MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-11 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 406/2003/1

Saviour *sive* Aldo Portelli

vs

Isabel Delia Barratt A&CE u b' digriet ta' l-10 ta' April, 2003 gie mahtur Dr. Mark Busuttil biex jirrapprezenta lill-assenti konvenuta Isabel Delia Barratt A&CE u b' digriet tat-28 ta' Mejju 2003 gie nominat kuratur minfloku Dr Joseph Raymond Pace sabiex jirrapprezenta lill-assenti konvenuta

Il-Qorti,

Fil-15 ta' April, 2005 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-24 ta' Frar, 2003 fejn intalab il-hlas ta' tlett mija u seba' u sittin lira u

tmienja u sittin centezmu (Lm367.68) fejn intqal illi l-attur fuq inkarigu tal-maggoranza tal-ko-proprjetarji tal-blokk ta’ appartamenti numri wiehed sa ghaxra maghrufa 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-konvenuta bhala ko-proprjetarja ta’ l-appartament numru tnejn (2), ghalkemm debitament interpellata diversi drabi, sahanistra tramite l-Av. Dr Joseph Pace, naqset li thallas is-sehem taghha rispettiv minn tali spejjez.

Ghalhekk il-konvenuta qieghda tigi mharrka sabiex tghid ghaliex dan it-Tribunal m’ghandux jikkundannaha thallas is-somma ta’ tlett mija u seba’ u sittin lira u tmienja u sittin centezmu (Lm367.68) rapprezentanti s-sehem rispettiv taghha, u dana bhala ta’ proprjetarja ta’ l-appartament numru tnejn (2), ta’ l-ispejjez inkorsi u ghalhekk dovuta lill-attur fir-rigward tal-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti maghrufa bhala Qui-si-Sana Court gewwa Trejqet Qui-si-Sana, Sliema.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittri interpellatorji tal-5 ta’ Lulju, 2002, u tad-9 ta’ Dicembru, 2002, flimkien ma’ l-imghax mid-data tan-notifika ta’ l-avviz kontra l-konvenuta li hi ngunta minn issa sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta’ Dr Raymond Pace bhala kuratur deputat tal-assenti konvenuta Isabel Delia Barratt A&CE pprezentata fis-27 ta’ Ottubru, 2003 fejn gie eccepit :

1. Illi l-konvenut nomine jeccepixxi li t-talba ta’ l-attur ghandha tigi respinta bl-ispejjez. (Riservati eccezzjonijiet ohra). Dana peress li l-attur, ghalkemm jallega li ghamel l-ispejjez fil-partijiet komuni tal-blokk flats in kwistjoni ‘fuq inkarigu tal-maggoranza tal-ko-propretarji’ minn numru 1 sa 10, fil-fatt : 1) ma jirrapprezentax lil, u mhux awtorizzat mill-konvenuta Isabel Delia Barratt fl-amministrazzjoni tal-parti indiviza taghha tal-partijiet komuni.
2. Ma hux regolarment kostitwit bhala amministratur tal-blokk skond l-att dwar il-kondominji, u fil-fatt jinsab f’tilwima mas-sidien ta’ flat 4 u flat 6 fl-istess blokk (indikati b’xhieda) proprju dwar l-abbuz tad-drittijiet

taghhom li jahtru amministratur f'laqgha generali regolarment kostitwita.

3. Minkejja li jaf dan kollu l-attur baqa' ghaddej jostina rasu, jmexxi hu u jaghmel spejjez mhux awtorizzati, u jaghmel kawzi gudizzjarji ingusti biex jithallas ta' l-ammonti mhux dovuti u dan ilu sejjer snin shah (ara Dok A). Mitluba ghalhekk ic-cahda totali bl-ispejjez.

Illi fit-23 ta' Marzu, 2004 il-konvenut nomine eccepixxa ulterjorment li stante li dwar il-meritu ta' din il-kawza hemm tilwima serja dwar il-kwalita' ta' l-amministratur ta' l-attur, il-kondominju koncernat jecepixxi li dan it-Tribunal ma ghandux gurisdizzjoni in vista tal-ligi tal-kondominju li jipprovdi ghal arbitragg.

Ra d-digriet tas-27 ta' Frar, 2004 li bih it-Tribunal ordna li l-provi prodotti fil-kawza fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef et li ggib in-numru 1798/01 japplikaw ukoll ghal dan il-kaz.

Ra l-eccezzjoni ulterjuri mqajjma mill-konvenut nomine fit-22 ta' Ottubru, 2004 fejn eccepixxa l-preskrizzjoni ta' sentejn u kellu jindika l-artikolu rilevanti.

Ra n-nota ta' l-istessipprezentata fil-5 ta' Novembru 2004 fejn indika l-artikolu 2149 (d) tal-Kap 16 bhala l-artikolu rilevanti.

Ra l-affidavit ta' l-attur Saviour sive Aldo Portelli. Semgha x-xhieda Dr Joseph Pace. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz kif ukoll tax-xhieda u dokumenti migjuba fl-avviz fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef et u li jgib in-numru 1798/01.

Semgha lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kaz.

Ikkunsidra:

1. It-Tribunal qed jaghmel referenza ghal dak illi gia ntqal fid-decizjoni finali fil-kawza fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef et ismijiet avviz numru 1798/01 dwar id-diversi kawzi fuq l-istess blokk ta' appartamenti.

2. Dwar din il-kawza t-Tribunal qed jaghmel referenza wkoll illi l-fatt li hemm arbitragg ma hijiex raguni l-ghala ghandha tieqaf din il-kawza u dana kif gia esprima ruhu l-istess Tribunal u din l-eccezzjoni ulterjuri giet michuda b'digriet tat-23 ta' Marzu, 2004 wara li saret referenza ghad-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef et avviz numru 1798/01 deciza fit-3 ta' Frar, 2004.

3. It-tieni eccezzjoni li qed tigi ndagata hija l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2149 (d) tal-Kap 16 li jirreferi ghall-azzjonijiet ta' prokuraturi ad litem jew ta' prokuraturi ohra, jew mandatarji ghal hlas li jmisshom, ghal spejjez li jaghmlu, ghall-indenizz ghat-telf li jbaghtu, u ghar-radd lura tal-flus li johorgu minn taghhom, …. jaqghu bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' sentejn. F'dawn il-kazijiet id-dritt ta' l-azzjoni jigi preskritt wara sentejn.

4. Il-kawza odjerna giet intavolata fis-7 ta' Ottubru, 2003, filwaqt illi dak li qed jintalab skond ma jirrizulta mill-affidavit ta' l-istess attur jirrigwardaw ammonti dovuti bejn it-12 ta' Settembru, 1997 u t-30 ta' Novembru 2002. Ma hemmx dubbju illi l-ammonti relattivi ghal perjodu bejn it-12 ta' Settembru, 1997 sas-7 ta' Dicembru 2000, u li jammontaw ghal mitejn u erba' u ghoxrin lira u tnejn u disghin centezmu (Lm224.92), huma fil-fatt preskritti.

5. Dwar l-eccezzjoni li l-attur ma jirrapprezentax lill-konvenuta u lanqas ma hu awtorizzat minnha dana ma jirrizultax in kwantu kif gia ntqal fil-kawza fuq riferita, l-istess attur kien mahtur bhala amministratur tal-blokk ta' flats Qui-si-Sana Court gewwa Trejqet Qui-si-Sana, Sliema.

6. Fil-meritu fl-ahhar sentejn sa ma gie pprezentat l-avviz jirrizulta mid-dokumenti esebiti illi l-attur fil-fatt inkorra certi spejjez, liema spejjez jirrigwardaw kollha hlas ghal manutenzjoni u mhux necessarjament kollu ghall-emergenzamatik kif qed jintenta jindika l-konvenut.

7. It-Tribunal arbitrio boni viri qed jiffissa l-ammont dovut fis-somma ta' mitt lira (Lm100.00), in kwantu t-Tribunal qed inaqqas tnejn u hamsin lira (Lm52.00) ghal dak li jirrigiwarda emergenzamatik li kif diga ssottometta dan it-Tribunal fil-kawza fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Rinald Micallef avviz numru 2466/03, in kwantu

tali, ghalkemm sa certu punt necessarja, saret minghajr ebda konsultazzjoni mal-partijiet u ma jkunx gust illi dawna jhallsu ghaliha.

8. It-Tribunal anke f'dan il-kaz bhal fil-kazijiet l-ohra dwar l-istess amministrazzjoni jerga' jenfasizza l-htiega illi jehtieg 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 jistax hlief iheggeg li l-affarijiet jinzammu mod iehor, b'mod professjonali, minn nies kwalifikati ghal dan il-ghan.

Ghaldaqstant it-Tribunal filwaqt illi qed jichad l-eccezzjonijiet sollevati, qed jilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata a tenur ta' l-artikolu 2149 (d) tal-Kap 16 u dana limitatament ghal perijodu bejn it-12 ta' Settembru, 1997 u s-7 ta' Dicembru, 2000 ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' mitejn erba' u ghoxrin lira tnejn u disghin centezmu (Lm224.92), u qed jilqa' t-talba attrici limitatament fis-somma ta' mitt lira (Lm100.00) kif fuq inghad u konsegwentement jikkundanna lill-konvenut nomine sabiex ihallas l-imsemmija somma ta' mitt lira (Lm100.00) lill-attur. Bl-imghaxijiet li jibdew jiddekorru mil-lum.

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet."

L-attur appella minn din is-sentenza u talab il-modifika taghha. L-aggravji li fuqhom sar l-appell jirrigwardaw l-akkoljiment da parte tat-Tribunal tal-preskrizzjoni eccepita a norma ta' l-Artikolu 2149 (d) tal-Kodici Civili u l-konkluzjoni ta' l-istess Tribunal riferibilment ghall-ispiza ta' l-emergenzamatik installata fil-lift tal-blokk ta'

appartamenti. L-appellanti jibbaza l-assunt tieghu li t-Tribunal kien zbaljat fuq ir-regolament specifiku ta' l-Avviz Legali 249 ta' l-2001 li jghid li "l-liftijiet ghandhom ikunu mghammra b' mezzi li jaghmluha possibbli biex nies maqbudin fil-vaguni jkunu jistghu jinhelsu u jinhargu minn go fih";

Qabel konsiderazzjoni ta' dawn l-aggravji l-Qorti thoss li ghandha ghall-mument tirrileva u tikkunmmenta dwar dawn il-punti:-

(1) Fid-dibattitu orali quddiem din il-Qorti l-attur appellant irrifera, b' sostenn tad-doljanzi tieghu, ghad-decizjoni ta' din il-Qorti, kif presjeduta, tat-22 ta' Gunju 2005 in re "Saviour sive Aldo Portelli -vs- Frederick Cauchi Inglott", fejn il-kwestjonijiet involuti kienu konsimili ghal dawk tal-kaz *de quo*. Din il-Qorti trid taghmilha cara illi kull appell irid jigi ezaminat fuq l-ilmenti specifici tieghu kif riferiti lilha. Ma ssibx, anzi, li jkun xieraq li tapplika b' mod generali konsiderazzjonijiet ta' decizjoni ohra meta l-appell quddiemha jkun jikkontjeni ilmenti markatament distinti minn dawk tal-kaz l-iehor, u fejn l-appell kien interpost mill-konvenut b' aggravji li ma' dawk tal-kaz in ezami ma ghandhom ebda punt ta' riferenza u ta' kuntatt. *Qua* Qorti ta' revizjoni jkollha toqghod fil-parametri ta' l-aggravji partikulari kif devoluti lilha;

(2) Din il-Qorti ma tistax tonqos milli tosserva illi s-sentenza *de quo* tat-Tribunal li minnha sar l-appell prezenti tikkontjeni certi zbalji. Ad ezempju, fid-data tal-prezentata ta' l-avviz li korrettement kellha tkun l-24 ta' Frar 2003 u mhux is-7 ta' Ottubru 2003. Jezisti wkoll zball fl-aritmetika ta' l-ispejjez in kwantu meta l-figuri stabbiliti fis-sentenza jigu assommati dawn jeccedu, anke jekk bi ftit, s-somma reklamata. Jidher ukoll li jezisti zball ta' percezzjoni. Dan ghar-raguni illi mentri li fil-kaz "Saviour sive Aldo Portelli -vs- Rinald Micallef *et*", deciz kontestwalment, it-Tribunal, kif presjedut bl-istess gudikatur, jafferma illi ma kienx sodisfatt li l-ispiza ta' l-ermergenzamatik "kienet necessarja", fis-sentenza tal-kaz

prezenti, u wara referenza ghall-kaz l-iehor, jafferma li sa certu punt dik l-ispiza kienet necessarja;

(3) *Qua* Qorti ta' revizjoni din il-Qorti ma tistax tesorbita ruhha mill-arginar strett u limitat tal-ligi specjali (Kapitolu 380) fejn ghandhom x' jaqsmu c-cirkostanzi li fihom hu konsentit id-dritt ta' l-appell, tant li anke jekk ma tkunx sollevata b' eccezzjoni l-Qorti xorta wahda hi fid-dmir li taghmlu hi stess *ex officio* in bazi ghall-principju ta' ordni pubbliku li ma jippermettix lill-Qorti li tassumi gurisdizzjoni li l-ligi ma tikkonsentilhiex. Ara **Vol. XXXIX P I p 461**;

Maghdud dan, m' hemmx dubju li "indipendentement mill-ammont tat-talba" il-ligi tipprovdi ghad-dritt ta' appell "fuq kull kwestjoni ta' preskrizzjoni" [subparagrafu b ta' l-Artikolu 8 (2)]. F' dan il-kaz il-preskrizzjoni eccepita, hekk milqugha mit-Tribunal, hi dik stabbilita fl-Artikolu 2149 (d) tal-Kapitolu 16 li tipprovdi li "l-azzjonijiet tal-prokuraturi *ad litem* jew ta' prokuraturi ohra, jew mandatarji, ghall-hlas li jmisshom, ghall-ispejjez li jaghmlu, ghall-indenniz li jkollhom jiehdu ghat-telf li jbatu, u ghar-radd ta' flus li johorgu minn taghhom" jaqghu bi preskrizzjoni bl-gheluq ta' sentejn;

It-Tribunal, minghajr ebda stharrig xieraq tal-provi u tal-principji tad-dritt involut, qabad u adotta l-precitata preskrizzjoni ghall-kaz. Hi invece l-fehma ta' din il-Qorti illi l-ewwel haga li kien jokkorri jezamina kellha tkun jekk bejn l-attur u l-konvenuta kienx hemm il-figura guridika tal-mandat. Dan qed jigi rilevat in kwantu fl-ordinament guridiku taghna l-mandat prezunt mhux konfigurabbli. Hu invece karatterizzat mill-fatt tal-konkluzjoni tieghu "*intuitu personae*", u allura min jallega l-ezistenza tal-mandat ghandu l-oneru fuqu li jipprovah ("**George Debono *nomine* -vs- Edgar Pugliesevich *nomine***", Appell Kummercjali, 9 ta' April 1976);

Hi disposizzjoni cara tal-ligi dik li tiddefinixxi l-mandat bhala dak il-kuntratt “li bih persuna taghti lil persuna l-ohra s-setgha li taghmel xi haga ghaliha” [Artikolu 1856 (1), Kodici Civili]. Minn din id-definizzjoni jitnissel li l-mandat hu kuntratt bilaterali u konsenswali li fih il-mandatarju jassumi l-obbligu li jaghmel att jew atti, necessarjament guridici (Artikolu 1857), fl-interess tal-mandanti;

Issa fil-kaz taht konsiderazzjoni l-attribuzzjoni tal-mandat fl-attur mhux biss ma hijiex univoka u konkludenti talli hi addirittura eskluza ghal kollox mill-appellata nnifisha. Dan hu indott proprju mill-ewwel eccezzjoni taghha ghad-domanda ta’ l-attur fejn tghid li l-attur ma jirrapprezentax lilha u ma kienx awtorizzat minnha. Hu wkoll konfermat mix-xhieda ta’ Dr. Josie Pace a fol. 69 *et sequitur*. Jekk allura qatt ma ezista rapport ta’ mandat, skond kif mistqarr, huwa ferm difficli ghal din il-Qorti biex tirrikoncilja din il-posizzjoni assunta mill-appellata mal-preskrizzjoni eccepita minnha, proprju fl-ahhar tal-procedura quddiem it-Tribunal. Hi ma tistax tippresupponi li l-attur kien il-mandatarju taghha sempliciment ghal fini tal-preskrizzjoni meta fl-istess waqt issostni li dan qatt ma kien hekk guridikament vestit minnha. La l-attur ma kellux minnha tali mandat l-azzjoni tieghu ghar-ripetizzjoni ta’ dak li hallas mhix kolpita bil-preskrizzjoni specifika sollevata. Ebda preskrizzjoni ohra ma giet eccepita u, allura, mhux il-kompitu ta’ din il-Qorti li toqghod tirrecerka x’ preskrizzjoni ohra setghet tinghata. Anzi dan hu vjetat lil Qorti a norma ta’ l-Artikolu 2111, Kodici Civili. In vista ta’ din il-konkluzjoni hu l-kaz li jintlaqa’ l-ewwel aggravju ta’ l-attur;

Mhux l-istess jista’ jinghad dwar it-tieni wiehed in kwantu l-appell dwaru mhux ammissibbli skond il-kriterji tassattivament statwiti fis-subincizi (2) u (3) ta’ l-Artikolu 8 ta’ l-Att V ta’ l-1995. A skans ta’ ripetizzjoni l-Qorti taghmel applikabbli wkoll ghal dan l-aggravju l-konsiderazzjonijiet taghha zvolti fil-kawza fl-ismijiet “Saviour sive Aldo Portelli -vs- Rinald Micallef *et*” (Avviz Nru. 2466/03) deciza kontestwalment illum;

Billi jirrizulta li s-sehem rikjest ghall-ispiza ta' l-*emergenzamatic unit* hu mija u ghaxar liri (Lm110) (ara fol. 80) mill-ammont totali mitlub fl-avviz qed titnaqqas din is-somma. B' hekk il-konvenuta appellata ghandha thallas lill-attur is-somma ta' mitejn u sebgha u hamsin lira, tmienja u sittin centezmu (Lm257.68,0).

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qeghda tilqa' l-appell fil-kap devolut lilha dwar il-preskrizzjoni u b' hekk timmodifika s-sentenza appellata fis-sens tal-konsiderazzjonijiet fuq maghmula. B' hekk tikkundanna lill-konvenuta appellata thallas lill-attur appellant is-somma ta' mitejn u sebgha u hamsin lira Maltija u tmienja u sittin centezmu (Lm257.68,0) bl-imghax kif mitlub. L-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kwantu ghal terz (1/3) mill-attur appellant u zewg terzi (2/3) mill-konvenuta appellata. Dawk ta' l-ewwel istanza jibqghu kif decizi.

< Sentenza Finali >

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