MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA**

Seduta tal-15 ta' Marzu, 2013

Talba Numru. 395/2011

**Elizabeth Vella (ID-346960M) bhala amministratur ghan-nom
u in rapprezentanza ta' Viewpoint Block 5 Association**

vs

Barry u Isabelle konjugi Whitmore

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attrici ddikjarat illi hija l-amministratur ta' *'Viewpoint Block 5 Association'*, liema assocjazzjoni ghandha l-ghan principali li tirregola l-aspett tal-*condominium* relattiv ghall-blokk t'appartamenti bl-isem ta' *'Viewpoint Block 5'* li jinsab fi Triq is-Snajjin Mellieha;

Illi l-konvenuti huma s-sidien tal-appartament bin-numru 5 fl-istess blokka;

Illi l-konvenuti naqsu milli jhallsu l-kontribuzzjonijiet relattivi ghall-manutenzjoni u l-ispejjez relattivi ghall-manutenzjoni u l-ispejjez relattivi ta’ l-istess blokk t’ appartamenti msemmi ghas-sena 2008/2009 u s-sena 2010/2011 rispettivament;

Illi l-konvenuti, ghalkemm debitament interpellati sabiex ihallsu dan l-ammont flimkien ma’ l-interessi legali minn meta dawn saru dovuti u dan anke permezz ta’ ittra ufficjali *ai termini* ta’ l-Artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok.EV1) baqghu inadempjenti;

Ghalhekk it-Tribunal huwa mitlub jikkundanna l-konvenuti Barry u Isabelle konjugi Whitmore jhallsu lill-attrici fil-kapacita’ taghha bhala amministratur ghan-nom u in rapprezentanza ta’ ‘Viewpoint Block 5 Association’ l-ammont ta’ sitt mija u erba’ u hamsin ewro u sitta u tmenin centezmu (€654.86c) rapprezentanti kontribuzzjonijiet relattivi ghall-manutenzjoni u l-ispejjez relattivi ta’ l-istess blokk t’ appartamenti msemmi ghas-sena 2008/2009 u s-sena 2010/2011 rispettivament flimkien ma’ l-imghax legali mill-1 ta’ Jannar tas-sena 2008 applikabbli ghall-ammont dovut u relatat mal-kontribuzzjonijiet u l-ispejjez ghas-sena 2008/2009 u mill-1 ta’ Jannar tas-sena 2010 applikabbli ghall-ammont dovut u relatat mal-kontribuzzjonijiet u l-ispejjez ghas-sena 2010/2011.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi kif mitlub sad-data tal-pagament effettiv, inkluzi l-ispejjez relattivi ma’ l-ittra ufficjali *ai termini* ta’ l-Artikolu 166A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta (ara Dok.EV1) kif ukoll spejjez relatati ma’ interpellanzi ohra bonarji li ntbaghtu lill-konvenuti permezz ta’ l-Avukat kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti li permezz taghha eccepew illi l-konvenuti huma sidien tal-appartament bin-numru 5 f’*Viewpoint Block 5*, liema blokka hija amministrata mill-attrici.

1. Illi t-talbiet tal-attrici bhala amministratur ta' *Viewpoint Block 5* huma infondati u ghandhom jigu michuda stante illi l-ebda ammont m'huwa dovut mill-esponenti peress illi ma gewx ezegwiti l-proceduri rikjesti mil-Ligi in rigward l-amministrazzjoni ta' *condominium* senjatament in rigward il-kommunikazzjoni ta' decizjonijiet, rendikonti tal-infieq u dhul kif ukoll proceduri ohra stabbiliti mill-Att dwar il-*Condominia*;

2. Illi di piu' minghajr pregudizzju ghal dak hawn fuq espost, il-konvenuti ghad li ghamlu diversi talbiet ghal spjega tal-ammont reklamat, kif ukoll ghar-rendikonti u l-minuti tal-laqghat, dawn ma inghatawlhomx u dan bi ksur tal-Att dwar il-*Condominium*;

3. Illi minghajr pregudizzju ghal dak eccepit, l-esponenti jeccepixxu li l-ammonti m'humiex dovuti u dan peress li hemm xoghlijiet li ma sarux jew ma sarux tajjeb jew saru a beneficcju ta' sidien ohra izda ma sarx dak mehtieg a beneficcju tal-esponenti u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Semgha t-trattazzjoni.

Ikkunsidra,

Illi l-attrici, fil-kwalita' taghha ta' amministratur tal-assocjazzjoni bl-isem *Viewpoint Block 5 Owners Association*, qed titlob il-hlas minghand il-konvenuti tas-sehem taghhom mill-kontribuzzjoni dovuta ghall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-block ta' appartamenti in kwistjoni. Illi l-ammont li qed jintalab in forza ta' din l-azzjoni jirraprezenta l-kontribuzzjoni tal-konvenuti, fil-kwalita' taghhom ta' sidien tal-apartament numru hamsa (5) fl-imsemmi block ghas-snin 2008/2009 u 2010/2011. Illi kif xehdet l-istess attrici, il-kontribuzzjoni li kienet dovuta mill-konvenuti fil-25 ta' Frar, 2008 fl-ammont

ta' mija u hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm125), ekwivalenti ghal mitejn wiehed u disghin ewro u sbatax-il centezmu (€291.17c), baqghet ma thallsitx, u ghalkemm il-konvenuti hallsu l-kontribuzzjoni li kienet dovuta fil-25 ta' Frar, 2009, li kienet tammonta ghal mitejn u disghin ewro (€290), imbaghad dik il-kontribuzzjoni li giet dovuta fl-20 ta' Frar, 2010, fl-ammont ta' mitejn u disghin ewro (€290), regghet ma thallsitx, bhal ma baqqhet ma thallsitx il-kontribuzzjoni ghas-sena 2011. Illi l-ammont mitlub mill-attrici jinkludi l-imghax fuq l-ammont ta' mitejn wiehed u disghin ewro u sbatax-il centezmu (€291.17c) mill-2008.

Illi l-attrici xehdet illi l-konvenut kien appuntat bhala *Chairman* tal-Assocjazzjoni meta din giet iffurmata fl-2006, izda dam iservi f'dan ir-rwol ghal sena wahda, ghaliex tnehha minn din il-kariga fis-sena 2007. Iddikjarat ukoll illi fl-2007 kien intlahaq ftehim bejn il-proprjetarji kollha tal-Block illi t-tindif tal-partijiet komuni tal-block isir fuq bazi ta' *roster* bejn il-proprjetarji stess, li gimgha wara l-ohra, kellhom jalternaw u jaghmlu huma stess dan ix-xoghol ta' tindif. Illi f'dan il-ftehim ma kienux inkluzi l-proprjetarji tal-appartament numru erbgha (4), ghaliex dawn kienu jigu Malta ghall-btala ftit gimghat fis-sena, u ma kienux qed jghixu f'dan il-*Block*.

Illi xehed ukoll is-segretarju tal-Assocjazzjoni, li pprezenta l-minuti ta' diversi laqghat li nzammu mill-Assocjazzjoni tul is-snin, kif ukoll korrispondenza relattiva ghall-amministrazzjoni tal-imsemmi *Block*. Illi dan l-istess xhud ikkonferma illi l-avvizi relattivi ghall-operat tal-Assocjazzjoni twahhlu regolarment u konsistentement fuq in-notice board tal-istess *Block*, u li ghal wahda mil-laqghat li nzammet mill-Assocjazzjoni kienet attendiet l-Avukat tal-konvenuti, li kienet qed tirraprezenta l-interessi taghhom f'dik il-laqgha.

Illi l-konvenut da parti tieghu ddikjara illi hu kien involut fil-formazzjoni tal-Assocjazzjoni, li fil-bidu kienet ser tikkomprendi l-hames (5) blokok kollha, u li hu kellu l-kariga ta' *Chairman* ta' din l-Assocjazzjoni. Illi f'laqgha li nzammet mac-*Chairpersons* l-ohra kien hemm xi nuqqas ta' ftehim, u l-konvenut iddecida li jirrizenja minn din il-

kariga. Qal ukoll illi nzammet laqgha, li hu ma attendiex ghaliha, f'liema laqgha tnehha mill-kariga ta' *Chairman* tal-Assocjazzjoni ta' *Block* 5, u minfloku gie mahtur is-Sur Kay. Illi hu dam f'din il-kariga ta' amministratur ta' *Block* 5 ghal perjodu qasir, ta' inqas minn sena. Illi l-kontribuzzjoni li kienet ser tingabar minghand il-proprjetarji kollha tal-*Block* kienet ser tintuza ghal spejjez ta' manutenzjoni u zamma tal-partijiet komuni tal-*Block*, ghal spejjez relatati mal-lift, ghall-kontijiet tad-dawl u ilma tal-partijiet komuni tal-*Block*, u sabiex tinzamm fis-sehh polza ta' assigurazzjoni ghall-partijiet komuni tal-*Block*. Illi kien hemm ftehim bejn il-proprjetarji tal-appartamenti fil-*Block* illi ghandha tinholoq bejniethom sistema ta' *roster* ghat-tindif tal-partijiet komuni tal-*Block*; izda din is-sistema sfaxxat wara ftit taz-zmien.

Illi skond l-istess konvenut kien qed jinqalghu xi episodji zghar ta' molestja minn xi sidien ohra tal-*Block* fil-konfront taghhom, liema incidenti kienu qed idejqu hafna lill-konvenuti, tant illi kienu qed jikkonsidraw iwahhlu *closed circuit camera* fil-komun tal-block barra l-bieb tal-appartament taghhom.

Illi l-kontestazzjoni tal-konvenuti hija principalment dwar tliet (3) aspetti tal-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-*Block*, u cioe'; (i) illi ma kienux qed jinghataw informazzjoni addatata u adegwata dwar il-laqghat li kienu qed jinzammu mill-Assocjazzjoni u dwar l-agenda li kienet ser tigi diskussa, oltre illi ma kienux qed jinghataw kopja tal-minuti relattivi ghal tali laqghat u informazzjoni u rendikont adegwat dwar l-infiq li kien qed isir mill-istess Assocjazzjoni tal-fondi migbura minnha; (ii) illi ntefqu spejjez b'mod arbitrarju f'partijiet tal-*Block*, bhal m'huma li gew mizbugha xi shafts interni u hitan ta' kurituri u xi indani, u dan minghajr ma l-Assocjazzjoni ottjeniet xi stejjem qabel ma gew imwettqa tali xogholijiet; u (iii) illi intefqu spejjez mill-Assocjazzjoni sabiex gie riparat il-*lift*, meta l-hsara li saret fil-lift kienet konsegwenza ta' negligenza fl-uzu tal-*lift* da parti tat-tfal tal-okkupanti tal-appartament numru erbgha (4), u li ghalhekk tali spejjez ma kellhomx jithallsu mill-fondi tal-Assocjazzjoni izda mill-proprjetarji ta' appartament numru erbgha (4).

Illi in rigward dan l-episodju, u peress illi l-konvenuti kienu tal-fehma illi ma kellhomx jikontribwixxu versu l-hlas ta' spejjez taz-zebgha li ntuza f'partijiet komuni li gew indikati mill-proprjetarji l-ohra tal-*Block*, u ma sarux ix-xogholijiet f'partijiet li ndikaw il-konvenuti, u peress illi kienu tal-fehma illi ma kellhomx ihallsu ghar-riparazzjoni tal-*lift* - peress li l-hsara nqalghet minhabba t-traskuragni ta' uhud mir-residenti tal-*Block* - huma wettqu hlas tas-somma ta' mija sebgha u erbghin ewro u erbgha' u hamsin centezmu (€147.54c) bhala s-sehem taghhom mill-kontribuzzjoni ghas-sena 2008, eskluz ghalhekk, l-ispejjez tar-riparazzjoni tal-lift. Illi dan ic-*cheque* skada, u baqa' qatt ma gie imsarraf mill-Assocjazzjoni. Imbaghad is-sena ta' wara, u cioe' fl-2009, halsu regolarment il-kontribuzzjoni dovuta ghal dik is-sena.

Illi l-konvenuti jsostnu li m'ghandhomx jigu tenuti li jhallsu l-kontribuzzjoni dovuta minnhom ghaliex m'ghandhomx fiducja fil-persuni li qed jamministraw il-partijiet komuni tal-*Block* in kwistjoni. Illi huma kkonfermaw li mhux qed jattendu ghal-laqghat li qed jinzammu, u jsostnu wkoll illi mhux qed jircievu l-avvizi relattivi ghal tali laqghat, u lanqas il-minuti wara li jinzammu tali laqghat.

Ikkunsidra,

Illi l-azzjoni odjerna tittratta dwar il-hlas tal-kontribuzzjoni dovuta mill-konvenuti lill-*Viewpoint Block 5 Owners Association*, kif rapprezentata mill-attrici, ghall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni ta' dan il-*Block*. Illi tali pendenzi huma regolati mill-provvedimenti tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 11 (1) jipprovdi kif gej:

"*L-ispejjez mehtiega ghall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, ghat-tgawdija tal-partijiet komuni, ghall-ghoti ta' servizzi fl-interess komuni u ghal kull tibdil li jsir bi qbil tal-*condomini*, ghandhom jinqasmu bejn il-*condomini *fi proporzjon ghall-valur tal-proprjeta' ta' kull* condominus*, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.*"

Illi l-Artikolu 11 (5) imbaghad jistipula kif gej:

"*Meta* condominus *iqis li s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dawk l-ispejjez 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.*"

Illi mill-provi mressqa mill-partijiet irrizulta illi l-konvenuti ma wettqux il-hlas tal-kontribuzzjoni dovuta minnhom ghall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-*Block* ghaliex ma qablux ma uhud mill-ispejjez u nfiq illi sar. Illi mill-minuti tal-laqghat li nzammu mill-Assocjazzjoni, u li kopja taghhom gietipprezentata f'dawn il-proceduri, jirrizulta illi l-Assocjazzjoni kienet qedha zzomm laqghat regolarment, u li f'dawk il-laqghat kienu qed jigu diskussi dawk il-kwestjonijiet li jirrigwardaw il-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-*Block* – partikolarment dawk diskussi fil-laqgha tat-18 ta' Awissu, 2008 (a fol.63) u tal-11 ta' Frar 2011 (a fol.70) – kif ukoll dwar it-tiswija li kien mehtieg li jsir fil-*lift*. Illi dwar tali diskussjonijiet ittiehdu dawk id-decizjonijiet li kienu mehtiega wara li ttiehed il-vot minn dawk prezenti. Illi l-konvenuti *ex admissis* iddikjaraw illi huma ma attendewx ghal dawn il-laqghat, minghajr ma taw ragunijiet sodisfacenti ghall-assenza taghhom. Illi huma ttentaw jaghtu l-impressjoni li ma kienux adegwatament informati dwar il-fatt li kienu qed jinzammu dawn il-laqghat, izda t-Tribunal mhux konvint minn tali asserzjoni ladarba l-konvenuti ma gabu ebda prova sabiex jindikaw illi l-*e-mail address* taghhom m'huwiex dak li jirrizulta mill-kopji tal-*e-mails* li jinsabu a fol.136 *et seq.* tal-atti.

Illi lanqas ma jirrizulta mill-atti processwali illi l-konvenuti hadu xi azzjoni fil-konfront tal-Assocjazzjoni sabiex jikkontestaw l-ispejjez li ntefqu mill-Assocjazzjoni, u minflok iddecidew – b'mod unilaterali u arbitrarju – li ma jwettqux il-hlas tal-onorarju dovut minnhom. Illi tali atteggjament mhux accettabbli, u jmur kontra d-disposizzjonijiet tal-Ligi li jirregolaw tali kwistjonijiet. Illi daqstant iehor japplika f'dak li jirrigwarda l-allegazzjoni

taghhom dwar nuqqas ta' fiducja li huma ghandhom fl-Amministratur u l-persuni l-ohra li huma involuti fl-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-*Block*, meta jidher illi qatt ma hadu ebda azzjoni sabiex tali Amministratur jitnehha u jinbidel.

Illi ladarba l-konvenuti ghazlu li ma jippartecipawx fid-diskussjonijiet li kienu jirrigwardaw lilhom ukoll, u dan billi jippartecipaw fil-laqghat li kienu qed jigu organizzati mill-Assocjazzjoni, u b'hekk issemmghu lehinhom dwar kwistjonijiet li jinteressawhom u jolqtuhom direttament, ma jistghux imbaghad jiddecidu arbitrarjament dwar x'inhuwa effettivament dovut, o meno. Illi kemm-il darba jigi addottat dan l-atteggjament mill-*condomini* kollha, allura ma jingabar ebda kontribuzzjoni minn ebda *condominus*, ghaliex dejjem ser ikun hemm nuqqas ta' qbil dwar xi kwistjoni jew ohra. Izda kien precizament ghalhekk illi giet promulgata l-Ligi dwar il-*Condominia* ghaliex inhasset il-htiega u necessita' illi jinholqu Assocjazzjonijiet li jkunu responsabbli mill-aministrazzjoni tal-partijiet komuni ta' kull block ta' appartamenti.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-allegazzjonijiet li saru mill-konvenuti permezz tar-risposta taghhom, u cioe' illi ma gewx osservati r-regolamenti stipulati fil-Ligi dwar il-*Condominia* u li ma nghatawx rendikont adegwat dwar l-infiq tal-kontribuzzjonijiet li ngabru mill-Assocjazzjoni, ma gewx sodisfacentement sostanzjati, u ghalhekk ser jghaddi sabiex jichad tali eccezzjonijiet u jilqa' t-talba tal-attrici, li qed issir minnha fil-kwalita' taghha ta' Amministratur ta' *Viewpoint Owners Association*.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, jilqa' t-talba tal-attrici u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici s-somma ta' sitt mija erbgha u hamsin ewro u sitta u tmenin centezmu (€654.86c), bl-imghax mid-data tal-prezenti.

L-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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