

QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 15 ta' April 2002

Numru 2

Avviz. numru 1535/98mm

**Victor Sant u Victor Cuschieri,
f'isimhom propju u ghan-nom
ta' Tower Point Residents
Association u Anne Agius
Ferrante, Said Holdings, Philip
Tabone, Pegasus Ltd,
Caruana Cold Storage &
Imports Ltd, Maryanne
Jackson Kissaun, David
Gareth Davies, John Appelby,
Victor Bezzina, Victor
Sujonani, Dennis Vujonani,
bhala residenti tal-block ta'
bini maghruf bhala Tower
Point Mansions**

vs

Mark Borda

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fis-6 t'Awissu 1998 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas lit-Tower Point Residents Association is-somma ta' tlett mija u disgha u disghin liri Maltin (Lm399), rapprezentanti l-kontribuzzjoni annwali ghas-sena 1997 dovuta mill-konvenut bhala wiehed mir-residenti tal-appartamenti fil-block Tower Point Mansions.

Bl-ispejjez tal-ittra ufficjali tat-2 ta' Novembru 1997 u bl-imghax legali dekorribbli mill-1 ta' Lulju 1997, data li fiha kellha tithallas tali kontribuzzjoni sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Mark Borda fejn eccepixxa illi:

1. Preliminarjament l-atturi jridu jaghtu *break down* dettaljat ta' l-ammont mitlub.
2. Fit-tieni lok ghalkemm l-eccipjent jaqbel li parti mill-ispejjez inkorsi huma dovuti skond il-kostituzzjoni tat-Tower Point *Flats* Residence Association, hemm xi items li m'humiex ivoluti fit-*terms of reference* ta' l-istess u ghalhekk m'humiex dovuti mill-eccipjenti u dan partikolarment dak li jirrigwarda xi problemi dwar *garage spaces* u mal-aperturi suppliti minn Fino u possibilment ukoll fir-rigward tal-faccata.
3. Illi f'kaz illi jirrizulta li hemm xi *items* li m'humiex skond it-*terms of reference* ta' l-imsemija assocjazzjoni, jekk saru xi spejjez relattivi li minnhom l-eccipjent ibbenefika dana

ghandu jigi diviz mhux skond il-proporzjon stipulat mill-istess kostituzzjoni izda pro rata skond il-kejl tal-bini effettwat.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro talba tal-konvenut fejn talab lil din il-Qorti li tiddikjara lill-atturi responsabbli ghall-ispejjez inkorsi mill-istess konvenut fuq dawk l-*areas* tal-propjeta' tieghu li 'stricto jure' jaqghu taht l-ambitu tax-xogholijiet li suppost saru mit-Tower Point *Flats* Residence Association izda li saru minn but l-eccepjent, partikolarment fuq il-faccata, drains u bjut u wara li likwida l-istess tikkundanna lill-istess atturi biex ihallsu lill-konvenut is-somma hekk likwidata; u inoltre sabiex jigi determinat u deciz il-valur ta' l-eccepjent fis-*sinking fund* mizmum mill-istess Tower Point Residence Association u tistabilixxi jekk l-eccepjent huwiex responsabbli u f'kaz affermattiv, il-grad tal-istess (cioe' hux fuq bazi tal-punti stabbiliti fil-fuq imsemmija kostituzzjoni, jew mod iehor u dan skond kif jigi deciz minn din il-Qorti), dawk ix-xogholijiet li huma ndikati rigward ta l-ixquq li manifestaw ruhhom fuq il-faccata tal-blokk tal-bini maghruf bhala Tower Point *Flats*.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur tal-kontro-talbiet ma jeccedix l-kompetenza ta' din il-Qorti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro talba tal-konvenut fejn eccepew illi:

Illi t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut tikkonsisti in effett f'zewg talbiet separati illi sejrjn jigu tratti separatament f'dawn l-eccezzjonijiet.

1. L-ewwel talba tal-konvenut ghar-risarciment ta' spejjez allegatament inkorsi minnhu ghandha tigi michuda bl-ispejjez ghall-motivi segwenti:

a) Fl-ewwel lok illi "id-dritt" ta' risarciment invokat mill-konvenut jezistix fil-ligi.

b) Il-konvenut ghandu jipprova mhux biss illi huwa wettaq tali xogholijiet u li l-imsemmija xogholijiet jaqghu taht il-kompitu tal-atturi, izda wkoll illi huwa wettaq l-imsemmija xogholijiet minghajr ma kien jaf bil-kompetenza relattiva tal-atturi u li t-twettiq tal-imsemmija xogholijiet kien necessarju ghall-preservazzjoni tal-patrimonju tieghu jew tal-atturi.

c) Ghall-fini tal-ispejjez tal-istess talba jigi rilevat illi l-konvenut qatt ma talab lill-atturi sabiex jersqu ghall-ezekuzzjoni tax-xoghol allegatament ezegwiti minnu.

d) Salv eccezzjonijiet ohra.

2. Dwar it-tieni talba tal-konvenut ghandha wkoll tigi michuda bl-ispejjez ghall-motivi segwenti:-

a) Illi tali talba kif impostata ma hijiex intelligibbli.

- b) Illi t-talba tal-konvenut tirrigwarda *sinking fund* illi hija fizzjoni krea ta mill-konvenut għall-fini ta' dawn il-proceduri u li fir-realta' ma tezistix. Għalhekk tali *sinking fund* ma tistax tiffirma l-meritu ta' kawza l-Qorti.

- c) Illi l-ammonti kontrollati mill-atturi jeccedu sinifikatament l-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti b'mod illi l-atturi qeghdin jinvokaw l-eccezzjoni tal-kompetenza tal-Qorti *ratione valoris*.

- d) It-talba tal-konvenut, almenu kif impostata, hija konsultattiva u tistieden sentenza dikjaratorja minn dina l-Onorabbli Qorti. Tali talba hija konsegwentement nulla.

- e) Illi x-xogholijiet fil-faccjata illi possibilment taw lok għal din it-talba jaqghu ovvjament taht il-kompetenza tal-atturi illi huma intitolati, anzi possibilment obbligati, iwettquhom.

- f) Illi l-ammonti kontrollati mill-atturi jappartjenu biss lill-istess atturi u jirraprezentaw l-akkumulazzjoni ta' pagamenti percepiti mill-atturi b'mod illi l-konvenut ma jivvanta ebda dritt fuq jew sehem minn tali ammonti jew altrimenti xi dritt dwar il-kontroll, amministrazzjoni u applikazzjoni ta' tali ammonti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal ta' l-1 ta' Gunju 1999 (fol 18) fejn l-atturi rtiraw l-eccezzjoni dwar kompetenza ta' din il-Qorti *ratione valoris*, wara dikjarazzjoni tal-konvenut dwar il-valur tal-kontro talba tieghu.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:

Illi minkejja t-talba semplici ta' l-atturi sabiex il-konvenut ikun ikkundannat ihallas kontribuzzjoni annwali, din il-kawza svolgiet f'wahda komplikata hafna fejn gew messi indiskussjoni l-istatut ta' *Tower Point Flats Residence Association* kif ukoll l-interpretazzjoni illi ghandha tinghata lil dan l-istatut fil-konfront tad-drittijiet tal-konvenut u l-operat tal-kumitat fl-amministrazzjoni tad-doveri taghhom.

Il-konvenut qiegħed jirrifjuta illi jhallas il-kontribuzzjoni annwali peress illi skond hu, l-istatut ta' l-assocjazzjoni huwa diskriminatorju fil-konfront tieghu peress illi huwa tenut li jhallas id-doppju tal-propjetarji l-oħra għaliex qed jokkupa l-*penthouse*. Għalhekk il-kontroversji li nqalghu f'din il-kawza huma bazikament tlieta.

L-ewwel wahda tirrigwarda s-sistema ta' punti illi ntroduciet l-istatut ta' l-assocjazzjoni. Kull flat huwa allokat numru ta' punti skond il-valur tieghu.

It-tieni kontroversja tirrigwarda l-faccata tal-*penthouse* propjeta' tal-konvenut, peress illi l-kumitat ta' l-assocjazzjoni jidhrilha illi din il-faccata mhijiex responsabbilta' taghha u hija biss responsabbilta' esklussiva tal-propjetarju u cioe' l-konvenut. It-tielet kontroversja tirrigwarda l-kwistjoni dwar it-tiswijiet fuq il-faccata ta' fuq tal-*flats*, peress illi wara li nbnew, tfaccaw certa konsenturi illi gew imsewwija mis-sidien pero' hallew marka li tidher. Il-konvenut qieghed jallega illi t-tiswija ta' dawn il-konsenturi u tibjida konsegwenzjali ma kellhiex tkun a kariga ta' l-assocjazzjoni, izda tal-kuntrattur illi bena l-fond peress illi dana ma ghamilx *expansion joints* biex jiehu hsieb l-*expansion* tal-konkos u b'hekk saru dawn il-konsenturi.

Il-Qorti ghalhekk sejra tghaddi biex tiehu nkonsiderazzjoni dawn il-kontroversji biex tipprowa tasal ghal soluzzjoni ekwa ta' din il-kawza.

Rigward l-ahhar kontroversja, dik tat-tiswijiet, il-Qorti jidhrilha illi minkejja kollox, il-kumitat mexa b'responsabbilta' u bil-ghaqal meta dahal f'kuntatti diretti mal-kuntrattur biex isib soluzzjoni ghal din il-vicenda. Apparti l-fatt ta' min kienet ir-responsabbilta' o meno ghat-tiswija ta' dawn il-hsarat, il-kumitat ghamel sew illi wasal f'kompromess. Il-Qorti jidhrilha illi kien fil-kompitu tal-kumitat illi jasal ghal dan il-kompromess mal-kuntrattur. Li kieku dan ma sarx, allura l-alternattiva kienet tkun kawza twila u komplikata, illi zgur ma kienetx tkun ta' beneficcju ghas-sidien in generali, peress illi dawn il-konsenturi bit-tiswijiet illi saru kienu ser jibqghu eyesore ghal zmien twil.

Bhala konsegwenza ta' dan il-Qorti jidhrilha wkoll illi l-kumitat ta' l-assocjazzjoni ghamel sew illi gabar il-fondi necessarji sabiex ikunu jsiru t-tiswijiet fuq il-faccata. Minkejja l-pariri tal-Periti illi dawn ix-xquq saru ghax ma kienx hemm *expansion joints*, b'daqshekk ma jfissirx illi l-kumitat messu ghalaq ghajnejh, ghaddas rasu u mexa bil-ponta tas-sejf.

Ma hemmx dubbju illi l-kuntrattur ghandu l-argumenti tieghu wkoll u ghalhekk kien fl-interess tat-tnejn li din il-kwistjoni tigi solvuta kemm jista jkun malajr. Il-fatt illi dana sar a sodisfazzjon ta' kulhadd, zgur li mhuwix ta' pregudizzju lanqas ghall-konvenut. Filwaqt illi dan ghandu dritt isemma lehnu u anke juri opposizzjoni u oggezzjonijiet ghal certa progetti u konkluzzjonijiet illi jaslu ghalihom il-kumitat ta' l-assocjazzjoni, b'daqhsekk ma jfissirx illi huwa ghandu jopponi progett jew inkella soluzzjoni illi bih ser jibbenefikaw il-maggioranza tas-sidien. Meta si tratta ta' nteress komuni allura l-interess tal-maggioranza ghandha tirbah fuq l-interess tal-minoranza u dana huwa konformi ma' l-ispirtu ta' l-att dwar il-kondominju li gie in vigore fl-1 ta' Jannar 2002 (Act XVI 2001). Il-Qorti ghalhekk jidhrilha illi dak il-kompromess kien wiehed ghaqli u ma hemm x'jigi sindikat dwaru.

Ghal dak li jirrigwarda l-faccata tal-*penthouse*, l-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghall-istatut ta' l-assocjazzjoni illi kopja tieghu hemm esebita a fol 23 tal-process. Fost il-premessi hemm indikat illi "*whereas the said parties are desirous of ensuring that the exterior surfaces of the said Block of Flats are*

maintained and re-decorated in accordance with colour and other schemes acceptable to the majority of the parties”.

Jidher illi dan l-artikolu mhuwiex qed jigi nterpretat l-istess mill-konvenut u mill-kumitat. Dan ta' l-ahhar qieghed ighid illi l-parti ta' barra tal-*penthouse* mhijiex inkluzza f'dan il-paragrafu, mentri l-konvenut qieghed jallega illi l-parti ta' barra tikkonforma ma' dan il-kwezit.

Kif indikat fl-istess statut l-iskop ta' dan il-paragrafu huwa li jkun hemm uniformita mal-faccata tal-blokk kollu. Il-*penthouse* mhuwiex fuq il-faccata u huwa rtirat l-gewwa u ghalhekk ma jidhirx mit-triq. Forsi dina hija r-raguni l-ghala l-kumitat wasal ghal konkluzzjoni, forsi anke fuq parir legali, illi l-parti ta' barra tal-*penthouse* m'ghandhiex tigi nkluzza fit-tifsira f'dan il-paragrafu. Il-Qorti pero' ma jidhrilhiex illi ghandha taqbel ma' din il-konkluzzjoni. Tajjeb jew hazin il-*penthouse* tiffirma parti mill-block ta' l-appartamenti nkwestjoni u din ukoll ghandha “*exterior surfaces*” bhalma ghandu kulhadd. Jidhru jew ma jidhrux qieghdin hemmhekk, il-propjetarju tal-*penthouse* qieghed ihallas kontribuzzjoni bhal kulhadd u aktar u allura ghandu d-dritt illi jibbenefika minn tali kontribuzzjonijiet bhas-sidien l-ohra ta' l-appartamenti. Il-Qorti thoss illi din id-decizzjoni tal-kumitat illi l-partijiet ta' barra tal-*penthouse* mhumieq inkluzi fil-*maintenance obligations* ta' l-assocjazzjoni, hija gratuwita u diskriminatorja fil-konfront tal-konvenut. La dan qed ihallas allura ghandu dritt jibbenefika u ghalhekk meta jkun qed isir xi manteniment u jew tibjid fuq il-faccata tal-appartamenti fil-kuntest tal-paragrafu fuq

imsemmi, l-faccati tal-fond tal-konvenut ghandhom ikunu nkluzi wkoll.

Fl-ahhar nett il-konvenut qieghed jilmenta illi huwa m'ghandhux ihallas bis-sistema ta' punti kif stabbiliti fl-istatut, din is-sistema hija wkoll diskriminatorja fil-konfront tieghu peress illi ggaghlu jhallas id-doppju minn haddiehor.

Jidher illi l-konvenut kien ilu jilmenta dwar din id-diskriminazzjoni. Tant hu hekk illi b'ittra datata 15 ta' Settembru 1997 fol 35, ghamel referenza ghal din is-sitwazzjoni u meta kien wasal iz-zmien biex isiru xi xogholijiet fuq barra, huwa kien lest illi jaghti l-permess illi jtilghu fit-terrazzin tal-*penthouse*, basta jsiru certa kondizzjonijiet. Wahda minn dawn hija li fil-futur il-*penthouse* kellha tigi kkunsidrata bhala appartement wiehed u mhux tnejn. L-istess jinghad a fol 61 fejn hemm minuta ta' seduta tal-kumitat, fejn il-konvenut ghall-ewwel accetta li jsiru x-xogholijiet fuq barra u jhallas in-nofs... *"because his external wall was only half height"*.

Din is-sistema ta' punti giet introdotta peress illi l-*flats* ghandhom valuri differenti. Hemm group illi qieghdin fuq il-faccata, hemm group illi qieghdin fuq gewwa u l-*penthouse* illi jigi fuq kulhadd, ghalhekk skond ix-schedule TF4 ta' l-istatut a fol 32, dawk il-propjetarji tal-*flats* ta' gewwa gew moghtija fattur ta' 9 punti b'vot wiehed. Dawk il-propjetarji tal-*flats* fuq barra gew moghtija fattur ta' 11-il punt, b'vot wiehed. Min ghandu spazju fil-garage gie moghti fattur ta' punt wiehed minghajr voti,

waqt li l-propjetarju tal-*penthouse* gie moghti fattur ta' 20 punt, b'zewg voti.

Il-konvenut qiegħed ighid illi dana huwa hazin, il-*penthouse* tieghu m'ghandhux ikun diskriminat u mghobbi b'dawn il-punti kollha meta haddiehor mhuwiex. Dan kien ifisser illi huwa kien qed jissussidja l-manteniment u riparazzjonijiet tal-propjeta' ta' haddiehor, mentri għal fond tieghu, ma jiehu xejn.

Ikkunsidrat:

Minkejja illi meta giet ipprezentata din il-kawza, l-amendi ta' l-Att tal-Kondominji Att XVI tat-2001 Kapitolu 398 ma kienux għadhom introdotti, il-Qorti jidhrilha illi għandha tagħmel referenza għall-Ligi issa li gew introdotti l-emendi kollha fl-1 ta' Jannar 2002. Skond din il-Ligi "*l-ispejjez għandhom jitqassmu bejn is-sidien kollha fil-proporzjon għal valur tal-propjeta' ta' kull sid....*" Ma hemmx dubbju illi l-valur tal-*penthouse* huwa ferm aktar mill-valur tal-*flats* individwali li jkun hemm tahtu, għas-semplici raguni illi l-*penthouse* jikkupa superfici ferm akbar mill-*flats* sovrastanti u għalhekk peress illi m'għandu 'l hadd fuqu bl-arja tieghu wkoll, b'veduta mprezzabbli, l-valur joghla kwazi d-doppju ta' l-appartamenti sovrastanti. Għalhekk bir-ragun l-istatut poggja l-fattur tal-punti fil-konfront tal-*penthouse* għola minn dawk ta' l-appartamenti ta' tahtu. La l-konvenut qiegħed igawdi minn propjeta' ta' valur għola, allura għandu wkoll jerfa l-piz ta' din il-propjeta'. Kif ighid it-tagħlim tad-dritt Ruman "*qui sentit commodum, sentire debet et onus*".

Apparti dan, il-Qorti taghmel ukoll referenza ghad-dokument ta' trapass mill-awtur tal-konvenut ghal ghand il-konvenut. Dan id-dokument esebit a fol 34 rabat il-konvenut illi josserva l-kondizzjonijiet u stipulazzjonijiet kollha ta' l-istatut ta' *Tower Point Flats Residence Association*.

Il-konvenut ma kkontestax din id-dikjarazzjoni, la quddiem din il-Qorti u lanqas quddiem Qorti ohra u ghalhekk din id-dikjarazzjoni f'dan l-istadju hija valida ghal kull fini u effetti tal-Ligi. Il-kostituzzjoni ta' l-assocjazzjoni saret ferm qabel ma sar il-propjetarju l-konvenut u xtara l-fond tieghu minghand sid illi kien diga aderixxa ghal kondizzjonijiet ta' dan l-istatut. Il-konvenut quindi dahal fiz-zarbun ta' l-awtur tieghu u dan kellu jassumi d-drittijiet u obligazzjonijiet illi kellu l-awtur. Il-konvenut ma jistax jahrab mill-piz ta' din id-dikjarazzjoni illi hija cara u ma taghti l-ebda lok ta' dubbju jew interpretazzjoni.

B'referenza ghall-istatut il-konvenut qieghed jaccetta f'termini cari u inekwivoci illi jkun marbut "... *by all its terms, conditions and stipulations.....*" Fost dawn *it-terms, conditions u stipulations* hemm il-paragrafu dwar il-fattur tal-punti illi huma allokatu ghal kull appartament inkluz il-*penthouse*, fejn allura l-konvenut kien jaf sew ghal xhiex huwa diehel. Il-kliem huwa car. Ma jhalli l-ebda lok ghall-interpretazzjoni u bhalma wkoll ighallem id-dritt Ruman "*expressum facit, cessare tacitum*".

Il-konvenut ipprova jinqala minn dan il-piz u b'ittra tal-15 ta' Settembru 1997 ipprova jirrikatta lill-kumitat halli jaccettaw it-

talbiet tieghu u l-propjeta' tigi meqjusa bhala wahda u mhux id-doppju kif jistipula l-istatut. Il-konvenut jaf x'ighid l-istatut u jaf ghal xhiex iffirma u jaf ukoll illi huwa m'ghandhu l-ebda dritt legali jitlob xi hag'ohra oltre minn dan stipulat fl-istatut. Ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi l-fattur ta' punti kif indikat fl-istatut a fol 32 ghandu jibqa' u jibqa' jiggrava wkoll il-propjeta' tal-konvenut, kemm ghalih u l-aventi kawza tieghu sakemm ma jkunx hemm xi bdil jew revoka skond il-procedura stabbilita' fl-istess statut.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi, ghal dak li jirrigwarda l-kawza ntestata mill-atturi, tilqa' t-talba tagghom u tikkundanna lill-konvenut li jhallas lit-*Tower Point Residents Association* is-somma ta' tlett mija u disgha u disghin liri Maltin (Lm399), rapprezentanti l-kontribuzzjoni annwali ghas-sena 1997 dovuta mill-konvenut bhala wiehed mir-residenti tal-appartamenti fil-block *Tower Point Mansions*.

Bl-ispejjez u l-interessi legali mid-data tan-notifika ta' l-avviz kontra l-konvenut.

Ghal dak li jirrigwarda l-kontro talba tal-konvenut filwaqt illi tichad l-ewwel talba ghar-ri-imbors ta' spejjez li ghamel il-konvenut fuq l-areas tal-propjeta' tieghu illi suppost jaqghu taht l-ambitu tax-xogholijiet li taghmel l-assocjazzjoni minhabba nuqqas ta' provi.

Tichad ukoll l-bqija tat-talbiet ghar-ragunijiet gia ndikati fl-istess gudikat.

Bl-ispejjez ta' din il-kontro-talba ghall-konvenut.

Anthony Zammit

Dep Reg