MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
JOSEPH S. REFALO

Seduta tal-15 ta' April, 2005

Talba Numru. 1798/2001/1

Saviour sive Aldo Portelli

vs

Rinald u Marlene konjugi Micallef

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-20 ta' Dicembru, 2001 fejn intalab il-hlas ta' mija u sitta u disghin lira Maltin u tmienja u hamsin centezmu (Lm196.58) fejn intqal :

Illi l-attur fuq inkarigu tal-ko-propretarji tal-blokk ta' appartamenti numru wiehed sa ghaxra maghruf bl-isem Qui-si-Sana Court gewwa Trejqet Qui-si-Sana, Sliema, ha hsieb il-hlas ta' diversi spejjez in

konnessjoni mal-partijiet komuni ta' l-istess blokk ta' appartamenti.

Illi l-konvenuti bhala proprjetarji ta' l-appartament numru 4, ghalkemm interpellati diversi drabi, inkluz permezz ta' ittra ufficjali ta' Gunju, 2001, baqghu ma hallsux is-sehem taghhom rispettivament minn tali spejjez.

Ghalhekk il-konvenuti qeghdin jigu mharrka sabiex ighidu ghaliex dan it-Tribunal m'ghandux jikkundannahom ihallsu s-somma ta' mija sitta u disghin lira Maltin u tmienja u hamsin centezmi (Lm196.58) rapprezentanti s-sehem rispettiv taghhom ta' l-ispejjez inkorsi u ghalhekk dovuta lill-attur fir-rigward tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti maghruf bhala Qui-is-Sana Place gewwa Trejqet Qui-si-Sana, Sliema, fejn huma proprjetarji ta' l-appartament numru 4.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittri tat-8 ta' Novembru, 2001, tal-24 ta' Ottubru, 2001, tat-12 ta' Lulju, 2001, tal-31 ta' Mejju, 2001, tal-24 ta' April, 2001, u tat-30 ta' Marzu, 2001, u l-ittra ufficjali ta' Gunju, 2001, flimkien ma' l-imghax skond il-ligi kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti pprezentata fil-21 ta' Jannar 2002 fejn gie eccepit :
1. Illi l-fatti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Illi t-talba hija nulla stante li ma tindikax x'kienu, l-ispejjez pretizi u ghal liema perjodu – b'hekk il-konvenuti ma jistghux jaghmlu d-difiza taghhom.
3. Illi ghal kull ammont li seta' qatt kien dovut huwa preskritt.
4. Illi l-attur qatt ma kien awtorizzat jaghmel spejjez mill-konvenut. B'hekk kull spiza maghmula minnu jrid jissaportiha hu stante li ma kienx intitolat bil-ligi li jaghmel spejjez ghan-nom tal-konvenut.
5. Illi f'kull kaz l-ammont pretiz mill-attur fil-fatt mhux dovut kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni.

Ra n-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti pprezentata fil-11 ta' Marzu, 2003 fejn eccepew:
Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet diga' mressqa, dan it-Tribunal ma huwiex kompetenti biex jikkunsidra u jiddeciedi dwar it-talbiet tal-attur billi ghal zmien twil tezisti «dispute» ossia kwistjoni serja bejn il-kontendenti dwar jekk l-attur huwiex Amministratur fis-sens tal-Att Dwar il-Kondominji (jew anke kienx fl-epoka in meritu) tal-blokka Flats imsejjha « Qui-si-Sana Court », fi Qui-si-Sana, tas-Sliema. U meta jkun hekk il-kaz, cioe' tezisti disputa ta' dan it-tip, il-kwistjoni trid tigi risoluta b'Arbitragg a tenur tal-artikolu 15 tal-Att imsemmi. Il-fatti juru, u huwa anke ammess mill-attur inniffsu, li l-eccipjenti ilhom snin shah joggezzjonaw ghall-amministrazzjoni ta' l-attur Portelli, (ara Dok XM anness) u l-istess Portelli jammetti fl-Affidavit tieghu li hu biss 'awtorizzat' (avolja, hu sottomess, b'mod irregolari) mis-sidien tal-flats 1,3,8 u 10.
Ghalhekk, una volta sodisfatta minn l-ezistenza ta' dan id-'dispute', dan it-Tribunal hu mitlub jiddikjara ruhu nkompetenti u jillebera l-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-attur.
Illi in oltre, l-attur ilu diversi snin ma jaghmilx Laqgha Generali Annwali jew xi laqgha generali ohra tas-Sidien, fejn suppost jigi elett jew konfermat, - u meta kien ghamel wahda (snin ilu) lanqas biss ma sejjah lis-sidien ta' Flats 2,4,6; u di piu' lanqas ma hu registrat bhala Amministratur mar-Registru tal-Artijiet (ara Dok XXM anness). U f'dan is-sens il-*premessa kollha* tat-talba tieghu (ara l-ewwel para. tad-Dettalji Dwar it-Talba) tinsab bla EBDA bazi guridika – ghax ladarba jammetti bl-affidavit li ma hux awtorizzat jaghmel spejjez ghall-konvenuti, jinsab f'kontradizzjoni, ma hemmx in-'nexus' guridiku li jiffonda xi dritt sufficjenti ta' azzjoni. In effetti, jekk l-attur ghamel xi spejjez fil-blokk li mhux awtorizzati mill-konvenuti, huwa ma ghandu ebda jedd jirrisarcixxi ruhu taghhom, u wisq inqas itella spejjez accessorji bi proceduri diversi bhal Ittri Ufficjali, Mandati et cetera. B'hekk din il-kawza hija rritwali u inammissbli proceduralment u fil-meritu.

Ghalhekk, bla pregudizzju ghall-eccezzjoni procedurali u l-*liberatorja* mitluba hawn fuq - u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra kollha - hi mitluba c-cahda tad-domandi attrici. Bl-ispejjez.
Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-affidavit ta' l-attur Saviour sive Aldo Portelli u l-affidavits supplimentari ta' l-istess. Semgha x-xhieda tal-Maggur Patrick Fredrick Inglott, Saviour sive Aldo Portelli. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esibiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz kif ukoll tax-xhieda u dokumenti migjuba fl-avviz fl-istess ismijiet u li jgib in-numru 2466/03.

Ra d-digriet tat-30 ta' April, 2004 li bih it-Tribunal hatar lil Dr Jan Karl Farrugia sabiex jiehu x-xhieda ta' Rinald u Marlene konjugi Micallef fir-residenza taghhom.

Ra x-xhieda migbura mill-imsemmi Perit Legali liema xhieda tinsab fil-process fl-istess ismijiet bin-numru 2466/03.
Semgha lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kaz.

Ikkunsidra:
1. Fl-ewwel lok it-Tribunal jaghmel referenza ghad-decizjoni preliminari tat-3 ta' Frar, 2004 li fiha giet michuda l-eccezzjoni ulterjuri sollevata dwar l-inkompetenza tat-Tribunal.
2. Dwar it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenuti fir-risposta taghhom tal-21 ta' Jannar 2001 it-Tribunal jinnota fir-rigward illi ma hemm ebda nullita' stante illi l-attur ta spjegazzjoni dettaljatissima dwar l-ispejjez pretizi minnu.
3. Dwar l-eccezzjoni illi kwalunkwe ammont li setgha qatt kien dovut huwa preskritt, it-Tribunal jirrileva fir-rigward illi f'ebda mument ma gie ndikat l-artikolu relattiv tal-preskrizzjoni u t-Tribunal ma jistax japplika minn jeddu artikolu partikolari u ghalhekk din l-eccezzjoni ma tistax tigi akkolta.
4. Jibqa' biss proprju l-meritu tal-kaz cioe' jekk humiex dovuti l-ispejjez li qed jirreklama l-attur.

5. Fir-rigward it-Tribunal jinnota illi l-attur huwa amministratur tal-blokk ta' flats ta' Qui-si-Sana Court, Qui-si-Sana Place, Sliema.

6. Bhala amministratur l-attur kien ihallas il-kontijiet tad-dawl u ta' l-ilma tal-partijiet komuni, kif ukoll il-kontijiet tal-manutenzjoni tal-lift u xi spejjez ohra.

7. Jirrizulta mid-Dok AP 1 sa AP 3 tal-process illi l-attur kien jaghmel rendikont ta' l-ispejjez ta' l-amministrazzjoni. A fol 23 sa fol 35 tal-process hemm il-kontijiet relattivi ghad-dawl u ilma u ghall-lift. Jekk wiehed jezamina d-Dok AP 4 sa AP 13 wiehed jara illi dawn bhall-ewwel dokumenti msemmija jirriferu ghall-istess servizzi ghall-perjodi differenti.

8. L-attur permezz tad-Dok RM 1 spjega l-pretenzjonijiet tieghu, filwaqt illi d-Dok RM 2 jirriferi ghar-rapport dwar relazzjonijiet, kif jarah l-attur bejnu u bejn il-konvenuti. Id-Dok RM 3 huwa analizi dettaljata tal-kontijiet u hlasijiet, filwaqt illi d-Dok RM 4 sa RM 17 jirrigwardaw ittri, korrispondenza li ghaddiet bejn il-partijiet u statements.

9. L-ilment principali tal-konvenuti jirrigwarda mhux biss il-fatt li huma jipprotestaw dwar il-mod kif l-attur jamministra, izda wkoll dwar il-fatt illi ma kienx accettabbli l-mod l-accounting, u l-mod ta' kif jipprezenta l-istatements tieghu l-attur dwar hlasijiet. It-Tribunal fir-rigward ma jistax ma jaghtix ftit tar-ragun lill-konvenuti dwar dan l-ilment ghaliex il-mod kif inhuma mizmuma l-kontijiet mill-attur jistghu jhallu suspetti jew incertezzi fil-konvenuti anke jekk l-attur ma jkun ghamel xejn hazin fir-rigward. Ma hemmx dubbju li fl-ideal ghandu jitqabbad persuna professjonali f'dan il-qasam sabiex isiru *audited accounts* illi fuqhom hadd ma jista' jkollu suspett.

10. It-Tribunal qed jifhem illi l-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti ilha ghaddejja ghal zmien twil b'hela ta' energija ghal kulhadd, meta tali sitwazzjoni bi ftit ta' buona volonta' setghet irrisolviet ruhha facilment b'dak illi qed jissuggerixxi t-Tribunal, kemm-il darba kull parti nvoluta tkun lesta illi taghmel tajjeb ghas-sehem taghha ghall-ispejjez li jinvolvi tali ezercizzju, spejjez li definittivament ma ghandhomx ikunu daqs

kemm jahseb dan it-Tribunal li ser ikunu l-ispejjez tal-prezenti proceduri, tenut kont ta' proceduri ohra wkoll intentati fuq l-istess problema.

11. It-Tribunal jinnota b'dispjacir illi dan il-kaz twal b'mod sproporzjonat ghal dik li hija talba zghira. Ma hemmx dubbju illi ghal din is-sitwazzjoni z-zewg partijiet kellhom xi ftit ta' kontribut apparti l-fatt illi kien hemm cirkostanzi wkoll illi ebda parti ma kellha kontroll fuqhom.

12. It-Tribunal jinnota wkoll illi fil-kaz odjern jidher li kienet fil-fatt saret offerta ta' mija u hamsa u sittin lira (Lm165.00) pero' l-attur ma kienx accetta din ghax ried il-mija u sitta u disghin lira (Lm196.00) u peress illi jghid li setgha jippregudika ruhu.

13. Rilevanti dak illi xehed il-Maggur Patrick Frederick Inglott dwar il-mod kif jamministra l-attur li jghid li f'ghoxrin sena dan qatt ma ghamel laqgha hlief ghall-laqgha li saret fl-2004.

14. F'dan il-kaz it-Tribunal wara li ra d-dokumentazzjoni akkuratament qed jikkonkludi illi l-ammont dovut huwa dak ta' mija hamsa u sittin lira (Lm165.00) offrut mill-konvenuti.

15. It-Tribunal ihoss illi ghandu jappella lill-partijiet, u lid-difensuri taghhom, sabiex fil-futur jipprevali l-bon sens, u lill-attur jindikalu dak li gia gie rilevat aktar il-fuq fis-sens illi jitqabbdu nies professjonali biex jaghmlu l-accounts.

16. It-Tribunal qed jinnota wkoll illi kien indika kemm-il darba lill-konvenuti sabiex jikkonkludu l-provi taghhom u peress illi l-proceduri twalu aktar minn necessarju t-Tribunal ser jiehu dan in konsiderazzjoni meta qed jiddeciedi dwar il-kap ta' l-ispejjez, ghalkemm ma hemmx dubbju illi t-tort tad-dewmien ma kienx biss tal-konvenuti izda kif gia nghad ghandu parti tort ukoll ghalih l-attur in kwantu dan esebixxa patafjum ta' dokumenti li juri l-mod amatorjali li bih idderiga l-amministrazzjoni. Jerga' jinghad u jigi sottolineat illi meta t-Tribunal qed jirreferi ghal mod kif mexxa l-attur, ma ghandu ebda fehma illi dana fil-fatt kien zbalja jew ghamel hazin, pero' ma hemmx dubbju li fi zminijiet tal-lum l-affarijiet iridu jsiru mod iehor.

17. It-Tribunal jinnota l-htiega illi li l-kontijiet jinzammu b'mod professjonali, li jsiru audited accounts dwar l-ispejjez kollha, u li jsiru laqghat necessarji kif titlob il-ligi fejn il-partijiet ikunu kollha avzati b'mod formali, sabiex wara hadd ma jkun jista' jilmenta jew japprofitta mill-fatt illi l-kontijiet ma nzammux kif suppost. B'dana kollu it-Tribunal jirribadixxi l-fehma tieghu li l-attur dejjem agixxa in bona fede u fl-ahjar abilita` tieghu, pero` hija s-sistema tal-istess attur ma hijiex konsoni ghaz-zminijiet tal-lum, u ghalhekk f'dan il-kuntest it-Tribunal ma jistghax hlief iheggeg li l-affarijiet jinzammu mod iehor, b'mod professjonali, minn nies kwalifikati ghal dan il-ghan.

Ghaldaqstant it-Tribunal qed jilqa' t-talba attrici limitatament fis-somma ta' mija u hamsa u sittin lira (LM165.00) u konsegwentement jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur l-imsemmija somma ta' mija u hamsa u sittin lira (Lm165.00).

L-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal tlett kwarti mill-konvenuti u kwart mill-attur, b'dana pero' li ma ghandhomx jigu inkluzi l-ispejjez ta' l-ittri kollha imsemmija ghajr dik ta' l-ittra legali ta' Gunju 2001.

< Sentenza Finali >

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