FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

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

Talba Nru: 62/15/VG

Condominium Services Limited fil-kwalita taghha ta' amministratrici tal-Condominium 7, Benney Flats, Hughes Hallett Street, Sliema

Vs

Konrad GATT

It-Tribunal,

Ra **t-talba tas-socjeta rikorrenti mressqa fis-26 ta' Jannar, 2015** u li permezz taghha talbet lill-intimat ihallasha s-somma ta' elf seba' mija disgha u disghin euro u tlieta u disghin centezmu ta' euro [€1,799.93c] u dan wara li ppremettiet hekk:

> "Illi l-konvenut, huwa sid tal-appartament Numru 3, liema appartament gie diviz f'zewg units separati, formanti parti mill-Condominium 7, Benney Flats, Hughes Hallett Street, Sliema, huwa debitur tas-socjeta attrici, fil-kwalita taghha premessa, fis-somma ta' elf, seba' mija u disgha u disghin Ewro u tlieta u disghin centezmu (€1799.93) rapprezentanti:
>
> - In kwantu ghal €330 kontribuzzjoni tal-konvenuti ghas-sena 2012
> - In kwantu ghal €440 kontribuzzjoni tal-konvenuti ghas-sena 2013
> - In kwantu ghal €425 kontribuzzjoni tal-konvenuti ghas-sena 2014
> - In kwantu ghal €100 kontribuzzjoni ghall-manutenzjoni tas-soqfa

- In kwantu ghal €35 kontribuzzjoni ghall-manutenzjoni tal-lift
- In kwantu ghal €469.93 kontribuzzjoni tal-konvenuti ghas-sena 2015

Ilkoll a bazi tad-decizjonijiet mehuda waqt il-laqghat tas-sidien tal-condominium 7, Benney Flats, Hughes Hallet Street, Sliema. Il-konvenut gie nterpellat sabiex ihallas diversi drabi, izda baqghu inadempjenti.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra ufficjali datata 23 ta' Ottubru 2013 u bl-interessi mid-data meta l-ammont pretiz kien dovut sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni".

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fil-11 ta' Frar, 2015 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tas-socjeta rikorrenti:

"It-talbiet tas-socjeta attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta u dana ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok, is-socjeta attrici tehtieg illi ggib prova tar-regoli illi jirregolaw l-uzu tal-partijiet komuni u tat-tqassim tal-ispejjez a rigward tal-partijiet komuni tal-condominium ta' Benney Flats u kif ukoll tar-registrazzjoni ta' dawn ir-regoli ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti maghmula taht l-istess;

2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta attrici tehtieg illi ggib prova tal-hatra taghha qua amministratur tal-condominium ta' Benney Flats u kif ukoll tal-avviz ta' din il-hatra ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti maghmula taht l-istess.

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta attrici tehtieg illi ggib prova illi hija giet awtorizzata tintavola dawn il-proceduri kontra l-intimat u illi l-kontribuzzjoni minnha reklamati giet maqbula ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti maghmula taht l-istess.

4. Fir-raba lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pretensjonijiet tas-socjeta attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi l-esponent dejjem hallas dak minnu dovut f'kontribuzzjonijiet in konnessjoni mal-unit appartenenti lilu u dana kif jirrizulta mill-annessi kopji tac-cekkijiet u r-ricevuti relattivi;

5. In oltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-hlas dovut mis-sidien, jithallas ghal kull unit, u kif ser jigi ppruvvat ampjament fil-mori tat-talba odjerna; l-esponent huwa s-sid ta' unit wiehed biss u ghaldaqstant it-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez".

Ra l-verbal datat 18 ta' Frar, 2015 minn fejn jirrizulta li l-intimat rtira t-tieni u t-tielet eccezzjoni tieghu.

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

Ra l-atti;

Semgha t-trattazzjoni;

Ikkunsidra:-

1. Permezz tat-Talba odjerna, is-socjeta rikorrenti talbet lill-intimat ihallasha s-somma ta' €1,799.93c rapprezentanti kontribuzzjonijiet u manutenzjoni ghall-perjodu 2012-2015 tal-fond li jinsab fi Hughes Hallett Street, Sliema u dan peress li huwa s-sid tal-appartament numru 3, liema appartament gie diviz f'zewg units separati. Qalet li dan il-hlas huwa dovut a bazi tad-decizjonijiet mehuda waqt il-laqghat tas-sidien tal-condominium u minkejja li huwa gie debitament interpellat sabiex ihallas, huwa baqa inadempjenti. L-intimat laqa' ghat-talbiet tas-socjeta rikorrenti billi qal li din tehtieg illi ggib prova tar-regoli illi jirregolaw l-uzu tal-partijiet komuni u tat-tqassim tal-ispejjez a rigward tal-partijiet komuni tal-condominium ta' Benney Flats u kif ukoll tar-registrazzjoni ta' dawn ir-regoli ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti maghmula taht l-istess u li l-pretensjonijiet taghha huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante li huwa dejjem hallas dak minnu dovut f'kontribuzzjonijiet in konnessjoni mal-unit appartenenti lilu u dana kif jirrizulta mill-kopji tac-cekkijiet u r-ricevuti relattivi li huwa annetta mar-risposta tieghu. In oltre, kompla jghid l-intimat, il-hlas dovut mis-sidien, jithallas ghal kull unit, u huwa s-sid ta' unit wiehed biss u ghaldaqstant it-talba tas-socjeta rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

2. Skond ma jirrizulta mill-verbal datat 18 ta' Frar, 2015 l-intimat rtira t-tieni u t-tielet eccezzjoni tieghu u cioe li s-socjeta rikorrenti kien jehtigielha li ggib prova tal-hatra taghha qua amministratur tal-condominium ta' Benney Flats u kif ukoll tal-avviz ta' din il-hatra ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti maghmula taht l-istess u li hi kien jehtigielha iggib ukoll il-prova li hija giet awtorizzata tintavola dawn il-proceduri kontra l-intimat u illi l-kontribuzzjoni minnha reklamata giet maqbula ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti maghmula taht l-istess.

Ikkunsidra ulterjorment;

1. **John Vassallo**, residenti fil-blokka ta' appartamenti maghrufa bl-isem ta' Benney Flats, fi Hughes Hallett Street, Sliema qal li l-intimat ma jirrisjediex f'din il-blokka izda jikri l-appartament tieghu lil terzi. Qal li hu u s-sidien l-ohra kienu hadu decizjoni fil-laqgha generali annwali li "*lil intimat kellna nibdew nitolbuh zewg kontribuzzjonijiet peress illi hu kellu issua kien qasam l-appartament tieghu f'zewg appartamenti*" (fol. 21). Kompla jghid li dan l-arrangament kellu jibqa fis-sehh sakemm huwa ma kienx jirregola ruhhu mal-MEPA u jerga jirranga s-sitwazzjoni ghal kif kienet. Fuq mistoqsija tat-Tribunal, huwa qal li l-intimat kellhu wiehed minn sebgha ishma tal-partijiet komuni. Qal ukoll li "*waqt il-meeting li kien hemm fejn anke kien prezenti l-intimat kien sar qbil illi ghar-rigward per ezempju tal-intercom l-*

intimat ikollu zewg buttuni, jhallas spejjez ghal darbtejn u jkollu zewg voti u jkollu wkoll kontribuzzjonijiet tal-komun" (fol. 21).

2. **John Borg**, residenti ukoll fl-appartamenti in kwistjoni kkonferma li "*waqt laqgha generali kien gie maqbul bejn il-membri prezenti nkluz l-intimat li hu jhallas id-doppju taghna u dan sabiex jigi evitat id-dizgwid*" (fol. 23).

3. **L-intimat** xehed u qal li huwa kien qieghed jaqbel li "*meta kien sar il-meeting tal-condominium jiena kont accettajt illi nhallas ghal zewg ishma minflok wiehed pero tant kien hemm ghajjat illi nghid li kont gejt coerced*" (fol. 24). Stqarr li ghar-rigward tal-*intercom* huwa kien hallas zewgt ishma u ghandu r-ricevuta relattiva sabiex juri dan. Huwa cahad dak li kien qal ix-xhud John Vassallo ghar-rigward tal-kontribuzzjonijiet et cetera izda qabel li huwa kien hallas zewgt ishma ghal *intercom* u dan skond ma jirrizulta mid-dokument immarkat bhala dok. KG 1 (fol. 28). L-intimat qal ukoll li in linea ta' kompromess huwa kien lest li jhallas mill-ammont pretiz l-ammont ta' "*elf hames mija u erbghin ewro (€1540) flok elf seba' mija u disgha u disghin Ewro (€1799)*" (fol. 27). Sahaq li biex juri l-buona volonta tieghu huwa kien lest li jhallas sehem daqs kemm ihallsu l-appartamenti numri wiehed u tnejn i sehem iehor daqs l-appartamenti l-ohra biex b'hekk ikun qed ihallas zewg ishma differenti. Zied ighid li ma kien lest li jaghmel dan ghar-rigward ta' spejjez kapitali l-ghaliex ma jkunx gust li johrog ghal tnejn.

4. **L-Avukat Dott. Alexia J. Farrugia Zrinzo**, direttrici tas-socjeta rikorrenti qalet li s-socjeta rikorrenti kienet giet appuntata bhala l-amministrattrici tal-condominium 7, Benney Flats, Hughes Hallett Street, Sliema u dan fl-4 ta' Ottubru, 2010. Dan l-appuntament reggha gie mgedded ghas-snin 2012, 2013 u 2014. Qalet li l-intimat huwa sid l-appartament numru 3A. Ziedet tghid li waqt laqgha tas-sidien, kien gie deciz li jiettiehdu proceduri legali u gudizzjarji kontra s-sidien l-ohra li ma kienux hallsu l-kontribuzzjoni taghhom. Kompliet tghid li "*l-kontribuzzjonijiet tas-snin 2012, 2013 u 2014 ghall-appartament 3A, saru mill-konvenut, biss wara li ntbaghtet ittra legali*" (fol. 35).

   L-Avukat Farrugia Zrinzo esebiet l-accounts li juru d-dhul u l-hrug mill-*condominium fund* ghas-snin 2012-2015 li minnhom jirrizulta li l-intimat baqa ma hallasx dak dovut minnu a favur ta' l-imsemmi fond u dan minkejja d-decizjoni u l-approvazzjoni tal-kontribuzzjoni ta' kull sena mehuda mis-sidien waqt il-laqgha tas-sidien. Dawn l-accounts, kompliet tghid ix-xhud, dejjem gew approvati mil-laqghat tas-sidien.

   Kompliet tghid li "*fuq id-decizjoni li ttiehdet mis-sidien waqt il-laqgha tas-sidien ta' nhar it-13 ta' Jannar, 2012 hekk kif jidher f'Dok. B, li stante li l-Appartament numru 3 huwa maqsum f'zewg units separati u accessibbli minn zewg bibien separati, sid dan appartament ghandu jhallas ta' zewg ishma mill-ispejjez tal-komun. Konsegwenza ta' din id-decizjoni is-sid tal-appartament numru 3 maqsum f'zewg units, ikollu d-dritt ta' zewg voti*" (fol. 36). Ghalhekk, sahqet l-Avukat Farrugia Zrinzo, l-ammont reklamat b'dawn il-proceduri ta' €1799.93c huwa l-kontribuzzjoni

addizzjonali, ivvutata mis-sidien waqt l-imsemmija laqgha u li jkopri l-perjodu 2012 sa l-2015.

Qalet ukoll li l-intimat qatt ma kien intavola proceduri ghar-rigward tad-decizjoni mehuda mis-sidien waqt il-laqghat jew mill-amministrazzjoni tal-condominium. Qablet ma dak li qal l-intimat ghar-rigward tal-hlas ghal darbtejn ghall-ispiza ta' l-intercom.

Ikkunsidra ulterjorment;

5. L-intimat fl-ewwel eccezzjoni tieghu jitlob lis-socjeta rikorrenti li din iggib il-prova li r-regoli li jirregolaw l-uzu tal-partijiet komuni u tat-tqassim tal-ispejjez ghar-rigward tal-partijiet komuni tal-condominium gew registrati skond ma jirrikjedi s-subartikolu (3) tal-artikolu 24 tal-Kap. 398 u cioe "*Ir-regoli dwar il-condominium għandhom jiġu approvati waqt laqgħa tal-condomini mill-maġġoranza tal-condomini stabbiliti fl-artikolu 22(7) u għandhom jiġu reġistrati mar-Reġistratur tal-Artijiet mill-amministratur jew, fin-nuqqas ta' amministratur, mill-condomini flimkien jew minn persuna delegata minnhom. Kull emenda li ssir f'dawk ir-regoli għandha wkoll tiġi reġistrata kif imsemmi qabel*". Din il-prova baqghet ma tresqitx l-ghaliex pressumibbilment dawn ir-regoli ma jezistux. Pero, dan il-fatt ma huwiex ta' xkiel ghall-azzjoni odjerna l-ghaliex l-artikolu 25 ta' l-imsemmi Kap. 398 jipprovdi ghal sitwazzjonijiet bhal dawn. Dan l-ahhar artikolu jistipula li "*Meta ma jkunux intgħamlu jew ġew approvati regoli skont l-artikolu 24, kull condominus jista' jipproponi regoli biex jirregolaw il-condominium, u jekk dawn ir-regoli ma jiġux approvati mill-condomini l-oħra, il-kwestjoni tal-adozzjoni ta' dawk ir-regoli għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ, u l-arbitru għandu jiddeċiedi dwar jekk dawk ir-regoli għandhomx jiġu adottati bi jew mingħajr emendi*". Jirrizulta li l-laqgha generali annwali kienu jigu approvati r-regoli li bihom kellha titmexxa l-amministrazzjoni tal-condominium in kwistjoni u li qatt ma kien hemm problemi dwar dan. Ghalhekk, l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat qeghda tigi michuda.

6. Ghar-rigward tal-mertu, jirrizulta li l-intimat ghandu l-appartament numru tlieta (3) 7, Benney Flats, Hughes Hallett Street, Sliema. Din il-blokka fiha sebgha appartamenti. Irrizulta ukoll li l-intimat kien qasam l-appartament tieghu f'zewg appartamenti distinti u separati, bit-tnejn li huma jkollhom bieb kull wiehed ghal fuq il-komun. B'hekk filwaqt li s-sidien l-ohra tal-blokka ta' appartamenti qalu li issa kien hemm tmien appartamenti, l-intimat baqa jsostni li l-appartamenti huma sebgha (7) u mhux tmienja (8).

7. Mid-dokument B, anness mal-affidavit ta' l-Avukat Alexia Farrugia Zrinzo irrizulta li fil-laqgha generali annwali mizmuma fit-13 ta' Jannar, 2012 kien sar qbil unanimu li jittiehed vot biex jigi stabbilit jekk l-condominium in kwistjoni kienx jikkonsisti fi tmien appartamenti u allura li l-*budget* ta' l-istess jinqasam ugwalment bejn tmienja. Inghad li "*It was unanimously decided that a vote by e-mail is taken and the majority reply will be binding as this will divide by how much the budget will be apportioned*"

(fol. 42). Skond l-imsemmija minuti "*Konrad Gatt said that he is ready to pay for two contributions as long as he has two votes and a second door-bell installed*" (fol. 42).

8. Il-minuti tal-laqgha generali annwali tat-13 ta' Jannar, 2012 kienu gew approvati fil-laqgha generali annwali tat-8 ta' Jannar, 2013 (fol. 43) u dan skond ma jirrizulta mill-minuti ta' din l-ahhar imsemmija laqgha. Imbaghad fil-minuti tal-laqgha generali annwali mizmuma fit-13 ta' Frar, 2014, gie mnizzel hekk "*At this point of the meeting, Konrad Gatt stated that he will be paying €865 covering the contribution due by one apartment, and this without prejudice to the rights of either party with regards to the decision of the AGM of 13th January, 2012, wherein it was decided by the meeting that he is to pay for 2 units and will be given 2 votes. The wording of the receipt that will be issued was also agreed to by the meeting*" (fol. 48).

9. Jirrizulta, u dan ma huwiex kontestat, li l-intimat ma ha l-ebda pass a tenur tas-sub-artikolu (5) ta' l-artikolu 11 tal-Kap. 398. Dan l-artikolu jaqra hekk: "*(5) Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*". Lanqas ma ha xi passi, kif hemm mahsuba fis-sub-artikolu (1) ta' l-artikolu 23 tal-Kap. 398 li jghid testwalment hekk: "*Meta condominus ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tallaqgħa minħabba f'li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi jew irregolamenti tal-condominium jew tkun irraġonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*". Mhux ir-rwol ta' dan it-Tribunal li jidhol fil-kwistjoni ta' bejn il-partijiet dwar jekk l-intimat ghandux ihallas ghal zewg partijiet jew inkellha ghal parti wahda. Huwa l-intimat li ghandu jiehu l-inizjattiva u jipprocedi quddiem il-forum kompetenti. It-Tribunal, ghandu quddiemu talba ghal hlas ta' arretrati ta' kontribuzzjonijiet u fuq dak sejjer jiddeciedi. Jirrizulta ukoll li l-intimat kien qieghed ihallas kontribuzzjoni wahda u mhux tnejn kif kien gie deciz fil-laqgha tat-13 ta' Jannar, 2012. Is-socjeta rikorrenti ma hijiex titlob il-hlasijiet diga maghmula mill-intimat, izda qeghda titlob is-sehem l-iehor "addizzjonali" ta' l-intimat.

10. Ghalhekk, ir-raba u l-hames eccezzjoni ta' l-intimat qeghdin jigu michuda.

11. Ghar-rigward ta' l-ammont dovut, it-Tribunal, in vista tad-dokumentazzjoni esebita, huwa sodisfatt li l-ammont reklamat huwa verament dovut.

    Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-ewwel, ir-raba u l-hames eccezzjonijiet ta' l-intimat, stante li t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet gew minnu irtirati skond ma jirrizulta mill-verbal datat 18 ta' Frar, 2015, in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz, qieghed jilqa t-talba tas-socjeta rikorrenti u konsegwentement qieghed jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' elf seba' mija disgha u disghin euro u tlieta u disghin centezmu ta' euro [€1,799.93c] bl-imghaxijiet jibdew jidekorru mid-data minn meta kull ammont sar dovut, hekk kif imsemmi fit-talba promotrici, sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mill-intimat.

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

Mary Josette Musu
Deputat Registratur