MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2022

Appell Inferjuri Numru 240/2021 LM

Claudio Xerri (K.I. 97977M) għan-nom u in rappreżentanza ta' Cycas Owners Association
('l-appellant nomine')

vs.

Josies Estates Limited (C7236)
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-attur **Claudio Xerri għan-nom u in rappreżentanza ta' Cycas Owners Association** [hawnhekk 'l-appellant nomine'], minn deċiżjoni tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar (minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'), tal-11 ta' Jannar, 2022, (minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata') li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda li għandu jilqa' l-ewwel

eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, u jiddikjara li hemm karenza ta' interess ġuridiku da parti tal-attur nomine. Konsegwentement, it-Tribunal iddeċieda li m'hemmx bżonn li jittieħed aktar qies tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet, filwaqt li ddeċieda wkoll li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-attur nomine.

Fatti

2. Permezz tal-Avviż tat-Talba tiegħu, l-attur nomine spjega li huwa qiegħed jitlob li s-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata tħallas l-ammont ta' elfejn, tmien mija u erbatax-il Euro u wieħed u tletin ċenteżmu (€2,814.31) rappreżentanti elfejn u tlieta u tmenin Euro u wieħed u tletin ċenteżmu (€2,083.31) dovuti mill-konvenuti lill-attur nomine bħala miżata tal-*condominium* ta' ħames appartamenti bin-numri 404, 405, 406, Penthouse 502 u Penthouse 503, proprjetà tas-soċjetà konvenuta, u dan skont skeda annessa mal-Avviż, kif ukoll is-somma ta' seba' mija u wieħed u tletin Euro (€731) rappreżentanti spejjeż ta' tindif u spejjeż oħra konsegwenza ta' xogħol ta' żvilupp li sar mis-soċjetà konvenuta. L-attur nomine spjega li għalhekk it-total dovut mis-soċjetà konvenuta lill-attur nomine jammonta għal elfejn, tmien mija u erbatax-il Euro u wieħed u tletin ċenteżmu (€2,814.31), u minkejja li s-soċjetà konvenuta ġiet interpellata tħallas permezz ta' ittri bonarji, kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali numru 3200/2019, hija baqgħet inadempjenti u għalhekk kellhom isiru dawn il-proċeduri.

Mertu

3. L-attur nomine beda proċeduri quddiem it-Tribunal sabiex jitlob il-ħlas ta’ *condominium fees* dovuti lilu rigward l-amministrazzjoni tal-*condominium* ta’ diversi appartamenti li ġew żviluppati mis-soċjetà konvenuta.

4. Is-soċjetà konvenuta wieġbet għal din it-talba billi qalet li preliminarjament, l-assoċjazzjoni rappreżentata mill-attur nomine ġiet ikkostitwita permezz ta’ statut approvat fit-28 ta’ April, 2019, u għalhekk l-ispejjeż kollha li saru mis-sidien tal-appartamenti fil-blokka ta’ appartamenti in kwistjoni kienu jagħtu lok għal krediti u debiti reċiproċi bejn is-sidien personalment, li qatt ma assenjaw tali krediti u debiti lill-assoċjazzjoni attriċi. Is-soċjetà konvenuta qalet li għalhekk l-attur nomine m’għandux l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jipproponi talbiet rigwardanti perijodi qabel ma twaqqfet l-assoċjazzjoni. Mingħajr preġudizzju għal dan, is-soċjetà konvenuta qalet li l-ammonti mitluba huma preskritti bit-trapass ta’ ħames snin *ai termini* tas-subinċiżi (d) u (f) tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta. Żiedet tgħid li fil-mertu, l-ammonti mitluba ġew paċuti *a tempo vergine* ma’ ammonti simili dovuti mis-sidien tal-appartamenti l-oħra lis-soċjetà konvenuta, u dan billi għal tul ta’ żmien is-soċjetà konvenuta ħallset waħedha għall-ispejjeż kollha ta’ tindif ta’ kull ġimgħa tal-komun bejn Mejju tal-2014 u Diċembru tal-2015, kif ukoll ħadet ħsieb tħallas il-kontijiet tad-dawl tal-komun.

5. **Dr Claude Sapiano**, Aġent Reġistratur tal-Artijiet, fix-xhieda tiegħu qal li Cycas Owners Association irreġistrat il-*condominium* fl-10 ta’ Mejju, 2019, u f’dik id-data ġew reġistrati r-regoli u l-istatut tal-assoċjazzjoni. Qal li l-istatut iġib id-data tat-28 ta’ April, 2019.

6. **Joseph Vassallo** in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta xehed li mhux minnu li s-soċjetà rappreżentata minnu għandha tagħti flus tal-*condominium* lill-attur nomine. Ix-xhud ikkonferma li fir-risposta tas-soċjetà konvenuta ngħad illi l-ammont pretiż ġie paċut.

7. **Claudio Scerri**, drabi oħra 'Xerri', xehed li huwa ilu membru tal-assoċjazzjoni mill-2004 minn mindu twaqqfet, u fil-preżent huwa jokkupa l-kariga ta' segretarju u amministratur tal-istess assoċjazzjoni. Qal li huwa kien ilu jaqdi r-rwol ta' segretarju tal-assoċjazzjoni sa minn mindu twaqqfet. Ix-xhud spjega li kull min xtara proprjetà mingħand Joseph Vassallo, direttur tas-soċjetà konvenuta, kien obbliga ruħhu bil-kuntratt li jkun parti minn Cycas Owners' Association, u li jobdi r-regoli tal-istess Assoċjazzjoni. Ix-xhud qal li fl-2011, is-sidien tal-appartamenti fil-blokka kienu ġew infurmati li fuq il-blokka ser jinbnew żewġ sulari oħra, u s-sidien tal-appartamenti dak iż-żmien kienu insistew mal-Assoċjazzjoni li huma riedu jibqgħu jgawdu s-servizzi kollha li kellhom fil-blokka. Is-sidien tal-appartamenti talbu li jiġi vverifikat li l-iżvilupp ser ikun kopert b'polza tal-assigurazzjoni, li jkun hemm tindif fil-fażi tal-kostruzzjoni, u li l-*lift* ma jintużax għax-xogħol u l-ġarr l-materjal tal-kostruzzjoni. Ix-xhud żied jgħid li wara li nbnew dawn l-appartamenti, inqala' diżgwid minħabba l-kontribuzzjoni dovuta mis-sidien tal-appartamenti l-ġodda, u kien hemm qbil li l-kontribuzzjoni ta' Joseph Vassallo jew tas-soċjetà konvenuta, għandha tinħadem minn meta bena l-appartamenti sakemm biegħhom. Ix-xhud qal ukoll li l-kumitat ta' *Cycas Owners' Association* huwa kompost minn tlieta min-nies.

Id-Deċiżjoni Appellata

8. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fil-11 ta' Jannar, 2022, it-Tribunal iddeċieda li l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta għandha tiġi milqugħha, u konsegwentement iddikjara karenza ta' interess ġuridiku da parti tal-attur nomine, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"<u>Provi mressqa</u>

Xehed l-Avukat Dr Claude Sapiano, Aġent Reġistratur tal-Artijiet, li ppreżenta tliet kopji tad-dokumenti kollha rreġistrati in konnessjoni mal-kondominju bl-isem Cycas Owners Association ta' Cycas Complex, Triq it-Turisti, Qawra. Huwa żied jgħid li fl-10 ta' Mejju, 2019 ġew irreġistrati r-regoli u l-istatut. In kontro-eżami, meta mistoqsi minn meta beda l-obbligu sabiex ikunu rreġistrati l-kondominji skont il-liġi, Sapiano qal li ma kienx ċert iżda hu beda jaħdem fir-Reġistru tal-Artijiet fis-sena 2006 u sab li kienu diġà qed jiġu rreġistrati.

Xehed Joseph Vassallo, direttur tas-soċjetà konvenuta, li ċaħad li s-soċjetà konvenuta kellha tagħti xi flus lill-kondominju in kwistjoni. In kontro-eżami, Vassallo qal li kien jaqbel li l-ammont kien paċut.

Xehed l-attur nomine, Claudio Xerri. Dan qal li kull persuna li xtrat appartament mingħand Joseph Vassallo kellu mniżżel fil-kuntratt li kellu jkun parti minn Cycas Owners Assocation u jrid joqgħod għar-regolamenti tal-assoċjazzjoni. Qal ukoll li hu xtara l-appartament tiegħu fl-2003 u l-ewwel laqgħa saret fir-restorant ta' Vassallo taħt il-blokka tal-appartamenti. Muri dokument partikolari, Xerri kkonferma li dak kien il-kuntratt tal-akkwist tiegħu.

Xerri qal li l-ewwel laqgħa ġiet imsejħa minn Joseph Vassallo stess u miegħu kien hemm in-Nutar Dr André Farrugia, li mexxa l-ewwel laqgħa. Iben Joseph Vassallo (li jismu Joseph Vassallo wkoll) kien president u mar jiftaħ kont bankarju f'isem l-assoċjazzjoni għand Bank of Valletta plc.

Mistoqsi dwar id-djun, Xerri spjega li fis-sena 2011, l-assoċjazzjoni saret taf li ser isir żvilupp fil-kumpless u ser jiżdiedu żewġ sulari. Is-sidien tal-appartamenti eżistenti talbu lill-assoċjazzjoni tassigura li huma xorta jibqgħu jgawdu s-servizzi eżistenti. Wara li sar il-bini, kien hemm diżgwid fis-sens li l-assoċjazzjoni ppretendiet li Joseph Vassallo jħallas il-kontribuzzjoni annwali billi hu kien is-sid taż-żewġ appartamenti ġodda li nbnew.

In kontro-eżami, Xerri qal li s-sidien tal-appartamenti mxew fuq il-ħsieb li ladarba ffirmaw l-abbozz ta' statut anness mal-kuntratt tal-akkwist, ġiet ikkostitwita l-assoċjazzjoni. Qal ukoll li meta fis-sena 2019 iddeċidew li jirreġistraw mar-Reġistratur tal-Artijiet, sabu li kien hemm bżonn jiffirmaw statut ġdid biex dak ikun irreġistrat.

Konsiderazzjonijiet

*Fl-ewwel eċċezzjoni, is-soċjetà konvenuta essenzjalment targumenta li l-*owners association *m'għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju billi fiż-żmien meta l-ammonti mitluba permezz ta' din il-kawża saru dovuti l-assoċjazzjoni ma kinitx teżisti. Is-soċjetà konvenuta targumenta li l-assoċjazzjoni bdiet teżisti fil-mument tar-reġistrazzjoni mar-Reġistratur tal-Artijiet, jiġifieri mill-10 ta' Mejju, 2019 'il quddiem.*

It-Tribunal josserva li l-Art. 24 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta ma jobbligax li jsiru regoli għall-kondominju, iżda l-Art. 24(3) tal-Kap. 398 jgħid li kwalsiasi regoli, meta jsiru għandhom jiġu approvati minn maġġoranza tal-kondomini u għandhom jiġu rreġistrati mar-Reġistratur tal-Artijiet. Imbagħad, l-Art. 24(6) jgħid li meta jsiru regoli għal xi kondominju jew jiġu emendati r-regoli ta' kondominju eżistenti, ir-Reġistratur tal-Artijiet għandu jiddikjara d-data tar-reġistrazzjoni permezz tal-Gazzetta tal-Gvern.

Jirriżulta mix-xhieda tal-Avukat Dr Claude Sapiano li l-istatut u r-regoli ta' Cycas Owners Association ġew irreġistrati fl-10 ta' Mejju, 2019.

Fil-fehma tat-Tribunal, il-fatt li l-liġi trid li kwalsiasi regoli jkunu rreġistrati mar-Reġistratur tal-Artijiet u l-fatt li r-Reġistratur irid jiddikjara dan fil-Gazzetta tal-Gvern, ifisser li ebda regoli ma jidħlu fis-seħħ qabel tkun kompluta l-proċedura tar-reġistrazzjoni.

Iżda l-kwistjoni tar-regoli tal-kondominju u l-eżistenza tal-assoċjazzjoni huma żewġ affarijiet differenti. Il-Kap. 398 ma jsemmix assoċjazzjonijiet ta' sidien u lanqas personalità ġuridika tal-istess. Fin-nuqqas ta' dan, it-Tribunal irid jirrikorri għat-Tieni Skeda tal-Kodiċi Ċivili.

L-Artikoli 1(6), 1(7) u 1(8) tat-Tieni Skeda, moqrija flimkien, jgħidu li l-personalità ġuridika mhijiex meħtieġa sabiex assoċjazzjoni tkun tista' twettaq l-għanijiet li għalihom tkun ġiet stabbilita. Inoltre, l-Artikolu 14 tat-Tieni Skeda jgħid ċar x'tista' tagħmel organizzazzjoni mhux irreġistrata.

It-Tribunal jara li kien hemm ħafna konfużjoni dwar in-natura ta' statut u dwar x'ikunu r-regolamenti tal-kondominju.

Statut, jew fil-kliem tat-Tieni Skeda tal-Kodiċi Ċivili, l-att kostituttiv, huwa dak l-att jew skrittura li permezz tiegħu tinħoloq organizzazzjoni – li tista' ma tkunx organizzazzjoni rreġistrata. Ir-regolamenti tal-kondominju, min-naħa l-oħra, huma dawk ir-regolamenti li l-membri tal-assoċjazzjoni jaqblu dwarhom u skonthom jitmexxa l-kondominju. F'din il-kawża ma ġiet ippreżentata ebda prova li l-organizzazzzjoni kellha statut qabel is-sena 2019 u lanqas xi prova li r-regoli tal-kondominju ġew approvati mill-abitanti tal-kondominju. Il-fatt li r-regolamenti ġew annessi mal-kuntratt ta' Claudio Xerri tas-sena 2003 ma jfissirx li r-regolamenti ġew approvati. Ma kien hemm ħadd biex japprovahom.

*Jekk organizzazzjoni ma kellhiex statut, jew xi forma ta' dokument kostituttiv, hija ma kinitx teżisti. Għalhekk, se mai, din il-kawża messha saret mhux mill-*owners' association, *iżda mill-amministratur tal-kondominju f'isem l-abitanti tal-kondominju, u bi prova ċara ta' awtorizzazzjoni.*

Għalhekk, it-Tribunal jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u jiddikjara karenza ta' interess ġuridiku da parti tal-attur nomine.

Konsegwentement, m'hemmx bżonn li jittieħed aktar qies tal-bqija tal-eċċezzjonijiet.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din l-azzjoni billi jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u jiddikjara karenza ta' interess ġuridiku da parti tal-attur nomine.

Konsegwentement, mhemmx bżonn li jittieħed aktar qies tal-bqija tal-eċċezzjonijiet.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attur nomine."

L-Appell

9. L-appellant nomine appella minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-31 ta' Jannar, 2022, fejn talab lil din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet premessi tal-11 ta' Jannar, 2022, billi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni mressqa mis-soċjetà appellata u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal sabiex jiddeċiedi dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari, salv kwalunkwe provvediment li din il-Qorti jidhrilha li huwa xieraq u opportun.

10. L-appellant nomine spjega li huwa ħass ruħhu aggravat għaliex huwa ma jaqbilx mal-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal dwar il-karenza tal-interess ġuridiku, u qal li huwa rnexxielu jipprova l-eżistenza ta' tali assoċjazzjoni, kemm fis-sena 2019, kif ukoll fis-snin preċedenti. L-appellant nomine qal li mill-konsiderazzjonijiet li saru mit-Tribunal, jidher ċar li dan rabat l-eżistenza *o meno* tal-assoċjazzjoni mal-fatt li fl-2019 din l-assoċjazzjoni kienet ġiet irreġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet *ai termini* tal-Att dwar il-Condominia, kif ukoll mal-fatt li hija rreġistrat statut. L-appellant nomine sostna li l-eżistenza ta' assoċjazzjoni *ai termini* tal-Att, ma tiddependix mir-reġistrazzjoni ta' statut, għaliex skont il-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa rikonoxxut li *condominium* jeżisti kemm qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att, kif ukoll qabel ma jkun hemm statut. Qal li l-artikolu 31(1) tal-Att jispeċifika li uħud mid-disposizzjonijiet tal-Att għandhom japplikaw anki għall-*condominia* li kienu jeżistu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att. Qal li mill-provi ħareġ ċar li l-Assoċjazzjoni appellanta ilha teżisti, u ilha attiva għal diversi snin, tant hu hekk li din kienet tirċievi ħlasijiet mis-sidien tal-appartamenti fil-blokka kif ukoll l-ispejjeż tal-istess, u kien infetaħ kont bankarju bl-isem *'Cycas Owners Association'* mit-tifel ta' Joseph Vassallo, kif ġie spjegat fix-xhieda ta' Claudio Xerri tal-1 ta' Diċembru, 2021. Qal li l-fatt li l-bank approva l-ftuħ ta' kont bankarju f'isem l-*Association,* hija prova ċara li dan ir-rikonoxximent kien jeżisti, u fil-fatt Claudio Xerri fix-xhieda tiegħu kkonferma li kien mar ma' Joseph Vassallo biex jiftaħ il-kont bankarju f'isem l-Assoċjazzjoni. Ingħad ukoll li saru diversi laqgħat tal-Assoċjazzjoni u dan wara li l-ewwel sidien tal-appartamenti fil-blokka ġestita mill-Assoċjazzjoni kienu ġew obbligati mill-istess Joseph Vassallo għan-nom ta' Josies Estates Limited sabiex jaderixxu ruħhom mal-istatut li fforma l-assoċjazzjoni, tant hu hekk li fil-31 ta' Lulju, 2005 kienet anki

saret l-ewwel laqgħa. L-appellant nomine qal li l-ewwel sidien tal-appartamenti fil-blokka awtomatikament issieħbu fl-Assoċjazzjoni, billi ġew obbligati jagħmlu dan fil-kuntratt tal-akkwist. Qal li għalhekk wieħed jinnota li l-bejjiegħ tal-istess appartamenti, Joseph Vassallo għan-nom u in rappreżentanza ta' Josies Estates Limited, kien jorbot lill-persuni li jakkwistaw appartamenti f'din il-blokka sabiex isiru membri tal-assoċjazzjoni bl-isem '*Cycas Owners Association'.* L-appellant nomine sostna li tant kemm l-Assoċjazzjoni kienet teżisti lura fl-2017, li Joseph Vassallo stess għan-nom tas-soċjetà appellata u tramite r-rappreżentant legali tiegħu, bagħat ittra indirizzata lil '*Cycas Owners Association',* fejn iddikjara li huwa mhux biss jirrikonoxxi l-eżistenza tal-Assoċjazzjoni, iżda irrikonoxxa li huwa kellu ammonti dovuti lilha, u dan huwa prova ċara kemm ta' ammissjoni ta' debitu fil-konfront tal-Assoċjazzjoni, kif ukoll konferma tal-eżistenza tal-istess Assoċjazzjoni.

11. It-tieni aggravju sollevat mill-appellant nomine huwa dwar l-apprezzament tal-provi li sar mit-Tribunal, u qal li da parti tiegħu huwa ressaq provi tajbin biżżejjed biex isostni l-pretensjonijiet ivvantati minnu, imma it-Tribunal għamel apprezzament żbaljat ta' dawn il-provi. Qal li x-xhieda u d-dokumentazzjoni li ġew ippreżentati isostnu l-pożizzjoni tiegħu, iżda dawn ma ġewx ikkonsidrati b'mod ġust. Qal li fit-trattazzjoni tas-soċjetà konvenuta ngħad li ma saritx prova tal-eżistenza tal-Assoċjazzjoni, billi kull ma nġab huwa biss kuntratt wieħed, u bniedem waħdu ma jagħmilx Assoċjazzjoni. Qal li huwa assurd li wieħed jistenna li jiġi ppreżentat il-kuntratt ta' kull persuna li xtrat appartament fil-blokka, meta fil-fatt xehed bil-ġurament l-amministratur li huwa residenti fl-istess binja, u li minn dejjem kien involut fl-Assoċjazzjoni. Żied jgħid li barra minn hekk ġie kkonfermat li kull persuna li xtrat appartament

mingħand is-soċjetà appellata, kienet ġiet obbligata bil-kuntratt ta’ bejgħ sabiex issir membru ta’ *Cycas Owners’ Association.* L-appellant nomine qal li fil-każ odjern it-Tribunal mexa b’mod skorrett u mhux skont l-ekwità, għaliex minkejja l-fatt li ġie ppreżentat kuntratt wieħed, dan ma jfissirx li l-istess ftehim ma ġiex iffirmat minn kull persuna li xtrat appartament fil-blokka. L-appellant nomine qal li la l-eżistenza tal-kont bankarju tal-Assoċjazzjoni u lanqas l-ittra mingħand ir-rappreżentant legali tas-soċjetà konvenuta ma ġew ikkontestati, u l-eżistenza jew il-veraċità ta’ dawn id-dokumenti tul il-pendenza tal-proċeduri u anki waqt ix-xhieda tal-amministratur, kienet ċara u inekwivoka. Żied jgħid li Joseph Vassallo, direttur tas-soċjetà appellata kien preżenti waqt il-proċeduri u seta’ jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu li kieku kien hemm xi dokument esebit li ma kienx veritier, iżda dan lanqas ma kkontesta li kienet intbagħtet ittra mingħand l-avukat tiegħu lill-Assoċjazzjoni sabiex jara xi qbil jista’ jintlaħaq fuq il-pendenzi li kien hemm. L-appellant nomine qal li meta wieħed iqis dawn il-fatti, l-eżistenza tal-Assoċjazzjoni toħroġ biċ-ċar u ma tħalli l-ebda dubju li kien hemm rikonoxximent inekwivoku da parti ta’ Joseph Vassallo bħala rappreżentant tas-soċjetà appellata.

Ir-Risposta tal-Appell

12. Fir-risposta tagħha s-soċjetà appellata wieġbet li s-sentenza mogħtija mit-Tribunal hija ġusta u timmerita konferma. B’riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellant nomine, is-soċjetà appellata qalet li l-appellant nomine mhuwiex jifhem li t-Tribunal għamel distinzjoni bejn il-*condominium* u l-assoċjazzjoni li tmexxi l-*condominium,* u filwaqt li *condominium* jitwieled hekk kif ikollok blokka appartamenti b’sidien differenti, assoċjazzjoni titwieled meta

jiġi ffirmat u approvat l-istatut permezz ta' vot. U filwaqt li *condominium* m'għandux personalità ġuridika, assoċjazzjoni għandha. Is-soċjetà appellata żiedet tgħid li l-Kap. 398 huwa ċar ħafna fejn jiddefinixxi '*condominium'* bħala *'bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjetà jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni hija ta' żewġ persuni jew iżjed* pro indiviso *u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija tal-istess żewġ persuni jew iżjed* pro diviso*'*. Qalet li filwaqt li l-*condominium* huwa kkostitwit mill-bini nnifsu, u bħala tali laqa' fil-kategorija ta' proprjetà immobbli u mhux ta' persuna ġuridika, u meta jinħatar amministratur, huwa ma jirrappreżentax il-binja, iżda jirrappreżenta lis-sidien tal-immobbli. Żiedet tgħid li assoċjazzjoni għandha personalità distinta minn dik tal-membri tagħha, u huwa leċitu li s-sidien ta' appartamenti *f'condominium* jiffurmaw assoċjazzjoni sabiex tamministra l-*condominium,* iżda l-assoċjazzjoni hija persuna distinta mill-membri tagħha. Is-soċjetà appellata qalet li għalhekk it-Tribunal ikkonkluda li l-persuni li jistgħu jivvantaw pretensjonijiet kontra tagħha għall-ispejjeż inkorsi fil-*condominium* qabel it-twaqqif tal-assoċjazzjoni, huma l-*condomini* ta' dak iż-żmien u mhux il-*condomini* attwali, u tali persuni jistgħu jkunu rappreżentati mill-amministratur *ai termini* tal-artikolu 17(1) tal-Kap. 398, iżda l-amministratur irid jidher fil-vesti tiegħu ta' rappreżentant tal-*condomini* u mhux tal-Assoċjazzjoni li saret wara. Żiedet tgħid li fil-każ odjern, l-amministratur inħatar mill-Assoċjazzjoni u mhux mill-*condomini,* u għalhekk it-Tribunal irrileva li biex jaġixxi għan-nom tal-*condomini,* l-amministratur jeħtieġ ħatra differenti minn dik odjerna. Qalet li l-appellant nomine qiegħed jikkonfondi kwistjonijiet distinti meta jagħmel riferiment għall-abbozz tal-istatut li kien ġie anness mal-kuntratti tal-akkwist tal-*condomini* oriġinali, u għal-laqgħat li kienu jsiru fil-bidu, u minkejja li huwa minnu li jeżisti tali abbozz,

u jista' jkun li dan kien anness mal-kuntratti tal-akkwist kollha minkejja li prova ta' dan baqgħet ma nġabitx, madanakollu l-obbligazzjoni li tidħol f'assoċjazzjoni hija promessa u ma tikkostitwixxix it-twaqqif tal-assoċjazzjoni nnifisha, li teħtieġ skrittura ffirmata mill-membri kollha tagħha waqt laqgħa jew vot ta' approvazzjoni organizzati skont kif jipprovdi l-Kap. 398. Is-soċjetà appellata qalet li filwaqt li l-*condomini* għal diversi snin kien mingħalihom illi l-Assoċjazzjoni kienet imwaqqfa, tant hu hekk li fetħu kont bankarju f'isimha, kien biss fis-sena 2019, meta marru jirreġistraw il-ħatra ta' amministratur, li ġew infurmati x'kienet il-proċedura korretta sabiex japprovaw l-istatut, u mxew ma' dawn l-istruzzjonijiet. Is-soċjetà appellata qalet li l-fatt li Claudio Xerri kiteb bl-avukat bħala amministratur tal-Assoċjazzjoni qabel din ġiet imwaqqfa korrettement u li ġie mwieġeb fl-istess kwalità, ma jfisser xejn, għaliex il-forma skritta ta' statut ta' assoċjazzjoni u r-reġistrazzjoni tagħha huma meħtieġa *ad validitatem.* Is-soċjetà appellata qalet ukoll li t-Tribunal kien korrett meta għamel distinzjoni bejn statut ta' assoċjazzjoni normali u statut ta' assoċjazzjoni li jkun fih regoli ta' *condominium,* għaliex filwaqt li assoċjazzjoni li ma tkunx assoċjazzjoni ta' *condominium* hija regolata mit-Tieni Skeda tal-Kap. 16, li għalkemm jirrikjedi forma skritta, ma jirrikjedix reġistrazzjoni, il-Kap. 398 jesiġi *ad validitatem* li statut li jkun fih regoli ta' *condominium* jiġi reġistrat u ppubblikat skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 398.

13. B'riferiment għat-tieni aggravju sollevat mill-appellant nomine, is-soċjetà appellata tgħid li l-appellant nomine donnu qiegħed jgħid li r-rekwiżit tal-forma skritta biex titwaqqaf assoċjazzjoni ġie sodisfatt billi l-*condomini* oriġinali kellhom l-istess abbozz ta' statut anness ma' kull kuntratt ta' bejgħ iffirmat mal-iżviluppatur tal-blokka, is-soċjetà appellata. Is-soċjetà appellata qalet li it-

Tribunal irrimarka li ma saritx il-prova li r-regolamenti in kwistjoni kienu annessi mal-kuntratti tal-*condominium* kollha, iżda saret il-prova li dawn kienu annessi mal-kuntratt ta' Claudio Xerri. Qalet li anki li kieku kellu jiġi konċess li kopja tal-abbozz ta' regoli ġiet annessa mal-kuntratti kollha, dan jibqa' abbozz sakemm ma tissejjaħx laqgħa tal-*condomini* u jiġi ffirmat mill-*condomini* kollha jew approvat b'vot u reġistrat u ppubblikat kif trid il-liġi, jiġifieri kif sar fl-2019.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

14. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellant nomine, li fir-rikors tal-appell tiegħu jinsisti li t-Tribunal ma kienx korrett meta ddeċieda li l-assoċjazzjoni tas-sidien ma kinitx teżisti qabel din ġiet irreġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet fl-2019.

L-ewwel aggravju: l-eżistenza tal-assoċjazzjoni qabel l-2019

15. L-appellant nomine jsostni li t-Tribunal kien żbaljat meta rabat l-eżistenza tal-assoċjazzjoni mal-fatt li kien biss fl-2019 li din ġiet irreġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet u ġie rreġistrat statut, u qal li anki l-Kap. 398 jirrikonoxxi li *condominium* jista' jeżisti qabel ma jkun hemm statut irreġistrat. Qal li mill-provi rriżulta li l-Assoċjazzjoni ilha teżisti u ilha diversi snin attiva, tant hu hekk li din kellha anki kont bankarju rreġistrat f'isimha, u kienu jissejħu laqgħat u jittieħdu deċiżjonijiet b'mod regolari. Qal ukoll li anki s-soċjetà appellata rrikonoxxiet li kien hemm assoċjazzjoni mwaqqfa, tant hu hekk li d-direttur tas-soċjetà appellata bagħat ittra indirizzata lil *Cycas Owners Association* fl-2017, fejn irrikonoxxa li hemm obbligi ta' ħlas ta' flus lilha.

16. Il-Qorti tirrileva li kemm fil-liġi kif ukoll fil-prattika ssir distinzjoni bejn il-*condominium* u assoċjazzjoni li tmexxi l-*condominium.* It-terminu *condominium* jirreferi għall-binja li l-partijiet komuni tagħha jappartjenu jew huma użati minn sidien differenti, filwaqt li assoċjazzjoni li tmexxi l-*condominium* hija l-personalità ġuridika li titwieled meta jiġi ffirmat u approvat l-istatut tal-assoċjazzjoni minn sidien differenti. Ir-reġistrazzjoni tal-binja bħala *condominium* mar-Reġistratur tal-Artijiet, iġġib bidla fl-istatus legali tal-ġid kondominali, u huwa biss b'din ir-reġistrazzjoni li wieħed jista' jargumenta li l-binja li tkun qegħda tiġi amministrata skont regoli u statut approvati mis-sidien (il-*condomini)* kif titlob il-liġi. Fil-każ odjern jirriżulta li minkejja li sa mill-bidu li ġew żviluppati l-appartamenti, kien hemm struttura li kienet qegħda tiġbor il-flus mingħand id-diversi sidien, u li kienet qegħda tamministra l-partijiet komuni tal-blokka, madanakollu din l-istruttura ma kinitx irreġistrata kif titlob il-liġi. Is-sidien tal-appartamenti fil-blokka kienu jaħsbu li huma konformi mar-regoli u mal-liġi, għaliex kellhom kont bankarju fejn kienu jidħlu l-flus li jinġabru, kienu jsiru l-laqgħat u kien hemm persuna li kienet qegħda tassumi r-rwol ta' amministratur tal-blokka. Kien biss meta kien hemm bidla fl-għadd ta' sidien, u kien hemm il-ħtieġa li jiġu rreġistrati l-bidliet għar-regoli u għall-istatut, li ġie realizzat li l-istruttura li kienet qegħda titħaddem ma kinitx waħda kostitwita skont ir-rekwiżiti tal-liġi. Il-fatt li s-sidien ġew obbligati jiffurmaw parti minn assoċjazzjoni sa mill-mument li huma akkwistaw l-appartament tagħhom, u dawn issieħbu u bdew iħallsu l-flus kif mitluba, ma jfissirx li l-assoċjazzjoni kienet waħda kkostitwita kif suppost, jew li din tista' tiġi rikonoxxuta bħala entità ġuridika separata. Il-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li r-regoli ta' *condominium* għandhom jiġu rreġistrati u ppubblikati, xi ħaġa li fil-każ odjern

saret biss fl-10 ta’ Mejju, 2019. Għalhekk kien korrett it-Tribunal li ddeċieda li kwalsiasi pretensjoni għall-ħlas li qegħda tiġi vvantata, setgħet titressaq mis-sidien tal-blokka personalment jew kif rappreżentati minn amministratur, iżda l-assoċjazzjoni eżistenti ma kellha l-ebda rikonoxximent legali qabel din ġiet irreġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 398. Il-liġi tgħid ċar li mingħajr reġistrazzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet u d-debita pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, assoċjazzjoni ta’ *condomini* ma titqiesx li teżisti validament, minkejja li jkun hemm binja miżmuma in komun u s-sidien ikunu qegħdin jikkonformaw ma’ sett ta’ regoli li mhux neċessarjament ikun hemm qbil dwarhom kif jgħid l-Att. Lanqas il-fatt li din l-assoċjazzjoni kienet topera kont bankarju sabiex tiddepożita l-flus li jinġabru mingħand is-sidien u tagħmel ħlasijiet perjodikament skont il-ħtieġa, m’huwa suffiċjenti biex jitqies li l-assoċjazzjoni kienet kostitwita skont il-liġi, ladarba l-element tar-reġistrazzjoni huwa nieqes. Għaldaqstant tqis li l-ewwel aggravju tal-appellant nomine mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *l-apprezzament tal-provi*

17. L-appellant nomine sostna li fil-każ odjern it-Tribunal m’għamilx apprezzament korrett tal-provi miġjuba quddiemu min-naħa tal-appellant nomine, partikolarment tal-fatt li kull persuna li xtrat appartament mingħand is-soċjetà appellata ġiet obbligata ssir membru tal-Assoċjazzjoni bis-saħħa ta’ kull kuntratt ta’ akkwist li sar.

18. Għal darb’oħra l-Qorti tirrileva li għalkemm inġabu diversi provi dwar il-mod kif is-sidien tal-blokka ppruvaw jirregolaw ir-relazzjoni ta’ bejniethom

partikolarment għal dak li għandu x'jaqsam mal-partijiet komuni tal-blokka, ġie ppruvat ukoll li l-elementi rikjesti mil-liġi għall-formazzjoni tal-Assoċjazzjoni ma ġewx osservati, u l-istatut tal-Assoċjazzjoni ġie approvat kif titlob il-liġi fit-28 ta' April, 2019, filwaqt li r-reġistrazzjoni saret fl-10 ta' Mejju, 2019. Il-fatt li saru laqgħat, inġabru flus, ġie operat kont bankarju f'isem l-Assoċjazzjoni, kien hemm 'amministratur' li ma ġiex ippruvat b'liema mod inħatar, ma jfisser xejn, sakemm l-elementi rikjesti mill-Kap. 398 *ad validitatem* baqgħu ma ġewx sodisfatti. Għaldaqstant tqis illi anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dan l-appell tal-appellant nomine billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha. In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur