MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2005

Appell Civili Numru. 2465/2003/1

Saviour sive Aldo Portelli

vs

Frederick Cauchi Inglott

Il-Qorti,

Fit-2 ta' Dicembru, 2004, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur talab li l-konvenut ihallas is-somma ta' mija u sebghin lira Maltin u sittin centezmu (Lm170.60c) rapprezentanti rimbors ta' spejjez minnu minfuqa fil-partijiet komuni fi blokk

t'appartamenti maghruf bhala Qui-si-Sana Court, Qui-si-Sana Place, Sliema u dan billi l-konvenut huwa sid ta' wiehed mill-appartamenti fl-istess blokk.

Ra r-Risposta tal-konvenut li biha wiegeb illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan stante illi l-konvenut qatt m'awtorizza lill-attur sabiex jaghmel l-ispejjez li taghhom qieghed jitlob il-hlas u wisq anqas m'awtorizzah sabiex ihallas ghan-nom tieghu. Illi l-attur m'huwiex l-amministratur tal-blokk t'appartamenti in kwistjoni u ghalhekk m'ghandux id-dritt illi jaghmel l-ispejjez fil-partijiet komuni minghajr il-kunsens tas-sidien kollha. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-konvenut qatt ma nghata rendikont tas-somma mitluba u lanqas qatt ma rcieva l-ircevuti relattivi.

Sema' x-xhieda ta' l-attur, tal-konvenut u ta' Marlene Micallef.

Ra l-Affidavits u d-dokumenti kollha esebiti fil-kawza.

Sema' t-trattazzjoni ta' l-avukati Dr Veronica Aquilina ghall-attur u Dr Stefan Camilleri ghall-konvenut.

Ikkunsidra

Illi l-attur huwa wiehed mill-proprjetarji ta' xi appartamenti fi blokk t'appartamenti fi Qui-si-Sana Court, Qui-si-Sana Place, Sliema mentri l-konvenut huwa s-sid t'appartament iehor fl-istess blokk.

Il-pretenzjonijiet ta' l-attur bazikament jirrigwardaw spejjez minnu minfuqa rigwardanti kontijiet tad-dawl li jservu ghal-lift u tarag komuni, kontijiet relattivi ghall-manteniment ta' l-istess lift, installazzjoni ta' *Emergenzamatic Unit* ghall-istess lift u xi tibdil ta' xi *parts* relattivi mal-manteniment ta' l-istess lift u xi kontijiet ohra zghar bhal spiza ghat-tiswijiet ta' hgieg miksur, ridekorazzjoni, zblokkar ta' *culvert*, u

xoghlijiet ohra relatati mal-partijiet komuni u huma maqsumin kif ser jinghad:-

<u>Kontijiet tad-Dawl ghal-lift u tarag</u>

08/11/01 (07/03/01-28/06/01)	**LM**	**39.38**	
20/03/02 (28/06/01-10/11/01)		**49.98**	
30/11/02 (10/11/01-18/03/02)		**44.79**	
30/11/02 (18/03/02-31/07/02)		**46.11**	
05/06/03 (31/07/02-23/11/02)		**32.16**	
05/06/03 (23/11/02-22/03/03)		**32.42**	**LM 244.84**

<u>Maintenance tal-lift</u>

21/03/02	**LM**	**88.55**	
29/10/02		**88.55**	
05/06/03		**88.55**	**LM265.65**

<u>Parts u servizzi ohra ghal-lift</u>

21/03/02 (Parts mibdula)	**LM**	**18.16**	
21/03/02 (Assessment Survey)		**17.25**	
26/04/02		**33.57**	
21/07/95 Emergenzamatic Unit		**1000.00**	**LM1068.98**

<u>Spejjez ohra</u>

Lulju 2002 – Hgieg miksur	**LM**	**2.20**	
Lulju 2002 – Tibjid		**24.00**	
Awissu 2002- Zblokkar ta' culvert		**10.00**	
Gunju 2003 – Vit ta' l-ilma		**2.00**	
P/copies		**0.50**	
Pullu re rainwater grid		**10.00**	
Microphone, name tags etc		**30.55**	
Bolli u photocopies – cirka		**5.00**	**LM 84.25**
Total			**LM1663.72**

10% ta' dawn l-ammonti jigi total ta' LM 166.37

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet illi effettivament ix-xoghlijiet u l-ispejjez li fuqhom irid jibbaza t-talba tieghu

l-attur fil-fatt saru. Il-kontestazzjoni vera u proprja tirrisali ghall-fatt illi l-konvenut qatt m'accetta lill-attur bhala amministratur tal-partijiet komuni u qatt ma ta l-kunsens lill-attur sabiex jaghmel l-istess spejjez.

Sahansitra, tant li l-konvenut kien accetta li l-ispejjez saru pero' ma riedx ihallas lill-attur illi pprefera illi jikkalkula huwa stess kemm deherlu li kien l-ammont xieraq u jintenta li jhallas il-partiti relattivi direttament, fil-konfront tal-lift lil Michael Vella Limited u fil-konfront tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma lill-Water Services Corporation. Fl-atti tal-kawza nsibu li fil-fatt Michael Vella Limited m'accettax il-hlas dirett minghand il-konvenut tant li l-konvenut ipproceda biex ghamel Cedola ta' Depozitu mentri filwaqt tal-Water Services Corporation ic-cekk gie accettat u kkreditat fil-kont relattiv.

F'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghall-insenjament kontenut fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Dr Joseph Said Pullicino fil-kawza **John Axisa pro et nomine et Vs Carmel sive Lino Azzopardi** moghtija fis-6 t'Ottubru, 2000 fejn qam punt pjuttost simili ghal dak odjern. Fil-paragrafu G fl-istess sentenza l-Qorti qalet hekk:

"Din il-Qorti tifhem illi l-istitut fejn il-komunjoni tal-beni hu mmirat biex jipprovdi principji generali tad-dritt li kellhom jirregolaw relazzjonijiet bejn il-komunisti fejn ikun hemm nuqqas ta' qbil bejniethom dwar it-tgawdija tal-haga komuni. Istitut li meta gie redatt ma kienx forsi mahsub biex jipprovdi ghas-sitwazzjonijiet komplessi li jipprezenta l-istat ta' komunjoni fil-hajja moderna tant li kien ghalhekk li bdiet tinhass il-htiega ta' ligi li espressament tirregola l-kondominju u li, wiehed jittama, ma ddumx li tingieb fis-sehh. Mill-banda l-ohra pero', din il-Qorti tifhem li l-principju stabbilit f'dan l-istitut jekk gudizzjosament u korrettament interpretati w applikati jistghu jipprovdu rimedju ghall-maggor parti tas-sitwazzjonijiet ta' nuqqas ta' qbil li jistghu jinqalghu. <u>L-ispirtu tal-ligi hu li jassikura l-amministrazzjoni u tgawdija ta' l-oggett in komun skond il-finalita' tieghu u l-gid komuni tal-koproprjetarji."</u>

Ghalkemm gie ammess illi l-ebda wiehed mill-konsorti ma jista' minghajr il-permess tal-konsorti l-ohra, jaghmel innovazzjonijiet fil-haga komuni, ancor che jirritjeni li jkunu vantaggjuzi ghall-koproprjetarji kollha, l-Qorti kompliet izzid illi:

"Jekk l-ispejjez in kwistjoni jkunu necessarji ghall-konservazzjoni ta' l-oggett komuni u b'dan wiehed jifhem ghall-konservazzjoni ta' oggett komuni fl-istat li seta' jigi wtilizzat pjenament skond il-finalita' tieghu hi perfettament legali l-propozizzjoni li biex il-kondominju jkollu d-dritt jaghmel dawn l-ispejjez **mhux mehtieg minn qabel il-kunsens tal-kondominji l-ohra purche' l-ispejjez ikunu kif inghad mhux biss ta' indole necessarju imma wkoll kongrui.**"
Huwa proprju fuq din l-iskorta li t-Tribunal deherlu li ghandu jaghmel *subject related breakdown* tal-partiti mitluba. M'hemmx dubju li l-ispejjez relatati mal-kontijiet tad-dawl tat-tarag u l-lift u maintenance ta' l-istess lift huma proprju spejjez necessarji u kongruwi. Del resto l-istess jista' jinghad fir-rigward ta' l-ispejjez kollha fuq elenkati.

M'hemmx dubju li biex tgawdi l-haga komuni dawn l-ispejjez huma necessarji u kongruwi. M'hemm l-ebda spiza allarmanti u li tizgarra. Il-konvenut ikkontesta n-necessita' ta' l-*Emergenzamatic Unit* izda bir-rispett kollu t-Tribunal jidhirlu li din is-sistema hija kemm utli kif ukoll necessarja ghall-kwalsijasi lift, partikolarment f'lift privat fejn facilment jista' jigri li xi hadd jehel fil-lift meta jmur id-dawl u hadd ma jinduna. Din is-sistema hija ntiza biex, meta jmur id-dawl, tiehu l-lift ghas-sular ta' taht.

Il-konvenut isostni li l-attur ma giex validament nominat bhala amministratur. Ghalkemm, kif fuq inghad, a bazi ta' l-imsemmija sentenza dan l-aspett ma tantx jidher li huwa relevanti, pero', mill-provi prodotti jidher li certament l-attur kellu l-backing tal-maggoranza. Jidher li minn blokk ta' ghaxar (10) appartamenti, zewg (2) sidien biss irrifjutaw li jhallsu.

F’dak li jirrigwarda l-kontijiet mertu tal-kawza ma kien hemm l-ebda amministratur formalment rikonoxxut u registrat taht il-ligi tal-Condominia. Allura f’cirkostanzi simili x’ghandu jigri? Il-partijiet komuni ghandhom jiggarrfu? Mill-provi prodotti jidher li f’Dicembru 2003 gie pprezentat Rikors ta’ Arbitragg sabiex jigi deciz jekk l-attur kienx validament elett bhala amministratur taht il-ligi tal-Condominia. Sal-lum - sena wara - dawn il-proceduri ghadhom pendenti. X’taghmel fil-frattemp? Ma thallasx il-kontijiet tad-dawl? Ma thallasx ghas-servicing tal-lift? Ma tizblokkax il-katusi? Ma tirriparax dak li jinkiser? Certament dan ma kienx l-ispirtu u l-hsieb tal-ligi.

Tajjeb jew hazin, l-attur wera nnizjattiva u hallas il-kontijiet li deherlu li kienu utli u necessarji u f’dan ir-rigward it-Tribunal, partikolarment fuq bazi ta’ ekwita’, jaqbel li ghandu jigi debitament rimborsat.

Huwa ta dan is-servizz b’xejn u minghajr ma ppretenda li jigi kkompensat u minn zmien ghal zmien kien jistieden is-sidien li jiehdu postu basta jkunu disposti li jaghtu dan is-servizz gratwitament bhal ma kien ghamel hu – nvit li sar anki fuq il-pedana tax-xhieda. <u>Ma kien hemm l-ebda volontier</u>.

Illi inoltre l-konvenut isostni li huwa gja’ hallas parti mill-kontijiet. Dwar id-depozitu l-Qorti ta’ l-ammont relattiv ghal Michael Vella Limited, tali depozitu m’ghandu l-ebda import fuq il-kawza odjerna. Dan il-kont, kif ukoll il-kontijiet tad-dawl tat-tarag u tal-lift kienu gja’ thallsu mill-attur. Il-hlasijiet misshom saru lill-attur direttament.

Inoltre l-konvenut isostni li parti mill-kont gie mhallas (Dok 7B(1) u 7B(2)). Dan il-hlas jirreferi ghall-kontijiet li m’humiex mertu tal-kawza odjerna li lkoll jirrapprezentaw partiti ta’ qabel u dan l-argument serva biss biex hela ftit hin ta’ dan it-Tribunal.

Illi ghalhekk l-eccezzjonijiet fil-mertu qed jigu respinti.

Stante li d-differenza bejn l-ammont fuq komputat u l-ammont mitlub fil-kawza hija zghira hafna mhux il-kaz li jkun hemm ripartizzjoni fuq il-kap ta’ l-ispejjez.

In extremis il-konvenut solleva l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. It-Tribunal jidhirlu li dan l-Artikolu ta’ Preskrizzjoni ma japplikax ghall-kaz odjern. Il-kontijiet mertu ta’ din il-kawza ma jirresalux ghal xi debitu kummercjali jew xi kawza ohra simili izda jirrapprezentaw rimbors in parte ta’ partita ta’ kontijiet li saru mill-attur minn zmien ghal zmien ghall-beneficcju tal-konvenut u tal-koproprjetarji kollha fil-blokk u li jirrizultaw minn kontijiet li l-attur jibghat lill-koproprjetarji minn zmien ghal zmien. Illi ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal qieghed jaqta’ u jiddeciedi billi, filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, qieghed jikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ mija u sitta u sittin lira Maltin u sebgha u tletin centezmu (Lm166.37c) bl-interessi mid-data tan-notifika ta’ l-Avviz u bl-ispejjez.”

Minn din is-sentenza appella l-konvenut li talab ir-revoka taghha in bazi ghas-segwenti aggravji:-

(1) It-Tribunal adit naqas, bi ksur ta’ l-Artikolu 7 (2) tal-Kapitolu 380, milli jissospendi l-procediment quddiemu in vista tal-fatt illi kien hemm pendenti quddiem ic-Centru ta’ l-Arbitraggi kwestjoni rigwardanti l-veste ta’ amministratur fl-attur tal-blokk ta’ appartamenti;

(2) It-Tribunal ma messux irritjena illi l-preskrizzjoni minnu eccepita ai termini ta’ l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili ma kienetx applikabbli;

Il-materja nvoluta f’ dan il-kaz titratta minn talba ta’ l-attur ghal hlas minghand il-konvenut ta’ sehmu mill-ispejjez erogati mill-istess attur fir-rigward tal-partijiet komuni tal-

blokk ta' appartamenti maghruf bhala Qui-Si-Sana Court, Sliema. Jirrizulta li l-attur appellat ilu jiehu hsieb l-amministrazzjoni ta' l-istess ambjenti komuni 'l fuq minn 22 sena u, salv fil-kaz tal-konvenut u l-familja Micallef, dan l-inkarigu nghatalu mill-komproprjetarji l-ohra tal-blokk. Huwa kien ihallas il-kontijiet relattivi u l-komprorpjetarji accettanti kienu jirrifondulu l-import ta' sehmhom, ekwivalenti ghal decima parti;

Huwa principju ta' dritt regolat mill-Kodici Civili illi "kull komproprjetarju jidhol fil-vantaggi u fil-pizijiet tal-komunjoni, skond is-sehem tieghu" [Artikolu 490 (2)]. Hekk ukoll huwa principju illi "kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-ohrajn johorgu sehem mieghu ghall-ispiza mehtiega sabiex il-haga in komun tinzamm fi stat tajjeb" (Artikolu 492);

Kif gja inghad l-attur assuma l-veste ta' amministratur skond il-volonta tal-maggoranza tal-komproprejtarji u f' din il-veste ha hsieb il-pagament ta' l-ispejjez konsistenti maggorment mill-manutenzjoni u servizzi relatati mal-*lift*, kontijiet ta' dawl ghall-istess *lift* u ambjenti tat-tarag u rjus ohra ta' restawr u tiswijiet fil-partijiet komuni. Kollha dawn, fil-fehma tat-Tribunal, spejjez utli u necessarji biex l-istess partijiet komuni jinzammu fi stat tajjeb u dan fl-interess u a beneficcju tal-ko-proprjetarji kollha. Spejjez dawn li, kif rikonoxxut anke mix-xhud Marlene Micallef (fol. 79), kien ilhom is-snin isiru u jithallsu jew mill-attur jew minn missierha;

It-Tribunal, in sostenn tar-ragonament tieghu jiccita l-bran estratt mis-sentenza fl-ismijiet "**John Axisa *proprio et nomine* -vs- Carmel sive Lino Azzopardi *et***", (**Kollez. Vol. LXXXIV P II Sez. I - II pagna 1248**). Gja qabel din, pero`, kien inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "**Antonio Azzopardi -vs- Emmanuela Abela *et***", Appell Inferjuri, 12 ta' Dicembru 1936 (**Kollez. Vol. XXIX P I p 1566**), fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni ta' Torin (19 ta' Frar 1885), illi "il-kondominu ghandu dritt igieghel lill-kondomini l-ohra li jikkontribwixxu mieghu ghall-ispejjez

necessarji ghal konservazzjoni ta' l-oggett komuni. Biex il-kondominu jkollu d-dritt jaghmel dawn l-ispejjez mhux mehtieg il-kunsens minn qabel tal-kondomini l-ohra, purke l-ispejjez ikunu mhux biss ta' indoli necessarji, imma ukoll kongruwi";

Bhat-Tribunal qabilha din il-Qorti ssib li l-ispejjez ma kienux innovazzjonijiet introdotti fl-ambjenti komuni biex jalteraw l-istat u l-konsistenza tal-partijiet komuni imma spejjez necessarji u vantaggjuzi "*che si riferiscono semplicemente allo uso ed al migliore godimento della cosa comune*" ("**Flora Camilleri -vs- Francesco Ellul *et***", Appell Civili, 3 ta' Dicembru 1909);

Fil-verita` l-konvenut appellanti ma jikkontestax ir-ragonament tat-Tribunal taht dan l-aspett izda, imbaghad, jissolleva b' ilment illi t-Tribunal messu laqa' r-rikjesta tieghu tas-soprassessjoni minnu mressqa bir-rikors tal-5 ta' Novembru 2004 (fol. 62) u dan sakemm jigu definiti l-proceduri ta' l-arbitragg. Fir-rigward huwa jinvoka d-dispost ta' l-Artikolu 7 (2) ta' l-Att V ta' l-1995. Dan l-artikolu jipprovdi li "t-Tribunal ghandu jissospendi l-procedimenti tieghu jekk:

(a) il-parti tattakka t-talba bil-mezz ta' eccezzjoni, li tinvolvi kwistjoni li taqa' barra mill-gurisdizzjoni tat-Tribunal; u/jew

(b) ikun hemm pendenti quddiem qorti kompetenti azzjoni, li l-ezitu taghha jkun jolqot it-talba li t-Tribunal ikollu quddiemu";

Fil-hsieb ta' din il-Qorti z-zewg ipotesijiet fuq riprodotti ma japplikawx f' dan il-kaz. Ibda biex, l-Artikolu 20 ta' l-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398) relattiv ghall-ispejjez li jaghmel kondominu dahal fis-sehh b' effett mill-1 ta' Jannar 2002 skond l-Avviz Legali 160 ta' l-2001, mentri fil-kaz *de quo* l-ispejjez li taghhom l-attur qed jitlob r-rimbors ta' sehem minghand l-appellanti jirrisalu ghall-perijodu anterjuri ghad-data specifikata fl-Avviz Legali. Il-materja

ghalhekk tibqa' regolata skond id-disposizzjonijiet tal-ligi komuni u in kwantu si tratta ta' talba ta' flus ta' ammont ta' mhux izjed mis-somma statutorja prefissa fl-Artikolu 3 (2) tal-Kapitolu 380 din kienet tirrientra fil-gurisdizzjoni tat-Tribunal adit;

Kwantu ghat-tieni ipotesi, din tippresupponi illi tant l-organu gudizzjarju adit kemm l-iehor ikunu "qorti" skond ma din l-espressjoni timporta taht il-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Ic-Centru ta' l-Arbitragg mhuwiex wiehed mit-tribunali msemmija f' dak il-Kodici u ghalhekk anke taht dan l-aspett, il-gravam ta' l-appellanti mhuwiex lanqas sostenibbli;

Dan iwassal ghal konsiderazzjoni dwar l-aggravju tal-preskrizzjoni, anke jekk din strettament ma tqajmitx permezz ta' xi eccezzjoni formali izda biss u sempliciment b' verbal *in extremis* redatt fl-udjenza tat-23 ta' Novembru 2004 (fol. 75). F' dan il-kuntest l-argoment sottomess mill-appellant huwa dan. Jekk m' hemmx artikolu tal-preskrizzjoni li tahtha tinkwadra t-talba ta' l-attur allura bilfors illi ghandu jigi applikat l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili ghaliex altrimenti jkun ifisser illi m' hemmx preskrizzjoni ghall-azzjoni odjerna;

In bazi ghal dak li ser jinghad dan l-argoment ma huwiex accettabbli. Il-Qorti qed tasal ghal din id-deduzzjoni minn dak dispost fl-Artikolu 2158 tal-Kodici Civili li hekk jipprovdi:

"Il-preskrizzjonijiet imsemmijin fl-Artikoli 2147 sa 2157 jistghu wkoll jigu eccepiti kontra dak li jkun hallas ghad-debitur <u>minbarra</u> minn meta l-hlas ikun sar fuq talba tad-debitur innifsu, jew bi ftehim mad-debitur innifsu, jew meta dak li hallas kien, bhala garanti, jew bhala debitur *in solidum*, jew <u>ghal skopijiet ohra</u>, jew <u>ghal ragunijiet ohra</u>, obbligat ihallas";

Huwa desunt minn dan id-dispost illi ghalkemm fil-ligi taghna dritt ordinarju ta’ kreditu hu preskrivibbli zmien hames snin, pero`, in virtu ta’ l-Artikolu 2158 il-preskrizzjonijiet qosra, kompriza dik ta’ hames snin, mhumiex eccepibbli kontra min hallas ghad-debitur, ghax hekk obbligat. Iffisser illi ghalkemm min ihallas ghal haddiehor bhala ko-obbligat jigi surrogat fid-drittijiet u azzjonijiet tal-kreditur principali dan ma jfisserx illi kontra tieghu tista’ tigi opposta l-istess preskrizzjoni li kienet tkun tista’ tigi opposta lill-kreditur;

M’ hemmx dubju illi bhala konsorti l-attur kien tenut ghall-hlas. Ara ittri tal-Water Works Department (fol. 56 sa fol. 58) u dik tas-socjeta` Michael Vella Ltd relattiva ghal-*lift* (fol. 61). Una volta kien obbligat ihallas jew bhala debitur solidali jew "ghal ragunijiet ohra", kif aktar ‘il fuq imfissra, il-konvenut, *qua* terza persuna, ukoll konsorti, ma jistax jeccepixxi l-preskrizzjoni kwinkwennali minnu sollevata;

Fl-ahharnett, b’ risposta ghall-argoment partikulari sottomess, ghandu jigi osservat illi fejn ma jkunx hemm preskrizzjoni specifikament applikabbli, allura l-preskrizzjoni tibqa’ dik stabbilita fl-Artikolu 2143 li, in generali, tolqot l-azzjonijiet kollha;

Ara in relazzjoni ghall-kummenti hawn esposti fuq din it-tematika s-sentenzi riportati a **Vol. XXIV P I p 163**; **Vol. XXIX P I p 669** u **Vol. XLVIII P I p 422**, fost ohrajn;

Dan igib illil-aggravju anke fuq dan il-kap tas-sentenza appellata ma jistax jigi milqugh;

Ma jirrizultax illi gie sottomess da parti ta’ l-appellanti xi gravam dwar il-kwantum kanonizzat, u li, mid-dokumenti esebiti, jidher li huwa gustifikat.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell interpost u b' hekk tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra l-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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