MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tat-22 ta' April, 2015

Talba Numru. 694/2012

Gasan Enterprises Ltd
C467

Vs

Zammit Ivor John
ID. 454849M

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-12 ta' Ottubru, 2012 fejn is-socjeta' attrici talbet minghand il-konvenut il-hlas tas-somma ta' elfejn tmien mija u tnejn u disghin Ewro u sittax-il centezmu (€2,892.16) u ppremetiet illi:

1. Gasan Enterprises Limited ("Gasan") tamministra l-partijiet komuni tal-condominium fil-bini, inkluz garaxxijiet, bl-indirizz il-Piazzetta, Ghar id-Dud Square, Sliema ("il-fond").
2. Il-konvenut **ghandu jhallas lis-Socjeta' Gasan is-sehem pro rata** fuq appartamenti numru 23 u 24 u zewgt garaxijiet fil-fond fl-ammont ta'

elfejn tmien mija u tnejn u disghin Ewro u sittax-il centezmu (€2,892.16), ghall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet, tibdil, uzu u tgawdija fuq partijiet komuni tal-fond bejn il-perjodu tal-2009 u l-2012, u dan kif jidher mill-fatturi annessi "Dok GEL1";

3. Minkejja li s-socjeta' Gasan interpellat lill-konvenut bosta drabi ghall-hlas il-konvenut baqa' inadempjanti;
4. Ghaldaqstant, is-socjeta' Gasan umilment titlob lil dan it-Tribunal joghgbu:
    i. Jiddikjara li l-konvenut huwa obbligat li jhallas is-sehem tieghu pro rata fuq l-appartamenti numri 23 u 24 u ta' zewgt garaxxijiet fil-fond fl-ammont totali ta' elfejn tmien mija u tnejn u disghin Ewro u sittax-il centezmu (€2,892.16), rapprezentanti hlasijiet dovuti lis-socjeta' Gasan Enterprises Limited fostom ghall-prevenzjoni, manutazzjoni, tiswijiet, tibdil, uzu u tgawdija fuq partijiet komuni tal-fond.
    ii. Jordna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' Gasan Enterprises Limited l-ammont ta' elfejn tmien mija u tnejn u disghin Ewro u sittax-il centezmu (€2,892.16). Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 253/2012, annessa bhala Dok GEL", u imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut.

Illi l-konvenut ippreżenta r-risposta tieghu fil-5 ta' Novembru 2012. Illi peress illi kien hemm eccezzjonijiet li gew irtirati u ohrajn li gew decizi permezz ta' sentenza prelimiari ta' dan it-Tribunal li ggib d-data tat-12 ta' Dicembru 2014, dawn l-eccezzjonijiet ser jigu spjegati kif gej:

i. Illi l-ewwel (1) eccezjoni li kienet tirrigwarda n-nuqqas ta' gudizzju integru tal-azzjoni kif proposta u cioe: "Illi in vena preliminari, jingħad illi l-ġudizzju fil-vertenza odjerna mhuwiex integru u dan stante illi l-intimat huwa miżżewweġ lil Helene Zammit, detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 15756M u, għaldaqstant, l-azzjoni kif promossa hija irritwali in vista tad-dettami tal-Artikolu 1322(2) tal-Kapitolu 16 tal-

Liġijiet ta' Malta" **giet irtirata** mill-konvenut wara li b'digriet ta' dan it-Tribunal tas-26 ta' Novembru 2012, ġiet ordnata il-kjamata in kawża ta' Helene Zammit, mart il-konvenut Ivor John Zammit, illi fl-udjenza tal-31 ta' Jannar 2013 iddikjarat li qed tingħaqad ma' żewġha u sserraħ fuq ir-risposta minnu ppreżentata.

ii. Illi l-eccezzjonijiet li jgibu n-numri tnejn (2) u erbgha (4) **gew trattati u decizi** permezz ta' sentenza preliminari ta' dan it-Tribunal li ggib id-data tat-12 ta' Dicembru 2014.

iii. Illi t-tieni eccezzjoni kienet tirrigwarda l-interess guridiku tas-socjeta attrici u dan peress illi l-istess qatt ma kienet formalment appuntata u registrata bhala l-Amministratur tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u tghid kontestwalment illi: "Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, preliminarjament qiegħed jiġi rilevat ukoll illi s-soċjetà rikorrenti hija tenuta tipprova l-interess ġuridiku tagħha għall-istituzzjoni ta' dawn mill-proċeduri ai termini tal-Artikolu 17(1) tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta u, għalhekk, preliminarjament, jispetta lilha illi ġġib prova sodisfaċenti f'dan ir-rigward." Illi dwar din l-eccezzjoni t-Tribunal, munit bil-poteri li jiddecidi skont l-ekwita, ddecida illi li "ladarba s-soċjeta` attriċi ħallset flus għall-benefiċċju tal-partijiet komuni tal-blokk, irrispettivament mill-fatt li ma kinitx uffiċjalment l-amministratur, għandha dritt tressaq din it-talba u **titlob ir-rimbors ta' flusha**. It-Tribunal jistrieħ ukoll fuq il-fatt li dan it-Tribunal għandu l-fakolta` jiddeċiedi l-kawżi wkoll b'ekwita u għaldaqstant anke jekk forsi s-soċjeta` attriċi m'għandhiex l-interess ġuridiku kif definit mill-ġuristi, a bażi mqar t' ekwita, s-soċjeta` attriċi għandha **titħalla tressaq it-talba tagħha għar-rimbors**. M'huwiex ekwu fil-fehma tat-Tribunal illi minħabba nuqqas ta' formalita`, il-konvenut igawdi minn unjustified enrichment, ladarba s-soċjeta` attriċi kellha s-sapport u l-approvazzjoni talmaġġoranza tas-sidien fl-appartamenti tal-blokk biex twettaq l-ispejjeż meħtieġa."

iv. Illi ir-raba eccezzjoni u cioe il-kontestazzjoni tal-konvenuti ghall-fatt illi **kienu qed jintablu hlas ghal ghal zewg appartamenti u *garage spaces* ghall-perijodu ta' bejn is-sena 2009 u 2012 meta huwa akkwista wiehed biss minn dawn l-appartamenti u dan f'Lulju tas-sena 2011** giet ukoll deciza permezz tal-istess sentenza perliminari. Din l-eccezzjoni tghid kontestwalment illi: "Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, u cioe tal-ewwel tliet eċċezzjonijiet suesposti, qiegħed jiġi

rilevat illi l-esponenti mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tas-soċjetà esponenti, kif premessi u dan stante illi, mill-Avviż promotur jidher illi qiegħed jintalab il-ħlas ta’ arretrati allegatament dovuti sa mis-sena 2009, mentri, fil-verità jirriżulta illi kien biss fis-sena 2011 illi l-esponenti flimkien ma’ martu Helen Zammit, akkwistaw il-flat bin-numru 24 fittieni sular tal-blokka ‘B’ fil-kumpless ta’ bini magħruf bħala ilPiazzetta f’Għar id-Dud, Sliema u dan skont ma jirriżulta mill-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, datat 22 ta’ Lulju tas-sena 2011 (‘Dok. IZ 1’) F’dan ir-rigward qiegħed jiġi rilevat ukoll illi l-esponenti m’għandu l-ebda titolu konness mal-appartament bin-numru 23 f’dan l-istess blokk ta’ appartamenti u, għalhekk, ma jistax jinżamm responsabbli għall-ħlas tal-ammonti relattivi mitlubin f’dan ir-rigward”. It-Tribunal, ghar-rigward ta’ din l-eccezzjoni ddecida illi huwa minnu illi fil-verita l-konvenut xtara appartament iwhed biss u dan is-sena 2011 u li “jekk il-konvenut f’xi stadju kien qed jikkomunika mas-soċjeta` attriċi għan-nom tas-sid tal-istess appartament numru 23, dana bl-ebda mod ma jwassal biex huwa jsir responsabbli għad-debiti tal-istess sid. Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-konvenuti jistgħu ikunu responsabbli biss għall-appartament numru 24 iżda limitatament b’effett mit-22 ta’ Lulju 2011.”

v. Illi wara din l-istess decizjoni s-socjeta attrici ghamlet riduzzjoni tat-talba taghha sabiex jigu mitluba biss l-ispejjez relatati mal-appartament numru 24 u dan bejn Lulju 2011 u April tas-sena 2012 u issa t-talba naqset minn dik originali ta’ €2892.16 ghal dik ta’ €324.69.

vi. Illi wara illi huwa studja sew l-ammonti rikjesti mis-socjeta attrici ghal dan il-perijodu u peress illi rrizulta illi wara li l-istess ammont gie ridott, kull talba ghal spejjez li gew originarjament mitluba ghal infiq li sar fuq xogholijiet ta’ natura straordinarja u *capital expenditure*, issa kienu gew irtirati u kien baqa biss spejjez ghal-manutenzjoni ordinarja u li ma kienu jinkludu l-ebda *capital expenditure*, il-**konvenut irtira t-tielet eccezzjoni** tieghu illi kienet tirrigwarda spejjez ta’ natura straordinarja. Illi ghal kull buon fini ghandu jigi spjegat illi kif xehed huwa stess ghal darba darbtejn f’dawn il-proceduri, huwa hass illi qatt ma kellu jintalab hlas taghhom u dan a bazi tal-fatt illi l-appartamenti in kwistjoni kienu soggett ghal ftehim specjali u partikolari, il-kundizzjoniet ta’ liema kienu nnegozjati minnu stess, fejn huwa kien

talab illi l-proprjeta tal-partijiet kommuni tal-blokk jigu trasferiti lill-istess socjeta attrici proprju sabiex ikunu huma li jibqghu responsabbli ghall-istess spejjez ta’ natura straordinarja waqt illi s-sidien tal-istess dirttijiet kienu ttrasferew s-sehem taghhom tal-arja tal-blokk lill-istess socjeta attrici li kienet zvillupat l-arja tal-istess. Illi l-partikolarita ta’ dawn il-fatti li kienu l-bazi tat-tielet eccezzjoni ser jigu spjegati aktar tard f’din in-nota, peress illi ghandhom ukoll effett fuq il-mertu li dan it-Tribunal ghad ghandu quddiemu illum.

vii. Illi ghalhekk, illum il-gurnata, l-unika kwistjoni (minn barra l-ispejjez ta’ dawn il-proceduri) illi ghad fadal x’jigi deciz, **u dan limitatament ghall-ammont ridott li qed jigi rikjest f’dan l-istadju** mis-socjeta attrici, hija regolata bil-hames (5) u s-sitt (6) eccezzjoni tal-konvenut u cioe illi “fi kwalunkwe każ, qiegħed jiġi rilevat illi l-ammonti reklamati mis-soċjetà rikorrenti, kif dettaljati fil-fatturi annessi mal-Avviż promotur, ma jirrispekkjawx id-dettami ta’ dak pattwit bejn is-soċjetà rikorrenti u l-esponenti fil-klawsola binnumru 6 tal-att pubbliku ddatat 22 ta’ Lulju 2011, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa (‘Dok IZ 1’), illi min-naħa tagħha tagħmel referenza għall-kundizzjonijiet regolatorji elenkati fl-att pubbliku fl-atti tanNutar George Bonello DePuis, datat 6 ta’ Awwissu, 1976, kopja ta’ liema hija annessa u mmarkata bħala ‘Dok. IZ 2’.” U “6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, qiegħed jiġi rilevat illi ssoċjetà rikorrenti hija tenuta tforni provi rigwardanti l-awtorizzazzjoni meħtieġa għall-infiq ta’ ċerti ammonti reklamati mis-soċjetà esponenti, u dan billi tesebixxi l-minuti relattivi tal-laqgħat tal-condomini, kif maħsub fid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 398 talLiġijiet ta’ Malta.”

Illi waqt ix-xhieda tieghu fis-seduta ta’ nhar it-18 ta’ Frar tas-sena 2015, il-konvenut spjega ghaliex huwa qed isostni illi s-sitwazzjoni tieghu ghar-rigward tal-ispejjez ta’ manutenzjoni tal-kommun ma hijiex wahda ‘normali’ izda regolata permezz ta’ kuntratt ma’ Gasan Enterprises Ltd, liema kuntratt huwa data 6 ta’ Awissu 1976 (Dok. IZ2) fejn wara snin ta’ trattativi bejn il-konvenut personalment, ghan-nom ta’ missieru, u bejn il-Baruni Gino Trapani Galea, ghan-nom tas-Socjeta Attrici, is-Sur John Zammit kien itrasferixxa l-propjeta biswiet il-Piazzetta Development Complex maghrufa bhala “Naval Clinic” in kontra kambju ghal-zewg appartamenti fil-Piazzetta

Development Complex u cioe Flats 23 u 24, f'Blokk B, flimkien ma 1/15th sehem indiviz, ta' kull appartament, tal-common parts tal-Blokk B, kif ukoll "the perpetual parking rights for two cars in the common garage of the present development" immarkati '23' u '24', "subject to a perpetual and annual ground rent of Lm180 for each flat". Huwa spjega li dan l-ammont kien diviz kif gej u cioe, cens originali ta' Lm25; u subcens ta' Lm155 impost mis-Socjeta Attrici. F'dan il-kuntratt kien sar ftehim partikolari illi jirrigwarda l-partijiet komuni ta' Blokk B, ghall-fini ta' "maintenance costs and expenses", fil-fatt fi klawsola numru tlieta (3) tal-ewwel parti tal-Kuntratt u klawsola numru tlieta (3) tat-tieni (2) insibu illi:

i. "Maintenance is qualified by: 'use and amenities of the Block…'

ii. Maintenance annual costs/ expenses incurred in Block B, are to result from **audited accounts** (enfazi mizjud).

iii. The use of common amenities shall be limited to the services and requirements normally attached to a block of **residential flats** (enfazi mizjud)"

Huwa kompla jispjega illi fis-sena-1992, Gasan Enterprises Ltd. riedu jizvilluppaw l-arja tal-'Piazzetta Development Complex', liema arja kienet tappartjeni in parti lill-konvenuti jew ahjar l-aventi causa taghhom, u ghalhekk regghu saru negozjati bejn il-Baruni Trapani Galea ghan-nom ta' Gasan Enterprises Ltd u l-konvenut (dejjem ghan-nom tal-famijari tieghu) illi issa ried illi huma jcedu d-drittijiet illi huma kellhom fuq l-arja tal-bejt.

Fit-30 ta' Settembru 1992 sar il-ftehim u konsegwentament sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Michel Dingli, liema kuntratt gie pprezentat mill-konvenut waqt ix-xhieda tieghu fis-seduta tat-18 ta' Frar 2015. F'dan il-kuntratt gie miftiehem illi s-sidien tal-appartament numru 24 kienu cedew id-drittijiet taghhom fuq l-istess arja u in kontra-kambju gie mifdi s-subcens ta' Lm77.50 impost fuq dan l-appartmanet u s-socjeta attrici akkwistat lura minghand is-sid is-sehem indiviz tieghu fuq il-partijiet kommuni. Il-konvenut, illi kien huwa stess illi nnegozja dan l-istess kuntratt, qal illi dan sar proprju sabiex is-sid u s-successuri tieghu fit-titolu ma jkollhomx responsabbilta ghall-hlas ta' natura kapitali fuq il-partijiet kommuni u jhallsu biss ghall-

‘maintenance’ normali ta’ kuljum u jhallsu biss spejjez ta’ natura ordinarja, u konsegwentament, Gasan Enterprises Ltd. bhala propjetarji tal-porzjon tal-partijiet komuni li gew ittrasferiti lillhom kienu responsabbli ghall-hlas tal-“costs and expenses of a Capital nature” relattivi. Il-konvenut spjega ukoll illi huwa ma kienx talab hlas sabiex icedi d-drittijiet tal-proprjetarji fuq l-istess arja izda kien insista fuq il-kwistjoni ta’ cens u ta’ spejjez tal-partijiet kommuni, u dan ghaliex huwa hass illi kienu ser jkunu ta’ gid finanzjarju ghall-familja tieghu fil-futur.

Tul ix-xhieda tieghu, il-konvenut, **b’referenza specifika ghat-talba kif rifdotta ta’ €324.69**, spjega illi huwa qed jikkontesta din it-talba ghax ihoss illi hija wahda ingusta. Huwa ghamilha cara illi l-kontestazzjoni tieghu f’dan ir-rigward ma tikkoncernax spejjez ta’ natura straordinarja jew ahjar ta’ natura strutturali u dan press illi bir-riduzzjoni ma ghadx hemm talba ghal spejjez ta’ din in-natura.

Il-konvenut jikkontesta l-kont datata Frar 2011, ghar-rimobrs ta’ spejjez inkorsi fil-kamra u l-kamra tal-banju li tintuza unikament mis-suldat li jkun ghassa mal-Ambaxxata Germaniza illi hemm fl-istess blokka. Din effettivament ma hijiex parti mill-partijiet communi fejn is-sidien tal-appartamenti ghandhom ‘use’ jew li din hija b’xi mod ‘amnety’, tant illi din stess tkun imsakkra u hadd hlief impjegati tal-Ambaxxata Germaniza ma ghandhom access jew uzu taghha. Din zgur illi ma tistax titqies bhala spiza kommuni, u ghalhekk huwa qatt ma kellu jintalab hlas taghha. Barra minn hekk, u dan ghar-rigward taz-zewg kontijiet, huwa spjega illi qed jopponi ghas-somom kif inhadmu u dan peress illi, fl-ewwel lok hemm *Administration Fee* li trid tithallas lis-socjeta attrici ta’ 10%.

Jidher car illi l-kont mhux qed jinqasam bil-mod kif ghandu jinqasam bejn 57 unit u ghalhekk l-ammont ghandu jinzel ghal mitejn u hames ewro (€205).

It-Tribunal ghal dawn il-motivi u ragunijiet jilqa’ t-talba attrici limitatament ghall-ammont ta’ mitejn u hames ewro (€205) li ghandu jithallas mill-konvenuti lis-socjeta’ attrici bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-avviz sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu mis-socjeta’ attrici

Avukat Dr. Deborah Mifsud Attard B.A. LL.d
Gudikatur

< Sentenza Finali >

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