FIT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Avv. Dr Christopher Chircop

Seduta ta' nhar l-Erbgħa 28 ta' Mejju 2025

Talba Numru: 207/2023 CC

Joseph Beppe Bugeja [KI 696262 (M)] u Alistair Buttigieg [KI 537288 (M)]

fil-kapaċita' ta' Chairman u Amministratur, u segretarju rispettivament tal-

Board of Management ta' The Association of St. Angelo Mansions Owners (ASAMO)

Vs

Paul Bezzina [KI 312864 (M)]

Denise Bezzina [KI 59368 (M)]

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fit-12 ta' Ġunju 2023, fejn l-atturi in rappreżentanza ta' The Association of St. Angelo Mansions Owners talbu lil dan it-Tribunal sabiex jikkundanna lil konvenuti sabiex iħallsu lill-assoċjazzjoni s-somma ta' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) in rappreżentanza ħlas ta' kontribuzzjoni dovuta mill-konvenuti lill-assoċjazzjoni għas-snin 2021 u 2022.

L-Atturi talbu wkoll l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll ta' kull ittra uffiċjali u tal-mandat ta' sekwestru intavolat fil-konfront tal-konvenuti u l-imgħax legali.

Ra r-risposta tal-konvenuti preżentata fis-26 ta' Lulju 2023 fejn eċċepixxew:

1. Preliminarjament, illi dan it-Tribunal m'għandux ġurisdizzjoni biex jisma' din it-talba, u dan ai termini tal-artikolu 3(5) tal-Kap 380 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fill-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-assoċjazzjoni attriċi m'għandhiex il-poter li tiġbor il-kontribuzzjonijiet mertu ta' din il-kawża, liema poter huwa ta' assoċjazzjoni oħra, li tagħha l-konvenuti jiffurmaw parti;

4. Illi mingħajr preġudizzju, il-konvenuti ma jiffurmawx parti mill-assoċjazzjoni attriċi li qiegħda tużurpa l-poteri tal-assoċjazzjoni li tagħha l-konvenuti jiffurmaw parti, u qiegħda teżerċita jew tippretendi li teżerċita' l-poteri tagħha (bil-ġbir ta' kontribuzzjonijiet) fuq parti mill-Kumpless li tagħha l-konvenuti u condomini oħra għandhom l-użu u t-tgawdija b'mod esklussiv, ad esklużjoni ta' condomini oħra li jistgħu jkollhom l-użu u t-tgawdija ta' partijiet ġestiti mill-assoċjazzjoni attriċi;

5. Illi mingħajr preġudizzju, il-kontribuzzjonijiet li qiegħda tippretendi l-assoċjazzjoni attriċi mingħand il-konvenuti jirreferu għal partijiet mill-Kumpless li fihom il-konvenuti m'għandhom l-ebda sehem u/jew użu u/jew tgawdija;

6. Illi mingħajr preġudizzju, il-konvenuti m'għandhom jagħtu xejn lill-assoċjazzjoni attriċi;

7. Salvi eċċezzjonijiet oħra permissibbli skont il-liġi;

   Bl-ispejjez.

Ra u semgħa x-xhieda.

Ra li fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2024 l-partijiet qablu li l-intimati m'għandhomx garage jew car space fil-carpark sotteranju tal-kumpless pero għandhom garage jew car space fil-car park fuq in-naħa ta' barra tal-kumpless.

Ikkunsidra l-provi dokumentarji kollha.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra u semgħa it-trattazzjoni finali tal-partijiet rigward l-eċċezzjoni preliminari.

Ra li t-Talba tħalliet għas-sentenza rigward l-eċċezzjoni preliminari.

Ikkunsidra

Illi din hija sentenza in parte dwar l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti għat-talba tal-atturi.

Il-Konvenuti jsostnu li dan it-Tribunal m'għandux ġurisdizzjoni biex jisma' din it-talba, u dan ai termini tal-artikolu 3(5) tal-Kap 380 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi in sostenn tal-eċċezzjoni preliminari tagħhom, il-konvenuti ressqu is-segwenti provi:

1. **L-Affidavit tal-konvenut Paul Bezzina** fejn fost l-oħrajn fl-affidavit tiegħu, Paul Bezzina sostna li l-kumpless magħruf bħala St. Angelo Mansions jikkonsisti f'erba strutturi separati u distinti u f'dawn l-istrutturi hemm diversi blokok. Kull blokk għandu

l-Condominium tiegħu. Huwa involut fl-amministrazzjoni tal-Condominium ta' Block 5.

Fl-Affidavit tiegħu Paul Bezzina sostna li l-assoċjazzjoni attriċi qegħda tibbaża t-talba tagħha fuq il-premessa li l-konvenut Paul Bezzina għandu sehem fi proprjeta' mill-blokk ta' garaxxijiet li l-istess assoċjazzjoni attriċi qegħda tamministra. Għalhekk għalkemm il-kawża at face value, tidher li hija 'money claim', il-kwistjoni hija ħafna aktar kumplessa minn hekk u tikkonċerna proprjeta' immobbli kif ukoll id-drittijiet u l-obbligi marbuta mal-istess propjeta' immobbli.

L-Assoċjazzjoni attriċi bdiet tikkonvinċi lis-sidien tal-appartamenti kollha li kulħadd għandu jagħmel tajjeb għall-assikurazzjoni u l-ispejjeż tal-garaxx complex u għalhekk qegħdin jiġbru flus mingħand sidien li ma humiex membri tagħha b'tali mod li użurpat il-poteri tat-tlettax-il condominia l-oħra indipendenti u separati biex tissussidja ż-żieda fil-ħlas tal-premia tal-assikurazzjoni tagħha wara li f'maltempata partikolari kellhom jiġu skrappjati l-fuq minn tletin karozza.

Il-konvenut Paul Bezzina jsostni li mid-dokument li permezz tagħha l-assoċjazzjoni attriċi ġiet ikkostitwita, hemm indikat li sidien li ma kellhomx car space ma kellhomx jikkontribwixxu għal dawn il-kontribuzzjonijiet.

Il-Konvenut Paul Bezzina sostna li l-ASAMO ħadet id-deċiżjoni li tgħolli l-kontribuzzjonijiet li kienet tiġbor mingħand l-membri tagħha biex tagħmel tajjeb għar-rati ogħla tal-assikurazzjoni biex jiġu koperti l-ħsarat. Sostna wkoll li l-ASAMO bdiet tippretendi li l-membri tal-blokok kollha, inkluż dawk li bħalu ma kellhomx car space jħallsu l-kontribuzzjonijiet tagħha wkoll.

Eventwalment il-Bord tal-ASAMO kien irriżenja u minflokhom telgħu membri ġodda. Ġie propost statut ġdid u dan l-istess statut ġie addottat. Dan l-istatut kif ġie emendat, jagħti d-dritt lill-ASAMO li tindaħal fil-funzjonijiet tal-assoċjazzjoni ta' Block 5 u ta' blokok oħra u dan anke kif jiġġestixxu l-piżijiet fuq il-membri tagħhom, inkluż il-ħruġ ta' poloz ta' assikurazzjoni u l-ġbir ta' kontribuzzjonijiet mingħand il-membri tagħhom.

Sostna li din il-kawża saret wara li l-konvenuti opponew ittri uffiċjali li kienu ntbgħatu lilhom.

Finalment sostna li din il-kawża m'hijiex sempliċiment talba għal ħlas ta' ammont dovut, imma tinvolvi kwistjonijiet marbuta mal-appartament akkwistat minnu, partikolarment qegħda tindaħal fuq il-piżijiet, inkluż il-kontribuzzjonijiet li l-konvenut huwa marbut iħallas, kif ukoll d-drittijiet tiegħu u l-obbligi tiegħu marbuta ma din il-proprjeta' immobbli.

Fil-kontro-eżami tiegħu l-konvenut Paul Bezzina sostna li l-assoċjazzjoni tiegħu kienet ippreżentat protest ġudizzjarju u kkonferma wkoll li l-assoċjazzjoni attriċi għamlet kawża ta' jattanza fil-konfront tal-assoċjazzjoni ta' Block 5 li tinsab fi stadju ta' appell.

Il-Konvenut Paul Bezzina kkonferma li hemm passaġġi u loġoġ li huma public right of way.

Paul Bezzina sostna li huwa kien fuq il-Bord tal-assoċjazzjoni attriċi iżda fil-kuntratt tiegħu għandu annex illi tgħid li biex ikun membru tal-garage association irid ikollu proprjeta' fil-garaxx u huwa ma għandux proprjeta' fil-garaxx u allura ma huwiex membru.

Sostna wkoll li l-ASAMO kienet qabbdet security, iżda huwa ma jafx x'kien jagħmel is-security.

Sostna wkoll li huwa ma setax imur l-Arbitraġġ għaliex huwa ma huwiex membru tal-ASAMO.

Il-Konvenut Paul Bezzina reġa xehed fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024. Huwa ppreżenta dokument li huwa anness mal-kuntratt tal-akkwist tal-propjeta' tiegħu fejn fih f'artikolu 7A hemm indikat li *'Only owners or co-owner of the carpark spaces comprised in the Garage Complex shall be the members of this ASSOCIATION'.*
In kontro-eżami huwa kkonferma li huwa kien membru fil-kumitat. Huwa sostna wkoll li minkejja li fil-minuti tal-25 ta' Novembru 2021 hemm indikat li huwa kien teżorier

tal-assoċjazzjoni, fir-realta' huwa kien irriżenja fl-24 ta' Novembru 2020. Huwa sostna li għal meeting fit-2021 huwa lanqas biss kien preżenti.

2. **Nota** li permezz tagħha ġew ippreżentati kopja tal-Budget and Fees tal-assoċjazzjoni attriċi għas-sena 2021/2022 u għas-sena 2023.

Illi sabiex tirribatti l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti, l-assoċjazzjoni attriċi resqet is-segwenti provi:

1. **Omar Camilleri** fix-xhieda tiegħu sostna li huwa direttur ta' Yes Management li l-hija l-amministratiċi ta' St. Angelo Mansions. Sostna li fil-minuti tal-laqgħa li saret fl-2020 hemm indikat li l-konvenut Paul Bezzina kien attenda għal laqgħa fejn il-budget kien ġie approvat unanimament. Dak il-budget intalab għas-sena 2021. Sostna wkoll li għal laqgħa li saret fl-2021 li Paul Bezzina kien preżenti, il-budget għas-sena 2022 kien approvat unanimament. Dakinhar Paul Bezzina kien għadu teżorier. Paul Bezzina ma qajjem l-ebda kontestazzjoni.

   In kontro-eżami sostna li mid-dokumenti ma jirriżultax li Paul Bezzina kien preżenti għall-meeting tal-25 ta' Novembru 2021.

   In ri-eżami sostna minkejja li ma kienx preżenti, l-minuti ġew komunikati lis-Sur Bezzina u s-Sur Bezzina ma kkontestax l-ASAMO dwar l-ammont li intalab.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi it-Tribunal għandu quddiemu sitwazzjoni fejn il-konvenuti jsostnu li dan t-Tribunal m'għandux ġurisdizzjoni biex jisma t-talba attriċi, u dan ai termini tal-artikolu 3(5) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta filwaqt li min-naħa l-oħra l-atturi in rappreżentanza tal-ASAMO isostnu li t-talba hija rigward money claim għal servizz mogħti u għalhekk dan it-Tribunal għandu l-kompetenza sabiex jisma t-talba attriċi.

Fl-Artikolu 3(5) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta jingħad is-segwenti:

Kawżi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjetà ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin mal-immobbli, għad li t-talba ma tkunx tiskorri ħamest elef euro (€5,000), u kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal.

Illi t-talba attriċi tirrigwarda talba għal ħlas ta' kontribuzzjonijiet li huma marbuta ma proprjeta' ta' sehem mill-partijiet komuni fil-kumpless ta' Saint Angelo Mansions u cjoe ammont dovut bħala spejjeż tal-kondominju.

Il-konvenuti qegħdin isostnu li huma ma għandhomx sehem mill-partijiet komuni tal-proprjeta' amministrata mill-assoċjazzjoni attriċi li abbażi tagħha setgħu jagħmlu t-talba u għalhekk l-istess konvenuti qegħdin isostnu li dan it-Tribunal ma jistax jgħaddi sabiex jikkunsidra jekk għandux jitħallas l-ammont mitlub mingħajr ma jkun hemm deċiżjoni li ma tinkombix lil dan it-Tribunal u cjoe jekk il-konvenuti għandhomx xi sehem mill-partijiet komuni tal-proprjeta' amministrata mill-assoċjazzjoni attriċi.

L-atturi in rappreżentanza tal-ASAMO isostnu li dan it-Tribunal għandu l-kompetenza li jiddetermina din it-talba mhux biss għaliex din tikkonsisti f'talba għal ħlas ta' kontribuzzjonijiet taħt l-ammont ta' €5000, iżda wkoll għaliex il-pretensjonijiet sollevati mill-konvenuti llum huma materja res judicata.

Isostnu li l-konvenut Paul Bezzina kien attenda anki laqgħa fost dawk iffissati mill-assoċjazzjoni flimkien mal-condomini l-oħra u saħansitra **kien ivvota favur l-budget liema flejjes jinkludu dawk tal-mertu ta' dawn il-proċeduri.** Isostnu wkoll li l-konvenut Paul Bezzina kien anki għamel xi żmien fuq il-Bord tal-assoċjazzjoni attriċi.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi t-Tribunal isostni li kif ingħad ben tajjeb fil-kawża fl-ismijiet Mario u Doris konjuġi Attard u Mario u Rose konjuġi Grima vs Francis u Mary konjuġi Borg deċiża mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar (Għawdex) fil-15 ta' Novembru 2016 (kawża li l-konvenuti għamlu referenza għaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom), l-kompetenza tat-Tribunal ma tiddependix biss mit-talba tal-attur iżda tiddependi wkoll mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Dan it-Tribunal jibda billi jsostni li assolutament ma jistax jifhem u huwa perpless kif l-konvenut Paul Bezzina kien attenda anki laqgħa fost dawk iffissati mill-assoċjazzjoni flimkien mal-condomini l-oħra u saħansitra kien ivvota favur l-budget liema flejjes jinkludu dawk tal-mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll anki għamel xi żmien fuq il-Bord tal-assoċjazzjoni attriċi (anke jekk skond hu dan għamlu biss fil-kapaċita' ta' amministratur tal-condominium ta' Blokk 5 sabiex iħares l-interessi tal-membri tal-condominium ta' Blokk 5 li kellhom car space fil-kumpless tal-garaxxijiet), imbagħad fir-risposta tagħhom il-konvenuti iqajmu eċċezzjoni fejn isostnu li huma ma għandhomx sehem mill-partijiet komuni tal-proprjeta' amministrata mill-assoċjazzjoni attriċi li abbażi tagħha l-atturi setgħu jagħmlu t-talba u għalhekk dan it-Tribunal ma jistax jgħaddi sabiex jikkunsidra jekk għandux jitħallas l-ammont mitlub mingħajr ma jkun hemm deċiżjoni li ma tinkombix lil dan it-Tribunal u cjoe jekk il-konvenuti għandhomx xi sehem mill-partijiet komuni tal-proprjeta' amministrata mill-assoċjazzjoni attriċi.

Madanakollu dan it-Tribunal ma jistax jinjora l-fatt li b'din l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti fir-risposta tagħhom, sabiex jiddeċiedi jekk il-konvenuti għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ammont mitlub mill-atturi in rapprezentanza ta' ASAMO, qabel ha jkollu jiddeċiedi jekk il-konvenuti għandhomx xi sehem mill-partijiet komuni tal-proprjeta' amministrata mill-assoċjazzjoni attriċi.

Dan qiegħed jingħad għaliex huwa biss wara li dan t-Tribunal jiddeċiedi jekk il-konvenuti għandhomx xi sehem mill-partijiet komuni tal-proprjeta' amministrata mill-assoċjazzjoni attriċi li dan l-istess Tribunal ikun jista jiddeċiedi jekk il-konvenuti humiex debituri fil-konfront tal-assoċjazzjoni attriċi.

Dan it-Tribunal m'għandux ġurisdizzjoni sabiex jiddeċiedi jekk il-konvenuti għandhomx xi sehem mill-partijiet komuni tal-proprjeta' amministrata mill-assoċjazzjoni attriċi u għalhekk se jkun qiegħed jilqa l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti fir-risposta tagħhom u jiddikjara li dan it-Tribunal m'għandux ġurisdizzjoni biex jisma' t-talba attriċi.

In vista taċ-ċirkostanzi partikulari tal-każ kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

B'riserva ta' kull dritt spettanti lil kull parti li jibqa allura impreġudikat.

Avv Dr Christopher Chircop

Ġudikatur

Rosanne Piscopo

Deputat Reġistratur