



# **FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

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

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

**Talba Nru: 303/2014/VG**

**Raymond Angilleri bhala Amministratur tal-Condominium numru ta' registrazzjoni 147 li jgib l-isem ta' "Joe Flats Owners Association"**

**Vs**

**Kenneth DIMECH u b'digriet datat 4 ta' Lulju, 2014 giet kjamata fil-kawza Kosco Management Services Limited**

**It-Tribunal,**

**Ra t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-30 ta' April, 2014 u li permezz taghha talab lill-intimati ihallsuh is-somma ta' disa' mija sitta u disghin euro [€996] u dan wara li ppremettiet hekk:**

**"Illi l-konvenut bhala proprjetarju tal-Flat numru tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem "Joe Flats" fi Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex ghandu jaghti lill Assocjazzjoni attrici s-somma ta' disa mija sitta u disghin Ewro (996) rapprezentanti kontribuzzjonijiet annwali bir-rata ta' mija sitta u sittin Ewro (€166) fis-sena u dan ghas-snin 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 fir-rigward taz-zamma tal-partijiet komuni tal-istess blokk ta' appartamenti surreferit;**

**Illi minkejja li gie nterpellat sabiex ihallas dan id-debitu dovut minnu anke ufficjalment il-konvenut baqa inadempjenti;**

Ghaldaqstant qieghda ssir din il-kawza sabiex il-konvenut jigi kkundannat ihallas s-somma ta' disa mija sitta u disghin Ewro u sittin Ewro (€996) rapprezentanti kontribuzzjonijiet annwali bir-rata ta' mija sitta u sittin Ewro (€166) fis-sena u dan ghas-snin 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 fir-rigward taz-zamma tal-partijiet komuni tal-istess blokk ta' appartamenti surreferit u dan skond “*statement*” hawn anness u mmarkat Dok. A;

Bl-ispejjez kollha, inkluz il-VAT fuq id-drittijiet professjonali kif ukoll dawk tal-ittra interpellatorja li ggib id-data tas-17 ta' April 2013 ta' l-ittra ufficjali li ggib id-data tal-1 ta' Novembru 2013 u bl-imghax legali mid-data tan-notifika tal-istess ittra sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut li hu ngunt minn issa ghas-subizzjoni tieghu”.

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fit-23 ta' Mejju, 2014 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

“Illi in linea preliminari, il-konvenut mhuwiex il-legittimu kuntradittur u ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-attur u dana kif jirrizulta mill-kuntratt ta' bejgh datat 16 ta' Dicembru 1995 li juri li x-xerrej tal-flat hija l-kumpanija Kosco Management Services Limited u mhux il-konvenut. Dana l-kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. KD 1.

Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet u l-pretenzjonijiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza.

B'riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri permessi skond il-ligi.

Bl-ispejjez inkluzi l-ispejjez tar-risposta ghall-ittra ufficjali ntavolata ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, datata 13 ta' Novembru 2013, kontra l-attur li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni”.

Ra d-digriet datat 4 ta' Lulju, 2014 fejn it-Tribunal laqa' t-talba sabiex tigi kjamata fil-kawza s-socjeta Kosco Management Services Limited.

Ra **r-risposta tas-socjeta kjamata fil-kawza** minnha mressqa fit-8 ta' Awwissu, 2014 u li permezz taghha hija rrispondiet hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

“Illi l-allegazzjonijiet u l-pretenzjonijiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza.

B'riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri permessi skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni”.

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, r-rikorrenti qieghed jitlob il-hlas minghand l-intimati tas-somma ta' disa' mija sitta u disghin euro [€996] rapprezentanti din is-somma kontribuzzjonijiet annwali bir-rata ta' mija sitta u sittin Ewro (€166) fis-sena u dan ghas-snin 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 fir-rigward taz-zamma tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti "Joe Flats" fi Triq Emanuel Galizia, Ta' Xbiex. L-intimat laqa' ghal din it-Talba billi qal li preliminarjament, huwa ma huwiex il-legittimu kontradittur u ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li skond ma jirrizulta mill-kuntratt ta' bejgh datat 16 ta' Dicembru 1995 ix-xerrej tal-appartament numru tnejn (2) kienet il-kumpanija Kosco Management Services Limited u mhux hu. Apparti minnhekk, kompla jghid l-intimat, l-allegazzjonijiet u l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. B'digriet datat 4 ta' Lulju, 2014 giet imsejha fil-kawza s-socjeta Kosco Management Services Limited li qalet li l-allegazzjonijiet u l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ikkunsidra;

2. B'kuntratt datat 16 ta' Dicembru, 1995, atti Nutar Hugh Grima, is-socjeta kjamata fil-kawza Kosco Management Services Limited xtrat u akkwistat minghand il-familja Schembri "*the flat marked internally number two (2) situated at groundfloor level and forming part of a block of sixteen (16) flats and overlying garages/stores known as Joe Flats which block forms part of Capri Court formerly Gasan Court situated at Emmanuele Galizia Street, Ta' Xbiex formerly a new street abutting onto Princess Margaret Street, Ta' Xbiex and which court is officially unnumbered and is bounded on the North by Camilleri Court, on the North East by the said Emmanuele Galizia Street and on the South East by Giorgio Mitrovitch Street formerly new unnamed street abutting onto Testaferrata Street, Ta' Xbiex with all its rights and appurtenances*" (tergo ta' fol. 7).
3. F'dan il-kuntratt insibu li:
  - i) 6. *The said sale includes one sixteenths undivided part of the common areas in the said building inclusive of the main entrance, entrance hall, stairwell and stairs, shafts, the drains and drainage system, and in general all those common parts normally intended for the common use by the owners/occupiers of the flats within the said block of buildings which has been constructed on the lands known as Ta' Xbiex;*
  - ii) 11. *The Purchaser binds himself to form part of an owners association to be set up by all the owners of the flats in the said block of buildings which*

*Association shall be responsible for the future maintenance of the common parts as well as of the roof of the said block – In the event that such association is not formed, the purchasers shall maintain the common parts of the block together with the other owners/occupiers of the flats and bear one sixteenth or any resultant fractional share of the expense of such maintenance; Furthermore the purchasers shall pay one sixteenth of any resultant fractional share of the cost of the electricity meter rental and consumption of electricity connected to the lightning points in the common hall and stairwell;*

- iii) 12. *The roof overlying the flats shall be used in common by all the owners/occupiers of the aforesaid block, it is specifically agreed that the maintenance of the roof shall be at the charge of all the owners/occupiers of the block and is to be carried out regularly and annually;*
  - iv) 14. *Any blockage to the drains shall be cleared at the charge of all the owners occupier of such block of flats and the purchaser shall bear one sixteenth part of such expenses.*
  - v) 15. *The purchaser shall have the right to fix and/or install one water tank and one television aerial on the roof which are to be positioned as determined by the Gasan Properties Limited. Wires are in no way to cause any obstacles on the roof of the other residents. Vendor hereby recommend that a Communal Aerial plus booster be installed and this through the association.*
4. **Ir-rikorrenti Raymond Angilleri** qal li fis-sena 2009 huwa inhatar bhala l-Amministratur ta' Joe Flats Owners Association li twaqqfet formalment fl-2007. Qal li f'laqgha li kienet ghamlet l-assocjazzjoni datata 22 ta' Frar, 2007 kienu gew approvati r-Rules and Regulations ta' l-istess assocjazzjoni, kopja ta' liema gew esebiti u mmarkati bhala dok. RA 3 (fol. 38). Ghal din il-laqgha kien prezenti l-intimat Kenneth Dimech. Qal li kien gie maqbul li kull appartement johrog is-somma ta' Lm60 pari ghal €139.76c fis-sena ghaz-zamma tal-indafa fil-partijiet komuni tal-blokk. Ir-rikorrenti kompla qal li "*Is-Sur Dimech hallas il-kontribuzzjoni ghaz-zamma tal-common parts blokk biss fl-ewwel sena u cioe bejn l-elfejn u sebgħa (2007) elfejn u tmienja (2008)*" (fol. 32). Giet esebita r-ricevuta relattiva a fol. 19 (dok. RB 5). Huwa kkonferma l-prospett esebiti a fol. 3 tal-process (dok. A) bhala li huwa l-ammont li ghandu jhallas l-intimat. L-ammont ta' Lm60 pari ghal €139.76c jintuza ghal manutenzjoni tal-blokk bhaz-zamma tal-bejt, affarijiet bhal zebgha kif ukoll ghat-tindif. Jithallsu ukoll, min din il-kontribuzzjoni, l-ispejjez tad-dawl tal-partijiet komuni. Qal ukoll li fiz-zmien kien hemm kwistjoni dwar id-drenagg u li l-intimat kien hareg sehmu minn dawn l-ispejjez (dok. RB 6 a fol. 20). Kompla jghid li l-intimat ghandu access ghal flat tieghu, ghalkemm recentement dan l-access inghalaq l-ghaliex huwa ghandu access iehor minn Triq Guze Cali, kif ukoll access ghal bejt fejn ghandu t-tank ta' l-ilma u ghal meter tad-dawl. Ghandu ukoll letter box li ghadha tintuza "*ghaliex ikun hemm il-posta fiha. Mhux l-ewwel darba li sibna l-kont tad-dawl*

*f'din il-letter box*" (fol. 33). Ghar-rigward tal-meter tal-ilma ta' l-intimat, huwa qal li dan tnehha mill-partijiet komuni recentement.

Fis-seduta tal-11 ta' Frar, 2015 ir-rikorrenti qal li wara verifiki li kien ghamel, irrizultalu li anke l-meter ta' l-ilma ta' l-intimat ghadu kkomunikat mal-*main* tal-Gvern u allura ikkorrega ruhhu meta qal li dan kien inqala.

B'referenza ghal fatt li l-intimat gie mharrek personalment f'ismu, r-rikorrenti qal li "*fl-uniku okkazzjoni li deher l-intimat ghal laqgħa li kienet isejjhet ghal kondominium huwa ma kienx indikali illi l-appartament in kwistjoni kien jappartjeni lis-socjeta intimata Cosco Management Services Limited. Anzi nghid illi dejjem accetta l-korrispondenza qatt ma ndikali li din il-proprjeta tappartjeni lil haddiehor*" (fol. 65). Ghar-rigward ta' l-isem li huwa kien jibghat il-korrispondenza fih u cioe "*Mr. Kenneth Dimech, Number 2, Joe Flats c/o Cosco, Giuseppe Cali Street, Ta' Xbiex*" (fol. 65-66) ir-rikorrenti qal li huwa gab l-isem ta' "*Cosco minn mal-plakka li kellu mal-bieb tieghu*" (fol. 66). Qal li huwa jibghat il-korrispondenza f'dan l-indirizz ta' Triq Giuseppe Cali ghal konvenjenza ta' l-intimat.

Mistoqsi jekk l-intimat ghandux access ghal partijiet komuni, r-rikorrenti qal li kemm ilu li għalaq dan l-access huwa ma għadx għandu access. Mistoqsi jafx jekk l-intimat kellhux cavetta għal partijiet komuni, r-rikorrenti qal li "*qabel zgur li kellu x'ghamel minn dak inhar li mbarra l-bieb tieghu għal gol-komun ma nafx*" (fol. 66). Mistoqsi jekk għandux *intercom* mill-partijiet komuni, huwa wiegeb ukoll li ma kienx jaf. Qal pero li biex attenda għal laqgħa fejn gew approvati r-regolamenti tal-Condominium, l-intimat "*kien uza l-bieb ta' barra biex jidhol għal laqgħa li saret fil-komun*" (fol. 66).

5. **Carmen Buttigieg** li ttrissjedi fl-appartament numru 14 qalet li hi ma għandha x'taqsam xejn mal-gbir tal-kontribuzzjonijiet izda tiftakar li l-intimat kien prezenti għal laqgħa li kienet saret fejn gew approvati r-regolamenti tal-Condominium. Qalet li l-kontribuzzjoni hija fl-ammont ta' €166 kull sena u li l-intimat "*għandu zgur id-dawl u l-letterbox bhala servizzi fil-partijiet komuni tal-blokk*" (fol. 34). Dwar il-letterbox, ix-xhud qalet li din tintuza l-ghaliex "*jkun hemm posta fiha*" (fol. 34). Ziedet tghid li l-bieb ta' l-intimat jinsab that it-tarag għalkemm illum il-gurnata, dan il-bieb huwa inbarrat u dan peress li huwa għandu access iehor minn Triq Guzeppi Cali. In kontro-ezami hija qalet li l-intimat ma għandux access għall-partijietkomuni mill-bieb ta' l-appartament tieghu li jinsab taht it-tarag. Gie suggerit lilha li l-intimat, biex jitla fuq il-bejt, jitlobha access għall-partijiet komuni, u hi qalet li "*lili qatt ma staqsieni dan*" (fol. 35).
6. **Tanya Cassar**, qalet li hija ilha ttrissjedi fl-appartament numru hamsa (5) għal dawn l-ahhar wiehed u tletin (31) sena u mis-sena 2012 lil hawn tokkupa l-kariga ta' Segretarja għall-Assocjazzjoni ta' Joe Flats Owners Association. Qalet li l-intimat kien prezenti għal laqgħa li saret meta gew approvati r-regolamenti tal-Condominium. Ziedet tghid li "*l-partijiet komuni tal-blokk jinkludu l-entrata, tarag illi mill-entrata jibqa tiela sal-bejt u l-istess bejt*" (fol. 49). Mistoqsija jekk l-intimat għandux access għal partijiet komuni, x-xhud qalet li "*biex tidhol fil-komun irid*

*ikollok ic-cavetta tal-bieb u jiena ma nafx jekk il-konvenut ghandux din ic-cavetta”* (fol. 50). Mistoqsija jekk kienitx tbiddlet is-serratura f’dawn l-ahhar ftit snin u cioe kemm ilu ma juza l-partijiet komuni l-intimat, hija wiegbet fin-negattiv. Qalet li l-intimat ghandu l-letterbox u l-meters tad-dawl u l-ilma fil-komun u t-tank ta’ l-ilma fuq il-bejt. Ziedet tghid li l-intimat hallas biss kontribuzzjoni ta’ darba ghal perjodu 2007/2008 u min dak-in-nhar lil hawn baqa qatt ma hallas xejn. B’referenza ghall-bieb ta’ l-appartament ta’ l-intimat, ix-xhud qalet li dan gie mbarrat recentement u ghalhekk huwa ma ghadx ghandu access ghall-partijiet komuni minnu. Fil-prezent qiegħed juza bieb iehor ghall-appartament tieghu li ghandu minn Triq Giuseppe Cali. Ghar-rigward ta’ l-attendenza ta’ l-intimat ghall-laqghat li jinzammu mill-assocjazzjoni, ix-xhud qalet li huwa kien jattendi ghal laqghat li kienu jsiru mill-amministratur precedenti u wara li dan ta’ l-ahhar kien gie sostitwit bl-amministratur precedenti, lill-intimat qatt ma ratu ghal xi laqgha ohra. Mistoqsija x’tip ta’ servizzi jingħataw lill-partijiet komuni, x-xhud qalet li tinhasel l-art u jtnaddaf il-hgieg darba kull gimghatejn. Fil-kontribuzzjoni ta’ €166 fis-sena ma hemmx inkluz l-ispejjez li talvolta jkun hemm ghar-rigward tad-drains. Qalet li l-blokka fiha appartamenti fuq kull naha u ghalhekk hemm zewg settijiet ta’ drains. Jekk tinqala xi hsara imbagħad tiehu hsiebha dik in-naha rispettiva tal-blokka li tkun gratilha l-hsara. Fil-fatt, kompliet tghid ix-xhud, kien hemm okkazzjoni fejn l-intimat kien hareg sehemhu minn dawn l-ispejjez. Hija qalet li fil-kwalita tagħha ta’ Segretarja ta’ l-Assocjazzjoni hija tibghat lill-intimat ir-reminders ghal hlasijiet minnu dovuti u tibghathom fl-indirizz Cosco, Triq Giuseppe Cali, Gzira filwaqt li l-blokka tinsab fi Triq Emanuel Galizia.

7. **L-intimat** qal li fis-16 ta’ Dicembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima, is-socjeta kjamata fil-kawza kienet xtrat u akkwistat il-fond ossia appartament immarkat internament bin-numru tnejn (2) li jinsab fil-ground floor level go blokk appartamenti bl-isem ta’ Joe Flats f’Emanuele Galizia Street, Ta’ Xbiex. Qal li minn meta s-socjeta kjamata fil-kawza xtrat dan l-appartament, hu dejjem dahal għalih mill-bieb li hemm fi Triq Giuseppe Cali li kien diga jezisti meta kienet akkwistatu l-istess socjeta kjamata fil-kawza. Qal li huwa kien imbarra l-access li kellu minn dan il-bieb għal partijiet komuni mill-ewwel gurnata li kienet akkwistat dan il-fond is-socjeta kjamata fil-kawza. Stqarr pero li *“huwa minnu li jiena kont ghamilt xi zmien inhallas tal-partijiet komuni. Dan peress li kien hemm problema fid-drains”* (fol. 70).

Dwar in-nuqqas ta’ hlas tal-partijiet komuni, l-intimat qal li *“Gasen kellu ftehim mal-awtur tieghi li ma jircivieħ korrispettiv għal uzu tal-partijiet komuni galadarba l-awtur tieghi ma kienx qiegħed juza l-komun. Jiena hekk bqajt għaddej. Qatt ma rcevejt kont mingħand Gasen”* (fol. 70). Qal li meta kienet saret il-laqgha biex jitqabbd l-Amministratur, din kienet saret fuq il-bejt tal-appartamenti u huwa kien informa lis-sidien l-ohra li *“jiena ma kontx qiegħed nuza l-partijiet komuni u li kelli arrangament ma’ Gasen f’dan is-sens”* (fol. 70). Zied ighid li *“peress li kien hemm problema mbagħad tad-drains kif semmejt qabel kien gie deciz li jitqabbd Amministratur indipendenti sabieħ ikun jista jieħu hsieb din il-problema tad-drains u l-affarijiet l-ohra komuni”* (fol. 70). Għalhekk huwa kien hallas għall-partijiet komuni l-għaliex kien hemm din il-problema fid-drains meta dawn kienu qegħdin ifuru

ghandu. Qal ukoll li l-hlasijiet li kien jaghmel kienu jkunu relatati mal-amministrazzjoni generali u mhux biss ghar-rigward tad-*drains*. Sussegwentement din il-problema tad-*drains* imbaghad giet risolta. Wara li imbaghad inhatar r-rikorrenti odjern bhala amministratur kien gie deciz li d-*drains* ma jibqghux aktar komuni u allura, kompla jghid l-intimat “*jiena ma kellix skop iktar xi nhallas ghalih u dan peress illi l-partijiet komuni jiena ma kontx nuzhom*” (fol. 71). Qal li l-indirizz ufficjali tas-socjeta intimata, u l-korrispondenza kollha jirceviha fl-indirizz tieghu minn Triq Giuseppe Cali. L-intimat accetta l-fatt li l-*meters* tad-dawl u l-ilma jinsabu gol-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti in kwistjoni u li t-tank ta’ l-ilma tieghu jinsab fuq il-bejt ta’ l-istess blokka.

L-intimat qal li huwa ma ghandux kopja tac-cavetta biex jidhol gol-partijiet komuni tal-blokka ta’ appartamenti u la qatt talab kopja taghha u lanqas ma ghaddewlu kopja taghha. L-istess haga ghar-rigward ta’ l-intercom. Spjega li fil-bieb li jaghti ghall-partijiet komuni ma hemm xejn li jindika li dan l-appartament tas-socjeta kjamata fil-kawza huwa l-ufficju ta’ l-intimat.

8. **Doris Portelli**, residenti fil-blokk ta’ appartamenti de quo qalet li hija ghandha l-appartament taghha fil-*ground floor*. Stqarret li hija tiftakar li fejn il-bieb taghha, magemb il-*letterboxes* kien hemm bieb li sussegwentement inghalaq. Mistoqsija kemm ilu li nghalaq dan il-bieb hija qalet li ma tiftakarx pero m’ilux wisq. Min dan il-bieb, li llum hemm hajt floku, wiehed kien jidhol fl-appartament proprjeta ta’ l-intimat, pero dan juza l-access li ghandu minn Triq Giuseppe Cali.
9. **Angela Abela**, prodotta mill-intimat qalet li hija ilha tahdem mieghu ghal dawn l-ahhar erbatax-il sena. Qalet li l-appartament ta’ l-intimat ghandu zewg dahliet. Wahda minn Triq Giuseppe Cali u ohra mill-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti in kwistjoni. L-access li kien hemm minn dawn il-partijiet komuni pero inghalaq u kemm ilha tahdem ma’ l-intimat qatt ma tiftakru miftuh. Ghar-rigward tal-korrispondenza hija qalet li din huma jircevuha minn Triq Giuseppe Cali. Qalet li meta kien hemm il-problema tad-*drains*, hija kienet impustat ittra lis-sidien kollha tal-blokka ta’ appartamenti u biex ghamlet dan, dahlet mill-bieb principali li jaghti ghall-partijiet komuni. Ziedet tghid li hi ma ghandhiex kopja tac-cavetta ta’ dan il-bieb principali u li safejn taf hi lanqas ma ghandu l-intimat.

Ikkunsidra ulterjorment;

10. L-intimati qeghdin jargumentaw li galadarba huma ma juzawx il-partijiet komuni, huma ghandhom jigu eskluzi milli jaghmlu xi kontribuzzjoni ghar-rigward ta’ l-istess partijiet komuni. Ovvjament ir-rikorrenti ma jaqbilx ma dan l-argument.
11. Nibdew biex naraw li skond il-kuntratt ta’ akkwist tas-socjeta kjamata fil-kawza datat 16 ta’ Dicembru, 1995. Permezz ta’ dan il-kuntratt, l-imsemmija socjeta kjamata fil-kawza kienet akkwistat, apparti l-appartament hemm imsemmi, wiehed minn sittax-il parti (1/16th) indiviza tal-partijiet komuni tal-blokka inkluz “*the main entrance, entrance hall, stairwell and stairs, shafts, the drains and drainage system, and in*

*general all those common parts normally intended for the common use by the owners/occupiers of the flats within the said block of buildings which has been constructed on the lands known as Ta' Xbiex*" (paragrafu 6 ta' l-imsemmi kuntratt). Hija kienet obligat ruhha ukoll li tiffirma parti mill-*owners association* li kellha tigi fformata mis-sidien kollha ta' l-appartamenti fil-blokka, liema assocjazzjoni "*shall be responsible for the future maintenance of the common parts as well as of the roof of the said block*" (paragrafu 11 ta' l-imsemmi kuntratt). F'kaz li ma kienitx tigi fformata tali assocjazzjoni, s-socjeta kjamata fil-kawza "*shall maintain the common parts of the block together with the other owners/occupiers of the flats and bear one sixteenth or any resultant fractional share of the expense of such maintenance; Furthermore the purchasers shall pay one sixteenth of any resultant fractional share of the cost of the electricity meter rental and consumption of electricity connected to the lightning points in the common hall and stairwell*" (paragrafu 11 ta' l-imsemmi kuntratt).

12. Mela l-posizzjoni hija cara u ma tantx hemm x'wiehed joqghod jiddiskuti. Is-socjeta kjamata fil-kawza kellha tkun responsabbli tohrog sehemha mill-ispejjez komuni.
13. Apparti minn hekk, l-Att Dwar il-Condominia (Kap. 398) jghid li "*Ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista' jigi diviż jew imneħhi mingħajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha*". Ma tressqet l-ebda prova li l-Condomini l-ohra fl-assocjazzjoni taw il-kunsens tagħhom sabiex is-sehem spettanti lis-socjeta kjamata fil-kawza jitnehha. Oltre dan, meta gew fis-sehh ir-Regoli tal-Condominium, għaliema laqgħa kien prezenti l-intimat odjern, ma kien hemm xejn x'jindika li huwa jew is-socjeta kjamata fil-kawza kellhom jigu ezentati minn xi hlasijiet. Jirrizulta ukoll li l-intimat jew is-socjeta kjamata fil-kawza ma hadu l-ebda pass a tenur tas-sub-artikolu (5) ta' l-artikolu 11 tal-Kap. 398. Dan l-artikolu jaqra hekk: "*(5) Meta condominiumus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed għust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*". Ma saret l-ebda prova li l-intimati jew minn minnhom ressaq xi proceduri ta' Arbitragg fis-sens ta' dan is-sub-artikolu tal-ligi. Mhux ir-rwol ta' dan it-Tribunal li jidhol fil-kwistjoni ta' bejn il-partijiet dwar jekk is-socjeta kjamata fil-kawza għandhiex thallas għal xi haga li ma hijiex tuza, skond kif qegħda tghid hi. Hija s-socjeta kjamata fil-kawza li għandha tiehu l-inizjattiva u tipprocedi quddiem il-forum kompetenti. It-Tribunal, għandu quddiemu talba għal hlas ta' arretrati ta' kontribuzzjonijiet u fuq dak sejjer jiddeciedi.
14. Apparti dan, minkejja li l-intimati ma juzawx il-partijiet komuni, dak li qegħdin jagħmlu r-rikorrenti u s-sidien l-ohra kollha ta' l-istess appartamenti huwa li jzommu l-partijiet komuni, allura inkluz dawk tas-socjeta kjamata fil-kawza, ta' l-imsemmija blokka fi stat ta' manutenzjoni tajba. Dan il-fatt jibbenefika lill-istess socjeta kjamata fil-kawza l-għaliex għada pit'għada meta tigi biex tehles mill-proprjeta tagħha, tkun tista tagħmel hekk bil-partijiet komuni mizmuma tajjeb.



15. Ghalhekk, taraha mil- liema naha taraha, l-eccezzjoni tas-socjeta kjamata fil-kawza ma tistax tintlaqa.
16. Ghar-rigward ta' l-ispejjez ta' l-intimat, ir-rikorrenti qalu li huma qatt ma gew infurmati mill-intimat li dan l-appartament numru tnejn (2) kien jappartjeni lis-socjeta kjamata fil-kawza, anzi dejjem taghhom x'jifhmu li dan l-appartament kien jappartjeni lillu. It-Tribunal ra d-dokumentazzjoni, inkluz il-minuti relattivi tal-laqgħat, u r-risposta tieghu minnu ntavolata fit-12 ta' Novembru, 2013 b'risposta għall-ittra magħmula mir-rikorrenti a tenur tal-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u jasal biex jaqbel mal-posizzjoni sostnuta mir-rikorrenti. Ghalhekk f'dan ir-rigward, għalkemm l-intimat sejjer jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju, huwa għandu jerfa' l-ispejjez tieghu għal dawn il-proceduri.
17. Ghar-rigward ta' l-ammont dovut, dan baqa qatt ma gie kontestat mill-intimat jew mis-socjeta kjamata fil-kawza u t-Tribunal huwa sodisfatt li l-ammont reklamat huwa verament dovut.

Ghalhekk, għal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi:

- i) Jiddikjara li l-intimat Kenneth Dimech ma huwiex il-legittimu kontradittur u konsegwentement jilliberah mill-osservanza tal-gudizzju; u
- ii) Jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta kjamata fil-kawza in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz;
- iii) Qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti; u
- iv) Konsegwentement qieghed jikkundanna lis-socjeta kjamata fil-kawza thallas lir-rikorrenti s-somma ta' disa' mija sitta u disghin euro [€996] bl-imghaxijiet jibdedw jiddekorru fil-gurnata li kull ammont dovut bhala kontribuzzjoni saret dovuta, sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez ta' l-intimat huma a karigu tieghu, filwaqt li l-kumplament ta' l-ispejjez huma a karigu tas-socjeta kjamata fil-kawza.

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

**Mary Josette Musu**  
**Deputat Registratur**