



FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻĠĦAR

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 10 ta' Lulju, 2025

Talba Nru: 290/2022MD

Konrad Gatt (K.I. Nru 368152(M)) fil-kapaċita' tiegħu bħala amministratur tal-kumpless 'Grandsite', Block A, Triq Massimiljanu Kolbe, il-Qawra

Vs

Melanie Vella (K.I. Nru 144168(M))

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premissi pprezentat fil-21 ta' Ottubru, 2022¹ permezz ta' liema l-attur fil-kapaċita' tiegħu bħala amministratur tal-kumpless 'Grandsite', Block A, il-Qawra talab li l-konvenuta tiġi dikjarata debitorici tal-attur fis-somma ta' sitt mitt Ewro (€600.00) u sussegwentement jordna lill-istess konvenuta sabiex tħallas dan l-ammont rappreżentanti kontribuzzjoni għall-manteniment tal-Blokk għal-perjodu mill-ewwel (1) ta' Novembru, 2020 sal-wieġed u tletin (31) ta' Ottubru, 2022, bl-ispejjeż, inkluż tal-ittra ufficjali datata 30 ta' Settembru, 2021 u bl-imgħax legali mid-data minn meta l-ammont pretiż kien dovut u ċioe' mill-1 ta' Novembru, 2020 sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-konvenuta pprezentata fit-2 ta' Frar, 2023² fejn eċċepiet:

¹ A fol 1 et seq tal-proċess

² A fol 22 et seq tal-proċess

1. *Illi l-esponenti qiegħda tiċċhad kategorikament il-fatti kif esposti mill-attur fit-talba tiegħu;*
2. *Illi huwa minnu illi l-attur ġie maħtur bħala condominium manager tal-blokka ta' appartamenti ta' fejn tirrisjedi l-konvenuta u għaldaqstant l-istess attur kellu jiżgura illi jaqdi dmirijietu f'dan l-irwol, partikolarment billi jieħu ħsieb il-manutenzjoni u l-preservazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokka;*
3. *Illi nonostante dan, il-konvenuta tirrileva illi fil-fatt huwa l-attur illi naqas milli jikkonforma mal-obbligi tiegħu bħala amministratur hekk kif impost mill-Att dwar il-Condominia, Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan hekk kif ser jiġi ampjament ippruvat fit-trattazzjoni tal-kawża;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sopra ċitat, l-ammont mitlub mill-attur huwa bbażat fuq servizzi li qatt ma ingħataw lill-konvenuta stante li l-attur mhux qiegħed jiżgura l-preservazzjoni tal-proprjeta' u hija proprjament il-konvenuta li qed tieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-partijiet komuni;*
5. *Illi fid-dawl tas-suespost, l-allegazzjonijiet da parti tal-attur huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u ma hemm ebda pagamenti li għadhom pendenti u dovuti lil mill-konvenuta;*
6. *Illi b'hekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu interament miċċhuda, bl-ispejjeż kontra l-attur li minn issa huwa ingunt in subizzjoni;*
7. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Ra l-kontro-talba imressqa mill-konvenuta-rikonvenzjonanti³ permezz ta' liema talbet:

1. *Illi jeżistu ċirkostanzi kontemplati fl-Artikolu 396 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant il-konvenuta, qua rikonvenzjonanta, qiegħda tipprevalixxi ruħha mid-dritt li ttippreżenta kontro-talba kontra l-attur;*
2. *Illi din il-kontro-talba qiegħda tiġi ppreżentata fuq l-istess bażi tar-risposta tal-konvenuta, għat-talba prinċipali, u ċioe' a bażi l-fatt illi l-attur, qua rikonvenzjonat, naqas milli jikkonforma mar-responsabbiltajiet tiegħu bħala amministratur tal-Blokka ta' fejn tirrisjedi r-rikonvenzjonanta;*
3. *Illi r-rikonvenzjonat aġixxa bi ksur lampanti tar-responsabbiltajiet tiegħu bħala condominium manager, speċifikament bi ksur tal-obbligi imposti fuqu permezz tal-artikolu 16(1)(d) u (h) tal-Att dwar il-Condominia, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi r-rikonvenzjonanta infurmat diversi drabi lir-rikonvenzjonat illi kien hemm, u għad hemm, bżonn isiru tiswijiet kemm ordinarji u kif ukoll strutturali, inkluż permezz ta' ittra uffiċjali risponsiva datata t-12 ta' Awwissu 2021 iżda r-rikonvenzjonat dejjem*

³ Ibid

baqa inadempjenti, bil-konsegwenza illi r-rikonvenzjonanta spiċċat tqabba professjonisti terzi stante li tali xogħlijiet kienu urgenti u jaffettwaw l-abitazzjoni u kif ukoll l-istruttura tal-Blokka;

5. *Illi preżentement l-istat tal-Blokka huwa diżgustanti u perikoluż kif ser jiġi ppruvat. Apparti li għad hemm numru ta' bozoz li huma maqtughin fil-landings u kif ukoll bibien, twieqi u switches imdellkin u maħmuġin, hemm ukoll madum imkisser fil-landing, u dawn oltre tiswijiet oħra li kellhom isiru u li twettqu min-naħa tar-rikonvenzjonanta, inkluż tibdil tal-pajpijiet tal-ilma u xogħlijiet oħra li ser jiġu spjegati iktar fit-trattazzjoni tal-kawża.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikonvenzjonanta qiegħda umilment titlob lill-dan it- Tribunal sabiex:

- a) *Jikkundanna lir-rikonvenzjonat responsabbli għad-danni kollha sofferti mir-rikonvenzjonanta; u*
- b) *Jordna lir-rikonvenzjonat iħallas lir-rikonvenzjonanta l-ammont kumplessiv ta' €4,500 rappreżentanti d-danni kollha sofferti mir-rikonvenzjonanta, b'riżerva għal kwalunkwe spejjeż ulterjuri li jistgħu jirriżultaw minn issa sad-determinazzjoni finali tal-kawża.*

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikonvenzjonat.

Ra r-risposta tal-attur-rikonvenzjonat għall-kontro-talba datata 12 ta' Mejju, 2023⁴ permezz ta' liema eċċepixxa:

1. *Illi, preliminarjament, din il-kontro-talba hija irrita u nulla stante illi tikkonċerna kwistjonijiet naxxenti minn partijiet komuni, ossia ta' condominium, u għalhekk ai termini ta' artikolu 26 u 30 tal-Att dwar il-Condominia, (Kap. 398) tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant dan it-Tribunal m'għandux kompetenza li jintervjeni f'dak kollu li għandu jiġi deċiż f'din il-vertenza mill-Arbitraġġ, u kwindi din il-kontrotalba għandha tiġi miċħuda.*
2. *Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent rikonvenzjonat qiegħed jiċċad l-allegazzjonijiet tal-intimata rikonvenzjonanta fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u l-ammont ta' erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) mhux dovut mir-rikorrent rikonvenzjonat, kif ser jiġi aħjar ippruvat fit-trattazzjoni tal-kawża.*
3. *Illi mhux minnu illi l-allegat ħsarat li garrbet l-intimata rikonvenzjonanta huma riżultat ta' xi nuqqasijiet da parti tar-rikorrent rikonvenzjonat, u kwalunkwe danni allegatament sofferti mill-intimata rikonvenzjonanta għandhom jiġu ppruvati mill-istess intimata rikonvenzjonanta.*

⁴ A fol 60 et seq tal-proċess

4. *Illi, bl-istess mod, l-intimata rikonvenzjonanta għandha ġġib prova tal-ammont ta' erbat'elef u ħames mitt Ewro (€4,500) rappreżentanti danni, kif qiegħed jiġi allegat minnha, liema ammont mhux dovut mir-rikorrent rikonvenzjonat.*
5. *Illi r-rikorrent rikonvenzjonat ma jistgħax jinżamm responsabbli għal kwalunkwe danni li setgħu gew subiti mill-intimata rikonvenzjonanta meta hija l-istess intimata rikonvenzjonanta li qiegħdha tonqos milli tħallas is-sehem tagħha ta' maintenance contributions għall-manutenzjoni u preservazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokka.*
6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-affidavits esebiti in atti.

Ra d-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti fil-Qosor

L-attur-rikonvenzjonat fil-kapaċita' tiegħu bħala amministratur tal-kumplex 'Grandsite', Block A, il-Qawra jitlob li l-konvenuta-rikonvenzjonanti tiġi dikjarata debitorici tal-attur fis-somma ta' sitt mitt Ewro (€600.00) u jordna lill-istess konvenuta-rikonvenzjonanti sabiex tħallas dan l-ammont rappreżentanti kontribuzzjoni għall-manteniment tal-Blokk għal-perjodu mill-ewwel (1) ta' Novembru, 2020 sal-wieġed u tletin (31) ta' Ottubru, 2022. Il-konvenuta-rikonvenzjonanti permezz ta' kontro-talba titlob lil l-attur-rikonvenzjonat sabiex iħallasha s-somma kumplessiva ta' erbat'elef u ħames mitt Ewro (€4,500) rappreżentanti danni kollha sofferti mill-istess *stante* li l-attur-rikonvenzjonat anke minkejja li informatu diversi drabi li kien hemm bżonn isiru tiswijiet kemm ordinarji u kif ukoll strutturali bil-konsegwenza li l-konvenuta-rikonvenzjonati spiċċat tqabbad professjonisti terzi stante li tali xogħolijiet kienu urġenti u jaffettwaw l-abitazzjoni u kif ukoll l-istruttura tal-blokka.

Kunsiderazzjonijiet

Sema lil **Konrad Gatt**⁵ li ppreżenta u kkonferma l-affidavit tiegħu.

Ra l-affidavit ta' **Konrad Gatt**⁶ li permezz tiegħu ddikjara li hu l-amministratur tal-Blokk bl-isem 'Grandsite Apartments' Block A, Triq Massimiljanu Kolbe, il-Qawra u ġie uffiċjalment

⁵ A fol 35 et seq tal-proċess, xhieda datata 22 ta' Frar, 2023

⁶ A fol 38 et seq tal-proċess

regjistrat bħala amministratur tal-Blokk fit-18 ta' Novembru, 2019. Fl-*Annual General Meeting* li nżamm nhar l-24 ta' Novembru, 2020, iltaqgħa man-nies li jgħixu fil-blokka, fejn għal din il-laqgħa kienet preżenti Melanie Vella u flimkien iddiskutew l-ammont ta' kontribuzzjonijiet tal-manutenzjoni tal-blokka. Dakinhar iddeċidew li l-kontribuzzjoni tal-manutenzjoni kellha tkun fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) fis-sena, li kellu jithallas minn kull *condominus*. Fis-sena ta' wara, kien inżamm *Annual General Meeting* ieħor fit-22 ta' Novembru, 2021, fejn reġa' iddiskuta mal-*condominii* li kienu preżenti l-ammont ta' kontribuzzjonijiet tal-manutenzjoni. Dakinhar gie miftiehem illi l-kontribuzzjoni tal-manutenzjoni kellha tkun fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) fis-sena, li kellu jithallas minn kull *condominus*. Għal dik il-laqgħa l-konvenuta ma attendietx minkejja illi l-*condominii* kollha kienu ġew mgħarrfa li kellha ssir din il-laqgħa. Waqt din il-laqgħa hu informa lill-*condominii* l-oħra li l-konvenuta kienet għadha ma ħallsitx il-kontribuzzjoni tas-sena 2020 fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300). Kemm-il darba prova jkellm lill-konvenuta sabiex tħallas il-kontribuzzjonijiet dovuti minnha, kemm tas-sena 2020, kif ukoll tas-sena 2021. Hu mar għand avukat li tah il-parir biex jippreżenta ittra bil-Qorti sabiex tħallas l-ammont dovut minnha, liema ittra ntbagħtet fit-30 ta' Settembru, 2021. Minkejja dan kollu, u kull tentattiv ieħor li prova, il-konvenuta baqgħet ma ħallsitx il-kontribuzzjonijiet tal-manutenzjoni dovuti minnha. Lanqas biss ħallset sehemha tal-kontribuzzjonijiet tal-manutenzjoni tal-blokk dovuti għal dik is-sena. Għalhekk ma kellu l-ebda alternattiva ħlief li jipproċedi bil-kawża odjerna.

Sema' lil **Konrad Gatt**⁷ li b'referenza għan-nota li tinsab a fol 136 *et seq* tal-proċess ikkonferma li l-*email* address tiegħu hu konradgatt@gmail.com. Fir-rigward ta' l-ewwel *email* datata 6 ta' Mejju, 2024 hemm li hu għamel *forwarded message*. Qal li għall-affarijiet relatati mal-partijiet komuni, xogħolijiet, tiswijiet u affarijiet oħra hu jibgħathom lil *co-owners*, u ġieli jkun hemm korrispondenza bejn tnejn. Bħala amministratur xogħolu hu li jiġbor l-informazzjoni tal-klijenti, iżomm il-laqgħat fejn il-proposti jiġu aċċettati fil-laqgħa u jimplementahom, jiġbor il-flus li jkun hemm bżonn. L-affarijiet jieħu ħsiebhom skont il-finanzi u skont kif jgħidulu l-klijenti. Fuq domanda jekk ikun hemm affarijiet urgenti u perikolużi r-responsabilita' hija tal-amministratur wieġeb li perikolużi skont il-flus. Bħala amministratur għandu persuna li jmur darba fix-xahar kif kien qalilhom u jekk ikun hemm bżonn imur iktar drabi. Fuq domanda li fis-sena 2021 hu baġhat ittra uffiċjali lil-konvenuta li rrispondietu fejn semmiet xi xogħolijiet u tiswijiet li kellhom isiru kif ukoll kien hemm ritratti annessi x'kienet ir-reazzjoni tiegħu bħala amministratur meta qara l-ittra u ra r-ritratti magħha, wieġeb li bħala amministratur jirrappreżenta lin-nies kollha fil-blokka u ma jistax jieħu struzzjonijiet mingħand persuna waħda. Meta persuna tgħid li hija xi haġa ta' natura urgenti ħafna huwa jagħmel laqgħa, isaqsi għal-flus u jagħmel dak li hemm bżonn. Madanakollu il-persuna li tkun għamlet l-ilment trid tkun preżenti għal-laqgħa. Mix-xogħolijiet li semmiet il-konvenuta huma privati, is-saqaf huwa proprjeta' tagħha u huma affarijiet li m'għandhomx x'jaqsmu. Fir-rigward tal-wires imdendlin, huma tal-awtoritajiet u hu jgħidilhom biss meta jmorru. Fir-rigward tal-*intercom* hemm kollox fil-korrispondenza u anke fil-minuti. Qal li hu baġhat għal żewġ *technicians* u t-tnejn ikkonfermaw li ma titrangax għax antika wisq. Fl-aħħar laqgħa l-konvenuta offriet li tibgħatlu numru ta' *technician* li tafda fih, iżda ma baġhtitu qatt. Meta fl-aħħar in-nies xebgħu u qalulu li ma setgħux jibqgħu sejr in hemm għamel laqgħa u għamli wieħed ġdid u l-konvenuta kienet waħda minn tal-ewwel nett li ħallset għalih. Illum hemm *intercom* ġdid. Fir-rigward tal-bozoz meta qalulu li ma jaħdmux marru jbidduhom, il-bqija jmorru darba fix-

⁷ A fol 148 *et seq* tal-proċess, kontro-eżami datat 28 ta' Mejju, 2024

xahar u li jsib ma jixgħelux jinbidlu. Fir-rigward tal-*membrane* li kien hemm fuq il-bejt tal-konvenuta qal li l-bejt huwa tagħha u l-klijenti dejjem insistew li tagħha u infatti ta' ħdejha irrangħah huwa. Fuq mistoqsija li fl-*email* datata ċertu Marita li kkonferma li hija sid u membru fl-assoċjazzjoni, li qalet *the roof needs maintenance from the ropes to the flooring* kif ukoll tgħid *the roof is common to all therefore all the maintenance were did from the common funds* spjega li hemm żewġ penthouses li waħda minnhom hija tal-konvenuta. Dawn għandhom bjuet li ma jintmessux u t-tankijiet biss u dejjem qalulhom li huma tas-sidien. Infatti tal-*penthouse* l-oħra dejjem jieħu ħsiebu hu u ma jafx x'tagħmel il-konvenuta. Hemm parti żgħira qisha parapett fejn jonxru l-ħwejjegħ u dak huwa l-komun. Fir-rigward tal-faċċata tal-binja kien hemm rapport li waqgħet ġebba mil-faċċata, li jkun hemm bejn l-opramorta u s-saqaf u irrilevanti jekk kienx hemm flus, qabbad persuna u qallu biex imur jaqlalu ta' maġenba. Ikkonferma li l-faċċata hija parti mill-komun iżda mhux il-gallarija. Din il-persuna qalgħet filliera ta' ġebel u swieh ħafna flus u l-fondi huma limitati. Meta qallu biex jerġgħu ipogħghom jiswew eluf ta' ewros, liema ammonti ma jkollux f'dan il-kont għaliex b'li għandu jaħdem, għalkemm ma jagħtihomx tort. Fuq domanda li fl-istess *email* datata 6 ta' April mibgħuta minn Marita Attard hemm miktub *"the facade is falling off and it has been very dangerous. I have been insisting with you since Covid and there is always an excuse pending"* apparti li huma xogħolijiet u problemi serji u urġenti x'kienet ir-raġuni għaliex ma sarux fuq il-faċċata meta ilhom pendenti għal iktar minn erba' (4) snin, wieġeb irid isir għaliex is-siment qed jikkrekja kollu u konxji tagħha iżda hemm problemi ta' finanzi kbira. Lanqas għall-*iscaffolding* ma jifilħu jħallsu. Qalilhom biex jiġbru mitt Ewro (€100) iktar fis-sena kull wieħed ħalli jibdwu jieħdu ftit fondi għaliha iżda lanqas ħamsin Ewro (€50) ma jkun jridu jgħolew. L-aħħar darba li għollewha minn tlett mitt Ewro (€300) għal ħames mitt Ewro (€500) kienu qablu. Sar jaf li HSBC kellu appartement, kien talabhom ċirka mija u ħamsa u sittin Ewro (€165) u tawhomlu mill-ewwel. B'referenza għar-ritratt li jinsab *a fol* 99 tal-proċess dwar *wires* imdendlin u madum imkisser wieġeb li ma jafx fejn qegħdin u x'hinuma. Dwar il-*wires* qal li allaħares ikun *live* u rigward il-madum ikkummenta li jinbidel. Qal li l-madum li kien hemm inbidel.

Fil-kontro-eżami⁸ fir-rigward tal-korrispondenza esebita qal li hu mhux biex ixewwex bagħthom imma għax kellu persuna ma ridietx tħallas u bħala eżempju qallu biex ma jagħmilx hekk għaliex jipproċedi kontri. F'waħda mill-*emails* hemm ċertu Kevin Templeman l-ewwel beda joġġezzjona u jhedded bl-avukat u ltaqgħu, spjegalu u ħallsu. Qallu wkoll li l-avukat ta' Marlene ċemplitlu biex jixhed kontri u qalilha jekk kien ser jixhed kien ser jagħmel hekk kontra l-klijenta tagħha għaliex hu qed jagħmel minn kollox biex jiġbor il-flus. Il-pum u l-bozoz inbiddu. Fir-rigward tal-ħlas li qed titlob l-konvenuta-rikovenzjonanti u ċioe' fis-somma ta' erbat'elef u ħames mitt ewro (€4,500) wieġeb li l-*condomium act* huwa ċar u jgħid li ma tistax tagħmel spejjeż mingħajr awtorizzazzjoni tal-amministratur. Il-membri dejjem irrifjutaw li jonfqu spejjeż fuqha għax qalu li s-saqaf huwa tagħha. Il-persuna l-oħra tieħu ħsieb is-saqaf tagħha hija. Dak li għamel dejjem kien bil-maġġoranza tal-klijenti tiegħu meta kien hemm il-flus.

Fir-ri-eżami⁹ qal li t-tankijiet qegħdin fuq il-*penthouses* u awtorizzati biex jitolgħu.

⁸ A fol 151 tal-proċess

⁹ A fol 153 tal-proċess

Ra l-affidavit ta' **Melanie Vella**¹⁰ li permezz tiegħu ddikjarat hija sid il-*penthouse* fil-blokka mertu tal-kawża odjerna. Fis-sena 2019, Konrad Gatt gie nnominat bħala l-amministratur tal-blokka. Fil-bidu kienu jirrisjedu biss hi flimkien ma' xi tlett (3) sidien oħra u kollha kemm huma kienu jieħdu ħsieb il-manutenzjoni tal-partijiet komuni. Qabel beda Gatt, kienu jaħslu it-taraġ u jbiddu l-bozoz tad-dawl, u b'mod ġenerali jagħmlu dak kollu li kien hemm bżonn. Kienu ħadu l-inizjattiva sabiex kemm jista' jkun jzommu l-post nadif. Dak iż-żmien kulħadd kien jagħmel il-parti tiegħu u jikkontribwixxi għall-manutenzjoni tal-komun. Illum qegħdin tmintax (18)-il appartement fil-blokka u għaldaqstant huwa importanti ħafna li l-blokka tkun miżmuma tajjeb. Fil-fatt, wara li marru aktar nies jgħixu fil-blokka bdiet tissuggerixxi li jqabdu amministratur. Baqgħet tinsisti fuq hekk għaliex anki finanzjarjament kienet saret ikkumplikata sabiex imantnu l-post. Xtaqet li kemm jista' jkun tevita l-ġlied jew tensjoni mas-sidien l-oħra. Kienet sabitha diffiċli sabiex tikkomunika u tikkordina ma' tmintax (18)-il sid, speċjalment meta ġew sabiex jaqsmu l-ispejjeż għall-partijiet komuni. Meta saret taf li kien inġenier Gatt bħala amministratur kienet kuntenta ħafna. Ma kellha ebda problema li tħallas il-*fees* annwali f'dan ir-rigward u qatt ma stenniet li Gatt jaħdem b'xejn. Fl-ewwel sena u ċioe' fis-sena 2019, kienet ħallset tlett mitt Ewro (€300.00) għas-servizzi tiegħu. Sakemm Gatt kien ser jieħu ħsieb il-partijiet komuni, kienet lesta tħallsu għaliex dejjem kellha l-impressjoni illi dawk il-flus kellhom iservu bħala kontribuzzjoni lejn il-manutenzjoni tal-kumpless, iżda evidentement dan ma kienx il-każ. Matul iż-żmien, kien hemm diversi problemi fil-partijiet komuni, kemm strutturali, elettriċi u ġeneralment bit-tindif tal-post. Bħala eżempji semmiet li kien hemm madum imkisser fil-*landing* li qatt ma' traṅgaw, bozoz ma' jaħdmux, *lift* ma jaħdimx, kien hemm katusa li kienet inqasmet u kif ukoll kien hemm *leak* ta' ilma fil-*ground floor* sal-ewwel sular. Dawn kollha ma tnizzlux fir-rendikont li ppreżenta Gatt f'dawn il-proċeduri, u dan għaliex hu qatt ma rranġahom. Hu dejjem kien jaf bil-problemi li kien hemm fil-kumpless għaliex kienet tinformah b'dak kollu li kien qed isir, iżda hu sempliċiment iddeċieda li ma jsolvihomx. Dawn il-fatti dgħajfu r-relazzjoni li kien hemm bejniethom, iżda dejjem baqgħet tirrispettah. Kull darba li skopriet xi problema kienet iċċempillu u xi kultant kienet tibagħtlu messaġġi u *emails* f'dak is-sens u annettit xi kopji tal-*emails* mibgħuta minnha lil Gatt¹¹. Kompliet tgħid li mill-korrespondenza jidher li kienet ilha minn tal-inqas mis-sena 2021 tilmenta fuq l-istat tal-blokka u kif wkoll l-*emails* jikkonfermaw li Gatt kien jaf bil-problemi li kien hemm. Fil-fatt hu kien qabel magħha li l-partijiet komuni "*looks quite horrible*" u xorta baqa m'għamel xejn. Dejjem kien jgħid li ser jirranġahom iżda ħadd qatt ma mar biex jirranġa l-komun. L-*emails* juru wkoll illi kien hemm sidien oħra b'mod partikolari Mariella Zahra li wkoll kienet avżat lil Gatt li ma kienetx ser tħallsu qabel ma jirranġa l-partijiet komuni. Fil-laqgħat annwali hi flimkien mas-sidien l-oħra kienu jsemmu xi problemi li kien hemm u t-tiswijiet li kellhom isiru, iżda dawn il-problemi qatt ma ġew indirizzati u baqgħu jiggravaw maż-żmien. Ħafna drabi kien jinjoraha u ma jibgħatx lura, jew inkella kien sempliċiment iwieġeb "*orrajt*", qisu biex jeħles minnha. Minħabba dan l-aġir negligenti da parti ta' Gatt, il-blokka spiċċat f'telqa totali u hu ħalla l-proprjetà fi stat degradanti u diżgustanti u l-ħmieġ li kien hemm kien insopportabbli. Sal-lum xi wħud mill-problemi li kienet semmietlu erba' (4) snin ilu għadhom iridu jitraṅgaw.

Kompliet tispjega li qatt ma xtaqet li l-affarijiet jeskalaw daqshekk. Minkejja li ma kienetx qed taqbel mal-aġir tiegħu, dejjem pruvat tkun amikabbli ma' Gatt. Kienet spjegajtlu r-raġuni għalfejn ma ħassitx li kellha tħallsu, bit-tama li forsi jiltaqgħu u jiddiskutuha wiċċ imb'wiċċ u

¹⁰ A fol 66 et seq tal-proċess

¹¹ A fol 70 et seq tal-proċess

jsibu kompromess, għaliex faċli l-affarijiet ma jinftehmux b'messaġġi. Sfortunatament Gatt iddeċieda jipproċedi legalment kontriha. Ma setgħetx tibqa' tafdah u dan għaliex apparti l-fatt li kien jheddidha, kien jibgħat ċertu *emails* insolenti fuqi lis-sidien kollha tal-blokka¹². Kien jipprova jintimidaha u jgħid fuqha ma' l-oħrajn bħallikieku kien it-tort tagħha li hu m'għamilx xogħlu. Eventwalment kellu jintervjeni l-Avukat tagħha u dan għaliex ma setgħetx tissapporti dan l-aġir tiegħu u kif ukoll ma xtaqitx tidher hażin ma' l-oħrajn la m'għandha ebda tort. L-Avukat tagħha kkuntattja lil Gatt permezz ta' *email* u avżah sabiex jieqaf jibgħat dawn it-tip ta' *emails* tassew malafamanti¹³. Sal-lum Gatt għadu jibgħat dawn it-tip ta' *emails* malafamanti fuqi lis-sidien l-oħra u jinfluwenzahom billi joqgħod jibgħatilhom aġġornamenti fuq dan il-każ u jinformatom b'dak li jkun ġara fis-seduti, u dan minkejja l-fatt li whud mis-sidien ġew indikati minnu bħala xhieda¹⁴ f'din il-kawża. Gatt qatt ma ppreżenta stimi jew wera xi rendikont (qabel ma infetħu dawn il-proċeduri) jew riċevuti li juru li kien verament qed jieħu ħsieb il-proprjeta'. Għalhekk trid tkun taf fejn marru dawk l-flus kollha għaliex ċertament ma kienux qed jiġu investiti fil-preservazzjoni tal-blokka.

Kompliet tispjega li f'Lulju 2021 irċiviet ittra legali mingħand Gatt li permezz tagħha kien talabha tħallsu tlett mitt Ewro (€300.00) għall-manutenzjoni tal-appartament tagħha¹⁵ u qalet ma kienetx ċerta għalxiex riedha tħallas eżatt, u dan għaliex ma kienx qed imantni la l-appartament tagħha u lanqas il-partijiet komuni. Hi oġġezzjonat għal dak kollu li qal fl-ittra billi informatu li ma kienx qed jaġixxi bħala amministratur tajjeb u ma kienx hemm lok li jithallas meta ma kienx qed jaġmel xogħolu sew¹⁶. Sussegwentement, fil-bidu ta' Awwissu 2021 irċiviet ittra ufficjali. Fit-12 ta' Awwissu 2021, kienet wiegħbet billi reggħet informatu bin-nuqqasijiet kollha tiegħu u kif ukoll reggħet tatu spjegazzjoni dettaljata tal-problemi li kien hemm fil-blokka¹⁷. Reggħet qalet li ma kienx qed isir ebda tip ta' manutenzjoni jew tiswijiet fil-blokka u fil-frattemp dawn il-problemi komplew jakkumulaw. Mal-ittra tagħha kienet annettiet diversi ritratti li kienet ħadet tal-partijiet komuni sabiex turi li l-istat tal-blokka ma kienx jidher tajjeb. Hi baqgħet tittama li Gatt ibiddel l-attitudni tiegħu u jieħu l-passi meħtieġa sabiex itejjeb il-partijiet komuni, iżda ladarba fetaħ proċeduri kontriha irrealizzat li ma kienx hemm prospett li tiddiskuti ma' xi hadd li mhux talli qed jonqos fid-doveri tiegħu, imma fetaħ attakk fuqha.

Iddikjarat li minħabba n-nuqqasijiet da parti tiegħu, batiet finanzjarjament. Gatt wera għal diversi drabi li huwa qatt ma kien interessat fihom ir-residenti. Kieku ma ħadietx l-inizjattiva hija u qabbdet professjonisti terzi jmorru jaħdmu fil-blokka, kieku il-binja llum inabitabbli. Matul iż-żmien kien hemm diversi problemi fil-partijiet komuni. Partikolarment tiftakar li kien hemm problema bil-pajpijiet tal-ilma billi wieħed minnhom kien inqasam¹⁸, li Gatt kien jaf bih iżda baqa' ma għamel xejn u spiċċajt irrangatu hi billi ħallset madwar sittin ewro (€60.00)¹⁹. Apparti minn hekk, fis-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) innutat l-ilma diehel fis-salott tagħha u dan kien jidher f'diversi kmamar tal-proprjeta' tagħha. Wara skopriet li kien hemm problema bil-*membrane* fuq il-bejt u l-unika soluzzjoni li kellha kien li dan il-*membrane* jinbidel

¹² A fol 75 tal-proċess

¹³ A fol 76 tal-proċess

¹⁴ A fol 77 tal-proċess

¹⁵ A fol 79 tal-proċess

¹⁶ A fol 80 tal-proċess

¹⁷ A fol 23 et seq tal-proċess

¹⁸ A fol 81 tal-proċess

¹⁹ A fol 82 tal-proċess

kompletament sabiex jitwaqqaf l-ingress tal-ilma. Kienet ċomplet lil Gatt u informatu b'dan kollu u kif ukoll spjegatlu li kellha ħafna ħsara fil-proprjetà tagħha kawża tal-penetrazzjoni tal-ilma. Xtaqet li din il-problema tiġi solvuta b'mod immedjat għaliex aktar ma stenniet, iżjed iggravat il-ħsara, speċjalment meta għamlet ħafna xita jew xi maltempata. Kienet waslet f'punt fejn lanqas riedet tuża ċertu *appliances* fil-kċina għaliex beżgħet li tiegħu xokk. Kompliet tiġri wara Gatt sabiex jirrangja l-*membrane*, iżda deher li ma kienetx prijorita' tiegħu. Għalhekk ddeċidiet li tbiddlu u nefqet sitt mitt Ewro (€600.00)²⁰. Minkejja dan, il-problema ma ssolvietx għaliex min għamlu ma kienx għamlu sew²¹. Reġa beda diehel l-ilma fil-proprjetà tagħha u reġgħet informat lil Gatt. Ftit xhur wara, hu fetaħ il-kawża odjerna u b'hekk irrealizzat li ma kellu ebda intenzjoni jgħinha ssolvi din il-problema. Minkejja l-ilmenti tagħha, Gatt qatt ma ħa passi sabiex jirrimedja s-sitwazzjoni. Fiċ-ċirkostanzi u wara numru ta' xhur tiġri warajh iddeċidiet li tiegħu Perit id-dar sabiex ikun jista' jispjazzjona l-fond. Xtaqet tkun taf kemm kienet serja l-ħsara u tara x'għandha tagħmel biex isewwiha. Finanzjarjament ma kienetx lesta tidhol f'ħafna spejjeż, speċjalment minħabba il-proċeduri odjerni. Fl-istess ħin, ma setgħetx tistenna aktar.

Kompliet tgħid li fi Frar, il-Perit Ivan Pace mar il-post tagħha u dakinhar taha l-parir tbiddel l-*membrane* u minflok tagħmel *water proof membrane* fuq il-bejt. Għalhekk kellha tqabbad professjonisti sabiex l-ewwel jaqilgħu l-*membrane* il-qadim li kien hemm u wara jitqiegħed il-ġdid. Bħala proġett ma kien faċli xejn u spiċċat nefqet tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300.00) sabiex jitqiegħed sew²². Li kieku ħallietu kif kien, ċertament kien ikollha problema bil-moffa, u diversi problemi oħrajn. Ġja tbatu bl-*asthma* u problemi mediċi oħra kawża tal-pandemija. U għal saħħitha, ħasset li l-uniku soluzzjoni li kellha kienet li tqabbad lil xi hadd jirrangħa b'mod urġenti.

Ikkonkludiet illi filwaqt li huwa evidenti li Gatt ma wettaqx id-dmirijiet tiegħu bħala amministratur denju, sal-punt li kellha tidhol għal spejjeż minn butha sabiex tirrangħa problemi tal-komun, qiegħed minflok idur kontriha u jitlob flus mhux ġustifikati. Qalet li pjuttost hija għandi *claim* kontrih bħala amministratur tal-komun, għaliex kif jidher mir-riċevuti, nefqet flus għall-benefiċċju tiegħu u tas-sidien l-oħra kollha. Gatt ma ġab ebda prova li fil-fatt wettaq ix-xogħolijiet. Għandha wkoll dubji serji kemm il-Minuti tal-AGM u r-rapport finanzjarji li jgħid li għamel huma veritiera.

Sema lil **Melanie Vella**²³ li pprezentat numru ta' *emails*²⁴ li rċiviet hi mingħand l-attur.

Fil-kontro-eżami²⁵ kkonfermat li l-korrispondenza esebita hija kollha ta' dak ix-xahar u x-xahar li għadda u l-kawża ilha li nfetħet sentejn qabel u qalet li l-attur il-ħin kollu jibgħat.

Sema lil **Johanna Bartolo bħala rappresentant tal-bank of Valletta plc**²⁶ li ġiet eżentata mis-sigriet professjonali u ddikjarat li ġiet mitluba sabiex tixhed u tippreżenta dokument fir-rigward ta' kontijiet bankarji miżmuma f'isem Grand Side Block A, Apartments Owners'

²⁰ A fol 83 tal-proċess

²¹ A fol 84 et seq tal-proċess

²² A fol 87 et seq tal-proċess

²³ A fol 134 et seq tal-proċess, xhieda datata 28 ta' Mejju, 2024

²⁴ A fol 136 et seq tal-proċess

²⁵ *Ibid*

²⁶ A fol 108 et seq tal-proċess, xhieda datata 30 ta' Novembru, 2023

Association u saret referenza għal kont wieħed bin-numru 400 2625 9277 liema kont kien infetaħ f'Diċembru 2019 u għadu miftuħ u ppreżentat *statement*²⁷.

Kunsiderazzjonijiet

Il-kawża odjerna si tratta dwar ħlas ta' *condominium* li ma sarx mill-konvenuta, u permezz tal-kontro-talba l-konvenuta-rikonvenzjonanti titlob li titħallas għad-danni sofferti minnha konsistenti ma ħlas ta' xogħolijiet ta' natura urġenti fil-partijiet komuni li nkarigat lil terzi biex jagħmlu minħabba inadempjenza tal-attur-rikonvenzjonant.

Jirriżulta li l-attur huwa l-amministratur tal-kumpless fejn tgħix il-konvenuta, senjatement Grandsite, Block A, Triq Massimiljanu Kolbe, il-Qawra. L-attur jgħid illi fl-*Annual General Meeting* tal-24 ta' Novembru, 2020 għal-liema laqgħa attendiet ukoll il-konvenuta, gie miftiehem li l-kontribuzzjoni tal-manutenzjoni tal-blokk kienet ser tkun ta' tlett mitt Ewro (€300) fis-sena pagabbli minn kull *condominus*. Fit-22 ta' Novembru, 2021 sar *General Annual Meeting* għal-liema laqgħa l-konvenuta ma attendietx fejn reġa gie deċiż li l-kontribuzzjoni għandha tiġi mħallsa mill-*condominii* tkun fis-somma ta' tlett mitt Ewro (€300), kif kien miftiehem fil-laqgħa ta' qabel. Barra minn hekk f'din il-laqgħa gie anke diskuss in-nuqqas tal-konvenuta li tħallas il-kontribuzzjoni dovuta għas-sena preċedenti. Huwa kien interpellaha permezz ta' ittra datata 21 ta' Ġunju, 2021 u sussegwentement permezz ta' ittra ufficjali datata 30 ta' Settembru, 2021 sabiex tħallas il-kontribuzzjonijiet iżda l-konvenuta baqgħet inadempjenti.

Min-naħa l-oħra l-konvenuta tikkontesta dan il-ħlas u dan għaliex issostni li meta l-attur gie maħtur sabiex jieħu ħsieb il-manutenzjoni u l-preservazzjoni tal-partijiet komuni ta' dan il-kumpless, huwa naqas milli jikkonforma ruħu mill-obbligi tiegħu bħala amministratur skont l-Att dwar il-Condominia, Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta. Tikkontendi li l-ammont mitlub mill-attur huwa bbażat fuq servizzi li qatt ma ngħataw lill-konvenuta *stante* li kien hemm problemi fil-partijiet komuni kemm strutturali, elettriċi u anke tindif tal-post. Semmiet li kien hemm madum imkisser fil-*landing* li qatt ma tranga, bozoz ma jaħdmux, lift ma jaħdimx, katusa li nqasmet u kien hemm *leak* tal-ilma fil-*ground floor* tal-ewwel sular, li ma tnizzżlux fir-rendikont u dan għaliex qatt ma rranġahom *nonostante* li kien jaf bihom. Tikkontendi li għalkemm ilha minn tal-inqas mis-sena 2021 tilmenta fuq l-istat tal-blokka mal-attur, fejn l-istess attur saħansitra qabel magħha u kkummenta li l-partijiet komuni "*looks quite horrible*" iżda baqa' qatt ma rranġahom. Semmiet li kien hemm sid ta' appartament ieħor, ċerta Mariella Zahra li wkoll kienet avżat lill-attur li ma kienetx ser tħallsu qabel jirranġa l-partijiet komuni.

L-Artikolu 11 sub-artikolu (1) tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

(1) *L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdilli jsir bi qbil tal-condomini, għandhom*

²⁷ A fol 110 et seq tal-proċess

jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta' kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.

Illi l-konvenuta elenkat in-nuqqasijiet li hemm fil-manutenzjoni tal-komun li huma:

- Jitranga l-*intercom*;
- Jiġu mibdula numru ta' bozoz li huma maqtugħin fil-*landing*;
- Jiġu enforzati r-regoli tal-blokka;
- Il-bibien, twieqi, lift, mirja u *switches* tal-blokka imdelkin u maħmuġin;
- *Wires* imdendlin;
- *Pipe* tal-ilma li nqasam;
- *Membrane* fuq il-bejt;
- Kien hemm sidien oħra li ma riedux iħallsu l-kontribuzzjonijiet.

Fil-kontro-eżami fir-rigward tan-nuqqasijiet kif deskritti mill-konvenuta, l-attur wieġeb illi:

- Fir-rigward tal-*intercom* huwa kien qabbad żewġ *technicians* li kienu kkonfermaw li ma titrangax għax kienu antiki wisq. Il-konvenuta kienet qaltlu li kienet ser tibgħatlu numru ta' *technician* li kienet tafda fih iżda qatt ma bagħtitlu il-kuntatt tiegħu. Is-sidien xebgħu u għamel laqgħa fejn għamlu wieħed ġdid u li l-konvenuta kienet minn tal-ewwel li ħallset;
- Fir-rigward tal-*wires* huwa nsista li dawn qegħdin fuq in-naħa ta' barra tal-binja u li għalhekk l-awtoritajiet iridu jneħħuhom u mhux huma;
- Fir-rigward tal-faċċata tal-binja kienet waqgħet ġebli u hu kien inkariga lil persuna sabiex ineħħi l-filliera tal-ġebel. Meta ġie biex jinkarigah sabiex jerġa jqiegħdhom f'pothom kien ser jiġu jiswew iktar minn elf Ewro (€1,000) u hu mill-kont tal-assoċjazzjoni m'għandhux biżżejjed flus biex ikopri dawn l-ispejjeż;
- Il-madum li għamlet referenza għalih kien inbidel, kien hemm xi erbgħa u ma kienux l-istess madum;
- Fir-rigward tax-*shaft* hemm *pipe* iqattar u mar hu stess. Talabhom biex jikkoperaw miegħu għaliex il-problema inkella ma tissolva qatt u fil-fatt għadha ma hijiex solvuta;
- Fir-rigward tal-bejt ikkontenda li l-bejt li qed tagħmel referenza għalih ma jaqgħax taħt il-partijiet komuni u dan għaliex dak jgħajjat lilha filwaqt li hemm parti żgħira li hija komuni għal kulhadd.

Illi jirriżulta li l-konvenuta ingaġġat il-Perit Ivan Pace liema rapport datat 18 ta' Frar, 2023²⁸ jgħid li hu mar fil-blokka mertu tal-kawża odjerna fit-2 ta' Frar, 2023 fejn f'spezzjoni viżwali ra:

The stone dressing covering the concrete slab underlying the penthouse level was removed exposing the concrete slab to the weather elements and hence exposing these structural elements to deterioration. This has been left as is to date.

²⁸ A fol 95 et seq tal-proċess

The façade needs to be replastered and repainted whilst masonry parts needs repainting. The works should form part of a preventive maintenance programme to be carried out by the block common parts association.

There is a number of internal works required in the common parts such as decoration works, fixing of floor tiles and repair to the wiring system of the intercom door release system.

Works to repair or replace the waterproofing system on top of the penthouse level needs to be undertaken as Ms Vella, who resides in Flat 45, being the penthouse level, is suffering water ingress.

In view of the above observations, it is our contention that to halt further deterioration of the building concrete structure and also to ensure safety in the intended use of the common parts, repair works need to be carried out at the earliest without any delay.

Illi dan ir-rapport jirriżulta li sar wara li giet imressqa l-kawża odjerna u ma jirriżultax jekk dawn id-difetti kollha effettivament kienux preżenti fil-perjodu mertu tal-kawża odjerna u cioè' mill-1 ta' Novembru, 2020 sal-31 ta' Ottubru, 2022.

Illi in oltre, fil-laqgħa mizmuma fit-2 ta' Lulju, 2020²⁹ għal-liema il-konvenuta kienet preżenti jirriżulta li:

- Il-konvenuta kellha tibgħat kuntatt ta' *technician* lill-attur, liema kuntatt baqgħet ma bagħtitux u effettivament wara din il-laqgħa l-*intercom* inbidel tant hi ħallset għalih, liema fatt ma giex ikkontestat mill-istess konvenuta;
- *"Melanie suggested that the internal common areas should be re-painted but the proposal was declined"*.
- Ġew diskussi ukoll *"the water leaks also need to be addressed. This can only be done with the cooperation of the ground-floor owners"* fejn ma jirriżultax li kien hemm qbil sabiex din il-ħsara tissewwa;
- *The stones that were removed from the top area of the facade of the building need to be fixed back in place. A quotation is to be obtained beforehand and the relative funds collected;*
- *The maintenance apartment was then discussed and agreed by all and set at €300 per year. Naturally, this amount covers only the daily running costs of the common areas. Any extraordinary job needs to be funded separately.*

Illi jirriżulta li l-konvenuta ma attendietx għal-laqgħa datata 22 ta' Novembru, 2021³⁰ fejn l-attur informa lil *condomini* preżenti li l-uniku persuna li ma kienetx ħallset il-kontribuzzjoni tas-sena ta' qabel kienet il-konvenuta. F'din il-laqgħa kien hemm qbil fuq ħames affarijiet li kellhom isiru u għalkemm l-attur informa li wisq probabbli wara li jsiru dawn ix-xogħolijiet kien ser jitlobhom għal iktar fondi *stante* li fil-kont kien hemm biss il-bilanċ ta' mija u wieħed

²⁹ A fol 6 tal-proċess

³⁰ A fol 8 tal-proċess

u erbgħin Ewro (€141), huma xorta insistew li l-kontribuzzjoni tibqa' ta' tlett mitt Ewro (€300). Għalhekk il-kontribuzzjoni għal dik is-sena baqgħet fis-somma ta' tlett mitt Ewro (€300).

Illi jirriżulta li fis-sena 2021 kienu sar skambju ta' *emails* bejn l-attur, il-konvenuta kif ukoll *condominus* oħra Mariella Zahra³¹ fuq l-istat tal-partijiet komuni, iżda wara dak l-iskambju ma jirriżultax illi kien hemm iktar ilmenti, u għalhekk it-Tribunal jifhem li n-nuqqasijiet ġew rimedjati għas-sodisfazzjon tal-*condomini* l-oħra. Illi mill-istess *emails* jidher li għalkemm kien hemm ilmenti dwar ħlas tal-kontribuzzjonijiet minn oħrajn, ċertament ma jirriżultax li finalment hekk kif qed tikkontendi l-konvenuta dawn il-kontribuzzjonijiet effettivament ma tħallsux. Għalkemm il-konvenuta ppreżentat l-ittra ufficjali responsiva tagħha³² flimkien mas-serje ta' ritratti annessi³³ tan-nuqqasijiet li kienet qed tilmenta minnhom, lanqas ma jirriżulta illi attendiet għat-tieni laqgħa msemmija u dan sabiex tikkontesta x-xogħolijiet *o meno* li skontha kellhom isiru kif wara kolloxx kien fl-interess tagħha li tagħmel.

Illi għalhekk jirriżulta li l-kontribuzzjonijiet mill-1 ta' Novembru, 2020 sal-31 ta' Ottubru, 2022 tħallsu mill-kumplament tal-*condomini*, ma kienx hemm kontestazzjonijiet min-naħa tal-*condomini* l-oħra u li l-konvenuta ma kkontestatx lil attur fil-kapaċita' tiegħu bħala amministratur fiz-żminijiet li jaqgħu fil-parametri tal-kawża odjerna.

Għaldaqstant it-Tribunal qed jiċċad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta.

Issa t-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi l-kontro-talba u ċioe' li t-Tribunal jikkundanna lill-attur-rikonvenzjonat responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-konvenuta-rikonvenzjonanti u jordna li jhallas l-ammont kumplessiv ta' erbat'elef u ħames mitt Ewro (€4,500) rappreżentanti spejjeż li nkorriet u dan għaliex spiċċat tqabbad professjonisti terzi sabiex jagħmlu xogħolijiet li kienu urġenti u li jaffetwaw l-abitazzjoni u l-istruttura tal-blokk hi b'riserva għal spejjeż ulterjuri li jistgħu jirriżultaw sad-determinazzjoni finali tal-kawża.

Preliminarjament, l-attur-rikonvenzjonat eċċepixxa li din il-kontro-talba hija irrita u nulla *stante* illi tikkonċerna kwistjonijiet naxxenti minn partijiet komuni, ossia ta' *condominium*, u għalhekk *ai termini* tal-Artikolu 26 u 30 tal-Att dwar il-Condominia, (Kap. 398) tal-Liġijiet ta' Malta, u għaldaqstant dan it-Tribunal m'għandux kompetenza li jintervjeni f'dak kollu li għandu jiġi deċiż f'din il-vertenza mill-Arbitraġġ, u kwindi din il-kontro-talba għandha tiġi miċhuda.

Għalhekk it-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi din l-eċċezzjoni preliminari .

L-Artikolu 20 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk:

Condominus li jagħmel xi spejjeż mingħajr ma jkun ġie awtorizzat bil-miktub biex jagħmel dawk l-ispejjeż mill-amministratur jew mil-laqgħa, ma jkollux dritt li jirċievi lura l-ħlas ta' dawk l-ispejjeż, kemm-il darba dawn ma kenux spejjeż ta'

³¹ A fol 70 et seq tal-proċess

³² A fol 23 et seq tal-proċess

³³ A fol 25 et seq tal-proċess

xorta urġenti. F'każ fejn ma jkunx hemm qbil dwar jekk l-ispejjeż kenux ta' natura urġenti l-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ.

Il-konvenuta-rikonvenzjonanti tikkontendi li hija kellha perkolazzjoni tal-ilma minhabba n-nuqqas tal-attur-rikonvenzjonat milli jieħu f'siebi il-partijiet komuni u cioè' il-*membrane* tal-bejt. Għalhekk hija kienet kostretta tagħmel il-*membrane* kif ukoll qabdet terzi isewwi pipe liema xogħolijiet kienu ta' natura urġenti.

Mingħajr ma t-Tribunal jidhul fil-mertu jirriżulta li bejn il-partijiet ma hemmx qbil li l-ispejjeż kienu ta' natura urġenti. In oltre, ir-rapport redatt mill-Perit Ivan Pace huwa datat wara il-preżentata tal-kawża odjerna. Il-Liġi hija ċara u tgħid li fejn ikun hemm nuqqas ta' qbil jekk l-ispejjeż inkorsi mill-*condominus* humiex ta' natura urġenti, il-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-Arbitraġġ.

Għaldaqstant it-Tribunal qed jilqa' din l-eċċezzjoni preliminari.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet kif spjegati fis-suespost, qiegħed jiddisponi mil-kawża billi in kwantu għat-talba promotriċi u r-risposta għaliha, jilqa' t-talba attriċi billi jiddikjara lill-konvenuta debitori tal-attur fil-kapaċità tiegħu bħala amministratur tal-kumplex "Grandsite", Block A, il-Qawra fis-somma ta' sitt mitt Ewro (€600) bl-imgħax jiddekorri mill-1 ta' Novembru, 2020³⁴ sad-data tal-pagament effettiv u konsegwentement jikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas is-somma ta' sitt mitt Ewro (€600) filwaqt li jiċċad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta. Kwantu għal-kontro-talba, it-Tribunal għar-raġunijiet imsemmija jilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-attur-rikonvenzjonat, u konsegwentement jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tal-konvenuta-rikonvenzjonanti u l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-attur-rikonvenzjonat.

L-ispejjeż u d-drittijiet relattivi, inkluż tal-ittra uffiċjali datata 30 ta' Settembru, 2021³⁵ jithallsu unikament mill-konvenuta-rikonvenzjonanti.

Dr. Marouska Debono

Ġudikatur

³⁴ Skont it-Talba

³⁵ A fol 10 et seq tal-proċess