MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Frar, 2023

Appell Inferjuri Numru 223/2020 LM

MG Administrators Limited (C83547) fil-kapaċità tagħha bħala Amministratur tal-Assoċjazzjoni Sidha Apartments Owners Association li b'digriet tat-18 ta' Frar 2022 ġiet sostitwita minn Paul Cordina bil-karta tal-identità numru 794552M bħala Amministratur tal-Assoċjazzjoni Sidha Apartments Owners Assocation
('l-appellanta')

vs.

Raymond Cutajar (K.I. nru. 31156(M))
('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-attur **Paul Cordina (K.I. nru. 794552(M)) fil-kapaċità tiegħu bħala Amministratur tal-Assoċjazzjoni Sidha Apartments**

Owners Association [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanta’] mid-deċiżjoni mogħtija fit-2 ta’ Mejju, 2022, [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’], mit-Tribunal Għal Talbiet Zgħar [minn issa ’l quddiem ‘it-Tribunal’], li permezz tagħha ddeċieda billi laqa’ *in parte* l-eċċezzjoni tal-konvenut **Raymond Cutajar (K.I. nru. 31156(M))** [minn issa ‘l quddiem ‘l-appellat’]:

> “...*limitatament għall-ispejjeż konnessi mat-tindif u ħlas dovut lil-Arms u jirriduċi t-talba tal-attur għal €970.92. Konsegwentement jikkundanna lill-konvenut iħallas lill-istess attur is-somma ta’ disa’ mija u sebgħin Euro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€970.92 bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali li tinsab a fol. 3 tal-proċess sad-data tal-ħlas sħiħ effettiv.*
>
> *L-ispejjez kollha ta’ dawn il-proċeduri, kif ukoll tal-ittra uffiċjali ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta huma a kariku tal-konvenut.”*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-pretensjoni tal-appellanta fil-konfront tal-appellat, għall-ħlas ta’ diversi kontribuzzjonijiet u spejjeż bħala membru tagħha, u sid tal-appartament numru wieħed (1) formanti parti mill-blokk ta’ appartamenti bl-isem ‘Sidha Apartments’, bin-numru sitta u ħamsin (56) li jinsab fTriq Għaxqet il-Għajn, Żonqor Heights, Marsaskala.

<u>Mertu</u>

3. L-appellanta għalhekk ippreżentat talba quddiem it-Tribunal fil-konfront tal-appellat, fejn talbet lill-imsemmi Tribunal sabiex:

"...jogħġbu (a) jiddikjara illi l-intimat huwa debitur tal-Assoċjazzjoni 'Sidha Apartments Owners' Association' fl-ammont ta' elf tlett mija u tlettax-il Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€1,313.86ċ) għar-raġunijiet fuq premessi; u (b) jordna lill-intimat sabiex iħallas lis-soċjetà attriċi – fil-kapaċità tagħha bħala Amministratur tal-Assoċjazzjoni 'Sidha Aapartments Owners' Association' – is-somma ta' elf tlett mija u tlettax-il Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€1,313.86ċ)

Bl-imgħax legali sad-data tal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat – inkluż tal-ittra uffiċjali numru 995/20 (Dok. B) – illi huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni".

4. L-appellat wieġeb fis-27 ta' Ottubru, 2020 fejn eċċepixxa li t-talbiet tal-appellanta kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet: (a) is-soċjetà MG Administrators Limited ma kienet ippreżentat l-ebda prova sabiex turi li huwa kien inkarigaha tipprestalu servizzi bi ħlas fir-rigward tal-appartament tiegħu; u (b) l-ammonti reklamati mill-appellanta ma kienux relatati mal-manteniment tal-faċċata tal-appartament u/jew mas-sistema tal-ilma jew drenaġġ skont kif kien jipprovdi l-kuntratt ta' akkwist tal-10 ta' Ottubru, 2006 fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra

Illi mill-atti jidher illi għalkemm it-talba kienet fl-ammont ta' €1,313.86, skont ir-rendikont li ġie ippreżentat u li jidher a fol. 46 u 47, l-ammont dovut kien ta' €1,116.92. It-Tribunal ra d-dokumenti li ġew ippreżentati u għalkemm mill-kuntratt jirriżulta illi l-konvenut għandu jħallas l-ispejjeż relatati mal-faċċata, assikurazzjoni, u katusi, l-istess kuntratt jobbliga lil-konvenut jifforma parti mill-assoċjazzjoni tal-istess blokk u għalhekk għandu l-obbligu li jħallas l-istess spejjeż tal-amministrazzjoni relattiva.

Għalhekk l-ispejjeż dovuti lil Arms u dawk relatati mat-tindif li flimkien jammontaw għal €146 (fn. 1 2019- €33 tindif u €25 Arms, 2020- €63 tindif u €25 Arms) , biss għandhom jitnaqsu mill-ammont mitlub.

Illi għalhekk, in vista ta' dak fuq kunsidrat, it-Tribunal ma għandu l-ebda triq oħra ħlief li jiddikjara li l-ammont mitlub mill-attur għandu jiġi ridott għal €970.92."

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-20 ta' Mejju, 2022, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

"(i) tikkonferma d-deċiżjoni appellata fejn din sabet illi l-konvenut huwa debitur tal-esponent nomine; u

(ii) tvarja l-ammont li għandu jitħallas mill-istess konvenut kif indikat fid-deċiżjoni fl-ismijiet peremessi tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar datata t-2 ta' Mejju 2022 f'Talba Numru 223/20/LC u tibdel id-deċiżjoni limitatament sabiex jiġi dikjarat u ordnat illi l-konvenut għandu jagħmel tajjeb għall-ammont kollu pretiz mill-esponenti nomine, ossia s-somma ta' €1,313.86 bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali li tinsab a fol. 3 tal-proċess sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jkunu a karigu tal-appellat".

L-appellanta tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (a) is-sentenza appellata mhijiex adegwatament motivata, u hija kuntrarja għad-dettami tal-ekwità; u (b) *aequitas sequitur legem.*

7. L-appellat wieġeb fit-2 ta' Settembru, 2022, fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

"(1) Tiddikjara l-appell interpost mill-atturi bħala irritu u null u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess; jew fin-nuqqas

(2) *Tirrespingi l-aggravji kollha tal-appellanti biex b'hekk tiġi ikkonfermata fl-interità tagħha s-sentenza mogħtija mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fit-2 ta' Mejju 2022 fl-ismijiet* **MG Administrators Limited fil-kapaċità tagħha bħala Amministratur tal-Assoċjazzjoni Sidha Apartments Owners Association li b'digriet tat-18 ta' Frar 2022 ġiet sostitwitha minn Paul Cordina bil-karta tal-identità numru 794552M bħala amministratur tal-Assoċjazzjoni Sidha Apartments Owners Association vs Raymond Cutajar**

Inoltre, dina l-Onorabbli Qorti għandha tikkonsidra l-appell bħala frivolu u vessatorju u tordna lill-appellanti biex iħallsu penali li m'għandhiex tkun inqas minn mitejn u ħamsin Euro (€250) u li ma tkunx iżjed minn elf u mitejn u ħamsin Euro (€1,250) ai termini tal-artikolu 8(5) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi appellant".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti qabel xejn ser tikkonsidra l-ewwel sottomissjoni tal-appellat, fejn qiegħed jissolleva l-punt li l-appell odjern huwa irritu u null a tenur tas-subartikolu 8(3) tal-Kap. 380, u dan stante li l-ammont mitlub huwa inqas minn elf u ħames mitt Euro (€1,500), u anki għaliex ma jeżisti l-ebda kriterju indikat fil-liġi li jippermetti appell fejn l-ammont ikun inqas. Jissottometti li sabiex tiġġustifika l-appell tagħha, l-appellanta tinsisti li huwa applikabbli għall-każ odjern il-para. (d) tas-subartikolu 8(2) tal-Kap. 380, li jipprovdi li hemm dritt ta' appell dejjem "*meta t-Tribunal ikun b'mod gravi mar kontra d-dettami tal-imparzjalità u tal-ekwità skont il-liġi u dik l-azzjoni tkun ippreġudikat il-jeddijiet ta' min jappella".* L-appellat jikkontendi li fil-ġeneralità tagħha is-sentenza appellata ma tikser l-ebda prinċipju tal-ekwità. Jissottometti li meħud in konsiderazzjoni l-aspett monetarju, l-appellanta ġiet akkordata 74% tat-talba tagħha. Ikompli jgħid li l-liġi mhux biss titlob ksur tal-ekwità sabiex ikun hemm dritt ta' appell, imma li meħudin iċ-ċirkostanzi kollha, l-ksur huwa wieħed

"gravi". Isostni li madankollu fil-każ odjern dan l-estrem ma jeżistix, kif ukoll ma jirriżultax li t-Tribunal mexa b'nuqqas ta' imparzjalità bejn il-partijiet. L-appellat jgħid li n-nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti fil-verità kien iktar jirrigwarda l-mod li bih it-Tribunal għamel evalwazzjoni tal-konteġġi ppreżentati minnhom, kwistjoni li jissottometti hija waħda li tidħol fl-apprezzament tal-provi. Jissottometti li jista' ikun li wieħed ma jaqbilx mal-mod li t-Tribunal ikun ta iktar piż lil prova partikolari milli prova oħra, iżda dan ma jfissirx li d-deċiżjoni tat-Tribunal tkun sfaċċatament inġusta u inekwa kif titlob il-liġi. L-appellat hawnhekk jagħmel riferiment partikolari għal sentenza ta' din il-Qorti deċiża fil-25 ta' Ġunju, 2021 fl-ismijiet **Elmo Insurance Limited *vs.* Ray Aquilina Installations Company Limited**[1] in sostenn tal-argument tiegħu.

9. Il-Qorti filwaqt li taqbel li dak li fissret fis-sentenza tagħha suċitata għandu jsib l-applikazzjoni tiegħu fil-proċeduri odjerni, ser tgħaddi sabiex tinvestiga jekk l-appell intavolat mill-appellanta huwiex tassew irritu u null. Tagħraf li l-appellanta stess fir-rikors tal-appell tagħha ddikjarat li dan kien qed isir a tenur tal-para. (d) tas-subartikolu 8(2), u għalhekk jonqos li din il-Qorti tinvestiga jekk tassew l-appell tagħha jinkwadra ruħhu taħt il-kriterju indikat fil-liġi. Tikkunsidra li skont l-imsemmi para. (d) tas-subartikolu 8(2), il-partijiet huma konċessi dritt ta' appell quddiem din il-Qorti *"meta t-Tribunal ikun b'mod gravi mar kontra d-dettami tal-imparzjalità u tal-ekwità skont il-liġi u dik l-azzjoni tkun ippreġudikat il-jeddijiet ta' min jappella".*

10. L-appellanta fl-ewwel aggravju tagħha tikkontendi li t-Tribunal naqas li jimmotiva b'mod xieraq dik il-parti tad-deċiżjoni tiegħu fejn irriduċa l-ammont

[1] App.Inf. 162/20LM.

mitlub, u dan in-nuqqas jinkwadra ruħhu fil-parametri tas-suċitat para. (d) tas-subartikolu 8(2). Iżda anki jekk il-Qorti tqis is-sottomissjonijiet tal-appellanta, fejn tikkontendi li t-Tribunal saħansitra naqas milli jispjega b'mod ċar għaliex straħ fuq prova minflok oħra, tikkunsidra li t-Tribunal kien ċar biżżejjed fir-raġunament tiegħu kif wasal għad-deċiżjoni finali għar-riduzzjoni tal-ammont. Ma jirriżulta l-ebda nuqqas ta' motivazzjoni min-naħa tat-Tribunal, u għaldaqstant il-Qorti ma tistax taċċetta dan l-argument imressaq mill-appellanta, u b'hekk tammetti dan l-aggravju.

11. It-tieni aggravju tal-appellanta jistrieħ fuq il-prinċipju *aequitas sequitur legem.* Issostni li fil-każ odjern, it-Tribunal naqas b'mod manifest li jimxi u japplika l-provvedimenti tal-liġi speċjali li jirregolaw il-kondominju. Tikkontendi li dan (i) jikkostitwixxi ksur tal-prinċipju tal-ekwità; u (ii) ser iwassal għal sitwazzjoni assurda fejn ser ikollha tiġi disapplikata l-liġi speċjali biss fil-konfront ta' wieħed mill-membri tal-assoċjazzjoni. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Id-deċiżjoni tat-Tribunal straħet fuq l-interpretazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist tal-appartament proprjetà tal-appellat, u li jagħmel parti mill-kondominju, fejn il-partijiet komuni proprjetà tad-diversi sidien tal-appartamenti, huma amministrati mill-appellanta. Iżda din tal-aħħar issostni li t-Tribunal kellu minflok japplika d-disposizzjonijiet tal-Kap. 398. Il-Qorti mingħajr ma tidħol f'din il-kwistjoni li jidher li filfatt kienet tikkostitwixxi l-qofol tal-vertenza ta' bejn il-partijiet, tgħid li l-appellanta ma tistax tallega ksur tal-prinċipju tal-ekwità biss għaliex hija mhijiex qegħda taqbel mal-interpretazzjoni u l-konklużjoni tat-Tribunal. Il-Qorti ma tista' issib l-ebda nuqqas jew irregolarità min-naħa tat-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu li twassalha sabiex taqbel mal-appellanta.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddikjara l-appell odjern irritu u null.

L-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur