



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 679/1999/1

Saviour sive Aldo Portelli

VS

**Francis Portelli, George Portelli, u Joseph Portelli; u,
ghal kull interess li jista' jkollhom, Joanna u l-Avukat
Dottor Frank, ahwa Portelli**

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premiss:-

Illi l-attur huwa s-sid ta' zewg appartamenti nternament numerati wiehed (1) u hamsa (5) rispettivament, formanti parti minn korp ta' beni bl-isem *Jofgal Court 'A'*, li jinsab fi Triq il-Mazzola, Bugibba, u konsistenti fi blokka ta' sitt (6) appartamenti, bil-partijiet komuni taghhom, filwaqt li l-konvenuti l-ohrajn huma s-sidien tal-appartamenti l-ohrajn;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-imsemmija beni nkisbu mill-kontendenti bis-sahha ta' zewg kuntratti: wiehed fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tad-9 ta' Mejju 1981 (Dok "A"), u l-iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat 28 ta' Dicembru 1978 (Dok "B"), li jirrigwarda l-beni miksub mill-konvenut George Portelli;

Illi fl-imsemmija atti notarili gew stabbiliti kundizzjonijiet u patti li jirregolaw, fost l-ohrajn, iz-zamma, il-manutenzjoni u t-tiswijiet tal-partijiet komuni tal-imsemmi korp ta' beni, kif ghandu jirrizulta ahjar waqt is-smiegh tal-kawza;

Illi matul iz-zmien, kienu mehtiega diversi xoghlijiet ta' tiswija u kif ukoll spejjez ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni (fosthom fil-*lift* u l-provvista tad-dawl ghalih), u dan kemm minhabba ragunijiet ta' *wear and tear* u kemm minhabba traskuragni, ghamil deliberat jew abbandun da parti tal-istess konvenuti, jew min minnhom;

Illi l-konvenuti persistentement fixklu lill-attu milli jsiru l-arrangamenti mehtiega halli x-xoghlijiet ta' tiswija u manutenzjoni tal-imsemmija partijiet komuni jintaghmlu fiz-zmien xieraq u kif mehtieg u skond is-sengha;

Illi bl-agir tal-konvenuti, l-attur garrab u qieghed igarrab danni konsiderevoli, konsistenti f'telf ta' kirjiet tal-appartamenti appartenenti lilu, deprezzament tal-proprjeta' tieghu u zjieda bla bzonn tal-ispejjez li saru mehtiega minhabba d-dewmien;

Illi l-konvenuti baqghu inadempjenti, minkejja li kienu nterpellati diversi drabi, bil-fomm u bil-miktub, inkluz permezz ta' ittra ufficjali, u naqsu li jhallsu sehemhom mill-ispejjez mehtiega ghax-xoghlijiet fil-partijiet komuni u li jaghmlu tajjeb ghall-hsara li sehhd minhabba ghemilhom;

Illi l-istess attur talab lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premissi:-

1. Tiddikjara li, prevja jekk mehtiega d-dikjarazzjoni li huma lkoll bhala komproprietarji jsiru x-xoghlijiet ghall-ispejjez mehtiega biex isiru x-xoghlijiet ta' manutenzjoni u

tiswija fil-partijiet komuni (inkluz il-*lift*) tal-imsemmi korp taghhom u taht is-supervizjoni ta' perit minnha mahtur, ix-xoghlijiet ta' tiswija u manutenzjoni li jirrizulta dovuti;

2. Taghti, ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u partikolarment tal-**artikolu 494 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, il-provvedimenti mehtiega sabiex jigu amministrati u gawduti ahjar il-partijiet in komuni tal-imsemmi beni;

3. Tiddikjara lill-konvenuti, jew min minnhom, unikament responsabbli ghad-danni mgarrbin mill-attur fil-propjeta' tieghu, minhabba traskuragni jew ghamil deliberat taghhom;

4. Tillikwida, permezz ta' perit minnha mahtur, id-danni hekk sofferti mill-attur; u

5. Tikkundannahom, jew lil min minnhom, ihallsu lill-attur l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji tat-2 ta' Novembru 1993, 30 t'Ottubru 1995, u 11 ta' Jannar 1996, u tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Lulju 1996, kontra l-konvenuti, ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol. 3 *et seq.* tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Francis Portelli a fol. 47 tal-process fejn gie exceptit:-

1. Illi, kif jirrizulta waqt il-kawza, l-esponent dejjem kien pront li jhallas sehmu mill-ispejjez necessarji ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni meta huwa gie mgharraf bihom u ghalhekk it-talba tal-attur f'dan ir-rigward, fil-konfront tal-eccipjent, saret inutilment. Anzi kemm-il darba l-eccipjent hareg flus minn butu a rigward ta' dawn il-partijiet komuni u xi whud mill-komproprietarji l-ohra baqghu ma hallsux.

2. Illi filwaqt li jirrileva li l-Kapitolu rilevanti huwa l-**Kapitolu 16 u mhux il-Kapitolu 12** li hemm imnizzel fic-

citazzjoni, l-eccipjent ma jopponix it-talba għall-ghoti ta' provvediment u għan-nomina ta' amministratur tal-proprjeta' komuni in kwistjoni kontemplati fl-**art. 494**.

3. Illi l-eccipjent ma huwa responsabbli għal ebda danni li jippretendi li sofra l-attur billi huwa kien dejjem pronti jhallas is-sehem tiegħu u anzi, kif inghad fuq, hareg flus minn butu fl-interess komuni li għadu ma thallas għalihom. Jista' jizjed li l-eccipjent stess kellu xi kerrejja barranin fil-*flats* tiegħu izda dawn hargu minhabba n-nuqqas ta' manteniment fil-parti komuni u huwa tilef il-kirja tagħhom.

4. Għalhekk l-eccipjent ma għandu jbaghti l-ebda spejjez f'din il-kawza.

Salvi eccezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess a fol. 47 *et seq.* tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Portelli a fol. 50 tal-process fejn eccepixxa:-

1. Illi hu qatt b'ghemilu stess jew bi traskuragni da parti tiegħu ma kkawza n-necessita' tat-tiswijiet u manutenzjoni relattivi fil-partijiet komuni *gewwa Jofgal Court, fi Triq il-Mazzola, Bugibba* jew fil-proprjeta' ta' l-attur, jew b'xi mod fixkel lill-attur milli jezegwixxi x-xogħlijiet necessarji, izda hu dejjem kien lest li jhallas sehmu (kif fil-fatt għamel) u li jikkopera mas-sidien ta' l-appartamenti l-oħra sabiex jigu ezegwiti dawk ix-xogħlijiet necessarji għat-tiswija u manutenzjoni tal-partijiet komuni in kwistjoni *ai termini* ta' l-**artikolu 492 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta)** u għalhekk f'dan ir-rigward din il-kawza giet istitwita nutilment kontra tiegħu u t-talbiet attrici għandhom jigu michuda;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju għas-suespost, dik it-tiswija u manutenzjoni li qed jippretendi l-attur li għandhom isiru fil-partijiet komuni fuq imsemmija, ma huma xejn għajr tibdil li skond l-**artikolu 493 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta)** għandhom

Kopja Informali ta' Sentenza

isiru bil-kunsens tal-koproprjetarji kollha u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

3. Illi subbordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk jirrizulta minn dawn il-proceduri illi hemm xi manutenzjoni xi ssir fir-rigward tal-partijiet komuni fuq imsemmija, allura l-konvenut jaqbel li dawn ghandhom isiru skond l-ewwel talba attrici;

4. Illi ghalhekk m'ghandux ibaghti l-ispejjez ta' din il-procedura;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess a fol. 51, u l-lista tax-xhieda a fol. 52 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Avukat Dottor Frank Portelli a fol. 55 tal-process fejn eccepixxa:-

1. Illi l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghax m'ghandu ebda sehem mill-korp ta' beni jew mill-appartamenti in kwistjoni;

2. Illi l-esponenti qatt ma gie notifikat kemm bil-fomm jew bil-miktub dwar xi tiswijiet li ghandhom isiru, u qatt ma holoq ostakoli ghal xi tiswijiet f'xi partijiet komuni jew *installation* ta' *lift* u din hija l-ewwel istanza fejn qed jigi notifikat b'att gudizzjarju mill-attur. Ghalhekk, fil-konfront tal-esponenti, it-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra tieghu.

Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Gunju 1999; tas-17 ta' Novembru 1999; tas-6 ta' Dicembru 1999; tat-3 ta' Frar 2000; tas-6 ta' Gunju 2000; tat-3 ta' Ottubru 2000; u tat-30 ta' Novembru 2000.

Rat in-nota ta' l-attur datata 16 ta' Frar 2001.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Frar 2001;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti George u Joanna Portelli a fol. 86 tal-process fejn eccepew:-

1. Illi l-eccipjenti dejjem kienu lesti biex johorgu sehemhom minn dak li hu necessarju ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-fondi *de quo*, u b'ebda mod ma fixklu li jsiru x-xoghlijiet mehtiega, izda talbu minghand l-attur (a) stima ta' perit, u (b) qbil fuq il-persuna li tesegwixxi x-xoghol u qbil fuq il-prezz involut, liema kundizzjonijiet l-attur qed jopponi, minkejja d-dritt ta' l-eccipjenti skond il-ligi, *stante* li dak li jrid jaghmel l-attur jirrikjedi l-kunsens tal-komproprietarji l-ohra.

2. Illi t-talba ghall-ghoti ta' provvediment da parti ta' dina l-Onorabbli Qorti, u skond id-diskrezzjoni taghha, ghall-ahjar amministrazzjoni tal-postijiet mhix opposta.

3. Illi l-eccipjenti b'ebda mod ma kienu negligenti fid-dmirijiet taghhom u ma kkawzaw ebda danni lill-attur. Konsegwentement it-talbiet attrici numri 3, 4 u 5 ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kontra l-attur.

Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess a fol. 87 tal-process;

Rat in-nota tal-attur datata 16 t'April 2001 li permezz taghha esebixxa l-affidavit tieghu.

Rat il-verbali tas-seduti tal-25 ta' Marzu 1999; tas-17 ta' Gunju 1999; tal-10 ta' Novembru 1999; tat-3 ta' Frar 2000; tal-4 ta' April 2000; tat-8 ta' Gunju 2000; u tat-2 ta' Mejju 2001 fejn xehed Michael Vella.

Rat in-noti tal-attur wahda datata 5 ta' Gunju 2001 u ohra tas-26 ta' Gunju 2001.

Rat ukoll dik tal-konvenuti George Portelli u Joanna Portelli tal-14 ta' Gunju 2001.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Gunju 2001 fejn Dr. Daniela Borg iddikjarat li m'ghandhiex provi aktar hlief jekk jigu kkontestati d-danni, fejn tiriserva li jitqabba perit tekniku.

Rat l-atti kollha prezentati mill-partijiet.

Rat in-nota tal-konvenut Dr. Frank Portelli tal-4 ta' Lulju 2001 fejn esebixxa l-affidavit tieghu.

Rat l-affidavit ta' Joanna Portelli.

Rat il-verbal tal-20 Novembru 2001.

Rat in-nota tal-konvenut Joseph Portelli li permezz taghha esebixxa l-affidavit tieghu.

Rat in-nota tal-konvenut Francis Portelli li permezz taghha huwa wkoll esebixxa l-affidavit tieghu.

Rat il-verbali tas-seduti tad-29 ta' Meju 2002 fejn wara li kien gie dikjarat li l-provi gew maghluqa, id-difensuri trattaw il-kaz; tat-28 ta' Novembru 2002; tat-28 ta' Novembru 2002, tat-30 ta' April 2003; u tat-30 t'Ottubru 2003 fejn il-kawza thalliet kull darba ghas-sentenza, izda f'kull kaz il-Qorti ssuspendiet il-prolazzjoni tas-sentenza, sakemm giet finalment differita ghall-lum 27 ta' Novembru 2003 sabiex il-kawza tigi deciza.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. IL-VERTENZA ODJERNA

Illi l-attur isostni li huwa komproprietarju f'partijiet komuni ta' korp ta' beni *Jofgal Court A" fi Triq il-Mazzola, Bugibba*

fejn huwa sid ta' zewg appartamenti u l-konvenuti huma sidien ta' l-erba' appartamenti l-ohrajn. Illi dawn il-beni nkisbu minnhom permezz ta' zewg kuntratti, f'liema kuntratti gew stabbiliti kundizzjonijiet u patti li jirregolaw fost affarijiet ohra z-zamma, il-manutenzjoni u t-tiswijiet tal-partijiet komuni tal-imsemmi korp ta' beni.

Illi huwa ppremetta li matul iz-zmien kienu mehtiega diversi xoghlijiet ta' tiswija u kif ukoll spejjez ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni (fosthom fil-lift u l-provvista tad-dawl ghalih) u dan kemm minhabba ragunijiet ta' *wear & tear* u allegatament kemm minhabba traskuragni, ghemil deliberat jew abbandun da parti tal-istess konvenuti. Illi minhabba dan l-allegat agir l-attur isostni li garrab u qieghed igarrab danni konsiderevoli f'telf ta' kirjiet tal-appartamenti appartenenti lilu, deprezzament tal-proprjeta' tieghu u zieda bla bzonn tal-ispejjez li saru mehtiega minhabba d-dewmien. Ghalkemm interpellahom diversi drabi, bil-fomm u bil-miktub huma naqsu li jhallsu sehemhom mill-ispejjez mehtiega ghax-xoghlijiet u li jaghmlu tajjeb ghall-hsara, u b'hekk ipprezenta l-kawza odjerna.

Illi l-konvenut Francis Portelli eccepixxa, fost ohrajn, li hu dejjem kien pront li jhallas sehmu mill-ispejjez necessarji ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni meta huwa gie mgharraf bihom. *Inoltre* sostna li minhabba li hu dejjem hallas sehmu huwa mhu responsabbli ghal ebda danni – huwa nnifsu kellu xi kerrejja barranin fil-flats tieghu li hargu minhabba n-nuqqa ta' manteniment fil-parti komuni.

Illi Joseph Portelli cahad li b'ghemilu jew bi traskuragni tieghu kkawza dak li qed jallega l-attur. Hu sostna li dejjem kien lest li jhallas sehmu (kif fil-fatt ghamel) u li jikkopera mas-sidien l-ohra. Minghajr pregudizzju, eccepixxa li t-tiswija u manutenzjoni li qed jippretendi l-attur li ghandhom isiru fil-partijiet komuni ghandhom isiru bil-kunsens tal-komproprietarji kollha *ai termini* tal-artikolu 493 tal-Kap 16. Illi pero' jekk jirrizulta minn dawn il-proceduri li hemm xi manutenzjoni xi ssir allura hu jaqbel li jsiru skond l-ewwel talba attrici.

Illi Dr Frank Portelli eccepixxa li ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghax huwa m'ghandu ebda sehem mill-korp ta' beni in kwistjoni. Huwa qatt ma gie notifikat kemm bil-fomm jew bil-miktub dwar xi tiswijiet li ghandhom isiru, u qatt ma holoq ostakoli ghal xi tiswijiet f'xi partijiet komuni jew *installation ta' lift*.

Illi George u Joanna Portelli eccepew illi huma dejjem kienu lesti biex johorgu sehemhom u bl-ebda mod ma fixklu li jsiru x-xoghlijiet mehtiega izda talbu minghand l-attur (a) stima ta' perit u (b) qbil fuq il-persuna li tesegwixxi x-xoghol u qbil fuq il-prezz involut. Illi l-attur pero' oppona dawn il-kundizzjonijiet. Huma jichdu li kkawzaw xi danni lill-attur kif allegat u ma jopponux ghattalba ghall-ghoti ta' provvedimenti da parti tal-Qorti ghall-hjar amministrazzjoni tal-beni.

III. PROVI PRODOTTI

Illi fl-affidavit tieghu **Saviour sive Aldo Portelli**, l-attur, spjega li hu sid ta' zewg appartamenti nternament numerati wiehed u hamsa fil-korp ta' beni mertu tal-vertenza odjerna, bil-partijiet komuni tagghom. Il-konvenuti Joseph, Francis u George kienu s-sidien tal-appartamenti l-ohrajn. Illi Joanna Portelli ukoll ghandha *flat*.

Illi huwa spjega l-provenjenza ta' l-istess appartement. Illi huwa semma li dawn il-*flats* gew akkwistati bil-pattijiet u kundizzjonijiet komuni kif jirrizulta fiz-zewg kuntratti (a fol. 90 u 91 tal-process). Meta kull wiehed mill-erbat ahwa akkwista l-flats tieghu l-blokk kien mikri lill-individwi Nglizi ghall-*holidays* f'Malta.

Illi hu xehed li matul iz-zmien kienu mehtiega diversi xoghlijiet u kif ukoll spejjez ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni, fosthom fil-lift u l-provvista tad-dawl ghalih. Dan kien minhabba ragunijiet ta' *wear & tear* kif ukoll minhabba allegata traskuragni, ghemil deliberat jew abbandun da parti tal-konvenuti.

Illi kull meta avvicina lil hutu Joseph, George u Francis verbalment rigward il-manutenzjoni tal-*common parts* ma tawhx wicc. Fl-20 ta' Frar 1985 baghtilhom l-ewwel ittra registrata (Dok "SP1" a fol. 102 tal-process) rigward din il-kwistjoni fejn tahom diversi alternattivi izda hadd minnhom m'avvicinah. Huwa baqa' jsus warajhom izda ma sabx koperazzjoni min-naha taghhom.

Illi fl-14 t'Awissu 1992 (Dok "SP2" a fol. 103 tal-process) rega' kitbilhom pero' rega' gie nrorat u baqa' jibaghtilhom diversi drabi ohra imma dejjem baqa' bla risposta. Huwa qal li ukoll baghtilhom diversi stimi sabiex isir l-xoghol mehtieg.

Illi fit-8 ta' Novembru 1994 ha lill-Perit Anton Valentino biex jispezzjona *Jofgal Crt "A"* biex jara l-istat tal-partijiet komuni tal-blokk u jaghmel rapport li hu Dok "SP4" (a fol. 106 tal-process). Dakinhar li mar mal-Perit innota li s-servizz tal-elettriku ghat-3 *Phase* ghall-*lift* kien inqala'. Kiteb lill-*Water Services Corporation* u kiteb lil huh Francis biex jerga' jinstallah (Dok. "SP5" a fol. 108 tal-process) minhabba li kien gie nfurmat mill-Enemalta li dan kien tnehha fuq struzzjonijiet ta' l-istess Francis Portelli meta l-attur ma kien jaf b'xejn (Dok "SP6" a fol. 109 tal-process). Illi l-istess Francis kien talab lill-attur biex jerga' japplika ghal dan is-servizz bi spejjez tieghu izda mbaghad b'ittra datata 16 ta' Jannar 1996 (Dok. "SP31" a fol. 141 tal-process) l-attur qallu li skond ma qalulu l-Enemalta kien ikun ahjar li japplika Francis – sal-llum pero' dan ghadu ma giex installat.

Illi apparti li kien jikteb lil hutu personalment rigward dan is-suggett tal-*common parts* u l-*lift* li kien ilu zmien ma jahdem, kitbilhom ukoll diversi drabi (kopji taghhom esebiti) permezz ta' l-avukat tieghu. L-avukat tieghu wkoll ipprova jorganizza laqghat privati biex jaslu fi ftehim izda ma waslux.

Illi l-attur qal ukoll li l-*maintenance* tal-*lift* ma saritx regolari ghax George ma riedx ihallas sehmu u b'hekk fl-ahhar il-*lift* waqaf jahdem. L-attur wara hafna tahbit kellem lil Mr Michael Vella ta' Michael Vella Ltd li mbaghad sewwa l-*lift*.

Infatti fid-9 ta' Gunju 1987 Michael Vella Ltd baghtulu l-kont u li l-*lift* kien qed jahdem (Dok. "SP 13" a fol. 117 tal-process) pero' ghamluha cara li l-*lift* kien gie traskurat u li kien hemm bzonn illi jsir *service* f'intervalli regolari biex dan jibqa' jahdem sew. Joseph, Francis u huwa hallsu sehemhom filwaqt li George baqa' ma hallasx.

Illi kien hemm ukoll bosta problemi fuq kontijiet pendenti tul iz-zmien u dan irrizulta wkoll fi problemi ulterjuri fil-manutenzjoni. L-attur esebixxa diversi ittri li jippruvaw dan. Illi huwa esebixxa diversi ittri ohra li kiteb lil hutu rigward il-kontijiet pendenti li kellhom ma' Michael Vella Limited u rigward il-problemi u l-kundizzjoni tal-*lift*.

Illi mbaghad kompla li minhabba din it-traskuragni kbira li kien hemm fil-partijiet komuni tal-blokk u l-aktar minhabba li l-*lift* ma kienx qed jahdem il-kerrejja li kellhom iddejqu w telqu mill-flats. Infatti spjega li fiz-zewg *flats* tieghu kellu l-inkwilini li telqu minhabba f'hekk (*vide* Dok "SP21" sa "SP 25" a fol. 130 sa 135 tal-process). Illi huwa qal li Flat 1 ghadu vojtsal-llum.

Illi fil-bidu tal-1999 l-attur xehed li ghamel xi xoghlijiet fil-*common parts* fl-entrata fil-pjan terren. Ghamel bieb ta' barra gdid tal-*aluminium* peress li dak li kien hemm originarjament kien spicca u ma kienx baqa' jaghlaq u kien wasal fi stat li jekk timbuttah jaqa'. *Ghamel intercom system*, kahhal u zeba' l-hitan, dejjem fl-entrata tal-blokk fil-livell terren u ghamel *letter box* dicenti. Dawn ix-xoghlijiet saru bil-kunsens ta' hutu Joseph u Francis li hallsuh sehemhom ukoll.

Illi huwa elenka d-diversi xoghlijiet li hemm bzonn xi jsiru f'dawn il-*common parts*. Illi minhabba dawn il-problemi li sab ma' hutu huwa pprova jbiegh il-*flats* tieghu imma gie offrut figuri redikoli u sahansita pprova anke jpartathom imma ma rnexxielux minhabba l-istat tal-*common parts*. Illi agenzija lokali qalulu li minhabba li bla *lift* u l-istat tal-*common parts* prezz baxx hafna jgib.

Illi huwa rnexxielu jbiegh lil Mr Carmelo Pace Gasan l-Flat no. 5 izda bi prezz baxx hafna. Huwa semma wkoll li l-

Perit Valentino kkundanna z-zewg pizzi fuq il-gallariji ta' *Flat 5* u dawk ta' *Flat 6*.

Illi **Michael Vella**, direttur tal-kumpanija Michael Vella Ltd, li jahdmu fil-liftijiet. Huwa ftakar li l-*lift* in kwistjoni kien sar minnhom imma ma baqax f'idejhom bhala *maintenance*. Wara xi zmien Aldo Portelli talab li jaghmlu xi tiswija kif fil-fatt sar. Hareg il-kont. Imbaghad kien rega' waqaf. Ix-xhud kien gie mitlub jaghmel rapport fuqu u qal li kien *scrap*. Kien hemm problemi ta' kontijiet li ma kienux qed jithallsu u eventwalment, hlief ghal ammont zghir, kien thallas. Ma' Aldo Portelli qatt ma kellu problemi.

Illi **Dr Frank Portelli** fl-affidavit tieghu rrefera ghall-provenjenza tal-wirt tieghu minn ommu li mietet fl-1 t'Ottubru 1996. Fl-ahharnett xehed li wara l-mewt t'ommu meta bhala werriet gie biex jaqsam ma' xi proprjeta' tal-familja hu qatt ma gie avvicinat biex jaghmel xi tiswija. Lanqas fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna qatt ma gie mitlub jinvolvi ruhu, u l-ewwel darba li gie avvicinat kien bic-citazzjoni. Hu pero' sostna li m'ghandu ebda sehem mill-proprjeta' in kwistjoni.

Illi **Joanna Portelli** xehdet li hi wirtet l-interess fil-fond *Flat No 4, Jofgal Crt "A"* bil-mewt t'ommha. Bejnha u bejn missierha George Portelli ma saret ebda divizjoni tal-assi. Hi qalet li qatt ma giet avvicinata minn hadd ghal xi manutenzjoni ta' dan il-post la bil-fomm u anqas bil-kitba.

Illi hi qalet li bhala proprjetarja lesta biex tohrog sehemha minn spejjez li jkunu saru gustament ghall-bzonn tal-fond. Hija lesta biex tiddiskuti u tippretendi li ghandha tigi konsultata u mhux jiddeciedi bniedem wiehed biss bhalma ghamel l-attur.

Illi **George Portelli** xehed li hu s-sid ta' nofs indiviz tal-*Flat 4 f'Jofgal Crt "A"*. Hu qal illi qatt ma rrifjuta li jhallas sehem mill-ispejjez li jsiru fil-partijiet komuni anzi jifhem li hu dover. Izda jippretendi li jkun hemm konsultazzjoni u mhux decizjoni ta' persuna wahda kif jaghmel l-attur. Infatti esebixxa ittra f'dan is-sens li baghat lill-attur datata 5 t'Ottubru 1994 (Dok. "GD 1" a fol. 109 tal-process). Illi

skond hu tqabbdun nies li mhux daqshekk professjonali; kif ukoll ohrajn li kienu se jitqabbdun li talbu prezz gholi ghax-xoghol meta hu sab irhas. *Inoltre* cahad li nkwilin partikolari (Tynan) telaq minhabba *maintenance* – imma minhabba recessjoni gewwa l-Ingilterra (Dok. “GP” 3 a fol. 113 tal-process) datata 15 ta' Novembru 1991. Hu qal li qatt ma gie moghti kontijiet precizi u dettaljati qabel ma nbeda x-xoghol.

Illi **Joseph Portelli**, proprjetarju ta' Flat Nru 2 f'Jofgal Crt “A” spjega li huwa qatt b'ghemilu jew bi traskuragni jew b'abbandun ikkawza n-necessita' ta' tiswijiet u manutenzjoni fil-partijiet komuni. Huwa anzi dejjem hallas sehmu u dan ikkonfermah l-attur. Kwindi m'ghandux jinsab responsabbli ghal xi danni li seta' allegatament sofra l-attur. Huwa lest li jhallas ghal dawk it-tiswijiet u manutenzjoni li jigu dikjarati necessari minn perit arkitett mahtur mill-Qorti sabiex jippresta supervizjoni fuq tali xoghlijiet. Jekk l-attur jippretendi xi xoghlijiet li huma fin-natura ta' tibdil isostni li ghandu jkun hemm il-kunsens tas-sidien kollha.

Illi **Francis Portelli** hu proprjetarju tal-*Flats* 3 u 6 fl-imsemmi korp ta' beni. Huwa xehed li kull meta Aldo qallu li xtaq jaghmel xi tiswijiet fil-partijiet komuni biex ighidlu minn qabel kemm kien se jkun il-prezz. Hu qal li fl-20 ta' Frar 1985 l-attur qallu li kien se jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega izda ma ghamel xejn. B'hekk ix-xhud ghamel il-bicca tieghu. Rigward il-qtugh tat-3 Phase qalghu huwa ghax il-kontijiet kienu qed imorru fuqu. George qatt ma ried ihallas u d-dipartiment tad-dawl infurmawh li jekk ma jhallasx il-kontijiet kienu se jaqtghulu d-dawl ta' fejn joqghod. Aldo qatt ma ried li jircievi l-kontijiet f'ismu. Illi x-xhud cahad ukoll li hu kien jiehu hsieb tal-affarijiet komuni tal-erbat ahwa. Kien dejjem l-attur li ha hsieb kif jirrizulta mill-ittri li kiteb. Illi hu ta diversi ragunijiet ghaliex il-*lift* kien jigrilu l-hsara u qal li dan minn dejjem kien difettuz. Hu qal li meta Aldo ghamel xi xoghlijiet dejjem hallas sehmu. Huwa jichad li huwa responsabbli ghal xi danni.

IV. KONSIDERAZZJONIJIET.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi minn dan kollu rrizulta fl-ewwel lok li Dr Frank Portelli m'ghandu l-ebda sehem minn dan il-blokk ta' appartamenti u b'hekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi rrizulta b'mod car li l-ahwa komproprietarji ma waslux fi qbil dwar il-*common parts* u l-*lift* u l-manutenzjoni u t-tiswijiet li kellhom isiru. M'hemmx dubju li kif irrizulta mir-rapporti tal-Perit Valentino li dawn il-partijiet komuni ghandhom bzonn ta' xoghlijiet u li n-nuqqas tal-istess ikerrah u jiddeterjora l-ambjent. Infatti f'rapport li ghamel datat 15 ta' Novembru 1994 wara li elenka l-problemi li nnota kkonkluda: *"It is my opinion that the present state of these common parts is totally unacceptable by modern standards of habitation, and that proper maintenance should be carried out immediately to prevent further deterioration"*.

Illi dan ma jirrizultax biss pero' minn dan ir-rapport. Infatti hemm diversi ittri esebiti mill-inkwilini ta' diversi flats li kellhom id-diversi sidien li dawn telqu minhabba n-nuqqas ta' *maintenance* u l-problemi fil-*lift*.

Illi jirrizulta wkoll li l-attur dejjem ha inizjattiva biex jinforma lil hutu dwar ix-xoghlijiet li kienu necessarji u gieli ha l-briga li jaghmlhom huwa. Dan jidher car kemm mill-ittri personali li baghtilhom huwa kif ukoll dawk li baghat permezz ta' l-avukat tieghu u dawn gew esebiti. Illi l-attur qal li hutu nJORAWH. Illi pero' jirrizulta wkoll li kien hemm drabi fejn qabad u ddecieda huwa meta xi whud minn hutu – Francis u George – ippretendew li kellhom jigu konsultati. Illi ghalkemm pero' huwa lmentha dwar hutu nfatti jirrizulta u l-attur innifsu kkonferma li apparti George Portelli hutu hallsu sehemhom meta talabhom. Lil Joanna u lil Dr. Frank Portelli qatt ma jidher li talabhom jew indirizzalhom xi ittri f'dan is-sens.

Illi kemm George u Joanna Portelli kkritikaw lill-attur li huwa ma jikkonsultax magghom. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **"Josephine Bedingfield et noe vs Mario Caruana"** (Cit.Nru : 905/91/NA – 25 ta' Marzu 2002) :-

“L-Artikolu 493 tal-Kodici Civili hekk jipprovdi :-

493. *“Ebda komproprietarju ma jista’ jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprietarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu hu ta’ gid ghal kulhadd.*

Ezami ta’ dan l-Artikolu jindika zewg kuncetti fundamentali. Koproprietarju ma jistax, minghajr il-kunsens tal-koproprietarji l-ohra, ibiddel il-haga in komun anke fejn isostni li dan it-tibdil huwa ta’ beneficcju ghal kulhadd, basta li, bl-ghemil tieghu, l-oggett in komuni jkun qiegħed jinbidel. Il-kelma tibdil fis-sens grammatika tagħha tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b’dan illi m’ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xoghlijiet ta’ dekorazzjoni jew xoghlijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta’ din il-kelma ma jbidlux in-natura ta’ l-oggett u ghalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni ta’ l-Artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta’ dan l-Artikolu huwa li jipprotegu lill-komproprietarji li ma għandhomx il-pussess ta’ l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f’dak l-oggett mill-komproprietarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista’ serjament jaffettwa n-natura ta’ l-oggett/fond in kwistjoni”.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **“Carmelo Cuschieri et vs Margaret sive Peggy Smith”** (Rik. Nru 889/92/DS – 22 ta’ Mejju 2002) pero’ ntqal li hemm bzonn li jingħata l-kunsens mill-komproprietarji kollha minghajr ma saret distinzjoni għat-tip ta’ xogħol li kien sar. Infatti l-Qorti qalet:-

*“... kull komproprietarju għandu d-dritt jipprotegi l-interessi tieghu fi proprjeta’ mizmuma pro indiviso. F’kaz analogu deciz mill-Qorti ta’ l-Appell fid-29 ta’ Marzu 1985 fl-ismijiet **“John Grech vs Guza Cremona, armla”** (Vol.LXIX.ii.191) fejn il-konvenuta appellata kienet għamlet xi xoghlijiet f’fond okkupat minnha izda li kien għadu komuni, dik l-Onorabbli Qorti qalet li s-sinifikat ta’ l-artikolu 530 (illum 493 fuq citat) tal-Kodici Civili hu ‘li biex l-attur appellant jirnexxi fl-azzjoni tieghu, bizzejjed jipprova*

li hu stess ma kienx ta l-imsemmi kunsens tieghu u ma jehtiegx li ssir il-prova jekk inghatax jew le l-kunsens tal-komproprietarji l-ohra. F'dan is-sens il-gudizzju propost mill-attur appellat huwa ntegru billi ma hemmx bzonn li jkun hemm ukoll fil-kawza il-komproprietarji l-ohra. Taw jew ma tawx dan il-kunsens taghhom, huma jew ma humiex fil-kawza, jekk jigi ppruvat li x-xoghlijiet saru mill-konvenuta appellata minghajr il-kunsens ta' l-attur appellat – u ghal dan ma jehtiegx li jkunu fil-kawza l-komproprietarji l-ohra – l-istess xoghlijiet ma setghux isiru u l-azzjoni ghandha tirnexxi”.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li x-xoghlijiet li l-attur ghamel kienu pjuttost ta' natura ordinarja u li ma biddlux in-natura tal-oggett u b'hekk abbazi ta' dak li ntqal fid-decizjoni **“Josephine Bedingfield et noe vs Mario Caruana”**, *supra citata*, u li din il-Qorti taqbel maghha, l-attur ma kellux bzonn il-kunsens tal-komproprietarji l-ohra; ghalkemm, u anki in vista tal-fatt li dawn huma ahwa, l-idejali ghandha tkun il-konsultazzjoni. Illi rigward il-manutenzjoni tal-lift din ukoll hi ta' natura ordinarja fil-waqt li ghandha issir it-tiswija tat-*three phase service* ghall-*lift* li nqalghet abbuzivament mill-konvenut Francis Portelli, li ammetta li huwa qala' l-istess.

Illi kwindi l-ewwel talba attrici ghandha bla ebda dubju tintlaqa' ghax zgur li hemm bzonn ix-xoghlijiet u tiswijiet fil-partijiet komuni (inkluz il-*lift*) tal-imsemmi korp ta' appartamenti u dan konsistenti f'dak kollu elenkat fir-rapport tal-Perit Anton Valentino esebiet bhala Dok. “SP 33” a fol. 153 inkluzi ukoll l-items (i) (ii) (iii) fid-Dok. “SP 32” a fol. 152 tal-process kollox a spejjez tal-ahwa partijiet, ad eskluzjoni ta' Dr Frank Portelli, sidien tal-istess appartamenti *pro rata* u bl-eccezzjoni ta' l-installar tat-*three phase service ghall lift* li ghandha ssir a spejjez tal-konvenut Francis Portelli, peress li kien huwa li qala' l-istess, u b'dan li l-istess xoghlijiet kollha isiru taht supervizjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schmebri li qed jigi nnominat minn din il-Qorti. Illi *inoltre* huma kollha qablu li jekk ikun bzonn li dawn isiru huma ghandhom johorgu sehemhom.

Illi anki t-tieni talba ghandha tintlaqa'. Illi ghal dan il-ghan jidher li l-konvenuti sidien tal-appartament dejjem hallew f'idejn l-attur biex jiehu inizjattiva (anki jekk gieli lmentaw li ma jikkonsultahomx). Din il-Qorti tipprovdi li *ai termini* ta' l-**artikolu 494 (1) tal-Kap.16** ghal dak li huma xoghlijiet ta' manutenzjoni ta' natura ordinarja u tiswijiet ta' hserat li jinqalghu (inkluz il-*lift*) l-attur qed jigi nominat bhala amministratur tal-partijiet komuni tal-korp ta' beni *Jofgal Court "A"* u jiehu hsieb li l-partijiet komuni u l-*lift* ikunu fi stat tajjeb u funzjonabbli, b'dan li kull xoghol necessarju ta' manutenzjoni u tiswija ghandhom jigu certifikati mill-istess Perit Arkitett hawn nominat Valerio Schmebri u l-ispejjez tal-istess ghandhom jithallsu *pro rata* bejn il-komproprietarji l-ohra kollha, kulhadd ihallas is-sehem tieghu skond is-sehem tieghu u dan *ai termini* ta' l-**artikolu 492 tal-Kap.16**. Illi fir-rigward ta' xoghlijiet ohra ndikati skond l-**artikolu 493** ghal dak li jirrigwarda tibdil fil-haga komuni dawn ghandhom isiru bil-kunsens ta' kull komproprietarju bil-miktub.

Illi rigward it-talbiet tieghu ghad-danni dawn ma jistghux jintlaqghu ghaliex hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li d-danni allegati mill-attur ma giex ippruvat li gew ikkawzati mill-konvenuti, u fil-fatt ma giex ppruvat in-ness ta' kazwalita' necessarju essenzjali sabiex il-konvenuti jew uhud minnhom jigu kkundannati skond kif mitlub mill-attur.

Illi din il-Qorti thoss li ghalkemm jista' jkun li n-nuqqas ta' manutenzjoni u l-problemi fil-*lift* ikkontribwew ghall-allegat nuqqas ta' lokazzjoni tal-istess flats jew uhud minnhom, mill-provi prodotti ma jirrizultax li din kienet il-kawza principali ghall-istess nuqqas ta' kiri ta' flats, tant li wahda mill-problemi principali jidher li kienet il-hsejjes kkawzati mill-*bar* sottostanti.

Illi l-attur rrikjama danni minhabba li sostna li meta biegh wiehed mill-*flats* huwa tilef ammont konsiderevoli ghaliex kellu jbieghu b'anqas tant li qal li skond stima tal-Perit Valentino l-valur tal-istess flat kien ikun ferm aktar li kieku l-partijiet komuni u l-*lift* kienu fi stat tajjeb. Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti din l-allegazzjoni ma gietx ippruvata sodisfacentement u ma jidhirx li ingabhu provi konkreti fuq

I-istess fil-grad rikjest mill-ligi u certament l-istima msemmija lanqas hija bizzejjed; jidher ukoll li din s-sottomissjoni tal-attur hija biss wahda ipotetika anke ghaliex l-attur ma kienx bl-ebda mod obligat li jbiegh l-istess *flat* bil-prezz li effettivament jghid li nbiegh, u ma kien hemm xejn x'izomm lill-attur li jbiegh il-*flat* meta jsiru l-istess riparazzjonijiet u manuntenzjoni anke minnu.

Illi apparti dan irrizulta wkoll li hutu kienu prattikament ihallu f'idejh – hadd minnhom qatt ma ha passi legali biex iwaqqfuh – u kwindi certu xogholijiet li kien hemm bzonn li jsiru seta' ghamilhom u jirkupra l-ispejjez wara bhal fil-fatt ma gieli ghamel. Jidher ghalhekk li huwa nnifsu ma hax il-prekawzjonijiet kollha necessarji biex jimminimizza l-hsara li kienet qed issir.

V. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Dr. Frank Portelli u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenuti rigward l-ewwel tliet talbiet attrici, u tilqaghom fir-rigward tat-talbiet numri (3) (4) u (5), **tilqa' l-ewwel zewg talbiet attrici** biss fil-mod li qed jigi hawn deciz u **tichad it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddeciedi li l-komproprietarji ahwa Portelli huma responsabbli ghall-ispejjez mehtiega biex isiru x-xogholijiet ta' manuntenzjoni u tiswija fil-partijiet komuni (inkluz fil-*lift*) tal-imsemmi korp ta' appartamenti u dawn konsistenti f'dak ix-xoghlijiet elenkati fir-rapport tal-Perit Anton Valentino esebiet bhala Dok. "SP 33" a fol. 153 inkluzi ukoll l-*items* (i) (ii) u (iii) fid-Dok. "SP 32" a fol. 152 tal-process, kollox a spejjez *pro rata* skond is-sehem taghhom tal-ahwa partijiet komproprietarji tal-partijiet komuni tal-istess korp ta' *flats* "*Jofgal Court "A", Triq il-Mazzola, Bugibba*, (ad esklużjoni ta' Dr Frank Portelli), sidien tal-istess appartamenti, bl-eccezzjoni ta' l-installar tat-*three phase service ghall lift* li ghandha ssir a spejjez tal-konvenut Francis Portelli, peress li kien huwa li qala' l-

istess, u b'dan li l-istess xoghlijiet kollha isiru taht supervizjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri li qed jigi nnominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez tal-istess attur, u l-konvenuti Francis, George, Joseph u Joanna Portelli pro rata.

2. Tahtar lill-attur Saviour sive Aldo Portelli bhala l-persuna li ghandha tamministra dawn il-partijiet komuni bil-mod kif gie spjegat aktar 'il fuq u cjoe' li l-istess attur qed jigi nominat sabiex bhala amminsitratur jiehu hsieb li l-partijiet komuni tal-imsemmija korp ta' *flats* u l-*lift* tal-istess ikunu fi stat tajjeb, inkluz li jsir kull xoghol necessarju ta' manutenzjoni u tiswija fl-istess b'dan li l-istess ko-propjetarji l-ohra ghandhom jkunu notifikati permess ta' ittra registrati bl-istess xoghlijiet u li l-istess ghandhom jigu certifikati mill-istess Perit Arkitett hawn nominat Valerio Schmebri u l-ispejjez tal-istess ghandhom jithallsu *pro rata* skond is-sehem rispettiv bejn il-kompropjetarji l-ohra kollha, b'dan li kull parti thallas l-ispejjez *pro rata* skond is-sehem taghha *ai termini* ta' **l-artikolu 492 tal-Kap.16**, inkluz id-drittijiet dovuti lill-istess Perit Arkitett hawn nominat. Illi fir-rigward ta' xoghlijiet ohra ndikati skond **l-artikolu 493** ghal dak li jirrigwarda tibdil fil-haga komuni dawn ghandhom isiru bil-kunsens ta' kull kompropjetarju bil-miktub.

Bl-ispejjez dwar l-ewwel zewgt talbiet attrici nkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji tat-2 ta' Novembru 1993, 30 t'Ottubru 1995 u 11 ta' Jannar 1996 u tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Lulju 1996 jinqasmu bejn l-attur u l-erba' konvenuti Francis, George, Joseph u Joanna Portelli, filwaqt li l-ispejjez tat-talbiet numru (3) (4) u (5), flimkien mal-ispejjez ta' Dr. Frank Portelli li gie lliberat mill-osservanza tal-gudizzju ghandhom jibqghu a karigu tal-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----