MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 2461/1999/1

Awtorita` tad-Djar

v.

Emmanuel u Victoria konjugi Calleja

Il-Qorti:
Preliminari:

B'citazzjoni mressaqa quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Novembru, 1999, l-Awtorita` attrici ppremettiet: illi l-konvenuti ffirmaw kuntratt fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami datat 27 ta' Mejju 1996 li permezz tieghu huma xtraw il-fond Dar 21 u Garaxx 27 Blokk B Binja

Buqana Mtarfa (Dokument A huwa kopja tal-kuntratt); illi kif jirrizulta minn Dokument "B" (l-ittra mibghuta mill-Assocjazzjoni tar-Residenti) il-konvenuti kisru diversi klawsoli mill-istess kuntratt u senjatament il-klawsoli 3, 4, 5, 6, 7, 8 u 10; illi skont klawsola 18 tal-kuntratt f'kaz li tinkiser xi wahda mill-kundizzjonijiet tal-istess kuntratt, dan jipprovdi illi:

“Il-kompraturi jitilfu kull dritt ta' sussidju rigward l-imghax fuq is-self moghti b'dan l-att u jkunu obbligati li jrrifondu lill-Awtorita' s-sussidju moghti minnha relattiv ghall-imsemmi mghax u/jew l-ispejjez kollha maghmula mill-Awtorita', u l-Awtorita' tirriserva d-dritt li tiehu passi ohra skont il-ligi, jekk huma:-

“(iii) jonqsu milli jharsu xi wahda mill-kondizzjonijiet stipulati f'dan l-att;

“(iv) jonqsu milli jhallsu fiz-zmien stipulat il-porzjoni jew parti minnhom dovuta minnhom bhala hlas ghall-ispejjez komuni tal-partijiet komuni fuq imsemmija;

“Salv dak li ntqal fuq jekk il-kompraturi ma josservawx il-kondizzjonijiet kollha f'dan l-att, huma jehlu penali ta' ghaxar liri maltin fil-gimgha jew parti ta' gimgha li fiha jonqsu li josservaw l-imsemmija kondizzjonijiet sakemm jottemperaw ruhhom ma' l-istess kondizzjonijiet;”

Illi sa issa skont din l-istess klawsola l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-attur l-ammont ta' Lm982.30 rapprezentanti sussidji mhallsa, oltre penali ta' Lm10 fil-gimgha skont l-istess klawsola 18 tal-kuntratt;

Ghalhekk l-Awtorita` attrici talbet lil dik il-Qorti:-

“i) Tiddikjara li l-konvenuti naqsu milli josservaw wahda jew izjed mill-obbligi minnhom assunti fil- kuntratt fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami u datat 27 ta' Mejju 1996 u senjatament klawsoli 3, 4, 5, 6, 7, 8 u 10;

“ii) Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-ammont ta' Lm982.30 rappresentanti sussidju fuq l-imghax;

“iii) Tiddikjara id-data li fiha l-konvenuti ghall-ewwel darba kisru xi wahda mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt datata 27 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami;

“iv) Tiddikjara l-penali dovuta mill-konvenuti lill-attur kalkolata bir-rata ta' Lm10 fil-gimgha mid-data ta' l-ewwel ksur ta' obbligazzjoni kontrattwali fuq deskritta;

“v) Tordna u tikkundanna wkoll lill-konvenuti jhallsu lill-attur dik il-penali kif likwidata fir-raba' talba;”

Bl-ispejjez u l-interessi;

B’nota mressqa fit-30 ta’ Gunju, 2000, il-mizzewgin Calleja eccepew:

“1. Illi preliminarjament, din il-kawza ghandha tigi dikjarata dezerta a tenur ta’ l-artikolu 963 Kap. 12, in kwantu ic-citazzjoni attrici giet notifikata lill-konvenuti aktar minn sitt xhur wara l-prezentata taghha;

“2. Illi preliminarjament ukoll, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ic-citazzjoni attrici hija nulla in kwantu nieqsa minn tifsir car u sewwa ta’ l-oggett u r-raguni tat-talbiet taghha a tenur ta’ l-artikolu 156(1)(a) Kap. 12, liema oggett u raguni huma bazati fuq allegat ksur ta’ kondizzjonijiet kontrattwali liema ksur jirrizulta esklussivament minn dokument mhux mahluf allegat mac-citazzjoni, liema dokument ma giex notifikat lill-eccipjenti;

“3. Illi preliminarjament ukoll, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ic-citazzjoni attrici hija nulla in kwantu l-Awtorita’ attrici, jew ahjar ir-rapprezentant ta’ l-Awtorita’ attrici li halef id-dikjarazzjoni tal-fatti attrici, naqas li jiddikjara fl- istess dikjarazzjoni liema fatti jaf bihom personalment a tenur ta’ l-artikolu 156(2) Kap. 12, u fil-fatt it-talbiet attrici huma esklussivament basati fuq allegat ksur ta’ kondizzjonijiet kontrattwali rizultanti esklussivament minn dokument redatt u mhux mahluf

minn terzi mhux fil-kawza, liema dokument ma giex notifikat lill- eccipjenti;

“4. Illi preliminarjament ukoll, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita’ attrici ma ghandhiex l-interess guridiku mehtieg fl-allegat ksur tal-klawsoli kontrattwali minnha elenkati jew liema minnhom, in kwantu tali klawsoli jew liema minnhom gew stipulati fl-interess ta’ terzi, u li ghaldaqstant l-interess guridiku fl-allegazzjoni ta’ tali ksur jirrisjedi esklussivament f’tali terzi;

“5. Illi fil-mertu, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti jeccepixxu umilment illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

“6. Illi dwar l-allegat ksur tal-klawsoli 3 u 5 tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit bhala “Dok. A”, l-eccipjenti jeccepixxu umilment:

“(i) illi l-obbligu ta’ manutenzjoni impost mill-klawsola 3(b) hija obbligazzjoni solidali mal-komproprjetarji l-ohra tal-partijiet komuni li taghmel riferenza ghalihom, li ghaldaqstant hija obbigazzjoni li ghaliha ma jistghux iwiegbu l-eccipjenti wahedhom;

“(ii) illi qatt ma saritilhom l-ebda interpellazzjoni ghall-hlas, li kienet necessarja ladarba trattasi ta’ spejjez mhux certi u likwidi;

“(iii) illi kwalunkwe interpellazzjoni ghall-hlas kellha skont l-istess kuntratt issir esklussivament mill-Assocjazzjoni ta’ Residenti li kellha titwaqqaf u titmexxa skont it-termini tal-kuntratt fuq imsemmi u skont id-Dokument “B” anness ma’ l-istess kuntratt, liema Assocjazzjoni qatt ma twaqqfet u/jew tmexxiet skont tali termini;

“(iv) illi minghajr pregudizzju, l-obbligazzjoni in kwistjoni hija obbligazzjoni li x-xorta taghha jew il-mod li biha ghandha tigi esegwita igib maghhom il-htiega ta’ zmien li ghandu jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti ai termini ta’ l-artikolu 1077 Kap. 16;

"(v) illi in partikolari dwar il-manutenzjoni tal-*lift*, jigi eccepit umilment illi l-eccipjenti ma ghandhomx jikkontribwixxu ghall-manutenzjoni tieghu, stante li dan il-*lift* gie konsenjat mill-Awtorita' attrici fi stat u f'kondizzjoni li ma tiffunzjonax, u billi huma gew spoljati mill-uzu tieghu bil-kunsens tacitu ta' l-Awtorita' attrici, billi f'dan il-*lift* gie nstallat minn komproprjetarji ohra tieghu *lock* li c-cwievet tieghu jinsabu fil-pussess ta' tali komproprjetarji;

"7. Illi dwar l-allegat ksur tal-klawsola 4 tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit bhala "Dok. A", l-eccipjenti jeccepixxu umilment:

"(i) illi l-kuluri fuq imsemmija kellhom ai termini tal-klawsola in kwisjtoni jigu determinati esklussivament mill-Assocjazzjoni ta' Residenti li kelha titwaqqaf u titmexxa skont it-termini tal-kuntratt fuq imsemmi u skont id-Dokument "B" anness ma' l-istess kuntratt, liema Assocjazzjoni qatt ma twaqqfet u/jew tmexxiet skont tali termini;

"(ii) illi minghajr pregudizzju, dwar il-kulur tal-bieb ta' barra, dan ma jinkwadrax ruhu fit-termini ta' l-imsemmja klawsola, in kwantu ma jikkwalifikax bhala "tikhil" jew "tibjid u kulur ta' gebla" jew "kulur tal-blokk u tal-partijiet komuni", liema termini jirreferu esklussivament ghall-partijiet strutturali, cioe' gebla u tikhil, u ghall-partijiet komuni, mentri l-bieb imsemmi huwa proprjeta' esklussiva ta' l-eccipjenti;

"(iii) illi minghajr pregudizzju, l-istess bieb kellu jinzeba' bil-mod kif imzeba' minhabba li kif konsenjat mill-Awtorita' attrici lill-eccipjenti kien difettuz u maghmul minn injam mhux adattat ghal bibien ta' barra, gie attakkat mis-susa u kellu jinghata zebgha apposta minhabba tali susa, b'mod illi l-kulur tieghu huwa rizultat involontarju u temporanju ta' misura necessarja okkazzjonata minn nuqqasijiet kontrattwali ta' l-Awtorita' attrici; u

"(iv) illi dwar l-allegat qatran mat-tieqa u l-gallarija tal-fond ta' l-eccipjenti, jigi eccepit li l-allegazzjoni

hija infondata, u li t-tbajja' in kwistjoni huma okkazjonati minn tikhil ta' kulur iswed maghmul minn kuntratturi inkarigati mill-istess Awtorita' attrici, wara diversi lmenti min-naha ta' l-eccipjenti li kien diehel l-ilma, kif ghadu jidhol sallum;

“8. Illi dwar l-allegat ksur tal-klawsola 6 tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit bhala "Dok. A", l-eccipjenti jeccepixxu umilment illi l-Assocjazzjoni ta' Residenti li kellha titwaqqaaf u titmexxa skont it-termini tal-kuntratt fuq imsemmi u skont id-Dokument "B" anness ma' l-istess kuntratt qatt ma twaqqfet u/jew tmexxiet skont tali termini;

“9. Illi dawr l-allegat ksur tal-klawsola 7 tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit bhala "Dok. A", l-eccipjenti jeccepixxu umilment illi ma huwiex minnu li l-eccipjenti zammew tjur, fniek jew annimali ohra fuq il-bejt jew fil-partijiet komuni imsemmija jew gewwa l-fond mibjuigh lilhom fit-tieni parti tal-kuntratt imsemmi li ghaliha tirreferi l-klawsola 7;

“10. Illi dwar l-allegat ksur tal-klawsola 8 tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit bhala "Dok. A", l-eccipjenti jeccepixxu umilment:

“(i) illi mhuwiex minnu li huma kissru tali klawsola;

“(ii) illi minghajr pregudizzju, qatt ma gie impost fuqhom terminu sabiex jinstallaw il-*pots* imsemmija f'dik il-klawsola u li l-obbligazzjoni li huma jipprovdu *pots* gio l-imsemmija hwat ghat-tqeghid tal-hamrija hija obbligazzjoni li x-xorta taghha jew il-mod li biha ghandha tigi esegwita igibu maghhom il-htiega ta' zmien li ghandu jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti ai termini ta' l-artikolu 1077 Kap. 16; u

“(iii) illi ghall-bqija, huma dejjem hadu hsieb il-manutenzjoni tat-terrazzin imsemmi f'dik il-klawsola, u qatt ma poggew hamrija direttament fil-hwat imsemmija;

“11. Illi dwar l-allegat ksur tal-klawsola 10 tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit bhala "Dok. A", l-eccipjenti jeccepixxu umilment illi l-*frame* ta' l-aluminju imsemmija fid-"Dok. B ", esebit huwa ta' natura temporanja u ma jikkostitwix tibdil strutturali jew tibdil fuq il-faccata tal-bini ai termini tal-klawsola 10;

“12. Illi jehtieg illi jigi pruvat ili l-Awtorita' attrici sa issa ssussidjat lill-eccipjenti fis-somma ta' Lm982.30;

Rat il-Kontro-Talba mressqa mill-imharrkin flimkien man-Nota tal-Eccezzjonijiet fit-30 ta’ Gunju, 2000, li biha ippremettew:

Illi l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mill-azzjoni attrici sabiex jipproponu s-segwenti kontro-talba taghhom a tenur tal-Artikolu 396 Kap. 12, in kwantu tali kontro-talba gejja mill-istess kuntratt jew titolu li minnu gejja t-talba tal-Awtorita` attrici rikonvenuta, kif ukoll ghaliex l-iskop taghha huwa li jpaci l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod iehor igib fix-xejn l-azzjoni attrici jew li jimpedixxi l-effetti taghha; u

Illi l-Awtorita` attrici rikonvenuta ddecidiet illi tagixxi kontra l-konvenuti rikonvenjenti u twaqqfilhom is-sussidju lilhom koncess fuq talba ta' persuni li qeghdin jipprezentaw lilhom infushom bhala rapprezentanti jew addirittura ufficjali ta' Assocjazzjoni ta' Residenti, meta fil-fatt tali Assocjazzjoni qatt ma twaqqfet u/jew tmexxiet skont it-termini tal-ftehim ta' assocjazzjoni formanti parti mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit mill-Awtorita` attrici rikonvenuta bhala "Dok. A", liema ftehim qieghed jigi esebit bhala "Dok. EC1"; u

Illi l-istanzi ta' ksur kontrattwali allegati mill-Awtorita` attrici rikonvenuta fil-konfront tal-konvenuti rikonvenjenti japplikaw kull wahda minnhom ghal diversi residenti u komproprjetarji ta' Binja Buqana, liema persuni pero` ma gewx imharrka mill-Awtorita` attrici rikonvenuta; u

Illi tali diskriminazzjoni m’hijiex wahda incidentali, izda hija diskriminazzjoni intenzjonali min-naha tal-Awtorita` attrici

rikonvenuta, u okkazzjonata mill-fatt illi l-konvenut Emmanuel Calleja ilu ghal dawn l-ahhar snin imexxi kampanja fil-mezzi tax-xandir kontra l-Awtorita` tad-Djar kif jirrizulta mill-anness "Dok. EC2", minhabba l-fatt illi l-Awtorita` tad-Djar bieghet lir-residenti ta' Binja Buqana residenzi li kienet taf li huma *sub-standard* u mibnija hazin, haga li effettivament illum tirrizulta mhux biss mill-fatt illi l-Binja f'partijiet minnha qieghdha tikkrolla, izda anke mill-fatt illi l-Awtorita` stess fethet kawza flimkien mal-istess residenti kontra l-kontratturi li bnew il-Binja in kwistjoni fl-ismijiet **L-Awtorita` tad-Djar et v. Devlands Ltd et**, Cit. Nru. 787/97GV; u

Illi din il-kampanja tal-konvenut rikonvenjenti Emmanuel Calleja hija okkazzjonata mill-fatt illi huwa m’ghandux rimedju legali kontra l-istess Awtorita` tad-Djar, stante li l-Awtorita` tad-Djar imponiet fil-kuntratti tal-bejgh kollha li hija kkonkludiet mar-residenti odjerni ta' Binja Buqana klawsoli li permezz taghha giet eskluza l-garanzija kontra d-difetti latenti, mentri fl-istess hin, hija ma ppermettietx lix-xerrejja prospettivi li jaraw l-istess fondi li kienu qeghdin jixtru sakemm ma giex iffirmat il-kuntratt, u dan ghaliex l-ufficjali tal-Awtorita` kienu jafu ben tajjeb illi gia` dak iz-zmien kienu bdew johorgu l-konsenturi u d-difetti fil-bini; u

Illi dan l-agir da parti tal-ufficjali tal-Awtorita` kien agir frawdolenti, li wassal ghal sitwazzjoni fejn, ghalkemm infethet kawza kontra l-kuntratturi responsabbli, tali kuntratturi qeghdin jeccepixxu fil-konfront tal-Awtorita` tad-Djar illi l-istess Awtorita` m’ghandhiex interess guridiku fil-kawza stante li bieghet il-fondi *de quo* lil terzi u stante li hija m’hijiex lanqas responsabbli versu tali terzi in vista tal-eskluzjoni tal-garanzija kontra d-difetti latenti, mentri qeghdin jeccepixxu fil-konfront tar-residenti atturi li huma m’ghandhom l-ebda relazzjoni kuntrattwali maghhom, stante li l-appalti in kwistjoni gew moghtija mill-Awtorita` tad-Djar; u

Illi ghaldaqstant id-decizjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar li (i) twaqqaf u tirtira s-sussidju koncess mill-Awtorita` lill-esponenti u (ii) tfittex u titlob permezz tal-azzjoni minnha

intavolata quddiem din l-Onorabbli Qorti s-sanzjonijiet previsti fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit mill-Awtorita` attrici rikonvenuta bhala "Dok. A" fil-konfront tal-esponenti Emmanuel u Victoria konjugi Calleja, huma decizjonijiet li ttiehdu b'mod diskriminatorju, ritorsiv u rikattatorju; u

Illi ghalhekk, sija jekk l-allegazzjonijiet maghmula mill-Awtorita` jirrizultaw fondati u sija f'kaz illi jirrizultaw mhux fondati, id-decizjonijiet tal-Awtorita` attrici rikonvenuta li (i) tirtira u twaqqaf s-sussidju minnha koncess lill-esponenti u (ii) tintavola l-proceduri odjerni huma decizjonijiet nulli u *ultra vires ai termini* tal-Artikolu 469A(1)(b)(iii) Kap. 12 in kwantu jikkostitwixxu abbuz tas-setgha tal-awtorita` pubblika billi saru ghal ghanijiet mhux xierqa in kwantu ritorsivi u rikattatorji, u huma msejjsa fuq kunsiderazzjonijiet mhux rilevanti in kwantu diskriminatorji; u

Illi ghar-ragunijiet suesposti l-Awtorita` tad-Djar agixxiet *ultra vires ai termini* tal-Artikolu 469A(1)(b)(iii) Kap. 12, u agixxiet inoltre b'*mala fede* jew b'mod mhux ragjonevoli, li l-istess Awtorita` hija ghaldaqstant responsabbli ghad-danni fil-konfront tal-konvenuti rikonvenjenti a tenur tal-Artikolu 469A(5);

Tghid ghalhekk l-Awtorita` attrici rikonvenuta ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara nulli u *ultra vires ai termini* tal-Artikolu 469A(1)(b)(iii) Kap. 12 id-decizjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar li (i) twaqqaf u tirtira s-sussidju koncess mill-Awtorita` lill-esponenti u (ii) tfittex u titlob permezz tal-azzjoni minnha intavolata is-sanzjonijiet previsti fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit mill-Awtorita` attrici rikonvenuta bhala "Dok. A" fil-konfront tal-esponenti Emmanuel u Victoria konjugi Calleja;

2. Tiddikjara konsekwenzjalment l-azzjoni ntavolata mill-Awtorita' tad-Djar nulla ghall-finijiet kollha tal-ligi u tillibera lill-konvenuti rikonvenzjonanti mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Tiddikjara lill-Awtorita` tad-Djar responsabbli ghad-danni sofferti mill-konvenuti rikonvenjenti in konsegwenza ghad-decizjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar li (i) twaqqaf u tirtira s-sussidju koncess mill-Awtorita` lill-esponenti u (ii) tfittex u titlob permezz tal-azzjoni minnha intavolta is-sanzjonijiet previsti fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami esebit mill-Awtorita` attrici rikonvenuta bhala "Dok. A" fil-konfront tal-esponenti Emmanuel u Victoria konjugi Calleja, tillikwida tali danni u tikkundanna lill-Awtorita` tad-Djar li thallas lill-konvenuti rikonvenjenti s-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` attrici rikonvenuta, minn issa ngunta in subizzjoni, u bir-riserva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi;

B’nota mressqa fit-12 ta’ Ottubru, 2000, l-Awtorita` attrici rikonvenuta eccepiet:

1. Illi ma hemmx lok ghal kontro-talba stante li din ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi;
2. Illi t-talbiet fil-kontro talba huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet kontrattwali taghhom u ghalhekk it-talbiet fil-kontra-taba ma jistghux iregu;

4. Illi ma kien hemm ebda decizjoni tal-Awtorita` tad-Djar li hija *ultre vires* stante li kull ma ghamlet l-Awtorita` tad-Djar kienet li timxi mad-drittijiet moghtija lilha fil-kuntratt u fil-harga rilevanti li tifforma parti mill-istess kuntratt (Dok. VSG1 hija kopja tal-harga);

5. Illi l-Awtorita` tad-Djar m'aggixxietx b'*mala fede* jew b'mod irragjonevoli jew b'mod ritorsiv jew rikattatorju jew ghal ghan mhux xieraq jew b'xi forma ta' diskriminazjoni;

6. Illi minhabba il-ksur ta' kundizzjonijiet tal-kuntratt il-konvenuti qeghdin jusurpaw drittijiet li

m'ghandhomx u qeghdin jirrendu l-hajja tas-sidien l-ohra insopportabbli; la darba l-konvenuti ma riedux ghall-gid ta' kulhadd josservaw il-kundizjonijiet imposti fuq kulhadd allura kellhom jinbdew il-proceduri odjerni;

7. Illi ma kien hemm ebda agir frawdolenti jew mod iehor mill-Awtorita` tad-Djar;

8. Illi l-Awtorita` tad-Djar kienet ghamlet *Condition Report* ta' kull fond mibjugh u dan fil-presenza u fuq l-istruzjoni tas-sid sabiex dawk in-nuqqasijiet li jkun hemm jigu rrangati u ghalhekk huwa car li l-aggettivi uzati fil-kontro talba u fl-eccezzjonijiet huma esagerati u libelluzi;

9. Illi t-talbiet kif imposti ma jistghux jigu milqugha u f'kull kaz it-talba ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni ma tistax ssir fl-istess talba tad-dikjarazjzoni tal-istess danni. Ghalhekk it-tielet talba ma tistax tregi;

10. It-tieni talba kif ukoll l-ewwel wahda huma talbiet li kellhom jinghataw *in via di eccezione* u ghalhekk ma jistghux jigu milqugha;

Fl-udjenza tal-11 ta' Ottubru, 2001[1], l-imharrkin irtiraw l-ewwel eccezzjoni ta' dezerzjoni a tenur tal-Artikolu 963 tal-Kap. 12.

B'sentenza moghtija fit-28 ta' Novembru, 2002 it-tieni u tielet eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuti Calleja koncernanti n-nullita` tac-citazzjoni attrici gew michuda. Minn din is-sentenza ma gie intavolat ebda appell.

Sussegwentement il-mertu proprju tal-kawza gie determinat b'zewg sentenzi separati, infatti bis-sentenza tat-12 ta' Ottubru, 2007 l-ewwel Qorti, wara li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, kif ukoll il-kontro-talba taghhom, laqghet l-ewwel talba tal-awtorita` attrici billi ddikjarat li l-konvenuti kisru wahda jew aktar mill-pattijiet li jgibu maghhom il-konsegwenzi stipulati fil-patt numru 18

[1] Pa[. 131 tal-pro`ess

tal-kuntratt tas-27 ta’ Mejju, 1996 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami, u inoltre pprovdiet dwar it-tielet talba attrici billi ddikjarat illi l-konvenuti ghandhom jitqiesu li bdew jiksru l-pattijiet tal-kuntratt b’sehh mis-26 ta’ Mejju 1999.

B’sentenza finali tat-8 ta’ Lulju 2008 il-Prim’Awla tal-Qorti Civili ddisponiet mir-rimanenti talbiet attrici billi, filwaqt li laqghet it-tieni u r-raba’ talbiet attrici, ikkundannat lill-konvenuti jhallsu s-somma ta’ €2,288.14 in linea ta’ rifuzjoni tas-sussidju fuq l-imghax, u s-somma ta’ €10,156.07 b’titolu ta’ penali a tenur tal-kuntratt tas-27 ta’ Mejju, 1996. Dik il-Qorti kkundannat lill-konvenuti inoltre li jhallsu l-imghaxijiet mid-data ta’ din l-ahhar sentenza u l-ispejjez gudizzjarji kollha.

Minn dawn iz-zewg sentenzi l-konjugi Calleja ntavolaw appell b’rikors datat 28 ta’ Lulju, 2008 fejn bazikament talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka dawn is-sentenzi u konsegwentement tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-awtorita` attrici. Talbu wkoll li din il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` ghall-kontro-talba tal-konvenuti u tilqa’ l-eccezzjonijiet taghhom kif ukoll it-talbiet bil-kontro-talba taghhom, bl-ispejjez kontra l-Awtorita` attrici.

Ghall-ahjar intendiment ta’ din is-sentenza qed jigu riprodotti, *in toto*, is-sentenzi msemmija li minnhom qed jigi ntavolat appell.

Is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta’ Ottubru, 2007 tghid hekk:

“F’din il-kawza l-awtorità attrici qieghda titlob li jintraddu sussidji li hallset lill-konvenuti u illi l-konvenuti jhallsu penali talli ma harsux il-pattijiet stipulati f’kuntratt bejn il-partijiet. Il-konvenuti b’rikonvenzjoni qeghdin jitolbu illi l-qorti thassar ghemil amministrattiv ta’ l-awtorità attrici u l-hlas ta’ danni.

“Ic-citazzjoni tghid illi b’kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami l-konvenuti kienu xtraw

id-dar numru 21 u l-*garage* numru 27 fi Blokk B, Binja Buqana, l-Imtarfa.

“Il-konvenuti naqsu milli jharsu whud mill-pattijiet stipulati fil-kuntratt, bin-numri 3, 4, 5, 6, 7, 8 u 10. Il-patt numru 18 ighid hekk:

“Il-kompraturi jitilfu kull dritt ta’ sussidju rigward l-imghax fuq is-self moghti b’dan l-att u jkunu obbligati li jirrifondu lill-Awtorità s-sussidju moghti minnha relattiv ghall-imsemmi mghax u/jew l-ispejjez kollha maghmula mill-Awtorità, u l-Awtorità tirriserva d-dritt li tiehu passi ohra skont li-ligi, jekk huma:-

… … …

“(iii) jonsqu milli jharsu xi wahda mill-kondizzjonijiet stipulati f’dan l-att;

“(iv) jonqsu milli jhallsu fiz-zmien stipulat il-porzjoni jew parti minnhom dovuta minnhom bhala hlas ghall-ispejjez komuni tal-partijiet komuni fuq imsemmija.

“Salv dak li ntqal fuq, jekk il-kompraturi ma josservawx il-kondizzjonijiet kollha f’dan l-att, huma jehlu penali ta’ ghaxar liri Maltin fil-gimgha jew parti ta’ gimgha li fiha jonqsu li josservaw l-imsemmija kondizzjonijiet sakemm jottemperaw ruhhom ma’ l-istess kondizzjonijiet.

“Sa dakinhar meta nfethet il-kawza, il-konvenuti kellhom iroddu lill-awtorità attrici disa’ mija u tnejn u tmenin lira u tletin centezmu (Lm982.30) sussidji mhallsa u penali ta’ ghaxar liri (Lm10) fil-gimgha.

“Ghalhekk l-awtorità attrici qieghda titlob illi l-qorti:

“1. tghid illi l-konvenuti naqsu milli jharsu wahda jew aktar mill-obbligazzjonijiet li ntrabtu bihom fil-klawsoli 3, 4, 5, 6, 7, 8 u 10 tal-kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami;

"2. tordna lill-konvenuti jroddu disa' mija u tnejn u tmenin lira u tletin centezmu (Lm 982.30) sussidju fuq l-imghax;

"3. tghid meta kien illi l-konvenuti ghall-ewwel darba kisru xi wahda mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt tas-27 ta' Mejju 1996;

"4. tghid illi l-konvenuti ghandhom ihallsu penali ta' ghaxar liri (Lm 10) fil-gimgha minn dakinhar ta' l-ewwel ksur ta' obbligazzjoni kuntrattwali; u

"5. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-penali hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejjez tal-kawza u l-imghaxijiet.

"Il-konvenuti ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

"1. il-kawza ghandha titqies dezerta taht l-art. 963 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili; il-konvenuti irtiraw din l-eccezzjoni waqt is-seduta tal-11 t'Ottubru 2001[2];

"2. ic-citazzjoni ma tiswiex ghax ma saritx kif irid l-art. 156(1)(*a*) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili; din l-eccezzjoni kienet michuda b'sentenza moghtija fit-28 ta' Novembru 2002[3];

"3. ic-citazzjoni ma tiswiex ukoll ghax id-dikjarazzjoni mahlufa ma saritx kif irid l-art. 156(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili; din l-eccezzjoni wkoll kienet michuda b'sentenza moghtija fit-28 ta' Novembru 2002;

"4. l-awtorità attrici ma ghandhiex interess guridiku biex tmexxi b'din il-kawza ghax il-pattijiet li tghid li nkisru mill-konvenuti kienu stipulati fl-interess ta' terzi, u ghalhekk huma dawn it-terzi li ghandhom interess;

---

2 *Fol*. 131.

3 *Foll*. 139 *et seqq*.

"5. it-talbiet ta' l-attrici huma "infondati fil-fatt u fid-dritt";

"6. dwar il-ksur allegat tal-pattijiet 3 u 5:

"(i) l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni taht il-patt 3(b) hija obbligazzjoni solidali tal-komproprjetarji tal-partijiet komuni u ghalhekk ma jistghux iwiegbu ghaliha l-konvenuti wehedhom;

"(ii) qatt ma saritilhom sejha ghall-hlas, li kienet mehtiega ladarba l-ispejjez ma humiex certi u likwidi;

"(iii) kull sejha ghall-hlas kellha, skont il-kuntratt, issir mill-Assocjazzjoni tar-Residenti, izda din l-assocjazzjoni qatt ma twaqqfet u tmexxiet kif irid il-kuntratt;

"(iv) l-obbligazzjoni hija wahda li x-xorta taghha jew il-mod li bih ghandha titwettaq igibu maghhom il-htiega ta' zmien li ghandu jigi stabbilit mill-qorti kif irid l-art. 1077 tal-Kodici Civili;

"(v) il-konvenuti ma ghandhomx johorgu sehem ghall-manutenzjoni tal-*lift* ghax dan il-*lift* kif konsenjat mill-awtorità attrici ma kienx jahdem, u gew ukoll spoljati mit-tgawdija ta' dan il-*lift* ghax il-komproprjetarji l-ohra, bil-kunsens tacitu ta' l-attrici, qieghdu *lock* li tieghu zammew ic-cwievet;

"7. dwar il-ksur allegat tal-patt numru 4:

"(i) il-kuluri kellhom jintghazlu mill-Assocjazzjoni tar-Residenti li qatt ma twaqqfet u/jew tmexxiet kif irid il-kuntratt;

"(ii) il-kulur tal-bieb ta' barra ma hux regolat b'dak il-patt ghax ma huwiex "tikhil" jew "tibjid u kulur ta'gebla" jew "kulur tal-blokk u tal-partijiet komuni"; il-patt jolqot il-partijiet strutturali – gebla u tikhil – u l-partijiet

komuni, waqt illi l-bieb huwa proprjetà tal-konvenuti wehedhom;

“(iii) il-bieb kellu jinzeba’ kif inzeba’ ghax kien konsenjat mill-attrici b’difetti u maghmul minn injam li ma hux tajjeb ghal bieb ta’ barra u kien attakkat mis-susa, u ghalhekk kellu jinghata zebgha apposta kontra s-susa; il-kulur huwa ghalhekk “rizultat involontarju u temporanju” ta’ mizura mehtiega minhabba nuqqasijiet kuntrattwali ta’ l-attrici;

“(iv) ma hux minnu li sar katram mat-tieqa u l-gallarija; it-tbajja’ li hemm gejjin minn tikhil iswed maghmul minn kuntratturi mqabbda mill-awtorità attrici wara hafna ilmenti mill-konvenuti li kien jidhol ilma, kif ghadu jidhol sallum;

“8. dwar il-ksur allegat tal-patt numru 6: l-Assocjazzjoni tar-Residenti qatt ma twaqqfet u tmexxiet kif irid il-kuntratt;

“9. dwar il-ksur tal-patt numru 7: ma hux minnu illi l-konvenuti zammew fniek, tjur jew annimali ohra fuq il-bejt jew fil-partijiet komuni;

“10. dwar il-patt numru 8:

“(i) ma hux minnu illi l-konvenuti kisru dan il-patt;

“(ii) qatt ma nghataw terminu sabiex iqieghdu l-qsari msemmija f’dak il-patt, u l-obbligazzjoni li jipprovdi qsari ghat-tqeghid tal-hamrija hija wahda li x-xorta taghha jew il-mod li bih ghandha titwettaq igibu maghhom il-htiega ta’ zmien li ghandu jigi stabbilit mill-qorti kif irid l-art. 1077 tal-Kodici Civili;

“(iii) huma dejjem hadu hsieb il-manutenzjoni tat-terrazzin u qatt ma qieghdu hamrija direttament fil-hwat;

"11. dwar il-patt numru 10: il-*frame* ta' l-aluminju huwa temporanju u ma hux tibdil strutturali jew tibdil fuq il-faccata; u

"12. jehtieg li ssir prova illi l-awtorità attrici harget sussidju ta' disa' mija u tnejn u tmenin lira u tletin centezmu (Lm 982.30).

"Il-konvenuti nqdew bil-proceduri mibdija mill-attrici biex ressqu b'rikonvenzjoni l-kontro-talbiet taghhom.

"Fissru illi l-awtorità attrici qatghetha li tmexxi kontra taghhom u twaqqfilhom is-sussidju fuq talba ta' persuni li qeghdin jipprezentaw lilhom infushom bhala rapprezentanti jew ufficjali ta' Assocjazzjoni ta' Residenti, meta dik l-assocjazzjoni qatt ma twaqqfet u/jew tmexxiet skont il-ftehim ta' assocjazzjoni mehmuz mal-kuntratt tas-27 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami. Kull ksur kuntrattwali li tallega li sar l-attrici sar, kull wiehed minnhom, minn diversi residenti u komproprjetarji ta' Binja Buqana, izda l-attrici ma harrket lil hadd minnhom. Din hija diskriminazzjoni intenzjonali kontra l-konvenut talli dan ilu dawn l-ahhar snin imexxi kampanja fil-mezzi tax-xandir kontra l-Awtorità tad-djar talli din bighet residenzi *sub-standard* u mibnija hazin.

"Ghalhekk, ighidu l-konvenuti, id-decizjonijiet ta' l-awtorità attrici li (i) twaqqaf is-sussidju u (ii) tmexxi b'din il-kawza kontriehom kienu decizjonijiet li ttiehdu "b'mod diskriminatorju, ritorsiv u rikattatorju", u, kemm jekk l-allegazzjonijiet maghmula mill-attrici huma fondati u kemm jekk le, dawk id-decizjonijiet ma jiswewx u huma *ultra vires* taht l-art. 469A(1)(*b*)(iii) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili ghax huma abbuz mis-setgha pubblika billi saru ghal ghanijiet mhux xierqa u huma msejsa fuq konsiderazzjoniijet li ma humiex relevanti ghax diskriminatorji. Billi wkoll l-awtorità mxiet *ultra vires* u wkoll *in mala fide* jew b'mod li ma hux ragonevoli, ghandha twiegeb ghad-danni kif ighid u jrid l-art. 469A(5) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

"Il-konvenuti għalhekk b'rikonvenzjoni talbu illi din il-qorti:

"1. tgħid illi d-deċiżjonijiet ta' l-attriċi li (i) twaqqaf is-sussidju u (ii) tmexxi b'din il-kawża kontriehom ma jiswewx għax huma ultra vires taħt l-art. 469A(1)(b)(iii) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;

"2. tgħid għalhekk illi l-azzjoni mibdija mill-attriċi ma tiswiex għal dak kollu li tgħid u trid il-liġi, u teħles lill-konvenuti mill-ħarsien tal-ġudizzju; u

"3. tgħid illi l-awtorità attriċi għandha twieġeb għad-danni li ġarrbu l-konvenuti minħabba f'dawk id-deċiżjonijiet tagħha, tillikwida d-danni u tikkundanna lill-awtorità attriċi tħallas id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejjeż tal-kawża.

"Għal dawn il-kontro-talbiet l-attriċi ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

"1. ir-rikonvenzjoni ma tħarisx il-kondizzjonijiet li trid il-liġi;

"2. il-kontro-talbiet huma "infondati fil-fatt u fid-dritt";

"3. il-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet kuntrattwali tagħhom u għalhekk il-kontro-talbiet "ma jistgħux iregu";

"4. ma kien hemm ebda deċiżjoni ta' l-awtorità attriċi li hija *ultra vires* għax kull ma għamlet hu li tinqeda b'jeddijiet mogħtija lilha bil-kuntratt;

"5. l-awtorità ma mxietx *in mala fide* jew b'mod irraġonevoli jew għal għan mhux xieraq jew b'xi forma ta' diskriminazzjoni;

"6. minħabba ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt il-konvenuti qegħdin jieħdu jeddijiet li ma għandhomx u jirrendu l-ħajja tas-sidien l-oħra insopportabbli; ladarba ma ridux, għall-ġid ta' kulħadd, iħarsu l-kondizzjonijiet li jorbtu lil kulħadd, kellhom jinbdew dawn il-proċeduri kontriehom;

"7. ma kien hemm ebda qerq mill-awtorità attrici;

"8. l-awtorità attrici kienet ghamlet *condition report* dwar kull fond mibjugh sabiex kull hsara li hemm tissewwa;

"9. it-talba ghal-likwidazzjoni tad-danni ma tistax issir fl-istess talba ghal dikjarazzjoni ta' danni, u ghalhekk it-tielet talba ma tistax tintlaqa'; u

"10. l-ewwel zewg talbiet kellhom jinghataw bhala eccezzjoni u ghalhekk ma jistghux jintlaqghu.

"Nibdew billi nqisu l-kontro-talbiet safejn il-konvenuti qeghdin jitolbu illi jinhelsu mill-harsien tal-gudizzju ghax ighidu illi c-citazzjoni ma saritx sew u ghalhekk ma tiswiex.

"Il-konvenuti qeghdin ighidu illi d-decizjoni ta' l-awtorità li tiftah din il-kawza kontriehom kienet *ultra vires* ghax maghmula b'mod diskriminatorju, ghal ghanijiet mhux xierqa u msejsa fuq ragunijiet li ma humiex relevanti billi l-hsieb ta' l-attrici hi li tpattiha lill-konvenut talli dan mexxa "kampanja fil-mezzi tax-xandir" kontrieha. Qeghdin ighidu wkoll illi l-attrici fethet il-kawza fuq talba ta' assocjazzjonili ma twaqqfitx jew ma titmexxiex kif irid il-kuntratt.

"Il-fatt illi l-konvenut kien mexxa "kampanja fil-mezzi tax-xandir" kontra l-awtorità attrici ma jaghtihx immunità minn proceduri gudizzjarji mibdija kontrieh mill-attrici, bhallikieku, ghax tidher li qieghda "tpattihielu" ghax tiftahlu kawza, l-attrici ma tista' qatt tmexxi kontra l-konvenut. Id-dritt ta' access ghal qorti huwa dritt fondamentali u ma jintilifx ghax dak li kontrieh tkun trid tfittex rimedju gudizzjarju ikun mexxa kampanja kontrik fil-mezzi tax-xandir.

"Ukoll, jekk kien hemm persuni ohra li kisru pattijiet kuntrattwali, dan ma jfissirx illi l-attrici kellha jew tmexxi kontra kulhadd jew kontra hadd.

"Lanqas ma kienet mehtiega talba formali mill-Assocjazzjoni tar-Residenti biex l-attrici tkun tista' tiftah il-

kawza. Sar kif sar l-ilment mir-residenti l-ohra kontra l-konvenut, kienet ghazla ta' l-awtorità attrici tiftahx din il-kawza jew le u ghazlet li tiftaha.

"Il-kontro-talba biex il-qorti tghid illi d-decizjoni ta' l-awtorità attrici li tiftah din il-kawza kienet decizjoni li ma tiswiex, u illi c-citazzjoni hija nulla, hija ghalhekk michuda, u nistghu issa nghaddu biex inqisu l-meritu tal-kawza.

"Mix-xhieda hareg car illi l-konvenut huwa bniedem aggressiv, irragonevoli u hekk li l-konvivenza civili fejn jidhol hu issir impossibbli. Fost affarijiet ohra:

"1. ma hallasx sehmu mill-ispejjez ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni u ghamel atti ta' vandalizmu billi kisser in-*noticeboard* ta' l-Assocjazzjoni tar-Residenti, kisser kancell u cappas zebgha mal-hitan komuni, u hekk mhux biss naqas li jwettaq l-obbligazzjoni li johrog sehmu ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni, kif irid il-patt 3.b tal-kuntratt, izda attivament kiser dik il-kondizzjoni billi ghamel hsara flok tiswijiet;

"2. bl-imgieba aggressiva u prepotenti tieghu ma halliex li jimxu bl-ordni l-laqghat ta' l-Assocjazzjoni tar-Residenti, bi ksur ta' l-obbligazzjoni tieghu taht il-patt numru 6 li jissieheb ma' l-assocjazzjoni u jhares ir-regolamenti taghha; il-fatt illi l-assocjazzjoni ma timxix fuq il-fehma tieghu ma jfissirx illi, kif ighidu l-konvenuti fl-eccezzjonijiet taghhom, l-assoccjazzjoni ma kinitx titmexxa kif irid il-kuntratt – l-assocjazzjoni ma kinitx timxi sew minhabba fl-ostruzzjonizmu u l-manjieri xejn civili tal-konvenut, li ghalihom iwiegeb il-konvenut stess u mhux l-assocjazzjoni;

"3. ha ghalih parti mill-arja komuni billi qieghed bhal *partition* ta' l-aluminju u hekk arja mahsuba ghall-uzu komuni ghaqqadha ma' l-appartament tieghu, bi ksur tal-patt numru 3 tal-kuntratt li jghid liema huma l-partijiet komuni;

"4. zebagh il-bieb u l-fili fil-faccata bl-ahmar, bi ksur tal-patt numru 4 tal-kuntratt li bih il-konvenuti ntrabtu

li jzommu l-faccata bl-istess skema ta' kuluri kif kien meta sar il-kuntratt jew kif jintghazel mill-Assocjazzjoni tar-Residenti;
"5. kien izomm annimali fil-fond tieghu, bi ksur tal-patt numru 7;

"Dawn l-infrazjonijiet kuntrattwali tal-konvenut – li bdew isehhu sa mill-bidu li dahal joqghod fil-post – ma kinux xi haga biss formali jew teknika, izda jmorru kontra wiehed mill-hsibijiet ewlieni tal-kuntratt: dak illi f'kondominju – fejn, minhabba n-natura ta' l-affarijiet, in-nies ikollhom ighixu f'kuntatt aktar qrib ma' xulxin, u ghalhekk il-htiega li kull wiehed jirrispettal-ispazju ta' l-ohrajn issir wahda aktar urgenti – issaltan il-konvivenza civili u mhux l-anarkija u l-prepotenza. Lil-konvvenut kisser dan kollu jidher b'mod drammatiku mill-fatt illi xi sidien sabu illi l-hajja fl-inhawi tieghu saret impossibbli u ghalhekk kellhom jitilqu darhom u jfittxu dar ohra l-boghod minnu fejn joqoghdu.

"Imgieba bhal dik tal-konvenut ma tistax tibqa' bla sanzjoni.

"Il-konvenuti ressqu wkoll l-eccezzjoni illi l-awtorità attrici ma ghandhiex interess guridiku li tmexxi b'din il-kawza.

"Il-pattijiet li kisru l-konvenuti kienu stipulati f'kuntratt bejnhom u l-awtorità, u ghalghekk l-awtorità ghandha interess illi dawk il-pattijiet jitharsu u li tfittex rimedju gudizzjarju jekk ma jitharsux, ukoll ghax, jekk ma tarax li jitharsu, tkun qieghda tonqos quddiem komproprjetarji ohra li rabtithom bl-istess kondizzjonijiet u dawn ikunu jistghu jfittxu lilha ghal dan in-nuqqas.

"L-eccezzjoni ta' nuqqas ta' legittimazzjoni attiva hija ghalhekk michuda.

"Il-konsegwenzi li jahseb ghalihom il-kuntratt ghal ksur bhal dak li ghamlu l-konvenuti hu illi jitilfu s-sussidju u li jhallsu penali. Ghalhekk mhux biss ghamlet sew l-awtorità attrici illi lill-konvenuti zammitilhom is-sussidju – u l-kontro-talba relativa hija ghalhekk michuda – izda wkoll ghandha jedd li titlob, kif ghamlet, illi s-sussidju mhallas jintradd.

“Is-sussidju moghti mill-awtorità skont il-kuntratt huwa l-hlas ta’ parti mill-imghax li l-konvenuti jhallsu fuq is-somma li sselfu biex xtraw il-post. Din il-parti sussidjata ta’ l-imghax hija ta’ tlieta fil-mija (3%) fis-sena fuq is-somma mislufa. Is-somma mislufa kienet ta’ tnax-il elf, mija u hamsin lira (Lm 12,150), u s-self sar fis-27 ta’ Mejju 1996. L-imghax ghalhekk jigi tliet mija u erbgha u sittin lira u hamsin centezmu (Lm 364.50) fis-sena,li naturalment jonqos hekk kif jibda ftit ftit jithallas lura l-kapital. Billi, izda, ma ngibitx prova kemm thallas b’kollox imghax b’sussidju u meta l-awtorità waqfet taghti s-sussidju, il-likwidazzjoni ma tistax issir f’dan l-istadju.

“Il-penali hija ta’ ghaxar liri fil-gimgha (Lm 10) minn beda jsir il-ksur tal-pattijiet kuntrattwali, u ghalhekk l-attrici qieghda titlob lill-qorti tghid minn meta beda jsehh il-ksur.

“Prova diretta dwar dan ma hemmx, izda fl-atti hemm ittra miktuba mill-kumitat ta’ l-Assocjazzjoni tar-Residenti – li kienet imwettqa bil-gurament waqt is-smigh tal-kawza – li fiha elenku ta’ lmenti kontra l-konvenut u li ghandha d-data tas-26 ta’ Mejju 1999. Ghalkemm jidher car illi l-ksur tal-pattijiet beda jsehh sew qabel dik id-data, fin-nuqqas ta’ provi cari l-qorti tghid illil-ksur beda jsehh mis-26 ta’ Mejju 1999.

“Il-qorti ghalhekk, wara li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tichad ukoll il-kontro-talbiet taghhom, tilqa’ l-ewwel talba ta’ l-awtorità attrici billi tghid illi l-konvenut kiser wahda jew aktar mill-pattijiet li jgibu maghhom il-konsegwenzi stipulati fil-patt numru 18 tal-kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami, u tipprovdi dwar it-tielet talba billi tghid illi l-konvenuti ghandhom jitqiesu li bdew jiksru l-pattijiet tal-kuntratt b’sehh mis-26 ta’ Mejju 1999.

“Tordna li jitkompla s-smigh ghall-ghanijiet tal-likwidazzjoni tal-penali u tas-sussidju li ghandu jintradd, u ghal dan il-ghan taghti lill-awtorità attrici zmien ta’ xahren millum biex tipprezenta prospett li juri s-somma tal-penali u tas-sussidju u juri car kif waslet ghal dawk is-somom.”

Is-sentenza tat-8 ta’ Lulju, 2008, li ddeterminat l-ammonti dovuti mill-konvenuti lill-Awtorita` attrici, kemm bhala rifuzjoni ta’ sussidju kif ukoll bhala penali, tghid hekk:

“F’din il-kawza l-awtorità attrici qieghda titlob li jintraddu sussidji li hallset lill-konvenuti u illi l-konvenuti jhallsu penali talli ma harsux il-pattijiet stipulati f’kuntratt bejn il-partijiet. Il-konvenuti b’rikonvenzjoni talbu illi l-qorti thassar ghemil amministrattiv ta’ l-awtorità attrici u l-hlas ta’ danni.

“Ic-citazzjoni tghid illi b’kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami l-konvenuti kienu xtraw id-dar numru 21 u l-*garage* numru 27 fi Blokk B, Binja Buqana, l-Imtarfa.

“Il-konvenuti naqsu milli jharsu whud mill-pattijiet stipulati fil-kuntratt, bin-numri 3, 4, 5, 6, 7, 8 u 10. Il-patt numru 18 ighid hekk:

“Il-kompraturi jitilfu kull dritt ta’ sussidju rigward l-imghax fuq is-self moghti b’dan l-att u jkunu obbligati li jirrifondu lill-Awtorità s-sussidju moghti minnha relattiv ghall-imsemmi mghax u/jew l-ispejjez kollha maghmula mill-Awtorità, u l-Awtorità tirriserva d-dritt li tiehu passi ohra skont li-ligi, jekk huma:-

… … …

“(iii) jonsqu milli jharsu xi wahda mill-kondizzjonijiet stipulati f’dan l-att;

“(iv) jonqsu milli jhallsu fiz-zmien stipulat il-porzjoni jew parti minnhom dovuta minnhom bhala hlas ghall-ispejjez komuni tal-partijiet komuni fuq imsemmija.

“Salv dak li ntqal fuq, jekk il-kompraturi ma josservawx il-kondizzjonijiet kollha f’dan l-att, huma jehlu penali ta’ ghaxar liri Maltin fil-gimgha jew parti ta’ gimgha li fiha jonqsu li josservaw l-imsemmija kondizzjonijiet sakemm jottemperaw ruhhom ma’ l-istess kondizzjonijiet.

“Sa dakinhar meta nfethet il-kawza, il-konvenuti kellhom iroddu lill-awtorità attrici disa’ mija u tnejn u tmenin lira u tletin centezmu (Lm 982.30) sussidji mhallsa u penali ta’ ghaxar liri (Lm 10) fil-gimgha.

“Ghalhekk l-awtorità attrici qieghda titlob illi l-qorti:

“1. tghid illi l-konvenuti naqsu milli jharsu wahda jew aktar mill-obbligazzjonijiet li ntrabtu bihom fil-klawsoli 3, 4, 5, 6, 7, 8 u 10 tal-kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami;

“2. tordna lill-konvenuti jroddu disa’ mija u tnejn u tmenin lira u tletin centezmu (Lm 982.30) sussidju fuq l-imghax;

“3. tghid meta kien illi l-konvenuti ghall-ewwel darba kisru xi wahda mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1996;

“4. tghid illi l-konvenuti ghandhom ihallsu penali ta’ ghaxar liri (Lm 10) fil-gimgha minn dakinhar ta’ l-ewwel ksur ta’ obbligazzjoni kuntrattwali; u

“5. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-penali hekk likwidata, flimkien ma’ l-ispejjez tal-kawza u l-imghaxijiet.

“B’sentenza moghtija fit-12 t’Ottubru 2007 – fejn huma migjuba wkoll l-eccezzjonijiet u l-kontro-talbiet tal-konvenuti, u l-eccezzjonijiet ta’ l-awtorità attrici ghall-kontro-talbiet – il-qorti ipprovdiet hekk:

“Il-qorti … … … wara li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tichad ukoll il-kontro-talbiet taghhom, tilqa’ l-ewwel talba ta’ l-awtorità attrici billi tghid illi l-konvenuti kisru wahda jew aktar mill-pattijiet li jgibu maghhom il-konsegwenzi stipulati fil-patt numru 18 tal-kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami, u tipprovdi dwar it-tielet talba billi tghid illi l-konvenuti ghandhom jitqiesu li bdew jiksru l-pattijiet tal-kuntratt b’sehh mis-26 ta’ Mejju 1999.

"Tordna li jitkompla s-smigh ghall-ghanijiet tal-likwidazzjoni tal-penali u tas-sussidju li ghandu jintradd, u ghal dan il-ghan taghti lill-awtorità attrici zmien ta' xahren millum biex tipprezenta prospett li juri s-somma tal-penali u tas-sussidju u juri car kif waslet ghal dawk is-somom.

"L-awtorità attrici fil-11 ta' Dicembru 2007 ipprezentat prospett mahluf[4] li juri illi:

"1. is-sussidju fuq il-prezz tal-proprjetà kien ta' sebat elef lira (Lm7,000), jew sittax-il elf, tliet mija u hames euro u wiehed u sittin centezmu (€16,305.61);

"2. is-sussidju fuq l-imghax sas-27 ta' Settembru 2007 kien ta' elfejn, tmien mija u sitt liri u disghin centezmu (Lm2,806.90) jew sitt elef, hames mija u tmienja u tletin euro u tnejn u tletin centezmu (€6,538.32); u

"3. penali ta' ghaxar liri (Lm10) fil-gimgha mis-26 ta' Mejju 1999 sat-12 t'Ottubru 2007 titla' ghal erbat elef, tliet mija u sittin lira (Lm4,360) jew ghaxart elef, mija u sitta u hamsin euro u seba' centezmi (€10,156.07).

"Fit-28 ta' Frar 2008 il-qorti tat lill-konvenuti zmien ta' xahar biex jaghmlu l-osservazzjonijiet taghhom dwar il-prospett u l-konvenuti b'nota tat-3 t'April 2008[5] wiegbu illi dwar il-prospett ma ghandhomx x'jissottomettu aktar izda komplew ighidu "illi hemm diversi residenti fl-istess blokka li ghandhom l-istess jekk mhux aktar nuqqasijiet milli ghandu l-esponenti u ma ttiehdu [*recte*, ittiehdet] ebda azzjoni kontriehom u l-esponenti qieghed jigi vittimizzat u diskriminat".

"Dwar dan l-ahhar kumment ghandu jinghad illi s-sentenza tat-12 t'Ottubru 2007 cahdet kontro-talba tal-konvenuti mibnija fuq allegazzjoni ta' diskriminazzjoni u ghalhekk ma huwiex il-kaz illi d-dibattitu dwar din l-allegazzjoni jinfetah mill-gdid quddiem din il-qorti.

---

4 *Fol*. 250.
5 *Fol*. 252.

“Dwar il-bqija, il-qorti tifhem illi l-konvenut ma huwiex qieghed jikkontesta l-*quantum* kif mahdum fil-prospett ta’ l-awtorità attrici, izda tosserva illi dwar l-ewwel *item* – sussidju fuq il-prezz tal-proprjetà – ma saret ebda talba fic-citazzjoni, waqt illi s-sussidju fuq l-imghax kif mahdum fil-prospett huma aktar minn kemm qieghda titlob l-awtorità fit-tieni talba taghha.

“Ghal dawn ir-ragunijiet il-qorti hekk taqta’ l-kawza:

“1. tilqa’ t-tieni talba billi tikkundanna lill-konvenuti jroddu lill-awtorità attrici elfejn, mitejn u tmienja u tmenin euro u erbatax-il centezmu (€2,288.14) – daqs disa’ mija u tnejn u tmenin lira u tletin centezmu (Lm982.30) – sussidju fuq l-imghax;

“2. tilqa’ r-raba’ talba billi tghid illi l-konvenuti ghandhom ihallsu penali ta’ ghaxart elef, mija u sitta u hamsin euro u seba’ centezmi (€10,156.07); u

“3. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu wkoll il-penali ta’ ghaxart elef, mija u sitta u hamsin euro u seba’ centezmi (€10,156.07).

“Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu wkoll l-imghaxijiet b’sehh millum u l-ispejjez gudizzjarji kollha.”

Fir-rikors tal-appell taghhom il-konjugi Calleja ressqu erba’ aggravji kontra s-sentenzi appellati. Dawn jikkoncernaw:

a) l-allegata diskriminazzjoni ezercitata mill-awtorita` meta, skont l-appellanti, ittiehdu proceduri kontra taghhom biss u dan meta kien hemm residenti ohra fl-istess blokka li kellhom nuqqasijiet;

b) li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta kkonstatat il-ksur allegat tad-diversi pattijiet;

c) l-karenza ta’ interess tal-Awtorita`;

d) li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta, wara li nghalqu l-provi, tat lill-Awtorita` l-fakolta` li tressaq provi ohra.

Ikkunsidrat:

<u>Dwar l-ewwel u t-tieni aggravju: id-diskriminazzjoni u kostatazzjoni ta’ fatti.</u>

Dawn il-proceduri gew istitwiti a tenur ta’ dak li kien gie kuntrattwalment konvenut bejn il-partijiet fis-27 ta’ Mejju, 1996 in atti Nutar Sandro Schembri Adami meta l-Awtorita` attrici kienet bieghet lill-konjugi Calleja il-fondi msemmija fic-citazzjoni. Dan it-trasferiment kien suggett ghal diversi kundizzjonijiet in vista tal-agevolazzjonijiet koncessi mill-Awtorita` venditrici fil-vedita in kwistjoni sija fuq il-prezz tal-bejgh kif ukoll s-sussidju tal-imghaxijiet dovuti lill-Bank. Kien ghalhekk li gie stipulat fil-klawsola numru 18 li “*Il-kompraturi jitilfu kull dritt ta’ sussidju rigward l-imghax fuq is-self moghti b’dan l-att u jkunu obbligati li jirrifondu lill-Awtorita` is-sussidju moghti minnha ghall-imsemmi imghax ….*” jekk jonqsu li jharsu xi wahda mill-kundizzjonijiet hemm stipulati jew jekk ma jhallsux sehemhom mill-ispejjez tal-partijiet komuni. Inoltre l-klawsola numru 19 tal-istess kuntratt tikkontempla l-obbligu ta’ hlas ta’ penali f’kaz li l-konvenuti jonqsu minn xi wahda jew izjed mill-kundizzjonijiet imposti.

Il-konvenuti appellanti, bhal ma ghamlu in prim istanza, jilmentaw li l-agir tal-Awtorita` kien diskriminatorju inkwantu ttiehdu passi kontra taghhom biss u mhux kontra s-sidien tal-appartamenti l-ohra li, skont l-appellanti kienu hatja wkoll ta’ nuqqasijiet. L-appellanti jsostnu li dan sar bi tpattija ghall-ilmenti li l-istess appellanti kienu qed jindirizzaw kontra l-istess Awtorita`.

Din il-Qorti, fl-ewwel lok, tosserva li dan l-argument tal-konvenuti appellanti fih innifsu jammonta ghall-ammissjoni espressa ta’ nuqqasijiet da parti tal-istess konvenuti fuq obbligi kuntrattwali. Dawn in-nuqqasijiet, kif indikat fl-att tac-citazzjoni, iwasslu ghal konsegwenzi kontemplati fil-klawsoli 18 u 19 tal-kuntratt fuq imsemmi. Apparti dan

pero` din il-Qorti ma tara ebda sustanza fl-akkuza li l-konvenuti qed jaghmlu dwar il-mod kif l-Awtorita` ezercitat id-drittijiet taghha fil-konfront tal-konvenuti. L-Awtorita` dejjem kellha d-dritt, skont it-termini tal-kuntratt, li tiehu dawk il-passi li jidhrilha hi kontra kull parti, inkluz il-konvenuti, meta jirrizultalha xi nuqqas tal-obbligi kuntrattwali. L-Awtorita` ma tistitwix proceduri simili b'mod frivolu izda meta jirrizultawlha nuqqasijiet serji. Dawn il-proceduri, mehuda kontra l-konvenuti, jidher li kienu altru li gustifikati tant hu hekk li l-ewwel Qorti, meta rrizultawlha diversi nuqqasijiet tal-konvenuti a termini tal-kuntratt, ma qaghditx lura milli tiddiskrivi lill-istess konvenut bhala bniedem "*aggressiv, irragonevoli u hekk li l-konvivenza civili fejn jidhol hu ssir impossibbli*".

Din il-Qorti, ezaminat l-atti, ma ssib xejn x'tiddisturba mill-konkluzjonijiet u kostatazzjonijiet tal-ewwel Qorti u ghalhekk taghmilhom taghha u konsegwentement l-ewwel zewg aggravji ma jirrizultawx gustifikati.

Ikkunsidrat:

Dwar il-karenza tal-interess guridiku tal-Awtorita` biex tistitwixxi dawn il-proceduri, din il-Qorti thoss li ftit li xejn hemm xi tghid. Il-kuntratt ta' bejgh fuq imsemmi jirregola d-drittijiet u l-obbligi reciproki tal-kontraenti. Bl-imsemmi kuntratt l-Awtorita` obbligat ruhha li tissussidja l-imghax li kellu jithallas mill-konvenuti bhala konsegwenza ta' self mill-banek mehtieg ghall-istess akkwist. Bhala korrispettiv il-konvenuti obbligaw ruhhom li josservaw certa pattijiet. Huwa minnu li dawn il-pattijiet, fil-maggor parti taghhom, finalment jibbenefikaw il-kommunita` kollha tal-akkwirenti tad-diversi fondi mibjugha mill-Awtorita`, biss dik l-istess Awtorita` bhala enti governattiva fdata bir-responsabbilita` li tipprovdi *social housing* kellha u ghandha kull interess li tara li l-proprjeta` kollha tinzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u aspett uniformi u li, kemm jista` jkun tevita l-inkwiet bejn id-diversi beneficjarji tal-iskema.

Inoltre l-kuntratt ezebit jitkellem car billi jghid li l-obbligu tar-rifuzjoni tas-sussidju u hlas tal-multa kienu jikkoncernaw lill-istess Awtorita`. Dan hekk kellu jkun billi

ghal dak li huwa sussidju kienet l-istess Awtorita` li hallset biex tissussidja l-obbligi tal-konvenuti u fir-rigward tal-multa l-Awtorita` certament kellha interess li timponi dan id-deterrent fuq id-diversi akkwirenti biex tassikura mhux biss il-konvivenza pacifika tas-sidien kollha tal-blokk izda wkoll li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt jigu osservati. Minn dan johrog l-interess guridiku tal-Awtorita`. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Ikkunsidrat:

Finalment dwar l-ahhar aggravju jigi osservat li huwa fid-diskrezzjoni tal-Qorti kif tirregola l-provi u jekk, wara s-sentenza tas-17 ta' Ottubru, 2007 – meta l-kawza giet imhollija ghal-likwidazzjoni tal-ammonti dovuti lill-Awtorita` - dik l-istess Qorti hasset il-htiega ta' kjarifiki, dik il-Qorti kellha kull dritt li titlob l-istess kjarifiki ta' provi, li wara kollox gia` kienu jezistu fil-process. Dan mhux ta' pregudizzju ghall-kontro-parti li, meta giet mgharrfa bil-kontenut tan-nota u moghtija xahar zmien biex taghmel l-osservazzjonijiet taghha, ma rrilevat ebda irregolarita` billi l-konvenuti semplicement irrispondew li "*ghar-rigward il-prospett mahdum ma ghandux x'jissottometti aktar u jirrimetti ruhu ghall-abbli gudizzju tal-Qorti …*" Jidher ghalhekk li f'dak l-istadju l-istess konvenuti ma kellhom ebda rizerva dwar "*provi godda*" u din il-pregudizzjali tqajmet biss issa *in extremis.* Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------