MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tad-19 ta' Dicembru, 2003

Avviz Numru. 2462/1997/1

Joseph Pullicino li jidher ghan-nom u in rapprezentanza ta' Caledonia Tower Residents/Owners Association u b'nota tas-26 ta' Ottubru, 2000 Joseph Pullicino fil-kwalita' tieghu ta' Segretarju u Amministratur u t-Tabib Dottor Paul Vassallo Agius fil-kwalita' tieghu ta' Chairman ghan-nom u in rapprezentanza ta' Caledonia Tower Owners Association assumew l-atti tal-kawza bhala atturi minflok Joseph Pullicino li jidher ghan-nom u in rapprezentanza ta' Caledonia Tower Residents/Owners Association

vs

Siteland Ltd

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attur fit-28 ta' Novembru, 1997 fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lis-socjeta' konvenuta li thallas is-somma ta' tminn mitt lira (Lm800)

rapprezentanti skadenzi u arretrati dovuti lill-Assocjazzjoni attrici mis-socjeta' konvenuta nkwantu hija proprjetarja ta' appartamenti Numri 2,3,5 u 8 fil-block Caledonia Tower u dana bhala kontribuzzjonijiet ghal manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' l-istess block u in kwantu ghal mitejn lira (Lm200) ghas-sena 1996/1997/1998 ghall-appartament numru 2, ghal mitejn lira (Lm200) ghas-sena 1996/1997/1998 ghall-appartament numru 3; ghal mitejn lira (Lm200) ghas-sena 1996/1997/1998 ghall-appartament numru 5 u ghal mitejn lira (Lm200) ghas-sena 1996/1997/1998 ghall-appartament numru 8 li fit-totalita' taghhom jammontaw ghall Lm800.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Siteland Ltd fejn eccepiet illi:

1. Li l-assocjazzjoni attrici m'hijiex persuna guridika u ghaldaqstant in-nullita' tac-citazzjoni;

2. Bla pregudizzju ghas-suespost, u fi kwalunkwe kaz, in-nuqqas ta' interess da parti ta' l-atturi billi l-atturi m'humiex proprjetarji ta' l-appartamenti in kwistjoni;

3. Illi fi kwalunkwe kaz is-somma mitluba mill-atturi m'hijiex dovuta.

Semghet ix-xhieda bil-gurament:

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.
Ikkunsidrat:

Illi b'nota pprezentata fid-19 ta' Novembru,2002 l-atturi rriducew it-talba ghal tlett mitt lira (Lm300) wara li s-socjeta' konvenuta bieghet xi appartamenti fejn imponiet obbligu fuq ix-xerrej li jhallas il-pendenzi kollha ta' dak l-appartament lill-assocjazzjoni.

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tiddisponi mill-meritu, trid tikkunsidra l-eccezzjoni preliminari ta' nullita' mqajjma mis-socjeta' konvenuta peress illi skond hi, l-assocjazzjoni attrici mhijiex persuna guridika.

Ikkunsidrat:

Illi kmieni fis-snin disghin is-socjeta' konvenuta sviluppat porzjon art Qui-si Sana u bniet numru ta' appartamenti. Jidher illi dawn l-appartamenti bdew jinbieghu fl-1993 fejn l-attur Joseph Pullicino xtara appartament u gie appuntat mill-istess socjeta' konvenuta *"temporary curator"* (fol 40) bl-iskop illi jiehu hsieb il-partijiet komuni sakemm tigi ffurmata assocjazzjoni.

Din l-assocjazzjoni giet ifformata u kopja ta' l-istatut tinsab esebita a fol 13. Is-socjeta' konvenuta mhijiex il-firmatarja ta' dan l-istatut, pero' hallset il-kontribuzzjonijiet bhala sid peress illi dak iz-zmien kien ghad kellha xi proprjetajiet. Dan mhuwiex ikkontestat mis-socjeta' konvenuta, bhalma lanqas hu kontestat il-fatt illi fiz-zmien li kien qed jigi migbud film hawn Malta kien hemm xi appartamenti mikrija mis-socjeta' konvenuta, l-kerrejja taghha wkoll hallsu l-kontribuzzjonijiet. Irrizulta wkoll illi l-Assocjazzjoni hija ffurmata skond il-Ligi u s-socjeta' konvenuta ma ghamlet l-ebda attentat sabiex twaqqa din l-assocjazzjoni jew inkella tippunjaha skond il-Ligi.

Ghalhekk il-Qorti difficli tifhem l-argument tas-socjeta' konvenuta meta tghid illi l-assocjazzjoni mhijiex xi persuna guridika meta kienet l-istess socjeta' konvenuta illi rrikonoxxietha, ttrattat maghha u anke mponiet klawsola fuq kuntratti sussegwenti biex ix-xerrejja jkunu obbligati jhallsu lill-Assocjazzjoni l-pendenzi kollha li kien hemm fuq dak l-appartament mibjugh. Il- Qorti lanqas ma tara tip ta' nullita' fuq din is-sitwazzjoni. In-nullita' hija xi haga estrema illi tolqot direttament il-principju tal-gustizzja procedurali.

Tant hu hekk li f'sentenza moghtija fil-21 ta' April 1995 fil-kawza fl-ismijiet <u>*Emanuel Ellul vs Marchioness Agnes Gera de Petri*</u> l-Qorti ta' l-Appell segwiet il-gurisprudenza

tal-Qrati taghna illi ddikjaraw li *"n-nullita' ta' l-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-Ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas fl-att – formali jew sostanzjali – ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali."* Zgur illi f'din il-kawza mhuwiex il-kaz illi tigi applikata din is-sanzjoni radikali (ara wkoll Michael Attard Noe vs Raymond Galea – Qorti ta' l-Appell deciza fit-12 ta' Mejju, 1998).

Bhal li kieku dana mhuwiex bizzejjed, illum is-sitwazzjoni hija kristalizzata bl-att tal-kondominju li jimponi obbligu fuq il-propretarji li jifformaw assocjazzjoni bhal dik attrici. In ulti s-socjeta' konvenuta targumenta li ma kienetx firmatarja peress illi l-att tal-kondominju jobbligaha, bhala sid, illi tifforma parti minn din l-assocjazzjoni.
Id-differenza fondamentali fil-kaz ta' *co-ownership* bejn il-Kodici Civili u l-Att tal-Kondominju hu illi fil-Kodici Civili l-ebda persuna ma tista tkun obbligata illi tibqa' inkomun ma' proprjetarji ohra u kull *co-owner* jista' meta jrid jitlob spartizzjoni tal-proprjeta'. Minn naha l-ohra, l-Att tal-Kondominju jipprovdi illi l-ebda porzjon mill-partijiet komuni ma jista' jigi diviz minghajr il-kunsens tal-kondominji kollha. Wkoll *condominus* ma jistax jiddisponi mid-drittijiet tieghu fuq il-partijiet komuni separatament mid-drittijiet tal-partijiet komuni mizmuma pro-indiviso. Taht din il-Ligi gdida *condominus* ma jistax jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu fuq il-partijiet komuni.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi s-socjeta' konvenuta ghadha proprjetarja ta' xi appartamenti f'dan il-blokk u ghalhekk bhala tali ma tistax tirrinunzja ghall-obbligi taghha fuq il-partijiet komuni. Tghid x'tghid s-socjeta' konvenuta anke jekk mhijiex firmatarja, xorta ghandha l-obbligu li tikkontribwixxi sehma ghal *maintenance* tal-partijiet komuni.

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet Raymond Bonnici vs Joseph Gauci l-Qorti qalet illi *"co-owner kien obbligat li jikkontribwixxi ghal manteniment necessarju tal-partijiet komuni, anke jekk tali*

manteniment sar minghajr ftehim espress." Ghalhekk il-Qorti jidhrilha li l-atturi ghandhom ragun ifittxu lis-socjeta' konvenuta biex thallas sehemha ghal manutenzjoni tal-partijiet komuni kif mitlub fl-avviz.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tikkundanna lis-socjeta' konvenuta li thallas lill-atturi fil-kwalita' taghhom premessa s-somma ta' tlett mitt lira (Lm300) bhala kontribuzzjonijiet ghal manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-block maghruf bhala Caledonia Towers, Qui-si-Sana, Sliema.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------