TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

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

Udjenza tat-12 ta' Mejju 2025

Talba nru. 320/2023 IS

TF CONDOMINIUM MANAGEMENT LIMITEND (C 104448)

VERSUS

1. **CARMELO BONNICI (I.D. 531651 (M)**
2. **CARMEN BONNICI (I.D. 424754 (M)**

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat mis-soċjeta' attriċi fis-7 ta' Settembru 2023 (a fol. 2), is-soċjeta' attriċi talbet is-somma ta' elf sitt mija u ħamsa u disgħin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 1,695.61) rappreżentanti s-somma ta' elf u ħmistax-il Ewro (Eur 1,015.00) kontribuzzjonijiet annwali għas-snin 2022 sa 2023 u 2023 sa 2024 u s-somma ta' sitt mija u tmenin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 680.61) spejjeż addizzjonali inkorsi mill-istess soċjeta' attriċi fir-rigward tal-komun b'mod partikolari fir-rigward tal-lift, bl-ispejjeż u l-imgħax.

Ra illi l-konvenuti ġew notifikati fid-29 ta' Frar 2024 (a fol. 13).

Ra illi l-konvenuti ippreżentaw ir-risposta tagħhom fil-15 ta' Marzu 2024 (a fol. 15).

Ra illi l-konvenuti intavolaw kontro-talba kontestwalment mar-risposta tagħhom fil-15 ta' Marzu 2024 (a fol. 17 u 18).

Ra illi s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata intavolat ir-risposta tagħha fir-rigward tal-kontro-

talba fit-8 ta' April 2024 (a fol. 22).

Ra illi s-soċjeta' attriċi għalqet il-provi tagħha fid-9 ta' Ottubru 2024 fir-rigward tat-talba (a fol. 39).

Ra illi t-Tribunal ta diversi opportunitajiet lill-konvenuti sabiex iġibu l-provi kollha tagħhom kemm fir-rigward tar-risposta tagħhom u anke fir-rigward tal-kontro-talba b'dan illi t-Tribunal kien kostrett jagħlaq il-provi kollha tal-konvenuti fid-9 ta' April 2025 (a fol. 155).

Ra illi s-soċjeta' attriċi għalqet il-provi tagħha fir-rigward tal-kontro-talba fid-9 ta' April 2025 (a fol. 155).

Ra illi l-provi kollha tat-talbiet kollha tal-partijiet ġew dikjarati magħluqa fid-9 ta' April 2025 (a fol. 155).

Ra illi r-rappreżentant legali tas-soċjeta' attriċi għamel it-trattazzjoni finali orali mentri l-konvenuti ingħataw opportunita' sabiex jintavolaw nota ta' sottomissjonijiet (a fol. 155 u 156) b'dan illi pero' il-konvenuti qatt ma ntavolaw din in-nota.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Dan it-Tribunal ser jiddiskuti l-ewwelnett it-talba intavolata mis-soċjeta' attriċi fejn ser ikun qed jiddiskuti il-ħatra tal-amministratur sabiex wara jkun jista' jikkonstata jekk il-konvenuti humiex obbligati li jħallsu xi ammonti dovuti lis-soċjeta' attriċi o meno.

Wara, it-Tribunal ser ikun qed iqis il-kontro-talba intavolata mill-konvenuti.

1. It-talba tas-soċjeta' attriċi
    a. Il-ħatra tas-soċjeta' attriċi bħala amministratur tal-blokk ta' appartamenti bl-indirizz 28, Pulena, Triq R. Caruana Dingli, San Ġwann

It-Tribunal seta' jinnota illi huwa manifestement ċar illi hemm kontestazzjoni dwar il-ħatra tas-soċjeta' attriċi bħala l-amministratur tal-blokk ta' appartamenti hawn fuq imsemmi.

It-Tribunal jibda sabiex jirrileva illi erbgħa appartamenti jiffurmaw parti mill-blokk ta' appartamenti hawn fuq imsemmi fejn dan il-fatt joħroġ ċar mill-affidavit ta' Gratian Francica għan-nom tas-soċjeta' attriċi maħluf minnu fit-22 ta' Mejju 2024 u ppreżentat fl-istess jum (a fol. 28), mill-affidavit ta' Margaret Grech bħala waħda mis-sidien tal-blokk tal-

appartamenti maħluf minnha fl-4 ta' Settembru 2024 u ppreżentat fid-9 ta' Ottubru 2024 (a fol. 41), mill-affidavit ta' Susan Xuereb bħala waħda mis-sidien tal-blokk tal-appartamenti maħluf minnha fl-4 ta' Settembru 2024 u ppreżentat fid-9 ta' Ottubru 2024 (a fol. 42), mill-affidavit ta' Simon Peter Grech bħala wieħed mis-sidien tal-blokk tal-appartamenti maħluf minnu fl-4 ta' Settembru 2024 u ppreżentat fid-9 ta' Ottubru 2024 (a fol. 42A) u mid-dokumentazzjoni li tinsab a fol. 177 sa 150 ippreżentata minn Dr. Claude Sapiano bħala rappreżentant tal-*Lands Registry Agency*. Kopja tal-ewwel riżoluzzjoni wkoll tinsab a fol. 96 u 97 filwaqt li kopja taż-żewġ riżoluzzjonijiet tinsab ukoll a fol. 30 sa 33.

It-Tribunal issa jrid iħares lejn il-ħatra tal-amministratur kif inhi regolata bil-Liġi. Din il-ħatra hi regolata mill-Artikolu 15 tal-Att Dwar il-Condominia, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn is-sub-artikolu 1 jispeċifika illi "*Meta jkun hemm iktar minn tliet condomini, il-laqgħa tal-condomini għandha taħtar amministratur. Jekk il-laqgħa ma tagħmilx dik il-ħatra, il-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ minn condominus wieħed jew iktar u l-amministraturjinħatar mill-arbitru. Meta jkun hemm tliet condomini jew inqas, dawn jamministraw flimkien kemm-il darba ma jiftehmux xort'oħra.*" Għaldaqstant, huwa manifestement ċar illi f'dan il-każ kien hemm il-ħtieġa illi jkun hemm maħtur amministratur u li din il-ħatra kellha ssir f'laqgħa. Iżda, it-Tribunal josserva illi l-Artikolu 15 hawnhekk imsemmi 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 l-ammont ta' voti li jrid ikun hemm f'laqgħa fejn jipprovdi illi "*Il-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*". Għaldaqstant, jidher li għandu jkun applikabbli l-ammont ta' żewġ terzi mill-oqsma.

F'dan il-każ, is-soċjeta' attriċi, ippreżentat diversi evidenzi, fosthom l-affidavits ta' tlieta mis-sidien hawn fuq imsemmija u ukoll Dr. Claude Sapiano ippreżenta id-dokumentazzjoni hawn fuq imsemmija li turi li mill-inqas tlieta minn erbgħa oqsma ħatru lis-soċjeta' attriċi bħala l-amministratur.

It-Tribunal seta' wkoll jara illi r-reżoluzzjoni tal-ħatra tas-soċjeta' attriċi bħala l-amministratur tal-blokk tal-appartamenti hawn fuq imsemmi għas-sena 2022 sa 2023 kienet ukoll iffirmata mill-konvenut Carmel Bonnici u liema reżoluzzjoni tinsab a fol. 178. It-Tribunal seta' jara li l-konvenut, Carmel Bonnci, stess ikkonferma li kien preżenti għal din il-laqgħa fejn iddikjara fl-affidavit tiegħu minnu maħluf fit-2 ta' Diċembru 2024 u

ppreżentat fl-istess ġurnata illi "*1. Illi nikkonferma li fil-hamsa (5) ta' Jannar tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022) iltqajna l-condomini kollha fejn ghal tali laqgha kien hemm ukoll is-socjeta' attrici TF Condominium Management Ltd.*" (a fol. 54) u l-konvenuta Carmen Bonnici ikkonfermat l-istess fl-affidavit tagħha minnha maħluf fit-2 ta' Diċembru 2024 u ppreżentat fl-istess ġurnata (a fol. 63) u mill-affidavit tat-tifel tal-konvenuti, Mark Bonnici, minnu maħluf fit-2 ta' Diċembru 2024 u ppreżentat fl-istess ġurnata (a fol. 64). It-Tribunal ra wkoll illi l-konvenuti pero' allegaw tul il-proċess illi huma qatt ma ffirmaw għall-ħatra tas-soċjeta' attriċi bħala l-amministratur tal-blokk tal-appartamenti hawn fuq imsemmi. Fil-fatt, Carmel Bonnici jgħid fl-affidavit tiegħu hawnhekk imsemmi illi "*9. Illi irrid nghid ukoll li fl-gheluq tal-laqgha ta' nhar il-5 ta' Jannar 2022, jiena u marti intlabna biex niffirmaw li saret u attendejna ghal din il-laqgha u jien iffirmajt biss li saret din il-laqgha …*" (a fol. 55) u liema verżjoni hija wkoll ikkoroborata mill-affidavit tal-konvenuta Carmen Bonnici hawn fuq imsemmi (a fol. 63). Il-konvenut Carmel Bonnici reġa' xehed l-istess fid-9 ta' April 2025 fejn, wara li saret referenza għar-riżoluzzjoni hawnhekk imsemmija, xehed illi "*Din il-firma pogguta hawn; u dan il-kliem ma kienx hawn … Dik il-firma tieghi, pero' jien ma poġġejtiex hemm. Dik poġġuta bil-kompjuter …*" (a fol. 159). Biss pero', it-Tribunal jinnota wkoll ix-xhieda ta' Carmen Bonnici datata 9 ta' April 2025 fejn liema xhieda tinsab a fol. 173 u 174, u li hija is-segwenti:

"*It-Tribunal: Meta xehed is-sinjur u x-xhedt issa inti wkoll illi kien hemm dan id-dokument bil-firma li jidher li intom ma ffirmajtux fuq dan id-dokument, ftaħtu kawża dwar din l-allegazzjoni li din il-firma ma għamiltuhiex intom? Hemm xi kawża pendenti?*
Xhud: Le."

Inoltre', it-Tribunal ħares lejn ix-xhieda tal-konvenuta Carmen Bonnici datata 9 ta' April 2025 fejn hija wkoll xehdet illi bħala konvenuti "*le qatt ma dħalna f'arbitraġġ*" (a fol. 172) u anqas l-istess konvenuti ma ipprovdew xi dokumentazzjoni li turi li xi darba marru arbitraġġ fir-rigward ta' din il-ħatra tas-soċjeta' attriċi bħala l-amministratur. Anqas ma jista' jingħad illi l-konvenuti ma setgħux jattakkaw din il-ħatra għax ma kinux jafu biha għaliex huwa manifestment ċar li kienu jafu b'din il-ħatra ta-ssoċjeta' attriċi hekk kif joħroġ mill-affidavits tal-konvenuti hawn fuq imsemmija u wkoll mill-affidavit tat-tifel tal-konvenuti, Mark Bonnici, minnu maħluf fit-2 ta' Diċembru 2024 u ppreżentat fl-istess ġurnata (a fol. 64). Ukoll, il-konvenuta Carmen Bonnici xehdet fid-9 ta' April 2025 illi "*Da zgur li attendejna laqgħat mela. Għandi, għandi lista ta' laqgħat li kellna*" fejn saħanistra xehdet li kien jidher għalihom il-konvenuti l-avukat legali tagħhom u kien hemm preżenti wkoll is-soċjeta' attriċi rappreżentata minn Gratian Francica (a fol. 173). Għalhekk, il-konvenuti ma jistgħu qatt issa f'din il-kawża jikkontestaw din il-ħatra għaliex kienu ben konsapevoli tagħha.

Ukoll, it-Tribunal iqis l-argument tal-konvenuti illi l-kuntratt li pprovdiet is-soċjeta' attriċi

jgħid fuq l-ewwel paġna illi "*When this service is used for private owned properties approval of all part holders of the condominium is necessary*" (a fol. 58). Iżda, it-Tribunal jirrileva illi biss biss dan il-kuntratt anqas biss ikopri s-sena 2022 sas-sena 2023 u huwa biss għal sena waħda meta r-riżoluzzjoni rreġistrata mal-*Lands Registry* turi li l-ħatra tas-soċjeta' attriċi saret għal ħames snin , u ċioe', mis-sena 2023 'l quddiem (a fol. 177 u 180). B'dan ifisser li dan il-kuntratt irid jinqara biss fil-parametri tiegħu u tal-Liġi.

It-Tribunal josserva wkoll ix-xhieda ta' Dr. Claude Sapiano, bħala rappreżentant tal-*Lands Registry Agency*, fejn xehed fid-9 ta' April 2025, illi "*Mela dawn huma d-dokumenti relattivi għal applikazzjoni biex jiġi appuntat amministratur; hawn tnejn, għaliex kien hawn waħda fl-2022 u l-oħra fl-2023, u dawn l-applikant kien djejem Graciant Francica. Hawnhekk hawn miktub fix-xhieda li applikazzjoni magħmlua minn TF Condonomium. Fir-realta' l-applikazzjoni hija magħmula minn din il-persuna għalkemm jidher li f'kuntatt minnhom l-email tiegħu huwa TF Condominium; dik li nista' ngħid*" (a fol. 157). It-Tribunal ħares ukoll lejn id-dokumentazzjoni ippreżentata minn Dr. Claude Sapiano li turi l-isem tal-amministratur Gratian Francica u mhux l-isem tas-soċjeta' attriċi (a fol. 177 sa 180). Iżda, l-affidavits ta' Gratian Francica (a fol. 28 u 29) u tat-tliet sidien tal-blokk tal-appartamenti u ċioe' ta' Margaret Grech, Susan Xuereb u Simon Peter Grech (a fol. 41 sa 42A) u li huma kollha msemmija iktar 'il fuq, juru ċar li huma dejjem kienu taħt l-impressjoni li qed jikkuntrattaw mas-soċjeta' attriċi u Gratian Francica kien biss qed jidher għan-nom tal-istess soċjeta' attriċi. Ukoll, dan il-punt huwa ċar mill-affidavits tal-konvenuti, liema affidavits huma wkoll hawn fuq isemmija (a fol. 54 u 63) u tat-tifel tagħhom, Marko Bonnici, hawn fuq imsemmi wkoll (a fol. 64). F'dan ir-rigward, it-Tribunal jirrileva illi l-Artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi illi "*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet*", fejn liema Artikolu tal-Liġi kien ukoll diskuss fis-sentenza ***PHILIP BUGEJA BĦALA LIKWIDATUR TA' QUALITY HOMES LIMITED (C1562) VS RAYMOND BONNICI (KI 777051M) et***[1]. Għaldaqstant, ma hemm ebda dubju li s-soċjeta' attriċi hija kknsidrata mill-partijiet kollha bħala l-persuna li kienu qed isiru t-taħdidiet magħha.

Għaldaqstant, u wara li ra kemm l-evidenza miġjuba mill-partijiet rispettiv kif ukoll il-Liġijiet rispettivi, it-Tribunal jikkontendi u jikkonkludi illi il-ħatra tas-soċjeta' attriċi bħala l-amministratur tal-blokk tal-appartamenti hawn fuq imsemmija kienet, u hija, waħda legali fil-parametri tal-Liġi.

b. <u>Spejjeż tal-komun tal-blokk tal-appartamenti hawn fuq imsemmi</u>

Arikolu 11 (1) tal-Kap. 398 jispeċifika illi "*L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni,*

[1] 14 ta' Novembru 2024, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 39/2023

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, salvdejjem kull ftehim kuntrarju." It-Tribunal seta' josserva illi jidher illi dawn l-ispejjeż qed ikunu maqsuma bejn l-erba' appartamenti mingħajr ma jitqies il-valur ta' kull appartamenti individwali meta dawn l-ispejjeż huma għat-tgawdija ugwali tas-sidien tal-appartamenti kollha. It-Tribunal jifhem illi li kieku kien hemm ftehim differenti minn dak mifhum minnu, it-tliet sidien tal-blokk tal-appartamenti kienu żgur jitkellmu, u dan meta wieħed iqis illi l-konvenuti huma s-sidien tal-*penthouse* tal-blokk tal-appartamenti hawn fuq imsemmi.

It-Tribunal iqis ukoll illi talba mill-amministratur għall-ispejjeż fir-rigward ta' dak imsemmi fl-Artikolu 11 (1) hawn fuq imsemmi trid issir quddiem Tribunal jew Qorti filwaqt illi l-Artikolu 11 (5) tal-Kap. 398 jipprovdi illi *"Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta'dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijietli għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista'jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ"* fejn pero' il-konvenuti ma ġabu ebda prova li hemm xi pendenzi miftuħa quddiem l-arbitraġġ fejn fil-fatt, il-konvenuta Carmen Bonnici xehdet fid-9 ta' April 2025 illi *"Le qatt ma dħalna f'arbitraġġ"* (a fol. 172).

i. <u>Spejjeż relatati mal-kontribuzzjonijiet annwali tas-sena 2022 sas-sena 2023 u tas-sena 2023 sas-sena 2024</u>

Ma hux kontestat mir-riżoluzzjonijiet hawn fuq imsemmija illi s-soċjeta' attriċi ġiet maħtura bħala amministratur mis-sena 2022 u ċioe' għas-sena 2022 sa 2023 u b'riżoluzzjoni oħra mis-sena 2023 għal perjodu ta' ħames snin. Iżda, ġjaladarba din it-talba kienet intavolata mis-soċjeta' attriċi fis-7 ta' Settembru 2023, huwa ġust illi s-soċjeta' attriċi qed titlob biss il-kontribuzzjonijiet mis-sena 2022 sas-sena 2024.

Fir-rigward tal-ammont dovut minn kull appartament, it-Tribunal seta' jara l-affidavit hawn fuq imsemmi ta' Susan Xuereb, li hija waħda mis-sidien tal-blokk tal-appartamenti, fejn f'dan l-affidavit minnha maħluf fl-4 ta' Settembru 2024 u ppreżentat fid-9 ta' Ottubru 2024, hija tgħid illi " *… l-mizata ta' 507.50euro … Il-mizata ta' 507.50 euro tkopri Lift Maintenance Agreement, Insurance, kont tad-dawl tal-komun u administration fees*" (a fol. 42). Dan l-ammont huwa wkoll indikat fil-kuntratt iffirmat mit-tliet sidien datat 27 ta' Frar 2023 (a fol. 62).

Għaldaqstant, dan it-Tribunal m'għandu ebda dubju illi l-konvenuti jridu jħallsu l-ammont ta' elf u ħmistax-il Ewro (Eur 1,015.00) rappreżentanti kontribuzzjonijiet annwali għas-snin 2022 sa 2023 u 2023 sa 2024.

ii. <u>Spejjeż relatati ma' tiswijiet tal-lift u manutenzjoni tal-blokk tal-appartamenti hawn fuq imsemmi</u>

Gratian Francica, għan-nom tas-soċjeta' attriċi, ippreżenta diversi irċevuti li juru l-ispejjeż li saru tul is sena 2022 u s-sena 2023 sa qabel ma kienet intavolata din it-talba, liema kopja tal-irċevuti tinsab a fol. 34 sa 37, flimkien mal-affidavit tiegħu hawn fuq imsemmi. Ukoll, is-soċjeta' attriċi reġgħet ippreżentat kopja ta' diversi irċevuti li jinsabu a fol. 127 sa 136 u a fol. 151 u 153, fejn parti mill-irċevuti huma doppji mentri hemm ukoll ippreżentati irċevuti oħrajn.

L-ewwelnett, it-Tribunal jirrileva illi l-konvenuti ma qajmu qatt xi kontestazzjoni dwar l-awtentiċita' ta' dawn l-irċevuti, u għaldaqstant, it-Tribunal ser ikun qed jeżamina il-kopja ta' dawn l-irċevuti hawn fuq imsemmija.

It-tieni, it-Tribunal seta' jara illi anke jekk it-Tribunal ma jieħux in koneisderazzjoni ċerti irċevuti li jistgħu ikunu diġa' inklużi fl-ammont tal-kontribuzzjoni, bħal per eżempju, l-irċevuta fir-rigward tal-*insurance* li tinsab a fol. 128, xorta waħda l-ammont tal-ispejjeż jiġi ogħla minn dak mitlub mis-soċjeta' attriċi bħala sehem il-konvenuti tal-appartament tagħhom li jinsab fil-blokk tal-appartamenti hawn fuq imsemmi.

Għaldaqstant, it-Tribunal m'għandu ebda dubju illi l-konvenuti huma obbligati li jħallsu s-sehem tal-appartament tagħhom lis-soċjeta' attriċi fl-ammont ta' sitt mija u tmenin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 680.61).

c. <u>Imgħax</u>

Is-soċjeta' attriċi qed titlob ukoll l-imgħax fuq is-somma pretiża minnha. F'dan ir-rigward, it-Tribunal jagħmel referenza għall-artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ, jidher illi tali obbligazzjoni ma hiex ta' natura kummerċjali skond il-Liġi Maltija b'dan illi għaldaqstant, għandu japplika is-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 1141 hawn imsemmi, u liema artikolu jipprovdi illi *"F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni."* L.S. 12.12 jagħti definizzjoni ta´ att ġudizzjarju fejn tipprovdi illi *""att ġudizzjarju" tfisser kull att jew skrittura preżentata fir-reġistru, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord f'Malta, u kull att jew skrittura preżentata, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord barra minn Malta, li tista', bis-saħħa ta' xi liġi jew trattat, tiġi notifikata lil xi persuna f'Malta, iżda ma tinkludix il-mandati u l-ordnijiet imsemmija fit-Titolu VII tat-Tieni Ktieb ufit-Titolu VI tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi."* Għal kull buon fini, dan it-Tribunal jiċċara illi filwaqt illi huwa minnu illi liġi sussidjarja trid tkun interpretata fl-ambitu tal-Att ewlieni illi taħtu tkun saret il-liġi sussidjarja, kemm il-Kap. 12 kif ukoll il-Kap. 16 jirregolaw iċ-ċivil, fejn il-Kap. 12 jitkellem fuq il-proċedura u l-Kap. 16 jitkellem fuq is-sustanza, b´dan illi t-tnejn li huma wkoll jitkellmu fuq l-istess prinċipju;

l-att ġudizzjarju, b´dan illi l-liġi sussidjarja 12.12 tista´ tkun applikata f´termini ta´ definizzjonijiet għall-Kodiċi Ċivili.

F'dan il-każ, it-Tribunal ħares bir-reqqa lejn is-sentenza ***MICHAEL DEBONO LIMITED VS. CARMELO CATANIA***[2] fejn il-Qorti qieset minn meta jibda jiddekorri l-imgħax. It-Tribunal iqis illi s-soċjeta' attriċi bdiet il-proċeduri kontra l-konvenuti b'permezz ta' att ġudizzjarju meta intavolat din it-talba fis-7 ta' Settembru 2023 u l-konvenuti ġew notifikati fid-29 ta' Frar 2024. Għaldaqstant, dan l-imgħax għandu jibda jiddekorri mid-29 ta' Frar 2024 sad-data tal-ħlas effettiv. Fir-rigward tal-persentaġġ, l-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena hu dak l-ammont ipprovdut fil-Kodiċi Ċivili illi għandu japplika, sakemm ma tkunx applikabbli il-leġiżlazzjoni sussidjarja 16.06, li ma hux il-każ f'dan il-każ.

d. Spejjeż oħra

Oltre' l-ispejjeż imsemmija hawn fuq, it-Tribunal seta' jara illi s-soċjeta' attriċi qed titlob ukoll spejjeż oħra iżda t-Tribunal qed jifhem li dawn qed jirreferu għal spejjeż ġudizzjarji marbuta ma' din it-talba fejn dawn l-ispejjeż ser ikunu deċiżi fid-***Decide***.

2. Kontro-talba intavolata mill-konvenuti

It-Tribunal seta' jara illi, hekk kif kien irrimarkat iktar 'il fuq, il-konvenuti intavolaw kontro-talba kontestwalment mar-risposta tagħhom (a fol. 17 u 18).

It-Tribunal jibda sabiex iħares lejn l-applikazzjoni tal-Artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jirregola l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-kontro-talba u jifhem ukoll dak li intqal fis-sentenza ***Best Deals International Limited (C35701) vs Charlton Chetcuti (ID 376578M) u Leticia Buhagiar sive Leticia Chetcuti (ID 113386M),***[3] fejn l-Onorabbli Qorti diversement presjeduta kkonkludiet illi *"Fil-każ Antonia Zahra vs Raymond Borg deċiż fit-18 ta' Lulju 210720 ingħad hekk - "....l-Artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), jeżiġi li l-kontro-talba tal-konvenut trid tkun ġejja millistess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba attriċi. Kontrotalba titqies ukoll li hija konnessa mat-talba attriċi fis-sens li trid il-liġi meta l-iskop tal-kontrotalba jkun li jpċċi l-kreditu pretiż mill-attur, jew li b'kull mod ieħor iġib fix-xejn jew jimpedixxi l-azzjoni attriċi. Fil-fatt fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet."*

Fir-rigward tal-provi, it-Tribunal seta' jara illi l-konvenuti qatt ma ppreżentaw ebda kopja tal-irċevuti f'dan is-sens. It-Tribunal jirrileva illi l-Artikoli 558 sa 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw bis-sħiħ kif il-partijiet fil-kawża għandhom iressqu l-provi tagħhom. It-Tribunal jirrileva illi l-Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni jipprovdi illi *"Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-*

---

[2] 13 ta' Jannar 2023, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 725/2022

[3] 3 ta' Diċembru 2018, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 658/2016

obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah." B'dan illi pero' dan it-Tribunal jagħraf ukoll l-applikazzjoni tal-Artikolu 559 tal-imsemmi Kodiċi illi jipprovdi illi *"Il-qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib."* Tali Artikolu kien hekk diskuss mill-Qorti diversement presjeduta fejn il-Qorti diversement presjeduta irriteniet diversi drabi, fosthom fis-sentenza ***Anthony Xerri (K.I. nru. 209398M) ('ir-rikorrent') vs. Claudette Spencer (K.I. nru. 307378M) u Domnic Spencer (K.I. nru. 443400L) ('l-intimati')***[4] illi *"mad-daqqa t'għajn għalhekk huwa ċar illi l-obbligu li għandu parti f'kawża mhuwiex illi jġib l-aqwa prova iżda li jġib l-aqwa prova **li jista' jġib**."* L-istess qal it-Tribunal diversement presjedut fejn fis-sentenza ***DANIEL ZAMMIT VERSUS ROCCO BARTOLUCCIO***[5] ikkonkluda illi *"dak li hu importanti ghal-legislatur Malti huwa li l-prova (testimonjali u/jew dokumentarja) tkun wahda rilevanti ghall-kaz trattat u li l-istess tkun l-ahjar wahda li l-parti tista' toffri jew tressaq."* B'dan illi tali Artikolu pero' ma jistax jinftiehem illi t-Tribunal irid jidderiġi lill-partijiet xi provi jressqu għaliex tali kompitu huwa biss tal-partijiet tal-kawża għaliex inkella it-Tribunal ikun qed iżomm ma' parti jew oħra inġustament u b'dan illi dan it-Tribunal jista' biss imbagħad iħares lejn tali provi mingħajr ma jippreġudika d-dritt ta' xi parti jew oħra.

Inoltre', it-Tribunal ħares bir-reqqa lejn ix-xhieda tal-konvenut Carmel Bonnici datata 9 ta' April 2025 fejn, fir-rigward tal-ispejjeż mitluba mill-konvenuti fil-kontro-talba, huwa xehed illi " ... *għamilnihielha ċara li aħna mhux lil Condominium qed nitolbu* ..." (a fol. 164) u baqa' jinsisti fuq l-istess punt tul din ix-xhieda kollha. Xehed l-istess il-konvenuta Carmen Bonnici fid-9 ta' April 2025 fejn xehdet illi "...*aħna mhux lil tat-TF qegħdin ifittxu* ..." (a fol. 173).

Għaldaqstant, it-Tribunal qed jiċħad il-kontro-talba intavolata mill-konvenuti u ċioe' din it-talba rikonvenzjonata.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba tas-soċjeta' attriċi għall-ammont ta' elf sitt mija u ħamsa u disgħin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 1,695.61) rappreżentanti s-somma ta' elf u ħmistax-il Ewro (Eur 1,015.00) kontribuzzjonijiet annwali għas-snin 2022 sa 2023 u 2023 sa 2024 u s-somma ta' sitt mija u tmenin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 680.61) spejjeż addizzjonali inkorsi mill-istess soċjeta' attriċi fir-rigward tal-komun b'mod partikolari fir-rigward tal-lift, bl-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena li għandu jibda jiddekorri mid-29 ta' Frar 2024 sad-data tal-

[4] 18 ta' Settembru 2024, Qorti tal-Appell, Ref.: 39/2021
[5] 3 ta' Frar 2020, Tribunal Għal Talbiet Żgħar, Ref.: 80/2019

ħlas effettiv.

Jiċħad it-talbiet kollha tal-konvenuti li jinsabu fil-kontro-talba u jillibera mill-osservanza tal-ġudizzju is-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata fir-rigward tal-kontro-talba.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tal-konvenuti.

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur