TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Lulju, 2016

Kawza Numru: 350/2015JB

Numru: 1

Complex Co. Ltd (C61722) bhala amministratur tal-kondominju "Blue Waters" Triq l-Etna, Mellieha

vs

Joseph Galea

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar il-11 ta' Mejju 2015 li permezz tieghu s-Socjeta Attrici talbet li l-Konvenut, li huwa sid ta' appartament fil-kondominju "Blue Waters" Triq l-Etna, Mellieha, jigi kkundannat ihallas is-somma ta' elf u hamsa u tmenin euro u tletin centezmu (€1,085.30) rapprezentanti spejjez kondominjali ghas-snin 2013, 2014 u 2015 skont *budgets* approvati. Talbet ukoll l-imghaxijiet mid-data tal-fatturi rispettivi sad-data tal-hlas kif ukoll l-ispejjez, inkluz dawk ta' diversi ittri ufficcjali;

Ra l-Avviz tas-Smiegh fejn il-kawza giet appuntata ghas-seduta tal-1 ta' Gunju 2015 (a fol 5);

Ra li l-Konvenut ta ruhu b'notifikat fis-seduta tas-16 ta' Dicembru 2015 (a fol 20) u laqa' ghal din il-kawza billi l-ghada pprezenta risposta (a fol 22) fejn eccepixxa dan li gej:

1. Nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal sabiex jisma' l-kaz odjern stante li l-gurisdizzjoni hi tat-Tribunal ta' l-Arbitraggi;
2. Bla pregudizzju ghas-suespost ma hemm l-ebda ness guridiku bejn il-partijiet;
3. Illi l-ebda ftehim ma gie registrat mar-Registratur tal-Artijiet;
4. Illi l-hatra ta' amministratur u l-kundizzjonijiet tal-hatra ma saritx skond il-ligi;
5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-ebda ammont ma hu dovut kif se jkun pruvat waqt is-smiegh tal-kawza;

B'riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjes kontra s-socjeta' rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Jannar 2016 (a fol 24) fejn id-difensuri tal-partijiet qablu li l-provi migbura fil-kawza fl-ismijiet "Complex Co. Ltd (C61722) bhala amministratur tal-kondominju "Blue Waters" Triq l-Etna, Mellieha *vs* Aaron Galea" (Kawza Numru: 351/2015JB) ghandhom japplikaw ghall-kawza odjerna billi l-mertu huwa simili;

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Frar 2016 (a fol 27) fejn id-difensur tal-Konvenut, irtira l-ewwel eccezzjoni u cjoe dik tal-arbitragg;

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha, inkluz l-atti tal-kawza Numru: 351/2015JB;

Ra n-noti ta' osservazzjonijiet prezentati in atti;

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum;

Ikkunsidra;

Illi din il-kawza titratta kontribuzzjonijiet kondominjali. Il-Konvenut qieghed jghid li hu mghandu x'jaqsam xejn mas-Socjeta Attrici in kwantu kwalsiasi ftehim kondominjali kien sar ma' "Complex Condominium Services", qed jghid li qatt ma gie registrat xi ftehim, qed jghid li l-procedura ghall-hatra ta' amministratur ma gietx osservata u qed jghid li l-ammont mhuwiex dovut.

Ikkunsidra;

Illi bil-ghan li jsib tarf ta' dina l-vertenza, it-Tribunal sejjer iqis qabel xejn, it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet in kwantu dawn jitrattaw l-interess guridiku tas-Socjeta Attrici li tmexxi b'din il-kawza.

Illi minn ezami tal-provi u senjatament mix-xhieda ta' Ivan Cassar jirrizulta li l-kawza tirrigwarda kontribuzzjonijet kondominjali ghas-snin bejn l-2013 u l-2015 (a fol 25). Fil-waqt li l-Konvenut hallas l-administration fee tal-amministratur ghas-sena 2013, ma hallasx il-kontribuzzjoni tal-komun. Ghas-snin sussegwenti 2014 u 2015 ma hallas xejn. Cassar jghid li l-amministratur precedenti kien l-intimat odjern.

Illi minn dokumenti prezentati mir-rapprezentant tar-Registru tal-Kumpanniji, is-Socjeta Attrici kienet giet registrata bl-isem "Complex Condominium Services Limited" f'Awissu 2013. Sussegwentement u cjoe f'Novembru tal-istess sena saru tidbiliet fil-kumpannija inkluz fl-isem li issa sar "Complex Co. Ltd" (*Vide* estratti mir-Registru tal-Kumpanniji a fol 19 *et seq* fil-kawza numru: 351/2015JB). Id-data effettiva tal-bdil tal-isem hija t-22 ta' Jannar 2014 (a fol 39 fil-kawza numru: 351/2015JB). Sadanittant, nhar l-20 ta' Frar 2014, is-Socjeta Attrici tat avviz lir-Registratur tal-Artijiet li hi kienet inhatret bhala amministratur tal-kondominju "Blue Waters" Triq l-Etna, Mellieha (a fol 41 u verbal a fol 18 fil-kawza numru: 351/2015JB). Jidher li fil-perjodu meta kienu qed jinghataw servizzi da parti tas-Socjeta Attrici, saru dawn it-tibdiliet. Ivan Cassar stqarr li l-ispejjez u l-kontijiet tal-komun kienu qeghdin jithallsu mis-Socjeta Attrici. L-istess Cassar jghid li l-hatra saret f'laqgha imsejjha apposta imma minkejja li pprezenta minuti ta' laqghat (a fol 80 *et seq* fil-kawza numru:

351/2015JB) ma tirrizultax rizoluzzjoni *ad hoc* ghad li imbaghad giet prezentata rizoluzzjoni li mhijiex imnizzla fil-minuti (a fol 109 fil-kawza numru: 351/2015JB).

Illi min-naha taghhom, Joseph Galea u Aaron Galea xehdu dwar kif kienet saret il-hatra tal-amministratur tal-kondominju. Il-pozizzjoni taghhom hi li l-ftehim ma kienx sar f'isem Complex Co. Ltd. Mix-xhieda taghhom jidher car li bejn il-kontendenti kien hemm dizgwid u nuqqas ta' qbil. Jghidu wkoll li kellhom xi dubji dwar l-operat minhabbi dak li rrizulta mill-kontijiet.

Ikkunsidra;

Illi tenut kont tal-fatt li l-hatra tal-amministratur jidher li saret bi qbil bejn il-maggoranza tal-kondomini ghad li jista' jkun hemm dubju dwar jekk il-precetti li trid il-ligi gewx segwiti *ad litteram*, it-Tribunal – iggwidat mill-principju li f'din is-sede id-decizjonijiet ghandhom jittiehdu a bazi tal-ekwita – iqis li t-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet ghandhom jigu michuda.

Sorvolati dawn l-eccezzjonijiet, imiss li l-kawza tigi deciza fil-mertu.

Ikkunsidra;

Illi s-somma reklamata tirrigwarda kontribuzzjonijiet kondominjali ghas-snin 2013, 2014 u 2015. Gie ppruvat li l-Konvenut ma hallasx u in sostenn tal-oppozizzjoni tieghu gab diversi argumenti li mehudin flimkien juru li dawn ma kienux sodisfatti bl-operat tal-amministratur. Tali lanjanzi tqawwew meta irriskontraw xi inezattezzi fil-kontijiet (ara xhieda ta' Aaron Galea a fol 150 fil-kawza numru: 351/2015JB) u anke minhabba l-mod kif kienu qed isiru l-komunikazzjonijiet.

Illi hu car li bejn il-partijiet hawn nuqqas ta' qbil u jista' jaghti l-kaz li hemm xi nuqqas ta' komunikazzjoni, imma ghat-Tribunal mhemmx dubju li l-ispejjez kondominjali saru u ma jkunx gust li xi hadd mill-kondomini, fil-kaz odjern il-Konvenut, ma jikkontribwixxix sehemu. Ghalhekk it-talba se tintlaqa' prevja li l-hames eccezzjoni se tigi michuda wkoll imma fejn imiss ma' spejjez, it-Tribunal iqis li l-affarijiet setghu saru ahjar u kwindi kienet tigi evitata din il-kawza u ghalhekk se jordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal, jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi fil-waqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni stante li giet irtirata, jichad it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-Konvenut u jilqa' t-talba tas-Socjeta Attrici u jikkundanna lill-Konvenut ihallas is-somma ta' elf u hamsa u tmenin euro u tletin centezmu (€1,085.30) bl-imghax mil-lum. Fir-rigward ta' spejjez, kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Adrian Pace
Deputat Reġistratur