MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
IAN SPITERI BAILEY

Seduta tas-26 ta' Frar, 2010

Talba Numru. 268/2008

Alfred Aquilina (ID 79040M) fil-kwalita' tieghu ta' amministratur tal-'Princess Flats Association'

vs

George Kissaun (ID 488438M)

It-Tribunal,

Ra l-**Avviz** fl-ismijiet premessi pprezentat fl-1 ta' April 2008, fejn intalab illi t-Tribunal jordna lill-konvenut ihallas is-somma ta' erba' mija u wiehed u sebghin Euro u sebghin centezmu (€471.70) ekwivalenti ghal mitejn u zewg Liri Maltin u hamsin centezmu (Lm202.50) dovuti mill-intimat lir-rikorrent fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-*Princess Flats Association* rapprezentanti hlasijiet dovuti lill-istess assocjazzjoni ghall-fond komuni intiz sabiex jiehdu hsieb il-manteniment tal-partijiet komuni ta' *Princess Flats* u dan ghall-perjodu li jaghlaq f'Gunju 2007,

u li sa llum mhux imhallsa, bl-imghaxijiet legali mill-1 ta' Lulju 2007, bl-ispejjez inkluzi ta' l-ittra ufficjali tad-29 ta' Novembru 2007, kollox kontra l-intimat, li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-**Risposta** tal-konvenut pprezentata nhar il-25 ta' April 2008 li permezz taghha eccepixxa illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur, illi preliminarjament, it-talba odjerna hija intempestiva in kwantu l-eccepjenti talab gustifikazzjoni tat-talba attrici galadarba mhux edott mic-cirkostanzi, permezz ta' ittra datata 17 ta' Ottubru 2007, li baqghet bla risposta, u ghalhekk ferm qabel ma gie pprezentat l-avviz odjern, illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' dina l-Onorabbli Qorti sabiex tisma' u tiddeciedi kawzi bhal dik odjerna, u dan stant li kwistjonijiet li jirrigwardjaw il-kondominji semmai huma regolati b'mod mandatorju mit-Tribunal ta' l-Arbitragg skond il-Ligi, inter alia a tenur ta' l-Artikolu 26 u 30 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Fourth Schedule tal-Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta, illi minghajr pregudizzju ghall-premess, tehtieg il-prova li l-Assoccjazzjoni attrici hija konformi mal-Ligi – kemm dam propjetarju l-eccepjenti qatt ma giet ifformata aassocjazzjoni, qatt ma gie notifikat bir-registrazzjoni, laqghat jew minuti ta' l-istess, illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccepjenti mhux il-legittimu kuntradittur, u lanqas ma hemm relazzjoni guridika ma' l-attur noe, illi minghajr pregudizzju ghall-premess, tehtieg il-prova ta' l-awtorizazzjoni ta' l-attur noe sabiex jagixxi gudizzjarjament kontra l-konvenuti fir-rigward tal-mertu ta' din il-kawza, kif ukoll tal-hatra tieghu bhala amministratur, inkella tali azzjoni tkun *ultra vires* u ghalhekk nulla, illi minghajr pregudizzju ghall-premess, tehtieg il-prova minn fejn jirrizulta li tali ammont huwa dovut, senjatament il-prova tal-laqgha u l-vot ta' l-assocjazzjoni – l-eccepjent qatt u qatt ma gie informat mill-attur noe ghal xiex dawn kienu dovuti – dan naturalment imur kontra d-disposti tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta, illi l-ammont mitlub mhux dovut.

Ra n-nota tal-konvenut illi permezz taghha ipprezenta s-segwenti dokumenti:

(1) Dok GK konsistenti f'ittra legali mibghuta mill-attur datata 9 t'Ottubru 2007;
(2) Dok GK 1 konsistenti f'ittra legali responsiva datata 17 t' Ottubru 2007, ghal liema ittra qatt ma giet ricevuta risposta b'referenza ghall-eccezzjoniji ta' intempestivita`;
(3) Dok GK 2 konsistenti f' kopja ta' kuntratt ta' kompravendita datat 11 ta' April 2008.

Sema` x-xhieda tal-konvenut **George Kissaun** illi fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2008 qal illi hu kien xtara propjeta` ta' *Princess Flats* fl-1971 jew 1972 u din il-propjeta` ntuzat bhala residenza tieghu, fejn dam jghix fiha sa l-1985 u inoltre, f'dak iz-zmien kien hemm assocjazzjoni tar-residenti li kellha t-*terms of remit* fil-kuntratt ta' l-1972. Spjega ukoll illi hafna drabi ai fini ta' manutenzjoni, ir-residenti tal-blokk fejn ghandu l-*flat* tieghu kienu jifthiemu bejniethom u ssir il-manutenzjoni fuq il-blokk taghhom biss. Hu kien ukoll magharraf illi l-*blocks* l-ohra kienu jaghmlu ftehim simili. L-assocjazzjoni hekk kif inholqot fl-1972 kienet tkopri l-erba' blokki kollha. L-istess xhud ikkonferma ukoll illi kien biegh il-*flat* lit-tifla tieghu u t-trasferiment finali sar matul din is-sena kurrenti, liema persuna sussegwentement irceviet cirkolari minghand l-attur li identifika ruhu bhala l-amministratur.

Illi inoltre` l-istess xhud ikkonferma illi bejn l-1985 u din is-sena hu qatt ma rceva xejn minghand l-assocjazzjoni. Finalment hu stqarr illi l-flus li qed jintalbu minghandu f'din il-kawza ma jafx ta' xiex inhuma.

Fix-xhieda tieghu tat-3 ta' Novembru 2009, il-konvenut spjega kif l-oggezzjoni principali sabiex ma jhallasx l-ammont minnu mitlub kienet illi qatt ma kien ra dokumentazzjoni li kien hemm bzonn u inoltre, hu qatt ma rcieva xejn, inkluz ebda kontijiet u sejhiet ghal-laqghat u xi ittra gudizzjarja.

Fil-kontro-ezami tieghu, hu spjega li meta kien joqghod hemm, sehemu dejjem hallsu, u meta ma baqax joqghod

hemm, hu waqaf jaghti l-kontribuzzjoni tieghu. Hu zied jghid illi kien hemm okkazjonijiet meta ma kienx joqghod hemm fejn kienu jintbaghtulu xi kontijiet u meta kien ikun sodisfatt hu dejjem hallas sehemu. Inoltre, meta l-post kien mikri, l-inkwilin li kien hemm kien jghidlu illi ghall-finijiet tas-seftura u affarijiet ohrajn, kien diga` hallas is-sehem tieghu. Hu zied jghid illi meta l-post kien mikri ghand it-terzi, lilu qatt m'ghaddewlu xi komunikazzjoni li setghu gew impustati fil-flat tieghu.

Sema` x-xhieda ta' **Raymond Mamo** illi fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2008 qal illi hu wiehed mir-residenti tal-flats *Princess Flats* u jaf lill-konvenut bhala wiehed mis-sidien ta' l-istess appartamenti. Hu spjega ukoll kif fil-kuntratt originali tal-akkwist hemm indikat illi kull sid irid jippartecipa fil-*flats owners association* u li bhal issa, l-istess xhud jokkupa l-kariga ta' Chairperson ta' l-istess assocjazzjoni. Inoltre`, spjega kif meta kienet ghaddiet il-ligi tal-kondominju, kienet saret obbligatorja illi jinhatar amministratur, u ghalhekk, kien inhatar Alfred Aquilina. Finalment ikkonferma illi hemm pendenzi tal-konvenut ma' din l-assocjazzjoni ta' meta kien ghadu residenti hemm u inoltre`, it-tezorier stess u cioe` Ray de Carlo kien avvicina lill-konvenut fuq l-istess.

Sema` x-xhieda ta' **Ray de Carlo** illi fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2008 qal illi hu kien okkupa l-kariga ta' kaxxier tal-*Princess Flats Association* u li fit-tali perjodu l-konvenut kellu pendenzi ma' l-*association.* Inoltre, hu gieli cempel lill-konvenut sabiex javzah bit-tali pendenzi u biex javzah illi qieghed b'lura.

Fil-kontro-ezami tieghu, ix-xhud qatt ma kien ra lill-konvenut fil-*premises* ta' *Princess Flats* u di fatti mindu beda joqghod hemm ma lahaqx lill-konvenut jghix hemm. Ikkonferma ukoll illi ghalkemm il-konvenut kien telaq minn hemm, il-flat baqa' jghajjat lilu u ghalhekk baqghu jindirizzaw il-korrispondenza ta' din l-*association* lilu. Qal ukoll illi meta kien telaq mill-flat, l-ittri li l-*association* kienet tibghat, kienet tibghathom fl-appartament tieghu stess u ghalhekk ma jistax jikkonferma jekk il-konvenut qattx gabar dawn l-ittri.

Sema` x-xhieda ta’ **Joe Formosa** illi fis-seduta tad-29 ta’ Ottubru 2008 qal illi hu kien jghin lill-kumitat biex jigbor il-flus u xi erba’ snin ilu kien mar id-dar tal-konvenut peress illi l-kumitat kien ha decizjoni li jaqta’ d-dawl u ilma tal-komun peress li ma kienx hemm fondi bizzejjed.

Fil-kontro-ezami ta’ l-istess xhud, hu stqarr illi meta kien mar id-dar tal-konvenut hu kien qallu illi ma kienx obbligat ihallas peress li ma kien hemm kumitat iffurmat u ma kienx registrat mal-Gvern kif suppost.

Sema` x-xhieda ta’ l-attur **Alfred Aquilina** illi fis-seduta tad-29 ta’ Ottubru 2008 qal illi hu kien inhatar amministratur tal-flats in kwistjoni u kien inkarigat sabiex jigbor xi arretrati minn ghand xi disa’ *flat owners* u ghalhekk baghtilhom xi ittri biex jinfurmahom. Ix-xhud ikkonferma illi kulhadd hallas is-somma dovuta salv il-konvenut. Inoltre, hu kien rega’ innotifika lill-kulhadd illi kien ser jibda proceduri legali.

Fil-kontro-ezami tieghu, hu stqarr illi peress li kien jaf li fil-flat tal-konvenut toqghod it-tifla tieghu, hu kien qed jassumi illi dak li kien qed jitfa’ fil-*letter box* kien qed jasal ghandu. Inoltre, hu kkonferma ukoll illi c-cirkolarijiet kienu jingabru mil-*letter box* peress illi kien jara l-istess *letter box* vojta.

Fis-seduta tal-25 ta’ Marzu 2009, l-attur ikkonferma illi is-somma mitluba fl-avviz tirrapprezenta l-kontribuzzjoni li ghandu jaghti l-konvenut mis-sena 2000 sa’ Gunju 2007. Hu spjega illi mis-sena 2000 sas-sena 2004, ir-rata kienet ta’ zewg Liri Maltin (Lm2.00) fix-xahar u allura dawk jammontaw ghal mija u ghoxrin Lira Maltin (Lm120.00). Inoltre, minn Jannar tas-sena 2005 ir-rata zdiedet ghal zewg Liri Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm2.75) fix-xahar u sa’ Gunju 2007 allura trapass ta’ tletin xahar, l-ammont jitla’ ghal tnejn u tmenin Lira Maltin u hamsin centezmu (Lm82.50). Ghalhekk b’kollox dawn jaghmlu s-somma ta’ mitejn u zewg Liri Maltin u hamsin centezmu (Lm202.50) hekk kif mitluba fl-avviz. Inoltre, l-attur spjega li meta gie mahtur amministratur, hu biddel is-sistema billi

ghamel stima ta’ l-ispejjez fil-bidu tas-sena u l-*levy* tingabar darba f’sena skond dik l-istima.

Fil-kontro-ezami ikkonferma kif il-*levies* huma kkalkolati skond l-ispejjez li jsiru ta’ kull sena.

L-attur ukoll esebixxa, fis-seduta tat-13 ta’ Mejju 2009, Dok AA4 konsistenti f’*sample* ta’ avviz illi ntbaghat mill-Kumitat lit-*tenants* Dicembru 2004.

Ra n-nota ta’ l-attur li biha ipprezenta tlettax-il dokument immarkati Dok. AA1 sa Dok, AA13 u ha konjizzjoni tad-dokumenti hekk esebiti.

Fis-seduta tat-13 ta’ Mejju 2009, l-attur iprrezenta kontijiet tad-dawl tal-komun immarkati Dok AA1 u Dok AA2. Inoltre, hu ipprezenta ukoll skeda tal-*levy collection* immarkat Dok AA3 li tkopri l-perjodu mis-sena 2000 sas-sena 2007 u li minnha jirrizulta li l-konvenut qatt ma hallas.

Fis-seduta tat-3 ta’ Novembru 2009, l-attur ikkonferma illi sakemm okkupa l-kariga ta’ amministratur ma kienx hemm tibdil fl-istatut hlief ghall-kwistjoni ta’ parking. Inoltre, hu ikkonferma illi l-quorum necessarju sabiex tinzamm laqgha tal-kumitat hi ta’ zewg terzi.

Sema’ x-xhieda ta’ **Raymond Mamo** fis-seduta tat-13 ta’ Mejju 2009 fejn ikkonferma illi l-flus li kienu jingabru mill-*Association* (kemm bir-rata l-antika u b’dik il-gdida) kienu jintuzaw sabiex jithallas id-dawl tal-komun kif ukoll il-*maid* u xi problemi ta’ xi drenagg li setghu jinqalghu.

L-istess Ray Mamo fis-seduta tat-18 ta’ Gunju 2009 ipprezenta kopja tac-cirkularijiet li jindikaw kif kienu l-*levies* mill-1997 u li gew immarkati Dok RM1.

Ra ukoll in-nota tal-konvenut datata 20 ta’ Novembru 2009 li biha ipprezenta kopji tal-kuntratt ta’ kera bhala prova li huwa ma kienx jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza.

Ra ukoll in-nota tal-attur datata 3 ta’ Dicembru 2009 li biha pprezenta kopja ta’ l-ittra ufficjali numru 4606/07 pprezentata fid-29 ta’ Novembru 2007 u debitament notifikata lill-intimat fis-6 ta’ Dicembru 2007.

Ikkunsidra :

Illi l-vertenza bejn iz-zewg partijiet hija dwar ammont ta’ flus riklamat mill-attur noe. bhala rapprezentanti s-sehem il-konvenut mill-ispejjes tal-komun tal-block flats Princess Flats, li l-konvenut jallega illi ma ghandux ihallas.

Illi b’decizjoni in parte tad-9 ta’ Frar 2009, dan it-Tribunal gja ddecieda u ppronunzja ruhu dwar l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenut meta ghadda biex cahadhom.

Illi decizi l-eccezzjonijiet preliminari, ghalhekk dan it-Tribunal sejjer issa ighaddi sabiex jiddeciedi fil-mertu tal-kawza, anke jekk it-Tribunal jinnota illi inghatat eccezzjoni ulterjuri mill-konvenut b’nota tat-22 ta’ April 2009 – ossia illi l-ammot pretiz huwa preskritt ai termini ta’ l-Artikolu 2156(f) tal-KAP 16 – dwar liema eccezzjoni, fis-seduta tat-13 ta’ Mejju 2009, id-difensuri tal-partijiet qabblu illi din ghandha tigi deciza mas-sentenza finali.

Illi mill-assjem tal-provi kollha prodotti u mill-apprezzament tal-provi maghmula minn dan it-Tribunal, jirrizulta illi l-attur noe gie mahtur amministratur tal-kondominju tal-flats li jiffurmaw il-blokk ta’ flats bl-isem ta’ Princess Flats.

Jirrizulta ukoll li l-appuntament tal-attur bhala amministratur ta’ dan il-kondominju ghal zmien sentejn, kondominju li jgib in-numru tar-registrazzjoni ufficjali 231 kien registrat mar-Registru ta’ l-Artijiet fit-30 ta’ Novembru 2007.

Jirrizulta ukoll illi l-konvenut qed jintalab ihallas is-somma msemmija fl-Avviz rappresentanti mis-sena 2000 sas-sena 2004, bir-rata ta’ zewg Liri Maltin (Lm2.00) fix-xahar u allura dawk jammontaw ghal mija u ghoxrin Lira Maltin (Lm120.00), minn Jannar tas-sena 2005 sa’ Gunju 2007

bir-rata ta’ zewg Liri Maltin u hamsa u sebghin centezmu (Lm2.75) fix-xahar, allura trapass ta’ tletin xahar, u allura Lm82.50 – total ta’ Lm202.50.

Jirrizulta ukoll li s-sidien l-ohra kollha hallsu sehmhom f’dawn is-snin kollha, eccetto l-konvenut.

Jirrizulta ukoll illi tul dan il-perjodu mis-sena 2000 sas-sena 2007, il-konvenut gieli kera l-fond tieghu, hekk kif ma jidhirx kkontestat illi l-konvenut biegh il-fond tieghu fil-11 ta’ April 2008.

Jirrizulta ukoll illi l-attur kien interpella ghall-hlas lill-konvenut permezz ta’ ittra ufficjali tad-29 ta’ Novembru 2007, liema ittra kienet giet debitatment notifikata fis-6 ta’ Dicembru 2007.

Il-preskrizzjoni eccepita mill-konvenut hija dik kwinkwennali. Ma jirrizultax illi kien hemm xi forma jew ohra ta’ interuzzjoni, sospensjoni jew ksur tal-perjodu preskrittiv apparti l-ittra ufficjali hawn fuq msemmija. F’dan il-kuntest ghalhekk, in kwantu illi t-tribunal isib l-applikabilita` tal-Artiklu 2156(f) f’loku ghal kaz in dizamina u sakemm it-Tribunal sejjer isib illi l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut ma jsibux sostenn, l-ammont mitlub fl-avviz kif mahdum u jmur lura sas-sena 2000, irid jigi korrett sabiex jirrifletti l-fatt illi parti mill-ammont riklamat huwa in effetti preskritt, u dan peress illi l-attur jista` jitlob ammont li jmur lura biss sa’ Novembru 2002, u ghalhekk is-somma li jista` l-konvenut jigi kkundannat hija dik ta’ tlett mija u tlettax il-Euro u tletin centezmu (€313.30) gja Lm134.50.

In kwantu l-bqija ta’ l-eccezzjonijiet l-ohra, it-Tribunal ma jsibx illi l-konvenut irnexxielu jipprova l-posizzjoni tieghu. Anzi, ghal kuntrarju, l-attur noe ressaq il-provi kollha li kienu rikjesti sabiex jikkumbatti l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

F’dan il-kuntest, it-Tribunal isib illi l-konvenut huwa l-legittimu kontradittur peress illi mikri jew le, il-flat tieghu nbiegh biss wara l-perjodu ta’ arretrati mertu ta’ dawn l-odjerni proceduri u fi kwalunkwe kaz, ghall-perjodu illi l-

fond tieghu seta` kien mikri, il-konvenut kellu jibqa` responsabbli ghall-hlas tas-sehem tieghu mill-ispejjes tal-komun.

It-Tribunal isib il-bqija tal-eccezzjonijiet fir-Risposta tal-konvenut bhala fiergha intizi biss biex izidu l-iskuzi sabiex l-konvenut ma jhallasx – skuzi b'zieda ma' dawk li ta l-istess konvenut fid-deposizzjoni tieghu stess, li t-Tribunal jinnota li kienu varji.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula ghalhekk, it-Tribunal sejjer, filwaqt illi jilqa` l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u jiddikjara illi parti mill-ammont riklamat, dak rappresentanti minn Jannar 2000 sa' Ottubru 2002 bhala preskritti ai termini ta' l-Artiklu 2156(f) tal-KAP 16, jichad l-eccezzjonijiet l-ohra u jilqa` t-talba attrici in parte sabiex tirriffletti dan li qed jinghad.

GHALDAQSTANT, it-Tribunal, wara illi qies ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, wara illi ra l-atti kollha, sema` x-xhiedha kollha prodotti u ra d-dokumenti kollha esebiti, b'ekwita` qed jaqta` u jiddeciedi billi filwaqt illi jilqa` l-eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni u jiddikjara illi parti mill-ammont riklamat bl-Avviz huwa in effetti preskritt, ghall-precizjoni dak li jirreferi ghall-perjodu minn Jannar 2000 sa Ottubru 2002, jichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha li fadal wara d-decizjoni preliminari, u jilqa` t-talba attrici limitatament fis-somma ta' tlett mija u tlettax il-Euro u tletin centezmu (€313.30) gja Lm134.50.

Bl-ispejjes, inkluz tas-sentenza in parte kontra l-konvenut u bl-imghax legali kontra l-konvenut mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali 4606/07 fuq l-ammont hawnhekk likwidat.

< Sentenza Finali >

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