MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tal-11 ta' Mejju, 2007

Talba Numru. 389/2005

Saviour sive Aldo Portelli

vs

Isabelle Delia Barratt u b'digriet tas-27 ta' Gunju, 2005, Dr Joseph Raymond Pace gie konfermat kuratur sabiex jidher ghall-assenti Isabelle Delia Barratt

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenuta ghall-hlas ta' disghin lira Maltin u sebgha u tmenin centezmi (Lm90.87) (Euros 211.33), rapprezentanti diversi spejjez in konnessjoni ma` l-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti maghruf bhala Qui si Sana Court gewwa Qui si Sana Place, Sliema u dan kif dettaljati fl-ittri tieghu tal-5 ta' Gunju, 2003, 10 ta' Settembru, 2003, 4 ta' Frar, 2004 u 4 ta' Ottubru, 2004 mibghuta lill-konvenuta.

Illi bhala proprjetarja ta` l-appartament numru 2 fil-blokk Qui si Sana u ghalhekk bhala *condominus*, il-konvenuta hu dovut sehemha minn tali spejjez, liema sehem hu fl-ammont ta’ Lm90.87 (Euros 211.33).

Illi ghalkemm debitament interpellata sabiex thallas, il-konvenuta baqghet inadempjenti.

Ghalhekk, il-konvenuta qieghda tigi mharrka sabiex tghid ghaliex dan it-Tribunal m’ghandux jikkundannaha thallas is-somma ta’ Lm90.87 (Euros 211.33), rapprezentanti s-sehem taghha rispettiv ta` l-ispejjez imhallsa mill-attur, fir-rigward tal-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti maghruf bhala Qui si Sana Court gewwa Qui si Sana Place, Sliema.

Bl-imghax mid-data tas-sentenza ta’ dan it-Tribunal u bl-ispejjez ta’ din il-procedura, inkluz dawk ta` l-ittra interpellatorja ta` l-20 ta’ Jannar, 2005, kontra l-konvenuta li qed tigi ngunta minn issa sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta sollevata mill-kuratur Dr Joseph Raymond Pace li qed jirrapprezenta l-assenti konvenuta Elisabeth Delia Barratt fejn intqal illi t-talba qed tigi kkontestata ghas-segwenti ragunijiet u ghandha bir-rispett tigi michuda.

1. Dan it-Tribunal m’ghandux gurisdizzjoni

a) L-ewwel nett ghax *si tratta* ta’ tilwima dwar l-operazzjoni ta’ kondominju – li bl-emendi ricenti jehtiegu jigu trattati u decizi f’arbitragg bejn il-kontendenti; u

b) di fatti jezisti arbitragg li ghadu pendenti bejn il-partijiet (fl-ismijiet Ronald Micallef et vs Saviour sive Aldo Portelli) fejn *inter alia*, hemm ‘*claim’* kontra l-attur odjern dwar laqgha generali ghal hatra ta’ amministratur li saret b’mod illegali u biex anke jigi dikjarat illi Portelli mhux *idoneo* jew fidabbli biex jiehu hsieb il-kondominju Qui si Sana Court u jaghmel spejjez f’isem il-kwerelanti (fosthom il-konvenut *nomine* odjern).

2) Ghalkemm l-attur f'din il-kawza ma jghidx li (meta allegatament ghamel spejjez f'isem il-konvenuta), dan ghamlu bhala amministratur, hu kontinwament jghid u jinsisti li hu amministratur (hu in fatti sahansitra injora l-arbitragg – li ghadu pendenti) u f'Dicembru, 2003 mar irregistra ruhu mar-Registru ta` l-Artijiet. Izda l-konvenut nomine la rrikonnoxieh u lanqas awtorizzah jaghmel spejjez a nom tal-Flat 2, fl-imsemmi '*condominium*.'

2. Kwantu ghal dawl u spejjez, mhux tal-*lift,* l-esponent *nomine* kien dejjem pront biex ihallas direttament lis-*suppliers*.

Ghalhekk it-talba ta` l-attur ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra d-dokumenti ezebiti fl-atti tal-kawza.

Ra l-affidavit ta` l-attur u sema` x-xhieda ta' Saviour Portelli, Dr Joseph Raymond Pace u ta' Joseph Caruana,

Ra illi b'decizjoni mehuda fis-6 ta' Marzu, 2006, mit-Tribunal diversament presjedut, it-Tribunal cahad l-ewwel eccezzjoni (a) u (b) tal-konvenut *nomine*.

Ra illi fit-8 ta' Gunju, 2007, saru eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut *nomine* fejn ecceppixxa illi l-azzjonijiet ta' mandatarji, prokuraturi jew simili ghal rifuzjoni ta' spejjez li jkunu ghamlu huma preskritti f'perjodu ta` sentejn *a tenur* ta` l-artiklu 2149 (d) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Din l-eccezzjoni qieghda ssir kontra l-partijiet kollha fil-kontijiet ezebiti mill-attur li jirrisalu ghal aktar minn sentejn qabel l-intavolar ta` l-Avviz, ulterjorment illi meta l-attur agixxa f`dan il-gudizzju bil-kliem "Illi l-attur hallas diversi spejjez in konnessjoni mal-partijiet komuni tal-blokk ta` appartamenti … kif dettaljat fl-ittri tieghu mibghuta lill-konvenuta …", dan hu kliem maskerat biex ma jghidx direttament li qed jagixxi fil-kwalita` ta` amministratur … (dan ghax jaf li din il-kariga, li tawh uhud mill-proprjetarji tal-blokk, hi konfrontata mill-eccipjenti f`Arbitragg fl-ismijiet

“Ronald Micallef et vs Saviour sive Aldo Portelli (C. 30/2003).

Illi jidher car li qed jagixxi *in veste* ta` “amministratur” tal-blokk in kwantu jezebixxi AP 1, AP 2, AP 3, u AP 4 li huma KONTIJIET indirizzati b`certa awtorita` “To All Flat Owners” … u fl-atti ta` l-Avviz jezebixxi wkoll talba ghal hlas li hu ghamel lill-Avukat tieghu biex kien irregistra ruhu bhala amministratur mal-Lands Department (ara AP 2b u AP 3).

Illi dan igib li l-Attur *‘de facto’* qed jagixxi *‘qua amministratur’* indipendentement mill-kwistjoni jekk l-esponent *nomine* jirrikonoxxiehx bhala tali … u cioe` isostni li hu amministratur mill-inqas ta` sidien ohrajn fl-istess blokk, u allura ‘bhala mandatarju taghhom, jew ta` l-‘*Owners Association’* li hu jallega li ezistiet f`dik l-epoka … (tant li esiga li l-billings tal-lift (Michael Vella) jigu ndirizzati lilu hekk: *“Qui si sana Court Owners Ass. c/o Mr. Aldo Portelli”* (ara Dok. AP 1f). *Di piu*` l-attur iskriva ruhu mal-Gvern bhala l-amministratur tal-blokk <u>kollu u qed jitlob rifuzjoni ta` dak li hallas lil Avukat biex dan isir.</u>

Illi allura johrog car li hu qed jagixxi f`din il-kawza BHALA TALI u jippretendi li b`hekk hu ghandu l-*mandat jew prokura jew delega* ta` diversi sidien u jidhirlu li b`hekk hu ghandu l-‘mandat’ li jirrifondi ruhu ta` spejjez li ghamel f`isem il-konvenut *nomine*.

Illi l-azzjonijiet ta` ‘mandatarji, prokuraturi jew simili … ghal rifuzjoni ta` spejjez li jkunu ghamlu’ il-ligi ma tiddistingwix favur min) “huma PRESKRITTI f`perjodu ta` sentejn” *a tenur* ta` l-artiklu 2149 (d) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta u ma jbiddel xejn il-fatt li l-esponenti ma rrikonoxxiehx, ghax il-kriterju tal-ligi hu wiehed generali.

Ghaldaqstant qed tigi eccepita l-preskrizzjoni kontra l-partiti kollha fil-kontijiet ezebiti mill-attur li jirrisalu ghal iktar minn sentejn qabel l-intavolar ta` l-avviz.

Bl-ispejjez, u salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra r-risposta ghall-eccezzjoni ulterjuri fejn ntqal illi ma ddekorra l-ebda terminu ta` preskrizzjoni fil-konfront tal-pretenzjonijiet ta` l-esponent.

Ra n-noti dwar l-eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni.

Sema` t-trattazzjoni ta` l-attur.

Ikkunsidra

Din il-kawza *si tratta* ta' semplici rizarciment ta' ammont ta' flus rapprezentanti sehem ta' persuna ghal diversi spejjez maghmula in konnessjoni ma` kontribuzzjonijiet dovuta bhala *condominus* lejn blokk ta' appartamenti, liema spejjez gew ikkontestati fost diversi eccezzjonijiet, a bazi ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni, liema eccezzjoni giet michuda skond sentenza moghtija minn dan it-Tribunal diversament presjedut fis-6 ta' Marzu, 2006. L-ispejjez mitluba gew ikkontestati ulterjorment a bazi ta' eccezzjoni ulterjuri pprezentati fil-mori tal-kawza *a tenur* ta` l-artiklu 2149 (d) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' illi l-azzjonijiet ta' mandatarji, prokuraturi jew simili ghal rifuzjoni ta' spejjez li jkunu ghamlu huma preskritti f'perjodu ta' sentejn. Il-kontestazzjoni fil-mertu hija illi ma kienetx disposta thallas l-ispejjez lill-attur hlief ghall-ispejjez ta' dawl u ilma li kellhom jithallsu direttament lis-*suppliers*, kif ukoll illi l-attur kien qieghed jagixxi bhala amministratur u ma kienx qieghed jigi rikonoxxut bhala tali u lanqas ma gie awtorizzat jaghmel spejjez.

Mix-xhieda moghtija mill-attur jidher illi l-attur kien il-bniedem li dejjem ha r-responsabbilita' li jhallas il-kontribuzzjonijiet tal-komun bhala komproprjetarju tul hafna snin u kien huwa l-bniedem li dejjem ha hsieb li jimmantjeni s-servizzi tal-komun fi stat tajjeb kif ukoll jaghmel spejjez fil-komun ghal gid tal-komproprjetarji kollha.

L-attur b'risposta ghall-eccezzjoni ulterjuri sollevati mill-konvenut qal illi l-kawza qieghda ssir mill-attur fil-kwalita` tieghu ta` *condominus* u l-ispejjez mitlubin mill-attur huma mitluba bhala komproprjetarju tal-partijiet komuni tal-

kondominju, *a tenur* ta` l-artikli 490 u 492 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta), kompla jzid illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt illi l-attur kien iskritt bhala amministratur tal-kondominju mar-Registru ta` l-Artijiet, ma jimplika bl-ebda mod illi kien prokuratur jew mandatarju tal-konvenuti.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-punti sollevati mill-konvenut *nomine* partikolarment il-punt illi huwa m'huwiex qieghed jirrikonoxxi lill-attur bhala amministratur kienet giet diga` mqajma, trattata u deciza f'kaz simili dwar l-istess blokk ta' appartamenti. Il-Qorti ta` l-Appell, fil-kawza 2465/03, fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Frederick Cauchi Inglott deciza fit-22 ta' Gunju, 2005, ikkonfermat id-decizjoni tat-Tribunal fejn cahad l-eccezzjonijiet tal-konvenut inkluzi dawk illi l-attur m'huwiex l-amministratur tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u ghalhekk ma kellux id-dritt illi jaghmel spejjez fil-partijiet komuni minghajr il-kunsens tas-sidien kollha u gie kkundannat ihallas l-ammont mitlub.

Fil-kaz odjern bhal fil-kawza hawn fuq imsemmija jirrizulta illi l-attur kien ilu jiehu hsieb l-amministrazzjoni ta` l-istess ambjent komuni ghal snin twal u dan l-inkarigu nghatalu minn komproprjetarji ohra salv ghal konvenut *nomine* u xi zewg proprjetarji ohra.

Huwa principju ta' dritt regolat fil-Kodici Civili taghna illi '… kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-ohrajn johorgu sehem mieghu ghall-ispiza mehtiega sabiex il-haga in komuni tinzamm fi stat tajjeb.' (Art. 492).

L-attur assuma l-*veste* ta' amministratur skond ir-rieda tal-maggoranza u ha hsieb il-manutenzjoni tal-*lift* kif ukoll l-ispejjez tad-dawl u elettriku u servizzi ohra relatati ma` l-komun u dan sabiex l-blokk jibqa' fi stat tajjeb. F'sentenza, fl-ismijiet John Axisa pro et noe vs Carmel sive Lino Azzopardi (kolez. Vol. LXXXIV PII Sez I-II pagna 1248), '… illi l-kondiminu ghandu dritt igieghel lill-kondomini l-ohra li jikkontribwixxu mieghu ghall-ispejjez necessarji ghall-konservazzjoni ta` l-oggett in komuni ..." u dan jista' jsir minghajr il-kunsens minn qabel tal-kondomini l-ohra.

Illi ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal, l-eccezzjoni illi l-konvenut *nomine* m'huwiex qieghed jirrikonoxxi l-attur bhala amministratur ghandha tigi respinta peress illi l-kwistjoni f'din il-kawza *si tratta* dwar rizarciment u mhux ir-rikonoxximent li l-attur huwiex jew *meno* l-amministratur tal-*condominium* u li inoltre dan il-punt gie deciz fil-kawza dwar l-istess blokk fl-ismijiet *Saviour sive Aldo Portelli vs Frederick Cauchi Inglott.*

Illi l-konvenut eccepixxa ulterjorment l-preskrizzjoni ta' sentejn *a tenur* ta` l-artiklu 2149(d) tal-Kodici Civili ghal dawk l-azzjonijiet ta' prokuraturi jew mandatarji ghall-ispejjez inkorsi minnhom. Fil-fehma tat-Tribunal, il-kawza qieghda ssir bhala komproprjetarju u bhala *condominus* u dana indipendentement jekkx il-konvenut *nomine* kien irrikonnixxiex lill-attur bhala amministratur. L-attur qed jitlob li jigi rimborsat l-ispejjez mahruga minnu u li huwa kien ghamel ghal gid tal-komun. Ghaldaqstant, jekk l-attur bhala l-komproprjetarju qieghed ihallas ghal komproprjetarju li huwa debitur, m'ghandux ikun ecceppibbli l-preskrizzjoni kontra min hallas ghad-debitur ghax hekk obbligat. F'dan il-kaz, l-attur huwa komproprjetarju li ghamel certi spejjez u li xtaq jigi rizarcit sehem l-konvenut *nomine*.

Illi fil-fehma tat-Tribunal jirrizulta illi l-istess artiklu ta` preskrizzjoni kienet diga` giet eccepita kontra l-attur f`kawza ohra bejn l-istess partijiet, dwar mertu simili, rigwardanti rati differenti ta` l-istess spejjez u li giet deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell, f`sentenza taghha tal-11 ta` Jannar, 2006, fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Kuraturi ta` Isabelle Delia Barratt A&CE u b'digriet ta` l-10 ta' April, 2003, gie mahtur Dr Mark Busuttil biex jirrapprezenta lill-assenti konvenuta Isabelle Barratt A&CE u b'digriet tat-28 ta' Mejju, 2003, gie nominat kuratur minfloku Dr Joseph Raymond Pace sabiex jirrapprezenta lill-assenti konvenuta. F'din il-kawza giet citata sentenza ohra fl-ismijiet George Debono *nomine* vs Edgar Pugliesevich *nomine* (Appell Kummercjali 9/4/76) fejn gie sostnut illi l-ewwel nett ghandu jigi ezaminat jekk bejn l-attur u l-konvenuta kien hemm il-figura guridika tal-

mandat. Il-ligi nostrana tiddefinixxi l-mandat bhala kuntratt bilaterali u konsenswali li fih il-mandatarju jassumi l-obbligu li jaghmel att jew atti, necessarjament guridici fl-interess tal-mandanti. (Art. 1857 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Il-konsiderazzjoni tal-mandat kien gie eskluz mill-konvenut meta proprju fl-ewwel eccezzjoni huwa qal illi l-konvenut *nomine* la rrikonnoxxa lill-attur bhala amministratur u lanqas awtorizzah jaghmel spejjez *a nom* tal-Flat 12, fl-imsemmi '*condominum*.' Ghalhekk, fil-waqt illi l-konvenut *nomine* qieghed issostni illi l-attur qatt ma kien qed jagixxi ghan-nom ta` l-appartament appartenenti lill-konvenut *nomine,* kemm fl-eccezzjonijiet kif ukoll fl-affidavit ipprezentat mill-kuratur tal-konvenuta Dr. J R Pace, ma jistax jippressupponi li l-attur kien mandatarju tal-konvenut *nomine* ghal fini ta' preskrizzjoni eccepit minnu.

Ghalhekk it-Tribunal huwa konvint illi l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni *a tenur* ta` l-artiklu 2149(d) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha tigi respinta.

Dwar il-mertu, t-Tribunal huwa konvint illi kulhadd ghandu jhallas sehmu 'blokk ta' appartamenti u wiehed ghandu japprezza illi bniedem wiehed li jiehu hsieb il-blokk u jhallas l-ispejjez necessarji ta' manutenzjoni u servizzi ohra rikjesti bhala '*general upkeep'* tal-komun ghandu jigi rimborsat ghall-ispejjez maghmula minnu.

Illi *in kwantu* ghall-ispejjez mitluba fl-affidavit, dawn ma jaqblux mas-somma mitluba fl-avviz, ghalhekk it-Tribunal qieghed jirriduci t-talba ghal Lm89.25, skond is-somma mitluba fl-affidavit ta` l-attur.

Ghalhekk is-somma dovuta hija ta' mitejn u sebgha Ewro u disghin centezmi (€207.90).

Ghalhekk it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi illi jilqa' t-talba attrici u jirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut *nomine* u jikkundanna lill-konvenut *nomine* ihallas is-somma ta' mitejn u sebgha Ewro u disghin centezmi (€207.90.)

Bl-ispejjez u l-imghax kif mitluba fit-talba.

Spejjez a karigu tal-konvenut *nomine*.

< Sentenza Finali >

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