MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2012

Talba Numru. 301/2009

Alfred Mallia
ID No.703433-(M)

vs

Philip Cutajar

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur iddikjara illi huwa l-amministratur tal-condominium tal-Owners Association “19th March Court”, liema condominium tinsab gewwa Triq it-Turisti, Qawra; Illi l-konvenut huwa proprjetarju ta’ appartament gewwa l-istess condominium u ghalhekk huwa *condominus* ai termini tal-Att 389 tal-Ligijiet ta’ Malta; Illi l-konvenut ilu snin ma jikkontribwixxi l-kontribuzzjonijiet dovuti minnu; Illi l-konvenut huwa debitur tal-Owners Association “19th March Court” u ghandu jaghti l-ammont kumplessiv ta’ tmien mija u

erbghin Ewro (€840), liema ammont jirraprezenta arretrati ta’ kontribuzzjonijiet ta’ sittin Ewro (€60) fis-sena, minn 1996 sas-sena 2009; Illi minkejja diversi interpellanzi, inkluz ittra ufficjali taht l-artikolu 166A, li huwa kkontesta; Ghaldaqstant, l-attur jitlob lil dan it-Tribunal sabiex jikkundanna l-konvenut ihallas l-ammont ta’ tmien mija u erbghin Ewro (€840) oltre l-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv u l-ispejjez kontra l-konvenut.

Ra r-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa illi t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra ta’ l-attur stante li;
1. Preliminarjament l-azzjoni attrici hija kolpita mill-preskrizzjoni a tenur ta’ l-artikolu 2148(f) jew alternattivament 2156(d) tal-Kap 16;
2. Preliminarjament ukoll l-atturi jridu jgibu l-provi illi l-Owners’ Association hija registrata skond il-ligi;
3. Illi subordinatament u bla pregudizzju l-ammont ta’ kontribuzzjoni gew imposti minghajr ma sejhet laqgha formali tal-condomini kollha u ghalhekk huma illegali;
4. Illi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza gew imcahhda mill-uzu u tgawdija tal-bejt in kwistjoni u kwindi m’ghandhom ihallsu ghal ebda kontribuzzjoni ghall-uzu tal-partijiet komuni;
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u tax-xhieda l-ohra mressqa minnhom, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Semgha t-trattazzjoni.

Ikkunsidra,

Illi l-ewwel eccezzjoni li giet sollevata mill-konvenut tittratta dwar il-preskrizzjoni. Illi mill-atti processwali jirrizulta illi ma nghatat ebda sentenza preliminari dwar din l-eccezzjoni, u lanqas ma jirrizulta illi kien hemm qbil bejn il-partijiet illi ghandhom jitressqu l-provi dwar din l-eccezzjoni u anke l-mertu, u li ghandha tinghata sentenza

wahda finali. Madanakollu, u fid-dawl tal-fatt illi ma saret ebda dikjarazzjoni f'dan ir-rigward, jidher illi l-intendiment kien illi l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni ghandha tigi ttratta flimkien mal-mertu, u li ghalhekk ghandha tinghata sentenza wahda finali.

Ikkunsidra,

Illi in forza ta' din l-azzjoni, l-attur – fil-kwalita' tieghu ta' Amministratur tal-block ta' appartamenti maghruf bl-isem "19th March Court" fil-Qawra – qed jitlob hlas minghand il-konvenut tas-sehem tal-istess konvenut mill-kontribuzzjoni dovuta ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-block in kwistjoni. Illi l-istess konvenut huwa proprjetarju tal-appartament numru hamsa (5) f'dan il-block. Illi l-ammont li qed jintalab permezz ta' din il-kawza jirraprezenta l-kontribuzzjoni ghal erbatax (14)-il sena li jippreċedu d-data meta giet proposta l-azzjoni u dan bir-rata ta' sittin Ewro (€ 60) fis-sena. Illi l-ammont mitlub jirraprezenta s-sehem ta' kull wiehed mill-*condomini* mill-ispejjez ta' dawl, ilma, manutenzjoni tal-lift, u l-hlas li jkun dovut sabiex persuna tahsel u tnaddaf il-komun.

Illi skond l-istess attur u persuni ohra li kienu lkoll parti mill-kumitat, laqghat tal-Assocjazzjoni kienu jsiru regolarment, u ghalkemm kienu javzaw li ser isiru dawn il-laqghat, il-konvenut ma kienx jattendi ghalihom.

Illi skond ir-rendikont tal-ispejjez u infiq li gie pprezentat mill-attur, u liema rendikont ikopri l-perjodu ta' tliet (3) snin mill-bidu tal-2008 sal-ahhar tal-2010, u mill-istatements rilaxxjati minn Bank of Valletta p.l.c. li jinsabu in atti, jirrizulta illi kien qed jigi mwettaq xoghol ta' amministrazzjoni mill-Assoccjazzjoni in konnessjoni mal-manutenzjoni tal-partijiet komuni, senjatament tindif, hlas ta' kontijiet ta' dawl u ilma, u *servicing* tal-lift.

Illi da parti tieghu l-konvenut qed jikkontendi illi kien ihallas il-kontribuzzjoni dovuta minnu, *qua* proprjetarju ta' wiehed mill-appartamenti fil-block, ghal diversi snin, izda li mbaghad kien gie installat il-lift, u bdew jinqalghu xi problemi f'dan il-lift, u peress illi ma kienx qed jinghata

sodisfazzjon dwar kif kienu qed jintefqu l-flus ghar-riparazzjoni tal-lift, hu waqaf ghal kollox milli jhallas il-kontribuzzjoni dovuta minnu. Illi jghid ukoll illi diversi snin ilu kienet twahhlet cavetta f'dan il-lift, b'tali mod illi kien ikollhom access ghalih, u setghu jghamlu uzu minnu, dawk il-persuni biss li kellhom din ic-cavetta; illi kien f'dan l-istess zmien illi l-istess konvenut waqaf ihallas il-*contribution* dovuta minnu, anke minhabba l-fatt illi ripetutament kien jitlob illi jinghata kopja tar-ricevuti relattivi ghall-ispejjez li kienu qed jintefqu, izda dawn il-kopji qatt ma waslu.

Illi l-istess konvenut isostni illi gialadarba ma kienx qed jaghmel uzu mil-lift, allura m'ghandux jigi tenut li jwettaq hlas tal-*contribution*.

Ikkunsidra,

Illi in kwantu giet sollevata l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, u dan taht il-provvedimenti tal-Artikoli 2148 (f) u 2156 (d) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jehtieg illi jigi determinat jekk it-talba hix preskritta, *in toto* jew possibilment *in parte*.

Illi mid-deposizzjoni li nghatat mill-attur u minn persuni ohra fi hdan l-Assoccjazzjoni responsabbli mill-amministrazzjoni tal-block, jirrizulta illi l-ammont li qed jintalab in forza ta' din l-azzjoni hija bir-rata ta' sittin Ewro (€60) fis-sena sal-2009, meta giet impostata din il-kawza. Illi ghalhekk l-ammont li qed jintalab ikopri medda ta' erbatax (14)-il sena.

Illi l-konvenut identifika specifikament zewg sub-incizi fl-Artikoli tal-Ligi riferuti, u t-Tribunal huwa tenut illi jezamina, u finalment jasal ghal konkluzjoni, dwar l-applikabilita' o meno ta' dawn il-provvedimenti tal-Ligi ghat-talba attrici. Illi f'dak li jirrigwarda l-Artikolu 2148 (f) li jistipula illi; "*L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' tmintax-il xahar ... l-azzjonijiet ta' kull persuna, ghall-kera ta' hwejjeg mobbli*", ma saret ebda referenza jew kjarifika mill-konvenut dwar kif jista' jkun applikabbli dan il-provvediment tal-Ligi ghat-talba attrici – meta l-azzjoni tittratta dwar hlas tas-sehem tal-konvenut ghal

servizzi u kontijiet relattivi ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-block – u ghalhekk it-Tribunal ma jara ebda ness bejn it-tnejn, u qed jirrespingi din l-eccezzjoni.

Illi f'dak li jirrigwarda l-Artikolu 2156 (d) li jistipula illi: "*L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' hames snin ... l-azzjonijiet ghall-hlas ta' imghaxijiet ta' somom mehuda b'self jew taht titolu iehor, u, in generali, ta' dak kollu li jithallas bis-sena jew kull tant zmien iehor aqsar minn sena"* jidher illi l-konvenut qed jaghmel referenza ghal dik il-parti ta' dan l-artikolu tal-ligi fejn hemm indikat "*... ta' dak kollu li jithallas bis-sena...*". Illi effettivament il-kontribuzzjoni pagabbli mill-*condomini* hija dovuta annwalment, u dan anke kif jirrizulta mid-deposizzjoni moghtija mill-membri tal-assoccjazzjoni illi ddikjaraw illi l-*contribution* tammonta ghal sittin Ewro (€60) fis-sena.

Illi f'dan ir-rigward, u tenut kont illi l-azzjoni giet proposta fl-2009, allura necessarjament isegwi illi jista' jkun dovut biss l-ammont ta' sittin Ewro (€60) ghall-ahhar hames (5) snin, li jammonta ghal tliet mitt Ewro (€300). Illi ghalkemm fl-avviz tat-talba saret referenza ghal ittra ufficjali li allegatament giet notifikata lill-konvenut qabel ma saret din il-kawza, din ma gietx pprezentata, u ghalhekk it-Tribunal ma jistax jiehu konjizzjoni taghha. Illi oltre dan, il-konvenut ma wettaq ebda hlas tul dan iz-zmien kollu akkont tal-ammont dovut, u ghalhekk wiehed ma jistax iqis illi b'xi mod kien hemm rikonoxximent tad-debitu.

Illi ghalhekk, it-Tribunal qed jilqa' l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, u dan taht il-provvedimenti tal-Artikolu 2156 (d) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk it-talba attrici qed tigi limitata ghall-hlas tas-somma ta' tliet mitt Ewro (€300), kemm-il darba jirrizulta illi dan l-ammont huwa dovut.

Ikkunsidra,

Illi fil-mertu, jehtieg illi t-talba attrici tigi kkunsidrata fid-dawl tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut. Illi l-istess konvenut qed isostni illi l-ammont mhux dovut ghaliex ma

kienx hemm Assocjazzjoni registrata li kienet vestita bir-responsabilita' tal-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-block in kwistjoni. Illi mill-atti processwali jirrizulta illi effettivament l-Assocjazzjoni in kwistjoni giet irregistrata ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Illi ghalkemm jidher illi tali registrazzjoni saret formalment fl-2009, madanakollu anke qabel dan iz-zmien kien hemm amministrazzjoni ta' fondi li kienu qed jintuzaw ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-block. Dan jirrizulta wkoll mid-dokumenti rilaxxjati mill-Bank of Valletta p.l.c., li juru li l-kont bankarju in kwistjoni infetah f'isem l-*Assocjazzjoni 19th March Court.* Illi l-istess attur spjega wkoll illi sabiex jigu mwettqa pagamenti minn dan il-kont bankarju, kienu jkunu mehtiega il-firem ta' zewg persuni fi hdan l-Assocjazzjoni.

Illi l-konvenut stess mhux qed jikkontesta illi kienu qed jinzammu wkoll laqghat tal-Assocjazzjoni; anzi jistqarr illi hu kien ghazel illi ma jibqax jattendi ghalihom minhabba d-differenzi li nqalghu bejnu u l-*condomini* l-ohra dwar l-uzu u l-manutenzjoni tal-lift, u l-ispejjez li kienu qed isiru.

Illi ghalhekk it-Tribunal qed jirrespingi din l-eccezzjoni tal-konvenut, stante illi l-istess konvenut rrikonoxxa l-operat ta' din l-Assocjazzjoni, oltre l-fatt illi mill-atti jirrizulta wkoll illi l-attur gie vestit formalment bil-kariga ta' Amministratur b'effett mit-18 ta' Awissu 2009 ghal perjodu ta' sentejn, filwaqt illi hu jiddikjara li kien ilu ghall-ahhar tliet (3) snin (qabel l-2010, meta ta d-deposizzjoni tieghu) fil-kumitat tal-Assocjazzjoni.

Illi f'dak li jirrigwarda l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut li permezz taghha qed jikkontendi illi l-ammont mhux dovut ghaliex il-*contribution* ma giex iffissat formalment f'laqgha tal-*condomini*, tali allegazzjoni ma gietx sostanzjata, u ghalhekk ma tistax tigi kkunsidrata. Illi l-istess konvenut iddikjara li ma baqax jattendi ghal-laqghat li kienu jinzammu mill-Assocjazzjoni, u ghalhekk sigurament mhux f'posizzjoni li jiddikjara x'kien qed jigi diskuss f'dawn il-laqghat. Illi oltre dan, fl-ebda waqt ma talab lill-attur, jew membri ohra tal-kumitat, sabiex jipprezentaw il-minuti li setghu kienu qed jittiehdu waqt l-istess laqghat. Illi dan oltre l-fatt illi mir-rendikont rilaxxjat mill-Bank of Valletta

p.l.c. relattiv ghall-akkont bankarju intestat lill-Assocjazzjoni jirrizulta illi perjodikament kienu qed isiru wkoll depoziti f'dan il-kont bankarju, li necessarjament kienu jkunu l-*contributions* li saru mill-*condomini* l-ohra. Illi ghalhekk kien x'kien l-ammont li kien qed jingabar mill-Assocjazzjoni necessarjament kien qed jigi miftiehem, u accettat, mill-maggioranza tal-*condomini*. Il-fatt illi l-konvenut ma kienx jattendi ghal-laqghat kienet ghazla tieghu, liema decizjoni, madanakollu, twassal ghal certi konsegwenzi.

Illi in kwantu ghall-kontestazzjoni da parti tal-konvenut dwar il-hlas tal-*contribution* a bazi tal-fatt illi hu gie mcahhad mill-uzu tal-lift, jehtieg illi jigi determinat jekk il-konvenut kienx gustifikat li jwaqqaf il-pagamenti fuq din il-premessa. Illi jidher illi minkejja l-fatt illi l-konvenut gie arbitrarjament imcahhad mill-uzu tal-lift, hu ma ha ebda azzjoni – taht ebda forma – fil-konfront tal-persuni li mpedewh milli jaghmel uzu minn dan il-lift, u fil-fatt donnu accetta dan l-istat ta' fatt, u dan minkejja l-fatt illi allegatament kien hareg il-flus flimkien mal-*condomini* l-ohra sabiex gie akkwistat u installat dan l-istess lift. Anzi r-rispons tieghu ghal dan l-istat ta' fatt kien li hu, arbitrarjament ukoll, iddecieda illi ma jibqax ihallas il-*contribution* annwali dovuta minnu. Illi b'dan il-mod, il-konvenut la kien qed jikkontribwixxi lejn il-kontijiet tad-dawl u ilma tal-komun, la lejn l-ispejjez sabiex jitnaddaf il-komun, u lanqas sabiex issir il-manutenzjoni tal-imsemmi lift.

Illi ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta, u aktar specifikament Artikolu 11 tal-istess, l-ispejjez relattivi ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni ghandhom jinqasmu bejn il-*condomini* "*...fi proporzjon ghall-valur tal-proprjeta' ta' kull* condominus *.... Meta l-ispejjez isiru dwar xi haga li sservi lill-*condomini *f'mizura mhux ugwali, l-ispejjez jinqasmu f'proporzjon ta' l-uzu li kull wiehed jista' jaghmel.*" Illi applikat dan il-provvediment tal-ligi ghall-kaz in ezami, l-konvenut kellu jikkontesta mal-Assoccjazzjoni l-hlas ta' dik il-parti tal-*contribution* li tittratta dwar il-lift, inkluz possibilment il-konsum tad-dawl relatat mal-uzu ta' dan il-lift, filwaqt illi

jhallas is-sehem tieghu mill-ispejjez relatati mat-tindif tal-komun, il-manutenzjoni tal-komun, u l-konsum ta' dawl u ilma fil-komun. Illi dan kollu kellu jigi ttrattat f'wahda mil-laghat li jinzammu mill-Assocjazzjoni, u mhux b'decizjoni unilaterali u arbitrarja tal-konvenut li ma jhallasx aktar il-*contribution* dovut minnu; fid-dawl tal-fatt illi dan qatt ma sar, it-Tribunal ser jghaddi sabiex jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur fil-kwalita' tieghu ta' Amministratur, ghan-nom tal-Assocjazzjoni 19th March Court, il-kontribuzzjoni dovuta minnu ghal dawn l-ahhar hames (5) snin, ammontanti ghal tliett mitt Ewro (€300).

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jilqa' l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, jilqa' biss *in parte* t-talba tal-attur, u ghalhekk qed jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' tliet mitt Ewro (€300.00), bl-imghax mid-data tal-prezenti.

L-ispejjez ta' din il-kawza jkunu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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