MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 608/2005/1

Michael u Roberta konjugi Fenech

vs

Palm Holdings Ltd

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Frar, 2006 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-3 ta' Marzu 2005 fejn l-atturi talbu sabiex is-socjeta` konvenuta thallas is-somma ta' Lm901.39 (disa` mija u Lira Maltin u disgha u tletin centezmu) rapprezentanti s-sehem taghhom mill-ispejjez inkorsi mill-atturi fil-partijiet komuni ta' blokk ta' appartamenti.

Fl-Avviz tat-talba intqal li:-

L-atturi qed jitolbu lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas l-ammont ta’ Lm901.39 rapprezentanti s-sehem taghha mill-ispejjez inkorsi mill-atturi fil-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti bin-numru 189, Tower Road, Sliema, liema spejjez huma elenkati fl-annessi dokumenti A, B, C u D u liema spejjez minnhom ibbenefikaw il-konvneuti fil-perjodu ta’ bejn l-2000 u l-2003.

Bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez tal-prezenti inkluz l-ispejjez ta’ l-ittra ufficjali tas-17 ta’ Settemberu 2002. Kontra s-socjeta` konvenuta li tibqa` ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta fejn inghad:-

Illi preliminarjament dan it-Tribunal ma ghandux kompetenza sabiex jisma u jiddeciedi dwar it-talbiet attrici stante illi a tenur tal-Artikolu 26 tal-*Condominium Act* (Kap 398) vertenzi dwar hwejjeg illi huma regolati mill-istess Att ghandhom jigu riferuti ghall-arbitragg u ghalhekk dan it-Tribunal ghandu jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta’ dan il-kaz u jillibera lis-socjeta` konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju;

Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, kull talba tal-atturi ghl-hlasijiet illi allegatament saru qabel t-3 ta’ Marzu, 2000 huma preskritti a tenur tal-Artikou 2156 (f) tal-kodici Civili (Kap 16);

Illi fil-mertu t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xogholijiet u l-ispejjez illi allegatament saru mill-aturi ma kienux awtorizzati mill-*condomini* u ko-proprjetarji tal-*common parts* tal-Blokk in kwistjoni u lanqas ma kienu xogholijiet necessarji ghall-preservazzjoni jew manteniment tal-*common areas;*

Illi fil-mertu ukoll t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi x-xogholojiet olli qed jintalab hlas taghhom huma parti minn xogholijiet ohra illi ghamlu l-atturi u illi saru illegalment u bi ksur tad-drittijiet tal-

condomini l-ohra tal-blokk in kwistjoni kif konfermat mis-sentenza tal-PrimAwla tal-Qorti Civili fil-kawza *Palm Holdings Limited vs Michael Fenech et* (Cit Nru 1152/2002JA) deciza fil-31 ta’ Mejju, 2004.

Salv eccezzjonjiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi u bl-ingunzjoni taghhom in subizzjoni.

Sema` x-xhieda u ezamina d-dokumenti.

Ikkonsidra:

Illi jirrizulta li ghalkemm ma tezistix assocjazzjoni formali, l-attur assuma wara li gie nieqes missieru biex jiehu hsieb il-blokk fl-interess tal-propjetarji /okkupanti tieghu.

Kellhom isiru xi riparazzjonijiet u alterazzjonijiet necessarji. Ha l-inkarigu li jottjeni l-permess tal-okkupanti: kienet biss is-socjeta` konvenuta li ma qablitx billi ma reditx tidhol fl-ispejjes. Il-fond huwa okkupat mill-genituri tad-direttur taghha.

Illi s-socjeta` konvenuta ma tistax tippretendi li taghmel uzu u tiehu vantagg minn spejjes maghmula minn terzi minghajr ma thallas il-korrispettiv. F’kaz li ma tridx thallas tista’ facilment tirrinunzja ghall-sehemha mill-partijiet komuni u b’hekk ma tibqax responsabbli aktar biex thallas dak minnha dovut. Ma ngabet l-ebda prova li dana ghamlithu. Dwar il-kompetenza o meno ta’ dan it-Tribunal din il-kwistjoni ilha tigi deciza “ad nauseam” minn dan it-Tribunal kif konfermat anke fis-sede tal-appell. Eccezzjoni ohra tirrigwardja l-preskirzzjoni kwinnkwennali. Jirrizulta mir-ricevuti esibiti a Fol 4 sa 9 li dawn thallsu wara Marzu 2000. Ghalhekk din l-eccezzjoni lanqas ma tregi. Eccezzjoni ohra tirrigwardja il-proceduri gjudizjarji bejn l-istess partijiet. Ma ngabet l-ebda prova dwar dan u ghalhekk ma gietx sostanzjata.

Jiddeciedi billi jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta tilqa` t-talbiet attrici u tikkundannha thallas is-

somma ta’ disa’ mija u lira u disa’ u tmenin centezmu (Lm901.89) bl-ispejjes u interessi kif mitluba kontra l-istess socjeta` konvenuta.”

Appellat minn din is-sentenza s-socjeta` konvenuta li talbet li din tigi annullata in bazi ghall-aggravju li t-Tribunal ghadda biex iddecieda l-mertu meta l-kawza ma kienetx imhollija ghal daqshekk;

Jidher li fuq dan il-punt hemm qbil konkordi mill-atturi, anke jekk dawn isostnu li gew trattati l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari u mhux dik biss relattiva ghall-inkompetenza tat-Tribunal adit;

Mill-atti tal-process verament jirrizulta li fil-11 ta’ April 2005 (ara verbal a fol. 16) id-differiment moghti mit-Tribunal kien fis-sens illi l-kawza kienet imhollija ghall-provi tal-partijiet dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet. Fl-udjenza sussegwenti u, cjoe, dik tat-23 ta’ Gunju 2005 (fol. 17) il-kawza giet mill-gdid aggornata ghad-29 ta’ Novembru 2005 b’ dan, pero`, li d-differiment kien mahsub “ghall-provi u trattazzjoni fuq l-ewwel eccezzjoni”. Eppure minflok ma t-Tribunal qaghad ghal dan l-ahhar verbal tieghu bla kontra-indikazzjoni ta’ xejn, jew gusitifikazzjoni procedurali ohra rizultanti mill-atti, ghadda biex ippronunzja ruhu wkoll dwar il-mertu;

Jidher evidenti mill-verbali appena accennati illi meta gie biex jirredigi s-sentenza dawn sfuggew ghal kollox lit-Tribunal. Dan, indubbjament, hu kaz ta’ “*error in procedendo*” kostitwenti pregudizzju lill-parti appellanti li, fic-cirkostanzi, ma jistax jissewwa hlief bl-annullament tas-sentenza. Dan ghaliex l-appellanti ma nghatax l-opportunita` li jressaq il-provi u li jaghmel l-osservazzjonijiet necessarji fir-rigward ta’ l-eccezzjonijiet l-ohra minnu sollevati. Facilment jista’ jigi kazellat bhala “difett li jippregudika l-jedd ta’ smigh xieraq” kif hekk dispost fl-Artikolu 790 tal-Kodici ta’ Procedura;

Gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell Sede Civili illi b' dak il-mod kienet giet kommessa irregolarita` li tammonta ghal vjolazzjoni ta' principju ta' gustizzja naturali in kwantu li l-parti nteressata ma kienetx giet moghtija l-opportunita` li tissottometti l-kaz taghha ("**Markiz Anthony Cassar Desain *et* -vs- Giovanni Pace *nomine***", 4 ta' Dicembru 1964). Effettivament dik il-Qorti ziedet tghid illi, "din mhijiex kwistjoni ta' semplici vjolazzjoni ta' forma, f' liema kaz din il-Qorti ma kienetx tannulla s-sentenza hlief jekk jidhrilha illi fis-sostanza mhix gusta. Hawn si tratta ta' sentenza illi ma messhiex u ma setghetx legalment tinghata fic-cirkostanzi fuq imsemmija";

Fl-istess sens huma d-decizjonijiet ta' l-istess Qorti in re "**Angelo Mangion -vs- Agostino Mangion**" (11 ta' Dicembru 1967) u "**Emanuele Fenech -vs- Victor Mansueto**" (13 ta' April 1970);

Premess dan, hi wkoll gurisprudenza assodata illi meta jirrizulta kjarament mill-atti tal-process illi fid-data meta fil-fatt inghatat is-sentenza fuq il-mertu, il-kawza ma kienetx differita ghal dan il-fini, imma fuq kwestjonijiet ohra (f' dan il-kaz dwar l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza jekk wiehed joqghod, kif inhu gust, ghall-ahhar verbal tat-23 ta' Gunju 2005), hu xieraq li in kwantu s-socjeta` appellanti ma tkunx giet moghtija l-opportunita` li tinstema fuq l-eccezzjonijiet l-ohra taghha u fuq il-mertu illi jinghata l-provvediment infraskritt. Ara f' sens konsimili "**Saviour Chirchop *et* -vs- Avukat Dottor Rene Frendo Randon *nomine***", Appell Civili, 12 ta' Ottubru 1979 u "**Anthony Paul Coppini -vs- Maurice Stafrace *nomine***", Appell Kummercjali, 25 ta' Gunju 1984;

Irid jinghad li l-Qorti hi konxja ta' dak dettat fis-subinciz (4) ta' l-Artikolu 8 ta' l-Att V ta' l-1995 imma xorta wahda thoss li tista' f' dan il-kaz tipprovdi xort' ohra, kemm ghaliex il-mertu ma giex ezawrit kif ukoll ghaliex jidhrilha li l-kontendenti ghandu jkollhom l-beneficcju tad-"*doppio esame*".

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost billi tilqa’ l-istess u konsegwentement tannulla s-sentenza appellata in kwantu ddecediet kemm l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif ukoll il-mertu. Tikkonfermaha pero` ghar-rigward tac-cahda ta’ l-ewwel eccezzjoni ta’ l-inkompetenza tat-Tribunal, anke ghaliex dwarha ma tressaq ebda aggravju specifiku. L-ispejjez taz-zewg istanzi, fic-cirkustanzi, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti. Finalment qed tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ghall-kontinwazzjoni skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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