MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2014

Talba Numru. 376/2013

Condominium Services Limited (C-39139)

Vs

Laurence Farrugia

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi l-konvenut, li huwa sid l-appartament numru 9 fil-blokk t'appartamenti bl-isem 'Camden Grove', State Estates, Skippy, St. Anard Street, Tarxien huwa debitur tas-socjeta' attrici, fil-kwalita' taghha premessa, fis-somma ta' elf sitt mija u hames ewro (€1605) rapprezentanti:

In kwantu ghal tlett mitt ewro (€300) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2009; in kwantu ghal tlett mitt ewro (€300) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2010; inkwantu ghal tlett mitt ewro (€300) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2011; in kwantu ghal tlett mija u hamsa u ghoxrin ewro (€325) kontribuzzjoni tal-konvenut ghas-sena 2012; in kwantu ghal tlett mija u hamsa u ghoxrin ewro (€325) kontribuzzjoni tal-konvenuti ghas-sena 2013; spejjez rigward il-pool tletin ewro (€30) u spejjez straordinarji hamsa u ghoxrin ewro (€25);

Ilkoll a bazi tad-decizjonijiet mehuda waqt il-laqghat tas-sidien tal-condominium fil-Blokk ta' appartamenti bl-isem 'Camdem Grove', Star Estates, St. Anard Street, Tarxien.

Il-konvenut interpellat sabiex ihallas diversi drabi baqghu inadempjenti.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittri legali interpellatorji, kif ukoll l-ittra *ai termini* l-Artikolu 166A tal-kapitlu 12 u bl-interessi mid-data meta l-ammont pretiz kien dovut sad-data tal-pagament effettiv u *late penalty fees* skont id-decizjonijiet tal-laqghat tas-sidien, kontra l-konvenut illi hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa:

Illi fl-ewwel lok u preliminarjament l-avviz attrici huwa null u bla effett stante li s-socjeta' attrici ddikjarat wara isimha li hija qiegha tagixxi fil-kwalita' taghha ta' amministratrici tal-Condominium Star Estates, St. Anard Street, Tarxien mentri ma jirrizulta l-ebda kondominju b'dan l-isem;

Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghal fuq espost, dan l-Onorabbli Tribunal mhuwiex kompetenti *'rationae materiae'* biex jieħu konjizzjoni ta' dan il-kaz stante li *ai termini* tal-Artikolu 26 ta' l-Att dwar il-Condominie (Kapitlu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) l-odjerni tilwima kellha tiġi riferita ghall-arbitragg;

Illi wkoll minghajr pregudizzju ghal fuq espost, l-avviz attrici huwa wkoll null u bla effett ghax, barra l-izball fl-isem elenkat fl-ewwel eccezzjoni, huwa wkoll mimli zbalji ohra bhall-isem il-konvenut li huwa ‘Lawrence Farrugia’ u mhux ‘Laurence Farrugia’ u l-isem tal-appartament fl-ewwel premessa tal-avviz li minflok ‘appartament Numru 9 fil-Blokka ta’ Appartamenti bl-isem Camden Grove, Star Estates, Skippy, St. Anard Street, Tarxien’ ghandu jinqara ‘appartament numru 9 fil-Blokk ta’ Appartamenti bl-isem “Dean’s Gate”, Star Complex, Triq A.M. Caruana, Bahar ic-Caghaq l/o Naxxar’;

Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost u preliminarjament ukoll, l-avviz huwa ukoll null u bla effett stante li l-proprjeta’ li fuqu qieghed jintalab il-hlas inxtrat matul iz-zwieg tiegħu ma’ Carmen Farrugia, u kull talba ghal hlas kontra l-komunjoni tal-akkwisti kellha ssir ukoll kontra Carmen Farrugia barra l-konvenut Lawrence Farrugia;

Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost u fil-mertu, t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li s-Socjeta’ attrici mhijiex registrata mar-Registratur tal-Artijiet skont il-ligi kif jixhdu d-dokumenti hawn annessi u mmarkati Dok A-D minn fejn jirrizulta li l-hatra tas-Socjeta’ attrici bhala amministratur skadiet fil-31 ta’ Dicembru, 2009 u ma gietx imgedda, kif ukoll li l-ebda regolamenti tal-Condominium ma gew registrati mar-Registratur tal-Artijiet kif trid il-ligi;

Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost u wkoll fil-mertu, t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li s-Socjeta’ attrici mhijiex qeghda twettaq id-dmirijiet taghha kif trid il-ligi u ghalhekk l-ebda pagament mhux dovut mill-konvenut ghal servizz li mhux qed jinghata. L-ilmenti tal-konvenut, fost l-ohrajn huma s-segwenti:

a) Il-fossa li hemm fil-condominium saret biss mis-Socjeta’ attrici fl-2011 wara hafna snin li kienet ilha mwieghda u ma saritx skont is-sengha u l-arti u fl-istat li thalliet hija ta’ dannu kbir ghas-sahha tal-‘condomini’ kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

b) Meta taghmel ix-xita kien jidhol l-ilma mill-bieb principali fl-appartament tal-konvenut u s-Socjeta' attrici ma ghamlet xejn biex tirranga dan l-inkonvenjent ghalkemm interpellata diversi drabi mill-konvenut, tant li l-konvenut kellu jaghmel injama huwa stess biex isolvi l-problema;

c) Il-konvenut ghandu l-umdita' fl-appartament tieghu b'rizultat ta' xoghol li ma sarx tajjeb u skont is-sengha u l-arti fuq barra tal-blokk;

d) Twahhlu pajpijiet tal-hadid mal-hajt tal-appartament tal-konvenut biex jigu uzati ghall-inxir tal-hwejjeg;

e) Hwejjeg jigu minxura fil-kuritur barra mill-appartament tal-konvenut u biex il-konvenut jidhol fl-appartament ikollu jghaddi bi tbatija;

f) Haxix li kien ilu ghal diversi snin jikber bejniet il-madum ta' madwar l-appartament tal-konvenut kellu eventwalment jitnehha mill-konvenut stess wara hafna lmenti li ma waslu mkien.

Qeghda tigi annessa wahda biss minn sensiela ta' e-mails markata bhala Dok 'E' li turi bic-car in-nuqqas ta' servizz li qed taghti s-socjeta' attrici fil-blokk in kwistjoni;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza nkluzi noti ta' sottomissjoniet fuq l-ewwel erba' eccezzjonijiet u ra l-verbal tal-14 ta'Jannar, 2014 fejn thalliet illum ghas-sentenza fuq dawn l-eccezzjonijiet preliminari.

Ikkunsidrat:

Dan it-Tribunal gie mitlub jiddeciedi fuq l-ewwel erba' eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-konvenut u cioe'**:**

(a) In-nullita' tal-Avviz mqanqla permezz tal-ewwel, tat-tielet u r-raba' eccezzjonijet;

(b) illi t-Tribunal huwa inkompetenti *rationae materiae* li jisma dan il-kaz.

(d) il-fatt li s-Socjeta' attrici m'hijiex registrata mar-Registratur tal-Artijiet skont il-ligi.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza s-socjeta attrici qed titlob lill-konvenut li huwa sid l-appartament Numru 9, Camden Grove, Star Estates kontribuzzjonijiet ghas-snin 2009 sa 2013 u sehmu mill-ispejjes inkorsi fir-rigward tal-blokk ta' apartamenti bl-isem Camden Grove, Star Estates, Skippy, St Anard Street, Tarxien.

1. <u>Nullita tal-Avviz</u>

L-ewwel u tielet eccezzjonijiet jissolevaw in-nullita tal-Avviz tat-talba stante li s-socjeta attrici ghamlet zball fid-destinazzjoni tal-kwalita' li fiha qed tagixxi u /jew fid-dettalji ohra nkluz fejn qieghed il-fond soggett ghall-condominium.

It-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 789 tal-Kodici tal-Procedura Civili, Kap 12 fejn jelenka l-kazijiet li fihom eccezzjoni ta' nullita' ghandha tintlahaq. Illi dan l-elenku huwa tassativ u ghalhekk bilfors biex eccezzjoni tintlahaq irrid jaqa' taht wiehed minn dawn. Huwa principju accettat fil-gurisprudenza nostrana illi nullita' ta' att gudizzjarju ghandha tkun sanzjoni estrema meta l-att formali jew sostanzjali assolutament ma jistax jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali [1],

It-Tribunal jaghmel referenza ukoll ghall-Artikolu 175 tal-Kodici tal-Procedura Civili, Kap 12 li taghti lit-Tribunal il-poter:

***"…**, f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara talba ta' waħda mill-partijiet, wara li tisma' meta jeħtieġ lill-partijiet, tordna s-sostituzzjoni ta' xi att jew tippermetti tibdil fl-iskritturi, sew billi fihom jiżdied jew jitneħħa l-isem ta' waħda mill-partijiet u jitqiegħed ieħor floku, jew billi jissewwa żball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalità li fiha jidhru, jew billi jissewwa kull żball ieħor jew billi jiddaħħlu ħwejjeġ oħra ta' fatt jew ta' dritt ukoll permezz ta' nota separata, <u>sakemm sostituzzjoni jew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni</u> fuq il-meritu tal-kawża (emfazi mizjud)*

Fil-kawza **Adrian Busietta pro et noe vs Philip Gatt pro et noe** (Qorti ta Appell: deciza 30/5/2008). L-Onorabbli Qorti tal-Appell iddikjarat is-segwenti:

"Illi dan peress li l-korrezzjonijiet li issa jistghu jsiru fl-atti tal-kawza huma hafna iktar ampji minn dawk permessi qabel is-sena 1995, u dawn kollha 'ntizi sabiex jirrendu l-ligi effikaci u mmirata ghall-gustizzja sostantiva fuq il-mertu tal-kaz, u ghalhekk aktar vicin il-kwistjoni fil-mertu, minflok dak il-formalizmu u rigorozita` fil-procedura esagerata, li jirrendu l-procedura superjuri ghas-sustanza u kwindi loghba gudizzjarja li tissupera l-obbjettiv u n-nukleu tal-ligi sostantiva li fiha nnifisha ggib reazzjoni tal-gustizzja.

[1] Ara 789 (c) u (d) u G.Vella v E. Cefai (Qorti tal-Appell 4 ta' Novembru, 1991)

*Dan ma huwa xejn hlief promulgazzjoni ta' diversi sentenzi moghtija mill-Qorti nostrali, fejn naqra naqra dahlet kultura soda u kostanti kontra l-formalizmu stringenti, li kien qed jirrendi l-procedura suprema fuq il-ligi sostantiva, u b'tali sentenzi, illum sanati bil-promulgazzjoni ta' l-emendi tas-sena 1995, sanaw il-posizzjoni logika li l-ligi tal-procedura hija 'ntiza biss sabiex isservi biex jintlahaq il-grad necessarju ta' gustizzja fil-ligi sostantiva, u ghalhekk il-ligi tal-procedura hija biss l-ghodda biex jintlahaq tali skop, u mhux il-finalizzazzjoni tal-istess (****"Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et"**** P.A. (RCP) – Citazzjoni numru 831/97/RCP deciza fit-28 ta' Ottubru, 1998).*

Fil-mertu tal-kawza l-konvenut, bil-korrezzjoni u minghajra m'huwiex ser jigi ippregudikat. F'dan il-kuntest, l-emendi li saru fl-1995 huma sinifikattivi u determinanti, u juru b'mod car id-differenza fl-enfasi li ghamlet tali ligi mis-sustanza ta' l-eccezzjoni nnifisha, (sew jekk procedurali, sostantiva jew fuq il-mertu), ghas-sustanza ta' l-eccezzjoni biss jekk timpingi fuq il-mertu tal-kawza nnifisha"

Fil-kawza odjerna Condominium Services Limited iddikjarat wara isimha li hija l-Amministatrici ta' Condominium Star Estates, St Anard Street, Tarxien mentri ma jirrizulta ebda condominium b'dan l-isem. Jirrizulta mill-provi illi l-condominium huwa Star Complex u anche l-lok fejn qieghed il-fond *ossia* ta' Triq A.M. Caruana, Bahar ic-Cahaq u mhux Tarxien.

Illi ghalkemm jaqbel l-avviz kif miktub kien traskurat u mimli bi zbalji, t-Tribunal huwa konvint illi dawn l-izbalji u l-korrezzjoni taghhom la jbiddel l-azzjoni u lanqas m'ghandu effett fuq l-eccezzjonijiet. Ovjament wiehed ma jistax jinjora l-eccezzjoni li jindika dan l-izball pero' din l-eccezzjoni fiha nnifisha m'ghandu ebda portata fuq il-meritu tal-kaz *de quo*. Ghaldaqstant *arbitrio boni viri* jichad l-ewwel u tielet eccezzjoni

2. Nullita minhabba li l-attur naqas li jsemmi mart il-konvenut Lawrence Farrugia li huwa sid ukoll ta' l-istess propjeta'.

Illi din l-eccezzjoni hija fis-sens li din l-azzjoni kellha issir kemm kontra il-konvenut kif ukoll martu skont id-dispozizzjonijiet ta’ l-**Artikolu 1322 tal-Kap 16** u dan ghaliex it-tgawdija ta’ propjeta’ mmobiljari huwa kkonsidrat bhala att ta’ amministrazzjoni straordinarja. It-Tribunal ihoss li tali eccezzjoni ma twassalx lanqas ghan-nullita’ tac-citazzjoni hekk skont ir-ragunar suespost illi b’dan it-tibdil mhux se jkun hemm ebda tibdil fis-sustanza tal-azzjoni u ghalhekk ghandha issir korrezzjoni tal-okkju fis-sens illi ghandha tigi mizjuda isem mart il-konvenut u tissejjah bhala kjamat in kawza[2].

3. <u>L-Inkompetenza *rationae materiae*</u>

Skont l-Artikolu 1.1 ta’ Taqsima ‘A’ tar-Raba’ Skeda ta’ l-Att Dwar l-Arbitragg (Kap. 387 tal-Ligijiet ta’ Malta) *kull tilwima li tirrigwarda <u>condominium u li skond l-Att dwar</u> <u>il-Condominia</u> (Kap. 398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg.*

Ghalhekk dak illi tehtieg il-ligi sabiex tilwima dwar *condominium* tigi riferita ghal arbitragg mandatorju huma tnejn: ossia, illi fl-ewwel lok it-tilwima trid tkun wahda li tirrigwarda *condominium* u fit-tieni lok illi skont l-Att dwar il-*Condomina* (Kap.398) ghandha tigi sottomessa ghall-arbitragg.

Fil-kaz odjern, ma jidhirx illi huwa kontestat illi t-tilwima tirrigwarda *condominium* peress illi din hija tilwima dwar spejjez inkorsi u kontribuzzjonijiet dovuti ghall-diversi snin proprjetà fejn jidher illi l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni hija ta’ zewg persuni jew izjed *pro indiviso*.

Ghalhekk issa dak illi jrid jigi determinat huwa jekk it-tilwima devoluta lil dan it-Tribunal hijiex wahda minn dawk it-tilwimiet illi skont l-Att dwar il-*Condominia* ghandha tigi sottomessa ghall-arbitragg.

[2] Emmanuel Azzopardi v Anthony Desira; Onor Imhallef Raymond Pace (28.2.2007)

L-Att dwar l-Arbitragg ma jikkontemplax li *kull tilwima* b'mod assolut ghandha tigi riferita ghall-arbitragg mandatarju. Fil-fatt l-Att dwar il-*Condominia* jghid espressament liema huma dawk it-tilwimiet illi ghandhom jigu riferiti ghall-arbitragg. L-Artikoli 7 (8), 11 (5), 14 (8), 19 (3) u 25 ta' dak l-Att kollha jsemmu istanzi fejn inkwilin u jew *condominus* jistghu jirreferu kwistjoni ghall-arbitragg.

Ma hemm ebda dispozizzjoni illi tistipula illi sabiex jigi reklamat ammont ta' spejjez allegatament dovut minn *condominus* ghandha issir referenza lill-arbitragg u ghaldaqstant gialadarba kulma qieghed jitlob l-attur f'din l-istanza hija l-kundanna ta' hlas ta' ammont ta' kontribuzzjonijiet u spejjez allegatament inkorsi. Illi anke da parti tieghu il-konvenut mhuwiex qed jikkontesta il-qsim jew il-porzjon fih innifsu vis a vis il-condomini l-ohrajn. Dan ghalhekk huwa semplici *money claim* hu u huwa dan it-Tribunal illi ghandu l-kompetenza illi jiehu konjizzjoni tat-talba attrici.

4. Fir-rigward tar-raba' eccezzjoni ossia s-Socjeta' attrici m'hijiex registrata mar-Registratur tal-Artijiet skont il-Ligi u li l-hatra skadiet fil-31 ta' Dicembru, 2009 u ma gietx imgedda, kif ukoll li l-ebda regolamenti tal-*Condominium* ma gew registrati mar-Registratur tal-Artijiet kif trid il-Ligi.

It-Tribunal jaghmel referenza ghall-Artikolu 15 (2) tal-Att dwar Kondominia Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta li tghid is-segwenti:

15 (2) Kemm-il darba ma jiġix provdut xort'oħra fil-ħatra tiegħu, l-Amministratur għandu jibqa' fil-kariga għal żmien sentejn, b'dan illi huwa għandu jibqa' jżomm il-kariga sakemm jinħatar Amministratur ieħor skont is-subartikolu (1).

Illi ma ngabet ebda prova li s-Socjeta' attrici irrizenjat jew inkella li tnehhiet u li ghalhekk ghadha l-Amminstratrici tal-Kondomini. Illi fir-rigward tar-regolament il-fatt li ma gewx registrati m'ghandu ebda portata fuq il-mertu tal-kawza.

Deċiżjoni

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jichad l-ewwel, it-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjoni preliminari kollha u jkompli bis-smigh tal-kawza.

L-ispejjez relattivi ghal din is-sentenza ghandhom jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza In Parte >

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