QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D. – AGENT PRESIDENT
ONOR. NOEL ARRIGO LL.D.
ONOR. GIANNINO CARUANA DEMAJO LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 9 ta' Ottubru, 2001.

Numru 8

Citaz. Nru. 938/94 JSP

Maria Concetta sive Connie Ragonesi u Dottor Victor Emanuel Ragonesi bhala kap tal-komujoni ta' l-akkwisti ma' l-imsemmija martu u ghal kull interess li jista' jkollu; u b'nota prezentata illum l-attur assuma l-atti f'isem l-eredita' ta' Maria Concetta sive Connie Ragonesi, stante l-mewt ta' din fil-mori tal-kawza

vs

Professur Joseph Micallef, Prokuratur Legali Henry Micallef, Grace armla Attard u Rose armla Calcaterra

Il-Qorti;

Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Ottubru, 1996, liema sentenza taqra kif gej:-

“Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi ippremettew:-

"Illi l-attrici Maria Concetta sive Connie Ragonesi hija proprietarja assoluta tan-nofs indiviz tal-blokk ta' 5 appartamenti "Dole Mansions", 226 Tower Road, Sliema, tal-blokk ta' 4 appartamenti "Windsor Flats", 44 Windsor Terrace, Sliema, tal-garage adjacenti fl-istess triq, tad-djar 11 u 12 Windsor Terrace, Sliema u ta' proprieta' ohra kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, waqt li l-konvenuti ghandhom kull wiehed minnhom u indivizament ottav (1/8) in proprieta' ta' l-istess immobili;

Illi atturi kienu taw il-fakolta' lill-konvenuti Professur Joseph Micallef u Grace armla Attard li jikru u jamministraw l-istess proprieta' taht certi kondizzjonijiet u senjatament li l-appartamenti f'"Dole Mansions" u "Windsor Flats" u d-dar 12, Windsor Terrace, jinkrew ammobiliti lil persuni li jkunu temporanjament residenti Malta taht kondizzjonijiet soliti ta' "Short lets" bl-ahjar kondizzjonijiet li jistghu jigu ottenuti, minbarra flat wiehed f'"Dole Mansions" li kellu jigi okkupat mill-konvenuta Grace Attard ghal fini tar-residenza taghha, u flat f'"Windsor Flats" li kellu jigi okkupat minn Rose Calcaterra, konvenuta ohra, bil-kondizzjoni specifika li din ta' l-ahhar thallas kera li jkun il-medja li tigi rikavata mil-lokazzjoni tat-tlitt appartamenti l-ohra f'"Windsor Flats";

Illi Rose Calcaterra qieghdha thallas kera ta' Lm30 fix-xahar, kif gie recentement a cognizioni ta' l-atturi, liema kera huma wisq anqas minn dak li bhala medja jigi rikavat mill-appartamenti l-ohra fl-istess blokk, u inoltre f'dan l-istess blokk zewg appartamenti huma mikrija lill-inkwilini li m'humiex temporanjament residenti Malta, u ilhom hekk mikrija ghal zmien twil ad insaputa ta' l-atturi;

Illi l-imsemmija appartamenti qeghdin jinkrew b'kera li huwa wisq anqas minn dak li jista' jigi rikavat fis-suq tal-lokazzjonijiet ta' proprieta' ammobilita ghal residenti temporanji, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u dana qieghed isir u sar da parti tal-konvenuti bi ksur tal-kondizzjonijiet pattwiti bejn il-kontendenti meta l-atturi taw il-fakolta' lill-konvenuti Professur Joseph Micallef u Grace Attard li jikru u jamministraw il-proprieta' indikata appartenenti indivisament lill-kontendenti kif fuq intqal, u dana bi pregiudizzju u dannu ghall-atturi;

Illi in vista tal-premess l-atturi irtiraw u tterminaw il-poteri fuq

indikati li kienu taw lil Professur Joseph Micallef u Grace Attard u ghalhekk illum ma hemmx amministratur tal-proprieta' indiviza u l-istanti ma jridux li jsiru kirjiet godda jew li lokazzjoni in vigore tigi estiza jew rinnovata jekk mhux minn amministratur indipendenti bil-kunsens ta' l-interessati kollha;

Talbu li, premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, ghar-ragunijiet fuq specifikati u ghal dawk li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, din il-Qorti tinnomina persuna li ma jkollhiex interess fil-proprieta' indiviza biex tamministra l-istess proprieta' fl-interess tal-komproprietarji kollha.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni tal-21 ta' Gunju 1994.

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi u senjatament dik ghad-danni kawzati lill-istess atturi bl-agir illegali w abbuziv tal-konvenuti jew min minnhom."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata w il-lista tax-xhieda ta' l-atturi.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha barra Henry Micallef li biha eccepew:-

"1. Illi l-kawzali tac-citazzjoni ma jiggustifikawx in-nomina ta' persuna estranea u huma infondati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi dawk l-appartamenti u dar li huma licenzjati mal-Hotel and Catering Board huma debitament registrati bhala "long let" ghal aktar minn tlett xhur u ghalhekk mhumiex registrati bhala "short let" taht l-Artikolu 12 Kap. 240 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi matul 35 sena l-appartamenti u dar ammobiliti dejjem gew mikrija skond is-suq bl-ahjar mod kif jafu tajjeb l-atturi u kif matul dawn l-ahhar 35 sena ripetutament approvaw il-kirjiet u l-kontijiet;

4. Illi l-atturi ghamlu zmien jamministraw xi appartament u dar ammobiliti u wara xi zmien qatghu qalbhom u baqghu jamministraw xi parti mill-proprieta' rurali biss;

5. Illi l-konvenuti jridu sehemhom jigi amministrat mill-Professur Joseph Micallef u anki ko-amministrat mill-Avukat Victor Ragonesi;

6. Illi fi kwalunkwe kaz jekk l-atturi dehrilhom li xi lokazzjoni

ma kenitx vantaggjuza kien imisshom talbu l-annullament taghha skond il-ligi;

7. Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata w il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat il-kontro-talba ta' l-istess konvenuti li biha ppremettew:-

"1. Illi bhala ko-proprietarji tal-proprieta' li tikkonsisti, "*inter alia*", f'appartamenti li jinsabu 226, Tower Road, Sliema u 44 Windsor Terrace, Sliema, ghandhom, ex lege, kull dritt li jamministraw u jgawdu l-proprieta' taghhom;

2. Illi huma jridu l-Professur Joseph Micallef ikompli jamministra, kif ghamel ghal dawn l-ahhar 35 sena, il-proprieta' ta' l-esponenti u kontemporanjament ma jsibu ebda oggezzjoni li l-Avukat Victor Ragonesi jamministra s-sehem ta' martu tal-proprieta' komuni izda joggezzjonaw bis-shih ghall-hatra ta' terzi bhala amministraturi tal-proprieta' komuni ghaliex ma tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi ghaliex dina ghandha ssehh;

3. Illi l-Professur Joseph Micallef kien kontumaci fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1235/94 tal-5 ta' Lulju 1994 fl-ismijiet "Maria Concetta sive Connie Ragonesi et vs Professur Joseph Micallef" il-ghaliex ghalkemm l-atti tal-mandat gew semplicement ikkonsenjati fl-ufficcju legali tieghu l-Belt Valletta, huwa m'attendiex l-ufficcju minhabba impenji fil-Fakolta' tal-Ligi u tal-Accountancy bhala ezaminatur ta' l-istudenti ta' dawk il-Fakoltajiet;

Talbu li din il-Qorti:-

1. tirrevoka u thassar bla riserva u kwalifika l-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1235/94 fl-ismijiet "Maria Concetta sive Connie Ragonesi et vs Professur Joseph Micallef".

Bl-ispejjes kontra l-atturi."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata w il-lista tax-xhieda tal-konvenuti ghall-istess kontro-talba.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Henry Micallef li biha eccepixxa:-

"1. Illi l-kawzali tac-citazzjoni ma jiggustifikawx in-nomina ta' persuna estranea u huma infondati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi dawk l-appartamenti u dar li huma licenzjati mal-Hotel and Catering Board huma debitament registrati bhala "long let" ghal aktar minn tlett xhur u ghalhekk mhumiex registrati bhala "short let" taht l-Artikolu 12 Kap. 240 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi matul 35 sena l-appartamenti u dar ammobiliti dejjem gew mikrija skond is-suq bl-ahjar mod kif jafu tajjeb l-atturi u kif matul dawn l-ahhar 35 sena ripetutament approvaw il-kirjiet u l-kontijiet;

4. Illi l-atturi ghamlu zmien jamministraw xi appartament u dar ammobiliti u wara xi zmien qatghu qalbhom u baqghu jamministraw xi parti mill-proprieta' rurali biss;

5. Illi l-konvenut irid sehemu jigi amministrat mill-Professur Joseph Micallef u anki ko-amministrat mill-Avukat Victor Ragonesi;

6. Illi fi kwalunkwe kaz jekk l-atturi dehrilhom li xi lokazzjoni ma kenitx vantaggjuza kien imisshom talbu l-annullament taghha skond il-ligi;

7. Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata w il-lista tax-xhieda ta' l-istess konvenut Henry Micallef;

Rat il-kontro-talba ta' l-istess konvenut Henry Micallef li biha ppremetta:-

"1. Illi bhala ko-proprietarju tal-proprieta' li tikkonsisti, "*inter alia*", f'appartamenti li jinsabu 226, Tower Road, Sliema u 44 Windsor Terrace, Sliema, ghandhom, ex lege, kull dritt li jamministraw u jgawdu l-proprieta' taghhom;

2. Illi huwa jrid il-Professur Joseph Micallef ikompli jamministra, kif ghamel ghal dawn l-ahhar 35 sena, il-proprieta' ta' l-esponenti u kontemporanjament ma jsib ebda oggezzjoni li l-Avukat Victor Ragonesi jamministra s-sehem ta' martu tal-proprieta' komuni izda joggezzjona bis-shih ghall-hatra ta' terzi bhala amministraturi tal-proprieta' komuni ghaliex ma tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi ghaliex dina ghandha ssehh;

3. Illi l-Professur Joseph Micallef kien kontumaci fl-atti tal-

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1235/94 tal-5 ta' Lulju 1994 fl-ismijiet "Maria Concetta sive Connie Ragonesi et vs Professur Joseph Micallef" il-ghaliex ghalkemm l-atti tal-mandat gew semplicement ikkonsenjati fl-ufficcju legali tieghu l-Belt Valletta, huwa m'attendiex l-ufficcju minhabba impenji fil-Fakolta' tal-Ligi u tal-Accountancy bhala ezaminatur ta' l-istudenti ta' dawk il-Fakoltajiet;

Talab li din il-Qorti:-

1. tirrevoka u thassar bla riserva u kwalifika l-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1235/94 fl-ismijiet "Maria Concetta sive Connie Ragonesi et vs Professur Joseph Micallef".

Bl-ispejjes kontra l-atturi."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata w il-lista tax-xhieda tal-konvenut Henry Micallef ghall-istess kontro-talba.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Professur Joseph Micallef li biha eccepixxa illi, preliminarjament, ukoll l-attur Dr. Victor Ragonesi bhala kap tal-komunjoni m'ghandux illum "*locus standi in judicio*" f'kawza rigwardanti l-beni parafernali tal-mara.

Rat id-digriet taghha tas-7 ta' Dicembru 1994 li bih il-Qorti innominat lill-Avukat Dottor Eric Sammut biex jiehu konjizzjoni tal-process bl-inkarigu li jesplora jekk kienx hemm xi possibilita' li l-kawza tigi komposta bonarjament.

Rat il-verbal tal-5 ta' Gunju 1995 li minnu jirrizulta illi t-tentattiv ghall-ftehim bonarju sollecitat mill-Qorti u tentat mill-Perit Legali kien falla u kien jidher li ma kien hemm l-ebda possibbilita' li l-kawza tigi transatta. Il-Qorti allura halliet il-kawza ghas-sentenza u tat fakolta' lill-kontendenti li jindikaw ismijiet ta' persuni li fil-fehma taghhom kienu idoneji biex jiehdu hsieb il-proprieta' komuni taghhom.

Rat l-atti kollha tal-kawza w id-dokumenti ezibiti;

Semghat it-trattazzjoni;

Rat il-verbal li bih il-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:-

Din il-kawza apparti l-aspetti penusi familjari taghha provokati

minn disgwid li forsi seta' bi ftit buona volonta' jigi evitat, tirrizolvi ruhha f'wahda ta' facili spedizzjoni. Mhux kontestat illi l-atturi w il-konvenuti huma ko-proprietarji ta' proprieta' immobiljari f'Tas-Sliema indikata fl-att tac-citazzjoni u dana fil-kwoti msemmija. Lanqas hu negat mill-konvenuti illi xi snin ilu l-atturi kienu qablu li din il-proprieta' tigi amministrata mill-konvenut Professur Micallef flimkien mal-konvenuta Grace Attard kif baqghet hekk tigi amministrata bla wisq problemi sa ftit taz-zmien ilu. L-atturi pero' irtiraw il-prokura li kienu taw fir-rigward ta' l-amministrazzjoni ta' din il-proprieta' ghaliex ma qablux mal-mod kif kienet qed tigi gestita l-amministrazzjoni u ma' xi kuntratti ta' kirjiet li gew konkjuzi. Hu ghalhekk li l-atturi qed jitolbu, anzi jinsistu illi l-amministrazzjoni tal-beni in komun tghaddi f'idejn persuna kompetenti w indipendenti mill-ko-proprietarji nominata minn din il-Qorti.

Mid-dokumentazzjoni kopjuza ezibita mill-kontendenti li tinkludi korrispondenza kultant aktar minn vivaci ma jistax ikun hemm dubbju illi r-relazzjonijiet bejn il-kontendenti hzienu talment li ma tistax tigi utilment prospettata amministrazzjoni serja minn xi wiehed jew wahda mill-ko-proprietarji jew amministrazzjoni bejn tnejn jew aktar minnhom. Fejn jirrenjaw is-suspett u l-isfiducja l-amministrazzjoni tal-gid komuni ma tistax tkun effetiva, ta' gid u fl- interess tal-kollettivita'. Il-Qorti ppruvat bla success twassal lill-kontendenti ghal xi forma ta' akkordju tramite s-servizzi ta' Avukat anzjan rispettat minn nahat kollha. Fic-cirkostanzi hu ovvju illi t-talba attrici timmerita li tigi konsidrata in kwantu tirrizulta li hi fl-interess komuni u mehtiega biex tigi sewwa amministrata u gestita l-proprieta' immobbili meritu tal-kawza. Del resto il-konvenuti ma ghamlux, u fil-verita' ma setghux ikollhom oggezzjoni valida di fondo ghat-talbiet ta' l-atturi li ghalihom huma ma setghu jopponu l-ebda eccezzjoni ta' sostanza. L-eccezzjonijiet tal-konvenuti tendenti biex jikkonvincu l-Qorti illi l-amministrazzjoni kienet tajba, serja w onesta' jitilfu kull sinjifikat legali fil-konfront ta' l-isfiducja espressa u sentita ta' l-atturi u tal-mod esplicitu' w irrevokabbili li bih huma irtiraw l-awtorizzazzjoni taghhom lil Profs. Micallef u lil Grace Attard biex jamministraw il-proprieta'. Is-suggerimenti kollha l-ohra li ghamlu l-konvenuti fuq kif setghet attivament tigi kondotta l-amministrazzjoni tramite s-servizzi ta' whud mill-ko-proprietarji li kienu jinkludu kemm rapprezentant ta' l-atturi kif ukoll tal-konvenuti jew li tali amministrazzjoni tigi diviza bejniethom jew xort'ohra kienu biss tentattivi li setghu jwasslu ghall-komposizzjoni bonarja tal-vertenza kif mill-Qorti awspikat. La dan ma sehhx, jispetta lill-Qorti li tiehu dawk il-mizuri idoneji biex tissalvagwardja l-amministrazzjoni tal-proprieta' mizmuma in komun u ghal dan il-ghan hi tal-fehma li hu xieraq li tigi milqugha

it-talba tal-atturi li jigi nominat amministratur estraneju w indipendenti li ma ghandu l-ebda interess fil-proprieta' sabiex jamministraha fl-interess tal-ko-proprietarji kollha.

Il-Qorti infatti, kif fuq riportat, kienet talbet lill-kontendenti li jissuggerulha ismijiet ta' persuni idoneji imma hadd minnhom ma deherlu li kellu hekk jaghmel, ghalkemm l-atturi kienu fil-bidu ndikaw li kienu jaqblu jekk tigi nominata xi persuna impjegata ta' ditta ta' awdituri minnhom imsemmija gia' involuta fl-amministrazzjoni. Il-Qorti hi tal-fehma pero' li jkun sufficjenti li jigi nominat f'dan l-istadju Avukat b'esperjenza f'materja ta' amministrazzjoni civili bhala amministratur waqt li tirrizerva li tbiddel tali nomina f'kaz li hekk jirrizultalha opportun wara talba li tista' ssir mill-kontendenti jew xi hadd minnhom f'dan ir-rigward.

Fir-rigward tal-kontro-talba ghar-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut Professur Micallef biex dan ma jibqax jamministra l-proprieta' immobiljari komuni, din tirrizulta certament issa manifestament insostenibbili in kwantu l-Qorti qed tiddeciedi illi hu fl-interess tal-kontendenti illi l-amministrazzjoni ghandha tghaddi f'idejn persuna indipendenti w estraneja ghalihom li qed tigi f'dan l-istadju nominata. Fil-verita' l-konvenuti Professur Micallef u Grace Attard gew ezawtorati mill-amministrazzjoni tal-proprieta' fl-interezza taghha appena kienu gew intimati illi l-awtorita' li kienet inghatat lilhom fiz-zmien mill-atturi giet revokata.

Il-kontro-talba qed tigi ghalhekk michuda.

L-eccezzjoni ulterjuri tal-Professur Micallef ftit ghandha sinifikat jew siewi in kwantu t-talbiet imorru oltre l-fatt jekk l-attur Avukat Dottor Victor Ragonesi ghandux "*locus standi*" fil-kawza bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu. Anke jekk dan hu minnu - u dan mhux eskluz - l-attrici Maria Concetta sive Connie Ragonesi agixxiet ukoll f'isimha proprju bhala attrici. Il-fatt li l-atturi ndikaw ukoll lill-Avukat Ragonesi zewgha bhala attur "*ex abbundantia cautelae*" bl-ebda mod ma jbiddel in-natura ta' l-azzjoni jew jinficja t-talbiet avvanzati mill-attrici.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi il-kawza billi:-

Tichad il-kontro-talba tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghhom.

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha ghat-talba ta' l-atturi u tilqa' it-talba kif proposta.

Tinnomina bhala amministratur tal-beni komuni lill-Avukat Dottor

> Joseph R. Micallef li hu obbligat li jaghti s-soliti garanziji li jamministra tajjeb l-istess proprieta' u li jaghti kont ta' l-amministrazzjoni tieghu skond il-ligi. Il-Qorti tirrizerva li tiddeciedi diversament fuq tali nomina tal-persuna b'din is-sentenza maghzula f'kaz li dan jirrizulta xieraq jew opportun.
>
> L-ispejjes - apparti dawk tal-kontro-talba - jigu sopportati kwantu ghal nofs mill-atturi u kwantu ghan-nofs bejn il-konvenuti bejniethom. Dan ukoll ghax it-talba ghandha titqies li saret u li s-sentenza inghatat fl-interess komuni."

Minn dik is-sentenza appellaw il-konvenuti permezz ta' rikors ta' l-appell prezentat fil-25 ta' Ottubru, 1996 li bih talbu li din il-Qorti jogghobha tirrevoka s-sentenza appellata billi jew tiddikjaraha nulla minhabba l-ewwel aggravju li ser jissemma' aktar 'il quddiem jew sussidjarjament u alternattivament, fil-mertu, billi tilqa' l-eccezzjonijiet u l-kontro-talba tal-konvenuti fid-dawl tat-tieni aggravju filwaqt illi tichad it-talba ta' l-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

L-attur appellat ipprezenta risposta ghall-appell fid-19 ta' Novembru 1996 li fiha ta r-ragunijiet tieghu ghala l-appell ghandu jigi respint bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Qabel ma din il-Qorti tghaddi biex tidhol fil-mertu ta' l-appell u tikkonsidra d-diversi aggravji trid tirrileva illi fil-mori ta' dan l-appell izda wara li din il-kawza kienet giet differita ghas-sentenza, miet l-Illustri Professur Joseph Micallef, wiehed mill-appellanti. Jigi precizat ukoll li huwa veru illi permezz ta' rikors tal-11 ta' Jannar, 2001 l-attur issenjala

dan id-decess u konsegwentement irrileva li qabel ma ssir il-legittimazzjoni ta' l-atti l-proceduri ta' l-appell kienu sospizi. Ghalhekk, huwa talab illi ssir il-legittimazzjoni ta' l-atti ghar-ragunijiet fuq esposti. Din il-Qorti ordnat li dan ir-rikors jigi debitament notifikat lil Dr. Anton Micallef pero' ma jidhirx illi din in-notifika saret billi skond riferta tal-15 ta' Jannar, 2001 irrizulta li proprju n-notifika ma saritx. Ciononostante, ma sarx tentattiv mill-gdid biex Dr. Micallef jigi notifikat u s-sitwazzjoni baqghet ma tbiddlitx fis-sens li din il-kawza baqghet tigi differita ghas-sentenza minhabba li din il-Qorti kellha bzonn aktar zmien ghall-prolazzjoni ta' l-istess minghajr ma saret il-legittimazzjoni ta' l-atti. Peress, pero' li din il-kawza kienet diga' differita ghas-sentenza meta avvera ruhu id-decess sfortunat tal-mibki l-Illustri Professur Joseph Micallef, hija tara li tista' tibqa' ghaddejja bil-prolazzjoni ta' din is-sentenza u mbaghad jirregolarizzaw il-posizzjoni il-partijiet bejniethom.

Din il-Qorti trid tissenjala wkoll illi bhall-Ewwel Onorabbli Qorti, ippruvat u ghamlet minn kollox u kkoraggiet lill-partijiet kemm meta kien ghadu haj l-Illustriu Professur Micallef u anke wara biex, possibilment, jilhqu ftehim bonarju u jirrangaw il-vertenzi ta' bejniethom u jiddispjaciha illi ghalkemm f'certu hin il-partijiet kienu vicini, ma rnexxilhiex f'dan l-intent taghha. Hija verament sfortuna illi dan l-appell kellu jasal proprju biex issa jigi deciz meta din il-Qorti verament temmen li l-possibilitajiet ta' ftehim kienu hemm u setghu gew sfruttati mill-partijiet bi ftit aktar impenn u bona volonta`.

Jigi osservat ukoll illi fil-kors tal-proceduri, anke quddiem din il-Qorti, kien hemm divergenzi kontinwi li frankament din il-Qorti ma tarahomx ta' daqstant sustanza daqs kemm rawhom il-partijiet fuq x'suppost wassal ghad-dizgwid bejniethom – divergenzi fuq fatti li essenzjalment ftit huma rilevanti fil-fehma ta' din il-Qorti ghax ma jistghux iwasslu ghall-konkluzjoni principali raggunta mill-Ewwel Qorti u cioe', li c-cirkostanzi ta' bejniethom attwali jirrikjedu proprju n-nomina ta' persuna biex tamministra tajjeb l-istess proprjeta'. Ghalhekk, din il-Qorti, ma thossx li huwa la rilevanti u wisq inqas importanti li toqghod telenka d-differenzi li jezistu bejn il-partijiet dwar jekk verament kenitx l-amministrazzjoni li wasslet ghad-dizgwid u, anke ghal din il-kawza jew inkella kenitx l-intenzjoni ta' l-attur li jdahhal f'wiehed mill-appartament lil wahda minn bintu l-kagun ta' kollox.

Hu aktar importanti dak li jallegaw bhala l-ewwel aggravju taghhom l-appellanti u cioe', illi huma jsostnu illi s-sentenza appellata ghandha tigi annullata a tenur ta' l-artikolu 790 tal-Kap 12 u dana stante li ma inghatawx l-okkazzjoni cioe', l-opportunita', li jressqu l-provi taghhom kif talbu lill-Ewwel Onorabbli Qorti li jaghmlu b'rikors ipprezentat fis-27 ta' Lulju, 1995 u li ddekretat kontrihom u mhux fuq l-eccezzjoni preliminari sollevata minnhom. Huma jissottomettu illi n-nuqqas ta' smiegh xieraq jirrizulta mhux biss mill-mankanza tal-fakolta' da parti ta' l-appellanti li jressqu l-provi taghhom izda wkoll mill-makanza tal-fakolta' li jittrattaw ukoll dwar il-meritu tal-kawza u dana skond prassi gudizzjarja wara li

jigu determinati l-ecezzjonijiet preliminari. Ghalhekk huma jissottomettu illi n-nuqqas ta' l-Ewwel Qorti f'dan is-sens ghandu jimporta n-nullita' tas-sentenza liema nullita' mhux sanabbli f'dan l-istadju.

Din il-Qorti ezaminat kemm ir-rikors ipprezentat mill-konvenuti fis-27 ta' Lulju 1995 li jinsab a fol 85 tal-process kif ukoll id-digriet ta' l-Ewwel Qorti li evidentement kienet imdejqa b'din is-sitwazzjoni kif kienet ilha tizvolgi f'din il-kawza ghal aktar minn sena u li bih iddegretat illi jekk hemm possibilita' ta' ftehim kif kienu qed jallegaw il-konvenuti fir-rikors taghhom, is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza kellha tintalab b'nota konguntiva. Ghal din il-Qorti dan id-digriet huwa evidenti ghal dak li ghadu kif inghad kif ukoll ghall-fatt illi fil-fehma taghha ma kienx hemm aktar x'jigi maturat f'dan il-process illi kien karatterizzat minn akkuzi u kontro akkuzi interminabbli li l-Qorti kienet qeghda verament thossha skomda bihom.

Kollox ma' kollox din il-Qorti ma thossx illi tista' taqbel ma' l-appellanti illi huma ma nghatawx il-possibilita' illi jgibu xi provi illi setghu kienu rilevanti ghall-fini ta' l-azzjoni de quo – jidher illi effettivament il-Qorti fehmet ben tajjeb li l-prova li kienet qeghda tintalab ma kenitx se twassal imkien u ma kenitx ser tbiddel is-sitwazzjoni kif kienet qed temergi – wara kollox qeghdin nitkellmu fuq li l-konvenuti riedu li jipprezentaw bhala xhud lill-attrici stess cioe' mart l-Avukat Dottor

Ragonesi. Dan l-ewwel aggravju ghalhekk din il-Qorti ma jidhirx li tista' tikkonsidrah sostnut.

It-tieni aggravju, huwa fis-sens illi skond huma, s-sentenza appellata hija zbaljata ghaliex ma jirrizultax kif titlob il-ligi in-necessita' ta' hatra ta' amministratur estraneu sabiex jamministra l-proprjeta' komuni tal-kontendenti u dana ghal diversi ragunijiet li l-appellanti jissottomettu;

(a) Illi l-konvenuti (recte atturi) ma ressqu l-ebda prova konkreta salv kollezzjoni ta' dikjarazzjonijiet unilaterali li turi li l-proprjeta' ma kenitx u mhix qeghda tigi amministrata bil-prudenza u b'fedelta' assoluta lejn il-principju ta' bonus pater familias u li kwindi l-amministratur estraneu jissalvagwardja fic-cirkostanzi l-amministrazzjoni u godiment ahjar tal-proprjeta' in komuni. Izda, kuntrarjament, il-hatra ta' terza persuna twassal biss ghal propogazzjoni illimitata ta' suspett u sfiducja fi kwalunkwe inkarigat.

(b) Illi huma jsostnu li ma ghandhomx jigu imcahhda milli jezercitaw dritt perentorju direttament konsegwenzjali ghall-kuncett ta' proprjeta' fil-ligi taghna u cioe' li bhala sidien u bhal kull sid ta' beni partikolarment dak immobiljari ikollhom id-dritt igawdu u jamministraw hwejjighom.

Din il-Qorti tifhem u tapprezza hafna dan l-aggravju da parti ta' l-appellanti u tifhem ukoll ghala u forsi kemm ghandhom ragun ihossuhom urtati f'certi allegazzjonijiet illi saru fir-rigward ta' l-amministrazzjoni in kwantu din kienet gestita mill-mibki l-Ilustri

Professur Joseph Micallef u anki Grace armla Attard. Pero', kif inghad dak li verament wassal biex inqala' dak li nqala' bejn il-partijiet, id-dizgwid bejniethom, mhuwiex daqstant rilevanti daqs kemm hu il-fatt tac-cirkostanzi kif issa jemergu u kif l-Ewwel Qorti apprezzat illi huma. Din il-Qorti bhala Qorti ta' l-Appell ma thosshiex libera illi fin-nuqqas ta' provi ulterjuri illi jindikaw is-sitwazzjoni tjiebet, tiddisturba dak l-apprezzament illi ghamlet l-Ewwel Qorti li hadet pacenzja, stenniet u nkoraggiet lill-partijiet biex jaslu ghal ftehim, kif wara kollox ghamlet din il-Qorti. Din il-Qorti bhall-Ewwel Qorti thoss illi fic-cirkostanzi hu l-kaz illi anki jekk, kif inghad, tapprezza l-ilment ta' l-appellanti, ma tikkondividix dak li qed jitolbu huma u cioe', li f'dan l-istadju tordna li ssir xi divizjoni tal-proprjeta' b'mod illi huma jkollhom id-dritt illi jamministraw il-parti taghhom bhal haddiehor. Dana qed jinghad il-ghaliex is-suggeriment sar kemm fit-trattazzjoni orali kif ukoll fir-rikors ta' appell fil-paragrafu 12 u senjatament fejn jghidu:- "jirrizulta wkoll illi fil-mori wara l-mewt ta' l-attrici Maria Concetta sive Connie Ragonesi wahda mill-eredi taghha, cioe' bintha Mariella mart Albert Cassar tokkupa u tiddetjeni appartament gewwa Tower Road, Sliema li huwa proprjeta' komuni tal-partijiet u dana minghajr il-kunsens u il-pre-konsapevolezza ta' whud mill-esponenti illi nonostante cio l-appellanti ma jsibu l-ebda oggezzjoni minn min jigi amministrat is-sehem indiviz tal-proprjeta' inidiviz ta' l-appellati salv li l-amministrazzjoni tas-sehem tal-proprjeta' ta' l-appellanti jibqa' jigi amministrat minnhom. Illi l-esponenti partikolarment illum f'dan l-istadju ta' l-appell itennu li aktar

minn qatt qabel huwa necessarju li ssir divizjoni tal-proprjeta' komuni u ghalhekk huwa probabbli li l-proceduri necessarji skond il-ligi jittiehdu anke waqt il-mori ta' dan l-appell biex b'hekk ukoll wiehed jittama li l-mertu ta' dawn il-proceduri jigi ezawrit".

Kif gie osservat, dan l-ispostament tan-natura ta' din l-azzjoni li fic-cirkostanzi din il-Qorti jidhrilha illi ma tistax tippermettiha.

Ghal motivi esposti, ghalhekk, din il-Qorti qeghdha tirrigetta dan l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Izzid pero', peress illi l-amministratur nominat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata u cioe' Dottor Joseph R. Micallef illum gie elevat ghall-Gudikatura, illi hemm bzonn li dan jigi sostitwit. Ma gie suggerit hadd mill-partijiet bhala sostitut tieghu u din il-Qorti ghalhekk qeghdha tissostitwixxi ghalih lil Dottor Joseph A. Schembri li ukoll huwa ikun obbligat li jaghti s-soliti garanzija jamministra tajjeb l-istess proprjeta' u li jaghti kont ta' l-amministrazzjoni tieghu skond il-ligi. Anke din il-Qorti, bhall-Ewwel wahda tirriserva li tiddeciedi diversament fuq tali nomina f'kaz li dan jirrizultalha xieraq u opportun. L-ispejjez ta' l-ewwel istanza jibqghu kif decizi u dawk ta' dan l-appell stante c-cirkostanzi, din il-Qorti jidhrilha li ghandhom ukoll jigu sopportati bejn il-kontendenti nofs kull wiehed.

]

Dep/Reg

cb