MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 679/1999/1

Saviour sive Aldo Portelli

v.

Francis Portelli, George Portelli u Joseph Portelli; u, ghal kull interess li jista' jkollhom, Joanna u l-Avukat Dottor Frank, ahwa Portelli; u b'digriet tal-4 ta' Novembru 2004 stante l-mewt ta' George Portelli fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Dottor Frank Portelli u Joanna Portelli bhala l-werrieta ta' l-istess George Portelli

Il-Qorti:

PRELIMINARI
1. Dan hu appell ad istanza ta' l-attur minn sentenza ferm elaborata moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Novembru 2003, fil-kawza fl-ismijiet premessi li, ghall-ahjar intendiment ta' dan l-appell u l-komplessita` ta' l-imsemmija sentenza qeghda hawn taht tigi riportata *in toto*:
"Il-Qorti,

"I. PRELIMINARI.

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

"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;

"Illi l-imsemmija beni nkisbu mill-kontendenti bis-sahha ta' zewg kuntratti: wiehed fl-atti tan-Nutar Dotter 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, ghemil deliberat jew abbandun da parti tal-istess konvenuti, jew min minnhom;

“Illi l-konvenuti persistentement fixklu lill-attur 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 zieda 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 sehhet minhabba ghemilhom;

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

“(1) Tiddikjara li, prevja jekk mehtiega d-dikjarazzjoni li huma lkoll bhala komproprjetarji 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-proprjeta’ 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 eccepit:-

“(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-komproprjetarji 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 ghall-ghoti ta’ provvediment u ghan-nomina ta’ amministratur tal-proprjeta’ komuni in kwistjoni kontemplati fl-**art. 494**.

“(3) Illi l-eccipjent ma huwa responsabbli ghal ebda danni li jippretendi li sofra l-attur billi huwa kien dejjem pronti jhallas is-sehem tieghu u anzi, kif inghad fuq, hareg flus minn butu fl-interess komuni li ghadu ma thallasx ghalihom. Jista’ jizdied li l-eccipjent stess kellu xi kerrejja barranin fil-*flats* tieghu izda dawn hargu minhabba n-nuqqas ta’ manteniment fil-parti komuni u huwa tilef il-kirja taghhom.

“(4) Ghalhekk l-eccipjent ma ghandu jbaghti l-ebda spejjez f’din il-kawza.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.

“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 tieghu 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-xoghlijiet necessarji, izda hu dejjem kien lest li jhallas sehmu (kif fil-fatt ghamel) u li jikkopera mas-sidien ta’ l-appartamenti l-ohra sabiex jigu ezegwiti dawk ix-xoghlijiet necessarji ghat-tiswija u manutenzjoni tal-partijiet komuni in kwistjoni *ai termini* ta’ l-**artikolu 492 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta)** u ghalhekk f’dan ir-rigward din il-kawza giet istitwita inutilment kontra tieghu u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

“(2) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dik it-tiswija u manutenzjoni li qed jippretendi l-attur li ghandhom isiru fil-partijiet komuni fuq imsemmija, ma huma xejn ghajr tibdil li skond l-**artikolu 493 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta)** ghandhom isiru bil-kunsens tal-komproprjetarji 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.

“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-komproprjetarji 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.

“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 tirriserva li jitqabbad 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’ Mejju 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 ssospendiet 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.

<u>“II. IL-VERTENZA ODJERNA</u>

“Illi l-attur isostni li huwa komproprjetarju 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-nuqqas 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-komproprjetarji 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 ghat-talba ghall-ghoti ta' provvediment da parti tal-Qorti ghall-ahjar 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 taghhom. 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 appartament. 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 Inglizi 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 njorat u baqa’ jibaghtilhom diversi drabi ohra imma dejjem baqa’ bla risposta. Huwa qal li ukoll baghtilhom diversi stimi sabiex isir ix-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 u 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 vojt sal-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 terran 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 sehmu 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 tqabbdu nies li mhux daqshekk professjonali; kif ukoll ohrajn li kienu se jitqabbdu 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 necessarji 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-kontijet 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.

<u>"IV. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

"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 komproprjetarji 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 jaghmilhom 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 lmenta 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 maghhom. 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 komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji 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 qieghed jinbidel. Il-kelma tibdil fis-sens grammatika taghha 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 jbiddlux 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-komproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess ta' l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-komproprjetarji 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 jinghata l-kunsens mill-komproprjetarji kollha minghajr ma saret distinzjoni ghat-tip ta' xoghol li kien sar. Infatti l-Qorti qalet:-

*""… kull komproprjetarju ghandu 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 ghamlet xi xoghlijiet f'fond okkupat minnha izda li kien ghadu 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-komproprjetarji l-ohra. F'dan is-sens il-gudizzju propost mill-attur appellant huwa ntegru billi ma hemmx bzonn li jkun hemm ukoll fil-kawza il-komproprjetarji 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 appellant – u ghal dan ma jehtiegx li jkunu fil-kawza l-komproprjetarji 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-komproprjetarji 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 esebiiet 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 ghal-lift* li ghandha ssir a spejjez tal-konvenut Francis Portelli, peress li kien huwa li qala' l-istess, u b'dan li l-istess xogholijiet 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' hsarat 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-komproprjetarji 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 komproprjetarju 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 ngabu provi konkreti fuq l-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 obbligat 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 manutenzjoni 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.

<u>“V. KONKLUZJONI.</u>

"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-komproprjetarji ahwa Portelli huma responsabbli ghall-ispejjez mehtiega biex isiru x-xogholijiet ta' manutenzjoni u tiswija fil-partijiet komuni (inkluz fil-*lift*) tal-imsemmi korp ta' appartamenti u dawn konsistenti f'dawk 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 komproprjetarji tal-partijiet komuni tal-istess korp ta' *flats "Jofgal Court "A", Triq il-Mazzola, Bugibba*, (ad eskluzjoni ta' Dr. Frank Portelli), sidien tal-istess appartamenti, bl-eccezzjoni ta' l-installar tat-*three phase service ghal-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 permezz ta' ittra registrata 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-komproprjetarji 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 komproprjetarju 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."

<u>L-APPELL TA' L-ATTUR</u>

2.1 L-attur hass ruhu aggravat bis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-ewwel grad u ghalhekk huwa interpona appell minnha.

2.2 Fl-appell tieghu, l-attur talab riforma tas-sentenza appellata fis-sens li, filwaqt li din tigi kkonfermata fir-rigward ta' l-ewwel talba in kwantu l-ewwel Qorti rriteniet illi l-komproprjetarji Portelli huma responsabbli ghall-ispejjez mehtiega biex isiru x-xogholijiet ta' manutenzjoni u tiswija fil-partijiet komuni, bl-eccezzjoni ta' l-installar tat-"three phase service" ghal-lift li ghandha ssir a spejjez tal-konvenut Francis Portelli, peress li kien huwa li qala' l-istess, u b'dan li l-istess xogholijiet kollha jsiru taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri, a spejjez ta' l-istess attur (sic), u l-konvenuti Francis, George, Joseph u Joanna Portelli <u>pro rata</u>, u dwar it-tieni talba tigi wkoll ikkonfermata in kwantu laqghet din it-talba ta' l-attur, tigi, izda, revokata parti mis-sentenza appellata kif gej:-
"(1) rigward dawn l-ewwel z-zewg talbiet attrici in kwantu d-decizjoni ta' l-ispejjez ta' l-istess l-ewwel zewg talbiet, b'dan illi jigi ordnat illi l-ispejjez dwar dawn l-ewwel zewg talbiet attrici inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorji tat-2 ta'

Novembru 1993, 30 ta' Ottubru 1995 u 11 ta' Jannar 1996 u ta' l-ittra ufficjali tas-26 ta' Lulju 1996, ikunu a karigu ta' l-istess konvenuti appellati jew min minnhom;

"(2) rigward l-istess l-ewwel talba tigi revokata billi l-ispejjez ta' l-installar ta' lift gdid u l-item indikat 5(i) f'Dok. SP32 ikunu a karigu ta' l-istess konvenuti u ghalhekk bl-eskluzjoni ta' l-attur appellanti;

"(3) rigward it-tieni talba li din tigi revokata in kwantu d-decizjoni illi l-attur appellant gie mahtur bhala amministratur b'dan illi jinghataw provvedimenti ulterjuri ghall-ahjar amministrazzjoni tal-partijiet komuni ta' l-istess blokk ta' appartamenti u dan stante illi l-attur appellanti ma jistax jezercita din il-kariga kif indikat;

"(4) billi tigi revokata in kwantu ghat-(3), (4) u l-(5) talbiet attrici u dan billi tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet ta' l-attur appellanti u dan kollox bi spejjez tal-konvenuti; u

"(5) tigi revokata wkoll id-decizjoni moghtija rigward l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Dottor Frank Portelli, billi din tigi michuda bl-ispejjez ta' l-istess konvenut appellat.

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati."

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUT APPELLAT FRANCIS PORTELLI

3. L-appellat Francis Portelli wiegeb li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, u kwindi l-appell ta' l-attur ghandu jigi michud.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUT DOTTOR FRANK PORTELLI

4. L-appellat Dottor Frank Portelli wiegeb li l-ewwel Qorti waslet sew ghall-konkluzjoni taghha illi huwa ma kellu ebda sehem mill-blokk ta' appartamenti de quo u ghalhekk is-sentenza appellata kien jisthoqqilha konferma, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTA JOANNA PORTELLI

5. L-appellata wiegbet li l-ewwel Qorti waslet sew ghall-konkluzjoni taghha, u ghalhekk is-sentenza appellata kien jisthoqqilha konferma, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

Dwar id-danni, jista' se mai jahti l-kaz li l-konvenut Francis Portelli fir-rigward ta' parti minnhom talvolta jigi ritenut li dan qala' t-"three phase" tal-lift, izda mhux il-konvenuti l-ohra.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6. Ghal fini ta' pratticita`, din il-Qorti jidhrilha li jkun opportun li l-ewwel tlett aggravji jigu trattati f'daqqa billi huma intimament konnessi ma' xulxin.

7. L-attur appellant isostni li hu ma ghandu jbati ebda parti mill-ispejjez gudizzjarji relativi ghall-ewwel zewg talbiet tieghu, imma li dawn ghandhom, invece,
"ikunu a karigu ta' l-istess konvenuti appellati jew min minnhom. F'dan ir-rigward, l-attur jippretendi li l-ispejjez mehtiega ghall-fini ta' l-installar ta' lift gdid fil-blokk ta' appartamenti de quo, komprendenti l-hlasijiet rimedjali necessarji kif indikat fin-nota tieghu (ara item 5(1), Dok SP32, a fol. 151 –152 tal-process), ghandhom jigu sopportati eskluzzivament mill-appellati konvenuti jigifieri ad eskluzjoni tieghu."

8. Din il-Qorti, wara li ezaminat mill-gdid il-provi kollha prodotti, hija tal-fehma li l-ewwel Qorti ddecidiet korrettement meta rriteniet li dawn l-ispejjez kollha, mertu ta' l-aggravju sollevat mill-attur, ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-komproprjetarji kollha indistintament. Huwa veru li hadd daqs l-attur ma ha interess biex jara kif ilaqqa' flimkien id-diversi sidien fi sforz biex dak li ghandu jsir u jitranga jigi fis-sehh, izda huwa daqstant iehor minnu li kien jaghmel sens li s-sidien intimati jesigu li jkollhom stimi minn qabel tax-xoghol li kien irid jigi esegwit. Sfortunatament il-mod frantumat li bih ipprocedew l-affarijiet li fl-ahhar wasslu ghal din il-procedura, kompla aggrava s-sitwazzjoni. Madanakollu, din il-Qorti jidhrilha li

l-installazzjoni ta’ lift gdid, minflok dak li kien hemm installat qabel, kienet haga li, hin jew iehor, bilfors kellha ssir u, konsegwentement, kienet gusta u korretta l-ewwel Qorti meta qassmet l-ispejjez fuq il-komproprjetarji kollha, tranne l-konvenut Dottor Frank Portelli li gie lliberat mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex, irrizulta li dan effettivament ma wiret xejn imma kienet biss ohtu li, b’titolu ta’ legat, gie assenjat lilha l-“flat” bin-numru erbgha (4) minn dak il-korp ta’ bini. Jirrizulta inoltre li dan l-appellat qatt ma fixkel lil xi hadd milli jaghmel il-manutenzjoni mehtiega f’dan il-korp ta’ bini. Oltre dan, mill-provi jirrizulta li kien hemm drabi meta l-konvenuti ghamlu tajjeb ghall-ispejjez inkorsi mill-attur u kien hemm waqtiet ohrajn fejn esigew kjarifikazzjonijiet aktar precizi u trasparenti, u ta’ dan ma ghandhomx jigu ppenalizzati billi jigu mgeghla jerfghu l-ispejjez tal-kawza huma biss, ad eskluzzjoni ta’ l-attur. L-unika parti fejn din il-Qorti jidhrilha li l-appellant ghandu <u>in parti</u> ragun hija l-lanjanza specifika tieghu fir-rigward tat-tnehhija ta’ l-installazzjoni tas-servizz “3 phase” ghal-lift. Jirrizulta li dan is-servizz tnehha b’rizultat ta’ azzjoni unilaterali da parti tal-konvenut Francis Portelli. Apparti x-xiehda tieghu, l-attur esebixxa wkoll kopja ta’ ittra li ntbaghtet lilu mill-imsemmi Francis Portelli – ara Dok SP-7 a fol. 110 tal-process – li fiha l-mittent kien accetta li jaghmel tajjeb hu personalment ghall-fini tar-re-installazzjoni ta’ dan is-servizz ipprovdut mill-Korporazzjoni Enemalta. Fi kliem iehor, din il-parti tal-lanjanza ta’ l-attur kellha tigi sopportata unikament mill-konvenut Francis Portelli wahdu. Dan maghdud pero`, u kunsidrat il-fatt li tali xoghol jirraprezenta biss aspett marginali hafna ghal dak li hemm involut fix-xoghol l-iehor kollu sabiex jigi installat lift gdid, din il-Qorti jidhrilha li ghall-fini tal-kap ta’ l-ispejjez relativi ghall-ewwel istanza, xorta wahda ma hemmx lok ta’ xi varjazzjoni minn kif iddecidiet l-ewwel Qorti fir-rigward tal-kap ta’ l-ispejjez. Ghalhekk isegwi li <u>l-unika</u> varjazzjoni tikkonsisti biss filli din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut Francis Portelli biex ghal dak li jikkoncerna r-reinstallazzjoni tas-servizz “3 phase” relattiv ghal-lift, din il-parti tax-xoghol issir unikament a karigu u spejjez tieghu, u b’dan ukoll li tali varjazzjoni minn kif originarjament gie deciz mill-ewwel Qorti ghandha tkun riflessa <u>biss</u> fl-ispartizzjoni ta’ l-

ispejjez gudizzjarji relattivi ghat-tieni istanza, jigifieri dik ta' dan l-appell.

9. Minbarra dan, l-attur qieghed jikkontesta wkoll id-decizjoni ta' l-ewwel Qorti in kwantu din, wara li laqghet it-talba tieghu biex jnhatar amministratur halli jissorvelja x-xoghol kollu involut, dik il-Qorti ghogobha tahtar lilu f'din il-kariga.

Din il-Qorti hija ferm sorpriza b'dan l-aggravju. Meta l-ewwel Qorti hatret lill-attur bhala amministratur, dan ghamlitu bil-konvinciment li kellha fiducja shiha fil-kapacitajiet u fl-onesta` tieghu in adempiment ta' dan l-oneru. Issa jekk tassew l-attur ma xtaqx jassumi tali inkariku – kif kien gia` assuma qabel bla ma hadd ma inkarigah – jew ghax issa sahhtu ma ghadhiex aktar tippermettilu jassumi tali oneru, hu seta' facilment jinqeda b'semplici rikors biex jigi ezonerat u ma kellux ghalfejn juza l-procedura minnu esperita, jigifieri b'aggravju b'rikors ta' appell ghal fini ta' revoka.

Dan l-aggravju, ghalhekk, fic-cirkostanzi u kif dedott, qieghed jigi respint, salv li jibqa' riservat lill-attur li, jekk ikun il-kaz, jipprezenta talba b'rikors ad hoc ghar-revoka ta' din il-hatra billi jigi sostitwit b'haddiehor.

10. Fl-aggravji sussegwenti, l-attur qieghed jitlob, imbaghad, ir-revoka ta' dak li gie deciz mill-ewwel Qorti fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet tieghu.

Dawn it-talbiet kieku jikkonsistu fis-segwenti:-
(i) (li l-ewwel Qorti) tiddikjara lill-konvenuti, jew minn minnhom, unikament responsabbli ghad-danni mgarrbin mill-attur fil-proprjeta` tieghu, minhabba traskuragni jew ghemil deliberat taghhom;

(ii) tillikwida, permezz ta' perit minnha mahtur, id-danni hekk sofferti mill-attur; u

(iii) tikkundannahom, jew lil min minnhom, ihallsu lill-attur l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni.

11. Din il-Qorti, wara li gharblet mill-gdid il-provi akkwiziti, jidhrilha li l-aggravji ta' l-attur appellant huma infondati. Mill-istess provi ghandu jirrizulta illi l-parti l-kbira ta' dak kollu li kellu jitranga, jissewwa jew jigi mantenut fil-blokk ta' appartamenti de quo kien b'rizultat ta' "wear and tear" normali mat-trapass ta' zmien. Huwa minnu li l-konvenuti ghazlu li "jkaxkru saqajhom" kull meta gew interpellati mill-attur biex jinghaqdu lkoll flimkien u jaffrontaw dak li htieglu jsir in linea ta' xoghol rimedjali, izda ma jirrizultax li dawn l-istess konvenuti effettivament irrifjutaw milli jikkoperaw billi jhallsu wkoll sehemhom mill-ispejjez inkorsi jew mehtiega. Jirrizulta pero` li kien hemm kazi fejn l-attur qabad u pproceda unilateralment, kien hemm kazi ohrajn fejn il-konvenuti talbu preventivament lill-attur biex ifornilhom stima tan-nefqa tax-xoghol li kellu jigi intrapriz qabel ma jaqbdu u jaccettaw li jhallsu – kif kellhom kull dritt li jaghmlu – u, finalment, kien hemm kazi ohrajn fejn xi whud mill-konvenuti kellhom xi pendenzi x'jirrisolvu bejniethom u bejn l-istess attur. Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, ma tistax tilqa' t-talba attrici fis-sens li tikkundanna lill-konvenuti bhala li huma "unikament responsabbli ghad-danni mgarrbin mill-attur". Bl-istess mod, din il-Qorti, bhalma korrettement gie stabbilit u deciz mill-Qorti ta' l-ewwel grad, hija tal-fehma li ma hemmx provi sufficjenti li juru li l-attur safa' kostrett li jbiegh il-proprjeta` tieghu bi prezz inferjuri minhabba ragunijiet imputabbli lill-appellati konvenuti. Minn ezami tas-sentenza appellata, ghandu inoltre jirrizulta b'mod evidenti li qabel ma l-ewwel Qorti ddecidiet dwar it-talbiet attrici, hija ghamlet analizi approfondita tal-provi li gew prodotti ghall-konsiderazzjoni taghha. Dik il-Qorti anzi qalet espressament,
"li d-danni allegati mill-attur ma giex ippruvat (sic) li gew ikkawzati mill-konvenuti, u fil-fatt ma ma giex ippruvat in-ness ta' kazwalita` (recte: kawzalita`) necessarju essenzjali (sic) sabiex il-konvenuti jew uhud minnhom jigu kkundannati kif mitlub mill-attur."

Lanqas ma waqfet hawn, pero`, l-ewwel Qorti imma kompliet telabora kwantu segue:

“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 ngabu provi konkreti fuq l-istess fil-grad rikjest mill-ligi u certament l-istima msemmija lanqas hija bizzejjed; jidher ukoll li din is-sottomissjoni tal-attur hija biss wahda ipotetika anke ghaliex l-attur ma kienx bl-ebda mod obbligat 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.”

12. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-evalwazzjoni tal-provi maghmulha mill-ewwel Qorti kienet wahda gusta u korretta u kwindi jsegwi li dawn l-aggravji ta’ l-attur, bhal fil-kaz ta’ l-aggravji l-ohra, huma infondati. Kif gia` nghad <u>supra</u> l-unika varjazzjoni minima hija limitata ghar-reinstallazjoni tas-servizz tat-“3 phase” a karigu tal-konvenut appellat Francis Portelli.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi u tiddisponi mill-appell ta’ l-attur billi tilqghu <u>limitatament u biss</u> ghal dik il-parti

kompriza fl-ewwel talba riferibbilment ghall-installazzjoni mill-gdid tas-servizz tat-“three (3) phase” fis-sistema ta’ l-elettriku fil-blokk ta’ appartamenti de quo, liema installar u spejjez ghandu jkun unikament a karigu ta’ l-appellat Francis Portelli u f’dan is-sens qeghda tirriforma s-sentenza appellata bl-inkluzjoni ta’ din it-tibdila minuri fir-rigward ta’ l-ewwel talba, u tikkonfermaha kwantu ghar-rimanenti parti mill-ewwel talba; kif ukoll tikkonfermaha fit-totalita` tat-talbiet l-ohra kollha.

L-ispejjez relativi ghall-ewwel istanza jibqghu kif decizi mill-Prim Awla; dawk relattivi ghat-tieni istanza invece ghandhom jigu sopportati kwantu ghal disgha minn kull ghaxar partijiet (9/10) mill-attur appellant u r-rimanenti decima parti (1/10) mill-appellat Francis Portelli.

< Sentenza Finali >

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