MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
IAN SPITERI BAILEY

Seduta tas-26 ta' Frar, 2010

Talba Numru. 425/2009

Joseph M Zrinzo (KI 152547M) u Mario Xuereb (K 387050M),
bhala amministraturi ta' Seacliff Apartments Owners Association kif ukoll bhala kwalita' taghhom ta' amministraturi Seacliff Garage Owners Association

vs

Norman Rossignaud (KI 332245M)
u Margaret Rossignaud (KI 362851M)

It-Tribunal,

Ra **l-Avviz** fl-ismijiet premessi pprezentat fit-2 ta' Gunju 2009, fejn gie premess illi l-konvenuti huma sidien ta' appartament innumerat 1B fil-binja ta' appartamenti bl-isem ta' *Sea Cliff Apartments,* Tower Road, Sliema kif ukoll huma sidien ta' garaxx innumerat 13 fil-binja ta'

garaxxijiet sottostanti l-appartamenti bl-isem *Sea Cliff Apartments,* Tower Road, Sliema.

Illi l-atturi huma l-ko-amministraturi ta' *Sea Cliff Apartment Owners Association,* kif ukoll ta' *Sea Cliff Garage Owners Association.*

Illi l-konvenuti konjugi Rossignaud ghandhom jigu kkundannati biex ihallsu s-somma ta' mitejn u erbgha u ghoxrin Euro (€224) lil *Sea Cliff Apartments Owners Association* debitament rapprezentata mill-atturi, liema somma tkopri, is-sehem tal-konjugi Rossignaud tal-ispejjez inkorsi ghall-manutenzjoni tal-gallariji formanti parti mill-faccata tal-blokka *Sea Cliff Apartment,* u

Illi inoltre l-konvenuti konjugi Rossignaud ghandhom jigu kkundannati biex ihallsu s-somma totali ta' erba' mija u disgha u sittin Euro (€469) lil *Sea Cliff Garage Owners Association,* debitament rapprezentata mill-atturi, liema somma tkopri :

1. Is-somma ta' tlett mija u sitta u ghoxrin Euro (€326) u cioe` l-kontribuzzjoni tal-konjugi Rossignaud ghas-sena Ottubru 2007 sa Settembru 2008;

2. Is-somma ta' mija u sbatAx-il Euro (€117) u cioe` l-kontribuzzjoni tal-konjugi Rossignaud ghas-sena Ottubru 2008 sa Settembru 2009;

3. Is-somma ta' tlieta u hamsin Euro (€53) u cioe` l-kontribuzzjoni tal-konjugi Rossignaud ghal spejjez addizjonali ghal riparazzjoni u manutenzjoni gewwa l-istess condominium.

Minkejja li l-konvenuti gew interpellati jhallsu s-sehem taghhom miz-zewg assocjazzjonijiet diversi drabi, liema sehem huma obbligati li jhallsu, huma baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant is-socjeta` attrici umilment titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal jikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma komplessiva ta' elf, erba' mija u tlieta u sittin Euro u hdax-il centezmu (€1463.11), flimkien ma' l-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru bin numru 1532/2009, u imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Ra r-**Risposta** tal-konvenut pprezentata nhar l-20 ta' Lulju 2009 li permezz taghha eccepixxa illi preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal stante illi din il-vertenza si tratta minn tilwima ta' *condominium* illi hija riservata ghall-kompetenza ta' tribunal arbitrali skond l-artiklu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Kapitolu 387.

Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, dawn il-proceduri ghandhom jigu soprassjeduti pendent l-esitu tal-arbitragg numru ARB C 1895/2009 fl-ismijiet "Norman Rossignaud et vs Joseph M. Zrinzo pro et" li fiha inter alia qed tintalab dikjarazzjoni illi mitejn u erbgha u ghoxrin Euro (€224) pretizi mill-konvenuti huma realment dovuti mill-vendituri tal-blokka ta' appartamenti de quo u illi m'hemmx lok ta' zewg assocjazzjonijiet differenti sabiex jirregula il-partijiet komuni ta' l-istess blokk.

Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna hija irrita stante illi l-atturi nomine ma gewx awtorizzati jintrapreduha bil-mod li jiddisponi l-artiklu 18(1) tal-Kap.398.

Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, l-atturi nomine m'ghandhomx ir-rappresentanza guridika tal-assocjazzjonijiet attrici, dato ma non concesso, illi hemm lok illi z-zewg assocjazzjonijiet ghandhom id-dritt joperaw separatament fir-rigward ta' kondominju wiehed, stante illi m'humiex l-amministraturi ta' l-istess assocjazzjonijiet skond l-istatut tal-assocjazzjonijiet in kwistjoni.

Preliminarjament ukoll, bla pregudizzju ghas-suespost, l-atturi nomine m'ghandhom l-ebda locus standi illi jirrapprezentaw lill-assocjazzjonijiet attrici, fir-rigward ta' kwalunkwe ammont talvolta dovut ghall-perjodu qabel id-19 ta' Jannar 2009, data li fiha l-atturi nomine taw avviz bil-hatra taghhom ta' amministraturi (sic) lir-Registratur ta' l-Artijiet.

Fil-mertu, bla pregudizzju ghas-suespost, it-talba tal-atturi nomine m'hijiex gustifikata stante illi fl-ewwel lok, l-ammonti reklamati ma jammontawx ghal elf, erba' mija u tlieta u sittin Euro u hdax-il centezmu (€1463.11), fit-tieni lok, l-ammont mitlub minn *Sea Cliff Apartment Owners Association* ta' mitejn u erbgha u ghoxrin (€224) ma jikkonstitwix spejjez ghal manutenzjoni imma kienu spejjez ghal xogholijiet ta' *finishing* li suppost saru mill-vendituri tal-appartamenti de quo, fit-tielet lok, bla pregudizzju, l-ispejjez ta' tali xogholijiet ta' *finishing* ma gewx ripartiti b'mod ekwu bejn il-condomini, fir-raba' lok, l-ammont ta' tlett mija u sitta u ghoxrin Euro (€326) u mija u sbatax-il Euro (€117) m'humiex dovuti lil *Sea Cliff Garage Owners Association* u fil-hames lok, ma nghatat l-ebda spjegazzjoni ghall-ammont pretiz ta' tlieta u hamsin Euro (€53).

Illi l-hrug ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1532/09 kontra l-konvenuti fuq ammont daqshekk modiku huwa frivolu u vessatorju stante illi l-konvenuti certament jistghu jaghmlu tajjeb ghall-hlas ta' tali somma jekk it-talbiet attrici jintlaqghu u dana anke in vista tan-natura tal-propjeta` tal-konvenuti fil-blokk de quo u ghaldaqstant, fi kwalunkwe kaz, il-konvenuti m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez ta' dan il-mandat.

Salv eccezzjonijiet ohra.
Sema' x-xhieda ta' **Joseph Zrinzo** fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2010 fejn spjega illi l-ammont mitlub jirrapprezenta l-parti dovuti mill-konvenuti lill-assocjazzjoni bhal ma hallsu l-propjetarji l-ohrajn tal-blokka ta' appartamenti in kwistjoni. Hu spjega kif il-kont dejjem johrog fil-bidu tas-sena taghhom, u cioe` fl-ewwel t'Ottubru u t-tali flus

jingabru sabiex jithallsu kwalsijasi spejjez kurrenti li jista' jkun hemm ai fini tal-partijiet tal-komun.

Ra illi l-kawza thalliet ghad-decizjoni dwar l-ewwel eccezzjoni u ghalhekk din id-decizjoni hija decizjoni in parte appuntu sabiex tigi determinata l-ewwel eccezjoni, dik dwar l-inkompetenza rationae materie tat-Tribunal li jisma` u jiddeciedi din il-kawza in kwantu illi din ghandha tinstema` mit-tribunal arbitrali skond l-Artiklu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba Skeda tal-Kapitolu 387.

L-Artiklu citat fl-eccezzjoni in dizamina tghid illi *kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skond l-Att dwar il-Condominia (KAP 398) ghandha tkun sottomessa ghal arbitragg.*

L-uniku prova li tressqet dwar din l-eccezzjoni kienet ix-xhiedha tal-attur noe. Huwa xehed illi l-kawza saret sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-sehem taghhom mill-ispejjes tal-komun tal-blokk ta' appartament li minnhom l-konvenuti ghandhom sehem. L-attur ghalhekk jinsisti, kif ghamlet l-abbli difensur tal-istess attur fit-trattazzjoni taghha – illi din mhix kwistjoni jew tilwima li tirrigwarda comdominium, izda hija semplici *money claim* li taqa` fil-kompetenza tat-Tribunal odjern.

In sostenn tal-posizzjoni tieghu, it-Tribunal jirreferi ghad-decizjoni *in parte* minnhu moghtija fil-kawza 268/08ISB fl-ismijiet **Alfred Aquilina noe vs George Kissaun** (9.02.2009).

GHALDAQSTANT, it-Tribunal, wara illi qies ic-cirkostanzi kollha, il-provi migjuba u s-sottomissjonijiet maghmula, jiddeciedi dwar l-ewwel eccezzjoni billi, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, jichadha u jordna l-prosegwiment tal-kawza ghal nhar it-Tlieta 27 ta' April 2010.

< Sentenza In Parte >

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