Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 400/2010

Condominium Services Limited (C- 39139) u llum l-amministraturi huma Henry Caruana (K.I. 319437M), Madeline Cowlrick (K.I. 236145M), Joanna Vella (K.I. 64276A) u Dr. Clive Zammit (K.I. 32464M)

vs

Raymond Sammut (K.I. 576458 M)

L-Erbgha, 18 ta' Mejju 2016

Il-Qorti,

Rat l-Avviz tat-Talba tas-socjeta' Condominium Services Ltd tat-12 ta' Marzu 2010 fejn gie premess li permezz ta' resoluzzjoni tas-sidien tal-appartamenti formanti parti mill-kondominju bl-isem *Kortin Park Complex* gewwa l-Mellieha datata 12 ta' Gunju 2008, is-socjeta' rikorrenti giet appuntata bhala amministratur, liema appuntament gie registrat ukoll mar-Registratur ta' l-Art. Il-konvenut huwa sid l-appartament numru 20 fil-binja ta' appartamenti f'dan il-kumpless. Is-socjeta' Condominium Services Ltd inkorrew spejjez ghan-nom tas-sidien tal-istess kumpless, ghall-manutenzjoni u servizzi ohra fil-partijiet komuni kif ukoll partijiet ohra li minnhom jaghmlu uzu l-istess residenti. Permezz ta' decizjoni tas-sidien mehuda waqt il-laqgha tas-27 ta' Ottubru 2008, is-socjeta' attrici giet awtorizzata tiehu azzjoni legali kontra l-konvenut. Minkejja li l-konvenut gie intepellat ihallas is-sehem tieghu diversi drabi, liema sehem huwa obbligat li jhallas, huwa baqa inadempjenti. L-ammont dovut minnu bhala arretrati tal-*maintenance fee* ghas-snin 2005 sa llum il-gurnata huwa ta' elfejn mija u sitta u sebghin Ewro u hamsa u tletin centezmu (€2,176.35). Is-socjeta' attrici talbet lit-Tribunal ghal Talbiet Zghar jikkundanna lill-konvenut ihallas din is-somma flimkien mal-ispejjez, u l-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-risposta tal-konvenut Raymond Sammut[1] li permezz taghha huwa eccepixxa li: (i) il-kumpless "Kortin Park" jikkonsisti fi tnax il-appartament li minnhom, dawk tas-sular t'isfel (fosthom tieghu) gew konvertiti f'*maisonettes* bl-entratura privata taghhom. Ma hemm ghalhekk ebda spejjez komunali hlief il-pixxina u l-medda fejn

[1] Fol 15 et seq

jipparkjaw il-vetturi. F'din ta' l-ahhar qatt ma sar xoghol u ghalhekk l-unici spejjez komunali jiccentraw fuq il-pixxina; (ii) Kien hemm persuna nkarigata tiehu hsieb l-ispejjez tal-pixxina u kien jithallas pagament nominali; (iii) Peress illi l-konvenut ma kienx kuntent b'din it-tip ta' tmexxija ghamel decizjoni u bi qbil mal-imsiehba ta' dak iz-zmien nizzlu bil-miktub illi l-konvenut ma juzax il-pixxina u ma jikkontribwix ghall-manutenzjoni; (iv) Circa fis-sena 2007 l-imsiehba tal-Kumpless iddecidew li tigi modifikata l-pixxina minghajr il-kunsens tieghu; (v) Il-modifiki li saru fil-pixxina kienu detrimentali u ta' periklu; (vi) Huwa cahad li kellu jaghti xi hlasijiet lis-socjeta' attrici u lanqas ma kellu jinkorri xi spejjez ta' din il-kawza.

Rat il-Kontro-Talba tal-konvenut[2] li fiha ghamel referenza ghar-risposta prezentata minnu fl-atti tal-proceduri.

Rat ir-risposta tas-socjeta' attrici ghall-kontro-talba tal-konvenut[3] li permezz taghha eccepiet (i) in-nullita' tat-talbiet rikonvenzjonali; (ii) is-socjeta' attrici mhijiex il-legittimu kontradittur ghall-allegazzjonijiet tal-konvenut; (iii) it-Tribunal mhuwhiex il-forum kompetenti li jisma' u jiddeciedi dwar talbiet ta' vandalizmu; (iv) fi kwalunwke kaz it-talbiet tal-konvenut huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Marzu 2011[4] illi fih giet irtirata l-kontro-talba tal-konvenut kif ukoll ir-risposta tas-socjeta' attrici ghall-istess kontro-talba.

Rat id-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tat-2 ta' Lulju 2013 li permezz taghha ddecieda l-vertenza kif gej:

"Ghaldaqstant b'ekwita' t-Tribunal jaqta' u jiddecidi billi jikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont ta' erbgha mija u hamsin ewro (€450) sas-sena 2010 wara din is-sena jilhaq ftehim gdid mal-amministrazzjoni l-gdida.

L-ammont ta' erbgha mija u hamsin ewro (€450) ghandu jithallas lill-amministrazzjoni l-gdida bl-imghax mid-data tal-prezentata sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu a karigu tal-konvenut."

Dan wara li l-istess Tribunal ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

i. It-talba attrici kienet ghall-ammont ta' elfejn mija u sitta u sebghin ewro u

[2] Fol 27
[3] Fol 28 et seq
[4] Fol 36

hamsa u tletin centezmu (€2,176.35) liema ammont jirrapprezenta l-ammont ta' arretrati qabel is-socjeta' attrici giet inkarigata bhala amministratur kif ukoll il-hlasijiet lill-Conodminium Services Ltd tas-snin 2008, 2009 u 2010;

ii. Ghas-snin qabel is-socjeta' attrici kienet mahtura amministratur it-Tribunal ma jaqbilx illi l-konvenut ghandu jhallas tali ammont meta kif qal il-konvenut stess kellu dak il-ftehim mal-amministrazzjoni precedenti;

iii. Dwar l-ammonti dovuti lill-amministrazzjoni tal-Condominium Services Ltd bejn is-sena 2008 u 2010, skont il-provi migjuba jirrizulta biss l-ammont ta' Euro450 kull appartament. Madankollu dan gie deciz fil-15 ta' Mejju, 2010 ferm wara li nfethet il-kawza;

iv. Minkejja kull ftehim li seta' kien hemm mal-amminstrazzjoni precedenti dan ma jorbotx amministrazzjoni gdida u fi kwalunkwe kaz minkejja li l-konvenut ma juzax is-*swimming pool* din xorta tgholli l-valur tal-proprjeta' tieghu.

Il-konvenut hassu aggravat minn din id-decizjoni u ntavola appell minnha quddiem din il-Qorti. Sadanittant fl-14 ta' Frar 2014 gie ntavolat rikors mis-socjeta' Condominium Services Ltd[5] fejn gibdet l-attenzjoni tal-Qorti li nonostante l-fatt li hija ma kinitx baqghet l-amministratur registrat tal-Kumpless Kortin Park u minkejja li t-Tribunal kien laqa' t-talba sabiex l-amministraturi godda - Henry Caruana, Madeleine Cowlrick, Joanna Vella u Dr. Clive Zammit **-** jigu debitament indikati fl-okkju, din il-korrezzjoni baqghet ma sehhitx. Ghalhekk Condominium Services Ltd sostniet li n-notifika lilha tar-rikors tal-appell ma kinitx valida. Ghal kull buon fini l-qorti tilqa' t-talba.

Giet prezentata Nota ta' Henry Caruana, Madeleine Cowlrick, Joanna Vella u Dr. Clive Zammit fl-10 ta' Marzu 2014[6] li permezz taghha ddikjaraw li huma l-amministraturi l-godda. Jirrizulta li b'digriet moghti fis-27 ta' Lulju 2012 it-Tribunal kien awtorizza korrezzjoni fl-okkju tal-kawza, fis-sens li bhala konvenuti jitnizzlu l-imsemmija persuni.

Permezz ta' Nota ohra datata 24 ta' Marzu 2014 Henry Caruana, Madeleine Cowlrick, Joanna Vella u Dr.Clive Zammit taw ruhhom b'notifikati bir-rikors tal-appell ta' Raymond Sammut[7] u dakinhar stess prezentaw risposta ghall-appell ta' Sammut flimkien ma' appell incidentali mid-decizjoni tat-Tribunal[8]. Raymond Sammut prezenta twegiba ghall-appell incidentali tal-amministraturi[9]. Waqt is-seduta tas-27

[5] Fol 22 et seq
[6] Fol 30
[7] Fol 33
[8] Fol 38 et seq
[9] Fol 54 et seq

ta' Jannar 2016 dehru l-avukati difensuri tal-partijiet u trattaw l-appelli[10].

Il-Qorti rat l-atti.

L-appell tal-konvenut Raymond Sammut.

L-aggravju tal-appellant huwa li t-Tribunal kien imissu laqa' l-eccezzjonijiet tieghu peress li fil-fehma tieghu il-ftehim illi kien sar fl-20 ta' Gunju 1987 kien u ghadu vinkolanti bejn is-sidien u ma kienx jinvolvi lill-amministratur. Dan il-ftehim kien validu fil-ligi u rikonoxxut mill-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta) u kien ukoll wiehed bilaterali li ma setax ghalhekk jinbidel b'dikjarazzjoni unilaterali.

Il-Qorti tosserva:-

i. L-appellant kien xtara l-appartament numru 20 f'Kortin Park limiti tal-Mellieha permezz ta' kuntratt datat 2 t'Awissu 1985[11]. F'dan il-kuntratt intqal li *"Included in the sale is the community of ownership of the parts of the said block destined for common use inclusive of the swimming pool, parking area, entrance and entrance hall, stairwell and staircase and cesspit."* F'Dokument B mehmuz mal-istess att, jinghad: *"The owners of the premises in Kortin park (19-24A) shall contribute 1/12th of all the expenses incurred in respect of clause ** above."* (fol. 160).

ii. Il-konvenut appellant prezenta fl-atti fotokopja ta' dokument *intitolat "Annual General Meeting carried out on June 20th at 19.00hrs."* Id-difiza tal-konvenut ticcentra madwar is-sentenza li taqra hekk ***"It was unanimously agreed that Mr. Alfred Sammut be written off as a paying member of Kortin Park Complex, Block A, and be exempt from the use of the swimming pool[12]."***

iii. F'dan id-dokument saru xi korrezzjonijiet manwali mill-appellant innifsu fuq ammissjoni tieghu stess. Partikolarment huwa ngassa l-isem "Alfred" u kiteb "Raymond" u fix-xhieda tieghu huwa qal li dik id-dikjarazzjoni kienet tirreferi ghalih;

iv. B'riferenza ghall-imsemmi dokument, l-appellant xehed[13]:

"Mistoqsi jekk nistax nipproduci l-originali tad-dokument li qieghed a fol 24 jiena nghid illi dan id-dokument huwa dokument cirkulat lil kulhadd u ghalhekk kien tqassam in forma ta' fotokopja u mhux originali. Mistoqsi min ghamel dawk l-emendi fuq id-dokument involut jiena nghid illi l-emendi ghamilthom jiena u dan peress illi

[10] Fol 66
[11] Fol 158 et seq
[12] Fol 24
[13] Fol 153

wara li gie vverifikat li dana hadu zball f'ismi, barra minn hekk fid-dokument lanqas hemm data ghaliex fil-fatt gie ccirkulat dan id-dokument minghajr data u jien hassejt illi kelli nnizzel id-data. Mistoqsi jigifieri jekk dawn l-emendi sarux biss fuq il-kopji tieghi jiena nghid li ma nafx x'hemm fuq il-kopja fejn iffirma originali Chris Grech u dan peress illi qeghda ghandu u mhux ghandi. Mistoqsi jekk nafx min kien prezenti u kif naf min kien prezenti ghal din il-laqgha jien nghid li minkejja li ma tnizzilx min kien prezenti ghal din il-laqgha kien hemm quorum."

Huwa minnu li ma gietx prezentata kopja awtentika ta' dan id-dokument. Il-verzjoni tal-konvenut dwar l-imsemmi dokument, inkluz dik il-parti fejn ikkonferma li l-ezenzjoni kienet tirreferi ghalih, ma gietx kontradetta. Anzi Dr Alessia Zrinzo Azzopardi, in rapprezentanza ta' Condominium Services Limited, qalet:

"Jien ma kontx prezenti kif qed jigi suggerit lili li kien hemm laqgha li saret f'Gunju tas-sena 1987 fejn illi kien hemm qbil li l-konvenut ma kellux ihallas ghal dawn il-kontribuzzjonijiet. Jiena as such dawn il-minuti ma rajthomx pero' naf li kien hemm xi referenza ghal xi ittra, fejn kien hemm ittra fis-sens illi l-konvenut ma kellux ihallas dawn il-kontribuzzjonijiet."

Fil-principju l-appellant ghandu ragun jargumenta li huma s-sidien li jiehdu d-decizjonijiet dwar il-kumpless u r-rwol tal-amministratur huwa biss dak li jattwa dak li jiddeciedu s-sidien. Kull amministratur li jinbidel jidhol fiz-zarbun ta' dak ta' qablu. F'dan is-sens ghalhekk il-Qorti ma taqbilx mar-ragunament tat-Tribunal li ddistingwa bejn amministrazzjoni u ohra tal-kumpless. Id-decizjoni tal-1987 ma kinitx tal-amministraturi izda tas-sidien. Hu evidenti li f'dak iz-zmien, cjoe' fl-1987, is-sidien kienu kuntenti li ma jitolbux lill-appellant ihallas sehemu mill-ispejjez. Sabiex isir dan ma kienx hemm bzonn ta' kuntratt pubbliku, u ghalhekk il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-appellati[14].

Madankollu l-konvenut ma tax prova li s-sidien li ghaddew ir-rizoluzzjoni tal-20 ta' Gunju 1987 ghadhom l-istess sidien, kwazi iktar minn ghoxrin sena wara. Prova li hi essenzjali. Decizjoni li ttiehdet fl-20 ta' Gunju 1987 tista' torbot biss lil dawk il-condomini li jkunu haduha u mhux lis-successuri taghhom. L-obbligazzjoni li l-appellat jikkontribwixxi ghal manutenzjoni tal-partijiet komuni tirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tieghu u min-natura taghha hi obbligazzjoni *propter rem*. Is-successuri tal-condomini li kien hemm fl-1987 ma jistghux ikunu marbutin bid-decizjoni li ttiehdet fl-1987 fuq semplici rizoluzzjoni li ma jkunux ippartecipaw fiha. Dan apparti li ghall-arrangament simili jrid ikun hemm **unanimita assoluta** tal-condomini biex wiehed minnhom ma jhallasx sehemu mill-ispejjez tal-manutenzjoni. Sabiex l-

[14] Fol. 39.

appellant jirnexxi fid-difiza tieghu kellu jaghti prova li s-sidien mis-sena 2005[15] huma l-istess sidien li ghaddew ir-rizoluzzjoni f'Gunju 1987.

Fic-cirkostanzi l-qorti ma tistax taqbel mar-ragunament tal-konvenut gialadarba m'ghamilx il-prova li l-kondomini tal-lum huma l-istess kondomini li ghaddew ir-rizoluzzjoni fl-20 ta' Gunju 1987.

<u>L-appell incidentali ta' Henry Caruana, Madeleine Cowlrick, Joanna Vella u Dr. Clive Zammit</u>.

L-appellati appellaw minn dik il-parti tas-sentenza tat-Tribunal li llikwidat is-somma ta' €450 bhala s-sehem li hu dovut mill-appellant. It-Tribunal irraguna li fir-rigward ta' snin qabel Condominium Services Ltd inhatret bhala amministratur, ladarba kien hemm ftehim mal-amministrazzjoni precedent ma kienx hemm jedd ta' hlas. Fir-rigward tal-perjodu 2008-2010, mill-provi rrizulta li l-hlas dovut kien €450 ghal kull appartament. L-appellati jsostnu li t-Tribunal kellu jikkundanna lill-appellant ihallas is-somma ta' €2,176.35 bhala kontribuzzjoni ghas-snin 2005 sa 2010, u dan peress li ngiebet prova sal-grad rikjest mill-ligi x'kien il-*budget* approvat ghas-sena finanzjarja rispettiva u l-kontribuzzjoni dovuta minn kull appartament.

It-talba tal-appellanti Caruana, Cowlrick, Vella u Zammit kif indikata fl-*accounts* esibiti mal-minuti tal-laqghat tas-sidien a fol 35 *et seq* turi li qeghdin jintalbu minghand il-konvenut l-arretrati ghal *maintenance u administration fees* ta' €2026.35 u €150 ghad-dawl u l-ilma. Mehud in konsiderazzjoni ta' dak li ntqal b'riferenza ghall-appell tal-konvenut, hu obbligat li jhallas l-ammont kollu u ghalhekk l-aggravju hu gustifikat. Hemm lok ghalhekk li tigi riformata d-decizjoni tat-Tribunal a tenur tal-artikolu 8 (4) tal-Att dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar fis-sens li, ghar-ragunijiet imsemmija, din il-Qorti tqis li t-talba tal-appellanti ghall-hlas ta' €2,176.35 mill-konvenut Sammut hija gustifikata.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti:-

1. **Tichad l-appell tal-konvenut.**
2. **Tilqa' l-appell incidentali ta' Henry Caruana, Madeleine Cowlrick, Joanna Vella u Dr. Clive Zammit safejn huwa kompatibbli ma' dak hawn deciz;**
3. **Tirriforma d-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tat-2 ta' Lulju 2013 billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti taghha fejn il-konvenut gie ordnat ihallas lill-amministraturi somma flus bl-imghax mid-data tal-prezentata sad-data tal-pagament effettiv, thassarha f'dik il-parti li biha gie deciz li tali hlas ghandu jkun fis-somma ta' €450.**

[15] Il-kawza titratta hlas ghas-snin 2005-2010.

Minflok tilqa' t-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut ihallashom is-somma ta' elfejn mija u sitta u sebghin ewro u hamsa u tletin centezmu (€2,176.35).

4. **Spejjez a karigu tal-appellant Raymond Sammut.**

Anthony Ellul