MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-1 ta' Ġunju, 2022

Appell Inferjuri Numru 322/2019 LM

Spinola Development Company Limited (C 331)
('l-appellanta')

***vs*.**

Rock Enterprises Limited (C 39042)
u b'digriet tad-29 ta' Novembru 2019 issejħet fil-kawża Eva Majska
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Spinola Development Company Limited (C 331)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'] mid-deċiżjoni mogħtija fis-27 t'Ottubru, 2021, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'], mit-Tribunal Għal Talbiet Zgħar [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'],

li permezz tagħha ddeċieda billi filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata **Rock Enterprises Limited (C 39042)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellata'] u ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-imsejħa fil-kawża **Eva Majska** [minn issa 'l quddiem 'l-imsejħa fil-kawża'], laqa' limitatament it-talbiet tal-imsemmija soċjetà appellanta fil-konfront tal-imsejħa fil-kawża waħedha sabiex tħallas lis-soċjetà appellanta s-somma ta' €4,641.84, bl-imgħax minn dakinhar sad-data tal-ħlas effettiv, b'dana li l-ispejjeż u d-drittijiet tas-soċjetà appellata kellhom jitħallsu mill-istess soċjetà appellanta, u l-bqija tal-istess spejjeż u drittijiet kellhom ikunu a karigu tal-imsejħa fil-kawża.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-ħlas tal-allegat sehem mill-prezz ta' *lifts* ġodda f'Block 17 ġewwa Portomaso Complex, Portomaso, San Ġiljan, fejn is-soċjetà appellata kienet akkwistat l-appartament nru. 1731 mingħand l-imsejħa fil-kawża permezz ta' kuntratt pubbliku tal-4 ta' Lulju, 2017 magħmul fl-atti tan-Nutar Anton Borg.[1] Għalkemm debitament interpellata sabiex tħallas l-ammont dovut fis-somma ta' €4,641.84 permezz tal-ittra uffiċjali nru. 3262/2018 datata l-15 ta' Ottubru, 2018, is-soċjetà appellata baqgħet inadempjenti.

Mertu

3. Is-soċjetà appellanta għalhekk ippreżentat talba quddiem it-Tribunal fil-konfront tas-soċjetà appellata, fejn talbet l-imsemmi Tribunal sabiex

[1] Kopja Dok. CMZ3 a *fol.* 114.

jikkundanna lil din tal-aħħar tħallas is-somma ta' €4,641.84, u dan flimkien mal-imgħaxijiet bit-8% fis-sena mid-data tal-fattura tat-28 ta' Mejju, 2018, u l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija, u dawk tal-proċeduri li ġew ippreżentati.

4. Is-soċjetà appellata wieġbet fit-22 ta' Novembru, 2019 fejn eċċepiet is-segwenti: (1) preliminarjament hija ma kinitx il-leġittimu kontradittur stante li l-ammont pretiż kien jirrigwarda perijodu qabel id-data li fiha hija kienet akkwistat l-appartament nru. 1731 fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, u għalhekk kellha tiġi msejħa fil-kawża Eva Majska, li kienet il-predeċessur fit-titolu tagħha; (2) it-talbiet tas-soċjetà appellanta kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt; (3) hija kienet akkwistat l-appartament permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anton Borg tal-4 ta' Lulju, 2017, fejn il-venditriċi l-imsejħa fil-kawża kienet intrabtet li tħallas il-kontijiet u/jew il-kontribuzzjonijiet kollha dovuta sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt; (4) id-deċiżjoni sabiex jiġu nstallati l-*lifts* il-ġodda ttieħdet waqt laqgħa ġenerali annwali tal-15 ta' Novembru, 2016, u s-soċjetà appellanta kienet interpellat lill-imsejħa fil-kawża għall-ħlas permezz ta' ittra tal-24 ta' Mejju, 2017; u (5) salv risposti ulterjuri; u bl-ispejjeż kontra s-soċjetà appellanta.

5. Wara li t-Tribunal ordna li għandu jiġi nominat kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti msejħa fil-kawża, l-Avukat Mark Mifsud Cutajar fil-kwalità tiegħu ta' kuratur deputat hekk kif maħtur mit-Tribunal, ippreżenta r-risposta tiegħu fil-11 ta' Novembru, 2020 fejn eċċepixxa li huwa ma kienx edott mill-fatti, u għalhekk kien qed jirriżerva li jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri.

Eċċepixxa wkoll li madankollu is-soċjetà appellanta kellha tipprova t-talba tagħha.

Id-Deċiżjoni Appellata

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

"Ikkunsidra:

Illi din il-kawża hija kawża fejn is-soċjetà attriċi qed titlob lis-soċjetà konvenuta tħallas sehemha mill-prezz tal-installazzjoni ta' lifts ġodda fil-blokka ta' appartamenti in kwestjoni.

Illi jirriżulta illi fil-15 ta' Novembru 2016 l-assoċjazzjoni tal-condomini kienet iddeċidiet waqt il-laqgħa ġenerali annwali tal-istess illi kellha tinstalla dawn il-lifts ġodda matul l-2017, u l-ispiża kellha tinqasam skont l-ishma li kellu kull appartament (fn. 4 Minuti tal-laqgħa a fol. 9 et seq.)

Illi fid-data tal-laqgħa in kwestjoni is-sid tal-appartment kienet għadha l-imsejħa fil-kawża Eva Majska, iżda sussegwentement fl-4 ta' Lulju 2017 din biegħet l-appartament lis-soċjetà konvenuta (fn. 5 Kuntratt a fol. 114).

Illi fl-24 ta' Mejju 2017 is-soċjetà attriċi bagħtet ittra lill-imsejħa fil-kawża sabiex titlobha toħroġ sehmha mill-ispiża, u dan qabel ma kienu ġew ordnati l-lifts.

Illi sussegwentement fil-31 t'Ottubru 2017 is-soċjetà attriċi bagħtet talba għall-ħlas lill-imsejħa fil-kawża.

Illi iktar tard imbagħad, u ċioé fit-28 ta' Mejju 2018, is-soċjetà attriċi bagħtet talba għal ħlas in konnessjoni mal-istess spiża, lis-soċjetà konvenuta, minflok lill-imsejħa fil-kawża, u dan wara li reġġgħet lura t-talba għall-ħlas fil-konfront tal-imsejħa fil-kawża u dawwret il-pretensjonijiet tagħha fuq is-soċjetà konvenuta.

Illi s-soċjetà konvenuta eċċepiet illi fiż-żmien li seħħet l-obbligazzjoni hija ma kellha x'taqsam xejn ma' din id-deċiżjoni, u lanqas biss kienet taf bil-proprjetà, inqas u inqas għalhekk dwar l-installazzjoni ta' dawn il-lifts.

Illi s-soċjetà attriċi min-naħa l-oħra qalet illi ma kienx sar arbitraġġ sabiex tiġi attakkata d-deċiżjoni li ttieħdet fil-laqgħa tal-15 ta' Novembru 2016.

Illi t-Tribunal iżda jinnota illi l-kwistjoni mhijiex dwar jekk kinitx qed tiġi kontestata jew le l-ispiża deċiża f'dik il-laqgħa annwali, iżda l-kwistjoni hija aktar, fl-aħħar mill-aħħar, dwar min għandu jħallas għal din l-ispiża. Illi għalhekk is-soċjetà attriċi ma tistax tistrieħ fuq Artikolu 23 tal-Kap. 498 u ssostni li ma sarx arbitraġġ sabiex jattakka d-deċiżjoni meħuda. Is-soċjetà konvenuta dak iż-żmien ma kellha l-ebda jedd illi tagħmel dan l-arbitraġġ, filwaqt li l-imsejħa fil-kawża dan l-arbitraġġ ma proponietux – iżda dan ma jibdel xejn mill-qofol tal-kwistjoni, li hija, kif ingħad, dwar min għandu jħallas.

Illi s-soċjetà konvenuta rreferiet għall-kuntatt li sar bejnha u l-imsejħa fil-kawża, li bih seħħ it-trasferiment tal-appartament in kwestjoni. F'dak l-istess kuntratt, f'artikolu 'h' (fn. 6 Fol. 133), il-partijiet ftehmu li kull kont pendenti u/jew kontribuzzjoni, jekk hemm, relatata ma' servizzi provduti f'din il-proprjetà u l-partijiet komuni kellhom jitħallsu mill-imsejħa fil-kawża, u jekk kellu jkun hemm xi terz illi javvanza b'suċċess prentensjonijiet kontra s-soċjetà konvenuta, din kellha dritt għall-indennizz mingħand l-imsejħa fil-kawża.

Illi s-soċjetà attriċi kienet taf b'din il-klawsola għaliex b'ittra uffiċjali tat-12 ta' Novembru 2018 (fn. 7 Fol. 209), is-soċjetà konvenuta kienet għarrfitha b'mod ċar illi kienet hemm. Minkejja dan, is-soċjetà attriċi għażlet li tkompli tipproċedi bil-kawża odjerna kontra s-soċjetà konvenuta waħidha.

Illi għat-Tribunal f'din il-klawsola tinstab is-soluzzjoni tal-vertenza odjerna. Ladarba l-obbligazzjoni inħolqot fiż-żmien illi kienet sid tal-appartament l-imsejħa fil-kawża, u ladarba wara dan, l-imsejħa fil-kawża għażlet li tkun responsabbli għall-obbligazzjonijiet ta' kontijiet/kontribuzzjonijiet li kien hemm sa dakinhar, hija l-imsejħa fil-kawża li għandha tħallas u mhux is-soċjetà konvenuta. Meta sar il-kuntratt ta' bejgħ tal-appartament, fil-fatt, is-soċjetà attriċi kienet diġà intimat lill-imsejħa fil-kawża sabiex tgħaddi għall-ħlas tal-ispiża in kwestjoni. Is-soċjetà attriċi kienet ukoll ġiet mgħarrfa sussegwentement illi sar il-kuntratt t'akkwist, iżda xorta bagħtet invoice lill-imsejħa fil-kawża.

Illi min-naħa l-oħra ġie konfermat mis-soċjetà konvenuta stess illi dawn il-lifts verament inbidlu u saru ġodda u allura m'hemmx kontestazzjoni illi l-ispiża fil-fatt saret. Illi iżda għat-Tribunal, wara li kkunsidra l-premess, għandha tkun l-imsejjħa fil-kawża li tħallas din l-ispiża u mhux is-soċjetà konvenuta."

L-Appell

7. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-15 ta' Novembru, 2021 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex jogħġobha tirrevoka d-deċiżjoni appellata u tiddeċiedi hija stess il-proċeduri odjerni, billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha, u tilqa' it-talbiet tagħha kollha, bl-ispejjeż u bir-riżerva ta' kull jedd spettanti lilha skont il-liġi.

8. Is-soċjetà appellata wieġbet fil-15 ta' Diċembru, 2021, fejn filwaqt li tfisser ir-raġunijiet tagħha, tissottometti li d-deċiżjoni appellata għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex tikkonsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl ta' dak li ddeċieda t-Tribunal u meħuda in konsiderazzjoni wkoll is-sottomissjonijiet magħmulin mis-soċjetà appellata. Iżda qabel xejn tibda billi tqis is-sottomissjoni tas-soċjetà appellata li hu risaput li Qorti tal-Appell ma tiddisturbax il-valutazzjoni tal-provi magħmula mill-ewwel Qorti, sakemm ma jirriżultawx fatti gravi li jitolbu l-indħil tagħha. Is-soċjetà appellata tikkontendi li fil-każ odjern it-Tribunal għamel evalwazzjoni korretta tal-provi u għalhekk ma kien hemm xejn li jistħoqqlu li jiġi ċċensurat. Il-Qorti tagħraf li dan l-insenjament tal-Qrati tal-Appell ċertament ma jistax jiġi nterpretat b'mod li l-Qorti għandha mill-ewwel tiskarta l-appell intavolat quddiemha. Tgħid li huwa biss meta hija tixtarr sew dak li tkun qalet u ddeċidiet

l-ewwel Qorti, li tista' tasal sabiex tistabbilixxi jekk hemmx xi raġuni gravi u mpellenti li tirrikjedi l-indħil tagħha permezz ta' revoka jew bidla tas-sentenza appellata. Huwa proprju dan l-eżerċizzju li hija ser tgħaddi issa sabiex teżegwixxi.

10. L-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta huwa li t-Tribunal laqa' it-talbiet tagħha limitatament fil-konfront tal-imsejħa fil-kawża waħedha. Wara li għamlet riferiment għal dak kollu li ġie rilevat mit-Tribunal sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, iddikjarat li l-konklużjoni tiegħu kienet waħda għal kollox żbaljata fil-fatt u fid-dritt. Tikkontendi li dak li kien ġie patwit bejn is-soċjetà appellata u l-imsejħa fil-kawża, ma kien jagħmel l-ebda stat fil-konfront tagħha, u dan skont il-prinċipju *res inter alios acta.* Hawn hija tagħmel riferiment għax-xhieda tal-Avukat Carole Zammit Montebello kif mogħtija permezz tal-affidavit tagħha, filwaqt li tallega ħażen min-naħa tas-soċjetà appellata meta din naqset li titlob informazzjoni dwar il-pendenzi tal-imsejħa fil-kawża flimkien jew bl-awtorizzazzjoni tal-istess. Tgħid li kien loġiku li wara li ġiet mgħarrfa bil-kuntratt ta' akkwist, hija xorta waħda bagħtet il-fattura lill-imsejħa fil-kawża, partikolarment għaliex meta s-soċjetà appellata akkwistat l-appartament, hija saret *condominus* skont kif jirriżulta mis-subartikolu 2(2) tal-Att dwar il-*Condominia.* Hija tagħmel ukoll riferiment għas-subartikolu 11(1) tal-istess Att, u anki għall-kuntratt ta' akkwist tal-appartament fejn f'*fol.* 11 is-soċjetà appellata intrabtet sabiex issir membru tal-*condominium,* u li kienet ser tosserva r-regoli tal-istess. Is-soċjetà appellanta għal darb'oħra tagħmel riferiment għall-affidavit tal-Avukat Carole Zammit Montebello minn fejn kien jirriżulta li l-imsejħa fil-kawża, bħala s-sid preċedenti, qatt ma kienet ikkontestat

id-deċiżjoni għax-xiri u għall-installazzjoni tal-*lifts* fil-blokk ta' appartamenti, iżda qatt ma ħallset dak dovut minnha bħala sid l-appartament. Imbagħad hekk kif l-imsemmija soċjetà appellanta saret taf li l-imsejħa fil-kawża kienet biegħet l-appartament, hija kienet eżiġiet il-ħlas mingħand is-soċjetà appellata permezz ta' ittra uffiċjali nru. 3462/2018, fejn innotifikatha wkoll bil-minuti tal-laqgħa fejn kienet ittieħdet id-deċiżjoni għax-xiri tal-*lifts.* Tikkontendi li d-deċiżjonijiet li jittieħdu waqt il-laqgħat ġenerali annwali jorbtu lis-soċjetà appellata bħala *condominus* anki bħala membru tal-*condominium,* u hawn isir riferiment għas-subartikolu 22(9) tal-Kap. 398. Tkompli tgħid li skont is-subartikolu 23(1) tal-istess liġi, meta *condominus* ma jkunx jaqbel mad-deċiżjoni tal-laqgħa, huwa jista' jirreferi l-kwistjoni għall-arbitraġġ, u skont is-subartikolu 23(2) dan għandu jsir fi żmien tletin jum minn meta l-imsemmija deċiżjoni tkun ġiet notifikata lilu. Tirrileva li fil-każ odjern dan ma seħħx, u s-soċjetà appellata lanqas ma pprevalixxiet ruħha mid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 11(5) tal-Kap. 398. Tgħid li minflok it-Tribunal iddeċieda li l-kwistjoni preżenti hija dwar min kien responsabbli għall-ħlas. Filwaqt li tirreferi għall-argument tat-Tribunal kif imsejjes fuq il-para (h) tal-kuntratt ta' akkwist, u li fuqu straħ sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, tgħid li dan kollu huwa irrilevanti fid-dawl tal-artikolu 1181 tal-Kodiċi Ċivili. Tgħid li l-*condominus* il-ġdid ma seta' qatt jimponi fuq l-amministratur li l-imsejħa fil-kawża kellha tħallas għal-*lifts* il-ġodda, filwaqt li s-soċjetà appellata tagħmel użu minnhom. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li hija ma kinitx tagħmel parti minn dak il-kuntratt ta' akkwist appena msemmi, u għalhekk ma setgħetx tifhem ir-raġunament żbaljat tat-Tribunal, u kien proprju għalhekk li hija istitwiet il-proċeduri odjerni fil-konfront tas-soċjetà appellata. Tikkontendi li huwa l-*condominus* u mhux l-ex *condominus,* li għandu jkun

responsabbli għall-ħlas tas-sehem relattiv tal-ispejjeż komuni dovuti *ai termini* tal-Kap. 398. Is-soċjetà appellanta tagħmel riferiment għall-każistika tal-Qrati Taljani in sostenn tal-argument tagħha, u ssostni li m'għandu qatt jinftiehem li l-*condominus* attwali għandu jinħeles milli jħallas għall-ispejjeż komuni, mingħajr ma jkun irrefera l-kwistjoni għall-arbitraġġ jew mingħajr ma jkun inħeles mill-obbligu tal-laqgħa ġenerali tal-*condominium* de quo. Tirrileva li jekk il-Qorti taċċetta l-konklużjonijiet tad-deċiżjoni appellata, dan kien ser iwassal sabiex meta jinbiegħ appartament u s-sehem dovut ma jitħallasx, dan l-istess sehem kien ser ikollhom jagħmlu tajjeb għalih il-*condomini* l-oħra jew l-amministratur. Ċertament tgħid li din qatt ma kienet l-intenzjoni tal-leġislatur. Issostni li għalhekk ukoll kull sid kien ser jaħsibha sew qabel ma jbiegħ lil barrani. <u>It-tieni aggravju</u> tas-soċjetà appellanta jirrigwarda l-imgħaxijiet, fejn tgħid li t-Tribunal hawn ukoll kien żbaljat meta ma laqgħax it-talba tagħha sabiex jiġu mposti mgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena fuq is-somma pretiża, u dan b'effett mit-28 ta' Mejju, 2018 li kienet id-data tal-fattura relattiva. Tikkontendi li l-ammont pretiż huwa wieħed ċert, likwidu u dovut, kif saħansitra kkonstatat mit-Tribunal, u ġaladarba ma saret l-ebda referenza għall-arbitraġġ dwar il-*lifts* il-ġodda, għandhom jiddekorru imgħaxijiet mill-ġurnata li l-kontribuzzjoni saret dovuta. Tgħid li altrimenti kien ser jitwassal il-messaġġ lill-*condomini* kollha fil-Gżejjer Maltin li m'hemm l-ebda konsegwenza għall-pagament tardiv ta' kontribuzzjonijiet. <u>It-tielet aggravju</u> huwa li t-Tribunal kien żbaljat ukoll meta ddeċieda li l-ispejjeż u d-drittijiet tas-soċjetà appellata kellhom jitħallsu mis-soċjetà appellanta. Tgħid li ġaladarba t-Tribunal kien żbaljat fil-fatt u fil-liġi meta ddeċieda li s-somma pretiża għandha titħallas mill-imsejħa fil-kawża, dan kien żbaljat fid-deċiżjoni tiegħu dwar il-kap tal-ispejjeż.

11. Is-soċjetà appellata wara li tesponi kif seħħew il-fatti b'mod kronoloġiku, tissottometti li kif inhu risaput, qorti tal-appell ma tiddisturbax l-evalwazzjoni tal-provi magħmula mill-ewwel qorti, sakemm ma jirriżultawx fatti gravi li jiġġustifikaw l-indħil tagħha. Tgħid li fil-każ odjern is-soċjetà appellanta qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tindaga jekk it-Tribunal użax id-diskrezzjoni tiegħu sew billi għamel valutazzjoni razzjonali tal-provi miġjuba quddiemu. Tikkontendi li fil-fatt it-Tribunal għamel valutazzjoni korretta tal-provi u ma hemm xejn li għandu jiġi ċċensurat fid-deċiżjoni tiegħu. Tammetti li kif argumentat mis-soċjetà appellanta, hija ma kinitx tagħmel parti mill-kuntratt ta' xiri u ta' bejgħ tal-4 ta' Lulju, 2017, iżda kien irriżulta mill-provi li r-relazzjoni ġuridika bejn l-istess soċjetà appellanta u l-imsejħa fil-kawża kienet tmur lura, u fil-15 ta' Novembru, 2016 meta ttieħdet id-deċiżjoni sabiex jinbidlu l-*lifts,* is-sid tal-appartament kienet l-imsejħa fil-kawża kif kien jidher mill-minuti tal-laqgħa. Tgħid li anki fid-data tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Mejju, 2017, fejn is-soċjetà appellanta interpellat lill-imsejħa fil-kawża għall-ħlas, sid l-appartament kienet proprju din tal-aħħar. Tgħid li hemm ukoll il-fattura nru. 081849 maħruġa lill-imsejħa fil-kawża mis-soċjetà appellanta. Is-soċjetà appellata filwaqt li tiċċita dak li qal it-Tribunal dwar iż-żmien li fih inħolqot l-obbligazzjoni, issottomettiet li ma kienx minnu li t-Tribunal sejjes id-deċiżjoni tiegħu biss fuq il-klawsola 3(h) tal-kuntratt tal-4 ta' Lulju, 2017, għaliex ħa in konsiderazzjoni (i) il-fatt li meta nħolqot l-obbligazzjoni, is-sid tal-appartament kienet l-imsejħa fil-kawża; (ii) is-soċjetà appellanta kienet diġà nterpellat lill-imsemmija msejħa fil-kawża permezz tal-ittra tal-24 ta' Mejju, 2017 u anki permezz tal-fattura nru. 081849. Tikkontendi li l-obbligazzjoni għall-ħlas ta' sehem tal-prezz tal-*lifts* minn dejjem kienet u saħansitra baqgħet waħda personali għall-imsejħa fil-kawża, u

għalhekk din ma ġietx trasferita mat-titolu tal-proprjetà. Tgħid li l-klawsola 3(h) tal-kuntratt hija biss applikazzjoni ta' dan il-prinċipju. Is-soċjetà appellata tirrileva li t-Tribunal fehem li meta s-soċjetà appellanta rat li ma kellha l-ebda suċċess fl-irkupru ta' dak dovut lilha mingħand l-imsejħa fil-kawża, hija kienet dawret il-pretensjoni tagħha għal fuqha, tant li l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Ottubru, 2018 saret kważi sentejn wara l-laqgħa ġenerali. Barra minn hekk, għalkemm il-fattura annessa mal-ittra uffiċjali kienet datata 28 ta' Mejju, 2018, ma kienx jirriżulta li din intbagħtet lilha qabel l-ittra uffiċjali. Tgħid li l-liġi ma timponi l-ebda obbligu legali fuq ix-xerrej prospettiv sabiex jitlob informazzjoni kif argumentat mis-soċjetà appellanta, filwaqt li dak li kienet qegħda tgħid din tal-aħħar fil-paragrafu 16 tar-rikors tal-appell kien jikkonferma li l-ammont kien dovut qabel ma hija kienet akkwistat l-appartament, u għalhekk twieldet l-obbligazzjoni *in personam* li ma ġietx trasferita mat-titolu tal-proprjetà. Is-soċjetà appellata taċċetta li mill-4 ta' Lulju, 2017, jiġifieri d-data tal-kuntratt tal-akkwist, hija saret waħda mill-*condomini* tal-*condominium,* u b'hekk bdiet tkun responsabbli għall-ħlasijiet tal-ispejjeż minn dik id-data 'l quddiem. Iżda qabel dik id-data, il-ħlas pretiż kien dovut mill-imsejħa fil-kawża, tant hu hekk li s-soċjetà appellanta talbet lill-imsejħa fil-kawża tħallas l-istess ammont fl-24 ta' Mejju, 2017. Tikkontendi li minn jakkwista ma jistax jinżamm responsabbli għal dak dovut qabel id-data tal-akkwist, u li dawn dejjem jibqgħu obbligazzjonijiet personali tal-predeċessur. Tirrileva li ġaladarba l-Kap. 398 ma jipprovdix li l-obbligazzjonijiet għandhom jiġu trasferiti fejn hemm bidla tal-*condomini,* għandu japplika l-prinċipju *ubi lex voluit, lex dixit* mingħajr l-ebda interpretazzjoni kif pretiż mis-soċjetà appellanta. Tosserva dak li qal it-Tribunal fir-rigward tal-argument tas-soċjetà appellanta dwar proċeduri tal-arbitraġġ

f'każ ta' kontestazzjoni tad-deċiżjoni li jinxtraw u jiġu nstallati *lifts* ġodda, u tgħid li hija kienet taqbel mar-raġunament tat-Tribunal, iżda żżid tgħid li meta ttieħdet id-deċiżjoni fil-laqgħa tal-15 ta' Novembru, 2016 hija ma kinitx *condominus* u għalhekk ma kellha l-ebda jedd. Meta mbagħad f'Ottubru 2018 hija ġiet notifikata bil-minuti tal-laqgħa, hija ma kellha tagħmel xejn għaliex kienu jirrigwardaw deċiżjonijiet qabel l-akkwist. Tikkontendi li r-riferiment għal *condominus* fl-artikolu 23 tal-Kap. 398 ikopri dawk il-*condomini* eżistenti fiż-żmien tal-laqgħa, u mhux dawk sussegwenti. Tgħid li l-liġi ma kinitx tikkontempla li akkwirent ġdid seta' jattakka deċiżjoni li tkun ittieħdet snin qabel, tant hu hekk li s-subartikolu 22(3) tal-Kap. 398 jgħid li n-notifika hija wkoll valida jekk issir b'mezz elettroniku. Dwar it-tieni aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta, tgħid li ġaladarba t-Tribunal laqa' l-eċċezzjonijiet tagħha, ma setgħux jiġu mposti mgħaxijiet mid-data tal-fattura tat-28 ta' Mejju, 2018. Is-soċjetà appellata kompliet tgħid li mbagħad irriżulta mill-provi li l-fattura tal-31 ta' Ottubru, 2017 maħruġa lill-imsejħa fil-kawża kienet ġiet annullata mis-soċjetà appellanta stess wara li ħarġet *credit note* kontra l-bilanċ, u għalhekk it-Tribunal ma setax jiddeċiedi li l-imgħaxijiet kellhom jiddekorru oltre d-data tad-deċiżjoni appellata. Is-soċjetà appellata tiddeskrivi t-tielet aggravju bħala konsegwenza ukoll tal-fatt li s-soċjetà appellanta hija 'it-tellief' kif kontemplat mis-subartikolu 223(1) tal-Kap. 12.

12. Il-Qorti mill-ewwel għandha tgħid li t-Tribunal kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu, iżda mhux daqstant fil-motivazzjoni sħiħa tiegħu, u dan kif ser jintwera aktar 'il isfel. Filwaqt li osserva li kien proprju fil-laqgħa ġenerali annwali tal-15

ta' Novembru, 2016[2] li l-assoċjazzjoni tal-*condomini* kienet ħadet deċiżjoni sabiex tinstalla *lifts* ġodda matul l-2017, u li l-ispiża kellha tinqasam skont l-ishma li kellu kull appartament, it-Tribunal irrileva korrettement li dakinhar sid l-appartament kienet l-imsejħa fil-kawża, li ttrasferietu sussegwentement fl-4 ta' Lulju, 2017. Osserva wkoll li ftit qabel fil-24 ta' Mejju, 2017[3], is-soċjetà appellanta qabel ma ġew ordnati l-*lifts* kienet bagħtet ittra lill-imsejħa fil-kawża fejn talbitha toħroġ sehemha mill-ispiża, u l-Qorti hawn tirrileva li fl-istess ittra l-imsejħa fil-kawża ġiet imwissija li *"kindly note that the lifts cannot be ordered before all amounts due by the block have been settled",* iżda madankollu għall-kuntrarju ta' dak li ġie mwissi, fil-31 ta' Ottubru, 2017[4] hija bagħtet talba għall-ħlas. It-Tribunal irrileva li fit-28 ta' Mejju, 2018, is-soċjetà appellanta din id-darba bagħtet talba għal ħlas tal-istess spiża lis-soċjetà appellata billi dawret il-pretensjonijiet tagħha għal fuqha. Filwaqt li ħa in konsiderazzjoni l-argumenti taż-żewġ partijiet, it-Tribunal tajjeb għaraf li l-kwistjoni odjerna ma kinitx tirrigwarda l-kontestazzjoni o meno tal-ispiża deċiża fil-laqgħa ġenerali annwali, iżda kienet dwar min kien responsabbli għall-ħlas tagħha. Għalhekk it-Tribunal iddikjara li s-soċjetà appellanta ma setgħetx tistrieħ fuq l-artikolu 23 tal-Kap. 398, u tinsisti li ma kien sar l-ebda arbitraġġ sabiex tiġi attakkata d-deċiżjoni msemmija. Semmai, iżżid tgħid il-Qorti, kienet proprju l-imsejħa fil-kawża li ddekadiet mid-dritt tagħha meta naqset milli tirrikorri għal proċeduri tal-arbitraġġ, jekk hija xtaqet tattakka d-deċiżjoni tal-laqgħa ġenerali tal-*condomini,* sabiex b'hekk illum ma tistax tikkontesta dik id-deċiżjoni li eventwalment rabtet

[2] Ara vera kopja tal-minuti Dok. A *a fol.* 9 u 10.
[3] Dok. AZ1 *a fol.* 175.
[4] Dok. AZ2 *a fol.* 176.

lilha wkoll. Għalhekk il-Qorti tagħraf li huwa proprju dak li seħħ fil-laqgħa ġenerali annwali msemmija li għandu jiddetermina l-kwistjoni odjerna dwar min għandu jkun responsabbli għall-ħlas pretiż, u li kkristallizza l-pożizzjoni tal-partijiet fin-nuqqas ta' kwalunkwe att ieħor li seta' rabat lis-soċjetà appellanta bil-ftehim bejn is-soċjetà appellata u l-imsejħa fil-kawża.

13. Is-soċjetà appellanta tippretendi li d-deċiżjonijiet meħuda waqt il-laqgħa ġenerali annwali in kwistjoni jorbtu wkoll lis-soċjetà appellata bħala *condominus* u anki bħala membru tal-*condominium,* ġaladarba hija kienet ġiet debitament notifikata bil-minuti tal-laqgħa ġenerali permezz tal-ittra uffiċjali tal-15 ta' Ottubru, 2018.[5] Iżda l-Qorti tgħid li jirriżulta li dakinhar l-imsejħa fil-kawża kienet sid l-appartament, u għalhekk meqjusa bħala *condominus ai termini* tas-subartikolu 2(2) tal-Kap. 398. Għalhekk kienet proprju l-imsejħa fil-kawża li kellha d-dritt *ai termini* tas-subartikolu 23(1) ta' dik il-liġi, skont kif tagħmel ukoll riferiment għalih is-soċjetà appellanta, li tipprevalixxi ruħha mill-jedd li tirreferi ilment lill-arbitraġġ. Ċertament is-sussegwenti notifika tal-minuti ta' dik il-laqgħa ġenerali lil terzi, li fiż-żmien il-laqgħa ma kienux *condomini,* ma jistax iservi sabiex jirradika dritt kif kontemplat mis-subartikolu 23(1) tal-Kap. 398.

14. Is-soċjetà appellanta tippretendi wkoll li skont is-subartikolu 16(1) tal-Kap. 398, fl-inkarigu tagħha ta' amministratriċi hija tista' taqsam l-ispejjeż u tiġbor il-kontribuzzjonijiet mingħand il-*condomini.* Tgħid li għalhekk meħud in konsiderazzjoni l-fatt li ma saru l-ebda proċeduri tal-arbitraġġ, il-*condominus,* ikun min ikun, għandu u jibqa' tenut iħallas l-ispejjeż komuni. Iżda l-Qorti tgħid

[5] Dok. B *a fol.* 6.

li hawn is-soċjetà appellanta qegħda titlaq minn premessa żbaljata u kwindi l-konklużjoni tagħha hija ħażina. Il-Qorti tirrileva li fejn il-*condominus* għal xi raġuni jew oħra li tista' saħansitra tkun ukoll l-eżitu ta' proċeduri ta' arbitraġġ, u f'dan il-każ proprju għaliex ma kienx għadu sid ta' parti mill-*condominium*, ma jkunx marbut bid-deċiżjonijiet tal-laqgħa ġenerali fir-rigward tal-ħlas ta' xi kontribuzzjoni jew spiża, l-amministratur ma jkollu l-ebda jedd jeżiġi l-ħlas.

15. It-Tribunal kompla billi rrileva li s-soċjetà appellata kienet għamlet riferiment għall-artikolu (h) tal-kuntratt ta' akkwist[6], fejn ġie miftiehem mal-imsejħa fil-kawża li kull kont pendenti u/jew kontribuzzjoni relatati ma' servizzi provduti fil-proprjetà li kienet qegħda tiġi trasferita, u fil-partijiet komuni, kellhom jitħallsu mill-imsejħa fil-kawża, u għalhekk f'każ fejn terz jivvanta xi pretensjoni kontra s-soċjetà appellanta b'suċċess, din imbagħad kellha dritt li tiġi ndennizzata mingħand l-imsejħa fil-kawża. Qal li s-soċjetà appellanta kienet taf b'din il-klawsola wara li tressqet a konjizzjoni tagħha permezz tal-ittra uffiċjali tas-soċjetà appellata tat-12 ta' Novembru, 2018.[7] Iżda l-Qorti tgħid li kuntrarjament għal dak li qal it-Tribunal, is-soluzzjoni tal-vertenza odjerna ma tistax tinstab f'din il-klawsola, għaliex kif tajjeb tirrileva s-soċjetà appellanta, il-ftehim bejn is-soċjetà appellata u l-imsejħa fil-kawża jorbot biss lilhom skont il-prinċipju *res inter alios acta,* kif rifless fl-artikolu 1001 tal-Kodiċi Ċivili. Huwa proprju għalhekk li t-tieni paragrafu tal-klawsola (h) jassigura lis-soċjetà appellata li hija għandha tiġi ndennizzata mingħand l-imsejħa fil-kawża fl-eventwalità ta' pretensjoni mressqa kontriha minn terza persuna.

---

[6] *A fol.* 133.
[7] *A fol.* 209.

16. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-argument tas-soċjetà appellanta, b'riferiment għall-artikolu 1181 tal-Kodiċi Ċivili, li jikkontempla li n-novazzjoni ma ssirx bit-tismija waħidha magħmula mid-debitur tal-persuna li għandha tħallas minflokha, ma jistax jirnexxi sempliċement għaliex ma jidhirx li dan kien kontemplat mis-soċjetà appellata u l-imsejħa fil-kawża. Ir-riferiment li sar fl-ittra uffiċjali tas-soċjetà appellata lis-soċjetà appellanta tat-12 ta' Novembru, 2018[8] għall-klawsola (h) tal-kuntratt tal-akkwist tal-appartament, ma saritx in sostenn ta' xi argument li kienet seħħet novazzjoni, iżda li kienet proprju l-imsejħa fil-kawża responsabbli sad-data tal-pubblikazzjoni ta' dak il-kuntratt għall-ħlas pretiż. Is-soċjetà appellanta hawn takkuża lill-partijiet l-oħra b'konfoffa, iżda l-Qorti tgħid li huma hawn ma kienu qed jagħmlu xejn għajr li jniżżlu bil-miktub il-konsegwenzi li jġib miegħu t-trasferiment ta' proprjetà, jiġifieri li proprju fid-data tat-trasferiment il-bejjiegħ ma jibqax responsabbli għal ħlasijiet oħra fir-rigward tas-servizzi tal-proprjetà u minn hemm 'il quddiem kien ser jieħu fuqu r-responsabbiltà tagħhom ix-xerrej. Kif ingħad aktar 'il fuq, kellha tkun is-soċjetà appellanta li taċċerta ruħha li għandha f'idha l-ishma kollha tal-prezz tal-*lifts* qabel ix-xiri tagħhom, u dan kif wara kollox kien il-ħsieb tagħha kif komunikat lill-imsejħa fil-kawża. Il-Qorti tirrileva hawn li r-riferiment tas-soċjetà appellanta għall-pożizzjoni tal-Qrati Taljani fir-rigward tal-kontribuzzjonijiet dovuta mingħand il-*condomini* meta l-proprjetà tbiddel l-idejn, tidher li hija rilevanti biss fil-kuntest imsemmi ta' kontribuzzjonijiet. Tgħid li mhijiex konvinta li l-istess jista' jkun applikabbli fir-rigward ta' deċiżjonijiet dwar spejjeż straordinarji meħuda f'laqgħa ġenerali bħal ma huwa l-każ odjern.

[8] Kopja Dok. CMZ5 *a fol.* 146.

17. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx ġustifikat l-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanta u tiċħdu. Konsegwentement ma jistgħux jiġu milqugħa t-tieni u t-tielet aggravji tagħha, u għalhekk tiċħadhom ukoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiċħad l-appell tas-soċjetà appellanta, u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur