



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2020

Appell Inferjuri Numru: 319/2016/1 LM

Cresta Property Services Limited (C 38091) fil-kwalità tagħha ta' Amministratur ta' La Vallette Flat Owners Association u b'digriet ta' nhar il-11 ta' Lulju, 2019, La Vallette Owners Association assumiet l-inkarigu minflok Cresta Services Limited
(l-appellata)

vs.

Saviour Casha (K.I. numru 208862M) u martu Paula Maxine Casha (K.I. numru 0017761A)
(l-appellanti)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Saviour u Paula Maxine konjuġi Casha** [minn issa 'l quddiem "l-appellanti"] minn sentenza preliminari mogħtija

fis-7 ta' April, 2017, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza preliminari"], minn digriet tal-14 ta' Frar, 2019 [minn issa 'l quddiem "id-digriet"], u mid-deċiżjoni mogħtija fl-10 ta' Diċembru, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"], li permezz tagħhom iddeċieda kif ġej:

- (a) permezz tas-sentenza preliminari billi ċaħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-appellanti u ordna l-prosegwiment tal-kawża;
- (b) permezz tad-digriet billi ċaħad it-talba għar-rikuża tal-Ġudikant tal-istess Tribunal;
- (c) permezz tas-sentenza appellata billi laqa' t-talba tal-assocjazzjoni rikorrenti **La Vallette Owners Association** [minn issa 'l quddiem "l-appellata"], u ordna lill-appellanti jħallsu lil din tal-aħħar is-somma ta' elf seba' mija ħamsa u disgħin Euro (€1,795.00) flimkien mal-ispejjeż u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Fatti

2. Il-fatti ta' din il-kawża jirrigwardaw pretensjoni tal-assocjazzjoni appellata għall-ħlas tas-somma ta' €1,795.00 (elf seba' mija ħamsa u disgħin Euro) [minn issa 'l quddiem "is-somma pretiża"] mingħand l-appellanti rappreżentanti sehemhom, bħala proprjetarji tal-appartament numru 17 (sbatax) tal-blokk ta' appartamenti magħruf bl-isem ta' "La Valette Court" [minn issa 'l quddiem "il-blokk"] fi Triq Ras il-Qawra, il-Qawra, mill-kontribuzzjonijiet dovuti lilha għall-

amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk għall-perijodu bejn Lulju 2013 sa Diċembru 2016.

Mertu

3. L-assoċjazzjoni appellata istitwiet proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-prezentata ta' Avviż fl-10 ta' Awwissu, 2016, fejn ħarrket lill-appellanti sabiex iħallsu s-somma pretiża jew somma oħra verjuri li setgħet tiġi likwidata mill-imsemmi Tribunal, bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri interpellatorji tat-2 ta' Mejju, 2014, u tad-9 ta' Mejju, 2016, u bl-imgħaxijiet legali.

4. L-appellanti laqgħu għat-talba tal-assoċjazzjoni appellata billi eċċepew (a) il-proċeduri odjerni għandhom jiġu sospizi stante li kien hemm pendenti bejn l-istess kontendenti proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fejn l-eżitu kien ser jolqot dawn il-proċeduri; (b) it-talbiet tal-assoċjazzjoni appellata kienu infondati fil-fatt u fid-dritt.

Is-sentenza preliminari

5. It-Tribunal permezz tas-sentenza preliminari tas-7 ta' April, 2017, iddeċieda billi ċaħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-appellanti u ordna l-prosegwiment tal-kawża wara li kkunsidra dan li ġej:

“Bħala fatt f'din il-kawża s-Socjetà attriċi qed titlob ħlas ta' dak li jissejjaħ maintenance fee tal-kondominju filwaqt li fil-kawża indikata mill-konvenuta u li

tinsab pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili hija dwar appalt li baqa' ma tlestiex u qed jikkawza danni lill-konvenuti f'din il-kawża.

Illi dwar is-soprasessjoni dejjem ġie ritenut mill-Qrati tagħna dan li ġej:

Calamatta Carmelo et vs Darmenia Mario et App Inf per Imħ Sciberras deċ 12.11.2003 fejn il-Qorti daħlet fid-dettall dwar meta is-soprasessjoni hija permessa u kkonstatat li:

“Is-soprasessjoni hi ammessa u għandha tiġi dekretata meta din tkun spedjenti. Spedjenti fis-sens fejn l-kwestjoni involuta fil-kawża pendenti quddiem Qorti oħra hija tali li d-deċiżjoni tista' tinfluwixxi “a planta pedis” fuq il-meritu tal-azzjoni preżenti.”

“Is-soprasessjoni hemm lok għaliha meta l-eżitu tal-kawża li tiġi soprasessjoni jkun jiddependi jew almenu jkun jista jiddependi mill-eżitu ta' kawża oħra u għalhekk ma jistax ikun hemm lok għas-suprasessjoni jekk ma teżistix din id-dipendenza jew almenu l-potenzjalità ta' din id-dipendenza.” (***Joseph Degaetano noe vs Avukat Louis Galea et noe Appell Ċivili 5.10.1981***)

“Il-provvediment tas-soprasessjoni huwa allura ndikat għal dawk il-każijiet meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi neċessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawża li tiġi soprasessjoni sa dik is-soluzzjoni” (***Calamatta Carmelo et vs Darmenia Mario et App Inf per Imħ Sciberras deċ 12.11.2003***)

Illi ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet: (L. Cuschieri vs Onor Prim Ministru) deċiża 12 ta' Awwissu, 1994:

“Illi f'din is-sentenza il-Qorti studjat din it-tema fid-dettal fid-Dritt Ċivili u Kummerċjali. Illi l-Qorti irrilevat illi: “L-eċċezzjoni ta' soprasessjoni fis-sens illi l-Qorti għandha tieqaf milli tkompli tisma' kawża bħala tali, fis-sistema tagħna **m'hijiex kontemplata**, għaliex l-eċċezzjoni li l-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili - Kap. 12 jikkontempla, hija l-eċċezzjoni magħrufa bħala *lis alibi pendens* li però - kif jidher sewwa mill-Artikoli 792 sa 794 tirriferixxi għal dik is-sitwazzjoni ġuridika li tinholq: - “Meta titressaq kawża quddiem Qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawża oħra fuq l-istess oġġett quddiem Qorti kompetenti oħra, il-kawża imressqa l-aħħar tista' tiġi mibgħuta lil dik il-Qorti l-oħra.”

Hija paċifika u kostanti l-ġurisprudenza u d-duttrina illi eċċezzjoni ta' *liti pendencia* tipprospetta neċessarjament li jkun hemm żewġ kawżi **kontemporanjament pendenti** quddiem il-Qrati, li jkollhom **it-tnejn l-istess meritu**.

Meta dan jiġri allura jkun jeħtieġ li ż-żewġ kawżi jiġu konnessi sabiex jiġu trattati quddiem l-istess Qorti.

Hemm però, fl-Artikolu 965 (ċ) u (d) Kap. 12, imsemmija daww il-kawzi li l-Qorti tissospendi t-trattazzjoni tagħhom “sakemm tiġi deċiża kawża oħra” jew “sakemm xi waħda mill-partijiet tagħmel kawża oħra” u dawn il-każijiet huma konsiderati **tant eċċezzjonali** illi - kif jiddisponi, l-istess Artikolu - huma soġġetti għall-perikolu tad-deżerzjoni jekk kemm il-darba l-parti interessata, ma attentatx biex fi żmien qasir tirravviva l-kawża sospiza.

Iżda jidher ċar li dawn is-sospensjonijiet **huma fakoltattivi għall-Qorti u mhux obbligatorji** u infatti, jibqgħu dejjem apprezzabbilment aleatorji u għalhekk appena tollerati fis-sistema ġuridiku, tant illi din il-fakoltà ta' sospensjoni hija msemmija f'dik il-parti tal-Kodiċi ta' Proċedura li tittratta mid-deżerzjonijiet prezunti tal-kawzi.

Ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-Qorti għandha tilqa' talba għas-soprasessjoni biss:

- i. Meta hu spedjenti li tagħmel hekk; (Vol 39 p 1 p467 Galea vs Galea u App.Ċiv. Cassar vs Xuereb 12.3.73);*
- ii. Meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawża oħra (Vol XLVI p2 p591);*
- iii. Illi il-Qorti m'għandhiex tordna is-soprasessjoni jekk il-parti l-oħra tkun ser tbat i preġudizzju. (Ċitaz. Nru. 104/01 GV);*
- iv. Aktar minn hekk is-soprasessjoni hu **rimedju straordinariju** u għandu jiġi applikat biss jekk hu neċessarju fl-amministrazzjoni tal-ġustizzja. (Vol XL1 p1 p 507);*

Ill i ebda waħda minn dawn il-konsiderazzjonijiet ma tinwadra ruħu fil-punti mressqa mill-partijiet stante li kemm-il darba din l-kawża tiġi milqugħa l-konvenuti ma jistgħux jiġu ritenuti li ser ibatu ebda preġudizzju tenut kont li t-talba f'din il-kawża hija għal ħlas ta' sehemhom mill-maintenance fee filwaqt li l-kawża intavolata mill-konvenuti fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili hija dwar ksur ta' kuntratt ta' appalt li kien sar mill-appaltatur fuq inkariku tal-Assoċjazzjoni ta' condomini precedenti.”.

Id-digriet dwar it-talba għar-rikuża

6. Permezz ta' rikors intavolat fit-30 ta' Novembru, 2018¹, l-appellanti talbu lit-Tribunal “... *sabiex jiddikjara li ċ-Chairperson adita tirrikuża l-posizzjoni*

¹ A fol. 121.

tagħha f'din il-kawża u tibgħat l-istess lir-Registratur bil-għan li tiġi assenjata lil Chairperson differenti sabiex ikompli jixhed l-esponenti”, u dan filwaqt li spjegaw ir-raġunijiet tagħhom għal din it-talba wkoll permezz ta’ nota pprezentata fl-14 ta’ Diċembru, 2018², skont kif rikjest mit-Tribunal.

7. It-Tribunal fid-digriet tiegħu tal-14 ta’ Frar, 2019, ċaħad it-talba tal-appellanti u qal hekk:

“Dan huwa digriet dwar ir-rikors tal-konvenut tat-30 ta’ Novembru 2018 li permezz tiegħu huwa qed jitlob ir-rikuża ta’ dan iċ-chairman għax skond hu iċ-chairperson għaddiet diversi kummenti li jagħti x’jinftiehem li d-difiża mhix qed tithalla tiġi mressqa u dan għaliex iċ-chairperson ma tridx tisma’ xhieda fuq hekk.

Illi fid-digriet tiegħu ta-3 ta’ Diċembru 2013 it-Tribunal talab lil konvenut jindika l-artikolu tal-liġi a bazi tiegħu qed jagħmel it-talba tar-rikuża.

Illi permezz ta’ nota tal-14 ta’ Diċembru 2018 huwa kkwota l-artikoli u 773 u 734 tal-Kap. 12 u kkwota diversi sentenzi dwar dan.

Ra l-verbal tas-soċjetà attriċi fis-seduta tad-29 ta’ Jannar 2019 li permezz tiegħu huma infurmaw lil dan it-Tribunal li qed toġġezzjona għat-talba tar-rikuża tal-konvenut.

Jiġi rilevat li t-Tribunal kif jirriżulta anke mit-traskrizzjoni li annessa l-konvenut mar-rikors tiegħu tat-30 ta’ Novembru 2018 għamlitha ċara biex ma jkunx hemm sorpriżi li l-lanjanzi li l-konvenut għandu mas-soċjetà attriċi ma humiex mertu ta’ din il-kawża tant li hemm kawża ċivili dwar dan bejn il-partijiet. Iżda jidher li l-konvenut interpreta dan bħala li ma tħallix iressaq il-provi tiegħu meta dan mhux il-każ tant li fis-seduta tal-11 ta’ Ottubru 2018 il-partijiet ddikjaraw li ma għandhomx aktar provi u kieku ried aktar seduti l-konvenut biex jagħlaq il-provi tiegħu, dan it-Tribunal kien jakkordalu aktar seduti. Iżda l-ebda talba għaldaqshekk ma għamel il-konvenut u għalhekk ma jistax jingħad li huwa ma ingħatax smiġħ xieraq.

It-Tribunal wara li ra d-disposizzjonijiet tal-artikoli 733 u 734 tal-Kap. 12 u kif l-ebda waħda minnhom ma tinkwadra fir-raġunijiet li ta l-konvenut fir-rikors tiegħu u għalhekk dan it-Tribunal jiċħad it-talba tal-attur għar-rikuża taċ-Chairperson.”.

² A fol. 130.

Is-sentenza appellata

8. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwentni konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

“Ikkunsidra

Li l-konvenuti baqgħu jinsistu li ebda ammont mhu dovut u li għandha ssir tpaċija filwaqt li l-assocjazzjoni attriċi tikkontendi li ma jeżistux l-elementi ta’ tpaċija.

*Dwar tpaċija dejjem ġie ritenut li tpaċija ma tistax jekk mhux bejn żewġ debiti ugwalment likwidi u ċerti. L-eċċezzjoni ta’ tpaċija ex lege u ipso jure tista’ biss issir bejn żewġ idjun li jkollhom it-tnejn bħala oġġett somma ta’ flus u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistgħu jintalbu. Hu għalhekk qed jiġi ritenut li l-kompensazzjoni ma tista tiġi invokata bħala li operat ruħha ipso jure għar-rigward ta’ krediti li ma kienux ammessi mill-parti l-oħra u għadhom ma ġewx it-tnejn likwidati. Vide Sentenza Qorti tal-Appell Sede Inf. Per JSP fl-ismijiet: **Vella Raymond vs Moby Rentals Limited** deċiża fit-22 ta’ Novembru 2001.*

*L-istess fil-kawża Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili per RCP deċiża fil-31 ta’ Jannar 2002 fil-kawża fl-ismijiet: **Mifsud Felix noe vs Camilleri Fava Joseph noe** fejn il-Qorti qalet:*

“It-tpaċija ssir mingħajr ma jkunux jafu d-debituri jekk ikunu jeżistu żewġ idjun fi żmien wieħed, u d-djun jinqatlu wieħed bl-ieħor sa fejn ikunu ndaqs. It-tpaċija ssir biss bejn żewġ idjun li jkollhom somma ta’ flus li jkunu t-tnejn likwidi u li jistgħu jintalbu. Ma jistax ikun hemm kompensazzjoni meta ż-żewġ debiti ma jkunux likwidi u esegwibbli.”

Li l-kawża li l-konvenuti qed jikkontendu li għandha ssir tpaċija magħha ċioé l-kawża numru 1107/2105SM għadha pendent u tinsab differita għal-05 ta’ Frar 2020 skont il-verifiki li għamel it-Tribunal u għalhekk ma jistax jingħad li l-ammont pretiż mill-konvenuti ġie stabilit. Inoltre lanqas hemm qbil li l-ammont kollu li qed jitolbu l-konvenuti fil-kawża msemmija jirrigwardaw spejjeż tal-komun.

Li għalhekk dan it-Tribunal ma jistax jilqa’ l-argument tal-konvenuti li l-ammont mitlub għandu jiġi paċut b’dak li l-konvenuti qed jitolbu fil-kawża 1107/2015.

Dwar il-mertu jirriżulta li dan ġie ampjament pruvat, kif mill-minuti jirriżulta wkoll li l-administration fees ġew stabiliti bil-mod stabilit fil-Kap. 398 tal-Liġijiet ta’ Malta ċioé

b' maġġoranza sempliċi waqt laqgħa tal-Assoċjazzjoni li f' diversi laqgħat minnhom il-konvenut kien preżenti u ma jirriżultax li huwa oppona għalihom.

*Anke l-fatt li l-konvenuti intavolaw l-eċċezzjoni ta' tpaċija huma stess qed jammettu li l-ammont huwa dovut. Kif ġie ritenut fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili per RCP deciza fil-31 ta' Jannar 2002 fil-kawża fl-ismijiet: **Mifsud Felix noe vs Camilleri Fava Joseph noe** -*

“L-eċċezzjoni ta' tpaċija fiha nnifisha tammonta għall-ammissjoni tad-debitu u li dan id-debitu huwa dovut biss ma għandu jithallas għax huwa paċut minn ammont ieħor dovut mill-kreditur.”

Dwar l-ammont dovut mill-provi jirriżulta li s-somma mitluba ta' elf seba' mija u ħamsa u disgħin ewro (€1,795) hija ta' fees ta' kull sena għall-komun li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-Assoċjazzjoni attriċi u kif jirriżulta mid-dokumenti preżentati minn Ivan Azzopardi noe a A fol 36 et u li juru li l-Association kienet qablet li l-kontribuzzjoni minn Ġunju 2014 sa Diċembru 2014 hija ta' erba' mija u għoxrin ewro (€420) kull unit; li bejn Lulju 2013 u Diċembru 2013 tali kontribuzzjoni kienet ta' mitejn u ħamsin ewro (€250), bejn Jannar 2014 u Ġunju 2014 kienet mitejn u ħamsin ewro (€25) u minn Lulju 2014 sa Diċembru 2014 kienet ta' erba' mija u għoxrin ewro (€420), bejn Jannar 2015 u Ġunju 2015 kienet ta' erba' mija u ħamsa u sebghin ewro (€475) u bejn Jannar u Diċembru 2016 kienet ta' erba' mitt ewro (€400), total ta' elf seba' mija u ħamsa u disgħin ewro (€1,795).

Din is-sentenza ovvjament ma tbiddel xejn mill-pretensjonijiet li l-konvenuti għandhom kontra l-atturi noe fil-kawża li intavola fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.”

Ir-Rikors tal-Appell

9. L-appellanti pprezentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-24 ta' Diċembru, 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

“...fl-ewwel lok (i) tħassar l-istess Sentenza Appellata fl-ismijiet premissi fejn din laqgħet it-talbiet attriċi u minflok tiċhad l-istess it-talbiet attriċi in toto, jew alternattivament (ii) tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza preliminari datata 7 ta' April 2017 u tordna s-soprasessjoni tal-proċeduri odjerni sakemm jintemmu l-proċeduri fl-ismijiet “Saviour Casha u Paula Maxine Casha vs Cresta Property Services

Ltd noe" u għandhom in-numru 1107/2015 FDP jew alternattivament (iii) tħassar, tirrevoka u tannulla d-digriet tal-14 ta' Frar 2019 u tordna illi l-poċeduri odjerni jerġgħu jintbagħtu quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar u jiġu assenjati lil ġudikant ieħor, u dan taħt dawk il-kondizzjonijiet li jidhrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż, kemm dawk ta' quddiem il-Qorti tal-ewwel grad u ta' dawk quddiem din l-Onorabbli Qorti, a karigu tas-soċjetà attriċi, hawn appellata."

10. L-appellanti ressqu s-segwenti aggravji: (i) is-sentenza appellata hija nulla u mingħajr effett stante li ma tirriflettix it-trasfużjoni fl-ismijiet; (ii) It-Tribunal kien skorrett meta ċaħad it-talba għas-soprasessjoni tal-proċeduri odjerni; (iii) seħħ ksur tal-prinċipju tal-ġustizzja naturali; (iv) is-sentenza appellata kienet żbaljata fil-mertu; (v) l-ispejjeż kellhom jibqgħu bla taxxa u l-imgħaxijiet ma kinux dovuti stante li l-ammont pretiż ma kienx ċert, likwidu u dovut.

Ir-Risposta tal-Appell

11. L-appellati min-naħa tagħhom iwieġbu billi jissottomettu li l-appell huwa wieħed frivolu u vessattorju u s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk timmerita konferma.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti flimkien mas-sottomissjonijiet tas-soċjetà appellata, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza preliminari u dawk magħmula fis-sentenza appellata, kif ukoll fid-digriet.

L-ewwel aggravju: is-sentenza appellata hija nulla u mingħajr effett stante li ma tirriflettix it-trasfużjoni fl-ismijiet

13. In vista tad-digriet tagħha tal-24 ta' Ġunju, 2020, fejn ordnat li ssir l-annotazzjoni opportuna fl-okkju tal-kawża, din il-Qorti tirrileva li dan l-ewwel aggravju m'għadux jiswa u għalhekk tastjeni milli tikkunsidrah ulterjorment.

It-tieni aggravju: it-Tribunal kien skorrett meta ċaħad it-talba għas-soprasessjoni tal-proċeduri odjerni

14. L-appellanti jirrivaw li fit-23 ta' Novembru, 2015, huma kienu istitwew proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, kontra l-assoċjazzjoni appellata fir-rigward ta' (i) xogħlijiet fil-faċċata komuni tal-kumpless; u (ii) il-fondi tal-amministrazzjoni tal-komun, u jinsistu li hemm ness bejn dawk il-proċeduri u l-proċeduri odjerni. Huma jispjegaw kif wara li t-Tribunal għaraf l-erba' elementi li għandha ssegwi l-Qorti meta rinfaċċjata b'talba ta' soprasessjoni, sab li dak li huma kienu qegħdin jissottomettu ma kienx jinkwadra ruħu f'xi wieħed minn dawn l-elementi u jekk il-kawża odjerna tiġi milqugħa, huma ma kienu ser ibatu l-ebda preġudizzju stante li t-talba hawnhekk kienet għal ħlas ta' sehemhom mill-*maintenace fee* u l-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla kienu jirrigwardaw ksur ta' kuntratt ta' appalt minn appaltatur inkarigat mill-assoċjazzjoni appellata. L-appellanti filwaqt li jgħidu li t-Tribunal ma kienx fehem dak li riedu jfissru permezz tal-eċċezzjonijiet preliminari tagħhom, jiddikjaraw li huma ma jaqblux mad-deċiżjoni tiegħu. Jispjegaw li l-ammonti li ntefqu min-naħa tagħhom kien proprju fuq xogħol li huma kienu kostretti jagħmlu fuq il-

komun, cioè il-faccata, wara li l-assoċjazzjoni appellata kienet naqset mill-obbligi u d-doveri tagħha fir-rigward tal-amministrazzjoni tal-komun. B'hekk l-ispiza kienet dovuta li titħallas mill-kont tal-assoċjazzjoni appellata, filwaqt li t-talba odjerna kienet għal pagament ta' flus biex jidhlu fl-istess kont. Huma jaċċettaw li l-pożizzjoni tagħhom tista' tiġi kkjarifikata u l-ammont jitqies ċert u likwidu għadarba l-vertenza quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla tiġi riżolta definittivament. Ikomplu jgħidu li bid-deċiżjoni tiegħu t-Tribunal poġġa lill-appellanti f'pożizzjoni aktar dgħajfa quddiem dik il-Qorti stante li huma indirettament issa ġew li aċċettaw l-operat u l-modalità ta' kif ġie ġestit il-proġett mill-assoċjazzjoni appellata. Jirrivaw li skont is-subinċiż (b) tas-subartikolu 7(2)(b) tal-Kap. 380, it-Tribunal kien obligat li jissospendi l-proċeduri quddiemu jekk ikun hemm proċeduri oħra quddiem qorti kompetenti fejn l-eżitu kien ser jolqot it-talba mismugħa mit-Tribunal. Izda bil-mod li mexa t-Tribunal, huma sofrew ingustizzja kbira għaliex ġew imċaħda mill-fakoltà mogħtija lilhom mill-artikoli 1196 *et seq.* tal-Kap. 16.

15. L-assoċjazzjoni appellata tilqa' billi tgħid li hija kienet qiegħda topponi bil-qawwa kollha għal dan l-aggravju u jsostnu li s-sentenza appellata ma kellhiex tolqot il-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, għaliex ma kien hemm l-ebda konnessjoni bejn il-mertu taż-żewġ kawzi. Tispjega li meta t-Tribunal wassal sabiex jittratta l-eċċezzjoni tal-appellanti, dan għamel riferiment għall-ġurisprudenza u kien korrett meta ċaħad tali eċċezzjoni stante li l-mertu ma kienx l-istess.

16. It-Tribunal fis-sentenza preliminari tiegħu osserva li t-talba fil-kawża odjerna kienet għall-ħlas ta' *maintenance fee* fir-rigward tal-kondominju,

filwaqt li t-talba fil-kawża li kienet qiegħda tinstema' mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, kienet tirrigwarda appalt li ma tlestiex u bħala riżultat l-appellanti kienu qegħdin isofru danni. Filwaqt li għamel riferiment għall-ġurisprudenza tal-Qrati, osserva li dawn irritenew diversi drabi li talba għas-soprasessjoni għandha tintlaqa' biss (i) meta jkun spedjenti; (ii) meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawża oħra; (iii) sakemm il-parti l-oħra ma tkunx ser tbatì preġudizzju; u (iv) jekk neċessarju fl-amministrazzjoni tal-ġustizzja. Fil-fehma tat-Tribunal l-ebda mill-punti mressqa mill-partijiet kien jinkwadra ruħu hawnhekk u għalhekk ċaħad it-talba.

17. Din il-Qorti taqbel mad-deċiżjoni tat-Tribunal. It-talba mressqa mill-assoċjazzjoni appellata hija għall-ħlas ta' sehem l-appellanti bħala koproprietarji tal-partijiet komuni tal-blokk mill-kontribuzzjonijiet dovuti lilha għall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni għall-perijodu bejn Lulju 2013 sa Diċembru 2016, filwaqt li t-talba tal-istess appellanti kif magħmula fir-rikors maħluf tagħhom quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, hija għas-sejbien ta' responsabbiltà u ordni għall-eżekuzzjoni ta' xogħol allegatament pendenti u/jew abbandunat fl-istess partijiet komuni u għal dikjarazzjoni, likwidazzjoni u ħlas ta' danni kkawżati bħala riżultat tal-inadempjenza da parti ta' Cresta Property Services Limited u/jew l-assoċjazzjoni appellata. Minn eżami *prima facie* ma jirriżultax lil din il-Qorti li l-pretensjonijiet miġjuba mill-assoċjazzjoni appellata f'dawn il-proċeduri huma dipendenti fuq l-eżitu tal-proċeduri l-oħra, u jistgħu biss jiġu deċiżi wara sentenza finali f'dawk il-proċeduri. Dak li huwa allegatament dovut mingħand l-appellanti bħala sehemhom mill-*maintenance fee* tal-partijiet komuni tal-blokk, jista' faċilment jiġi determinat mingħajr ma

wieħed jidħol fil-mertu tal-allegati danni sofferti minnhom b'rizultat ta' dak li qegħdin jgħidu fil-proċeduri l-oħra, ċjoé l-inadempjenza tal-assocjazzjoni appellata u/jew terzi. Aktar u aktar meta wieħed iqis li permezz tat-talba tagħhom għal tpaċija, huma qegħdin jammettu li l-*maintenance fee* hija dovuta mingħandhom. B'hekk il-Qorti ma tistax tifhem l-argument tal-appellanti li fil-każ odjern kienet kemm bżonnjuża kif ukoll meħtieġa ordni ta' soprasessjoni.

18. Għalhekk l-argument tal-appellanti ċertament ma jistax ireġi hawnhekk u l-Qorti tagħraf li l-vantaġġ ta' soprasessjoni imur kollu lejn l-appellanti li l-għan ewlieni tagħhom huwa dak ta' tpaċija ta' dak li jista' jkun dovut bejn il-partijiet fl-eventwalità li l-Qorti Ċivili Prim'Awla tilqa' t-talba tal-appellanti u tillikwida dak dovut lilhom bħala danni. Saħansitra l-appellanti stess jażardaw iressqu dan l-argument fir-rikors tal-appell tagħhom meta jgħidu: “... *l-esponenti appellanti sofrew ingustizzja fil-konfront tagħhom fis-sens li ġew mcaħħda mill-fakoltà mogħtija lilhom bl-artikoli 1196 et seq. tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta*”.

19. Għaldaqstant din il-Qorti ssib li dan l-aggravju wkoll mhux ġustifikat u tiċħdu.

It-tielet aggravju: ksur tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali

20. L-appellanti filwaqt li jispjegaw it-tielet aggravju tagħhom, jissottomettu li mill-mod li t-Tribunal mexxa l-proċeduri, kien jidher fejn se tmur il-kawża. Hawnhekk huma jagħmlu riferiment għar-rikors tagħhom ipprezentat fit-30 ta' Novembru, 2018, u jsostnu li fid-digriet tiegħu tal-14 ta' Frar, 2019, it-Tribunal

skarta għalkollox l-insenjament ta' dawn il-Qrati fir-rigward tal-estensjoni tal-applikazzjoni tal-artikoli 733 u 734 tal-Kap. 12 għal dawk il-każijiet fejn hemm ksur impliċitu tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali.

21. L-assoċjazzjoni appellata wara li ċitat dak li qal it-Tribunal fid-digriet tiegħu fuq imsemmi, tissottometti li l-artikoli li għalihom l-appellanti qegħdin jagħmlu riferiment m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-każ odjern. Tgħid li t-Tribunal kien mexxa mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 9 tal-Kap. 380 u l-aġir tal-ġudikant ma kienx jitlob ċensura fil-mod kif mexxiet il-proċeduri. Filwaqt li tagħmel riferiment għal żewġ sentenzi mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, tissottometti li wieħed ma jistax jagħzel li jestendi l-effetti tal-liġi għaliex ma kienx jaqbel mal-mod kif il-ġudikant ikun qed imexxi l-każ.

22. Fid-digriet tiegħu tal-14 ta' Frar, 2019, it-Tribunal mill-ewwel osserva li l-ebda waħda mir-raġunijiet li taw l-appellanti fir-rikors tagħhom ma kienet tinkwadra ruħha fid-dispożizzjonijiet tal-artikoli 733 u 734 tal-Kap. 12.

23. Din il-Qorti taqbel ma' dan id-digriet. Kuntrarjament għal dak li ssottomettew l-appellanti fin-nota tagħhom tal-14 ta' Diċembru, 2018, il-legiżlatur għamel ċar liema kienu dawk is-sitwazzjonijiet fejn tista' tintalab ir-rikuża ta' ġudikant jew fejn ġudikant jista' jastjeni mis-smiġħ ta' kawża. Dan jagħrfuh l-appellanti stess meta fl-istess nota jgħidu *"Illi t-talba odjerna ... ma taqax entro il-lista ta' sitwazzjonijiet kontemplati fl-imsemmi Artikoli"*, iżda fl-istess waqt b'riferiment għal sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), isostnu li *"...huwa stabbilit li l-artikoli rigwardanti ir-rikuża ta' ġudikant sedenti m'għandhomx jiġu interpretati b'mod restrittiv*

stante interpretazzjoni ta' dan it-tip hija leżiva tal-artikoli 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea". Iżda hawnhekk l-appellanti jonqsu milli jagħrfu li t-Tribunal, kif ukoll din il-Qorti, m'għandhom l-ebda kompetenza li jiddeċiedu kwistjoni dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanciti permezz tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, u kull talba għar-rikuża jew għall-astensjoni tal-ġudikant tista' biss tiġi trattata u determinata fil-parametri tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 733 u 734 tal-Kap. 12.

24. Għaldaqstant dan l-aggravju wkoll ma jirriżultax li huwa ġustifikat u l-Qorti tiċċdu.

Ir-raba' aggravju: id-deċiżjoni hija żbaljata fil-mertu

25. L-appellanti jispjegaw dan ir-raba' aggravju tagħhom billi jgħidu li l-argument tagħhom huwa wieħed pjuttost sempliċi u msejjes fuq l-artikoli 1196 *et seq.* tal-Kap. 16 stante li jirriżulta li l-partijiet huma debituri lejn xulxin, fejn l-ammont dovut lilhom kien għad irid jiġi kanonizzat bis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla. Huma jinsistu li kieku t-Tribunal kien segwa dak li jipprovdi għalih is-subinċiż (b) tas-subartikolu 7(2) tal-Kap. 380, id-debitu dovut lejn l-appellanti kien ukoll ikun wieħed stabbilit. Jissottomettu li ma kienx ċar ukoll kif it-Tribunal wasal għall-konklużjoni li *"lanqas hemm qbil li l-ammont kollu mitlub mill-konvenuti jirrigwardjaw spejjeż tal-komun"* meta dan kien ċar mit-talba tagħhom kif magħmula quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla.

26. L-assoċjazzjoni appellata tenniet għal darb'oħra li hawnhekk il-proċeduri kienu jirrigwardaw pretensjoni għall-ħlas ta' sehem l-appellanti mill-kontribuzzjoni għall-manteniment tal-komun tal-blokk, filwaqt li l-kawża quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fl-ismijiet inversi, kienet tirrigwarda xogħol ta' appalt u pretensjonijiet ta' danni li għadhom iridu jiġu likwidati. Filwaqt li tagħmel riferiment għall-ġurisprudenza, issostni li ż-żewġ djun pretiżi fil-proċeduri msemmija ma kinux likwidi, u saħansitra l-pretensjoni tal-appellanti kienet qiegħda tiġi kkontestata minnha fil-kawża li kienet qiegħda tinstema' mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla.

27. It-Tribunal irrileva li dejjem ġie ritenut mill-Qrati li tpaċija tista' ssejtn biss fejn iż-żewġ debiti huma ugwalment likwidi u ċerti, filwaqt li għamel riferiment għal sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta, u oħra tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, in sostenn tal-argument tiegħu. Josserva li fil-każ odjern il-kawża fejn l-appellanti kienu qegħdin jivvantaw pretensjoni għall-ħlas kienet għadha pendenti u għalhekk l-ammont ma setax jingħad li kien wieħed stabbilit, u dan minbarra l-fatt li l-kontendenti hemmhekk ma kinux qed jaqblu li l-ammont kollu pretiż kien jirrigwarda spejjeż tal-komun. B'hekk ċaħad l-argument tal-appellanti favur it-tpaċija.

28. Hawnhekk ukoll din il-Qorti ssib li t-Tribunal kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu. Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1197 tal-Kap. 16 li jiddettaw f'liema każijiet għandha ssir it-tpaċija, huma ċari:

- “(1) It-tpaċija ssir biss bejn żewġ idjun li jkollhom it-tnejn bħala oġġett somma ta’ flus, jew kwantità determinata ta’ hwejjeġ funġibbli tal-istess speċi, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistgħu jintalbu.
- (2) Id-dejn hu likwidu meta hu ċert ukoll f’dik li hija kwanità.”

29. Issa fil-każ odjern jirriżulta kif sewwa qal it-Tribunal, li d-dejn pretiż mill-appellanti fil-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim’Awla, mhuwiex ċert u likwidu tant hu hekk li huma qegħdin jitolbu għal dikjarazzjoni ta’ ħtija u għal likwidazzjoni ta’ danni riżultanti minn dik il-ħtija. Ma jirriżultax lil din il-Qorti li dawk il-proċeduri mhumiex kontestati mill-assocjazzjoni appellata, anzi għall-kuntrarju mix-xhieda tal-appellant Saviour Casha waqt l-udjenza tal-11 ta’ Ottubru, 2018, jirriżulta li l-partijiet mhumiex qegħdin jaqblu li tali spejjeż għandhom jiġu sopportati mill-istess assocjazzjoni appellata. Għaldaqstant din il-Qorti ma ssibx dan l-aggravju ġustifikat u tiċħdu.

Il-ħames aggravju: l-imgħax u l-ispejjeż

31. L-aħħar aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-kundanna tat-Tribunal għall-ħlas tal-ispejjeż u anki tal-imgħaxijiet fuq l-ammont dovut. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet diġà magħmula minn din il-Qorti, ma ssib l-ebda raġuni għaliex għandha tbiddel id-deċiżjoni tat-Tribunal, u għalhekk tiċħad ukoll dan l-aħħar aggravju tal-appellanti.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeciedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċċdu, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż marbuta mal-proċeduri quddiem it-Tribunal jibqgħu kif deċiżi, filwaqt dawk ta' din l-istanza għandhom jiġihallu mill-appellanti.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur**