MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2008

Avviz Numru. 479/1996/1

Avviz Numru 479/96 CSH

Aldo Portelli

Vs

Frederick u Valerie konjugi Cauchi Inglott.

Il-Qorti;

Rat li l-attur kien pprezenta avviz fir-Registru ta' din il-Qorti fejn talab lil din l-istess Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta mija u tmienja u ghoxrin lira u sebgha u ghoxrin centezmu Maltin (LM128.27) rapprezentanti din is-somma s-sehem spettanti lilhom minn spejjez maghmulin fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti Qui Si Sana, fi Trejqet Qui si Sana, Sliema w arretrati ta' kontribuzzjonijiet minnhom dovuti lill-Assocjazzjoni tas-sidien tal-imsemmija appartamenti.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra legali tal-hdax (11) ta' Jannar 1996 u dik ufficjali tal-ghaxra (10) ta' Mejju 1996 u bl-imghax skond il-ligi kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccipew is-segwenti:-

1. Illi fl-ewwel lok l-esponent qatt m'inghataw rendikont tajjeb tal-ispejjez li allegatament saru fil-partijiet komuni tal-appartamenti msemmija u qatt m'inghataw kopja ta' ricevuti ta' hlasijiet allegatament effettwati mill-attur.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti m'ghandhom jaghtu xejn lill-attur in vista tal-fatt li huma thallsu personalment ghas-servizzi kollha u meta kienu offrew xi hlasijiet lill-attur, dan tal-ahhar m'accetthomx, w ghalhekk l-ammonti dovuti kellhom jigu depositati l-Qorti, kif effettivament gara.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Illi nhar il-wiehed w ghoxrin (21) ta' Novembru 1996, l-attur talab zieda fl-avviz fis-sens li ma l-isem l-attur jizdiedu l-kliem "f'ismu proprju u bhala amministratur tal-assoccjazzjoni tas-sidien tal-blokk Qui Si Sana Court" u dakinhar stess b'digriet taghha tal-istess jum il-Qorti laqghet it-talba w ordnat li jizdiedu l-kliem fl-avviz kif mitluba.

Illi fl-istess seduta tal-wiehed w ghoxrin (21) ta' Novembru 1996, din il-Qorti diversament preseduta kienet innominat *accountant* sabiex jiehu konjizzjoni tal-atti u jirrelata dwar it-talbiet tal-attur, w innominat lil Louis Schranz ghal dan il-ghan.

Rat illi l-attur **Aldo Portelli** xehed nhar il-wiehed w ghoxrin (21) ta' Novembru 1996 u spjega illi l-blokk ta appartamenti li jismu Qui Si Sana Court li jigi fi Trejqet Qui si Sana, Sliema, huwa blokk li hu amministrata minnu ghan-nom tal-assoccjazzjoni tas-sidien li tezisti bejn is-

sidien ta' dan il-blokk. Qal li hemm tmien sidien minn ghaxar sidien tal-appartamenti li jikkostitwixxu dan il-blokk, u dawn kienu ffirmaw skrittura sabiex jinghaqdu ma l-assocjazzjoni. Izda il-konvenuti Cauchi Inglott ma riedux jifformaw parti minn din l-assocjazzjoni tas-sidien w ghalhekk baqghu barra minnha. Riedu jidhlu membri f'din l-assoccjazzjoni jekk it-tmexxija ta' din l-assocjazzjoni u l-amministrazzjoni taghha tkun f'idejhom. In oltre riedu wkoll li jithallsu ghal din l-assocjazzjoni.

Ikkonferma li huwa jiehu hsieb l-amministrazzjoni permezz tal-iskrittura li giet iffirmata kif fuq spjega u dan minghajr ebda kumpens. Huwa pprezenta l-*file* kollu relattiv ghal din l-amministrazjoni tieghu u fl-istess *file* stqarr li kien hemm *statement* dettaljat ta' kif wasal ghall-ammont ta' mija tmienja w ghoxrin lira u sebgha u ghoxrin centezmu (LM128.27) li huma dovuti mill-konvenuti.

Spjega li l-konvenuti kien ilhom sidien tal-appartamenti taghhom sa minn qabel is-sena 1993, u l-ispejjez kollha li taghhom qed jitlob li jigi kkumpensat huma spejjez li saru a beneficcju komuni, fis-sens illi kienu jirrigwardaw il-partijiet komuni tal-istess blokk w ghalhekk ghandhom sehem indiviz ta' wiehed minn ghaxra.

Qal illi sas-sena 1993 huwa kien ihallas il-kontijiet mill-flus tieghu personali w imbaghad jaghmel kont lill-propretarji diversi tal-blokk u dawn ihallsuh ta' sehmhom. Huwa sussegwentement kien issugerixxa li kellu ikun hemm assoccjazzjoni, biex kull propretarju tal-flat jaghti l-kontribut tieghu fiss kull sena, biex huwa jkollu minn fejn ihallas il-kontijiet.

Izda gara li fis-sena 1994 kien hemm biss tmien propretarji li qablu dwar din ix-xewqa tieghu, u l-konvenuti ma qablux maghha u kien ghalhekk li ma dahlux membri ta din l-assocjazzjoni.

Huwa kkonferma li ghalhekk l-ammont ta' flus li qed jitlob permezz ta' dawn il-proceduri odjerni, jirrapprezentaw flus li huwa hareg fl-interess tal-assoccjazzjoni u li kien ghadu ma thallasx lura taghhom mill-konvenuti.

In kontro-ezami jghid li l-assoccjazzjoni ma thallasx tmien partijiet minn ghaxra ta’ kull kont li jidhol. Thallas il-kont kollu mill-flus li jkun hemm, imbaghad wara, meta il-flus tal-kont komuni jispiccaw, johrog il-flus minn butu. Ghalhekk huwa ma kienx f’posizjoni jghid li l-flus li qed jitlob, kienu kollha mahruga minnu mill-but tieghu jista jaghti l-kaz li kienet l-assocjazzjoni li harget parti minnhom.

Ikkonferma li l-assoccjazzjoni ghandha kont bankarju separat minn tieghu li jismu “*Aldo Portelli Common Parts Account”.* Ikkonferma li kien minnu li nhar id-disgha (9) ta’ Dicembru 1993 l-konvenuti ddepositaw s-somma ta’ LM29.80 u fis-sena 1984, iddepositaw ukoll is-somma ta’ LM9.65. Pero qal li dawn id-depoziti huwa ma sarrafhomx peress li l-ammonti li gew mibghuta lilu ma qablu xejn mal-ammonti li kellu jiehu. Ghalhekk permezz tal-avukat tieghu kien kiteb lill-konvenuti sabiex jitlobhom jispjegawlu x’kienu jirrapprezentaw dawk il-pagamenti. Dan nonostante baqa minghajr spjegazzjoni minghandhom.

Minn qari ta’ l-i*statement* imhejji minnu l-attur jispjega li kien hemm okkazzjoni wahda fejn il-konvenuti kienu hallsu sehmhom mill-kont tal-elettriku u huwa sar jaf b’dan peress li kien ircieva ricevuta minghand il-Korporazzjoni tas-Servizz ta’ l-Ilma. Qal li rrizultalu wkoll li huwa ma naqqasx mill-kont pprezentat minnu dak il-pagament li sar mill-konvenuti u dan ghaliex il-pagament sar fil-mori tal-kawza u kien ghad irid jaghmel il-verifiki tieghu.

Ikkonferma wkoll li ma kienx jistieden lill-konvenuti ghall-laqghat tal-assoccjazzjoni peress li ma kienux membri taghha, ghalkemm fil-bidu li kien jistiedinhom kienu jattendu ghall-laqghat. Qal ukoll li l-konvenuti qatt ma kienu kitbulu b’mod ufficjali li ma xtaqux ikunu membri tal-assoccjazzjoni pero peress li kien baqa’ bla risposta, haseb li ma kellhomx din ix-xewqa li jifformaw parti minnha.

Illi nhar l-ghoxrin (20) ta' Frar 1998, il-Qorti irrevokat l-inkarigu li kien gie moghti lil Louis Schranz w issostitwietu permezz tal-espert Dr. Joseph Paul Bonello, bhala espert tekniku, billi dehrilha li kellu l-kwalifiki necessarji.

Illi jirrizulta minn nota esebita fl-atti mill-Espert Tekniku Joseph Bonello li huwa rtira l-affidavit tal-konvenut flimkien mad-dokumenti esebiti minnu nhar l-ghaxra (10) ta' Novembru 1999.

Illi minn ezami ta' dan l-affidavit jirrizulta li huwa, flimkien ma martu, huma s-sidien tal-flat numru 6, Qui Si Sana Court, Qui Si Sana, li huwa flat li jigi mikri lil terzi. Jghid li hu konxju mill-fatt li kull sid ta' flat li hemm fil-blokk, irid ihallas sehmu ghall-ispejjes tal-komun, basta pero ikun hemm persuna responsabbli li tamministra l-blokk u li l-hlasijiet li isiru, isiru skond *invoices* u ricevuti li jigu murija lilhom. Jghid li huwa qatt m'irrikonoxxa lill-attur bhala amministratur tal-blokk tal-appartamenti 'n kwistjoni w ghalhekk kull pagament li ghamel l-attur ghan-nom tal-komun, ghamlu minn rajh u minghajr il-kunsens tieghu. Qal ukoll li l-attur qatt ma tahom ebda ricevuta w ordna li jsiru alterazzjonijiet fil-komuni minghajr il-kunsens taghhom. Ikkonferma wkoll li l-attur ma kienx jaghtihom rendikont b'mod regolari. Huwa ghalhekk esebixxa *break down* ta' xi spejjes li kien hemm in komuni kif mizmuma minnu u fl-istess affidavit hemm miktub fejn jaqbel u fejn ma jaqbilx.

Illi minn ezami ta' numru ta' dokumenti esebiti mill-istess konvenut u li huma annessi mal-affidavit tieghu, jirrizulta li bejn il-partijiet kien hemm korrispondenza shiha dwar dak li kien ghaddej u cioe tal-hlasijiet li jkunu saru u dawk li kellhom jigu effettwati.

Rat in-nota tal-attur ipprezentata nhar it-tnax (12) ta' Dicembru 2003 li permezz taghha huwa esebixxa kopja legali t'ittra datata hamsa (5) ta'Marzu 1988 – Dok. SP (fol. 157) li l-attur ircieva mill-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma minn fejn jirrizulta li s-servizz huwa registrat fuqu u li ghalhekk ma kienux qed jigu accettati pagamenti minn terzi persuni.

Jirrizulta wkoll mill-qari ta’ l-istess, li kull pagament maghmul minn teerzi kien qed jigi *refunded* lilhom w ghalhekk, kull ammont dovut kellu jigi imhallas kollu kemm hu minnu.

Rat in-nota tal-attur ipprezentata nhar it-tnejn (2) ta’ Settembru 2005 fejn, permezz tal-istess huwa esebixxa kopja legali tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell deciza nhar it-tnejn w ghoxrin (22) ta’ Gunju 2005 fl-ismijiet **Saviour sive Aldo Portelli vs Frederick Cauchi Inglott** li giet immarkata bhala Dok. SAP.

Illi nhar il-wiehed w ghoxrin (21) t’Ottubru 2005, Dr. Joseph Pace ghall-konvenuti talab l-isfilz tad-dokument esebit nhar it-tnejn (2) ta’ Settembru 2005 mill-attur u dan ghaliex fil-fehma tieghu, m’ghandu l-ebda relevanza ghal mertu tal-kawza ‘n kwistjoni u fi kwalunkw kaz, gie prezentat fi stadju meta l-gbir tal-provi kien inghalaq.

Illi dwar din it-talba, il-Qorti diversament preseduta irriservat li tipprovdi fi stadju ulterjuri.

Illi nhar is-sbatax (17) ta’ Frar 2006 deher **il-Perit Komputista Dr. Joseph Bonello** li halef li qeda l-inkarigu lilu moghti w ipprezenta r-relazzjoni tieghu kif jirrizulta a fol. 196 tal-atti.

Illi nhar l-ewwel (1) ta’ Novembru 2006 xehed il-konvenut **Frederick Cauchi Inglott** fejn spjega fejn huwa ma jaqbilx ma dak li gie rilevat mill-Perit Komputista. Qal li huwa kien dejjem lest li jhallas is-sitta u hamsin lira u sitt centesmi (LM56.06) li wasal ghalihom il-Perit Komputista; tant hu hekk jghid li huwa kien iddeposithom il-Qorti permezz ta’ cedola. Jghid li ghamel hekk ghaliex l-amministratur ma kienx qed jaccetta dawn il-flus ghaliex kien qed jghid li ma jaqbilx mal-figuri. Huwa jghamel referenza wkoll ghall-affidavit tieghu fejn fil-paragrafu sittax (16) ta l-istess, ighid li huwa kellu jhallas biss is-somma ta’ tmien liri (Lm8) kif hemm spjegat. Ikkonferma wkoll li l-flus li kien hallas lil Korporazzjoni fl-ammont ta’

LM12.15 qatt ma gew rimborsati lilu mill-istess Korporazzjoni.

Rat in-nota ta' sottomissjoni tal-attur Saviour sive aldo Portelli pprezentata nhar is-sitta (6) ta' Gunju 2007 fir-Registru ta' din il-Qorti u dik prezentata mill-konvenut Frederick Cauchi Inglott nhar is-sitta (6) ta' Lulju 2007.

Ikkunsidrat:

Illi qabel xejn, dwar it-talba tal-konvenut, li talab li jigi sfilzat id-dokument esebit mill-attur nhar it-tnejn (2) ta' Settembru 2005 u cioe id-Dok. SP, li hija sentenza moghtija mill-Qorti, din il-Qorti tilqa it-talba u tordna l-isfilz taghha u dan ghaliex tali dokument gie prezentat minghajr awtorizzazzjoni tal-Qorti u meta l-provi kienu qed jingabru mill-perit komputista u meta l-kawza kienet diga waslet fi stadju sabiex l-istess perit jirrelata fuq il-provi li kien lahaq gabar.

Konsegwentment din il-Qorti kif preseduta tordna l-isfilz tieghu u tiddikjara li mhiex ser tiehu konjizzjoni ta' tali dokument meta tigi biex tikkunsidra l-provi migbura mill-partijiet f'dan il-process.

Ikkunsidrat ulterjorment:-

Illi jirrizulta mill-atti li l-Perit Komputista Dr. Joseph Bonello kien gie nominat mill-Qorti u l-ebda wiehed mill-partijiet ma kien oggezzjona ghalih jew esprima ruhu fis-sens li kellu xi riserva dwar tali nomina.

Issa huwa minnu kif intqal fis-sentenza "**<u>Spiteri Tiles Ltd vs Raymond Borg"</u> (**P.A. RCP 28 ta' Frar 2002**)** li

"*Huwa sintomatiku ghalhekk li fid-dawl ta' dan kollu li jinghad li ghalkemm il-Qorti ma hiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha, kif fil-fatt huwa dettat mill-***artikolu 681 tal-Kap 12***, jibqa' jippersisti l-fatt li tali konkluzjoni peritali, specjalment fuq natura purament teknika, dan il-Qorti ma tistax taghmlu b'mod legger jew kappriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja*

*taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' aspett tekniku tal-materja taht ezami."("***Philip Grima vs Carmleo Mamo –** A.C 29 ta' Mejju 1998; **Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca** – A.C. 6 ta' Ottubru 1999; **John Saliba vs Joseph Farugia** A.C. 28 ta' Jannar 2000; **Sammy Tabone vs Carmel Tabone et** – A.C. 5 ta' Ottubru 2001.)

Illi dawn is-sentenza huma bbazati wkoll fuq dak li ntqal fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet "**Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et"** *(A.C. 23 ta' Gunju 1967 – Vol. L i 390*) fejn intqal li

"Ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabli mill-gudikant bhal kull prova ohra, b'danakollu, l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku, ma jistax u m'ghandux aktar w aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi irragonevoli."

Illi mill-provi prodotti mill-partijiet jirrizulta ghas-sodisfazzjoni tal-Perit Komputista, li l-konvenut ghad irid ihallas lill-attur is-somma ta' LM56.06 ghar-ragunijiet hemm imsemmija u dan wara li l-istess Perit Komputista ha konjizzjoni tad-dokumenti kollha esebiti.

Illi din il-kawza tikkoncerna talba maghmula mill-attur rigward spejjes li huwa ghamel rigward il-manutenzjoni u kura tal-komun ta' blokk t'appartamenti gewwa Qui Si Sana u dan skond id-diversi ricevuti prezentati minnu. Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet illi effettivament ix-xoghlijiet saru u l-ispejjez li fuqhom irid jibbaza t-talba tieghu l-attur fil-fatt saru.

Il-kontestazzjoni principali tal-konvenuti hija fis-sens li l-attur qabad u hallas l-ispejjes minn rajh, li huma ma kellhomx widen ix-xoghlijiet li saru u fuq l-hlasijiet li

eventwalment gew effettwati u dan ghaliex jghidu li l-attur ma kienx jaghtihom rendikont.

Issa mill-provi prodotti jirrizulta bic-car li kien hemm diversi ittri li gew skambjati fuq diversi punti li gew sollevati mill-attur.

Huwa principju ta' dritt regolat mill-Kodici Civili li:

"Kull ko-propretarju jidhol fil-vantaggi u fil-pizijiet komuni skond is-sehem tieghu (Artikikolu 490(2)".

Hekk ukoll huwa principju li:

"Kull wiehed mill-ko-propretarji jista jobbliga lill-ohrajn johorgu sehem mieghu ghall-ispiza mehtiega sabiex il-haga in komun tinzamm fi stat tajjeb". (Artikolu 492)

Issa jirrizulta mill-provi li ma gew kontestati li l-attur assuma l-veste t'amministratur skond il-volonta' tal-maggoranza tal-kompropretarji u f'din il-veste ha hsieb il-pagament tal-ispejjez konsistenti maggorment mill-manutenzjoni u servizzi relatati mal-*lift*, kontijiet tad-dawl ghall-istess *lift* w ambjenti tat-tarag u xi tiswijiet fil-partijiet komuni. Kollha dawn, fil-fehma tal-Qorti, spejjez utili u necessarji biex l-istess partijiet komuni jinzammu fi stat tajjeb u dan fl-interess u a beneficcju tal-ko-proprjetarji kollha.

Hawnhekk isir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-tnax (12) ta' Dicembru 1936 fl-ismijiet **<u>Antonio Azzopardi vs Emmanuela Abela et"</u>** <u>fejn intqal illi</u>

"*Il-kondomino ghandu dritt igieghel lill-kondomini l-ohra li jikkontriwixxu mieghu ghall-ispejjes necessarji ghal konservazzjoni tal-oggett komuni. Biex il-kondominu jkollu dritt jaghmel dawn l-ispejjez, mhux mehtieg il-kunsens minn qabel tal-kondomini l-ohra, purche l-ispejjez ikunu mhux biss t' indoli necessarji, imma wkoll kongruwi."*

Illi ghalhekk mill-provi prodotti din il-Qorti ma thossx li ghandha tiddipartixxi mill-konkluzzjoni raggunta mill-Espert Komputista fis-sens li l-konvenut ghandhu ihallas lill-attur is-somma komplessiva ta LM56.06 ghas-saldu ta' kull pretensjoni u tawtorizza lill-attur jirtira il-flejjes depositati il-Qorti permezz ta' cedoli.

Ghaldaqstant l-Qorti qieghda tichad l-eccezzjoniiet sollevati mill-konvenuti u tilqa t-talba attrici fis-sens li tikkundanna lill-istess konvenuti jhallsu lill-attur is-somma likwidata u ridotta ta' LM56.06 ekwivalenti ghal 130.44 Euros.

Stante li l-konvenuti qed jigu kkundannti ihallsu nofs dak pretiz mill-attur fl-avviz tieghu, l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati f'sehem ugwali bejn il-partijiet.

Bl-imghax skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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