



TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻĠĦAR

ĠUDIKATUR

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

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

Kawza Numru: 351/2015JB

Numru: 2

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

vs

Aaron 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' sitt mija u hamsa u tmenin euro (€685) rapprezentanti spejjez kondominjali ghas-snin 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 tal-ittra ufficcjali tal-21 ta' Novembru 2014;

Ra l-Avviz tas-Smiegh fejn il-kawza giet appuntata ghas-seduta tal-10 ta' Gunju 2015 (a fol 5);

Ra li l-Konvenut, ta ruhu b'notifikat fis-seduta tas-6 ta' Ottubru 2015 (a fol 13) u laqa' ghal din il-kawza billi dak in-nhar stess ipprezenta risposta (a fol 14) fejn eccepixxa dan li gej:

1. Illi preliminarjament jigi eccepit in-nuqqas ta' gursidizzjoni ta' dan it-Tribunal sabiex jisma' u jiddeciedi l-kaz odjern abbazi tal-Artikolu 26 tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll abbazi tar-Raba' Skeda Taqsima A tal-Kap. 387 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-gursidizzjoioni hija vestita fi hdan it-Tribunal tal-Arbitragg;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' rikorrenti m'ghandha ebda ness guridiku mal-intimat stante li kwalunkwe ftehim li seta' qatt gie ffirmat ai termini u finijiet ta' *condominium* l-istess intimat iffirma biss ftehim ma' Complex Condominium Services u qatt ma ffirmat xi ftehim mas-socjeta' rikorrenti;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' rikorrenti m'ghandha ebda jedd li tressaq tali talba stante li l-ebda ftehim relatat mal-condominium ma gie registrat mar-Registratur tal-Artijiet u dan ai termini tal-Artikolu 15(6) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta;
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-procedura ghall-hatra ta' amministratur kif ukoll ir-remunerazzjoni li tista' tkun dovuta ghalih ma gietx osservata u dan bi ksur tal-Artikolu 21 tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta;
5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat jirrespingi l-pretensjonijiet kollha attrici fil-fatt u fid-dritt stante li l-ammont hekk kif dedott mhux dovut. Fuq kollox, l-intimat talab rendikont tal-ammonti reklamati pero' baqa' qatt ma inghata l-istess rendikont jew ir-ricevuti relattivi.
6. Illi fi kwalunkwe kaz l-intimat m'ghandux ibati l-ispejjez ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant, in vista ta' dak suespost, it-Tribunal huwa umilment mitlub sabiex jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat u konsegwentement jichad it-talbiet attrici hekk kif dedotti fl-intier taghhom, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Frar 2016 (a fol 46) fejn id-difensur tal-Konvenut, irtira l-ewwel eccezzjoni u cjoe dik tal-arbitragg;

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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, qed jghid li l-ammont mhuwix dovut u li f'kull kaz mghandux ibati spejjez peress li talab rendikont li baqa' qatt ma nghata.

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 kontribuzzjonijiet ghas-snin 2014 u 2015 (a fol 44). Cassar jghid li l-amministratur precedenti kien Joseph Galea (missier l-intimat odjern) u l-istess Konvenut kien hallas il-kontribuzzjoni ghas-sena 2013.

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*). Id-data effettiva tal-bdil tal-isem hija t-22 ta' Jannar 2014 (a fol 39). 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). Jidher li fil-perjodu meta kienu qed jinghataw servizzi da parti tas-Socjeta Attrici, saru dawn it-tidbiliet. 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*) ma tirrizultax rizzoluzzjoni *ad hoc* ghad li imbaghad giet prezentata rizzoluzzjoni li mhijiex imnizzla fil-minuti (a fol 109).

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 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) 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 imma fejn imiss ma' spejjez, it-Tribunal jaqbel mal-Konvenut li l-affarijiet setghu saru ahjar u kwindi

kienet tigi evitata din il-kawza u ghalhekk se jilqa' s-sitt eccezzjoni in parte u se jordna li kull parti tbatu 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 izda jilqa' s-sitt eccezzjonijiet in kwantu kompatibbli ma' dak li se jinghad u fil-waqt li jilqa' t-talba tas-Socjeta Attrici u jikkundanna lill-Konvenut ihallas is-somma ta' sitt mija u hamsa u tmenin euro (€685) bl-imghax mil-lum. Fir-rigward ta' spejjez, kull parti ghandha tbatu l-ispejjez taghha.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Adrian Pace
Deputat Reġistratur