin fit-tfittxija tal-indirizz tad-destinatarju, kif maħsub fl-Artikolu 7 tar-Regolament, iżda ma jirriżultax mill-atti min effettivament ipprova l-indirizz fejn saret in-notifika - liema indirizz huwa wkoll differenti mill-indirizz tar-residenza tal-konvenut indikata fil-kuntratt tal-akkwist tad-9 ta' Awwissu 2012⁴ - u lanqas jirriżulta li dan huwa tabilhaqq l-indirizz tal-konvenut.

Fuq kollox il-fatt illi r-Regolament imkien ma jeskludi li n-notifika titwettaq skont il-proċedura applikabbli fl-Istat Membru tal-*forum* f'każ li d-destinatarju jibqa' ma jinstabx għall-fini tan-notifika. Fil-fatt, fil-preamboli sitta u sebgħa tar-Regolament, jinsab stipolat:-

(6) This Regulation should not apply to the service of documents on a party's authorised representative in the forum Member State, but should apply to the service of any document on a party in another Member State if such service is required under the law of the forum Member State, irrespective of whether the document has been served on the party's representative.

(7) Where an addressee has no known address for service in the forum Member State, but has one or more known addresses for service in one or more other Member States, the document should be transmitted to such other Member State for service under this Regulation. This situation should not be construed as domestic service within the forum Member State. In particular, the document should not be served on the addressee by a fictitious method of service, such as service by posting an announcement on the court notice board or by depositing the document in the court file.

⁴ Dok. LM1: Berkenhof 6, 9240 Zele Belgju.

Fil-fehma tal-Qorti, in-notifika tal-konvenut fl-indirizz tiegħu ġewwa Stat Membru ieħor, f'dan il-każ il-Belġju, ma ġietx imwettqa b'mod sodisfaċjenti u bl-assigurazzjoni li l-konvenut jew xi hadd mill-persuni l-oħra msemmija fid-deċiżjoni fuq citata, irċieva r-Rikors promotur u l-avviż tas-smiġħ u li ngħata d-drittijiet tiegħu tar-rifjut tad-dokument taħt l-Artikolu 8 tar-Regolament. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, in-notifika tal-konvenut ma tistax titqies li tissodisfa la r-rekwizit tal-artikolu 187(1) tal-Kap. 12 li jeħtieġ li n-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun innotifikata, kull fejn dik il-persuna tista' tinstab u lanqas il-ħtiġiet tar-Regolament dwar notifika effettiva. Fil-fatt, id-dokument ma thalliex fil-lok fejn toqgħod jew taħdem jew fil-post tax-xogħol jew fl-indirizz postali ta' dik il-persuna, f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed fis-servizz ta' dik il-persuna jew f'idejn il-prokuratur tagħha jew persuna awtorizzata minnha biex tirċievi l-posta tagħha⁵. Il-liġi tagħna teħtieġ li fejn il-konvenut ma jinstabx iżda ma jirriżultax li qiegħed barra minn Malta, in-notifika tista' ssir skont kif maħsub fis-subartikolu (3) tal-artikolu 187 tal-Kap. 12. Iżda kif rajna, il-konvenut mhux biss ma setax jinstab Malta biex jiġi notifikat, talli jgħix barra minn Malta u għalhekk, isibu riskontru d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 929(a) tal-Kap. 12 moqri flimkien mal-artikolu 930(2) u l-artikolu 940 tal-istess Kap. 12, dwar il-ħatra ta' Kuraturi deputati biex jirrappreżentaw persuna assenti.

Il-Qorti ma tirravviża ebda inkompatibbilita' bejn id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 12 in materja tal-ħatra ta' kuraturi ta' persuni assenti minn Malta fuq naħa l-waħda, u d-dispożizzjonijiet tar-Regolament 1784/2020 tal-Unjoni Ewropea f'każ fejn il-konvenut imħarrek ma jiġix notifikat, jew fejn jiġu riskontrati dubji dwar is-siwi tan-notifika li tkun ġiet imwettqa skont id-dispożizzjonijiet tar-Regolament. Kemm hu hekk, ir-Regolament ma jipprovdi xejn dwar x'għandu jsir fl-eventwalita' li d-destinatarju jibqa' ma jiġix rintraċċjat jew id-dokument ma tasalx għandu jew għand xi persuna oħra msemmija iktar 'il fuq. Iktar minn hekk, il-Qorti ma taqbilx lanqas li l-ħatra ta' kuratur deputat biex jirrappreżenta konvenut

⁵ Art. 187(1) tal-Kap. 12.

li huwa assenti minn Malta, titqies bhala notifika b'mod fittizzju kif imfisser fil-preambolu 7 tar-Regolament. Fil-każ in dizamina, fil-fehma tal-Qorti ma saritx notifika attwali u effettiva tad-dokumenti tal-kawża lill-konvenut u kwindi l-principji tar-Regolament ma ntlahqox u huma neqsin l-elementi tač-čertezza u affidabilita' tan-notifika.

Fid-deciżjoni fuq čitata tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-U⁶njoni Ewropea, ġie ritenut:-

“While the main aim of Regulation No 1393/2007 is to improve the efficiency and speed of judicial procedures and to ensure the proper administration of justice, the Court has held that those objectives cannot be attained by undermining in any way the rights of the defence of the addressees of the documents in question (see, to that effect, judgment of 16 September 2015, Alpha Bank Cyprus, C-519/13, EU:C:2015:603, paragraphs 30 and 31, and order of 28 April 2016, Alta Realitat, C-384/14, EU:C:2016:316, paragraphs 48 and 49).

It is important, therefore, not only to ensure that the addressee of a document actually receives the document in question, but also that he is able to know and understand effectively and completely the meaning and scope of the action brought against him abroad, so as to be able to effectively prepare his defence and assert his rights in the Member State of transmission (judgment of 16 September 2015, Alpha Bank Cyprus, C-519/13, EU:C:2015:603, paragraph 32 and the case-law cited, and order of 28 April 2016, Alta Realitat, C-384/14, EU:C:2016:316, paragraph 50).

... ..

In the interests of expeditious judicial proceedings, it is necessary to ensure, as far as possible, that the addressee actually receives the document to be served and that such receipt can be reliably established by the sender.”

Fiċ-ċirkostanzi riskontrati fil-każ in diżamina, il-Qorti taqbel illi l-proċedura tal-ħatra ta' Kuratur Deputat twettqet fl-interess tal-konvenut biex jiġi assigurat illi fl-assenza ta' notifika effettiva skont il-liġi, ikun rappreżentat legalment fl-istess proċeduri minn persuna maħtura sewwasew biex jiddefendi l-interessi tiegħu u, konformement mal-ħsieb imfisser fil-preamboli appena ċitati, tqis ukoll li n-notifika tal-konvenut saret skont il-liġi domestika bil-ħatra tal-kuratur deputat u mhux skont ir-Regolament 1784/2020.

Għaldaqstant, l-ewwel eċċezzjoni tal-Kuratur Deputat fir-Risposta tiegħu safejn jikkontendi li ma kellux jiġi maħtur Kuratur Deputat biex jirrappreżenta lill-assenti konvenut, m'hijiex f'lokha u sejra tiġi respinta

Ikkunsidrat;

Mill-fatti li joħorġu mill-atti u mill-provi, jirriżulta illi l-konvenut Andre Versofstadt akkwista mingħand ⁷Tas-Sellum Development Company Limited, l-appartament bin-numru 221 fil-kumpless (*'the Complex'*) bl-isem Tas-Sellum Residence fil-limiti tal-Mellieħa kif ukoll garaxx bin-numru 25 fil-kumpless ta' garaxxijiet (*'the Garage Complex'*) formanti parti mill-istess żvilupp. Dan bis-saħħa ta' kuntratt datat 9 ta' Awwissu 2012⁸ fl-atti tan-Nutar Dr. Daniel Caruana. Is-soċjeta' attriċi hija l-amministratur tal-*condominium* bl-isem Tas-Sellum Residence, Mellieħa. Jirriżulta illi s-sehem ta' kull *condominus* mill-ispejjeż tal-partijiet komuni tal-Complex u tal-Garage Complex, jiġi stabbilit fil-buġit li jiġi approvat kull sena waqt il-laqgħa annwali ġenerali tal-*condomini*, bħalma jiġi stabbilit ukoll is-sehem ta' kull *condominus* fis-*sinking fund*.

Is-soċjeta' attriċi qiegħda titlob il-ħlas tas-somma ta' €10,507.62 rappreżentanti arretrati tal-kontribuzzjonijiet annwali tal-*condominium* (*common costs*) dovuti għas-snin 2018 sa 2021 in kwantu għall-appartament tal-konvenut, u s-somma ta'

⁷ B' digriet tad-29 ta' Novembru 2023 ġiet awtorizzata korrezzjoni b'dan illi l-kliem 'Tas-Sellum Development Company Limited' jiġi sostitwit bil-kliem 'Vincent Żammit'.

⁸ Dok. LM1.

€397.68 rappreżentanti l-arretrati tal-kontribuzzjoni annwali tal-*condominium* tal-Garage Complex (*common costs*) ukoll dovuti għall-istess perijodu appena msemmi. Titlob ukoll għall-istess perijodu 2018 sa 2021, il-hlas tas-somma ta' €352 rappreżentanti arretrati ta' kontribuzzjoni annwali fis-somma ta' €88 dovuta mill-konvenut in kwantu għall-appartament tiegħu, fir-rigward tas-*sinking fund* imwaqqaf mill-amministratur tal-*condominium*.

Minn eżami tal-kuntratt tal-akkwist Dok. LM1, jirriżulta illi l-konvenut bhala l-kompratur intrabat li jikkontribwixxi sehm u tal-ispejjeż għall-manutenzjoni tal-partijiet, faċilitajiet u servizzi kollha fil-Kumpless intizi għall-użu komuni, bir-rata stipolata fil-klawsola 26.1 u l-klawsola 26.2 tal-kuntratt. Kwantu għall-*Garage Maintenance fee* dovut għall-manutenzjoni tal-partijiet u servizzi komuni fil-Garage Complex, dan kellu jiġi komputat skont kif imfisser fil-klawsola 27.2 tal-kuntratt. Il-konvenut intrabat ukoll fil-klawsola 26.3 u 27.1 tal-kuntratt biex iħallas lis-soċjeta' Tas-Sellum Development Company Limited jew lil entita' oħra nominata minnha, *administration charge* ta' 15% fuq l-ispejjeż attwali tal-manutenzjoni tal-partijiet, faċilitajiet u servizzi komuni fil-Blokk u fil-Kumpless, kif awditjati.

Din il-komputazzjoni ġiet imfissra aħjar minn Neil Scicluna fix-xhieda tiegħu:-

“Aħna naqbd u t-total tal-cost li nkunu ħa naħsbu li ħa jintefaq is-sena ta' wara, naġmluh divided by the number of shares of the total complex, imbagħad naslu għan-number ta' share wieħed, imbagħad nimmultiplikawh max-shares tal-appartament. Kull share huwa ta' 20 square metres of internal area u share wieħed ta' external area huwa ta' 10 metri kwadri.”

In kwantu għall-appartament tal-konvenut, jinsab stipolat fil-kuntratt tal-akkwist:

“... it is agreed that ... the Apartment has an internal habitable superficial area of two hundred square metres (200s.m.) and the terraces and yards measure twenty

eight square metres, equivalent to twenty (20) shares. Accordingly, Purchaser's contribution towards the maintenance of all common area, services and amenities intended for common use within the Residential Block Two, according to the present configuration, is equivalent to twenty (20) over two hundred and four (204) of the relevant expenditure...”⁹

Id-dokumenti annessi mal-kuntratt tal-akkwist immarkati ‘H’ u ‘I’, liema dokumenti jiformaw parti integrali tal-istess kuntratt tal-akkwist, jelenkaw is-servizzi u partijiet tal-*condominium* li huma maħsuba għall-użu komuni, kif ukoll l-ispejjeż komuni li kull *condominus* hu obligat iħallas sehmu dwarhom u barra dan, jistipolaw¹⁰ l-obbligu tas-sid ta’ kull unit fil-kumpless li jħallas il-*maintenance fee* mhux iktar tard minn ġimagħtejn mit-talba bil-miktub u fin-nuqqas, interessi fl-ogħla rata permessa mil-liġi jibdew jiddekorru fuq l-ammont jew il-bilanċ dovut. Jinsab stipolat ukoll f’Dokument ‘J’:-

“The Administrator, Association and/or the Vendor may institute proceedings against a defaulting Owner for the payment of the Maintenance fee or balance of any contribution due in terms of the Sale Contract and a defaulting member may not oppose a demand for payment or reimbursement on the ... of any defect, delay or any shortcoming in any works proposed or completed ...”

Il-buġit għas-sena 2019 relattivament għal Block 2, ġie approvat fil-laqgħa tat-3 ta’ Ottubru 2018; il-buġit għas-sena 2020 relattivament għal Block 2, ġie approvat fil-laqgħa tad-9 ta’ Ottubru 2019; il-buġit għas-sena 2021 ġie approvat fil-laqgħa tat-23 ta’ Settembru 2020 filwaqt li l-buġit għas-sena 2022 ġie approvat fil-laqgħa tas-16 ta’ Settembru 2021. L-istima ossia buġit għal kull sena bejn l-2018 u l-2022, kif approvat mil-laqgħa tal-condomini, ġew prodotti fl-atti proċesswali mis-socjeta’ attriċi u dawn juru b’mod dettaljat il-komputazzjoni tar-rata għal kull

⁹ Klawnsola 26.2 tal-kuntratt Dok. LM1.

¹⁰ Dokument ‘J’, Article Five.

sehem, liema rata nhadmet abbaži ta' stima tal-ispejjeż kollha proġettati bi tqabbil man-nefqa attwali fis-sena ta' qabel.

Il-Qorti rat l-*statements* annessi mar-Rikors promotur in konnessjoni mal-ammonti reklamati mis-soċjeta' attriċi in kwantu l-kontribuzzjonijiet annwali '*common cost*' u '*administration charge*' (invoice Dok. A) u '*garage*' (invoice Dok. C), bl-aġġustamenti relattivi, u qabblithom kemm mal-ammonti indikati fil-kontijiet esebiti mis-soċjeta' attriċi li juru n-nefqa attwali f'kull sena relevanti u l-kalkolu tar-rata għal kull sehem abbaži ta' din in-nefqa, kif ukoll mal-*invoices* u *credit notes* individwali esebiti mis-soċjeta' attriċi fuq talba tal-Kuratur Deputat, u ma identifikat l-ebda rata fost dawk li ġew applikati għall-kalkolu tas-sehem tal-konvenut, li hija differenti mir-rata skont l-istimi li ġew approvati mil-laqgħat relattivi tal-*condomini*. Kemm hu hekk, għalkemm jirriżulta li n-nefqa attwali ta' kull sena in kwantu l-*condominium* tal-Kumpless 'Tas-Sellum Residence' kif ukoll in kwantu l-Garage Complex, kienet kull darba viċin hafna tal-istima approvata mil-laqgħa tal-*condomini* s-sena ta' qabel¹¹, kull fejn kien jinħtieg li jsir aġġustament fir-rata ta' kull sehem fis-sena ta' wara minhabba diskrepanza bejn l-istima approvata u n-nefqa attwali, id-diskrepanza relattiva giet debitament akkreditata jew addebitata, skont il-każ, kif del resto jirriżulta wkoll mill-*statements* esebiti mar-Rikors promotur u iktar minn hekk, mill-fatturi u *credit notes* individwali¹².

Neil Scicluna fix-xhieda tiegħu kkonferma illi fl-aħħar erba' jew hames snin, ir-rata dovuta minn kull sehem għas-*sinking fund* kienet ta' €4, li jfisser illi meta din ir-rata tiġi multiplikata bin-numru tal-ishma tal-appartament tal-konvenut, ir-rata totali dovuta mill-konvenut hija fis-somma ta' €88 fis-sena. Dan hu affermat minn eżami tal-minuti tal-laqgħat annwali tal-*condomini* għas-snin 2019 sa 2021, li juru li kull sena, il-laqgħa approvat ir-rata ta' €4 għal kull sehem, kif ukoll mill-fatturi

¹¹ Ara minuti tal-laqgħat tal-*condomini* Dok. NS1, NS2, NS3 u NS4.

¹² Dok. NS11 sa Dok. NS25 relattivament għall-kontribuzzjonijiet annwali dovuti mill-konvenut in konnessjoni mal-appartament tiegħu fil-*condominium* Tas-Sellum Residence; u Dok. NS26 sa Dok. NS39 relattivament għall-kontribuzzjonijiet annwali dovuti mill-konvenut in konnessjoni mal-garaxx tiegħu fil-Garage Complex

tal-kontribuzzjonijiet annwali relatati mal-istess *sinking fund*, esebiti mis-soċjeta' attriċi fuq talba tal-Kuratur Deputat¹³.

Dawn il-kontijiet u dokumenti anċillari ma gewx kontestati, bħalma baqgħu mhux kontestati l-fatturi individwali u fuq kollox, ma ntweriet l-ebda raġuni għaliex il-Qorti m'għandhiex toqgħod fuq dawn id-dokumenti bħala prova sodisfaċjenti tal-ammonti reklamati mis-soċjeta' attriċi. Jirriżulta wkoll illi s-somma globali dovuta mill-konvenut rappreżentanti t-total tal-kontribuzzjonijiet annwali relattivament għas-*sinking fund*, il-Complex u l-Garage Complex għas-snin 2018 sa 2021, baqgħet ma ġietx imħallsa mill-konvenut u għadha dovuta sal-lum¹⁴.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tiċhad l-ewwel eċċezzjoni fir-Risposta tal-Kuratur Deputat u tilqa' t-talba ta' TAS-SELLUM ADMINISTRATION COMPANY LIMITED billi tikkundanna lill-konvenut ANDRE VERHOFSTADT rappreżentat mill-Kuratur Deputat, sabiex iħallasha s-somma globali ta' hdax-il elf mitejn u sebgha u hamsin Euro u tletin ċenteżmu (€11,257.30) għar-raġunijiet imfissra fir-Rikors promotur, bl-ingħax mid-data tal-preżentata tar-Rikors promotur, 16 ta' Frar 2022.

L-ispejjeż iħallashom il-konvenut.

**DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.**

¹³ Dok. NS40 sa Dok. NS43.

¹⁴ Ara xhieda ta' Dr. Carol Zammit Montebello, ir-rappreżentant ġudizzjarju tas-soċjeta' attriċi, 4 ta' Mejju 2023.