MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
IAN SPITERI BAILEY

Seduta tad-9 ta' Frar, 2009

Talba Numru. 268/2008

Alfred Aquilina (I.D. 79040M) fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-'Princess Flats Association'

vs

George Kissaun (I.D. 488438M)

It-Tribunal,

Ra l-**Avviz** fl-ismijiet premessi pprezentat fl-1 ta' April 2008, fejn intalab il-hlas tas-somma ta' erba` mija u wiehed u sebghin Euro u sebghin centezmu (€471.70) dovuti mill-intimat lir-rikorrent fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-'*Princess Flats Association*' rapprezentanti hlasijiet dovuti lill-istess assocjazzjoni ghall-fond komuni intiz sabiex jiehu hsieb il-manteniment tal-partijiet komuni ta' 'Princess Flats' u dan ghall-perijodu li jaghlaq f'Gunju 2007, u li sa llum mhux imhallsa, bl-imghaxijiet legali mill-1 ta' Lulju 2007, bl-ispejjez inkluzi ta'

l-ittra ufficcjali tad-29 ta’ Novembru 2007, kollox kontra l-intimat, li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-**Risposta** tal-konvenut ipprezentata fil-25 ta’ April 2008 li fiha gie eccepit illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi. Illi preliminarjament it-talba odjerna hija intempestiva inkwantu l-eccipjenti talab gustifikazzjoni tat-talba attrici galadarba mhux edott mic-cirkostanzi, permezz ta’ ittra datata 17 ta’ Ottubru 2007, li baqghet bla risposta, u ghalhekk ferm qabel ma gie pprezentat l-avviz odjern. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas ta’ kompetenza *rationae materiae* ta’ din l-Onorabbli Qorti sabiex tisma` u tiddeciedi kawzi bhal dik odjerna, u dan stante li kwistjonijiet li jirrigwardaw il-kondominji semmai huma regolati b’mod mandatarju mit-Tribunal tal-Arbitragg skond il-Ligi, inter alia, a tenur ta’ l-Artiklu 26 u 30 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-*Fourth Schedule* tal-Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta’ Malta. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, tehtieg il-prova li l-Assocjazzjoni attrici hija konformi mal-Ligi – kemm dam propjetarju l-eccipjenti qatt ma giet ifformata assocjazzjoni, qatt ma gie notifikat bir-registrazzjoni, laqghat jew minuti ta’ l-istess. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti mhux il-legittimu kuntradittur, u lanqas ma hemm relazzjoni giuridika ma’ l-attur noe. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, tehtieg il-prova ta’ l-awtorizazzjoni ta’ l-attur noe. sabiex jagixxi gudizzjarjament kontra l-konvenuti fir-rigward tal-mertu ta’ din il-kawza, kif ukoll tal-hatra tieghu bhala amministratur, inkella tali azzjoni tkun *ultra vires* u ghalhekk nulla. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess tehtieg il-prova minn fejn jirrizulta li tali ammont huwa dovut, senjatament il-prova tal-laqgha u l-vot tal-assocjazzjoni – l-eccipjenti qatt u qatt ma gie nfurmat mill-attur noe ghal xiex dawn kienu dovuti – dan naturalment imur kontra d-disposti tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta’ Malta. Illi l-ammont mitlub mhux dovut. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema` ix-xhieda tal-konvenut **George Kissaun** waqt is-seduta tad-29 ta’ Settembru 2008 li fiha xehed illi huwa xtara propjeta` fil-blokk *Princess Flats* fl-1971 jew fl-1972

u ntuzat bhala r-residenza tieghu. Huwa dam jghix hemmhekk sal-1985. Fiz-zmien li kien jghix fih hu kien hemm assocjazzjoni tar-residenti u hu kien wiehed mill-fundaturi taghha. Il-Princess Flats ghandhom erba` blocks ta' flats. Hu jghid li mill-1985 ma baqax jirrisjedi hemmhekk peress illi mar jghix band'ohra. Huwa jispjega li sakemm dam jghix hemmhekk l-*association* daqqa kienet tiffunzjona u daqqa le, pero` jispjega wkoll li kien hemm kuntratt u t-*terms of remit* ta' l-*association* kienu nkluzi f'dan il-kuntratt ta' l-1972. Li kien jigri hafna drabi ,anki sa madwar seba` xhur ilu, kien li r-residenti tal-blokk fejn ghandu l-flat hu kienu jiftehmu bejniethom dwar il-manutenzjoni li ghandha ssir u ssir manutenzjoni fuq il-blokk taghhom biss. Huwa mgharraf ukoll illi l-blocks l-ohrajn kienu jaghmlu ftehim simili ghal taghhom. L-association kif inholqot fl-1972 suppost kienet tkopri l-erba` blokki kollha. Huwa jispjega li l-attur jafu bhala habib u li l-flat ma ghadux ghandu llum ghaliex bieghu lit-tifla tieghu. Sussegwentement it-tifla tieghu kienet gabitlu cirkolari li kienet irceviet minn Alfred Aquilina li identifika ruhu bhala l-amministratur. It-trasferiment finali fuq it-tifla tieghu sar matul is-sena 2008.

Huwa jispjega li bejn l-1985 u din is-sena ma rceva xejn minghand l-assocjazzjoni u l-post kien mikri ghand haddiehor. Filfatt meta t-tifla rceviet l-ittra minghand is-Sur Aquilina huwa mill-ewwel ha parir legali. Wara li l-avukat tieghu kiteb ittra legali huwa ma rceiva xejn. Huwa jispjega wkoll illi l-flus li qed jintalbu minghandu f'din il-kawza. Ma jafx ta' xiex inhuma. Qabel ma rcieva l-karti tal-qorti huwa qatt ma kien mgharraf b'din it-talba.

Ra n-nota tal-konvenut pprezentata fit-8 ta' Ottubru 2008 li permezz taghha esebixxa Dok GK – Dok GK2.

Sema` x-xhieda ta' **Raymond Mamo,** prodott mill-attur li waqt is-seduta tad-29 ta' Ottubru 2008 xehed illi huwa wiehed mir-residenti ta' flat bl-isem *Princess Flats* u jaf lill-konvenut bhala wiehed mis-sidien. Jghid li fil-kuntratt originali tal-akkwist hemm indikat li kull sid irid jippartecipa fl-*owners association*. Huwa jghid li personalment okkupa l-kariga ta' *Chairman* u tesorier tal-Assocjazzjoni u huwa

wkoll l-amministratur. Ix-xoghol taghhom dejjem kien li jaraw xi spejjez hemm u jinqasmu b'mod ugwali bejn kulhadd. Meta ghaddiet il-ligi tal-kondominju inhatar Alfred Aquilina bhala amministratur. Huwa jikkonferma illi hemm pendenzi mal-konvenut u t-tezorier Ray De Carlo gieli avvicinah. Jghid li hemm pendenzi ta' meta l-konvenut kien ghadu residenti hemmhekk u pendenzi ohra ta' wara li l-konvenut telaq mill-istess appartament.

In kontro-ezami l-istess xhud jghid li ma jiftakarx meta telaq is-Sur Chrisson mill-appartament tieghu. Suggerit li ilu li telaq mill-1986 huwa jghid li qed jarah il-boghod wisq.

Sema` x-xhieda ta' **Raymond De Carlo,** prodott mill-attur li waqt is-seduta tad-29 ta' Ottubru 2008 xehed illi huwa jikkonferma li sa madwar sena ilu u cioe` sakemm inhatar l-attur bhala amministratur hu kien jokkupa l-kariga ta' kaxxier tal-Association u kien hemm pendenza mal-konvenut. Huma kienu jibghatu ittra lir-residenti kollha imbaghad min ma kienx ihallas kienu jigru warajh. Kien hemm okkazjoni fejn kien cempillu biex javzah li qieghed b'lura. Il-konvenut kien qalluli ma jafx li kien hemm kumitat u x-xhud fakkru li kien hu stess membru tal-kumitat ghal xi zmien.

In kontro-ezami x-xhud jghid li ma jidirlux li qatt iltaqa` mal-konvenut izda darba kien kellmu bit-telefon. Qatt ma raha lill-konvenut fil-Princess Flats. Ghalkemm jaf li l-konvenut kien telaq minn hemmhekk il-flat baqa` jghajjat lilu u ghalhekk baqghu jindirizzaw korrispodenza lilu. Jikkonferma li kien hemm zmien fejn il-post tal-konvenut kien gie konvertit f'pharmacy. L-ittra li kienet tibghat l-association kienet tibathom fl-appartament tieghu stess pero` ma jistax jikkonferma jekk il-konvenut gabarx l-ittri.

Sema` x-xhieda ta' **Joe Formosa** prodott mill-attur li waqt is-seduta tad-29 ta' Ottubru 2008 xehed illi huwa joqghod fil-*Princess Flats* u ghamel madwar sitt snin jghin lill-kumitat biex jigbor il-flus meta jkun hemm bzonn li bdew mill-2002, ghalkemm hu ilu joqghod hemm mill-1992. Madwar erba` snin ilu hu kien mar id-dar tal-konvenut fl-Imsida peress illi l-kumitat kien ha decizjoni li jaqta` d-

dawl tal-komun minhabba li ma kienx hemm fondi bizzejjed. Kien hemm ukoll residenti ohra li kienu qed isostnu illi jekk ma jingabrux minghand kulhadd ma jhallsux huma wkoll. Meta kien mar ikellem lill-konvenut kien qallu li hemmhekk suppost hemm kumitat u li x-xhud kien ghadu beginner u li huwa kellu esperjenza twila hemmhekk. Hu kien irrimarka li lilu qatt ma kienu aggornawh. Huwa kien skopra l-indirizz tal-konvenut peress illi huwa johrog fuq il-Kunsill ta' l-Imsida.

In kontro-ezami x-xhud jghid li qabel ma mar id-dar tieghu gieli habbat fuq il-flat tieghu pero` daqqa fetah persuna u daqqa ohra. Meta kien kellem lill-konvenut id-dar tieghu kien qallu li ma kienx obbligat ihallas peress illi ma kienx hemm kumitat iffurmat u ma kinitx registrata mal-gvern kif suppost. Huwa jghid li lill-konvenut ma jafux jghid hemmhekk pero` rah diehel xi darba jew darbtejn.

Sema` x-xhieda ta' **Alfred Aquilina,** l-attur li waqt is-seduta tad-29 ta' Ottubru 2008, xehed illi huwa serva fil-kumitat ghal diversi drabi pero` s-sena l-ohra il-flats iddecidew li jahtru amministratur u hatru lilu. Wiehed mill-ewwel inkarigi tieghu kien li jgib il-fees up to date jigifieri l-flus kellhom jingabru. Kien hemm xi disa` flat owners li kellhom l-arretrati u huwa baghtilhom ittra, inkluz lill-konvenut. L-ohrajn hallsu kollha pero` mhux il-konvenut. Huwa jghid li kien hareg nota ohra fejn avza lil kulhadd li kien ser jaghti struzzjonijiet lill-avukat biex jibda proceduri legali. Huwa jghid li fuq dil-bicca xoghol qatt ma kellem lill-konvenut.

In kontro-ezami jghid li s-somma li qed tintalab fl-avviz tkopri l-perijodu minn Jannar tal-2000 sa Gunju 2007 u jikkonferma li c-cirkolari kienu jintbaghtu fil-flats. Jghid ukoll li fil-flat tal-konvenut toqghod it-tifla tieghu u allura jassumi li dak li jitfa` fil-letterbox jasal ghandu. Ic-cirkolari kienu jingabru ghaliex il-letter box kien jaraha vojta. Huwa jghid li ilu residenti fil-flats mill-1973 u min-nofs it-tmeninijiet 'l quddiem gieli nzerta lill-konvenut diehel u hiereg. Huwa jghid li ghall-ittra li baghtulu bl-avukat kien ircieva risposta. Jispjega wkoll li fil-meeting illi fih gie appuntat amministratur it-tifla tal-konvenut kienet prezenti

u ffirmat ghaliha. Kien ghalhekk illi meta rcevew l-ittra responsiva tal-avukati huma ma regghux irrispondew ghaliex kien qed jifhem li l-posizzjoni tal-konvenut kienet li ma jhallasx.

Ra n-nota tar-rikorrenti noe. pprezentata fid-9 ta' Dicembru 2008 li permezz taghha pprezentaw Doks AA1 – AA13.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra illi l-kawza thalliet ghall-llum ghas-sentenza *in parte* dwar l-ewwel tlett eccezzjonijiet preliminari.

Illi qabel xejn huwa mehtieg illi tigi sindakata t-tieni eccezzjoni prelimninari, dik relattiva ghan-nuqqas ta' kompetenza *rationae materie* ta' dan it-Tribunal. Il-konvenut jibbaza din l-eccezzjoni fuq l-Artikolu 26 u l-Artikolu 30 tal-KAP 398 u r-raba` skeda tal-KAP 387 u jsostni illi kwistjoni bhal din odjerna, ossia disputa bejn membri ta' Assocjazzjoni ta' Kondominju, hija *ex lege* kwistjoni li trid tigi trattata u determinata b'arbitragg.

L-Artikolu 26 tal-KAP 398 ighid :

F'kull tilwima li skond dan l-Att ghandha jew tista' tigi riferita ghall-arbitragg, ghandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitragg jew maghmulin tajtu li ghandhom x'jaqsmu.

L-Artiklu 30 ta' l-istess Att ighid :

Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI ta' l-Att dwar l-Arbitragg, f'dawk il-kwestjonijiet li skond dan l-Att jistghu jigu jew g]andhom jigu riferiti ghall-arbitragg, ebda qorti m'ghandha tintervjeni jew tkun kompetenti hlief meta jigi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitragg.

Ir-raba` skeda tal-KAP 387 mbaghad tghid illi :

It-tilwimiet hawn izjed 'l isfel imsemmija fit-Taqsima A ghandhom jigu determinati b'arbitraggu ghandhom jittiehdu f'arbitragg taht ir-regoli msemmija fit-Taqsima B b'zieda ma' dawk ir-regoli li jistghu jigu maghrufa mic-centru minn zmien ghal zmien.

1.1 Tilwimiet dwar Condominium

Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skond l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg.

B'hekk il-ligi qed taghmel tassattiv illi meta u jekk tilwima li tirrigwarda l-kondominia ai termini tal-ligi stess, allura tali tilwima trid tigi riferuta lill-arbitragg. Imma dan huwa il-kaz biss meta il-ligi taghmel hekk tassattiv.

It-Tribunal hawnekk jaghmel referenza ghall-Artiklu 11(5) tal-KAP 398 tal-Ligijiet ta' Malta :

Meta condominus iqis li s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dawk l-ispejjes ma jkunx wiehed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitragg.

Minn dan jirrizulta illi l-konvenut, li eccepixxa illi huwa talab gustifikazzjoni tat-talba attrici izda ma nghatax, kellu, kieku ried, ir-rimedju illi jressaq lill-amministratur quddiem l-arbitragg sabiex jinghata sodisfazzjoni tat-talba attrici u spjegazzjoni biex jigi determinat jekk is-sehem tieghu hux wiehed giust fil-qies u fil-valur.

Dan il-konvenut ma ghamlux – u minn mkien ma jirrizulta mill-KAP 398 illi jekk condominus ma jaghmilx hekk allura l-amministratur huwa kostrett illi jmur arbitragg hu. Il-ligi dan ma tghidux u ghalhekk il-Qrati Ordinarji (f'dan il-kaz l-umli Tribunal ghal Talbiet Zghar), ma jistghax jahrab, jizvesta ruhu u jiddikjara ruhu mhux kompetenti *rationae materie* in kwantu li l-amministratur kellu jmur arbitragg hu. Kien jaghmel hekk it-Tribunal kieku l-kontestazzjoni ressaqha l-konvenut, izda dan mhux il-kaz hawnekk u

ghalhekk it-Tribunal huwa adit bil-kompetenza illi jisma` u jiddeciedi dan il-kaz fil-mertu.

L-esklussivita` tal-kompetenza vestita fl-arbitragg hija limitata ghal dawk it-tilwimiet elenkati fil-KAP 398 – u tilwima bhal din odjerna mhix wahda minnhom.

B’hekk qed tigi respinta l-eccezzjoni preliminari bbazata fuq in-nuqqas ta’ kompetenza ta’ dan it-Tribunal.

Dan deciz, it-Tribunal sejjer issa jevalwa u jiddeciedi dwar eccezzjoni preliminari ohra – dik bbazata fuq l-intempestivita`.

Dan, il-konvenut jecceppieh peress illi ighid illi kien baght ittra datata 17 ta’ Ottubru 2007 li baqa` ma rcieva ebda risposta ghaliha.

Jigi hawnhekk rilevat illi mill-atti processwali, mill-provi prodotti, mix-xhiedha mismugha u mid-dokumenti kollha esebiti, il-konvenut kellu kull opportunita` illi jindaga hu l-kont lilu mibghut. Strah biss fuq ittra legali minnu mibghuta permezz ta’ l-Avukat tieghu – meta kien jaf ben tajjeb illi kien aktar facli ghalih illi jfittex hu r-rendikont minn ghand l-attur milli l-attur jaghti r-rendikont lill-konvenut – u dan peress illi irrizulta illi l-konvenut ma kienx ikun ta’ spiss fil-blokk tal-flats de quo. Anzi, fi kliem l-istess konvenut ma baqghax jabita hemmek sa’ mis-sena 1985. Di piu` jirrizulta ukoll illi fil-laqgha general ta’ Settembru 2007, il-konvenut kien rappresentat minn bintu u di fatti iffirmat ghalih fl-*attendence sheet* (DOK AA 9).

Tenut kont dawn il-konsiderazzjonijiet, qed tigi ukoll skartata u michuda l-eccezzjoni preliminari sollevata a bazi ta’ l-intempestivita` ta’ l-azzjoni.

Finalment, f’din id-decizjoni preliminari t-Tribunal irid ukoll jiddeciedi dwar l-eccezzjoni preliminari l-ohra tal-konvenut bbazata fuq l-allegazzjoni illi l-Assocjazzjoni rappresentata mill-amministratur attur mhix konformi mal-ligi.

Kien jispetta lill-konvenut illi jipprova dan – izda t-Tribunal ihoss illi l-konvenut dan ma ghamlux. Anzi, jinghad illi mill-provi kollha prodotti, inkluz dawk dokumentali, it-Tribunal ma ghandux ghalfejn jiddubita, il-legalita` tal-Assocjazzjoni rappresentata mill-amministratur attur. Ma jistghax jinghad minn dak hawnekk risultanti, l-Assocazzjoni de quo u rapprezentata mill-attur amministratur mhix konformi mal-ligi.

F’dan il-kuntest irid jinghad illi l-ligi stess tipprovdi ghal hatra ta’ amministratur (haga li hawnekk jezisti), ghaz-zamma ta’ laqgha generali (haga li jirrizulta illi tinzamm) u ghaz-zamma tal-minuti tal-laqghat (haga li ukoll jirrizulta illi jinzammu).

Fil-kuntest ta’ dawn ir-rizultanzi ghalhekk illi t-Tribunal qieghed jirrispingi ukoll din l-eccezzjoni.

Ghaldaqstant, tenut kont dak kollu li jinghad hawn fuq, il-fatti kollha li rrizultaw, ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, it-Tribunal qieghed jghaddi sabiex filwaqt illi jichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet preliminari (mhux numerati izda paragrafi tnejn, tlieta u erba` tar-risposta), jiddifferixxi l-kawza ghas-smiegh fil-mertu ghal nhar il-

< Sentenza In Parte >

-------------------------------TMIEM-------------------------------