Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 189/2011

Groffe Elevator Services Limited (C 33310)

vs

Mario Tonna ghan-nom u in rappresentanza ta' 165, Tower Road Residents' Association, u, permezz ta' digriet tal-21 ta' Ottubru 2011 gie kjamat fil-kawza l-avukat Dr Godfrey Gauci Maistre

28 ta' Frar, 2017.

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tikkundanna lill-intimat Mario Tonna ghan-nom tar-Resident's Association, sabiex ihallasha is-somma ta' erbat elef u hamsa u tletin Euro (€4,035) rappresentanti bilanc ta' prezz ta' lift installat u kommissjonat gewwa il-blokk tal-appartamenti 165, Tower Road, Sliema, liema xoghol sar wara l-iffirmar ta' ftehim fit 2 ta' April 2010.

Mario Tonna laqa' ghat-talba billi stqarr illi s-somma li ghadha ma thallsietx kienet is-sehem ta' wiehed mis-seba' residenti tal-blokk tal-appartamenti, ossija Dr Godfrey Gauci Maistre, li kien qieghed jirrifjuta li jhallas, u ghalhekk talab l-kjamat in kawza tieghu.

Dr Godfrey Gauci Maistre, filwaqt li sahaq li t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt, huwa qal li Mario Tonna ma kellu ebda dritt jirrappreżenta ir-Resident's Association u li huwa personalment ma kien ordna ebda lift ghal blokka tal-appartamenti.

L-ewwel Qorti semgħat ix-xhieda tal-partijiet l-oħra u meta wasal il-ħin biex iressaq ix-xhieda tiegħu, il-kjamat fil-kawża marad u ma setax iressaq provi. Permezz ta' digrieti tal-20.05.2013 u 03.04.2013 l-Qorti ċaħditlu talba biex iressaq il-provi tiegħu.

B'sentenza tat-30 ta' Settembru 2013 il-Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet ta' Mario Tonna noe u illiberatu mill-osservanza tal-gudizzju; ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha imressqa mill-kjamat in kawża Dr Godfrey Gauci Maestre; laqgħet it-talba fil-konfront tal-kjamat in kawza u kkundannatu jhallas lis-socjeta rikorrenti is-somma ta' erbat €4,035 flimkien mal-imghax mis 26 ta' Mejju 2011, data tal-ikkummissjonar tal-lift. L-ispejjeż kollha tas-socjeta rikorrenti kif mitluba kif ukoll tal-konvenut Mario Tonna nomine jkunu a karigu tal-kjamat in kawża Dr Godfrey Gauci Maistre.

Il-kjamat fil-kawża appella kemm mid-digrieti msemmija kif ukoll mis-sentenza. Fis-sustanza, il-motivi tal-aggravju huma li (i) l-owners association tal-blokka fejn sar il-lift jisimha 'Whitehall Towers Owners' Association'. Il-kawża nfetħet kontra '165 Tower Road Residents Association' li ma teżistix. Mario Tonna ma ressaqx eċċezzjoni f'dan is-sens, kif lanqas ressaq eċċezzjoni li ma kellux ir-rappreżentanza ġuridika tal-assoċjazzjoni. Dawn l-eċċezzjonijiet ġew imressqa miIl-kjamat fil-kawża iżda lanqas biss ġew ittrattati mill-ewwel Qorti li lliberat lill-Assoċjazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju u kkundannatu jħallas l-ammont mitlub. (ii) qatt ma kellu relazzjoni ġuridika mas-soċjeta` attriċi.

L-appellant talab li jippreżenta l-istatut tal-Whitehall Towers Owners' Association' kif ukoll minuti tal-laqgħat iżda din il-Qorti b'digriet tas-7 ta' Jannar 2014 ċaħditlu t-talba billi setgħu jiġu eżibiti quddiem l-Ewwel Qorti (fol. 10).

Is-soċjeta` attriċi ippreżentat tweġiba kif ukoll appell inċidentali.  Fir-risposta hija (i) għamlet rassenja tas-seduti quddiem l-ewwel Qorti u  argumentat li dawn juru li mhux minnu li l-appellant ma ngħatax l-opportunita` jiddefendi ruħu; (ii)

sostniet li Mario Tonna kien il-leġittimu kontradittur biex jirrapreżenta lill-Assoċjazzjoni għax kien hu li kkuntratta għan-nom tagħha mas-soċjeta` attriċi; (iii) żball fl-isem ma jsarrafx f'nullita` jekk il-persuna mħarrka tkun identifikabbli.

L-aggravju tal-appell inċidentali huwa li (i) Mario Tonna nomine ma kellux jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju għax m'eċċepiex li ma kienx il-leġittimu kontradittur; minflok għandu jiġi kkundannat solidalment mal-kjamat in kawża biex iħallas is-somma mitluba u (ii) l-imgħax kellu jingħata mid-19 t'Ottubru 2010, data tal-konsenja tal-lift.

Mario Tonna wieġeb għar-rikors tal-appell prinċipali kif ukoll għall-appell inċidentali permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet a tenur tal-artiklu 146 tal-Kap 12. Dwar l-appell prinċipali billi ssottometta li (i) ma kienx hemm ksur ta' smiegħ xieraq u (ii) huwa kien il-leġittimu kontradittur għax kien hu li kkuntratta f'isem l-Assoċjazzjoni (iii) il-korp minnu rappreżentat kien identifikabbli (iv) il-maġġoranza kienet intitolata tistalla l-lift skont l-Att dwar il-Kondominja u l-kjamat fil-kawża ma kellux dritt iwaqqafhom anke billi m'użax ċerti rimedji disponibbli għalih fl-istadju opportun. Mario Tonna aġixxa wkoll f'isem il-kjamat fil-kawża li kien marbut bid-deċiżjoni tal-Assoċjazzjoni. Il-kjamat kien ukoll marbut bħala amministratur tal-istess condominium. Dwar l-appell inċidentali, sewwa għamlet l-ewwel Qorti li lliberat lill-Assoċjazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju billi kien biss il-kjamat fil-kawża li ma ħallasx sehemu. L-assoċjazzjoni m'għandhiex tiġi kkundannata *in solidum* mal-kjamat fil-kawża, għax l-ammont huwa dovut mill-kjamat biss. Dwar l-imgħaxijiet, l-obbligazzjoni mhix ta' natura kummerċjai u għalhekk l-imgħax jibda mill-ewwel interpellazzjoni ġudizzjarja.

L-ewwel aggravju tal-appellant hu li l-ewwel Qorti ma ħallitux iressaq il-provi tiegħu u b'hekk ma ngħatax smigħ xieraq. L-eċċezzjonijiet li ngħataw mill-imsejjaħ fil-kawża kienu (fol. 13):

"Illi t-talba attriċi in kwantu diretta kontra tiegħu hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi riġettata.

Illi in subordine u mingħajr preġudizzju għas-suespost, 165, Tower Road Resident's Association ma teżistix, u l-konvenut Mario Tonna ma jirrapreżenta ebda Residents Association li tagħha l-esponent huwa membru jew li jifforma parti minnha.

Ukoll in subordine, u mingħjr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma ordna ebda traction elevator jew xi apparat ieħor mingħand is-soċjeta attriċi".

Jirriżulta mill-verbali li fil-15 t'Ottubru 2012 l-attriċi ddikjarat li ma kellhiex iktar provi u l-kawża ġiet differita għall-provi kollha tal-konvenut għas-26 ta' Novembru 2012. Dakinhar xehed l-Inġinier Stefano Caruana, li tħarrek mill-kjamat in kawża. Fis-seduta tal-25 ta' Frar 2013, il-Qorti ġiet infurmata li l-kjamat in kawża kien indispost. Il-kawża ġiet differita għall-aħħar darba għall-provi tal-konvenut u tal-kjamat in kawża għad-29 t'April 2013. F'dik is-seduta l-konvenut u l-kjamat fil-kawża ma dehrux, u ħadd ma deher għalihom. Dakinhar il-qorti ddikjarat il-provi magħluqa u ddifferiet il-kawża għall-24 ta' Mejju 2013 għat-trattazzjoni finali. Fit-30 t'April 2013 il-kjamat talab differiment minħabba li kien għadu fi stat ta' konvalexxenza wara rikoveru l-isptar u ma setax jaqdi dmirijietu fil-qrati. Il-Qorti, b'digriet tas-7 ta' Mejju 2013 astjeniet milli tieħu konjizzjoni tar-rikors billi ġie ppreżentat wara li kienet ġa nstemgħet il-kawża. Fl-14 ta' Mejju 2013 l-appellant ippreżenta rikors fejn talab lill-qorti sabiex il-kawża tiġi differita u fl-istess ħin tawtoriżżah iressaq il-provi tiegħu f'seduta oħra. B'digriet tal-20 ta' Mejju, 2013 il-qorti laqgħet it-talba għad-differiment pero ċaħdet it-talba sabiex l-imsejjaħ fil-kawża jressaq provi wara li osservat li l-ilment tiegħu huwa *"(....) unikament mal-Owners Association u mhux is-soċjeta rikorrenti u għalhekk provi fuq il-meritu tal-kawża odjerna mhumiex ser jiġu preklużi bid-digriet tagħha tad-29 ta' April, 2013"* (fol. 76). Fit-2 ta' Lulju 2013 il-kjamat ippreżenta rikors ieħor li fih reġa' talab li jingħata permess iressaq il-provi tiegħu, peress li l-lanjanza tiegħu kienet mas-soċjeta attrici għaliex il-lift kien difettuż u/jew tpoġġa ħażin, u mal-assoċjazzjoni li njorat id-drittijiet minoritarji u mponiet għażlet lift li hu ogħla mill-prezz, iżgħar u jitla sular inqas minn dak tas-soċjeta attriċi. B'digriet tat-3 ta'

Lulju 2013 il-Qorti tenniet li l-pendenza tal-imsejjaħ fil-kawża kienet mal-Assoċjazzjoni u mhux mas-soċjeta` attriċi u ma kinitx sejra tippermetti dilungar inutli u bla sens intiz unikament sabiex jitwalu proceduri sempliċi. Fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2013, deher il-kjamat u ttratta l-kawża flimkien mal-avukati tal-partijiet l-oħra u saret it-trattazzjoni.

Din il-Qorti tinnota li fit-tweġiba li kien ippreżenta quddiem l-ewwel qorti, il-kjamat fil-kawża ma qanqal l-ebda eċċezzjoni dwar difetti fil-lift. Għalhekk ma setax iressaq provi dwar materja li ma kinitx tissemma fl-eċċezzjonijiet. Għalhekk fir-realta' l-kwistjoni li kellu kienet mal-Assoċjazzjoni u mhux is-soċjeta attriċi. Il-qorti tinnota wkoll, kif osservat l-attriċi fit-tweġiba li ppreżentat, li r-rikors tat-30 ta' April, 2013, 14 ta' Mejju, 2013 u 2 ta' Lulju 2013 kollha ġew preżentati mill-imsejjaħ fil-kawża nnifsu. Dan ifisser li għalkemm kien qiegħed isostni li kien għadu konvalexxenti xorta kien qiegħed jidħol il-qorti. Għaldaqstant, *prima facie* jidher li ma kienx hemm ostakolu sabiex jidher għas-seduti u jressaq provi li ried. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-qorti ma tistax tikkonkludi li kien hemm ksur tal-prinċipju ta' smigħ xieraq.

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant li tħarrket assoċjazzjoni li ma teżistix għaliex l-assoċjazzjoni jisimha Whitehall Towers Owners Association, m'hemmx provi dwar dan. Inoltre, hu biżżejjed li l-korp imħarrek ikun identifikabbli.[1] M'hemmx dubju li ġiet imħarrka l-assoċjazzjoni tal-blokk 165, Tower Road, Sliema li hu l-bini fejn l-attriċi poġġiet il-lift, ukoll jekk għall-grazzja tal-argument biss l-assoċjazzjoni jisimha Whitehall Towers Owners' Association.

L-appellant jilmenta wkoll li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni li Mario Tonna ma jirrappreżentax lill-assoċjazzjoni tas-sidien tal-blokk fejn tpoġġa l-lift, mingħajr ma tat raġuni. Mario Tonna xehed li qatt ma kien jokkupa kariga fl-assoċjazzjoni. Għalhekk ma kienx l-amministratur. Skont l-artikolu 17 tal-Att dwar il-Condominia

---

[1] Ara **ITC Limited v LBM Breweries Limited** – Prim'Awla, 20.10.2005, li għamlet riferenza għaliha l-appellata (fol 33).

(Kap. 398):

"(1) Għar-rigward ta' kull ħaġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, ***l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha*** *kif ukoll il-kapaċita ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u* ***li jiġi mħarrek****".*

L-appellant isostni li Mario Tonna ma setax ġudizzjarjament jirrapreżenta lill-attwali assoċjazzjoni li f'dak iż-żmien kienet għand l-appellant. Ladarba Tonna ma kienx l-amministratur, allura ma setax jipproponi l-kawża bhala r-rappreżentant ġudizzjarju tal-condomini. Fir-realta Mario Tonna ġie liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Pero' dan l-aggravju jsir rilevanti għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju tal-appell inċidentali, u ser jigi kkunsidrat f'dik il-parti tas-sentenza.

L-appellant ressaq l-aggravju li mhuwiex il-leġittimu kontradittur. Kuntrarjament għal dak li qalet l-attriċi (ara paragrafu 18 tat-tweġiba *et seq*), din **mhijiex** difiża li ssemmiet l-għall-ewwel darba fir-rikors tal-appell. Fit-tweġiba li l-appellant ippreżenta fil-25 ta' Jannar 2012, qal li *"(….) ma ordna ebda traction elevator jew xi apparat ieħor mingħand is-soċjeta attriċi"*. Mhemmx dubju li b'dik l-eċċezzjoni kien qiegħed isostni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur, tant li kompla: *"Salv eċċezzjonijiet oħra wara u* ***jekk jiġi stabbilit min huma leġittimi kontradditturi f'din l-istanza****"*. Mill-provi rriżulta li l-imsejjaħ fil-kawża ma nnegozjax personalment mas-soċjeta attriċi għax-xiri ta' *traction elevator*. Kien Mario Tonna nomine li xtara l-lift (ara kuntratt Dok. S25 a fol. 33-38 li Mario Tonna ffirma għan-nom tal-assoċjazzjoni). Fil-fatt Stefan Cremona, direttur tas-soċjeta attriċi, xehed: ***"Jiena qatt m'għamilt ftehim ma' Dr Godfrey Gauci Maistre. Il-ftehim li għamilt kien mal-association"*** (fol. 22). Tant hu hekk li l-attriċi ma ħarrkitx lill-appellant bħala wieħed mill-konvenuti. Saħansitra, f'email datata 16 ta' Frar 2011 li l-inġinier Cremona bagħat lil Dr Mark Sant, sid ta' appartament fil-blokk, kiteb: *"Unfortunately, we cannot proceed against Gauci Maistre since it is Tonna who signed the contract on behalf of the Residents' Association"*. Pero' l-qorti tosserva:

i. Waqt laqgħa tal-condomini, kien ittieħed vot li bih il-maġġoranza (sitt voti minn sebgħa) ddeċidew li l-lift tal-blokk kellu jinbidel u jinxtara mingħand is-soċjeta attriċi. Għalhekk kien hemm il-maġġoranza kontemplata fl-artikolu 22(7) tal-Att tal-Condominia (Kap. 398). Ġie wkoll deċiż li Mario Tonna jieħu ħsieb li jinnegozja x-xiri tal-lift peress li kellu l-esperjenza u dak iż-żmien l-amministratur kien l-appellant, li ma kienx ivvota favur il-bdil tal-lift. Ovvjament l-appellant ma kienx ser imur jordna l-lift ġialadarba ma vvotax favur. Għalhekk il-laqgħa tat mandat lil Mario Tonna sabiex jinnegozja u jixtri lift ġdid. F'dak li għamel Tonna, rabat lill-condomini.

ii. Skont l-artikolu 22(9) tal-istess Att, deċiżjonijiet li jittħieħdu f'laqgħa jkunu **<u>jorbtu lill-condomini kollha</u>**.

iii. Mill-provi rriżulta li l-imsejjaħ fil-kawża jagħmel użu mill-lift ġdid li nxtara mingħand l-attriċi. F'dan ir-rigward Dr Mark Said xehed, *"Dr Gauci Maistre kien jagħmel użu mil-lift minn meta kien installat"*. Il-fatt li l-imsejjaħ fil-kawża jinqeda bil-lift iwassal lill-qorti biex tikkonkludi li mpliċitament kien aċċetta dak li sar minn Mario Tonna fl-interess tal-condomini. Dan l-aġir juri wkoll li l-appellant ried jibbenifika mit-tibdil li sar. Li kieku ma kellux intenzjoni li jibbenifika ma kienx jagħmel użu mil-lift. Il-qorti tasal biex tgħid li l-użu tal-lift wassal sabiex l-appellant irratifika dak li għamel Tonna għan-nom tal-*condomini*. Inoltre, l-oġġezzjoni tal-appellant lanqas mhi kompatibbli mal-użu li jagħmel mil-lift. Dan apparti li m'hemmx prova li l-imsejjaħ fil-kawża ppropona proċeduri ta' arbitraġġ biex jikkontesta d-deċiżjoni li kienet ittieħdet mil-laqgħa, skont ma jingħad fl-artikolu 23 tal-Kap. 398.

iv. Skont l-artikolu 17(1) tal-Kap. 398 **l-amministratur għandu r-rapprezentanza tal-condomini kollha**, kif ukoll il-kapaċita li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek. Mill-provi ma

rriżultax min kien l-amministratur meta ġiet proposta l-kawża, jekk kien hemm amministratur li jaġixxi fl-interess tal-condomini.

v. Mill-provi rriżulta li l-condomini kollha ħallsu sehemhom lis-soċjeta attriċi bl-eċċezzjoni tal-appellant.

Mario Tonna ghan-nom esegwixxa l-inkarigu li ngħatat mil-laqgħa, u l-obbligazzjoni li assuma hi obbligazzjoni tal-condomini. Meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq, il-qorti tikkonkludi li l-attriċi għandha jedd li tirkupra l-bilanċ tal-prezz mingħand l-appellant, li min-naħa tiegħu għandu obbligu jħallas lill-attriċi sehemu mill-prezz tal-lift.

Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju tal-appell inċidentali, l-attriċi ssostni li Mario Tonna nomine ma kellux jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex m'hemmx eċċezzjoni f'dan is-sens. Kien l-imsejjaħ fil-kawża stess li ta eċċezzjoni fejn iddikjara li Tonna ma jirrapreżentax lill-condomini. Eċċezzjoni li kellu nteress li jagħti ladarba hu wieħed mill-condomini. Kif rajna Tonna ma kienx l-amministratur. M'hemm l-ebda prova li l-laqgħa kienet inkarigatu sabiex f'dawn il-proċeduri jaġixxi għan-nom tal-condomini. Għalhekk ma kellux ir-rappreżentanza ġudizzjarja tal-*condomini* (ara wkoll l-artikolu 17(1) tal-Kap. 398), u tħarrek ħażin. Għaldaqstant, dan l-aggravju hu miċħud.

Fir-rigward tal-aggravju dwar l-imgħax, is-soċjeta` attriċi m'għandhiex raġun għaliex il-ftehim ma kienx wieħed ta' natura kummerċjali. Minkejja dak li qalet l-ewwel qorti fil-parti dispożittiva tas-sentenza, l-imgħax suppost jiddekorri biss minn meta kien hemma sejħa ta' ħlas permezz ta' att ġudizzjarju (artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili). Dan apparti li d-data tal-20 ta' Mejju 2011 li tissemma fis-sentenza, kienet proprju d-data meta nħareġ iċ-ċertifikat li l-lift kien konformi mad-Direttiva numru 95/16/€C dwar is-saħħa u sigurta (fol. 32).

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda:

1. **Tilqa' l-appell tal-imsejjaħ fil-kawża limitament fir-rigward tal-aggravju relatat mar-rappreżentanza ġudizzjarja tal-condomini, u f'dan is-sens tvarja s-sentenza tal-ewwel qorti billi tilqa' limitatament it-tieni eccezzjoni li ta l-appellant. Tiċħad il-kumplament tal-aggravji.**
2. **Tiċħad l-appell inċidentali.**
3. **Spejjeż tal-appell huma a karigu tal-imsejjaħ fil-kawża. Għalkemm wieħed mill-aggravji ġie milqugħ, għar-raġunijiet li ssemmew hawn fuq, hu personalment ma ħa l-ebda benefiċċju. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż kollha tal-appell.**
4. **Spejjeż relatati mall-appell inċidentali huma a karigu tas-soċjeta attriċi.**

Anthony Ellul.