FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr. Marouska Debono LL.D; M.A. in Law

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 10 ta' Ottubru, 2024

Talba Nru: 241/2021MD

Joseph Vassallo Gatt (ID: 4648048M) amministratur ta' Despott Mansions Owner Association

Vs

1. **Philip Pace (ID: 194082M)**
2. **Amelia Craig (ID: 896045M)**

It-Tribunal,

Ra l-avviż fl-ismijiet premessi ppreżentat fl-20 ta' Awissu, 2021[1] permezz ta' liema l-attur talab lil konvenuti iħallsu s-somma ta' mitejn u tlieta u tletin ewro u sebgħin ċenteżimu (€233.70) rappreżentanti il-bilanċ ta' sehem tahom għal miżata annwali għall-manteniment tal-partijiet komuni li jifformaw parti mill-*condominium* sitwat ġewwa Despott Mansions, 14 Milner Street, Tas-Sliema; bl-ispejjeż legali u imgħax sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta ppreżentata fis-16 ta' Settembru, 2021[2] minn Amelia Craig permezz ta' liema eċċepiet:

[1] *A fol* 1 *et seq* tal-proċess
[2] *A fol* 12 *et seq* tal-proċess

Illi l-esponenti qed tikkontesta t-talba tal-attur.

1. *Preliminarjament billi m'għandha ebda relazzjoni ġuridika mal-attur personalment u għalhekk m'għandha tagħti ebda ammont lill-attur personalment.*

2. *Illi t-talba attriċi hija bbażata fuq l-allegazzjoni illi r-resoluzzjoni minnu msemmija ġew approvati mill-maġġoranza tal-condomini; dan qed jiġi kkontestat billi l-esponenti ssosstni illi r-resoluzzjonijiet ma ġewx approvati mill-maġġoranza tal-condomini.*

3. *Illi għall-esattezza, oltre l-ammont oriġinali imħallas ta' €298.33 f'Mejju 2021, l-amministratur ingħata ċekk ieħor għall-ammont ta' €30.67, li pero' jirriżulta li ma ġiex imsarraf jew depożitat.*

Ra r-risposta ppreżentata fis-17 ta' Settembru, 2021[3] minn Philip Pace permezz ta' liema eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, l-eċċipjent m'għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur fil-kwalita' personali tiegħu u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.*

2. *Illi fil-mertu, bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-allegazzjoni tal-attur li r-riżoluzzjoni indikata ġiet approvata mill-maġġoranza hija kkontestata u teħtieġ li tiġi ppruvata.*

3. *Illi inoltre, mingħajr preġudizzju, l-allegazzjoni tal-attur illi l-eċċipjent ħallas biss is-somma ta' €298.00 hija skorretta u inveritiera stante li l-eċċipjent, oltre l-ammont indikat, ittenta jagħmel ħlas ulterjuri fl-ammont ta' €30.67, liema cheque ma ġiex aċċettat mill-amministratur għal raġunijiet magħrufa lilu.*

4. *Illi t-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt.*

Bl-ispejjeż.

Ra l-affidavits ppreżentanti mill-partijiet.

Ra d-dokumenti li ġew esebiti mill-partijiet.

Ra x-xhieda prodotta mill-partijiet.

Ra s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-atti kollha.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[3] A fol 20 et seq tal-proċess

Fatti fil-Qosor

L-attur qed jitlob li l-konvenuti jħallsu is-somma ta' mitejn, tlieta u tletin Ewro u sebgħin ċenteżimu (€233.70) kull wieħed rappreżentanti bilanċ ta' sehem tagħhom għal miżata annwali gġall-manteniment tal-partijiet komuni li jifformaw parti mill-*condominium* sitwat ġewwa Despott Mansions, 14 Milner Street, Tas-Sliema. Il-konvenuti eċċepew li preliminarjament m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur personalment u għalhekk m'għandha tagħti ebda ammont lill-attur personalment. Fil-mertu eċċepew li t-talba attriċi hija bbażata fuq l-allegazzjoni li r-riżoluzzjonijiet minnu msemmija ġew approvati mill-maġġjoranza tal-*condomini* u huma qegħdin jikkontestaw dan, u li oltre l-ammont oriġinali ta' €298.33 imħallas f'Mejju 2021, l-amministratur ingħata ċekk ieħor għall-ammont ta' €30.67 li jirriżulta li ma ġiex imsarraf jew depożitat.

Provi prodotti

Ra l-affidavit ta' **Joseph Vassallo Gatt[4]** li ddikjara li fis-27 ta' Jannar, 2021 bagħat *email* lis-sidien kollha tad-DMOA (Despott Mansions Owner Association), il-kontijiet għas-sena 2020, in-nefqa annwali ordinarja u straordinarja stmata għas-sena 2021, il-kontribuzzjoni netta dovuta minn kull sid u riżoluzzjoni għall-approvazzjoni ta' dawn u l-ħatra tal-amministratur għall-perjodu li jibda fit-2 ta' Jannar 2021 sal-31 ta' Diċembru 2022[5]. Sussegwentement, is-sidien tal-appartamenti 3, 4 u 6 konfermaw mill-ġdid l-approvazzjoni tagħhom tal-assoċjazzjoni. Is-sidien tal-appartamenti 3, 4, 5 u 6 li jirrappreżentaw 2/3 terzi tas-sidien iffirmaw ir- riżoluzzjonijiet imsemmija u ħallsu l-kontribuzzjonijiet tagħhom b'mod sħiħ. Illi fid-19 ta' Frar 2021, erbat'ijiem wara d-data tal-għeluq stabbilita fl-*email* mibgħutha minnu għar-reviżjoni Dr Joe Zammit Maempel kitiblu f'isem is-sidien tal-appartamenti 1 u 2. Hemmhekk segwew serje twila ta' *emails* f'tentattiv min-naħa tiegħu biex jilħaq xi tip ta' kompromess u min-naħa tagħhom biex jipprokrastinaw u jevitaw li jħallsu l-kontribuzzjoni tagħhom b'mod sħiħ. Bl-ebda mod ma kien obbligat li jagħmel dan peress li l-maġġoranza tas-sidien approvaw ir-riżoluzzjoni u l-appartamenti 1 u 2 kienu obbligati jhallsu l-kontribuzzjonijiet tagħhom. Fit-3 ta' Mejju 2021, kiteb l-aħħar *email* lil Dr Zammit Maempel fejn irribatta l-punti mqajmim. Fl-4 ta' Ġunju 2021 Philip Pace, sid tal-appartament numru 1, bagħtlu *email* b'ħafna akkużi foloz li hu wieġeb għalihom[6]. Fl-20 ta' Awwissu 2021, minkejja ħafna tentattivi min-naħa tiegħu u ta' Robert Agius ta' l-appartament numru 3 biex iħallsu dak li kien approvat mill-maġġoranza tas-sidien, iddeċieda li jenforza r-riżoluzzjoni billi ssottometti talba quddiem dan it-Tribunal għal Talbiet Żgħar biex il-konvenuti jħallsu l-bilanċ dovut. Kompla jgħid li l-ħatra tiegħu bħala amministratur ġie mġedded erba' darbiet minn dawk iż-żminijiet. Żied jgħid li rraporta lil Philip Pace lill-Pulizija erba' (4) darbiet fuq insulti u theddid lejh u lejn martu[7].

[4] *A fol* 11 *et seq* tal-process, xhieda datata 25 ta' Ġunju, 2021
[5] A fol 31 et seq tal-proċess
[6] A fol 34 et seq tal-proċess
[7] A fol 37 et seq tal-proċess

In kontro-eżami[8] b'referenza għall-approvazzjoni spjega li ingħatat billi ffirmaw id-dikjarazzjoni, u sussegwentment reġgħu kkonfermaw mill-ġdid l-approvazzjoni mogħtija minnhom. Qal li Giovanella Despott kienet ħallset li kellha tħallas, iżda ma ftakarx jekk hux b'ċekk jew kontanti. Ċertu Sammy Gauci kien ippreżenta ruħu bħala persuna li kien qed jieħu ħsieb lil Despott. Ġieli kellmu fuq kontribuzzjonijiet. B'referenza għal *fol* 10 u ċioe' jekk kienx ra lis-Sinjura Despott tiffirma spjega li jekk tajilha huwa ffirmat quddiemu.

Kompla jispjega[9] li hu kien għamel *budget* għas-sena ta' wara u ġie vvutat li mill-€500 kellhom iħallsu iktar u l-konvenuti għażlu li ma jħallsux. Mill-*emails* esebiti jidher għaliex l-konvenuti ddeċidew li ma jħallsux. Spjega li sa dak inhar is-Sinjura Despott ma kienetx qiegħda tajba iżda dak iż-żmien tal-kontijiet kienet tajba. Ma ftakarx għaliex il-flus tathomlu f'darbtejn. Ikkonferma li l-ammont ta' €30.67 li rċievha mingħand il-konvenuti bagħtomlhom lura għax kien hemm riżoluzzjoni approvata. Huwa aċċetta ta' Despott f'pagamenti mensili għax ħallset kollox mentri l-konvenuti ma riedux iħallsu. Ċaħad li dak li lmenta dwaru l-konvenut Pace għadu f'sistema li ma taħdimx bħal ma hi s-sistema tad-dawl li hemm fil-komun, *switches* ma humiex installati sewwa, maqlugħin minn mal-ħajt. Fuq suġġeriment li kien biss riċenti ħafna li saru tiswijiet mal-komun biex ikun assigurat li jkun hemm dawl kullimkien, ċaħad. Meta tkellem ma Robert Agius kien qallu li kien hemm żewġ persuni ma riedux iħallsu dak li kien dovut u kien offra li jmur ikellmu huwa. Jista jkun li l-konvenut Pace kien issuġġerilu biex ix-xogħolijiet li jsiru fil-blokka u fil-partijiet komuni jkunu b'mod li jindirizzaw il-problemi li hemm biex is-soluzzjoni tinstab mhux jitranġa għal ftit, iżda is-suġġerimenti tiegħu kienu infondati u bħala eżempju semma li kien ilmenta fuq drenaġġ u meta saret l-aħħar laqgħa l-attur kien staqsa jekk hux qed ixommu riħa ta' drenaġġ fejn kulħadd wieġeb fin-negattiv iżda l-konvenut daħħalha f'rasu li jinqalgħu l-pedamenti tal-bini li kienu ilhom hemm xi 60 sena u jbiddlu l-katusi kollha tad-drenaġġ mingħajr bżonn. Ikkonferma li mhux l-ewwel darba li kien hemm xi ġurdien fil-blokka u nnega li qiegħdin fix-*shaft* iżda kienu jidħlu għaliex il-konvenut kien iħalli l-bieb miftuħ il-ħin kollu għaliex juża parti mill-flat tiegħu bħala *store*, u għalhekk kienu jitilgħu dritt bid-*deliveries*. Ċaħad li meta kien iċempillu l-konvenut ma kienx jirrispondih u qal li l-konvenut kien ċempillu darba u kien qallu li kien ser iqabbad lil ħaddieħor. Ċaħad li l-konvenut kien ħallas pendenzi tas-sid tal-proprjeta' preċedenti, anzi fi żmien il-COVID stante li kellu *catering establishment* kien qallu biex iħallas nofs jew parti u jagħtih il-kumplament wara.

Fir-ri-eżami[10] qal li hu kwalifikat bħala *accountant* għal iktar minn 45 sena. Huwa dejjem irreġistra l-flus li rċievha kemm jekk permezz ta' ċekk u kemm permezz ta' kontanti.

Ra l-affidavit ta' **Robert Agius**[11] li ddikjara li għandu il-prokura ta' ommu, Phyllis Agius, is-sid tal-appartament 3 ġewwa Despott Mansions. Kien involut f'dan l-appartament minn meta l-ġenituri tiegħu xtraw il-proprjeta' aktar minn għaxar snin ilu u kien responsabbli għar-rinnovazzjoni tagħha u kellu bosta interazzjonijiet mal-amministratur, l-attur. Dan kien jinkludi kwistjonijiet kumplessi bħall-finanzjament ta' lift ta' sostituzzjoni għall-blokka u s-sostituzzjoni ta' katusi eċċ. M'għandu xejn ħlief tifħir għall-mod kif l-attur mexxa dan ix-xogħol bla ringrazzjament. Huwa jżomm rekords metikolużi u jinforma lill-partijiet kollha. Qatt ma kellhom xi kwistjonijiet bħala sidien ta appartamenti sakemm kien involut. Il-kwistjonijiet

[8] A fol 43 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 17 ta' Marzu, 2022
[9] A fol 62 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 17 ta' Mejju, 2022
[10] A fol 69 tal-proċess
[11] A fol 40 tal-proċess

ħadu dawra għall-agħar meta daħal is-Sur Pace. Huwa evidenti li ma japprovax il-mod kif qed tkun amministrata l-blokka u dejjem irid li kollox isir kif irid hu. Ħadha fuqu nnifsu biex jipprova jagħmel medjazzjoni ta' kwistjonijiet ftit tal-ġimgħat qabel u żar ir-ristorant tiegħu biex jipprova jifhem il-kwistjonijiet tiegħu u dan għaliex huwa fl-interess tal-blokka li jaqblu u jikkompromettu jekk irridu ngħixu flimkien. Matul il-laqgħa kien kuntent ħafna li qablu li l-unika triq 'il quddiem kienet li jiddiskutu l-kwistjonijiet kollha li kienu ta' tħassib u li jaqblu dwar it-triq 'il quddiem. Fi ftit siegħat, is-Sur Pace poġġa r-rieda tajba tiegħu biex ikun "messaġġier" tal-attur. Madankollu, dak li ħaseb kien ġest ta 'rieda tajba malajr ġiet qarsa. Ta parir lil ommu biex tqiegħed l-appartament tagħha fis-suq peress li ma jistgħux jittolleraw l-għajxien taħt dawn il-kundizzjonijiet, li dan ma jistax jiġi segwiet minħabba mard. Qal li dan il-blokk kien pjuttost paċifiku u mmexxi tajjeb sakemm tfaċċa is-Sur Pace. Is-Sur Pace sfratta waħdu s-serenità tal-blokka billi rrikorra għall-insulti u ċ-ċaħda tal-ħlas ta' ammonti żgħar ħafna ta' flus u li ma jħallix kont *f'ironmongery* iħallas għall-bozoz. Frankament, għandhom problemi ħafna aktar serji biex jindirizzaw u jekk kien hemm rieda tajba, mill-partijiet kollha, kollox kien jirrisolvi ruħu. Sfortunatament, jidher li hemm averżjoni ghar-rieda tajba.

Fil-kontro-eżami[12] kkonferma li l-ewwel darba li ltaqa’ mal-konvenut Pace kien meta mar minn jeddu fil-post fejn jaħdem iżda ma jiftakarx kien kien jaf fejn kien jaħdem il-konvenut. Ċaħad li bagħtu l-attur sabiex ikelmu u li meta mar introduċa ruħu bħala l-persuna li bagħtu l-attur. Kien hemm *shaft* li kellu *leak* u hu ħallas dak mitlub. Għal dawn l-aħħar għaxar snin l-appartament hu tiegħu ta’ ħuh u qatt ma kellhom argumenti. Ma ftakarx jekk fis-sena 2019 kienux qablu li jsiru xi xogħolijiet fis-*shaft* u l-konvenut kien involut biex jgħin jinġibu l-istimi u x-xogħol neċessarju, iżda kien jirċievi *emails*. Jaf li saru xogħolijiet fuq *cameras* u ħallashom. Fir-rigward tal-*letterboxes* hemm erbgħa mod u tnejn mod ieħor qal li meta staqsewh jekk kienx kuntent bil-letterbox kien wieġeb fl-affermattiv. Ma kienx konxju jekk hemmx *membrane* fuq il-bejt u li kien għalhekk illi kien hemm diffikultajiet fil-ħlas. Fir-rigward li Pace għamel diversi suġġerimenti għat-titjib tak-blokka, wieġeb fl-affermattiv iżda qal li qatt ma mar l-AGM sabiex jiddefendihom. Ikkonferma li għamel suġġeriment sabiex jiġi indirizzat l-ingress ta’ ilma minn barra u perkolazzjoni ta’ ilma u dwar umdita’, dwar problemi fis-sistema tad-*drains*, u dwar irwejjaħ fil-komun. Dwar ġrieden li hemm fil-blokka ma jiftakarx u qal li il-komun quddiem Pace ma jistgħux jgħaddi għaliex qed jużah bħala *store* u hu ma hemmx la l-mara u lanqas it-tfal jgħixu hemm. Kompla jgħid li hemm ħafna imbarazz fil-komun u jekk ikun hemm nar kif kien hemm il-ġimgħa ta’ qabel ma jistgħux jgħaddu. Ilhom jiġbdulu l-attenzjoni rigward dan is-snin. Avviċinah lil Pace għax sar jaf mingħand l-attur li hem kwistjoni u dan għaliex bagħat xi emails u kien qal li kien hemm żewġ persuni ma kienux qed jikoperaw dwar ħlasijiet. L-appartament numru 3 joqgħod fih huwa iżda għamel żmien jinkera u l-inkwilina qatt ma kellha problemi fil-blokka. L-*accounts* tal-blokka jarahom u ma huwiex konxju li hemm spejjeż li ma humiex koperti b’irċevuti. Għall-affarijiet iktar serji x’jindirizzaw bħala eżempju semma l-bieb ta’ barra, pero ma kienx jaf jekk Pace qal li l-bieb għandu jinbidel wara li jsir xogħol ieħor li jirrikjedi li l-bieb jiġi installat warajh. Qal li kellhom AGM, iddiskutewha, ressaq xi ħames punti, tkellmu bejniethom u ftehmu bħala assoċjazzjoni li jbiddlu l-bieb. Ħarġu l-kontijiet, ħarġu l-kwotazzjonijiet, u kulħadd ħallas ħlief għal Pace, ma jistgħux ibiddlu l-bieb u l-bieb jinfetaħ. L-attur dejjem mexa sewwa. M’għandux idea jekk l-attur qattx talbu kopja tal-karta tal-identita’ iżda jekk iridha jtijilu. Ilu jgħix fl-appartament minn Diċmebru 2021.

[12] A fol 99 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 15 ta’ Novembru, 2022

Ra l-affidavit tal-konvenut **Philip Pace**[13] li kkonferma illi huwa residenti ġewwa il-fond 14, Despott Mansions, Flat 1, Triq Milner, Sliema, u ilu jgħix hemm flimkien mal-familja tiegħu mill-aħħar ġimgħa ta' Novembru 2018. Mhux minnu li l-affarijiet fil-blokka marru għall-agħar meta daħal hu, u dan skont is-serje ta' *chats* li ppreżenta.[14] Skont żewġ ritratti[15] esebiti huwa ċar illi qabel daħal huwa ġja kien hemm nuqqas ta' qbil bejn is-sidien tal-*units* peress illi lanqas qbil fuq il-*letter boxes* ma kien hemm, li kif jidher huma sparigġati u ma kienx intlaħaq qbil sabiex jinbidlu. Hu kellu diffikultajiet mal-attur minħabba l-mod li bih kien jagħmel ċerti affarijiet li bihom ma jkunx għal kollox trasparenti u *accountable*. Bħala eżempju semma meta kien hemm *emails* rigward id-*drains* u minflok ma jikkomunika ma' kulħadd, kien jibgħat lilu biss[16]. Ippreżenta *emails*[17], anke bagħat *emails* lil diversi sidien iżda imbagħad ma kienx jinkludi lil kulħadd bħal meta ħalla barra lil Amelia Craig, sid Flat 2. Il-fatt illi ma jimxix b'mod trasparenti jirriżulta anke minn Dok. E[18] Meta kien hemm problemi dwar ilma fil-*lift pit*, hu kien qed jissuġġerixxi li din il-problema tiġi solvuta qabel isir ċertu xogħol ieħor[19], u dan minħabba li kien qed jissuġġerixxi li jaħdmu b'dan il-mod loġiku, qed jgħidu li qala' l-problemi. Ma jistax jifhem kif Robert Agius qal li meta daħal hu inqalgħu il-problemi, meta hu daħal fil-blokka wara li ġie nieqes missieru, fejn kif jidher minn Dok. D[20], missieru kien għadu involut fil-blokka meta kien daħal hu. Biss biss, Robert Agius qal li daħal jgħix fil-blokka Diċembru 2021, jiġifieri wara li daħlu hemm hu u familtu. Dwar il-ħlas li qed jitlob l-attur f'din il-kawża, hu ma kellux oġġezzjoni jħallas dak li kien ġustament dovut. Dok. G[21] li juri kif waslu għall-ammont li attwalment kien dovut, anke wara li ddiskutew ma' Saviour Cassar, magħruf bħala Sammy, li kien jieħu ħsieb ta' Giovanella Despott. Hu, għan-nom ta' Giovanella Despott kien qed jopponi għall-ħlas tal-ammont ta' €500 li talab l-attur. Ippreżenta ukoll kopja ta' ittra mibgħuta fis-27 ta' Lulju, 2022 li kien bagħtlu kopja tagħha Sammy, fejn jikkonferma li Giovanella Despott kellha problemi ta' *dementia*[22]. Annetta wkoll dokumenti relattivi għas-sena 2018 fejn m'hemmx trasparenza fil-ħlasijiet mitluba u lanqas il-matematika ma' tagħmel sens[23]. Meta kien mar ikellmu fuq il-post tax-xogħol Robert Agius, kien qallu ċar u tond li kien l-attur li bagħtu biex ikelmu, sabiex ipaċi l-affarijiet. Qabel telaq kien qallu biex jagħder lill-attur peress li huwa persuna diffiċli. Qatt ma insulenta lil Robert Agius. Mhux minnu li l-attur għamel erba' rapporti dwaru mal-Pulizija u kien għamel rapport wieħed, fejn wara li mar l-Għassa tal-Pulizija f'Tas-Sliema meta kien imsejjaħ minnhom, il-kwistjoni kienet waqfet hemm. L-attur ma kienx jieħu ħsieb id-drittijiet tas-sidien tal-*units* tal-blokka u kien hemm okkażjoni fejn anke ittra legali fl-interess ta' diversi sidien inkluż Albert Agius kellhom jieħdu ħsieb bħala sidien tal-units u ma ħax ħsiebha hu. Anzi, minkejja li kien jaf bil-kwistjoni, u li kienet qed iddejqu, meta waslu biex jibgħatu l-ittra kien indika li ma xtaqx ikun imsemmi fiha minħabba li beża' mir-riperkussjonijiet li seta' kien hemm[24]. Qal li fl-ammont li talab l-attur inkluda *painting and plastering*, li kien xogħol, li, kif jidher mill-*emails* li anke bagħat qabel,

[13] A fol 121 et seq tal-proċess
[14] A fol 123 et seq tal-proċess, immarkat bħala Dok. A
[15] A fol 127 tal-proċess, immarkat bħala Dok. B
[16] A fol 129 et seq tal-proċess, immarkat bħala Dok. C
[17] A fol 131 et seq tal-proċess, immarkat bħala Dok. D
[18] A fol 135 et seq tal-proċess
[19] A fol 137et seq tal-proċess, immarkat bħala Dok. F
[20] A fol 131 et seq tal-proċess
[21] A fol 140 et seq tal-proċess
[22] A fol 144 et seq tal-proċess, immarkat bħala Dok. H
[23] A fol 146 tal-proċess, immarkat bħala Dok. I
[24] A fol 149 tal-proċess, immarkat bħala Dok J

kienu sar ta' xejn għax qabel ma tiġi solvuta l-problema ikbar li hemm fis- sistema tad-drenaġġ u tad-dħul tal-ilma, għalxejn tiżbogħ u tipprova tgħatti għax ix-xogħol ma jservix. Tant hu hekk li kienet saret *patch test* u falliet wara ftit xhur[25]. Minkejja dan, ma ridx jindirizza l-problema proprja. Huma ma setgħux jħallsu l-ammonti li ma jkunux jafu x'jirrappreżentaw, u jinkitbu bħala *'others'* meta ma jkunux raw ir-riċevuti dettaljati. Tant hu hekk, li issa, beda juża s-sistema li kien issuġġerejtlu meta jagħmel xi spejjeż, u b'hekk, meta ikun hemm xi spejjeż, dawn ikunu sopportati minn *backing invoice*.

Fil-kontro-eżami[26] spjega li lill-attur jafu bħala l-amministratur tal-blokka u ma jiftakarx kemm ilu amministratur. Qal li hu kien preżenti f'laqgħa waħda tas-sena 2019 u hu ma kienx juri l-affarijiet kif suppost. Ma kienx preżenti f'laqgħat oħra għaliex fis-sena 2020 ma kienetx saret laqgħa minħabba l-Covid, fis-sena 2021 kellu t-tifla bil-Covid u fis-sena 2022 ma kienx attenda. Fis-sena 2019 kien qal lill-attur biex ir-riċevuti kollha ikollhom *tagging invoice* magħhom għaliex huma kellhom dritt bħala blokka ikunu jafu x'qed iħallsu u hu baqa' jagħmel ir-riċevuti kif ried hu. Ma ħallasx l-ammont mertu tal-kawża għaliex dak l-ammont jinkludi *projections* tiegħu għas-sena 2020 u qatt ma saru, u ma sarux għaliex dan kien jinkludi painting u plastering u fil-blokka hemm problema ta' drains. Ma ħallasx l-ammont reklamat għaliex skontu l-affarijiet fil-blokka iridu jsiru bi pjan u l-attur qatt m'għamilhom. Hu mhux lest iħallas flus għal bieb, qabel ma jsiru xogħolijiet ta' iktar urġenza li hemm bżonn isiru fil-blokka, u filwaqt li jaqbel li jrid isir imma għandu jsir l-aħħar ħaġa fil-blokka. Fuq mistoqsija jekk għamilx proċedura sabiex jikkontesta l-kontijiet ikkonferma li m'għamilx. Din is-sena huwa ma approva xejn.

Fir-ri-eżami qal li lil Giovanella Despott kien jieħu jieħu ħsiebha Saviour Cassar magħruf bħala Sammy Cassar u mil-bidu li daħlu fl-appartament kienet turi sinjali li ma tagħmilx sens u ma kienetx tirraġuna u kienet tirrepeti diskors bħal *quello maledetto marito e moglie*, li kienet qed tirreferi għall-attur u martu.

Sema lil **Sam Cassar**[27] li ddikjara li fl-awla kien qed jagħraf lill-attur, u jafu bħala amministratur ta' Despott Mansions. Lil Philip Pace ma għarfux, ismu u kunjomu kemm-il darba semagħhom pero' ma jafux u ma dehrlux li qatt rah barra. Il-konnessjoni tiegħu kienet li qisu għas-sena 2017 kien qed jieħu ħsieb lil Giovanella Despott li kienet tifforma parti minn Despott Mansions u kien jgħinha għax kienet armla u ma kellha lil ħadd Malta peress li kienet minn Sqallija. L-għajnuna tiegħu kienet li kull għajnuna li jkollha bżonn bħal jixtrilha l-ikel. Hi awtorizzatu verbalment u dan għaliex kienet ħabiba tal-familja. Dam jagħti din l-assistenza sakemm mietet. Qatt ma attenda għal-laqgħat. L-attur kien jibgħat id-dokumenti li qed tissejjaħ laqgħa ġenerali jew jekk kien ikun hemm xi spejjeż li kien ikun bżonn li jitħallsu kien jippreparalha l-affarijiet sabiex tagħmel il-pagamenti hi wkoll, bħal ċekk u kienet tiffirmah hi. Darba kienet għamlet pagament *cash* u dan kien fis-sena 2019. Meta kien ikun hemm xi bżonn li jikkontesta xi kont kien jikteb huwa. Meta kienet tirċievi kien ikollha kollox bil-miktub u kull ma kien jagħmel kien joħroġ il-kont biex jitħallas. Fejn kien hemm kontestazzjoni minn terzi ġieli ta spjegazzjoni min-naħa tiegħu u anke suġġerimenti anke sabiex isiru ħlasijiet u dan biex kemm jista jkun ma jkunx hemm argumenti bejn il-partijiet. Ikkonferma li Despott bdiet bid-dimensja fis-sena 2017 li bdiet tipprogressa. Ġiet anke f'sitwazzjoni li ma kienetx tkun taf fejn

[25] A fol 150, immarkat bħala Dok K
[26] A fol 154 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 25 ta' Aptril, 2023
[27] *A fol* 183 *et seq* tal-proċess, xhieda datata 11 ta' Lulju, 2023

qiegħda. Kien anke ħadha l-isptar għax tkun id-dar u taqa. Fuq referenza għal-ċekk fl-ammont ta' €289.92 li jinsab a *fol* 52 ikkonferma li kien miktub minnu iżda ffirmat minn Despott. Fuq mistoqsija li t-talba oriġinali kienet għal €523 u allura għaliex ħareg ċekk ta' €289, qal li l-pagament kien inqasam fi tlieta. Qal li kien hemm ċekkijiet li ma kienux jissarfu min-naħa tal-attur u peress li kien ikun hemm xi tibdil. Ikkonferma li l-firma a *fol* 10 kienet ta' Despott iżda ma iftakarx jekk kienx preżenti meta ffirmat. Qal li kienet tispelli isimha daqqiet G.Despott u daqqiet Giovanella Despott.

Fil-kontro-eżami ikkonferma li hu dejjem kien infurmat bl-amministrazzjoni tal-attur, u li meta kien jibgħatilhom biex iħallsuh għal xi ħaġa fil-condominium, dejjem kien jibgħatha bil-miktub u dejjem tahom rendikont ta' kollox. Lil Despott kien ilu jafha madwar ħames snin u r-relazzjoni bejnha u bejn l-attur kienet normali u qatt ma kien hemm ġlied partikolari bejniethom. Qatt ma saru akkużi minn Despott fil-konfront tal-attur. Qatt ma kellu dubbju mill-amministrazzjoni tal-attur.

Sema x-xhieda tal-konvenuta **Amelia Craig**[28] fejn iddikjarat li m'għandha tagħti xejn lill-attur. Fil-blokka hemm ħames appartamenti. Matul il-Covid Despott ma kienetx tajba minħabba d-dimensja. Sammy kien jieħu ħsieb iħallas l-affarijiet tal-istess Despott. Hi ħalset parti minn dak mitlub u fetaħ kawża dwar il-parti l-oħra u Sammy kien qalilhom kif għandha effettivament tiġi u kellu raġun. Kienet għamlet ċekk ieħor meta nqala l-inkwiet ta' ċirka €32.00 iżda l-attur ma kienx aċċettah. Ikkontestat dan l-ammont għax ma kellhomx riċevuti. L-unika oġġezzjoni li tħallas huma l-ammont pretiż mertu tal-kawża odjerna. Kienu ftehmu tlieta li ma jħallsux u ċioe' hi, il-konvenut l-ieħor Philip Pace u Sammy li kien jieħu ħsieb lil Giovanella Despott. Ir-riċevuti ppreżentati fil-proċess hija qatt ma rathom. Hi ma qagħditx tibgħatlu għall-irċevuti.

Konsiderazzjonijiet

Din il-kawża titratta dwar ħlas ta' *condominium* li ma sarx min-naħa tal-konvenuti.

Il-konvenuti ressqu eċċezzjoni preliminari u ċioe' li *l-eċċipjenti m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur fil-kwalita' personali tiegħu u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.*

Il-konvenuti sostnew illi l-okkju hekk kif miktub jidher li l-kawża ġiet imressqa mill-attur f'ismu personali u mhux bħala l-amministratur tal-blokka Despott Mansions.

L-okkju mill-Avviż tat-Talba jirriżulta illi l-kawża tressqet minn:

> *Joseph Vassallo Gatt (ID:464848M)*
> *Despott Mansions – Flat 5, 14 Milner Street,*
> *Sliema SLM 1722 – Malta*
> *Amministratur ta' Despott Mansions Owners Association*

---

[28] A fol 210 et seq tal-proċess

Mill-okkju jirriżulta l-kawża ġiet mressqa mill-attur bħala amministratur ta' Despott Mansions Owners Association u dan għaliex li kieku l-attur ried li jressaq il-kawża f'ismu personali ċertament li ma kienx ikun hemm għalfejn jindika li hu amministratur ta' Despott Mansions Owners Associations.

Għalhekk it-Tribunal qed jiċħad din l-eċċezzjoni preliminari.

Issa t-Tribunal ser jgħaddi sabiex jeżamina l-eċċezzjonijiet rimanenti.

L-Artikolu 9 (4) tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> *Jekk żewġ-terzi mill-oqsma rappreżentati waqt laqgħa jiddeċiedu li jagħmlu xi tibdil li ma jkunx jagħti lok għal użu separat minn kull condominus, il-condomini kollha għandhom jikkontribwixxu għall-ispejjeż ta' dak it-tibdil kollu fi proporzjon għall-ishma tagħhom skont l-artikolu 6(1).*

Jirriżulta li l-attur huwa l-amministratur tal-blokka fejn jgħixu l-partijiet, senjatament Despott Mansions Owners Association. L-attur jgħid illi fis-27 ta' Jannar, 2021 is-sidien tal-appartamenti numri 3, 4, 5 u 6 approvaw r-riżoluzzjoni u ħallsu l-miżata kollha ħlief għas-sidien tal-appartamenti numru 1 u 2 li ħallsu €289.00 kull wieħed, iżda baqgħu ma ħallsux il-bilanċ rimanenti ta' €233.70 kull wieħed dovuti minnhom, u għalkemm kien bagħtulu ċekk ta' €30.67 huwa ma kienx sarrafhom u dan għaliex ma kienx l-ammont dovut kollu.

Min-naħa l-oħra l-konvenuti kkontestaw dawn ir-riżoluzzjonijiet u sostnew li dawn ir-riżoluzzjonijiet ma ġewx approvati mill-maġġjoranza tal-*condomini*. Mill-atti jirriżulta illi r-riżoluzzjoni ġiet iffirmata minn Robert Agius, Greta Camilleri, l-attur nnifsu u Giovanella Despott[29]. Il-konvenuti jikkontendu illi s-Sinjura Despott kienet tbati bid-dimensja u għalhekk ma kienetx taf x'hini tiffirma jew inkella ma kienetx f'posizzjoni li tifhem x'hini tiffirma, u li saħansitra l-firem appartanenti lil Despott ma sarux minnha u għalhekk ir-riżoluzzjonijiet ma ġewx approvati mil-maġġjoranza.

Il-partijiet kif ukoll Sam Cassar li ddikjara li huwa kien jieħu ħsieb lil Despott u li anke iċċirkola ittra mal-*condomini* kollha qalu li Despott kienet dementi. Iżda, ma jirriżultax illi ġie preżentat ċertifikat mediku mingħand professjonist li jiċċertifika li Giovanella Despott ma kienetx f'pożizzjoni li tieħu ebda deċiżjoni u wisq inqas tiffirma fl-ebda stadju ta' ħajjitha, u lanqas li kien hemm xi proċeduri ta' interdizzjoni fil-konfront tagħha. In oltre, lanqas ma ġie mitlub sabiex jinħatar espert kaligrafu sabiex jiġu eżaminati l-firem tagħha, kemm fuq ir-riżoluzzjoni u kemm fuq iċ-ċekkijiet ppreżentati li ġew iffirmati minnha. Min-naħa l-oħra fix-xhieda ta' Sam Cassar għaraf il-firem u kif kienet tikteb isimha Despott, hekk kif jidhru mid-dokumenti li ġew eżebiti in atti, u qal li ġieli kitbet G. Despott u ġieli kitbet Giovanella Despott. Illi għalhekk jirriżulta li l-firem huma tagħha u allura ir-riżoluzjonijiet ġew approvati mill-maġġjoranza tal-condomini.

Issa t-Tribunal ser jgħaddi sabiex jistabillixxi l-ammont pretiż mill-attur huwiex dovut.

---

[29] A fol 6 et seq tal-proċess

L-Artikolu 6 (1) tal-istess Kapitolu hawn fuq ċitat jipprovdi:

> *Kemm-il darba ma jkunx hekk jirriżulta mit-titolu li jkollhom, l-ishma fil-partijiet komuni għandhom jitqiesu bħala li jkunu maqsumin b'mod indaqs bejn is-sidien tad-diversi oqsma separati.*

Il-kontenzjoni tal-konvenuti ma hijiex li ma l-kontijiet ma jitħallsux b'mod ugwali bejn il-*condomini* kollha u jirriżulta li kull kont li kien inħareġ mill-amministratur dejjem tħallas b'mod ugwali bejn il-condomini kollha, iżda li l-ammont pretiż mill-attur ma huwiex dovut.

Fil-kontro-eżami l-attur qal li kien hemm tlieta jħallsu bin-nieqes u ċioe' appartament numru 1, appartament numru 2 u appartament numru 6. Ikkonferma l-konvenut Philip Pace kien jgħaddi suġġerimenti tax-xogħolijiet kif jistgħu isiru u dan anke kif jirriżulta mill-*emails* esebiti minn Pace stess pero' jirrizulta anke mix-xhieda tal-istess Philip Pace li huwa m'attendiex għal-AGMs u għalhekk huwa qatt ma ssostanzja s-suġġerimenti li huwa kien jagħmel la fil-laqgħat li kienu jsiru u wisq inqas waqt li l-AGM. Illi jirriżulta wkoll illi kien hemm affarijiet li għad għadhom iridu jsiru iżda l-ammont pretiż fil-kawża ma humiex dwar dawn l-affarijiet iżda dwar miżata approvata. Il-konvenut mal-affidavit tiegħu esebixxa *accounts summary and explanation* ta' Despott Mansions Owners Association mibgħuta mill-attur fis-16 ta' April 2019 bil-kummenti tiegħu[30] fejn jirriżulta illi dawn kienu *covering period from the 1st Janury to the 31st January 2018 , ordinary and extraordinary expenditure – 2017, estimated ordinary & extraordinary annual expenditure – 2019*, liema miżati ma jaqgħux fil-parametri tal-kawża odjerna.

Fix-xhieda tagħha l-konvenuta Craig qalet li kien Sam Cassar li kien qalilhom li l-ammont pretiż mertu tal-kawża odjerna m'għandux jitħallas u għalhekk hija baqgħet tinsisti li m'għandiex xi tħallas. Dan ġie kontradett mix-xhieda ta' Sam Cassar fejn qal li hu kien jara l-*emails* mibgħuta mill-attur, kien jagħti opinjoni fejn kien jara li ma kienx hemm qbil sabiex ma jkunx hemm argumenti u qal li dak kollu mitlub mill-istess attur versu l-*condominium* dejjem lesta ċ-ċekkijiet ta' Despott sabiex hija tiffirmahom ħalli jimpustahom lill-attur. In oltre qal li Despott qatt ma għamlet xi akkużi fil-konfront tal-istess attur, u li la huwa u lanqas Despott qatt kellhom dubbju fl-amministrazzjoni tal-attur.

Illi jirriżulta li l-miżati kif ukoll is-somma pretiża mertu tal-kawża odjerna tħallsu mill-kumplament tal-*condomini*, ma kienx hemm kontestazzjonijiet min-naħa tal-*condimini* l-oħra u li l-konvenuti ma kkontestawx lil attur li jkun l-amministratur fiż-żminijiet li jaqgħu fil-parametri tal-kawża odjerna.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi dan il-każ billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti u ċioe' sabiex jiġu liberati mill-osservana tal-ġudizzju, jilqa' t-talbiet attriċi u jordna li l-konvenuti jħallsu s-somma ta' mitejn, tlieta u tletin ewro u sebgħin ċenteżimu (€233.70) kull wieħed lill-attur fil-kapaċita' tiegħu ta' amministratur ta'

---

[30] Dok. I, a fol 146 et seq tal-proċess

Despott Mansions Owners Association filwqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti fi kwoti ugwali bejniethom.

Avukat Dr. Marouska Debono LL.D. M.A. in Law

Ġudikatur