MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR
## GUDIKATUR DR.
## VINCENT GALEA

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2014

Talba Numru. 901/2011

Joseph **Camilleri, Edward Micallef, Kevin Sant, Anthony Cardona, Emanuel Spiteri, Charles Dimech, Joseph Spiteri, Alfred Muscat, Maria Micallef, Pierre Falzon, Antoinette Grech, Joseph Bondin u Marlene fenech in solidum u b'digriet datat 10 ta' April, 2013 it-Tribunal ordna li l-atti kull fejn jirrigwardaw lil Joseph Camilleri jigu trasfuzi f'isem il-werrieta tieghu u cioe martu Antonia Camilleri u b'digriet datat 19 ta' Gunju, 2013 giet awtorizzata tintervjeni fil-kawza Dr. Maria Azzopardi bhala Amministratur f'isem u in rapprezentanza tal-Assocjazzjoni Owners and Residents Association, Landbridge Mansions u b'digriet datat 26 ta' Gunju, 2013 filwaqt li gie revokat contrario imperio id-digriet tad-19 ta' Gunju, 2013 gie ordnat li wara isem ir-rikorrenti jizdied il-kliem Dr Maria Azzopardi bhala Amministratur tal-Owners and residents Association Landbridge Mansions**

**Vs**

**Allcare Limited**

**It-Tribunal,**

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-18 ta' Ottubru, 2011** u li permezz taghha talbu lis-socjeta intimata thallashom is-somma ta' elfejn erba' mija u hamsin euro [€2,450] u dan wara li ppremettew hekk:

"L-atturi in solidum qed jitolbu dan it-Tribunal sabiex jikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex thallas u tirrifondi lura s-somma ta' elfejn erba' mija u hamsin euro (€2,450) rappresentanti s-sehem tas-socjeta konvenuta bhala spejjez ghas-sena 2010 u 2011 ghall-partijiet komuni u spejjez li ghandhom x'jaqsmu mal-blokk maghruf bhala Landbridge Mansions, Islets Promenade, Bugibba ghas-snin 2010 u 2011, kwantu ghas-sena 2010 s-somma dovuta hi (€1,050) – elf u hamsin euro u kwantu ghas-sena 2011 s-somma ta' (€1,400) elf u erba mitt euro hi dovuta, liema somma globali hi ċerta likwida u dovuta. Illi ghalkemm interpellata kemm il-darba, s-socjeta konvenuta baqghet inadempjenti.

Bl-ispejjez inklużi dawk ta' ittri bonarji tal-5 ta' Awwissu, 2011; 25 ta' Awwissu, 2011; 14 ta' Settembru, 2011 u ittra uffiċjali tat-30 ta' Settembru 2011 bl-imghax legali mill-1 ta' Jannar, 2010 sad-data tal-pagament effettiv bis-subizzjoni tas-socjeta konvenuta".

Ra **r-risposta tas-socjeta intimata** minnha mressqa fis-17 ta' Novembru, 2011 u li permezz taghha hija rrispondiet hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

"1. Illi, preliminarjament, l-atturi m'ghandhomx locus standi judicio biex iressqu u jmexxu l-quddiem din il-kawza billi dwar kull haġa li tkun tolqot il-partijiet komuni ta' condominium huwa biss l-amministratur, fil-kapacita ġudizzjarja tieghu li jista iharrek is-socjeta intimata bhala wahda mill-condomini u dan kif stabbilit taht is-sub-artikolu (1) tal-Artikolu 17 ta' l-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. Preliminarjament ukoll, dan l-Onorabbli Tribunal m'ghandux kompetenza jisma u jiddeċiedi l-kawza odjerna stante illi kull tilwima li tirrigwarda l-condominium ghandha tiġi sottomessa ghall-procedura ta' Arbitragg, u dan a tenur tas-sub-artikolu 1.1.

> tat-Taqsima A tar-Raba Skeda ta' l-Att Dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta).
>
> 3. Illi subordinatament u minghajr preġudizzju ghall-premess, it-talbiet attriċi huma eccessivi u inġusti, u dana kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna.
>
> 4. Salv eċċezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.
>
> Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti ghas-subizzjoni"

Ra l-ahhar verbal tat-8 Jannar, 2014 fejn il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-talba, r-rikorrenti qed jitolbu minghandu s-socjeta ntimata l-hlas tas-somma ta' €2,450 bhala spejjez ghas-snin 2010 u 2011 in konnessjoni mal-partijiet komuni u spejjez ohra li ghandhom x'jaqsmu mal-blokk maghruf bhala Landbridge Mansions, Islets Promenade, Bugibba. Is-socjeta intimata da parti taghha qalet li r-rikorrenti ma ghandhomx locus standi judicio biex iressqu u jmexxu l-quddiem din il-kawza billi dwar kull haġa li tkun tolqot il-partijiet komuni ta' condominium huwa biss l-amministratur, fil-kapacita ġudizzjarja tieghu li jista iharrek is-socjeta intimata bhala wahda mill-condomini u dan kif stabbilit taht is-sub-artikolu (1) tal-Artikolu 17 ta' l-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta). Stqarret ukoll li dan it-Tribunal ma ghandux kompetenza jisma u jiddeċiedi l-kawza odjerna

stante illi kull tilwima li tirrigwarda l-condominium ghandha tiġi sottomessa ghall-procedura ta' Arbitragg, u dan a tenur tas-sub-artikolu 1.1. tat-Taqsima A tar-Raba Skeda ta' l-Att Dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta). Finalment qalet li t-talbiet attriċi huma eccessivi u inġusti.

Ikkunsidra;

2. Nibdew billi nikkunsidraw l-ewwel eccezzjoni mqanqla mis-socjeta rikorrenti. Din taqra hekk: "*Illi, preliminarjament, l-atturi m'ghandhomx locus standi judicio biex iressqu u jmexxu l-quddiem din il-kawza billi dwar kull haġa li tkun tolqot il-partijiet komuni ta' condominium huwa biss l-amministratur, fil-kapacita ġudizzjarja tieghu li jista iharrek is-socjeta intimata bhala wahda mill-condomini u dan kif stabbilit taht is-sub-artikolu (1) tal-Artikolu 17 ta' l-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta)*".

3. **L-Artikolu 17 tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi hekk:

> **17.** (1) Għar-rigward ta' kull ħaġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-*condominium*, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-*condomini* kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-*condomini* jew lil terzi u li jiġi mħarrek.
>
> (2) L-amministratur jista' jiġi mħarrek dwar kull ħaġa li tkun tolqot il-partijiet komuni. Huwa għandu wkoll jiġi notifikat b'kull ordni magħmul minn xi awtorità dwar ħwejjeġ li jolqtu l-partijiet komuni.
>
> (3) Jekk ir-rikors ġuramentat, l-att ġudizzjarju jew ordni jolqtu xi ħaġa li għalkemm ikollha x'taqsam mal-*condominium* tkun tmur 'il hinn mill-funzjonijiet ta' amministratur, l-amministratur ikun marbut li jgħarraf b'dan lill-*condomini* mingħajr dewmien u li jlaqqagħhom biex jiddiskutu dik il-ħaġa.
>
> (4) L-amministratur li ma jwettaqx dak id-dmir ikun responsabbli għad-danni.

4. Is-socjeta intimata taghmel referenza ghas-subartikolu 1 ta' l-imsemmi artikolu tal-ligi li jghid li ghar-rigward ta' kull haga li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-ammonistratur ghandu r-rapprezentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapacita gudizzjarja u legali li jharrek lill-condomini jew lil terzi u li jigi mharrek. Kif jirrizulta mill-atti ta' din il-kawza, kienu r-residenti li fethu din il-kawza kontra s-socjeta intimata u allura s-socjeta intimata kien ikollha ragun dwar din l-eccezzjoni li kieku fis-26 ta' Gunju, 2013 ma assumietx l-atti Dr. Maria Azzopardi bhala Amministratur tal-Owners and Residents Association Landbridge Mansions. Hawn japplika l-principju tal-*jus superveniens*. Kuncett dan li gie applikat mill-Qrati taghna anke meta difett inizjali gie sanat bis-sopravenienza tad-dritt per ezempju wara l-eccezzjonijiet, sahansitra wkoll meta l-kawza kienet fi stadju ta' appell. Hekk per ezempju fil-kawzi **Carmela Catro' vs Arturo Grech et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Mejju 1947 (Vol. XXXIII/i/108):- *"illi wara s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti l-appellanti pprezentat ic-cedola ta' l-irkupru u b'hekk irradikat id-dritt taghha pretiz fic-citazzjoni. In vista ta' dan, u bis-sahha tal-principju jus superveniens firmat actionem vel exceptionem, ma jistax jinghad izjed li l-appellanti ma ghandhiex interess ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni prezenti, li ghandha bhala skop li twaqqa' permuta li tippretendi falza u simulata, biex thares id-dritt taghha ta' l-irkupru u tlesti t-triq ghall-kawza tar-rivendizzjoni. Ghalhekk biss, ghall-motiv tal-jus superveniens fuq imsemmi, hemm lok li s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti tigi revokata, u li l-kawza tigi mibghuta lill-istess Qorti ghat-trattazzjoni u definizzjoni fil- meritu"*. Bhal din is-sentenza hemm ohrajn:- **Salvino Abela vs Jimmy Spagnol** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-21 ta' Jannar, 1986; **Antonio Falzon vs Salvatore Camilleri et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Frar, 1943 (Vol. XXXI/i/588); u **Maria Concetta Cardona vs Salvatore Bonnici et** deciza mill-Qorti ta' l- Appell fit-30 ta' Gunju 1947 (Vol. XXXIII/i/195).

5. Il-fondament ta' dan il-principju huwa precizament l-ekonomija tal-gudizzju u ta' l-ispejjez. Huwa evidenti ghalhekk, li l-kazijiet fejn l-obbligazzjoni li tkun il-bazi ta' l-azzjoni tkun sospiza b'kondizzjoni jew terminu u din il-kondizzjoni tavvera ruhha jew it-terminu jaghlaq waqt il-

kawza m'humiex l-unici kazijiet fejn tigi applikata l-imsemmija kazijiet u dan kuntrarjament ghal dak li irriteniet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Attard vs Joseph Sammut** deciza fl-10 ta' Ottubru, 2003. Dan it-Tribunal jaqbel ma l-insenjament ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Mariana Cini vs Paolo Galea**[1] deciza fis-27 ta' Ottubru, 1958.

6. Kieku t-Tribunal kellhu jimxi ma l-insenjament moghti f' **Attard vs Sammut** u b'hekk jghaddi biex jilqa l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta intimata, kull ma tkun qed tottjeni s-socjeta intimata huwa li tikkonstringi lir-rikorrenti jerga jipproponi l-azzjoni tieghu. Il-**Mortara** f'dan ir-rigward jghallem illi "... *poiche se il convenuto non ottiene altro effetto che di costringere l'attore a riproporre la domanda, egli non ritrae un'utilita legittima dalla eccezione, mentre la ingerenza del potere giurisdizionale, una volta provocata nelle debite forme, e' bene nell' interese sociale che spieghi e compia il suo ufficio definitivamente a sedare il contesto ed esuarire il rapporto processuale*[2]". Ghalhekk, in vista tal-fatt li Dr. Maria Azzopardi assumiet l-atti qua amministratur tal-condominium fis-26 ta' Gunju, 2013 din l-eccezzjoni tas-socjeta intimata sejra tigi michuda.

7. It-tieni eccezzjoni tas-socjeta intimata hija fis-sens li t-Tribunal "*m'ghandux kompetenza jisma u jiddeċiedi l-kawza odjerna stante illi kull tilwima li tirrigwarda l-condominium ghandha tiġi sottomessa ghall-procedura ta' Arbitragg, u dan a tenur tas-sub-artikolu 1.1. tat-Taqsima A tar-Raba Skeda ta' l-Att Dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta)*".

8. **Ir-Raba Skeda ta' l-Att Dwar l-Arbitragg titkellem fuq Arbitragg Mandatorju**. Jinghad li "*It-tilwimiet hawn iżjed 'l isfel imsemmija fit-Taqsima A għandhom jiġu determinati b'arbitraġġ u għandhom jittieħdu f'arbitraġġ taħt ir-regoli msemmija fit-Taqsima B b'żieda ma' dawk ir-regoli li jistgħu jiġu maħruġa miċ-ċentru minn żmien għal żmien*". Imbaghad insibu fit-**Taqsima A 1.1.** ta' din l-iskeda li "*Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398)*

[1] Vol. XLII.i.517
[2] Vol. II, paġna 605, §474;

*għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ*". Dan ifisser li l-arbitragg mandatorju huwa impost biss fejn l-Att dwar il-Condominia hekk jordna.

9. Insibu f**l-artikolu 15(2) tal-Kap. 387** it-tifsira tal-kelma **tilwima** li "*Għall-għanijiet ta' dan l-Att, ... tinkludi kull kontroversja jew pretensjoni li titnissel mill-ftehim jew li jkollha x'taqsam miegħu, jew il-ksur jew it-temm jew l-invalidità tal-ftehim jew in-nuqqas ta' tħaris tal-ftehim*".

10. Imbaghad **l-artikolu 30 tal-Kap. 398** jghid li:

*"Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI tal-Att dwar l-Arbitraġġ, f'dawk il-kwestjonijiet li skont dan l-Att **<u>jistgħu jiġu jew għandhom jiġu</u>** riferiti għall-arbitraġġ, ebda qorti m'għandha tintervjeni jew tkun kompetenti ħlief meta jiġi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitraġġ".*

(sottolinejar u enfazi tat-Tribunal)

11. Fil-kawza **Carmel Axiaq et vs Amadeo Abela et** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru, 2012 inghad li "*Kemm ir-Raba Skeda tal-Kap. 387 u l-artikolu 30 tal-Kap. 398 ... jillimitaw il-kazijiet fejn parti ghandha jew tista tmur ghal arbitragg. Hu minnu li l-Kap. 398 jirreferu fl-artikolu 30 ghal vertenzi li <u>jistghu jew ghandhom</u> jigu riferiti ghal arbitragg, pero il-kelma jistghu ma tpoggix obbligi mandatorji fuq il-Qorti li tiddeklina li tisma vertenzi li mhix eskluza bil-ligi fejn il-ligi stess timponi mezz ta' risoluzzjoni alternattiva ghal Qorti jew b'patt bejn il-partijiet*".

12. Jekk wiehed jara l-Att dwar il-Condominia, isib li f'diversi artikoli ta' dik il-ligi l-kliem "*jista jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitragg*". Fost dawn l-artikoli nsibu 8(7), 11(5), 14(8), 15(3), 15(4), 23(1). Insibu ukoll istanzi fejn jintuzaw il-kliem "”*ghandha tigi riferita ghall-arbitragg*" bhal l-artikolu 20 u l-artikolu 25.

13. Imbaghad **l-artikolu 26 tal-Att dwar il-Condominia** jipprovdi li:

*"F'kull tilwima li skont dan l-Att għandha jew tista' tiġi riferita għall-arbitraġġ, għandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitraġġ jew magħmulin taħtu li għandhom x'jaqsmu ma' arbitraġġ mandatorju"*.

14. Filwaqt li **l-artikolu 30 tal-Kap. 398** jghid li:

*"Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI tal-Att dwar l-Arbitraġġ, f'dawk il-kwestjonijiet li skont dan l-Att jistgħu jiġu jew għandhom jiġu riferiti għall-arbitraġġ, ebda qorti m'għandha tintervjeni jew tkun kompetenti ħlief meta jiġi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitraġġ".*

15. **Is-subartikolu 11 ta' l-Artikolu 15 tal-Kap. 387** jghid li:

*"(11) B'żieda ma' dawk imsemmija b'kull liġi oħra, il-klassijiet ta' tilwimiet imsemmija fir-Raba' Skeda huma soġġetti għal arbitraġġ mandatorju u f'dawk il-każijiet il-partijiet għandhom jitqiesu li jkunu marbutin bi ftehim ta' arbitraġġ relatat ma' dawk it-tilwimiet"*.

16. Diga rajna li fir-Raba Skeda ta' l-Att dwar l-Arbitragg insibu li "*It-tilwimiet hawn iżjed 'l isfel imsemmija fit-Taqsima A għandhom jiġu determinati b'arbitraġġ u għandhom jittieħdu f'arbitraġġ taħt ir-regoli msemmija fit-Taqsima B b'żieda ma' dawk ir-regoli li jistgħu jiġu maħruġa miċ-ċentru minn żmien għal żmien*" u li fit-**Taqsima A 1.1.** ta' din l-iskeda insibu li "*Kull tilwima li tirrigwarda condominium <u>u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ</u>*". Sottolinejar tat-Tribunal. Allura kienet korretta l-Prim' Awla fil-kawza **Axiaq vs Abela** sup. cit. li tghid li arbitragg mandatorju huwa impost biss fejn l-Att dwar il-Condominia hekk jordna. Fl-Att dwar il-Condominia hemm żewġ istanzi li tintuża l-kelma "*ghandha*" (ara ex. Artikoli 20 u 25) u allura f'dawn iz-zewg każijiet ma hemmx kwistjoni. Il-kwistjonijiet imsemmija f'dawn iz-zewg artikoli **<u>bilfors</u>** iridu jiġu sottomessi lic-Centru dwar l-Arbitragg. Il-bqija tal-kwistjonijiet fejn hemm użat il-kliem "*jista jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitragg*" din hija **<u>fakoltativa</u>** u allura hija mhollija fid-decizjoni ta' min jibda l-proceduri fejn imur. Jew il-Qorti jew ic-Centru. Kieku mhux hekk il-kaz, allura ma

jkunux jaghmlu sens is-subartikoli (3)[3] u (4)[4] ta' l-artikolu 15 tal-Kap. 398.

17. Din il-kawza tirrigwarda gbir ta' flejjes dovuti mis-socjeta intimata lill-condominium bhala kontribuzzjonijiet ghal-hlasijiet u spejjez maghmula fil-blokka ta' appartamenti maghrufa bl-isem ta' Landbridge Mansions. Dan l-aspett ta' gbir ta' flejjes jaqa fil-parametri tal-poteri ta' l-Amministratur. Fl-Att dwar il-Condominia, mkien ma hemm li dawn it-tip ta' kawzi ghandhom jew jistghu jigu riferuti lic-Centru dwar l-Arbitragg. Kif inghad ben tajjeb minn dan it-Tribunal, kif diversament ippresedut, fil-kawza fl-ismijiet **Candida Caruana noe vs Rita Sammut** deciza fl-4 ta' Ottubru, 2013 "... *minn ezami tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta ma jirrizultax illi hemm specifikat illi azzjonijiet simili ghal din prezenti – u cioe azzjoni ghall-gbir ta' kontribuzzjoni dovuta minn wiehed mill-condomini – ghandha necessarjament tigi riferuta ghall-arbitragg, u galadarba l-azzjoni tittratta dwar hlas ta' kreditu, allura tali azzjoni tinkwadra ruhha fil-provvedimenti ta' l-Artikolu 3 tal-Kap. 380 tal-Ligijiet ta' Malta*". Ghalhekk anke din it-tieni eccezzjoni tas-socjeta intimata qeghda tigi michuda.

18. It-tielet eccezzjoni tas-socjeta intimata hija fil-mertu u tghid li "*it-talbiet attriċi huma eccessivi u inġusti, u dana kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna*".

---

[3] (3) Minkejja kull disposizzjoni li hemm fil-Kodiċi ta'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jekk parti fi ftehim ta'arbitraġġ, jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa tal-parti, tibda xi proċedimenti legali f'qorti kontra kull parti oħra fil-ftehim ta' arbitraġġ jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa ta' dik il-parti, dwar kull ħaġa miftehma li tiġi riferita għall-arbitraġġ, kull parti f'dawk il-proċedimenti legali tista' f'kull żmien qabel ma tressaq xi eċċezzjonijiet jew tmexxi mod ieħor fil-proċedimenti, titlob lil dik il-qorti li twaqqaf il-proċedimenti, u dik il-qorti jew imħallef tagħha, kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li l-ftehim ta' arbitraġġ ikun sar inoperattiv jew ma jistax jitkompla, għandha tordna li jitwaqqfu l-proċedimenti. Rikors jista' jsir minkejja li l-kwistjoni għandha tiġi riferita lill-arbitraġġ biss wara li jiġu eżawriti proċeduri oħra ta' riżoluzzjoni ta' kwistjonijiet.

[4] (4) Meta l-proċedimenti kif hemm imsemmija fis-subartikolu (3) ikunu nġiebu quddiem qorti, proċedimenti ta' arbitraġġ jistgħu jinbdew jew jitkomplew: iżda t-tribunal tal-arbitraġġ m'għandu jieħu ebda passi fl-arbitraġġ sakemm ma l-Qorti tiddeċiedi dwar ir-rikors ħlief f'każijiet meta nuqqas li jingħata rimedju jirriżulta fi ħsara irreparabbli għal xi parti fil-proċedimenti tal-arbitraġġ. Mad-deċiżjoni tal-Qorti, li għandha tiġi notifikata lit-tribunal tal-arbitraġġ mir-rikorrent, it-tribunal tal-arbitraġġ għandu jkun marbut bid-deċiżjoni tal-Qorti dwar kwistjonijiet involuti fir-rikors u għandu jaġixxi skont hekk.

19. Ir-rikorrenti qed titlob l-hlas tas-somma ta' elfejn erba' mija u hamsin euro (€2,450) rappresentanti s-sehem tas-socjeta intimata bhala spejjez ghall-partijiet komuni u spejjez li ghandhom x'jaqsmu mal-blokk maghruf bhala Landbridge Mansions, Islets Promenade, Bugibba ghas-snin 2010 u 2011. Dan l-ammont gie maqsum in kwantu ghal €1,050 ghas-sena 2010 u ghar-rimanenti €1,400 ghas-sena 2011. **Anthony Caruana xehed** u qal li huwa kellhu appartament ġewwa l-blokk ta' appartamenti f'Landsbridge Mansions filwaqt li s-socjeta intimata kellha tmien (8) appartamenti. Illum il-gurnata ghad fadalha sebgha (7). Qal li "*meta kienu qeghdin isiru xi xogholijiet mis-socjeta konvenuta ta' kostruzzjoni kienu jhallsu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma u kien sahansitra jġibu wkoll persuna tnaddaf. Anke meta sar l-izvilupp u allura kellhom joghlew iżjed il-lifts dawn ukoll thallsu mis-socjeta konvenuta*" (fol. 13). Fil-11 ta' Lulju, 2011, ikompli jghid ix-xhud, s-socjeta intimata kienet kitbet ittra fejn infurmathom li hija kienet qeghda thallas is-somma ta' €200 ghal appartament li kienet qeghda tuża (fol. 17). L-assocjazzjoni kienet talbet €200 ghal kull appartament. Dan ic-cekk ma ġiex aċċettat ikompli jghid ix-xhud. Ghar-rigward ta' l-ammont reklamat, ix-xhud qal li "*parti sostanzjali tal-ammont li qeghdin nitolbu huma ghas-servicing ta' lift u hasil tal-partijiet komuni*" (fol. 13). Zied ighid li "*dawn l-ispejjez li ghamilna ahna iktar ibbenefikaw huma milli jiena personalment ghalkemm l-atturi l-ohra juzawhom ukoll l-istess affarijiet, per eżempju l-lift jiena ma nuzahx u dan peress illi qieghed fl-ewwel sular però s-socjeta Allcare tużah u allura ahna konna qeghdin naghmlu spejjez ghall-affarijiet illi kienet qeghda tuża hi*" (fol. 13-14).

20. **Carmen Micallef xehdet** u qalet li s-socjeta' intimata ghandha tmien appartamenti. Ricentement meta r-rikorrenti kienu baghatu l-kont lis-socjeta intimata, r-rapprezentant taghha kien baghat cekk ta' apartament wiehed. Dan il-hlas ma giex accettat u dan peress li hija ghandha tmien appartamenti. Illum s-socjeta intimata ghad fadlilha sebgha appartamenti. Il-persuna li xtrat l-appartament taghha minghand is-socjeta intimata "*tohrog sehemha maghna tal-ispejjez komuni*" (fol. 26). Stqarret li meta hija kienet kellmet lir-rapprezentant tas-socjeta intimata, huwa kien infurmaha li "*hekk kif appena jbieghu dawn l-appartamenti allura jibdew ihallsu n-nies sehemhom*" (fol. 26). Qalet li kull meta s-socjeta intimata

ggib in-nies biex jixtru xi appartament jew biex jaraw xi appartament hija kienet tuza l-affarijiet tal-komun u konsegwentement kienet qeghda tiggwadanja mill-istess affarijiet. L-ammont pretiz mir-rikorrenti, tkompli tghid ix-xhud, "*huwa ghal-sebgha units circa mitejn euro fis-sena*" (fol. 26). Hija esebiet fotokopja tar-registru minnha mizmum tal-ispejjez li saru f'din il-blokka ta' appartamenti. Ziedet tghid li hi kienet il-persuna li tiehu hsieb tara kif jintefqu l-flejjes migbura u tiehu hsieb li taghmel l-oggetti li jkun hemm bzonn li jsiru. Kienet hi li kienet tispjega lis-sidien l-ohra tal-appartamenti f'hiex ikunu ntefqu l-flejjes. Taghmel kopja ta' l-*accounts* u twahhalha man-*notice board*. Ikkonkludiet ix-xhieda taghha billi qalet li "*condominium bejnietna ma hemmx registrat skont il-ligi*" (fol. 27). Fil-fatt in kontro-ezami stqarret li l-owners association, ghalkemm tiltaqa, ma hijiex registrata mad-Dipartiment koncernat ghal finijiet tal-ligi. Kienu l-maggoranza tar-residenti li kienu ddecidew li jipprocedu kontra s-socjeta intimata bil-Qorti u dan minhabba li s-socjeta intimata ma kienitx qeghda thallas sehemha mill-ispejjez.

21. **Joyce Dimech xehdet** li s-sidien kollha kienu johorgu somma flus sabiex din tkun tista tintuza ghal bzonnijiet tal-komun, u kienu johorgu diun is-somma darba fis-sena. Sussegwentement, kompliet tghid ix-xhud, is-socjeta intimata bniet diversi appartamenti u ma bdietx tohrog sehemha. Biex tasal ghall-appartamenti li bniet is-socjeta intimata, trid tidhol minn partijiet komuni, tuza l-lift komuni, tuza l-bieb komuni u "*ta' dan ahna qed nippretendu li s-socjeta' konvenuta li hija s-sid tat-tmien appartamenti l-ohra tohrog sehemha*" (fol. 28). Tghid li r-rapprezentant tas-socjeta intimata kien weghdhom li ser johrog sehemhu iżda dan is-sehem baqa qatt ma wasal salv ghal ċekk ta' mitejn euro (€200). Qalet li meta n-nies imorru biex jaraw l-appartamenti li bniet is-socjeta intimata il-partijiet komuni jintużaw u li l-istess soċjetà intimata ghandha c-cwievet ghal dawn il-partijiet komuni.

22. Ir-rapprezentant tas-socjeta intimata xehed bil-procedura ta' l-affidavit. Beda biex qal li s-socjeta minnu rapprezentata kienet akkwistat fid-19 ta' Frar, 2008 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja "... *l-arja kollha tal-blokk ta' bini Landsbridge Mansions fi triq Islet promenade, Bugibba u sitt garages fil-basement level tal-istess proprjeta*" (fol. 33). Sussegwentement, ikompli jghid ix-xhud, is-socjeta

intimata bniet tmien appartamenti li minnhom inbiegh wiehed biss fl-24 ta' Marzu, 2010. Qal li mis-seba' appartamenti li fadal, dawn ma jabita fihom hadd u wiehed minnhom biss huwa furnished u dan sabiex lill-akkwirenti potenzjali jehduhom go dan l-appartament. Ghalhekk, ikompli jghid ir-rapprezentant tas-socjeta intimata, "... *ma kien qed isir kwazi l-ebda uzu mill-partijiet komuni mill-kumpanija intimata hlief sabiex ikun hemm access ghax show flat*" (fol. 33). Meta kienu qeghdin isiru x-xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq dawn it-tmien appartamenti, hija kienet baghtet lill-cleaners taghha stess sabiex inaddfu l-komun kollu u ghamlu ukoll il-manutenzjoni tal-lift u dan a spejjez eskluz taghha.

Ix-xhud qal li s-socjeta intimata bdiet tircievi talbiet sabiex hija thallas tal-ispejjez tal-komun u dan ghar-rigward tas-seba' appartamenti. Qal li s-socjeta intimata "... *kienet dejjem tal-fehma illi peress illi l-ebda uzu ma kien qed isir mill-komun, hi ma kellhiex tohrog l-ispejjez daqs ir-residenti l-ohra*" (fol. 34). Qal ukoll li s-socjeta intimata "... *qatt ma bbenefikat u ghada sal-lum mhux qieghda tibbenefika bl-ebda mod mill-uzu tal-komun peress illi l-appartamenti huma vakanti*" (fol. 34). Zied ighid li l-ebda servizzi ta' dawl jew tindif ma hu provdut ghal dak li jirrigwardja l-komun tas-seba' (7) appartamenti tas-socjeta intimata. Madanakollu, peress li s-socjeta intimata hasset li kien qieghed isir xi tip ta' uzu tal-komun meta kienu jigu klijenti prospettivi jaraw il-*marketing apartment* allura hija offriet is-somma ta' €200 liema cekk baqa qatt ma ssarraf. Ix-xhud esebixxa ukoll ittra datata 25 ta' Ottubru, 2012 fejn intalab bhala wiehed mir-residenti sabiex jiltaqa f'laqgha halli jigi mahrur amministratur.

In kontro-ezami, huwa qal li "*biex jintuzaw dawn is-sebgha (7) appartamenti li issa s-socjeta minni rapprezentata ghad fadlilha jintuzaw fis-shih il-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Landbridge Mansions gewwa Bugibba meta jintuzaw*" (fol. 45). Wiehed biss, minn dawn l-appartamenti kollha, jintuza u "*meta nkun irrid nahsel il-partijiet komuni ta' fuq fejn hemm it-tmien appartamenti li kienu jappartjenu lis-socjeta intimata jiena nibghat in-nies mis-socjeta tieghi biex inaddfu*" (fol. 46). Mistoqsi jekk huwa qattx hallas il-kontribuzzjonijiet tal-lift, ix-xhud qal li kull kont li inghata, huwa dejjem hallsu f'dan ir-rigward. Mistoqsi jekk kienx johrog hlas bhala sid ta'

seba' (7) appartamenti jew ta' appartament wiehed, ir-rapprezentant tas-socjeta intimata qal li "*kont inhallas kontribuzzjoni ghall-flats ta' kullhadd anki ghal min kien inkwilin, dan kont naghmlu anke qabel ma bdiet il-kawza*" (fol. 111). Ghalaq billi qal li s-socjeta intimata dejjem qdiet l-obbligi taghha ghar-rigward ta' dawn l-appartamenti.

Ikkunsidra ulterjorment;

23. Is-subartikolu (1) ta' l-Artikolu 11 tal-Kap. 398 jistipula li 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. Ghas-snin li taghhom qieghed jintalab il-hlas ma kien hemm l-ebda ftehim l-ghaliex l-amministratur Dr. Maria Azzopardi giet mahtura fit-12 ta' Novembru, 2012. Anke l-istatut gie approvat dak-in-nhar. Valur tal-proprjeta ta' kull condominus baqghet qatt ma ġiet ippreżentata f'dawn il-proceduri u allura t-Tribunal sejjer jiehu l-valur ta' kull proprjetà bhala li hija wahda ugwali ghall-appartamenti kollha. Imbaghad is-subartikolu (2) ta' l-istess artikolu jistipula li meta l-ispejjez isiru dwar xi haġa li sservi lill-condomini f'mizura mhux ugwali, l-ispejjez jinqasmu fi proporzjon tal-uzu li kull wiehed jista jaghmel. Is-socjeta intimata tghid li hija ma kienitx qeghda tuża l-partijiet komuni kollha u dan peress li hija kienet qeghda tipprova tbiegh l-appartamenti taghha f'din il-blokka ta' appartamenti. Qalet li kull ma kellha kien appartament wiehed biss li kien qieghed jintuża u dan bhala *viewing apartment* sabiex tiehu lill-akkwirenti potenzjali fih. Meta però gie mistoqsi jekk huwa qattx hallas il-kontribuzzjonijiet tal-lift, ir-rapprezentant tas-socjeta intimata qal li kull kont li inghata lill-istess socjeta, dejjem thallas f'dan ir-rigward. Mistoqsi jekk kienx johrog hlas bhala sid ta' seba' (7) appartamenti jew ta' appartament wiehed, ir-rapprezentant tas-socjeta intimata qal li "*kont inhallas kontribuzzjoni ghall-flats ta' kullhadd anki ghal min kien inkwilin, dan kont naghmlu anke qabel ma bdiet il-kawza*" (fol. 111). Ghalhekk, ma jistax jifhem it-

Tribunal kif ghal l-ispejjez l-ohra s-socjeta intimata kienet qeghda toggezzjona. Ma ingiebet l-ebda raguni sabiex dan it-tribunal jasal ghal konkluzzjoni li l-ammonti li kienet qeghda tigi mitluba thallas is-socjeta intimata kienu eccessivi u inġusti. Ghalhekk anke t-tielet eċċezzjoni qeghda tiġi michuda.

24. Ghar-rigward tat-talba tar-rikorrenti, t-Tribunal ra x-xhieda u l-atti kollha esebiti inkluż id-dokument immarkat bhala dok. CM 2 (a fol. 23) u ma jsib xejn x'jiccensura ghar-rigward tal-ammont reklamat. Is-socjeta intimata ukoll qatt ma kkontestat xi *item* minn dan il-kont u kull ma qalet kien li huwa eċċessiv u inġust. Haga din li diġà rajna li ma huwiex il-kaz. Ghalhekk l-ammont reklamat gie ppruvat.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi filwaqt li jiddikjara li huwa ghandu l-kompetenza u l-gurisdizzjoni sabiex jisma u jiddeċiedi dan il-kaz, qieghed jichad l-eccezzjonijiet kollha mqanqla mis-socjeta intimata fir-risposta taghha in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deċiż, qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement jikkundanna lis-socjeta intimata thallas lir-rikorrenti elfejn erba' mija u tmenin euro [€2,480] bl-ispejjez u l-imghaxijiet kif mitluba.

L-ispejjez huma kollha a kariku tas-socjeta intimata.

**< Sentenza Finali >**

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