MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2024

Appell Inferjuri Numru 201/2022 LM

**MG Administrators Limited (C 83547)**
*('is-soċjetà appellata')*

***vs.***

**Raymond Theuma (K.I. nru. 66857G)**
*('l-appellant')*

**Il-Qorti,**

## Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-konvenut **Raymond Theuma (K.I. nru. 66857G)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mid-deċiżjoni mogħtija fl-10 ta' Jannar, 2024 [minn issa 'id-deċiżjoni appellata] mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], li ddeċieda t-talbiet tas-soċjetà attriċi **MG**

**Administrators Limited (C 83547)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'] fil-konfront tal-konvenut, kif ġej:

> *"Għaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeċiedi din l-azzjoni billi jilqa' t-talba tas-soċjetà attriċi u jiddikjara l-konvenut debitur tas-soċjetà attriċi fl-ammont ta' sitt mija u wieħed u sebgħin euro (€671) bl-interessi mis-26 ta' April 2022 (fn. 1: Data tal-ittra uffiċjali bi proċedura tal-166A) sal-ħlas sħiħ u effettiv. L-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri huma a spejjeż tal-konvenut."*

## Fatti

2. Is-soċjetà attriċi spjegat li hija l-amministratur tal-*condominium* 'Heron Court', Triq l-Esperanto, Msida. Qalet li l-appartament numru 1 f'dan l-istess blokk jappartjeni lill-konvenut Raymond Theuma. Is-soċjetà attriċi spjegat li l-konvenut huwa moruż fil-ħlas tal-*condominium fees* għas-sena 2021, u dan minkejja li huwa ġie interpellat diversi drabi sabiex iħallas l-ammonti dovuta minnu, inkluż b'ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12, liema ittra ġiet ikkontestata minnu. Qalet li l-ammont globali dovut lill-amministratur tal-*condominium* suespost, huwa ta' sitt mija u wieħed u sebgħin Euro (€671), li jinkludi wkoll l-imgħax legali bir-rata ta' 8% mid-data tal-iskadenza tal-bilanċ dovut, oltre l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali 44/22. Għaldaqstant, is-soċjetà attriċi talbet lit-Tribunal jordna lill-konvenut iħallas l-ammont pretiż minnha.

3. Il-konvenut wieġeb billi qajjem l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori,* stante li huwa residenti ġewwa l-gżira t'Għawdex, u qal li l-proċeduri kontra tiegħu kellhom jiġu istitwiti fil-qorti t'Għawdex. Qal ukoll li fil-mertu, it-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan għaliex huwa ntalab iħallas għal benefikati li ma jagħmel l-ebda użu minnhom. Il-konvenut eċċepixxa wkoll li huwa m'għandu

jbati l-ebda spejjeż fir-rigward ta' dawn il-proċeduri, għaliex minkejja li talab rendikont dettaljat tal-ispejjeż reklamati, huwa baqa' mingħajr risposta.

**<u>Id-Deċiżjoni Appellata</u>**

4. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fl-10 ta' Jannar, 2024, it-Tribunal iddeċieda billi laqa' t-talbiet tas-soċjetà attriċi, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Rat illi l-ewwel eċċezzjoni tal-*privilegium fori *ġie deċiż permezz ta' digriet datat 29 ta' Marzu, 2023, fejn it-Tribunal ċaħad din l-eċċezzjoni.*
>
> *Fis-26 ta' April, 2023 ġiet ippreżentata l-affidavit ta' Joanna Xuereb li hija direttriċi tas-soċjetà MG Administrators Ltd, li kienu ġew appuntati bħala amministraturi tal-blokka Heron Court fil-21 ta' Novembru, 2021 fejn Raymond Theuma huwa proprjetarju tal-flat bin-numru 1. Il-condomini tal-blokk iħallsu l-pagament annwali għaż-żamma, manutenzjoni u kambjament li jkun hemm bżonn u li jiġi approvat mill-condomini iżda l-konvenut ma ħallasx dak dovut għas-sena 2021. Saru diversi tentattivi inkluż ittra uffiċjali a bażi tal-artikolu 166A tal-Kap. 12, li kien irrisponda għaliha l-istess konvenut. Skont il-ftehim li ġie approvat mill-maġġoranza tal-condomini f'każ illi condominus ma jħallasx il-kontribuzzjoni dovuta fiż-żmien 15-il jum minn meta jkunu dovuti jkun hemm penali ta' €7 għal kull xahar u jkollu wkoll iħallas għall-ispejjeż ġudizzjarji li s-soċjetà tkun inkorriet konsegwenza tan-nuqqas tiegħu li jħallas dak dovut minnu. Skont l-RFP datata l-25 ta' Novembru, 2021 u mmarkata Dok. MG3 il-kontribuzzjoni għas-sena 2021-2022 dovuta minn Raymond Theuma kienet ta' €450 filwaqt illi l-*late payment fee *u* legal fees *ammontaw għal €21 u €190 rispettivament, total ta' €661 liema ammont baqa' ma tħallasx minnu iżda sehmu tħallset mis-sidien l-oħra. Saviour Spiteri, is-sid tal-flat bin-numru 2 f'Heron Court, xehed illi MG Administrators Ltd huma l-amministraturi tal-komun u fl-2021 kienu ftiehmu li jħallsu €450, iżda kellhom iħallsu €70 oħra minħabba li wieħed mis-sidien ma riedx iħallas. Fil-fatt hu qabel kien jieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-blokk għal 13-il sena u dejjem kien hemm problemi mas-sid tal-flat 1, Raymond Theuma għax ma kienx irid iħallas l-ispejjeż imma bil-paċenzja ġieli kien iħallsu bil-pagamenti u ġieli baqa' ma ħallasx. Dawn l-ispejjeż kienu għal* meter *tad-dawl,* lift, cleaner *u* maintenance *li jkun hemm bżonn. Johnnie Xuereb xehed illi huwa s-sid ta'*

*flat fil-blokka Heron Court, u MG Administrators Ltd jieħdu ħsieb il-condominium li jkopru manutenzjoni skont il-bżonn, dawl u kontijiet. Huma jħallsu €450 jew €440 fis-sena imma kellhom iħallsu aktar għax kien hemm wieħed mis-sidien Raymond Theuma li ma kienx ħallas.*

*Minkejja li l-kawża kienet tħalliet għall-provi konvenut għat-12 ta' Ġunju, 2023, dakinhar ma deher ħadd u t-Tribunal ta differiment għas-27 ta' Settembru, 2023, b'dan illi jekk ma jitressqux provi dakinhar l-istadju tal-provi jingħalaq. Fis-27 ta' Settembru, 2023 reġa' ma deher ħadd u t-Tribunal iddikjara l-istadju tal-provi magħluqa u l-kawża tħalliet għat-trattazzjoni għas-6 ta' Novembru, 2023. Fit-3 ta' Novembru, 2023 il-konvenut ippreżenta rikors fejn talab illi jippreżenta l-att tal-akkwist tal-appartament tiegħu, iżda t-Tribunal ċaħad it-talba stante li kien hemm żewġ seduti li kienu tħallew għall-provi konvenut fejn ma kienet ġiet ippreżentata ebda prova jew xhieda.*

*Għaldaqstant, it-Tribunal, jaqta' u jiddeċiedi din l-azzjoni billi jilqa' t-talba tas-soċjetà attriċi u jiddikjara l-konvenut debitur tas-soċjetà attriċi fl-ammont ta' sitt mija u wieħed u sebgħin euro (€671) bl-interessi mis-26 ta' April, 2022 (fn. 1: data tal-ittra uffiċjali bi proċedura tal-166A) sal-ħlas sħiħ u effettiv. L-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri huma a spejjeż tal-konvenut."*

**L-Appell**

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fid-29 ta' Jannar, 2024, il-konvenut talab lil din il-Qorti tilqa' l-appell tiegħu, tirrevoka d-digriet tat-Tribunal tad-29 ta' Marzu, 2023 u s-sentenza tal-10 ta' Jannar, 2024, billi tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati minnu, u tiċħad it-talbiet attriċi wara li tippermetti lill-konvenut jipproduċi l-provi tiegħu u tisma' x'għandu xi jgħid fil-mertu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellata.

6. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu, l-appellant qal li deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori* għandha tingħata permezz ta' sentenza *in parte* u mhux permezz ta' digriet. Qal ukoll li t-Tribunal ma kienx korrett meta ċaħad l-

eċċezzjoni tiegħu tal-*privilegium fori,* għaliex dan huwa prinċipju sagrosant stabbilit fil-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, u għalhekk hija liġi proċedurali ta' ordni pubblika u tiġi 'l fuq minn kwalunkwe liġi proċedurali stabbilita taħt il-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta. Kompla jgħid li mhux minnu li l-maġġior parti tal-provi jinsabu fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal f'Malta, għaliex kull ma pproduċiet is-soċjetà appellata kienu l-affidavit ta' Joanna Xuereb, u d-dokumenti li din kellha fil-pussess tagħha. Qal ukoll li huwa ma tħalla jipproduċi l-ebda prova, għalkemm huwa residenti f'Għawdex, u għalhekk għandu jkun hemm parità bejn ix-xhieda li jirrisjedu f'Malta u dawk li jirrisjedu f'Għawdex. Qal li konsegwenza ta' din id-deċiżjoni, tpoġġa piż fuqu għaliex huwa kellu jipparteċipa fi proċeduri li baqgħu għaddejjin quddiem il-qorti f'Malta, u minħabba raġunijet ta' saħħa u xogħol, huwa ma setax jipparteċipa f'dawn il-proċeduri.

7. B'riferiment għas-sentenza fil-mertu, l-appellant qal li filwaqt li huwa minnu li l-kawża ġiet differita darbtejn għall-provi tiegħu, u l-avukat tiegħu naqset milli tidher quddiem it-Tribunal, qabel ingħatat is-sentenza huwa kien għamel rikors tempestiv sabiex ikun jista' jippreżenta l-provi tiegħu, fosthom il-kuntratt tal-akkwist, li minnu jirriżulta li l-ammont mitlub mis-soċjetà appellata mhuwiex dovut minnu għaliex, huwa mhux komproprjetarju tal-partijiet komuni, iżda għandu biss l-użu u t-tgawdija tal-bieb prinċipali ta' barra tal-blokk, tal-entrata komuni sal-bieb tal-istess flat, u tas-sistema tad-drenaġġ. Qal li l-flat tiegħu jgawdi wkoll id-dritt ta' użu tat-taraġ u tal-kaxxa tat-taraġ u tal-lift, għall-istallazzjoni u l-manutenzjoni tat-tank tal-ilma u tad-dixx tas-satellita. Qal li min-naħa l-waħda t-Tribunal deher li seta' jkun flessibbli u li ma japplikax ir-regola tal-*privilegium fori* li setgħet tiffavorih, u mill-banda l-oħra kien riġidu u ma

ppermettilux jipproduċi imqar kopja tal-kuntratt tal-akkwist li kien l-aktar prova fundamentali għalih. Fi kwalunkwe każ, l-appellant iddikjara li kien qiegħed jesebixxi l-kuntratt tal-akkwist flimkien mar-rikors tal-appell tiegħu. L-appellant qal li t-Tribunal applika b'mod riġidu r-regoli tal-proċedura sabiex jostakola l-verità, u ma tiġix amministrata l-ġustizzja. Qal ukoll li bir-rikors tal-appell tiegħu huwa qiegħed jappella wkoll mid-digriet taċ-ċaħda tal-produzzjoni tal-provi ulterjuri tiegħu.

**<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>**

8. Is-soċjetà appellata qalet li kemm is-sentenza preliminari tad-29 ta' Marzu, 2023, kif ukoll is-sentenza tal-10 ta' Jannar, 2024, huma ġusti u jimmeritaw konferma. Qalet li mhux minnu li d-deċiżjoni dwar il-*privilegium fori* ngħatat permezz ta' digriet, kif allegat, u mhux permezz ta' sentenza *in parte*. Kompliet tgħid li filwaqt li hija taqbel li *ai termini* tal-artikolu 50 u tal-artikolu 767 tal-Kap. 12, persuni li joqogħdu Għawdex għandhom id-dritt li, meta jkunu konvenuti f'kawża, jiġu msejħa quddiem il-qorti tal-gżira fejn jgħixu, imma l-artikolu 770 tal-Kap. 12 jagħti l-eċċezzjoni għal din ir-regola. Is-soċjetà appellata qalet li dan huwa każ li jikkonċerna blokk bini li jinsab fil-gżira ta' Malta, l-amministrazzjoni ta' din il-blokka dejjem saret mill-gżira ta' Malta, filwaqt li kull *general meeting* dwar dan il-blokk bini dejjem sar ġewwa Malta, barra l-fatt li dan il-blokk bini jinsab f'Malta. Qalet li għalhekk l-obbligazzjoni bejn il-partijiet tiġi eżegwita f'Malta. Qalet li l-artikolu 770 tal-Kap. 12 huwa ċar u ma jħalli l-ebda lok għall-interpretazzjoni, għaliex f'każijiet li jaqgħu taħt dan l-artikolu, il-konvenut ma jibqalux id-dritt li jinvoka l-benefiċċju li jiġi mħarrek quddiem qorti fi gżira partikolari. B'riferiment għall-allegazzjoni tal-appellant li huwa kellu

raġunijiet ta' saħħa u xogħol li minħabba fihom kien diffiċli għalih li jipparteċipa fil-proċeduri quddiem it-Tribunal, is-soċjetà appellata qalet li l-appellant qatt ma ressaq provi dwar dan fl-istadju tal-ġbir tal-provi, u dan minkejja l-inverżjoni tal-provi.

9. Is-soċjetà appellata qalet li permezz tat-tieni aggravju tiegħu, l-appellant donnu li jrid jitfa' l-ħtija għall-fatt li t-Tribunal għalaq l-istadju tal-provi, fuq l-avukat li kienet qiegħda tippatroċinah. Is-soċjetà appellata qalet li l-kawża hija tal-appellant u mhux tal-avukat li tippatroċinah, u għalhekk kien fl-interess tiegħu li jsegwi l-proċeduri li finalment ser ikollhom effett fuqu. Is-soċjetà appellata qalet ukoll li l-appellant kellu ċans ta' żewġ seduti sabiex iressaq il-provi tiegħu, iżda huwa naqas milli jagħmel dan. Qalet ukoll li meta l-appellant jagħmel riferiment għall-kuntratt tal-akkwist tiegħu sabiex juri li huwa biss komproprjetarju ta' uħud mill-partijiet komuni tal-blokk, l-appellant jiżbalja għaliex huwa *condominus* kull min għandu użu mill-partijiet komuni fi blokk bini, u huwa l-appellant innifsu li jammetti li għandu użu ta' dawn il-partijiet komuni. Qalet li *dato ma non concesso* li l-appellant verament m'għandux jagħmel tajjeb għall-ispejjeż relatati mal-manutenzjoni tal-partijiet komuni, l-appellant kien obbligat li jirreferi l-kwistjoni għall-arbitraġġ, xi ħaġa li huwa naqas milli jagħmel, iżda żgur li ma setax jieħu l-liġi f'idejh u jirrifjuta li jħallas dak mitlub minnu.

**<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>**

10. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet

magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetà appellata.

*L-Ewwel Aggravju:* *[Dwar l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori*]*

11. L-appellant jibda billi jgħid li d-deċiżjoni tat-Tribunal fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-*privilegium fori* mressqa minnu, hija nulla għaliex din ingħatat fil-forma ta' digriet u mhux fil-forma ta' sentenza *in parte*.

12. Il-Qorti tirrileva li l-verbal tad-29 ta' Marzu, 2023, jispeċifika li t-Tribunal ippreżenta kopja tas-'sentenza preliminari' lill-partijiet, u fil-fatt il-verbal jaqra hekk: "*Ingħata vera kopja tas-sentenza preliminari llum mogħtija lill-Avukati preżenti tal-Partijiet.*" Ma hemm xejn fil-format tad-deċiżjoni li ngħatat fid-29 ta' Marzu, 2023, li jindika li t-Tribunal ta digriet minflok sentenza *in parte* fir-rigward tal-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-appellant, tant hu hekk li fil-parti konklussiva tas-sentenza, it-Tribunal qal hekk: "*Għaldaqstant, it-Tribunal jiċħad l-eċċezzjoni hekk imsejħa tal-privilegium fori u jiddiferixxi l-kawża għas-smigħ tal-mertu. L-ispejjeż jiġu deċiżi mas-sentenza finali.*"

13. Jirriżulta għalhekk li din il-parti tal-ewwel aggravju sollevat mill-appellant mhijiex veritier,a għaliex m'hemm xejn li jindika li t-Tribunal ta digriet minflok sentenza *in parte*. Jifdal għalhekk li din il-Qorti tistħarreġ jekk l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori* kellhiex tintlaqa' mit-Tribunal, in vista tal-fatt li l-appellant huwa residenti f'Għawdex. Fir-rikors tal-appell tiegħu l-appellant qal li kien diffiċli għalih li jidher quddiem it-Tribunal li żamm is-seduti tiegħu f'Malta, għal raġunijiet ta' saħħa u xogħol, iżda l-Qorti tosserva li meta l-appellant naqas milli

jidher quddiem it-Tribunal, u minkejja li ngħata t-tieni differiment mit-Tribunal biex l-appellant iressaq il-provi tiegħu, dan imkien ma ppreżenta rikors jew xi ċertifikat mediku sabiex jiġġustifika n-nuqqas tiegħu li jidher. Il-Qorti tirrileva li konsiderazzjoni importanti li għamel it-Tribunal, kienet li l-obbligazzjoni bejn il-partijiet kellha tiġi eżegwita ġewwa Malta, hekk kif il-blokk appartamenti in kwistjoni jinsab f'Malta, u r-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn il-partijiet tobbliga lill-appellant iħallas sehmu mill-*condominium fees* għas-servizzi pprestati lilu mis-soċjetà appellata ġewwa Malta.

14. L-artikolu 770 tal-Kap. 12 jipprovdi illi:

> "Il-*privilegium fori* jispiċċa wkoll, fil-każ li l-kawża tkun dwar obbligazzjoni li, skont il-ftehim, kellha tiġi esegwita fi Gżira partikolari."

15. Fil-każ odjern ma jistax jingħad li l-ftehim bejn il-partijiet jirregola l-post fejn għandu jsir il-ħlas. Madanakollu mhuwiex ikkontestat li l-blokk bini li fir-rigward tiegħu s-soċjetà appellata tippresta servizzi ta' amministrazzjoni, jinsab fil-gżira ta' Malta, u għalhekk s-soċjetà appellata, bħala l-kreditriċi, tistenna li kwalsiasi ħlas dovut lilha jiġi vversat lilha fl-uffiċċju tagħha ġewwa Malta. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita f'Malta, u għalhekk l-appellant m'għandux raġun jippretendi li dawn il-proċeduri jinstemgħu fil-gżira ta' Għawdex. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

*It-Tieni Aggravju:* *[Dwar l-obbligi tal-appellant għall-ħlas tal-*condominium fees *mitluba mingħandu]*

16. L-appellant jgħid li huwa mhuwiex komproprjetarju tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti, u huwa għandu biss l-użu u t-tgawdija ta' dawn il-

partijiet komuni, u għalhekk mhux obbligat iħallas dak li qiegħed jintalab minnu. Jgħid ukoll li huwa ma tħalliex mit-Tribunal jipproduċi kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tiegħu, u billi t-Tribunal iddeċieda li jagħlaq il-provi mingħajr ma tħalla jressaq il-provi kollha tiegħu, huwa ġie ppreġudikat.

17. Il-Qorti tirrileva li t-Tribunal alloka żewġ seduti għas-smigħ tal-provi tal-appellant, wara li ta s-sentenza *in parte,* fejn ċaħad l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori* mressqa mill-appellant. Minkejja dan, l-appellant naqas milli jidher jew milli jkun rappreżentat, u kien meta t-Tribunal ra dan in-nuqqas ta' interess mill-appellant, li dan iddeċieda li l-kawża għandha titħalla għas-sentenza. L-appellant, bħala parti f'kawża, kien obbligat isegwi l-proċedura u jara l-kawża tiegħu fhiex waslet, imma l-appellant ġab ruħhu b'mod bħallikieku ma jinteressahx mill-eżitu ta' dawn il-proċeduri kontra tiegħu. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-ħlas tal-*condominium fees* jintalab b'rabta mal-ispejjeż li jsiru għall-manutenzjoni u għat-tindif tal-partijiet komuni tal-blokk, u huwa għalhekk li kull wieħed mis-sidien tal-appartamenti li jiffurmaw il-blokk jintalab iħallas sehmu. L-appellant imkien ma indika jew allega li huwa ma jagħmilx użu mill-partijiet komuni tal-blokk, iżda jgħid biss li huwa mhux komproprjetarju tagħhom. Dan però ma jeżonerahx mill-obbligu li joħroġ sehmu, bħall-kumplament tas-sidien tal-appartamenti l-oħra, sabiex il-partijiet komuni tal-blokk jinżammu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Għal dawn ir-raġunijiet, dan it-tieni aggravju qiegħed jiġi miċħud ukoll.

**<u>Decide</u>**

**Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma fl-intier tagħhom iż-żewġ deċiżjonijiet mogħtija mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fid-29 ta' Marzu, 2023, u fl-10 ta' Jannar, 2024 rispettivament.**

**L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellant.**

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**