TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Illum 18 ta' Gunju 2025

GUDIKATUR

DR. Leontine Calleja LL.D

Talba numru: 154/2024 CL

Ritianne Demicoli bil-karta tal-identita numru 0407783M bhala l-Amministratur u in rapprezentanza ta' Assocjazzjoni tal-komun North Quay Flats

VERSUS

Perit Gaetano Zammit bil-karta tal-identita numru 0572562M u Antoinette Zammit bil-karta tal-identita numru19465M

Rat it-talba li giet ipprezentata fl-14 ta' Mejju 2024 fejn l-amministratur talab sabiex il-konvenuti jigu iddikjarati li huma debituri favur l-istess Assocjazzjoni tal-komun North Quay Flats u ordnati li jhalsu s-somma ta' €640 ghal perjodu sal-10 ta' Gunju 2023 in rapprezentanza ghal hlas tal-komun ghas-sena 2021 sa 2022 u 2022 sa 2023 ossia €250 annual fees, €20 garage access, €50 uzu tal-garage ghal sentejn u €770 ghas sena 2023 sa 2024 u tiffisa u tillikwida kumpens xieraq ghal snin kollha li l-intimati naqsu li jhalsu lill-Assocjazzjoni tal-komun barra l-ispejjez inkluz tal-ittra 166A datata 10 ta' Lulju 2023 u l-imghaxijiet li l-ammont taghhom huma reklamati u riservati u tikkundana lil-istess konvenuti jhaslu danni mhux materjali minhabba insulti u theddid.Illi l-amministratur kien qieghed jitlob €640 ghas-snin 2021-2022 sa 2022 sa 2023 u €770 ghas-snin 2023 sa 2024 u kienu qeghdin jitolbu ammont li ghas ried jigi stabbilit ghal perjodu minn-10 ta' Gunju 2023 sad-data verjuri.

Ra r-risposta tal-konvenuti li giet ipprezentata fil-11 ta' Gunju 2024 fejn it-talbiet gew ikkontestati fejn fl-ewwel lok Ritianne Demicoli kellha ggib il-prova li ghandha r-rapprezentanza tal-Assocjazzjoni u l-awtorita' li tmexxi bil-procedura odjerna. L-ammonti pretizi jinkludu spejjez irragjonevoli illi ma gewx approvati mill-assocjazzjoni tal-komun, izda saru unilateralment mill-amministratrici de facto, Ritianne Demicoli b'mod ultra virus minghajr konsultazzjoni mal-assocjazzjoni u f'certi kazi espressament kontra l-parir u r-rieda tal-konvenuti. Fir-rigward tat-tieni u titelet talba mhux car x'kontijiet qed ssir referenza ghalihom, stante li ma gewx provduti fatturi u/jew ircevuti relattivi u anqas mqarr indikazzjoni tal-ammonti pretizi. F'kull kaz l-ammonti pretizi jehtieg li jigu ipprovati.

Illi fis-7 ta' Ottubru 2024 xehdet Ritianne Demicoli li hi kienet l-amministratur ta' North Quay Flats mill-2021 u ipprezentat proxys u registrazzjoni mal-Lands fejn tidher li hija l-amministratur li gew immarkati Dok RD1. Fl-2021 Gaetano Zammit ma baqax jhallas

u kellha rendikont tal-ispejjez li ma gewx mhalsa filwaqt illi kulhadd kien hallas. Kien hemmm tmintax il-appartament u ipprezentat diversi dokumenti fosthom appointment of administrator, proxys, resolutions u kommunikazzjon perezz ta' email immarkati Dok RD2 sa RD4.Fil-kontro ezami tghid illi sar xoghol ta' drains fi zmien Gaetano Zammit mill-plumber u thallas dakinhar stess, izda wara jumejn beda jerga' jillikja l-ilma u hi gibdet l-attenzjoni permezz ta' Whatsapp lil Gaetano Zammit li beda jghid li kollox kien sew u li l-plumber ma kellux ghalfejn jerga' jaqla' u kien hemm riha ta' dranagg u hi insistit li kellu jaqla' kollox. Gaetano Zammit irrezenja bis-suppervja u sar meeting fejn it-tenants iddecidew li jkomplu bix-xoghol ghax kien urgenti u kienu qablu mal-istima tal-plumber u b'hekk ma kienx hemm ghalfejn jsiru aktar stimi. Il-plumber li kien qabbad Gaetano inserta kien il-kugin tal-partner taghha izda t-tieni plumber li qabdet hi ma kinitx tafu. Minn 18 il-apartament Gaetano Zammit biss ma bediex jaqbel u hi mexxiet ghax kellha l-approvazzjoni minn kulhadd minbarra Gaetano Zammiit fil-laqgha. Hi kienet bghatitlu e mails biex jhallas il-fees u hu baqa' jinsisti biex ma jhallasx. Il-lift kellu problema fil-bieba li kienet tiswa €1500 biex tissewwa u Gaetano Zammit ma riedx jhallas ghax ma saritx fl-AGM u hi kienet infurmatu li jekk ma kienx ser jhallas ma kienx ser jkollu access ghal lift. Kienet ser nibged video tieghu jghabbi l-lift minkejja li ma hallasx u kien mar biex jkissrilha l-mobile u kellimha hazin u b'hekk kienu dahlu l-pulizija. Gaetano Zammit ma baqghax jattendi ghal laqghat u kien hemm incident fejn trakk kien dahal fil-faccata u kisser l-irhama tal-faccatta u l-bieb. Li kellu jinbidel. Mal-bieb kien hemm il-letter boxes li kellhom bzonn jinbidlu u ma kinitx tatu cavetta ghax is-sidien kienu qabli li jekk ma hallasx ma jaghtuhx cavetta. Ikkonfermat li ghamlet ix-xoghol fuq il-gibs u suffett tal-komun. Riedu jbidlu l-wires ghax kellhom xi ghoxrin sena u kulhadd zied il-wires tal-acs u kienu qeghdin jaqtghu d-dawl tal-appartamenti l-ohra. Hi kienet gholliet il-fee biex tkopri dawn l-ispejjez. Hi qatt ma hadet decizjoni wehedha u biex saru l-bieb u l-irhama dahlet l-insurance bl-approvazzjoni tas-sidien, kulhadd kien jhallas il-fees hlief Gaetano Zammit .

Gie ipprezentat l-affidavit tal-Perit Gaetano Zammit fejn iddikjara illi fis-sena 2018 kien xtara flimkien ma' martu l-appartament numru 15, Nort Quays , 400 f'San Pawl il-Bahar u f'dak iz-zmien it-temexxija tal-kondominuim kienet f'idejn kumpanija privata li ma kinitx qieghda taqdi d-dmirijiet taghha sew. B'hekk hu flimkien ma' ohrajn kienu irsistew sabiex tigi stabbilita North Quay Owner's Association b'statut u regoli maqbula u registrati li gew approvati fl-10 ta' April 2019 kif jidher f'Dok GZ1 u GZ2.Skont l-istess statut ghandu jkun hemm tlett membri fil-kumitat sabiex jamministraw; Chairman, Tezorier u Segretarju u hu kien volontarja ghal karigu ta' tezorier fejn fl-ahhar tas-sena 2020 kien irrizenja flimkien ma' membru iehor tal-kumitat minhabba dizgwid kbir mar-rikorrenti. Meta kien jkun hemm nuqqas ta' ftehiem ir-rikorrenti kienet tghajjar u tinsulta u xi drabi ggib lil partner taghha ghas-sudisfazzjoni u forsi konfront fiziku. Kien hemm ilment mal-kuntrattur li kien qieghed jaghmel xoghol li r-rikorrenti tma kienx ghogobha x-xoghol u bdiet tifasdidjah fuq facebook u unilateralment qabdet kuntrattur iehor biex jibdel kull ma kien ghamel il-kuntrattur ta' qablu. Ghalkemm inhatru zewg membri ohra fl-amministrazzjoni,ir-rikorrenti baqghet taghmel dak li riedet hi minghajr referenza ghal-istatut u minghajr konsultazzjoni wiesgha mal-membri l-ohra tal-kondominium kif inhu rikjest u fil-fatt hemm kawza quddiem il-Prim Awla bin-numru 1370/2023. Fost l-azzjonijirt gravi tar-rikorrenti ikkommisjonat xogholijiet diretti lil-terzi ta' valur aktar mill-massimu li jikkontempla l-istatut minghajr konsultazzjoni u approvazzjoni tal-membri kif jidher f'Dok GZ3. Ikkomisjonat xogholijet lit-terzi li jinvolvu interventi strutturali minghajr il-konsultazzjoni u l-clearance formalities ta' perit u minghajr ma kopriet dawn ix-xogholijier b'polza ta' assigurazzjoni kif jidher f'Dok GZ4, ikkomisjonat xoghol lit-terzi

bi ftehiem illegali li fuqu ma jithallasx il-vat Dok GZ5 u GZ6, fethet din il-kawza minghajr kunsens formali minghand il-kondomini l-ohra u bdiet xogholijiet ta' natura straordinarja li huma lil hin mill-inkarigu taghha qabel ma gabet il-kunsens shih mill-membri kollha tal-kondominuim u mhux semplici maggoranza Dok GZ4. Naqset mid-dmirijiet taghha fejn ghal tlett xhur tas-sajf 2023 il-komun kien ingumbrat bi xkejjer ta' trab u gebel f'kull sular u ma sar ebda tindif tal-komun u l-access ghal partijiet komuni inkluz driveways huma mhollija miftuhin u jista' jidhol kulhadd. Qieghda tiehu decizjonijiet b'mod unilaterali, tinjora d-deliberazzjonijiet tal-assocjazzjoni imbaghad tipprezenta l-kontijiet tal-affarijiet kif tridhom hi. Tapprova xogholijet u thallas depoziti mingahjr ma jkunu l-ewwel maqbula fil-laqghat tal-kondomini liema xogholijiet jkunu jirrikjedu l-kunsens ta' kulhadd, kif jidher fl-e mails Dok GZ7 u GZ5 u GZ6. B'hekk hu u martu bdew jqajmu l-oppozzizjoni legittima lejn l-assocjazzjoni fejn flokk idirizzat dawn l-ilmenti inblukkatilhom l-access ghal lift billi installat cavetta ghal uzu tal-lift u ma tathomx kopja u l-konfront tant eskala li kellhom jfittxu l-ghajnuna tal-pulizija. Bidlet il-kaxxi tal-ittri u ma tathomx cavetta u eskludithom mic-chat tal-kondominju. Fis-27 ta' Frar 2024 l-adninstration fee zdied ghal €770 minhabba li unilataralment iddecediet li taghmel xogholijet ta' gips u soffitti fil-komun li huma xogholijet straordinarji li ghandhom jigu approvati minn kulhadd. Hu ma inghatax dokumentazzjoni dwar dawn ix-xogholijet kif jidher fl-email Dok GZ8. Fil-kontro ezami ikkonferma li ghandu l-apartament numru 15 fin-North Quays ikkonferma li hemm decizjonijiet li jistghu jittiehdu b'mggoranza ta' zewg terzi izda hemm ohrajn li jridu li kulhadd japprova. Il-quorum huwa biex titkompla l-meeting u jittiehed vot u jghoddu ukoll il-proxys.Qabel ma inqala' d-dizgwit kien jattendi ghal meetings kollha. Hu kien irrizenja wara li x-xogholijiet urgenti li kienu ta' leakage ta' dranagg li kienet qieghda taghmel hsara strutturali ukoll u kienu ftehmu li jgibu stimi ghal dawn ix-xogholijiet u x-xoghol sar. F'Novembru kien spezzjona x-xoghol u kien tefa' l-ilma u ra li ma harigx ilma u f'Jannar kien hemm halba xita u l-attrici kienet gibditlu l-attenzjoni li rega' kien hemm l-ilma u regghu ghamlu kuntatt mal-kuntrattur li kien ghamel ix-xoghol u ghamlu flood test u l-ilma ma harigx u tfaccat l-attrici u bdiet tghajjar u titpastaz u f'hin minnhom gabet il-partner taghha u hu biex jevita l-inkwiet kien qal lill-kuntrattur biex jitlaq. Il-persuna l-ohra li kienet mieghu fl-amministrazzjoni qallu li kien ser jirrizenja ghax ma setghux jahdmu hekk u hu qal illi jekk jirrizenja hu kien jirrizenja ukoll. Ghajtu meeting biex jirrizenjaw izda l-attrici marret ghand avukat u qabdet persuna ohra minghjar l-approvazzjoni tal-membri, li qatgha l-pajpijiet kollha u taqbet is-saqaf minghajr clearance minn structual engineer u b'hekk hu bhala perit ma setax jaqbel u b'hekk ma hallasx ghax ma setax jaccetta dan. Hu ikkonferma li apparti ghal dawn il-hsarat hu ma kienx hallas ghal manutenzjoni regolari bhala protesta ghal l-ispejjez kollha huma inkorporati fl-istess fee. Hu ma fetahx procedura quddiem l-arbitragg izda quddiem il-Qorti ghal ingombru tal-lift u cavetta tal-komun. Hu ikkonferma li juza' d-dawl tal-komun ghax jixghel wahdu ghax huwa b'sensor u gieli juza l-lift li jista' jissejah minn fuq biss ghax minn isfel kellu bzonn ic-cavetta.

Mill-provi li gew ipprezentati quddiem it-Tribunal jirrizulta li l-attrici qieghda titlob hlas tal-komun ghal sentejn, mis-sena 2021 sa 2023 li jammontaw ghal €640 u hlas ghal sena minn 2023 sa 2024 ta' €770 li flimkien jammmontaw ghal €1,410. L-attrici qieghda ukoll titlob spejjez legali tal-ittra 166A li kopja taghha ma tinstabx fl-atti u ipprezentat ukoll rcevuti tar-risposta f'kawza ohra li m'ghandha x'taqsam xejn ma' din il-kawza, b'hekk dawn l-ispejjez mhux ser jigu ikkonsidrati minn dan it-Tribunal. L-attrici talbet ukoll spejjez ulterjuri bhal kumpens, danni u spejjez pendenti li ghadhom mhux kwantifikati u dawn ukoll ma jistghux jigu ikkonsidrati minn dan it-Tribunal. Il-konvenut

min-naha tieghu jghid ili hu ma hallasx il-hlas tal-komun ghax ma kienx qieghed jaqbel mal-mod li bih kienet tmexxi l-attrici apparti li ma kienx qieghed jaqbel ma certu spejjez specjalement dawk li minhabba fihom il-hlas tal-komun zdied ghal €770 fis-sena 2023. L-ispejjez tal-kondomini ghandhom dejjem jithalsu u f'kaz illi xi sidien li jaghmlu parti mill-kondominium ma jkunux qeghdin jaqblu mat-tmexxija jew ma certu spejjez kellhom rimedju li jresqu l-ilment taghhom quddiem l-arbitragg.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi jilqa' l-ewwel u t-tielet talba attrici u jiddikjara li l-konvenuti huma debituri favur l-istess Assocjazzjoni fl-ammont ta' €1,410 u tikkundana lill-konvenuti sabiex jhalsu l-ammont ta' €1,410 lil Assocjazzjoni. Tichad it-tieni, r-raba u l-hames talba stante li ma jaqawx fil-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal. L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jithalsu 1/3 mill-attrici u 2/3 mill-konvenuti.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.

GUDIKATUR