



FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 24 ta' Settembru, 2015

Talba Nru: 749/2014/VG

**Reliance Malta Limited bhala amministratur tal-Hillside Apartments 66D,
Owners Association, Birkirkara Hill, St. Julians**

Vs

Antonio MACHEDA

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti nomine minnu mressqa fit-13 ta' Novembru, 2014** u li permezz taghha talab lill-intimat ihallsu s-somma ta' tlett elef mija u hmistax-il Euro [€3,115] u dan wara li ppremetta hekk:

“Is-socjeta attrici titlob lil dan it-Tribunal joghgbu jikkundanna lill-konvenut ghall-hlas tas-somma kumplessiva ta' tlett elef mija u hmistax-il Euro (Eur3115) rapprezentanti is-sehem dovut mill-konvenut minn spejjez inkorsi mis-socjeta attrici ghal xogholijiet ta' ripristinu fil-partijiet komuni tal-blokk Hillside Apartments 66D/7, Birkirkara Hill, San Giljan, wara li dawn garrbu hsarat estensivi kagun ta' hruq u liema xogholijiet saru kif maqbul permezz ta' risoluzzjoni tal-kondomini tas-16 ta' April, 2014 (kopja annessa u immarkata bhala RM 1), u liema ammont gie debitament fatturat permezz ta' zewg fatturi u senjatament fattura numru HARW14-01/07 fl-ammont ta' elf u hames mitt Euro (Eur1500) datat 25 ta' April 2014 u kif ukoll fattura numru HARW14-02/07 tad-19 ta' Gunju 2014 fl-ammont ta' elf sitt mija u hmsitax-il Euro (Eur1,615) (kopji tal-fatturi annessi u immarkati Dok RM 2 u Dok RM 3 rispettivamente).

Bl-interessi legali mid-data tal-fatturi relattivi sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali ekekuttiva numru 1235/2014 ipprezentata nhar id-19 ta'

Gunju 2014 u kif ukoll dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ipprezentat kontestwalment kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kwalsiasi ammont ulterjuri dovut lis-socjeta attrici.

Ghal kull buon fini qd tigi annessa traduzzjoni fil-lingwa Ingliza (Dok RM 4)".

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fit-3 ta' Dicembru, 2014 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tar-rikorrenti nomine:

"Illi permezz ta' din ir-risposta l-esponenti qieghed jirrespingi t-talba li qed issir kontrih da parti tas-socjeta attrici bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-ammont indikat mhux dovut mill-esponenti proprju ghaliex is-socjeta attrici naqqset mill-obbligi taghha.

Illi kif jidher mill-minuti tal-Laqgha Annwali Generali li saret fil-5 ta' Dicembru tas-sena 2013 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok AM2, il-membri kollha tal-Assocjazzjoni, nkluz l-esponenti, approvaw li tittiehed polza ta' assigurazzjoni relattiva ghall-partijiet komuni tal-Blokk Hillside Apartments 66D/7, Birkirkara Hill, San Giljan.

Illi da parti taghha, s-socjeta attrici fil-kapacita taghha ta' Amministratur obligat ruhha li takkwista l-polza ta' assigurazzjoni u sahsitra baghtet fattura 'l kull appartement ghall-kontribuzzjoni relattiva ghall-perjodu bejn 1 ta' Novembru 2013 u 30 ta' Novembru 2014, hawn annessa u mmarkata bhala Dok AM3, liema fattura kienet tinkludi l-hlas dovut minn kull membru tal-Assocjazzjoni ghax-xiri tal-polza ta' assigurazzjoni mill-1 ta' Novembru 2013 sat-30 ta' Novembru 2014.

Illi l-esponenti hallas il-fattura msemija fi Frar tas-sena 2014 hekk kif konfermat mis-socjeta stess tramite korrisondenza elettronika hawn annessa u mmarkata bhala Dok AM4.

Illi minkejja li sar il-hlas tal-fattura msemija hawn fuq u nonostante l-obbligu li asusmiet is-socjeta attrici l-polza ta' assigurazzjoni ma nxtratx bil-konsegwenza li l-esponenti sofra pregudizzju kbir meta fit-12 ta' Marzu 2014 kien hemm hruq fil-komun tal-blokk li kkawza danni estensivi li jammontaw ghal aktar minn €21,000.

Illi l-pozizzjoni tal-esponenti gia giet mgharrfa lis-socjeta attrici permezz ta' ittra legali mibghuta ghan-nom tal-istess esponenti u membru iehor tal-assocjazzjoni, liema ittra legali qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok AM5.

Illi ghar-ragunijiet surreferiti l-esponenti jirrileva li s-socjeta attrici hija responsabbli ghall-ispejjez inkorsi ghax-xogholijiet ta' ripristinu fil-partijiet komuni u ghalhekk it-talbiet tal-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghha";

Ra l-verbal datat 16 ta' Dicembru, 2014 fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kienu saru l-ebda proceduri fic-Centru Malti ghal-Arbitragg sabiex jigu attakkati r-risoluzzjonijiet mehuda mill-condomini rigward ix-xogholijiet li kellhom isiru u rigward il-fatt illi dawn kellhom jithallsu mill-istess condomini. L-istess difensuri qablu ukoll li ma hemmx kontestazzjoni ghar-rigward tal-ammont reklamati u ma kienx jehtieg li jitressqu provi f'dan ir-rigward jew ghal konferma tar-ricevuti esebiti.

Ra l-verbal tal-24 ta' Gunju, 2015 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti, inkluz id-dokumentazzjoni esebita;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, is-socjeta rikorrenti talbet lill-intimat sabiex ihallasha s-somma ta' tlett elef mija u hmistax-il Euro [€3,115] rapprezentanti is-sehem dovut minnu minn spejjez inkorsi mis-socjeta rikorrenti ghal xogholijiet ta' ripristinu fil-partijiet komuni tal-blokk Hillside Apartments 66D/7, Birkirkara Hill, San Giljan, wara li dawn garrbu hsarat estensivi kagun ta' hruq u liema xogholijiet saru kif maqbul permezz ta' risoluzzjoni tal-kondomini tas-16 ta' April, 2014. L-intimat laqa' ghal din it-talba billi qal li t-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-ammont indikat ma huwiex dovut minnu u dan peress li l-istess socjeta rikorrenti naqset mil-obbligi taghha. In sostenn ta' dan, huwa qal skond ma jirrizulta mill-minuti tal-Laqgħa Annwali Generali li saret fil-5 ta' Dicembru tas-sena 2013, il-membri kollha tal-Assocjazzjoni, nkluz hu, approvaw li tittiehed polza ta' assikurazzjoni relattiva għall-partijiet komuni tal-Blokk Hillside Apartments 66D/7, Birkirkara Hill, San Giljan. Is-socjeta rikorrenti, kompla jghid l-intimat, qua Amministratur obligat ruhha li takkwista l-polza ta' assikurazzjoni u saħansitra bagħtet fattura 'l kull appartament għall-kontribuzzjoni relattiva għall-perjodu bejn 1 ta' Novembru 2013 u 30 ta' Novembru 2014, liema fattura kienet tinkludi l-hlas dovut minn kull membru tal-Assocjazzjoni għax-xiri tal-polza ta' assikurazzjoni mill-1 ta' Novembru 2013 sat-30 ta' Novembru 2014. Kompla jghid li huwa hallas il-fattura msemmija fi Frar tas-sena 2014 izda minkejja li sar il-hlas din il-polza tal-assikurazzjoni ma nxtratx bil-konsegwenza li huwa sofra pregudizzju kbir meta fit-12 ta' Marzu 2014 kien hemm hruq fil-komun tal-blokk li kkawza danni estensivi li jammontaw għal aktar minn €21,000. Għalhekk, ikkonkluda l-intimat, hija s-socjeta rikorrenti li hija responsabbli għall-ispejjez inkorsi għax-xogholijiet ta' ripristinu fil-partijiet komuni.

Ikkunsidra;

2. **Jonathan Xuereb, in rapprezentanza tas-socjeta rikorrenti** xehed u qal li fit-13 ta' Novembru, 2013 kien sar *extraordinary general meeting* u kien gie approvat b'mod unanimu mill-membri prezenti, inkluz l-intimat, li s-socjeta rikorrenti tigi mahtura

bhala l-amministratur tal-condominium ghal perjodu ta' sena. Fil-5 ta' Dicembru, 2013 kienet saret il-laqgħa generali annwali fejn kien gie approvat il-*budget* għal perjodu l ta' Novembru, 2013 u l-31 ta' Ottubru, 2014. F'din l-ahhar laqgħa il-*budget* kellhu jkopri, fost affarijiet ohra, "*cleaning of common parts, the matter of insuring the common parts of the condominium was discussed ...*" (fol. 27). F'dik il-laqgħa kien gie maqbul li s-socjeta rikorrenti tottjeni stima għal din l-assikurazzjoni u li din l-istima ma kellhiex tkun aktar minn mitejn u disghin euro (€290). Fis-6 ta' Dicembru, 2013 intbagħtet *email* bil-minuti tal-laqgħa u fattura bil-kontribuzzjonijiet relattivi għal manutenzjoni għal perjodu 2013/2014 u gie miftiehem li l-kontribuzzjonijiet kellhom jaslu sal-21 ta' Dicembru, 2013. Qal li sa l-ahhar tas-sena 2013 huwa kien ircieva zewg pagamenti ammontanti kompleksivament għas-somma ta' €600. Fis-7 ta' Jannar, 2014 huwa bagħat *email* fejn infurma lill-condominii li ma kienux hallsu u l-intimat fid-9 ta' Jannar, 2014 bagħat jinformat li t-trasferiment tal-flus kien ser isir aktar tard dak ix-xahar. Sa l-ahhar tax-xahar ma kien sar l-ebda hlas u x-xhud regħha bagħat *email* fil-31 ta' Jannar, 2014. Il-hlas mingħand l-intimat wasal fit-13 ta' Frar, 2014 u inharget l-ircevuta relattiva. Qal li sadanitant, kienu jsiru spezzjonijiet ta' rutina, bl-ahhar wieħed il-Gimgha 7 ta' Marzu, 2014 u f'kull okkazzjoni ma kien hemm xejn x'jigi rappurtat.

Fis-7:00a.m. ta' nhar it-12 ta' Marzu, 2014 cempillu wieħed mis-sidien tal-appartamenti u infurmah li għall-habta ta' 00:30a.m. kien hemm in-nar u li dan intefa bl-intervent tal-pumpiera. Fit-8:00a.m. huwa wasal fuq il-post biex jispezzjona l-hsara u għamel gurnata fuq il-post jikkomunika mal-esperti u awtoritajiet, kif ukoll man-nies tas-sengħa sabiex ikunu jistgħu jagħmlu r-riparazzjonijiet meħtieġa.

Fil-15 ta' Marzu, 2014 huwa bagħat *email* lis-sidien kollha fejn avzahom li kien ser isir *extraordinary general meeting* għas-17 ta' Marzu, 2014 "*to discuss repair works and way forward for the repairs of the common parts*" (fol. 28). Zied iġid li "*The EGM was held on 17th March with ALL owners present as well as two loss adjustors representing 5 of the apartments and during this meeting, the two quotations received for electrical repair works and plastering painting works were approved by all owners and loss adjustors at a total cost of €7,489.46 (€1,069.92 per apartment)*" (fol. 28). Sussegwentement kien hem *email* fejn is-sidien gew infurmati li kien hem €2,519 spejjez għal kull appartement.

Fl-14 ta' April, 2014 intbagħtet *email* ohra fejn avzat lis-sidien li kien ser jinzamm *extraordinary general meeting* iehor fis-16 ta' April, 2014 "*to discuss lift repairs and replacement parts, aluminium cabinets & railings, other complimentary works as well as payments*" (fol. 28). Qal li f'din il-laqgħa, kull had ivvota favur salv għal-intimat. Ir-raguni l-ghala l-intimat ivvota kontra, skond ix-xhud kienet l-ghaliex "*he felt that the insurance should have been in place*" (fol. 28). Dak-in-nhar kien gie maqbul li l-partijiet komuni kellhom jigu assikurati, u fil-fatt fil-21 ta' April, 2014 din l-assikurazzjoni dahlet fis-seħħ.

Qal li fis-6 ta' Novembru, 2014 intbaghtet ittra lill-intimat fejn infurmatu li kien hem zewg fatturi pendent li kien ghad fadallu jhallas ammontanti ghal ammont reklamati ta' €3,115. Peress li l-intimat baqa ma hallasx l-ammont imsemmi, kellhom jinbdeu dawn il-proceduri.

In kontro-ezami huwa qal li sa dak-in-nhar li kien sehh l-incendju, kien ghad hem persuna li ma hargitx sehemha mill-ispejjez sabiex il-partijiet komuni jkunu jistghu jigu assikurati. Qal ukoll li l-prezz kwotati ghal assikurazzjoni kien ghola minn dak li s-sidien kienu qablu dwaru. Huwa qal li dam kwazi tlett xhur jipprova jinnegozja mal-kumpanija assikuratrici sabie xigib l-ahjar prezz u l-ahjar termini. Stqarr li *"I did not buy the insurance cover because we had just set up the association and there was not enough money to cover for the expenses that is why we had to collect the amount from the other owners"* (fol. 39).

3. **L-intimat** xehed u qal li huwa ma huwiex jikkontesta l-amministrazzjoni ta' l-amministratur. Qieghed jikkontesta, kompla jghid l-intimat, haga wahda biss. Qabel li huwa kien tardiv fil-pagament li kien rikjest minnu izda *"after I had paid the amount I did not find it right that I have to pay the amount asked in these proceedings"* (fol. 40). In kontro-ezami huwa qal li qatt ma ikkontesta d-decizjoni mehuda fit-tieni laqgha wara li kien sehh l-incendju. Zied igbid li huwa ma kienx qabel li jhallas l-ispejjez relatati ma dan l-incendju peress li ma kellhux bizzejjed fondi dak iz-zmien u peress li huwa kien ressaq ir-riservi tieghu ghar-rigward tal-fatt li minkejja li huwa kien hallas sehemhu mill-ispiza ta' l-assikurazzjoni tal-partijiet komuni ma kienx hem polza ta' l-assikurazzjoni attiva.

Ikkunsidra ulterjorment;

4. L-intimat qed jargumenta li huwa ma ghandu jhallas xejn l-ghaliex minkejja li kien hallas sehemhu mill-ammont miftiehem biex tinhareg polza ta' l-assikurazzjoni fuq il-partijiet komuni, din baqghet ma hargitx qabel ma sehh l-incendju. Jirrizulta pero li wara li kien sehh l-incendju, l-intimat kien prezenti ghal diversi laqghat li kienu saru bejn il-condominii u l-amministratur. F'dawn il-laqghat kien gie maqbul li s-sidien ta' l-appartamenti johorgu sehemhom mill-ispejjez li kien hemm biex il-partijiet komuni jittrawgaw. L-uniku darba li ma kienx hemm qbil mill-intimat kien fil-laqgha tas-16 ta' April, 2014 meta gew diskussi l-*"lift repairs and replacement parts, aluminium cabinets & railings, other complimentary works as well as payments"* (fol. 28). Il-kumpliment tas-sidien ivvuttaw favur li jsiru tali spejjez.
5. Illi mehud kollox in kunsiderazzjoni, t-Tribunal ma huwiex tal-fehma li s-socjeta rikorrenti naqset meta hija ma kienitx harget il-polza ta' l-assikurazzjoni fuq il-partijiet komuni qabel ma sehh l-incendju. Kien l-obbligu tal-condominii kollha li johorgu sehemhom mill-ispiza tal-assikurazzjoni, haga li baqghet ma saritx. Anke l-intimat kien tardiv fil-hlas. Irrizulta ukoll li kien ghad fadal persuna wahda li ma kienitx hallset sehemha mill-ispiza ta' l-assikurazzjoni meta sehh l-incendju. Oltre dan, jirrizulta, kif anke ammess mill-intimat li huwa qatt ma ikkontesta d-decizjoni

mehuda fit-tieni laqgħa u cioe dik mizmuma fis-16 ta' April, 2014 meta kien gie maqbul li jithallsu l-ispejjez b'mod ugwali bejn is-sidien kollha. F'dan ir-rigward, it-Tribunal jagħmel referenza għas-sub-artikolu (5) ta' l-artikolu 11 tal-Kap. 398. Dan l-artikolu jaqra hekk: "(5) *Meta condominium iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjez ma jkunx wieħed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*". Jekk l-intimat deħrlu li huwa ma riedx ihallas l-ammont dovut, huwa messu ha l-passi mehtiega quddiem it-Tribunal kompetenti. It-Tribunal, għandu quddiemu talba għal hlas ta' spejjez rapprezentanti is-sehem dovut mill-intimat minn spejjez inkorsi mis-socjeta rikorrenti għal xogħolijiet ta' ripristinu fil-partijiet komuni tal-blokk Hillside Apartments 66D/7, Birkirkara Hill, San Giljan, u fuq dak sejjer jiddeciedi.

6. Għar-rigward ta' l-ispejjez, it-tribunal jagħmel referenza għal dak verbalizzat mill-partijiet fis-16 ta' Dicembru, 2014 fejn id-difensuri tal-partijiet qablu li ma hemmx kontestazzjoni għar-rigward tal-ammont reklamat u ma kienx jehtieg li jitressqu provi f'dan ir-rigward jew għal konferma tar-ricevuti esebiti. Għalhekk, l-ammont reklamat mis-socjeta rikorrenti huwa ppruvat.

Għalhekk, għal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha mqanqla mill-intimat, qieghed jilqa t-talba tas-socjeta rikorrenti u konsegwentement qieghed jikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' tlett elef mija u hmistax-il Euro [€3,115] bl-imghaxijiet jibdedw jidekorru fuq dan l-ammont mid-data tal-fatturi relattivi sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali numru 1235/2014 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju, huma a karigu tal-intimat.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur