# FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

## Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

## Seduta ta' nhar il-Hamis 24 ta' Settembru, 2015

**Talba Nru: 613/2014/VG**

**Assocjazzjoni tas-sidien Ta' San Tumas kif rapprezentati minn Joseph Brownrigg u Anthony Callus**

**vs**

**Joseph ZAMMIT**

**It-Tribunal,**

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fl-1 ta' Settembru, 2014** u li permezz taghha talbu lill-intimat jhallashom is-somma ta' elf u mitejn euro [€1,200] u dan wara li ppremettew hekk:

> "Illi l-konvenut huwa s-sid ta' appartament numru erbgha (4) fi blokk 2 f'Ta San Tumas, Triq il-Gandoffli, Marsascala, filwaqt li r-rikorrenti hija l-assocjazzjoni iffurmata skont il-kuntratt ta' akkwist li kull sid ghamel meta akkwista il-proprjeta gewwa dan il-kumpless;
>
> Illi kif diga nghad kull sid li xtara proprjeta f'dan il-kondominju kellu kundizzjoni li jrid jidhol bhala membru f'din l-Assocjazzjoni iffurmata mis-sidien kollha;
>
> Illi skont l-Att dwar il-Kondominju (Kap 398) l-Assocjazzjoni ffurmata mis-sidien hija intitolata li tiddetermina kemm jammontaw l-ispejjez ghal manutenzjoni tal-komun u li tigbor dawn l-ispejjez minghand kull sid proporzjonalment;

Illi kif dejjem sar u kif ghadu jsir ma' kull sid, l-Assocjazzjoni tibghat kont kull sena, imma l-konvenut ilu ma jhallas dan il-kont sa mis-sena 2010 u ghalhekk l-ammont dovut minnu sal-lum jammonta ghal elf u mitejn euro (€1,200) – Dok. A – kopja tal-kont mibghut lil konvenut.

Illi meta l-Assocjazzjoni permezz tal-kumitat, avvicinat lil konvenut, dan dejjem irrifjuta li jhallas u anki diversi drabi hedded li jekk jibghatu iktar ittri bl-avukat jew jibdew proceduri kontrih u kien ikisser il-komun kollu;

Illi l-Assocjazzjoni pruvat kemm verbalment, kif ukoll b'ittra bonarja datata 24/3/2011, kif ukoll b'ittra gudizzjarja datata 24/6/2014 tinterpella lil konvenut biex ihallas imma dan baqa inadempjenti u ghalhekk l-Assocjazzjoni kellha tibda dawn il-proceduri odjerni.

Ghaldaqstant l-Assocjazzjoni rikorrenti umilment titlob lil dan it-Tribunal joghgbu:

JORDNA lil konvenut Joseph Zammit ihallas is-somma ta' €1,200 li jikkonsistu fl-ispejjez ta' manutenzjoni tal-komun kif diviz proporzjonalment bejn is-sidien kollha ghas-snin 2010 sa 2014.

Bl-ispejjez inkluz tal-ittri datati 24/3/2011 u 24/6/2014 u bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv".

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fis-27 ta' Novembru, 2014 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

"Jecepixxi bir-rispett:

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi peress illi:

1. Illi preliminarjament, l-atturi ghandhom jjippruvaw li huma ghandhom l-interess guridiku rikjest mill-ligi biex jipproponu l-kawza odjerna;

2. Illi preliminarjament l-atturi ghandhom jippruvaw illi l-allegata assocjazzjoni attrici hija fil-fatt kostitwita skond il-ligi;

3. Illi preliminarjament l-atturi ghandhom jippruvaw ukoll illi huma debitament awtorizzati sabiex jipproponu l-kawza odjerna;

4. Illi preliminarjament l-atturi ghandhom jippruvaw ukoll illi Joseph Brownrigg u Anthony Callus huma debitament awtorizzati biex jirraprezentaw l-allegata assocjazzjoni attrici;

5. Illi subordinatament u bla pregudizzju l-atturi ghandhom jippruvaw li l-ammont ta' kontribuzzjonijiet gew imposti wara li dawn kienu debitament approvati mill-quorum

tal-laqgha tal-Owners' Association (dejjem jekk jirrizulta li din kienet debitament kostitwita skond il-ligi);

6. Illi skond subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, l-atturi ghandhom jippruvaw li l-ammont mitlub jirrigwarda biss Block 2 Ta' San Tumas, Triq il-Gandoffli, Marsascala;

7. Illi skond subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, l-atturi ghandhom jippruvaw li l-ammont mitlub jirrifletti dak attwalment inkors fir-rigward tal-precitat Block 2 Ta' San Tumas, Triq il-Gandoffli, Marsascala;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

   Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghall-kull azzjoni ohra spettanti lill-esponent";

Ra l-verbal tal-24 ta' Gunju, 2015 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti, inkluż id-dokumentazzjoni esebita;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qeghdin jitolbu minghand l-intimat il-hlas tas-somma ta' elf u mitejn euro [€1200] rapprezentanti din is-somma l-ispejjez ta' manutenzjoni tal-komun tal-blokka ta' appartamenti maghrufa bl-isem ta' San Tumas, fi Triq il-Gandoffli, Marsascala kif diviz proporzjonalment bejn is-sidien kollha ghas-snin 2010 sa 2014.

9. L-intimat laqa' ghal din it-Talba billi qal li preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jjippruvaw li huma ghandhom l-interess guridiku rikjest mill-ligi biex jipproponu l-kawza odjerna u li l-allegata assocjazzjoni rikorrenti hija fil-fatt kostitwita skond il-ligi. Sahaq ukoll b'mod preliminari li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw ukoll illi huma debitament awtorizzati sabiex jipproponu l-kawza odjerna u li Joseph Brownrigg u Anthony Callus huma debitament awtorizzati biex jirraprezentaw l-allegata assocjazzjoni rikorrenti. Fil-mertu qal li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-ammont ta' kontribuzzjonijiet gew imposti wara li dawn kienu debitament approvati mill-*quorum* tal-laqgha tal-Owners' Association (dejjem jekk jirrizulta li din kienet debitament kostitwita skond il-ligi) u li huma ghandhom jippruvaw li l-ammont mitlub jirrigwarda biss Block 2 Ta' San Tumas, Triq il-Gandoffli, Marsascala. Finalment, l-intimat sahaq li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-ammont mitlub jirrifletti dak attwalment inkors fir-rigward tal-precitat Block 2 Ta' San Tumas, Triq il-Gandoffli, Marsascala.

Ikkunsidra;

2. **Joseph Brownrigg** xehed u qal li huwa l-President tal-Assocjazzjoni tal-Condominium ta' San Tumas Blokk 1 u 2, Triq il-Gandoffli, Marsaskala. Huwa esebixxa l-istatut li gie mmarkat bhala dok. JB 1 a fol. 16 et seq tal-process u qal li "*dan l-istatut huwa ffirmat mis-sidien kollha tal-appartamenti nkluz mill-konvenut. Jiena mmarkajt bl-ahdar il-firma u l-isem u d-dettalji tas-Sur Zammit il-konvenut*" (fol. 10). Din il-firma hekk immarkata tinsab a fol. 22 tal-process u hdejn il-firma hemm id-data tat-18 ta' Lulju, 2006. Kompla jghid li ta' kull sena issir laqgha generali annwali u l-avviz ghal din il-laqgha ssir permezz ta' ittra li tigi jew impustata lis-sidien jew inkellha tinghata *by hand* lis-sidien kollha. Qal li meta s-sidien xtraw il-proprjeta f'din il-blokka, huma kienu obbligati bil-kuntratt li jiffurmaw din l-Assocjazzjoni li "*tirrapprezenta s-sidien ta' zewg blokkijiet t'appartamenti liema blokkijiet t'appartamenti ghandhom entratura wahda fuq Triq il-Gandoffli mbaghad kull blokka ghandha l-entratura rispettiva taghha*" (fol. 10-11). Zied ighid li "*l-Assocjazzjoni hija nkarigata li tiehu hsieb l-insurance taz-zewg partijiet komuni tal-blokk, il-manutenzjoni tal-liftijiet u wkoll it-tindif tal-partijiet komuni taz-zewg blocks. Rigward il-liftijiet ahna niehdu hsieb ukoll certifikati tal-inginier*" (fol. 11). Kompla jghid li fil-komun hemm servizzi tad-dawl u l-ilma u li l-Assocjazzjoni tiehu hsieb li thallas ghal dawn is-servizzi. Fiz-zewg blokkok in kwistjoni hemm tmintax-il appartament u *penthouse* u t-tmintax (18)-il sid juzaw il-partijiet komuni nkluz l-intimat. In kontro-ezami huwa qal li "*Jiena kull ma qieghed nirreklama huwa l-ispejjez komuni ghaz-zewg blokkok l-ghaliex kif jiena ghidt l-assocjazzjoni hija wahda u l-blokk u l-komun huwa ugwali u l-istess ghaz-zewg blokkok*" (fol. 95-96).

   Ir-rikorrenti qal li l-ammont ta' kontribuzzjoni jigi deciz fil-laqgha generali annwali. Kompla jghid li qabel il-kontribuzzjoni kienet ta' €250 fis-sena imbaghad fil-laqgha tat-23 ta' Lulju 2009 kien gie deciz li l-kontribuzzjoni tghola ghal €300. L-intimat, kompla jghid ir-rikorrenti kien hallas il-kontribuzzjoni tal-2008 fl-ammont ta' €250 u l-kontribuzzjoni tal-2009 fl-ammont ta' €300. Huwa esebixxa d-dokumentazzjoni in sostenn tat-talba ta' l-Assocjazzjoni ghal dawn il-proceduri u l-istatut ta' l-assocjazzjoni registrat mar-Registru ta' l-Artijiet (fol. 46 et seq).

   Mistoqsi mit-Tribunal jekk huwa kienx jinforma lill-intimat bil-laqghat li kienu jsiru, huwa wiegeb fl-affermattiv u qal li "*konna nwahhlu ittra fin-notice board u apparti minn hekk ukoll konna nimpustaw ittra fil-letterbox ta' kull appartament illi hemm. Sahansitra l-intimat anke gieli attenda laqghat tal-assocjazzjoni hu jew is-Sinjura tieghu*" (fol. 96).

   Mistoqsi jekk huwa kienx jaqsam il-kontijiet blokka blokka, huwa wiegeb fin-negattiv u dan peress li l-komun ghaz-zewg blokkok huwa wiehed.

3. L-intimat esebixxa l-kuntratt ta' akkwist tieghu datat 6 ta' Ottubru, 2006 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani. Skond dan il-kuntratt, "*Kull sid ta' appartament huwa obbligat li jidhol membru fl-Owners' Association ta' l-istess kumpless ta' appartamenti li l-iskop taghha huwa l-manutenzjoni u z-zamma nadifa tal-partijiet komuni u li jikkontribwixxi darba kull sena l-ammont mehtieg ghal dana l-iskop. Irid isir kumitat ifformat minn tlett (3) persuni maghzula mis-sidien ta' l-istess appartamenti li jiehdu hsieb l-istess manutenzjoni u d-decizjoni taghhom tkun finali. Illi pero' l-manutenzjoni tal-bejt ta' l-appartamenti tithallas mis-sidien tal-flats skond il-parti li jkollhom cioe kif inhu maqsum f'erba' (4) partijiet cioe kull blokk titqies bhala parti. Illi bhalissa l-kontribuzzjoni ta' kull sena hija ta' hamsin lira Maltin (Lm50)*" (fol. 87, paragrafu 2 tal-kuntratt) u "*Ghal kull wahda mill-blokkok ikun hemm Owners Association separata*" (fol. 87, paragrafu 10 tal-kuntratt).

L-intimat fid-deposizzjoni tieghu qal li meta huwa ffirma l-kuntratt ta' akkwist tieghu kien hemm li "*jiena ridt inhallas hamsin lira Maltin (Lm50) bhala spejjez ghal manutenzjoni tal-partijiet komuni fejn nghix jiena, tal-blokka tieghi anzi biex inkun preciz*" (fol. 98) u "*Fil-kuntratt tieghi kien hemm miktub illi blokk "A" irid ikollha assocjazzjoni ghaliha u blokk "B" irid ikollha assocjazzjoni ghaliha*" (fol. 98). Zied ighid li r-rikorrenti ma mxewx tajjeb mieghu u ghalhekk huwa waqaf jattendi ghall-laqghat ta' l-assocjazzjoni. Kompla jghid li darba fost l-ohrajn, l-assocjazzjoni ddecidiet li tgholli l-mizata minn Lm50 ghal €300 fis-sena u huwa ma accettax dan l-ammont. Stqarr li huwa kien offra somma flus lir-rikorrenti u dan ghas-servizzi li kienet qeghda tuza l-blokka li fiha hemm l-appartament tieghu. Qal li "*jiena kont offrejtilhom biex inhallas il-kont tad-dawl u l-ilma tal-komun l-ghaliex nuzah, tal-maid l-ghaliex tnaddaf il-komun li jiena nuza u l-manutenzjoni tal-lift u l-affarijjiet li hemm fil-komun. Dawk jiena kont lest li nhallashom pero l-assocjazzjoni ma rieditx taccetta dak l-ammont, dan il-hlas jien kont ghamiltu madwar tlieta jew erbgha snin ilu. Meta jiena offrejtilhom dan il-hlas kif diga ghidt huma ma accettawx*" (fol. 98).

Mistoqsi mit-Tribunal kemm il-blokka appartamenti hemm, huwa qal li "*l-blokka fejn qieghed jiena nghid illi hija divisa fi tnejn*" (fol. 98). Mistoqsi mit-Tribunal jekk hemmx blokka ohra fl-istess ambjenti, l-intimat wiegeb fl-affermattiv u qal li "*iva hemm blokka ohra. Ghandha entratura ghaliha u hija fi triq ohra ghaliha*" (fol. 98). L-intimat sahaq li hu lest li jhallas "*ghal uzu tal-blokk tan-naha tal-blokka tieghi. Xejn anqas u xejn izjed. Jiena m'ghandix ghalfejn inhallas ghal uzu li jaghmel haddiehor minn naha l-ohra tal-blokka tal-appartamenti*" (fol. 98-99).

In kontro-ezami huwa qal li meta kien hemm hsara fl-intercom, is-siehba tieghu kienet nizzlet xi ilmenti taghhom ghar-rigward ta' dan l-intercom fuq in-nota li kienet twahhlet fin-noticeboard. Mistoqsi jekk huwa kienx ghamel il-hlas ta' €250 bhala kontribuzzjoni ghas-sena 2008 huwa qal li ma jiftakarx li kien hallas dan l-ammont minkejja li gie muri d-dokuemnt a fol. 28 tal-process. Muri d-dokument a fol. 29 tal-process fejn hemm imnizzel li huwa kien hallas l-ammont ta' €300 ghas-sena 2009 huwa cahad li kien ghamel dan il-hlas.

L-intimat qabel li biex jidhol ghal apartament li fih jirrisjedi "*trid tintuza l-istess entratura li tintuza mill-persuni l-ohra li joqghodu fil-blokk l-ohra*" (fol. 168). Qabel ukoll li huwa ghandu dritt li jitla jsewwi t-tank ta' l-ilma fuq il-bejt u li "*l-bejt huwa wiehed shih ma hemmx hajt illi jaqsam naha jew ohra biex ikun hemm differenza bejn blokka u ohra*" (fol. 168). Fil-komun hemm vit wiehed ghaz-zewg blokkok kif hemm ukoll arlogg wiehed ghad-dawl tal-komun taghhom.

Ikkunsidra ulterjorment;

4. L-intimat qajjem erba' eccezzjonijiet preliminari. L-ewwel wahda kienet li r-rikorrenti kellhom juru li huma ghandhom l-interess guridiku rikjest biex jipproponu l-kawza. Mill-provi prodotti jirrizulta ampjament li r-rikorrenti Joseph Brownrigg huwa l-president filwaqt li Anthony Callus huwa s-segretarju ta' l-Assocjazzjoni u ghalhekk ghandhom l-interess guridiku mehtieg sabiex jaghmlu din il-kawza. It-tieni eccezzjoni preliminari hija li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-allegata assocjazzjoni rikorrenti hija fil-fatt kostitwita skond il-ligi. Ghar-rigward ta' din l-eccezzjoni t-Tribunal jaghmel referenza ghad-dokument li gie esebit minn Joseph Brownrigg a fol. 46 et seq u konsegwentement jiddikjara li l-assocjazzjoni hija kostitwita validament skond il-ligi. It-tielet eccezzjoni preliminari hija li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw ukoll li huma debitament awtorizzati sabiex jipproponu l-kawza odjerna. In vista ta' dak li inghad dwar it-tieni eccezzjoni, li giet michuda, jirrizulta li l-assocjazzjoni hija debitament awtorizzata u ghalhekk anke din it-tielet eccezzjoni sejra tigi michuda. Ir-raba eccezzjoni preliminari ukoll ser tigi michuda ghar-ragunijiet hawn fuq migjuba.

5. Ghar-rigward ta' l-eccezzjonijiet fil-mertu jinghad li l-intimat qieghed isostni li huwa ma jridx jhallas il-kontribuzzjonijiet li qeghda titlob l-assocjazzjoni rikorrenti u dan peress li skond hu, hija kienet qeghda izzomm iktar milli suppost kien intitolat ihallas. In sostenn ta' dan l-argument huwa jghid li li l-korp ta' bini in kwistjoni jikkonsisti minn zewg blokkok u jallaccja ma dak li jghid il-kuntratt datat 6 ta' Ottubru, 2006 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani fil-paragrafu numru ghaxra (10) u cioe li "*Ghal kull wahda mill-blokkok ikun hemm Owners Association separata*" (fol. 87). Fir-rejalta, iktar milli zewg blokkok it-Tribunal huwa tal-fehma li l-kelma propja ghandha tkun zewg binjiet. Dan peress li l-blokka l-ohra tinsab fi triq ohra u dan kif ikkonfermat mill-istess intimat fix-xhieda tieghu meta gie mistoqsi mit-Tribunal jekk hemmx blokka ohra fl-istess ambjenti, l-intimat wiegeb fl-affermattiv u qal li "*iva hemm blokka ohra. Ghandha entratura ghaliha u hija fi triq ohra ghaliha*" (fol. 98). Ghalhekk, l-intimat ma huwiex korrett meta jghid li l-binja tieghu tikkonsisti f'zewg blokkok. Fil-fatt, l-istess intimat jammetti, fuq mistoqsija tat-Tribunal li "*l-blokka fejn qieghed jiena nghid illi hija divisa fi tnejn*" (fol. 98). Ghalhekk jekk xejn tikkonsisti f'zewg ambjenti, jew zewg binjiet, bil-partijiet komuni ghaz-zewg binijiet. Mela l-posizzjoni hija cara fil-fehma tat-Tribunal u l-intimat ghandu johrog is-sehem mitlub li wara kollox gie maqbul skond il-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. F’kull kaz ma jirrizultax li l-intimat ha xi passi a tenur tas-sub-artikolu (5) ta’ l-artikolu 11 tal-Kap. 398. Dan l-artikolu jaqra hekk: “*(5) Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta’ dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista’ jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*”. Ma saret l-ebda prova li l-intimat ressaq xi proceduri ta’ Arbitragg fis-sens ta’ dan is-sub-artikolu tal-ligi. Mhux ir-rwol ta’ dan it-Tribunal li jidhol fil-kwistjoni ta’ bejn il-partijiet dwar jekk l-intimat ghandux ihallas ghal xi haga li ma huwiex juza, skond kif qieghed ighid hu. Huwa l-intimat li ghandu jiehu l-inizjattiva u jipprocedi quddiem il-forum kompetenti. It-Tribunal, ghandu quddiemu talba ghal hlas ta’ arretrati ta’ kontribuzzjonijiet u fuq dak sejjer jiddeciedi.

7. Ghar-rigward tal-ammonti, t-Tribunal huwa sodisfatt bl-ispjega moghtija u dokumentazzjoni esebita u konsegwentement sejjer jghaddi biex jilqa t-talba tal-assocjazzjoni rikorrenti.

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha ta’ l-intimat in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz, qieghed jilqa t-talba ta’ l-assocjazzjoni rikorrenti u konsegwentement qieghed jikkundanna lill-intimat ihallas lill-assocjazzjoni rikorrenti s-somma ta’ elf u mitejn euro [€1200] bl-imghaxijiet jibdew jiddekorru fil-gurnata li kull ammont dovut bhala kontribuzzjoni saret dovuta, sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez huma kollha a karigu ta’ l-intimat.

**Vincent Galea M.A., LL.D.**
**Gudikatur**

**Mary Josette Musu**
**Deputat Registratur**