MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2017

Talba Numru: 461/2016 AM3

Numru fuq il-Lista: 28

Condominium Services Limited C39139
33, Triq Depiro,
Sliema bhala amministratur tal-condominium
Tudor Court
Pietru Xuereb Street,
Pieta'

Vs

Reno Abela
35, Tudor Court Flat 2
Pietru Xuereb Street,
Pieta'

It-Tribunal

Ra l-avviz tat-talba tas-socjeta' attrici li permezz tieghu s-socjeta' attrici talbet minghand il-konvenut il-hlas ta' tlett elef tlett mija u sbatax-il ewro (€3,317)

rapprezentanti in kwantu ghal tlett mija u sittin ewro (€360) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena, 2015, in kwantu ghal erba' mija u hdax-il ewro (€411) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena, 2016; in kwantu ghal sitta u hamsin ewro (€56) kontribuzzjonijiet tal-konvenut ghall-istallazzjoni tal-awtodajler; u in kwantu ghal elfejn erba' mija u disghin ewro (€2,490) kontribuzzjonijiet tal-konvenut f'perjodu precedenti. Li tali kontribuzzjonijet huma kollha a bazi tad-decizjonijiet mehuda waqt il-laqghat tas-sidien tal-conduminium Tudor Court, Pietru Xuereb Street, Pieta.

Ra r-risposta tal-konvenut a fol 8 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili; li l-attrici ghandha ggib prova dwar il-legittimazzjoni attiva taghha biex tipproponi din il-kawza; li l-attrici ghandha wkoll iggib prova dwar l-awtorizzazzjoni mil-laqgha generali tal-condominii biex tipproponi din l-azzjoni; li l-ecceipjenti ma giex konvokat validament ghal-laqghat tal-condominii u ghalhekk l-ezitu tal-istess laqghat ma jivvinkolahx; li l-attrici ghandha tressaq prova tal-kreditu pretiz minnha u l-eccipjenti qieghed minn issa jirriserva li jissolleva eccezzjonijiet ulterjuri wara li jigi mgharraf adegwatament dwar il-kontribuzzjonijiet pretizi minghandu dwar "perjodi precedent" li l-eccipjenti ma ghandu jhallas xejn lill-attrici u ghalhekk it-talbiet attrici huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra l-affidavit u d-dokumenti annessi mieghu ta' Elizabeth Farrugia (fol 13 et) li permezz tieghu xehdet li hija rapprezentant tas-socjeta' attrici u giet appuntata amministratur tal-condominium Tudor Court ta' Pietru Xuereb Street, Pieta fit-18 ta' Dicembru, 2014. Il-konvenut huwa sid l-appartament li jinsab numru 2 formanti parti mill-condominium mertu ta' din l-kawza. Li l-condomini kienu regolarment infurmati ghal Annual General Meeting u li diversi talbiet ghal hlas isiru lis-sidien kollha inkluz il-konvenut izda l-konvenut minkejja diversi reminders baqa' ma hallasx. Li l-accounts u l-kontribuzzjonijet dejjem gew approvati mil-laqghat tas-sidien u l-konvenut qatt ma intavola proceduri rigward dawn id-decizjonijiet tal-laqgha tas-sidien jew tal-amministrazzjoni ta' dan l-condominium. Hija tat rendikont tas-somma mitluba u cioe' tlett mija u sittin ewro (€360) kontribuzzjoni ghas-sena 2015, erba' mija u hdax-il ewro (€411) ghas-sena 2016, sitta u hamsin ewro (€56) istallazzjoni tal-awtodajler, arretrati ta ' kontribuzzjonijiet fl-ammont ta' elfejn erba' mija u disghin ewro (€2,490). Farrugia

kompliet tixhed li dan qed iwassal ghal nuqqas ta' fondi u li kienu s-sidien l-ohra li heggew li jittiehdu passi kontra l-konvenut.

In kontro-ezami (fol 90 et) Elizabeth Farrugia xehdet li hija ilha impjegata mas-socjeta' attrici sa minn Jannar tas-sena 2015. Qabel ma hadet over is-socjeta' attrici, amministratur kien hemm Noel Bartolo u li qabel li fil-blokka hemm ghaxar (10) appartamenti. Mistoqsija tispjega kif waslet ghall-ammont dovut ix-xhud wiegbet li fid-dokumenti annessi mal-affidavit hemm spjegat kollox. Dwar l-arretrati hija spjegat li dawn arretrati li kellu jhallas il-konvenut meta kien hemm l-amministratur precedenti u li strahet fuq li qallha l-amministratur precedent. Hija spjegat li l-avviz tal-laqghat kien jintbaghat lil konvenut fl-indirizz tal-appartament li ghandu fil-blokka u dettalji tar-residenza ohra tal-konvenut ma ghandhiex izda l-amministratur precedenti kien infurmah li l-konvenut joqghod fil-blokka.

Ra l-affidavit tal-konvenut fol 99 li permezz tieghu xehed li huwa qatt ma rcieva ebda avviz biex attendi ghal xi laqgha tal-condominium u u li l-amministratur precendenti cioe' Noel Bartolo kien jaf li huwa ma joqghodx fil-blokka izda joqghod 37, Thomas Town Triq Guze Borg, San Gwann u spjega li l-appartament li ghandu u li jinsab appartament numru tnejn (2) fi Tudor Court, Triq Pietru Xuereb, Pieta qatt ma kien u ma huwiex ir-residenza tieghu u fil-fatt qatt ma ghex fih u li huwa qatt ma gie notifikatat b'ittra ufficjali u li huwa ma ghandu jaghti xejn.

In kontro-ezami a fol 102 et il-konvenut xehed li ilu li xtara l-appartament xi tmintax-il sena ilu u li hadd ma jghix fih u li qabel kien immur fih. Huwa cahad li qatt gie infurmat bil-laqghat tal-condominium u lanqas kien jaf li kien hemm amministratur qabel il-kawza. Huwa qatt ma hallas xejn ghax hadd ma talbu u qatt ma rcieva xi korrispondenza biex ihallas fl-indirizz fejn joqghod. E-mails ma ghandux. L-appartament gie f'idejh f'Gunju ta' sena u nofs ilu meta t-tifla tieghu li kienet toqghod fih harget minn hemm. Mat-tifla ma kellux relazzjoni tajba u posta qatt ma ghaddietlu stante li lanqas kienet tkellmu biss u l-post gie kollu tieghu wara kawza ta' separazzjoni.

Ra li l-partijiet ghalqu l-provi u anke trattaw il-kawza.

Ikkunsidra

Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili sollevat mill-konvenut dan it-Tribunal jirrileva dan li gej:

Kif inghad fil-kawza Paolo Calleja vs Luigi Vella (App Civ 15.4.1964) meta tigi eccepita l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali jispetta lil min jeccepiha li jipprova li l-hames snin ikunu ghalqu jew skadew. Min-naha l-ohra jekk dan jigi ppruvat, imiss imbaghad lill-atturi li jippruvaw li l-kors tal-preskrizzjoni kien gie validament interott.

Mill-atti jirrizulta l-konvenut qed jikkontendi li huwa qatt ma rcieva ebda avviz ghal hlas minghand is-socjeta' attrici u mill-amministratur li kien hemm qabel. Dwar zmien, il-kawza giet prezentata fid-19 ta' Ottubru, 2016. Li l-ittra ufficjali tat-08 ta' Ottubru, 2015 ma saret ebda prova li giet prezentata l-Qorti u li giet notifikata lil konvenut u ghalhekk dan it-Tribunal ma ghandux triq ohra ghajr li jiehu d-data ta' meta l-konvenut gie notifkat bl-avviz cioe' fl-10 ta' Novembru, 2016.

Issa l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili jirrigwarda preskrizzjoni ta' hames snin ghal kull kreditu iehor li gej minn hwejjeg ohra meta l-kreditur ma jkunx ghadu waqa' taht preskrizzjoni iqsar jew ma jirrizultax minn att pubblika.

Li ghalhekk ghall-ammonti dovut bejn l-perjodu mill-10 ta' Novembru, 2011 sal-10 ta' Novembru, 2016 tali accezzjoni qed tigi michuda stante li l-ammont dovut huwa ghal perjodu fis-sena 2015 kwantu ghal tlett mija u sittin ewro (€360) u 2016 kwantu ghal erba' mija u hdax-il ewro (€411) filwaqt li s-somma ta' sitta u hamsin ewro (€56) sehem il-konvenut ghall-istallazzjoni tal-awtodajlet, dan it-Tribunal ma setax jikkonstata mid-dokumenti esebiti meta saret u jekk saritx.

Li ghalhekk limitatement ghall-ammont ta' sitta u hamsin ewro (€56) dan ma jirrizultax lil dan it-Tribunal u ghalhekk ma ghandux jithallas mil-konvenut.

Dwar l-arretrati antecedent ghas-sena 2015 jirrizulta mid-dokumenti li l-konvenut jaf li ghandu kontribuzzjoni xi jhallas tant li ghamel zmien kien ihallasha sas-sena Awwissu,

2006 (fol 32 et) u li l-arretrati dovuta antecedentement ghal perjodu qabel l-10 ta' Novembru, 2016 dawn kienu kollha gew mibghuta lil konvenut b'ittra registrata u ffirmati minnu u l-ahhar wahda fol 55 hija ghall-ammont ta' elfejn u erba' mitt ewro (€2,400) arretrati minn Settembru, 2006 sal-ahhar ta' Dicembru, 2013. L-avvizi li ntbaghtu wara ntbaghtu fl-appartament tal-konvenut fi Tudor Court appartament numru 2.

Li ghandu jigi ghalhekk ezaminat minn dan it-Tribunal huwa jekk dawn l-avvizi jammontawx ghall-interruzzjoni tal-preskrizzjoni. L-artikolu 2133 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li l-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jaghraf il-jedd tal-parti li kontra taghha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja. Filwaqt li l-Artikolu 2134 tal-Kap 16 jghid illi "il-preskrizzjoni tinkiser ukoll bi hlas akkont tad-dejn maghmul mid-debitur innifsu jew minn wiehed li jkun jidher ghalih" u maghdud ma' dawn iz-zewg Artikoli tal-Ligi irid jitqies ukoll dak li huwa provdut bl-Artikolu 2136 tal-Kap 16 li jghid illi "(1) Meta l-preskrizzjoni tigi miksura iz-zmien li jkun ghadda qabel ma jghoddx ghaliex wiehed jippreskrizi. (2) Izda, l-preskrizzjoni tista tibda miexja mill-gdid"

Fis-sentenza **Avv Antoine Cremona noe vs Bottega del Marmista Ltd (Qorti tal-Magistrati (CSH) 5 ta' Ottubru 2011** jinghad illi:

Huwa pacifiku li meta tigi sollevata l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni l-attur-kreditur ghandu ghad-disposizzjoni tieghu diversi ghazliet possibbli biex jikkombattiha.
Ad exemplum:

(a) L-inapplikabilita ghal mertu tal-kaz tal-preskrizzjoni specifika;
(b) Is-sospensjoni;
(c) L-interruzzjoni jew billi l-attur jiddemostra dan permezz ta' xi att gudizzjarju (Artikolu 2128 Kodici Civili) jew billi juri ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li b'certa attitudni tieghu l-konvenut debitur qieghed lilu nnifsu f'sitwazzjoni li jirrendi inkompatibbli l-posizzjoni guridika tieghu mal-presunzjoni kostitwenti l-bazi tal-preskrizzjoni. (Vide wkoll **Joseph Cassar noe vs Sunny Muscat deciza 28.4.2004 u dik moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-09 ta' Mejju, 2005 fl-ismijiet: Austin Psaila vs Lother Slabick).** Fil-kawza

Maltacom plc vs Grima Communications Limited (Appell Inf per Imh Sciberras 9.5.2007) inghad li :

"…. jinghad bi preliminari li skont id-dottrina legali l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni trid tigi mill-kreditur propost u provata wkoll b'mod car, dirett u inekwivoku. Dan hu hekk logiku-guridiku in kwantu l-prova ta' dik l-interruzzjoni ggib maghha l-annullament tal-perjodu preskrittiv li jkun miexi u l-bidu ta' terminu preskrittiv gdid. Ara artikolu 2136 Kodici Civili.

Jikkonsegwi li ghal skop ta' interruzzjoni s-semplici produzzjoni ta' dokumenti wkoll jekk idoneji ma tistax ghalhekk biss ikollha effett ostatattiv tal-operativita' tal-preskrizzjoni.

Biex dawn id-dokumenti jkollhom l-effett pretiz irid jirrizulta minnhom xi forma ta' rikonoxximent tal-kreditu minn fost dawk il-kawzi interruttivi previsti espressament mill-Kodici Civili. Tali kawza, imbaghad dejjem skont l-istess dottrina legali jridu jikkonfiguraw fir-rekwiziti ko-ezistenti fl-istess att, tal-volontarjeta tal-konsapevolezz tal-inekwivocita' dejjem b'mod esterjorizzat."

Jinghad ukoll fil-**kawza Korporazzjoni Enemalta vs Elbros Construction Limited deciza Prim Awla per GCD 19.11.2004** li "Il-preskrizzjoni estintiva tippenalizza lil dak il-kreditur li ma jharisx l-interessi tieghi billi *vigilantibus non dormientibus iura subveniunt."*

Illi ghalhekk dan it-Tribunal qed jilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

Dwar l-eccezzjonijiet numru 2, 3, u 4 dan it-Tribunal li l-prova mitlub fl-eccezzjoni numru 2 saret mis-socjeta' attrici, u dwar l-eccezzjoni numru 3, jinghad li tali prova mhix tassativament rikjesta mill-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta stante li s-socjeta' attrici hija l-amministratur ta' tali blokk u l-hatra taghha qatt ma giet kontestata mill-konvenut kif kellu u ghandu dritt li jaghmel skont l-Artikolu 15 tal-Kap 398 tal-Ligijiet

ta' Malta; rigward l-eccezzjoni numru 4 anke din ghandha tigi michuda stante li : "... illi l-kodominu ghandu dritt igieghel lill-kondomini l-ohra li jikkontribwixxu mieghu ghall-ispejjez necessarji ghal konservazzjoni tal-oggett in komuni.." u dan jista jsir minghajr il-kunsens minn qabel tal-kondomini l-ohra (**ara John Axisa pro et noe vs Carmel sive Lino Azzopardi (Kollez Vol LXXXIV PII Sez I-II pagna 1248**); li l-konvenut ma ha ebda passi lanqas fil-mori tal-kawza biex jikkontesta xi decizjoni li saret lill-Arbitragg (Art 23 Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta) u li ai termini tal-Artikolu 22 tal-istess Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta kienet ir-responsabilita' tal-attur li jindika lill-assocjazzjoni l-indirizz fejn jixtieq li jibqa' jigi notifikat bl-avvizi haga li qatt ma ghamel u ghalhekk skont l-istess Artikolu l-avvizi kellhom jintbaghatu fl-appartament li ghandu fil-blokka in kwistjoni. L-istess Artikolu jghid li tali avviz ikun mwassal lilu legalment b'ittra registrata fl-indirizz li ghandu l-konvenut fl-istess blokka u tali notifika tigi meqjusa valida anke jekk mhux irceviha huwa personalment u jghid ukoll li dak il-kondominu li ma jghaddix lill-assocjazzjoni l-indirizz postali tieghu, l-assocjazzjoni ma ghandhiex ghalfejn tghaddilu ebda Avviz (Art 22(3) proviso Kap 398) . Li ghalhekk il-konvenut ma jistax jghid li huwa qatt ma rcieva l-avvizi u jirringrazzja lil Alla li l-assocjazzjoni jew ta' qabilha hadu pacenzja bih u stennew aktar minn bizzejjed biex jiehdu passi sabiex jinterrompu l-preskrizzjoni haga li nispera li l-konvenut ibiddel dan l-atteggjament u jottempera ruhu ghar-regola tal-condomimium tal-blokka fejn huwa ghandu l-appartament in kwistjoni.

Ghaldaqstant dawn it-tieni, tielet u r-raba' eccezzjoni ghandhom jigu michuda.

Dwar il-hames eccezzjoni anke din qed tigi michuda stante li ebda eccezzjoni ulterjuri skont il-ligi ma ressaq il-konvenut.

Dwar is-sitt eccezzjoni, anke din qed tigi michuda stante li huwa bhala condominus flimkien mas-sidien l-ohra kollha tal-appartamenti fil-blokka ghandu jhallas dak dovut minnu u jirringrazzja lil Alla li ghandu amministratur jiehu hsieb il-blokka ghax fin-nuqqas il-blokka tieghu kerrejja kienet tirrendi ruhha.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut limitatament ghall-ammonti dovuta ghal perjodu anticedenti l-10 ta' Novembru, 2011

(hames snin qabel l-10 ta' Novembru, 2016 d-data ta' meta l-konvenut gie notifikat bl-avviz) u jilqa' t-talba tas-socjeta' konvenuta limitatament ghas-somma ta' seba' mija u wiehed u sebghin ewro (€771) stante li prova tal-istallazzjoni tal-awtodajler ma saritx, bl-imghaxijiet kwantu ghas-somma ta' tlett mija u sittin ewro (€360) dovuti mill-01 ta' Jannar, 2015 u kwantu ghas-somma ta' erba' mija u hdax-il ewro (€411) dovuti mill-01 ta' Jannar, 2016.

Bl-ispejjez kwantu ghal hamsa minn sitta (5/6) a karigu tal-konvenut u wiehed minn sitta (1/6) a karigu tas-socjeta' attrici.

Av Anna Mallia
Gudikant