



**FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**Gudikatur: Dr. Claudio Żammit**

**Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 ta' Marzu 2019**

**Talba Nru: 469/17 CZ**

**Ivan Azzopardi bhala Amministratur ta' Townsquare Residence 1 Flat  
Owner's Association u b'digriet tal-25 ta' Marzu 2019 Elvio Degabriele bhala  
Amministratur ta' Townsquare Residence 1 Flat Owner's Association  
assuma l-atti minflok l-istess Ivan Azzopardi**

**vs.**

**Townsquare Sliema Limited (C 16082)**

**It-Tribunal,**

Ra t-talba ta' l-atturi mressqa fid-9 t'Ottubru 2017 li biha talbu lit-Tribunal jikkundanna lill-intimat [sic] bhala propjetarju tad-duplex maisonette bin-numru mija u tnejn (102) jigi kkundannat ihallas l-amont ta' erbat'elef u hames mija u sebghin Euro (€4,570), dan in kwantu ghal disa' mitt Euro (€900) rapprezentanti l-ammont dovut ghall-kontribuzzjonijiet tal-maintenance bejn il-perjodu ta' Frar 2012 sa Frar 2013; in kwantu ghal sitt mitt Euro (€600) rapprezentanti l-ammont dovut

ghall-kontribuzzjonijiet tal-maintenance bejn bejn il-perjodu ta' Frar 2013 sa Frar 2014; in kwantu ghal seba' mija u hamsa u tletin Euro (€735) rapprezentanti l-ammont dovut ghall-kontribuzzjonijiet tal-maintenance bejn bejn il-perjodu ta' Frar 2014 sa Frar 2015; in kwantu ghal seba' mija u hamsa u tletin Euro (€735) rapprezentanti l-ammont dovut ghall-kontribuzzjonijiet tal-maintenance bejn bejn il-perjodu ta' Frar 2015 sa Frar 2016; in kwantu ghal tmin mitt Euro (€800) rapprezentanti l-ammont dovut ghall-kontribuzzjonijiet tal-maintenance bejn bejn il-perjodu ta' Frar 2016 sa Frar 2017; in kwantu ghal tmin mitt Euro rapprezentanti l-ammont dovut ghall-kontribuzzjonijiet tal-maintenance bejn bejn il-perjodu ta' Frar 2017 sa Frar 2018.

Lli minkejja li l-intimat [sic] gie interpellat diversi drabi b'talba ghall-pagament effettiv tal-ammont hawn reklamat, hu baqa' inadempjenti bil-konsegwenza illi kellha tigi adottata din il-procedura.

Bl-ispejjez, inkluz dawk referibbli ghall-ittra ufficcjali datata tmintax (18) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017), u bl-imghax legal dekoribbli mid-data ta' l-ittra ufficcjali sal-gurnata tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-konvenuti mressqa fl-14 ta' Novembru 2018 fejn eccepew:

It-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tici michuda bl-ispejjez kontra l-attur:

1. Is-socjeta' intimata (TSL) hija l-propejtarja ta' l-appartament numru 104 (l-Appartament) gewwa Townsquare Seafront Residence One Complex (Residence One)
2. L-appartament kien jiffirma parti minn residenza duplex. Wara li TSL talbet u kisbet il-permessi necessarji skond il-ligi, id-duplex gie diviz f'zewg partijiet: (i) parti li hi residenza (l-appartament fuq imsemmi); u (ii) garaxx

sottostanti li huwa accessibbli biss minn Qui si Sana Lane (il-Garage Area gdid). Dan il-garage area gdid huwa separat mill-garage complex li huwa sottostanti ghal Residence One, tant illi wiehed ma jinfidx ghall-iehor u l-entrati rispettivi taghhom huma separati.

3. Mis-seba' garaxxijiet li jiffurmaw parti mill-garage area gdid, sitta kienu mibjugha minn TSL lil persuni li mhumiex propjetarji/inkwilini ta' l-appartamenti li jiffurmaw parti minn Residence One (izda uhud huma kompropjetarji ta' appartament gewwa l-blokok l-ohra li jiffurmaw parti mill-kumpless ta' Townsquare, li huwa maqsum fi tliet blokok); is-seba' garage kien mibjugh lil propjetarju ta' appartament gewwa Residence One.
4. Fir-rigward ta' l-appartament, TSL hallset il-kontribuzzjonijiet kollha li kellha thallas ghal finijiet ta' manteniment [sic].
5. It-talba tonqos milli tindika fuq liema bazi legali qieghda ssir din it-talba. Lanqas mhux car x'qieghed jitlob l-attur: fit-talba, issir referenza ghal duplex maisonette bin-numru mija u tnejn (102) izda, kif inghad fir-risposta, id-duplex kien gie kkonvertit kif jinghad fit-tieni paragrafu ta' din ir-risposta. Ghalhekk TSL tassumi, ghaliex l-attur ma specifika, illi l-pretensjoni f'dawn il-proceduri hija ghal xi kontribuzzjonijiet allegatament dovuti fir-rigward tal-Garage Area Gdid.
6. Fir-rigward tal-Garage Area Gdid, TSL tirrispondi illi m'ghandhiex tkun responsabbli li thallas kontribuzzjonijiet ghall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni ta' Residence One, ghaliex:
  - a. Dawn il-partijiet komuni ma jintuzawx u mhumiex accessati minn TSL;
  - b. TSL qatt ma tat access lill-projetarji tal-garaxxijiet tal-Garage Area l-Gdid (li mhumiex ukoll propjetarji/inkwilini ta' Residence One) sabiex jghaddu mill-Garage Area Gdid ghall-partijiet komuni ta' Residence One. Dan l-access jista' jinghata biss mill-attur innifsu, u mhux minn TSL. L-uniku access li jinghata minn TSL lil dawn in-nies huwa mill-entratura esterjuri tal-Garage Area gdid li taghti ghal Qui Si Sana Lane.
7. Fir-rigward ta' l-ittra ufficcjali datata 18 ta' Mejju 2017 li ghaliha ssir referenza fit-talba, TSL tirrispondi li qatt ma giet notifikata bl-istess.
8. Salv risposti ulterjuri.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Sema' x-xiehda;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

It-Tribunal qies ix-xiehda ta' l-attur<sup>1</sup> u Michael Soler<sup>2</sup>.

Ra n-nota tas-socjeta' konvenuta prezentata fis-27 ta' Marzu 2018 li biha pprezentat ir-rapport tan-Nutar Joelle Cortis.

Ra n-nota tas-socjeta' konvenuta prezentata fit-18 t'April 2018 li biha gew prezentati xi dokumenti, f'kopja aktar cara, li kienu esebiti ma' l-affidavit tax-xhud Michael Soler.

Ra wkoll in-nota tas-socjeta' konvenuta prezentata fit-30 t'April 2018 fejn prezentat hames kuntratti.

---

<sup>1</sup> Fol. 25 et seq. u fol. 47 et seq., u fol. 107A et seq.

<sup>2</sup> Fol. 56 et seq, u 107E et seq.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijet.

Ra n-nota ta' Elvio Degabriele li biha assumat l-atti tal-kawza minflok l-attur Ivan Azzopardi, u ra wkoll id-digriet tal-25 ta' Marzu 2019 li bih giet ordnata iz-zieda mehtiega fl-okkju.

Ikkunsidra:

Illi l-attur nomine xehed illi s-socjeta' konvenuta hallset il-kontribuzzjonijiet sassen 2012, u cioe' sakemm dawwret l-appartament 102 f'kumpless ta' garaxxijiet. Qal li minn dan il-kumpless hemm bieb li jaghti ghall-blokka ta' appartamenti ta' fuqu u min ghandu garage space gewwa dan il-kumpless u ghandu unit fil-livell ta' fuq, ghandu cavetta sabiex jghaddi ghal gol-blokka min-naha ta' gewwa, mill-istess kumpless. Qal ukoll illi s-socjeta' konvenuta xorta baqghet is-sid ta' dak il-unit li llum iddawwar f'kumpless ta' garaxxijiet, u ghalhekk l-obbligu tal-hlas tal-kontribuzzjoni ghadu hemm. In kontro-ezami qal ukoll illi mill-ewwel blokka ta' appartamenti ta' Townsquare, tista' tghaddi ghat-tieni u t-tielet wahda minghajr bzonn ta' cavetta, ghaliex huma interkonnessi. Qal ukoll illi kopja tac-cavetta li nghatat lilu minn Michael Soler tas-socjeta' kovenuta nghatat mhux biss lil min ghandu appartament f'Residence One, izda wkoll lil dawk ta' Residenzi ohra. Qal ukoll li ma jaqbilx li mill-garages il-godda ta' Residence One tista' tghaddi internament ghal go Residence One u minn hemm tibqa' sejjer ghar-Residenzi l-ohra. Qal li dan jista' jsir izda mhux mill-garages godda li zvilupaw it-Townsquare, izda mill-garage area komuni li kienet giet zviluppata originarjament, li hija separata minn dik in kwestjoni.

Michael Soler, ghas-socjeta' konvenuta, xehed illi fiz-zmien li tlesta l-izvilupp ta' Townsquare Residences, is-socjeta' konvenuta kienet zammet appartament 102 u

104 f'isimha. Wara xi zmien, l-appartament 104 thalla bhala appartament izda l-appartament 102 iddawwar f'garages. Wara li saret din il-konverzjoni, is-socjeta' konvenuta ma ghamlet l-ebda uzu tal-partijiet komuni ta' Residence One. Fir-rigward ta' dak l-appartament li baqa' appartamenti (104), is-socjeta' konvenuta baqghet thallas il-kontribuzzjonijiet kollha sa ma dan inbiegh lil terzi. Biex tuza l-garages fil-livell fejn qabel kien hemm appartament 102, is-socjeta' konvenuta ma tuzax xi parti tal-blokka Residence One. Id-dhul ghall-garages huwa minn bieb separat fi Qui Si Sana Lane, u mhux mill-blokka in kwestjoni. Is-seba' car spaces li gew iffurmati flok l-appartament 102 inbieghu lil terzi. Wiehed minnhom inbiegh lil persuna li ghandha appartament f'Residence One. Il-bqija inbieghu lil persuni li whud minnhom ghandhom appartament fir-residenzi l-ohra ta' Townsquare. Meta appartament 102 inbidel f'garages, ix-xhud kien ta c-cavetta tal-bieb li kien jghaqqad il-garages internament mal-bqija tal-blokka lill-attur nomine, biex juri li hu ma kellux x'jaqsam aktar ma' dak il-bieb, u li min, minn Residence One, ried li jkollu access internament ghall-garages, kellu jirringa ma' l-attur nomine.

Illi mill-provi rrizulta illi s-socjeta' konvenuta zammet bhala sid l-appartamenti 102 u 104 f'Townsquare Residence 1, Tas-Sliema. Irrizulta wkoll illi dawn iz-zewg units kienu orginarjament duplex flat, u s-socjeta' konvenuta kienet thallas il-kontribuzzjonijiet taghha ghal zewg units, peress li dan id-duplex flat kien jitqies bhala zewg units separati. Fl-2009, izda, is-socjeta' konvenuta ottjeniet permessi sabiex il-flat t'isfel iddawwru f'kumpless ta' garage spaces u hekk ghamlet. Mis-sena 2012 `il quddiem, imbaghad, is-socjeta' konvenuta bdiet tippretendi li ma thallas l-ebda kontribuzzjoni ghal dawn l-ambjenti li qabel kienu jiffurmaw l-appartament numru 102, u issa saru garage spaces.

Illi l-kwistjoni li hemm quddiem it-Tribunal essenzjalment hija jekk bil-fatt illi s-socjeta' konvenuta dawwret l-appartament t'isfel f'garage spaces, kienx bizzejjed dan sabiex tkun tista' tghid li ma kienx baqghalha l-obbligu li thallas ghall-kontribuzzjonijiet li qed jirreklama l-attur nomine.

Illi fil-‘Condominium rules’ esebiti, u partikolarment fi klawsola 8.1 ta’ l-istess<sup>3</sup>, il-condomini kienu ftehm u illi:

The costs necessary for the preservation, maintenance, replacement, and extraordinary repairs, for the enjoyment of the Common Parts, for the rendering of services in the common interest and for the alterations agreed upon by the owners of units therein shall be borne Pro Rata.

Dan fuq citat ghandu s-sors tieghu fil-ligi nfisha, ghaliex propjament f’Artikolu 11(1) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-ligi tipprovdi illi:

L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta’ servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, għandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta’ kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.

Illi, iktar minn hekk f’Artiklu 11 (5) ta’ l-istess Kap. 398, l-ligi tipprovdi illi:

(5) Meta condominus 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.

Illi s-socjeta’ konvenuta laqgħet għal dan billi qalet illi hija ma hijiex condominus, ghaliex skond it-tifsira ta’ condominus fil-Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta, condominus tfisser is-sid ta’ qasam separat u tinkludi wkoll l-enfitewta jew l-użufruttwarju tal-istess qasam. Irid jingħad pero’ illi minkejja li l-qasam li tiegħu is-socjeta’ konvenuta hija sid huwa kumpless ta’ garage spaces u mhux residenza, ma jnaqqas xejn mill-fatt illi hija fattwalment sid ta’ qasam wieħed, u fir-regoli li ffirmat mal-condomini l-oħra meta dan il-kumpless ta’ garage spaces kien għadu appartament, kienet hemmhekk qed tirrikonoxxi li dan huwa qasam separat, tant li kienet thallas il-kontribuzzjoni għalih.

---

<sup>3</sup> Fol. 71

Illi ghalhekk is-socjeta' konvenuta ma tistax minn jeddha, ghas-semplici raguni illi fizikament biddlet in-natura ta' l-appartament li tieghu hija s-sid, tieqaf milli tikkontribwixxi l-kontribuzzjonijiet taghha. Is-socjeta' konvenuta kellha r-rimedju illi tirreferi dawn il-proceduri ghal arbitragg sabiex, jekk kien jidhrilha illi sehmha ghar-rigward ta' l-ispejjez tal-partijiet komuni ma kienx gust, titlob ir-rimedji mehtiega. Lit-Tribunal fil-kawza odjerna ma rrizultatlu ebda prova li dan fil-fatt sar.

Illi lit-Tribunal lanqas ma rrizotalu illi s-socjeta' konvenuta mexxiet kontra l-attur, kif mahsub fl-Artikolu 23 (1) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex turi li ma taqbilx ma' decizjoni tal-laqgħa tal-condomini. Fil-fatt dan l-artikolu jipprovdi:

Meta condominus ma jkunx jaqbel ma' decizjoni tal-laqgħa minħabba f'li d-decizjoni tmur kontra l-ligi jew ir-regolamenti tal-condominium jew tkun irragonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitragg.

Illi ghandu jinghad ukoll illi fis-sentenza *Max Home Services Limited et vs. Paul Caruana et*<sup>4</sup>, intqal:

Fil-fehma tal-Qorti, il-principju hu li l-condominus ghandu obbligu li jikkontribwixxi b'mod proporzjonali għall-ispejjez, irrispettivament ikunx qieghed effettivament jagħmel uzu jew le mill-partijiet komuni.

Illi ghalhekk il-principju huwa li sakemm ma jkunx hemm decizjoni mod iehor minn Arbitru jew mil-laqgħa tal-condomini, l-ispejjez bhal dawn in kwestjoni ghandhom jibqghu jinqasmu pro rata hekk kif miftiehem originarjament bejn is-sidien ta' l-appartamenti, ftehim li ghalih is-socjeta' konvenuta kienet firmatarja wkoll.

Illi ghandu jinghad ukoll illi xejn ma jiggjova lis-socjeta' konvenuta l-fatt illi kkoncediet b'sub-cens temporanju dawn il-varji garage spaces li kkreat flok l-

---

<sup>4</sup> Qorti tal-Magistrati (Malta) – 141/2013 CSH – deciza fis-16 ta' Novembru 2016, mhux appellata.



appartament t'isfel. Is-sid tal-propjeta' baqghet hi, u hija l-istess socjeta' konvenuta ghalhekk li ghandha taghmel tajjeb ghal dawn il-hlasijiet. Iktar minn hekk, minkejja li s-socjeta' konvenuta tghid li hija rritornat ic-cavetta tal-bieb li internament jaghti ghall-bqija tal-blokka lill-amministratur, dan mhuwiex bizzejjed sabiex is-socjeta' konvenuta tizvesti ruhha minn kwalsiasi obbligu li ghandha ghall-hlas ta' dawn l-ispejjez. Il-bieb fizikament ghadu hemm; u anke li kieku ma kienx, jipprevali l-ftehim ta' bejn il-partijiet dwar il-hlas ta' l-ispejjez.

Illi t-Tribunal jifhem illi fizikament jista' jidher illi l-garage spaces in kwestjoni issa huma segregati mill-bqija tal-blokka in kwestjoni, u ghandhom sistema tad-dawl u servizzi, u amministrazzjoni separata, izda dan xejn ma jnaqqas mill-fatt li l-ftehim dwar il-hlas ghadu vigenti, u fuq kollox il-ligi tipprovdi dwar kif il-hlas ghandu jsir, b'mod tali illi bl-ebda mod ma jezenta lis-socjeta' konvenuta milli thallas semplicement ghaliex hekk jidhrilha.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, u jilqa' t-talbiet ta' l-attur nomine, u jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur nomine is-somma ta' erbat'elef hames mija u sebghin Euro (€4,570), bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna, sal-hlas effettiv. L-ispejjez jithallsu kollha mis-socjeta' konvenuta.

**Dr. Claudio Zammit**

**Gudikatur**

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur