TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JEAN PAUL GRECH
B.A., LL.D, M.Juris. (INT. LAW), Adv. Trib. Eccl. Melit

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 6 ta' Ottubru 2023

Kawża Numru: 24/2022 (JPG)

Anthony Deguara fil-kwalita tiegħu ta' Amministratur ta' Victoria Court Association

vs

Rose Cardona

- **Preliminari**

It-Tribunal,

Ra l-avviż tat-talba tal-atturi Anthony Deguara pprezentat fit-2 ta' Settembru 2022 fejn l-attur ippremetta s-segwenti: -

"Billi bhala sid tal-appartament internament immarkat numru tlieta (3), Victoria Court - Block B', Triq Karlu Galea, Rabat, Ghawdex, u bhala membru fil-Victoria Court Association li ghandha r-responsabbilità li tamministra l-partijiet komuni ta' 'Victoria Court - Block A' u 'Victoria Court - Block B', il-konvenuta hi obbligata li thallas sehemha mill-ispeijez ghaz-zamma u manutenzioni tal-partijiet komuni u tas-servizzi pro rata flimkien mal-membri l-ohra tal-Association;

Illi hi dovuta mill-konvenuta s-somma ta' sitt mija u disgha u tletin ewro u tnein u hamsin centezmi (€639.52) bilanc minn somma akbra tà tmien miia u hmistax il-ewro (€815) tas-sehem taghha li ghandha tikkontribwixxi kull sena lill-Association attrici ghat-tliet snin ta' €270

ghas-sena 2020, €270 ohra ghas-sena 2021 u €275 ghas-sena korrenti 2022;

Illi mis-somma ta' tmien mija u hmistax il-ewro (€815), il-konvenuta ghadha hallset biss is-somma ta' mija u hamsa u sebghin ewro u tmienja u erbghin centezmi (€175.48), u halliet pendenti I-bilanc dovut ta' sitt mija u disgha u tletin ewro u tnejn u hamsin centezmi (€639.52);

Illi minkejja li I-konvenuta giet interpellata sabiex thallas I-ammont shih dovut minnha ta' tmien mija u hmistax il-ewro (€815), il-konvenuta m'ghamlet ebda' hlas iehor fill-Association oltre il-pagament tà mija u hamsa u sebghin ewro u tmienja u erbghin centezmi (€175.48);

Tghid ghaldaqstant il-konvenuta l-ghaliex m 'ghandhiex tigi kkundannata minn dan it-Tribunal li thallas lill-Association attrici s-somma bilancjali ta' sitt mija u disgha u tletin ewro u tnejn u hamsin centezmi (€639.52) tas-sehem taghha mill-hlasiliet dovuti minnha lill-Association attrici ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, u dan prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenuta hi responsabbli li thallas lill-Association attrici flimkien mas-sidien l-ohra ta' Victoria Block A u Victoria Block B s-sehem taghha pro rata mill-ispejjez tal-amminitrazzjoni tal-partijiet komuni u tas-servizzi fil-partijiet komuni tal-binja 'Victoria Court'.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittri interpellatorji tat -2 tà Ottubru 2020, 28 tà Awwisssu 2021, u tas-7 tà Mejju 2022, u bl-imghaxijiet legali sal-effettiv pagament.

BI-inguzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa hi mharrka."

Ra ir-risposta tal-intimata Rose Cardona:-

"1. Illi in linea preliminari, l-attur m'ghandux l-interess guridiku rikjest mill-Ligi sabiex jippromwovi l-azzjoni odjerna ghall-hlas ta' kontribuzzjonijiet ghas-snin ta' qabel gie debitament registrat ai termini tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta bhala l-amministratur tal-Assocjazzioni;

2. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammonti kif reklamati mill-attur nomine ma gewx ikkalkolati skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, u in proporzjon tal-uzu li l-konvenuta tista' taghmel mill-partijiet komuni;

3. Illi di piu hemm numru ta' irregolaritajiet fir-rigward tal-amminstrazzjoni tal-partiiet komuni u l-hlas relattiv li qed jintalab, state li s-sidien ta' uhud mill-appartamenti thallew jaghmlu uzu mill-elettriku tal-partijiet komuni kif ukoll spejjez relatati ma' blokk wiehed ġew imposti fuq sidien ta' blokk iehor;

4. Illi l-konvenuta qatt ma rrifjutat li thallas ghall-kontribuzzjonijiet tal-partijiet komuni li hija taghmel uzu minnhom;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici kif dedotta hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzioni tal-kawza."

Ra l-atti kollha tal-proċess;

Sema' x-xhieda prodotti mill-partijiet;

Ra d-dokumentazzjoni kollha preżentata in atti;

Sema' t-trattazzjoni finali da parti tal-legali tal-partijiet;

- ***Kunsiderazzjonijiet Legali u Fattwali***

Ikkunsidra

L-attur f'din il-kawża fil-kwalita tiegħu ta' amministratur tal-Victoria Court Association qed jirreklama mingħand il-konvenuta ammont li jirrapreżenta bilanc li għadu dovut mill-konvenuta lill-assocjazzjoni bħala s-sehem tagħha mill-ispejjeż relatati maż-żamma tal-partijiet komuni tal-blokk bl-isem Victoria Court. Min-naħa tagħha l-konvenuta tilqa' għal din it-talba ta' ħlas billi in linea preliminari targumenta li l-attur m'għandux interess ġuridiku biex jippromwovi talba għall-ħlas għal dawk is-snin li huwa ma kienx debitament reġistrat bħala amministratur tal-Assoċjazzjoni mar-Reġistru tal-Artijiet. Fil-mertu issostni li l-konteġġi magħmula mill-amministratur ma ġewx magħmula skont kif jiddisponi l-Kap. 398 għaliex mhux magħmula in proporzjoni tal-użu li l-konvenuta qed tagħmel mill-partijiet komuni. Tallega wkoll li hemm diversi irregolaritajiet kif ġew komputati l-ispejjeż tal-partijiet komuni.

- **L-Ewwel Eċċeżżjoni – In-Nuqqas ta' Interess Ġuridiku tal-Attur**

Fl-ewwel lok l-konvenuta eċċepiet li l-attur m'għandux interess ġuridiku biex jippromwovi l-azzjoni odjerna għall-ħlas ta' kontribuzzjonijiet għas-snin qabel ma huwa ġie debitament reġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet a tenur tal-Kap. 398. Mill-atti jirriżulta li l-attur ġie reġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet bħala amministratur tal-blokka fit-tnejn u għoxrin (22) ta' April 2022[1] u allura l-konvenuta targumenta li l-attur ma jistax jitlob ħlasijiet għas-snin 2020 u 2021.

It-Tribunal pero mhux konvint li r-reġistrazzjoni tal-amministratur mar-Reġistru tal-Artijiet hija rikjesta sabiex huwa jkun jista' jibda l-inkarigu tiegħu. Minn qari tal-artikolu 15(1) tal-Kap. 398, persuna tibda isservi ta' amministratur **<u>la darba hija tinħatar mil-laqgħa tal-condomini</u>**: *"Meta jkun hemm iktar minn tliet condomini, il-laqgħatal-condomini għandha taħtar amministratur. Jekk il-laqgħa ma tagħmilx dik il-ħatra, il-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ minn condominus wieħed jew iktar u l-amministratur jinħatar mill-arbitru. Meta jkun hemm tliet condomini jew inqas, dawn jamministraw flimkien kemm-il darba ma jiftehmux xort'oħra."* Deguara xehed kif fl-2017 kien hemm qbil bejn il-condomini fil-blokka biex huwa jinħatar amministratur.[2]

Jiġi innutat li l-leġislatur la fl-Att prinċipali u lanqas fir-regolamenti li saru taħt l-Att prinċipali ma jistabilixxi li biex amministratur jidħol fil-kariga huwa bil-fors irid ikun reġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet. Abbażi tal-massima legali *ubi lex volit dixit*, li kieku l-leġislatur tabilħaqq ried jistipula li r-reġistrazzjoni hija rikjesta biex amministratur jibda jaġixxi bħala tali, huwa kien jgħid dan f'termini ċari. Dan il-leġislatur m'għamlux u allura wieħed ma jistax jimponi rekwiżiti addizzjonali meta l-leġislatur m'għamilx dan. It-Tribunal iqis li l-obbligu tar-reġistrazzjoni huwa biss għall-fini ta' pubblicita ma' terzi u xejn aktar.

Apparti minn hekk mill-provi prodotti, l-intimata ġia kienet għamlet ħlasijiet lill-amministratur u ħallset dak li hija dehrilha li kellha tħallas lilu. Għas-snin 2018 u 2019 hija ħallset il-kontribuzzjoni kollha mitluba. Għas-snin sussegwenti, l-intimata ma ħallsitx l-ammont kollu li kien mitlub lilha mill-istess amministratur. Dan ifisser għalhekk li hija rrikonoxxiet il-validita tal-ħatra tiegħu. Għalhekk issa ma tistax targumenta li m'għandux interess ġuridiku biex jippromwovi l-azzjoni odjerna. Tant hu hekk li l-ħlas li għamlet ta' € 175.48 ma kienx jirreferi biss għas-sena 2022; tali ħlas kien jinkludi wkoll ammonti li kienu dovuti għas-snin qabel ma' Deguara kien reġistrat uffiċjalment bħala amministratur. Infatti fil-konteġġi li għamel Henry Spiteri fuq inkarigu tal-intimata sabiex ħareġ is-somma ta' € 175.48 li effettivament ħallset l-intimata, Spiteri inkluda wkoll l-ammonti li kienu ġew mitluba fis-sena 2021. Din kienet is-sena qabel ma' Deguara kien ġie reġistrat bħala amministratur mar-Reġistru tal-Artijiet. Din l-eċċezzjoni għalhekk qegħda tiġi miċħuda.

[1] Ara Dokument B mal-avviż tat-talba.
[2] Ara xhieda tal-attur mogħtija fis-seduta tal-ħmistax (15) ta' Diċembru 2022.

- **<u>L-Eċċezzjonijiet fuq il-Mertu</u>**

L-intimata issostni li hija m'għandhiex tħallas l-ammont li qed jiġi reklamat mill-attur għal żewġ raġunijiet prinċipali:

(a) l-ammont ta' spejjez li qed jiġu reklamati mill-attur ma ġewx maqsuma skont kif jistabilixxi l-artikolu 11(2) tal-Kap. 398. L-intimata isostni li għaliha l-lift mhuwiex necessarju biex tasal għall-appartament tagħha. La darba dan m'hu qed iservi tal-ebda utilita għaliha, per konsegwenza hija m'għandha tħallas l-ebda spejjeż relatati mal-lift;

(b) Fit-tieni lok targumenta li hemm numru ta' irregolaritajiet fir-rigward tal-ispejjez li qed jintalbu. Dan għaliex is-sidien ta' wħud mill-appartamenti tħallew jużaw elettriku mill-partijiet komuni kif wkoll spejjeż relatati ma' blokk wieħed ġew imposti fuq blokk ieħor.

Fl-ewwel argument tagħha dwar l-ispartizzjoni tal-ispejjeż, l-intimata qegħda fil-verita tistieden lit-Tribunal biex huwa jiddeċiedi dwar kemm hija bħala waħda mill-*condominus* għandha tħallas mill-ispejjeż. Dan għaliex skont hi l-lift li hemm installat fil-blokk huwa bla ebda użu għaliha. Hija isostni li biex tuża l-lift sabiex tasal fl-appartament tagħha trid tinżel numru ta' tarġiet biex issib il-lift. Hija tispjega li l-bieb tal-lift mhuwiex qiegħed fl-istess livell tal-bieb ta' barra iżda qiegħed f'diżlivell meta komparat mal-bieb ta' barra. L-intimata esebiet wkoll ritratti biex tindika din is-sitwazzjoni.

Dak li pero qed tippretendi l-intimata, it-Tribunal ma jistax jagħmlu. Dan għar-raġuni li jekk it-Tribunal jidħol biex jiddetermina hu kif għandhom jiġu sopportati l-ispejjeż tal-komun bejn il-condomini individwali jkun ikun qiegħed imur oltre l-kompetenza tiegħu hekk kif stabbilita fil-Kap 380. Kwistjoni simili kienet qamet fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Xerri vs Kevin Chircop e***t deċiża minn dan it-Tribunal diversament presedut fis-sitta (6) ta' Ġunju 2018. It-Tribunal kien ikkummenta hekk fuq din il-materja:

> *"Jekk dan it-Tribunal jazzarda jiddeciedi l-kwistjoni ta' l-ishma tal-condomini – kif konkluz mill-perit gudizzjarju tekniku – hu jkun qed jarroga ghalih setgha' li ex lege hi rivestita fil-kompetenza u fil-gurisdizzjoni ta' enti gudizzjarja jew kwazi-gudizzjarja ohra indipendenti minnu hekk kif preskritt fl-Art. 30 tal-Kapitolu 378 appena citat. Tali kwezit ghandu jigi intrattenut – jekk hekk jinhass mehtieg – fi proceduri differenti u ad hoc mill-parti interessata li tippersegwi l-istess u f'dan is-sens l-interessi u*

jeddijiet tal-partijiet interessati qed jithallew mittiefsa u impregudikati b'din id-decizjoni."[3]

F'parti oħra tas-sentenza it-Tribunal kompla jikkummenta hekk:

> *"Dan it-Tribunal bl-ebda mod ma qed jghid li l-assunti tal-konvenuti Chircop u Grech*[4] *m'ghandhomx valur, izda sempliciment li l-istess assunti ma jistghux jigu mistharga fil-prezenti litigju. Jekk l-imsemmija konvenuti jidhrilhom li ghandhom ihallsu ammont inferjuri jew divers (skond spartizzjoni ohra differenti), huma ghandhom jirrikorru ghal proceduri u rimedji ohra. Certament, ma jistghux jigu infiltrati kweziti per via d'eccezione li jezorbitaw mill-kompetenza u/jew gurisdizzjoni ratione materiæ ta' dan it-Tribunal."*[5]

Għalhekk l-intimata f'dawn il-proceduri ma tistax *per via d'eccezzione* tqajjem tali argument sabiex l-ispejjeż ma jinqasmux b'mod ugwali bejn il-*condomini*. L-ispejjeż għandhom jiġu maqsuma *pro rata* bejn il-condomini kollha. Jekk l-intimata mhix taqbel ma' tali spartizzjoni, hija trid tirreferi tali materja sabiex tiġi deċiża permezz ta' arbitraġġ kif *del resto* jistabilixxi l-artikolu 11(5) tal-Kap. 398: "*Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta'dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista'jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ."* Għalhekk tali argument ma jistax jintuża biex b'xi mod l-intimata tħallas kontribuzzjoni anqas minn dak li ħallsu l-condomini l-oħra fl-istess blokk tagħha.

Apparti minn hekk l-obbligu tal-intimata li hija tikkontribwixxi *pro rata* għall-ispejjeż tal-komun jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tagħha fejn hija speċifikament intrabet li mhux biss tidħol membru fil-assoċjazzjoni tal-blokk iżda wkoll li toħroġ sehemha mill-ispejjeż mingħajr l-ebda restrizzjoni jew kwalifika partikolari. Infatti din il-klawsola li għaliha iffirmat l-intimata tgħid li:

> *"The Purchaser binds herself to join the relative apartment owners' association regarding the said block of building once this is formed, which association shall be bound to maintain and keep in a good order and state of repair the common parts and services of the block. The Purchaser will be bound to contribute pro rata regular payments to the said owners' association and this when the association so requires, but at least once yearly. The*

---

[3] Paġna 13 tas-sentenza.

[4] L-argument ta' Chircop u Grech kien li kellhom iħallsu ammont anqas għaliex l-ispejjeż in kwistjoni kellhom jiġi spartiti bejn tmien ishma u mhux bejn ħamsa kif effettivament sar.

[5] Paġna 16 tas-sentenza.

association will also take care and maintain the roof of the block, and said maintenance shall inter alia include the regular cleaning of the common access and other common amenities, the payment of electrical consumption and the painting / white washing of the common areas when necessary. The Purchaser is hereby binding herself to pay into the Vendor Company's Association Account the sum of three hundred euro (€ 300)."[6]

Għalhekk fid-dawl tal-premess, it-Tribunal iqis li l-intimata mhux ġustifikata fil-posizzjoni tagħha biex hija tħallas kontribuzzjoni anqas minn dik tal-condomini l-oħra.

Rigward it-tieni argument tal-intimata li l-konteġġi tal-ispejjeż relattivi għall-partijiet komuni huma irregolari għaliex hemm sidien ta' units individwali li qed jużaw dawl mill-komun għall-units individwali tagħhom, dan jirriżulta li mhux korrett. Ir-riferenza jidher li hija għall-kumpanija Baron li għal xi żmien kien tuża unit minnhom bħala ufficċju tagħha. Pero mill-provi miġbura inkluż ix-xhieda tal-attur u d-dokumenti preżentati minnu, il-kumpanija Baron li kienet qed tuża dawl mill-komun għamlet ħlasijiet addizzjonali biex tkopri tali użu. Dan il-ħlas kien b'żieda mal-kontribuzzjoni dovuta minnha għall-ispejjeż tal-partijiet komuni.[7]

Huwa minnu li l-amministratur qed jagħmel il-konteġġi ta' Blokk A u Blokk B flimkien u jidher wkoll li hemm żewġ liftijiet. Pero' min-naħa l-oħra irriżulta li hemm arloġġ wieħed tad-dawl peress li ż-żewġ blokok huma mgħaqqdin ma' xulxin. Idealment il-konteġġi għandhom jsiru separatament għal kull blokka. Pero' anke jekk kellhom isiru separatament, l-effett fuq il-ħlas tal-kontribuzzjoni annwali sejjer ikun wieħed minimu għall-aħħar. Effettivament kif inhi s-sitwazzjoni bħalissa, l-ispejjeż li hemm qegħdin jinqasmu bejn aktar nies. It-Tribunal fela bir-reqqa r-rendikonti kollha li ippreżenta l-attur u l-kontribuzzjoni li qegħda tintalab mill-istess attur u sab li mis-sena 2017 sas-sena 2022 il-kontribuzzjoni prattikament baqgħet fl-istess ilma. Iż-żieda li kien hemm prattikament kienet fir-rimunerazzjoni tal-amministratur. Għas-sena 2018 u s-sena 2019, l-intimata ħallset l-ammont ta' € 210 u l-ammont ta' € 260 rispettivament. Għas-snin mertu ta' din il-kawża, it-talba tal-kontribuzzjoni hija ta' € 270 għas-sena 2020 u s-sena 2021 u l-ammont ta' € 275 għas-sena 2022. Dan l-ammont xorta huwa anqas mill-kontribuzzjoni inizjali li l-intimata kienet mitluba tħallas fil-bidu. Minn total ta' € 815 dovuti għas-snin 2020, 2021 u 2022 tħallset is-somma ta' € 175.48 u għalhekk baqa' bilanc ta' € 639.52 x'jitħallsu mill-intimata.

---

[6] Klawsola 13 tal-kuntratt tal-akkwist tal-intimata datat sitta (6) ta' Dicembru 2017 pubblikat fl-atti tan-Nutara Dottor Maria Grima.

[7] Ara Dokument D preżentat mal-avviż tat-talba.

Skont ir-rendikonti li ġew esebiti, l-ispejjeż jidhru li huma reali u li mhumiex gonfjati u għalhekk dan it-Tribunal ma jara l-ebda raġuni għalfejn l-intimata m'għandhiex tħallas il-kontribuzzjoni mitluba għaż-żamma tal-partijiet komuni l-istess bħala condomini l-oħra.

- ***Decide***

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq espressi u l-kunsiderazzjonijiet hemm magħmula dan it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li qiegħed jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata qiegħed jilqa' t-talba tal-attur u jikkundanna lill-istess intimata tħallas lill-attur l-ammont ta' **sitt mija u disgħa u tletin ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€ 639.52)** bl-imgħaxxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fuq l-ammont dovut u dan mid-data tat-tnejn (2) ta' Settembru 2022 (id-data tal-preżentata tat-talba) sad-data tal-effettiv pagament. L-ispejjeż tal-preżenti istanza kif wkoll tal-ittri interpellatorji indikati fit-talba huma a karigu tal-intimata.

Salv u impreġudikat d-dritt tal-intimata li hija tipproċedi b'arbitraġġ a tenur tal-artikolu 11(5) tal-Kap. 398 jekk hija tħoss li għandu jkun hemm varjazzjoni fil-kwoti ta' kif għandhom jiġu allokati l-ispejjeż tal-partijiet komuni mis-sena 2023 'l quddiem.

(ft)Dr Jean Paul Grech LL.D.
Gudikant

(ft)Rebekah Mizzi
Deputat Registratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur