MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1008/1992/1

Raymond Bonnici g]an-nom u in rappre\entanza tas-so`jetà *Holiday Estates Limited*; u b'nota tat-13 ta' Jannar 1995 Albert Mizzi assuma l-atti tal-kaw\a flok Raymond Bonnici f'isem is-so`jetà attri`i

versus

Stephen Rizzo

F'din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob li l-konvenut i]allas sehmu mill-ispejje\ ta' l-amministrazzjoni u manutenzjoni ta' partijiet komuni f'korp ta' appartamenti. I`-`itazzjoni tg]id li b'kuntratt tat-28 ta’ {unju 1972 fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello du Puis is-so`jetà attri`i kienet tat b'subenfitewsi temporanja lil Janet Elizabeth mart Peter Brierly, minnu divorzjata, l-appartament numru erbatax (14) fil-korp bl-isem ta' *Wignacourt* f'Bir\ebbu[a. Is-*sub-utile dominium* eventwalment [ie f'idejn il-konvenut bis-

sa]]a ta' kuntratt tat-22 ta’ {unju 1982 fl-atti tan-Nutar Dr Felix Abela.
L-artt. tmintax sa wie]ed u g]oxrin (18, 19, 20, u 21) tal-kuntratt li bih in]oloq is-*sub-utile dominium,* dak tat-28 ta’ {unju 1972 fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello du Puis, ig]idu li l-utilista, illum il-konvenut, g]andu j]allas sehem bi proporzjon mill-ispejje\ li tag]mel is-so`jetà attri`i biex i\\omm il-partijiet komuni fi stat tajjeb, kif ukoll tnax fil-mija (12%) ta’ dan l-ammont b]ala *administration fee*. Il-konvenut issa g]andu jag]ti b'dan it-titolu]ames mija u sitta u]amsin lira u sitta u tletin `ente\mu (Lm556.36), bl-img]ax ta' tlieta u disg]in lira u sitt `ente\mi (Lm93.06) g]a\-\mien bejn it-22 ta’ {unju 1982 sal-31 ta' Di`embru 1990, kif ukoll ]amsa u erbg]in lira u disg]a u disg]in `ente\mu (Lm45.99) g]a\-\mien bejn l-1 ta' Jannar 1991 sal-31 ta' Lulju 1991: b'kollox sitt mija u]amsa u disg]in lira u wie]ed u erbg]in `ente\mu (Lm695.41).
Il-konvenut kien imsejja] kemm-il darba biex i]allas dan id-dejn, i\da ma]allasx u g]alhekk saret din il-kaw\a fejn is-so`jetà attri`i qieg]da titlob li l-konvenut i]allas is-somom imfissra fuq, l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittri uffi`jali ta' l-24 ta' April 1989, tat-12 ta' April 1991, tat-9 ta' Mejju 1991 u tad-9 ta' Di`embru 1991.
Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:
1. “il-pendenza hija so[[ett ta’ de`i\joni mog]tija minn din il-qorti fil-kaw\a fl-ismijiet **Albert Mizzi *et nomine versus* Mario Boffa** (`it. nru 700/84AM) de`i\a fis-7 ta' Mejju 1991 dwar meritu identiku g]all-pre\enti, li nqatg]et kontra l-attur”;
2. it-talba ta’ l-attri`i waqg]et bi preskrizzjoni ta]t l-artt. 2148(a) u 2156(f) tal-Kodi`i ~ivili; u
3. l-ammont mitlub mill-attur huwa esa[[erat.
B’dikriet tat-28 ta’ Frar 1997[1], il-qorti ordnat illi x-xiehda mog]tija fl-atti ta`-`itazzjoni numru 1007/1992 fl-ismijiet **Raymond Bonnici *nomine versus* Ronald Mifsud**, maqtug]a fis-17 ta’ Jannar 1997, titqies f’din il-kaw\a wkoll.
L-ewwel e``ezzjoni tal-konvenut hija mibnija fuq dik mog]tija mill-konvenut fil-kaw\a fl-ismijiet **Albert Mizzi *et nomine versus* Mario Boffa** maqtug]a mill-Prim’Awla tal-Qori ~ivili fis-7 ta’ Mejju 1991 favur il-konvenut. Dik is-

1 *Fol.* 90.

sentenza, i\da, kienet inqalbet b'sentenza mog]tija mill-Qorti ta' l-Appell fil-21 ta' Novembru 1994.

Essenzjalment l-argument huwa li d-drittijiet tas-so`jetà attri`i ta]t il-kuntratt tat-28 ta' {unju 1972 fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello du Puis intemmu fit-30 ta' Mejju 1980, kif ig]id il-patt bin-numru tmintax (18) ta' l-istess kuntratt. Dan il-patt ig]id hekk:

18. The Company shall maintain and administer the reserved parts of the Development for an initial period of ten years commencing from the first day of June one thousand nine hundred and seventy (1970). On the expiration of this period the Company shall have the option of either entering into a new maintenance agreement with the Grantees of the whole development in terms to be agreed or of asking the Grantees to join an Association for the purpose of maintaining the said reserved parts in terms to be agreed with the Company or of transferring to every Grantee a proportionate part of the said reserved parts against a consideration of one Malta pound (£M1) for each such part and subject to its share of the relative ground-rent and the payment of a *laudemium* to the superior owners. The Grantee hereby binds herself to acquire the said proportionate part of the reserved parts.

Il-Qorti ta' l-Appell kienet `a]det din l-e``ezzjoni i\da, billi s-sentenza ng]atat f'kaw\a o]ra fejn il-konvenut tallum ma kienx parti, huwa me]tie[li nqisu l-argument mill-[did.

Il-patt bin-numru 18, kif rajna, ig]id illi s-so`jetà attri`i kellha tag]mel xog]lijiet ta' manutenzjoni u amministrazjoni "*for an initial period of ten years commencing from the first day of June one thousand nine hundred and seventy (1970)*".

Wara li g]alqu l-g]axar snin fil-31 ta' Mejju 1980, is-so`jetà attri`i kellha tliet g]a\liet:

i. jew li tid]ol fi ftehim [did mal-konvenut u ma' dawk l-o]rajn li g]andhom appartamenti fl-istess korp;

ii. jew li titlob li l-konvenut, flimkien ma' dawk l-o]rajn li g]andhom appartamenti fl-istess korp, jifformaw asso`jazzjoni biex din tie]u ]sieb tag]mel ix-xog]ol ta' manutenzjoni li fl-g]axar snin ta' qabel kienet tag]mel is-so`jetà attri`i;

iii.jew li titlob li l-konvenut jakkwista, bil-prezz ta’ lira wa]da, sehem minn dawk li l-kuntratt isej]ilhom *reserved parts*.

Fil-fatt, meta g]alqu l-g]axar snin is-so`jetà attri`i ma g]amlet xejn minn dan kollu.

Il-Qorti ta’ l-Appell, fis-sentenza msemmija fuq, kienet ikkonkludiet illi kien imiss lis-so`jetà attri`i li tidde`iedi, fid-diskrezzjoni tag]ha, liema wa]da mit-tliet g]a\liet tag]mel, i\da sakemm tag]mel l-g]a\la “il-manutenzjoni kellha titkompla u mhux kon`epibbli ... ... li issa ji[i l-konvenut u li, g]ax sadanittant kien g]adu ma ntla]aqx ftehim, jippretendi li ma g]andux i]allas tal-manutenzjoni u spejje\ o]ra illi saru u li minnhom ibbenefika”.

Din il-qorti, bir-rispett kollu lejn il-Qorti ta’ l-Appell, u g]alkemm tag]raf l-awtorità ta’ l-insenjament tag]ha, ma taqbilx ma’ dan ir-ra[unament. Effettivament, dan l-argument ifisser li, barra mit-tliet g]a\liet li kien jag]tiha l-kuntratt, is-so`jetà attri`i g]andha g]a\la o]ra: li tkompli bl-istess ftehim, ukoll jekk il-parti l-o]ra ma taqbilx. Tnejn mit-tliet g]a\liet li jag]ti l-kuntratt — li jsir ftehim [did mal-konvenut jew ma’ asso`jazzjoni — ma setg]ux ikunu implementati jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet, u g]alhekk il-konvenut seta’ ma j]allix li jse]]u. I\da b’hekk ma kienx jin]oloq *stalemate* g]ax is-so`jetà attri`i setg]et timponi t-tielet g]a\la: li [[ieg]el lill-konvenut jixtri sehmu mir-*reserved parts* bi prezz [à miftiehem u hekk te]les mill-obbligazzjoni li tag]mel hi x-xog]lijiet. Din l-g]a\la biss setg]et timponi, g]ax l-o]rajn, fi kliem il-kuntratt, iridu li jintla]aq ftehim li, per definizzjoni, huwa ha[a li ssir biss bil-kunsens. Is-so`jetà attri`i ma setg]etx, minflok, tag]\el li timponi ti[did tal-ftehim, b]allikieku jista’ jkun hemm ftehim bla kunsens, aktar u aktar meta l-konvenut wera li ma riedx jid]ol fi ftehim g]ax ma kienx sodisfatt bis-servizz li kienet tag]ti l-attri`i.

Naturalment, dan ma jfissirx li, fi kliem il-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza fuq imsemmija, il-konvenut ikun jista’ “jippretendi li ma g]andux i]allas tal-manutenzjoni u spejje\ o]ra illi saru u li minhom ibbenefika”. I\da, jekk tassew il-konvenut]a benefi``ju, ir-rimedju tas-so`jetà attri`i ma jkunx li tfittex li tit]allas ta]t ftehim li ma g]adux jorbot, i\da li tfittex kumpens b]ala *negotiorum gestor* (jekk hemm

b\onn bil-limitazzjonijiet ta' l-art. 1016 tal-Kodi`i ~ivili) jew li tfittex kumpens g]al arrikkiment indebitu tal-konvenut. I\da t-talba tag]ha mibnija fuq obbligazzjoni kuntrattwali, fil-fehma ta' din il-qorti, ma tistax tintlaqa'.
G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi tilqa' l-ewwel e``ezzjoni tal-konvenut, ti`]ad it-talbiet tas-so`jetà attri`i u tikkundannaha t]allas l-ispejje\ [udizzjarji.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.