MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF**
**PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 608/2005/1

**Michael u Roberta konjugi Fenech**

**vs**

**Palm Holdings Limited**

**Il-Qorti,**

Fit-22 ta’ Novembru, 2007, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “It-Tribunal
>
> Ra l-Avviz ta’ l-atturi li talbu lit-Tribunal sabiex is-socjeta’ konvenuta thallas l-ammont ta’ disa’ mija u lira Maltin u disgha u tletin centezmu (Lm901.39c), rapprezentanti s-sehem taghha mill-ispejjez inkorsi mill-atturi fil-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti bin-numru 189, Tower Rd, Sliema, liema spejjez huma elenkati u minn liema

spejjez ibbenefikaw il-konvenuti fil-perjodu ta' bejn l-2000 u l-2003.

Bl-imghax mid-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez tal-prezenti inkluz l-ispejjez ta' l-ittra ufficjali tas-17 ta' Settembru, 2002.

Ra r-Risposta tas-socjeta' konvenuta li eccepiet illi preliminarjament dan it-Tribunal m'ghandux kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi dwar it-talbiet attrici stante illi a tenur ta' l-Artikolu 26 tal-Condominium Act (Kap. 398) vertenzi dwar hwejjeg illi huma regolati mill-istess Att ghandhom jigu riferuti ghall-arbitragg u ghalhekk dan it-Tribunal ghandu jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' dan il-kaz u jillibera lis-socjeta' konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi, preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, kull talba ta' l-atturi ghall-hlasijiet illi allegatament saru qabel it-3 ta' Marzu, 2000, dawn huma preskritti a tenur ta' l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Illi fil-mertu, t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xoghlijiet u l-ispejjez illi allegatament saru mill-atturi ma kienux awtorizzati mill-kondomini u ko-proprjetarji tal-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni u lanqas ma kienu xoghlijiet necessarji ghall-preservazzjoni jew manteniment ta' l-istess *common areas.*

Illi, fil-mertu wkoll it-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi x-xoghlijiet illi qed jintalab il-hlas taghhom huma parti minn xoghlijiet ohra illi ghamlu l-atturi u illi saru illegalment u bi ksur tad-drittijiet tal-kondomini l-ohra tal-blokk in kwistjoni kif ikkonfermat mis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Palm Holdings Limited Vs Michael Fenech et (Cit. Nru. 1152/2002JA) deciza fil-31 ta' Mejju, 2004**.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi in vista ta' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, t-Tribunal b'sentenza tas-16 ta' Frar, 2006 cahad dik l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, li erronjament cahdet ukoll dawk fil-mertu.

Illi dik l-istess sentenza giet effettivament appellata, fejn is-socjeta' konvenuta talbet li s-sentenza tas-16 ta' Frar, 2006 tigi annullata, u b'sentenza tat-18 t'Ottubru, 2006 il-Qorti ta' l-Appell, annullat is-sentenza, pero' kkonfermatha in kwantu cahdet l-ewwel eccezzjoni li ghalhekk illum ghaddiet in gudikat.

Ra x-xhieda ta' Michael Fenech li jghid li hu joqghod fil-blokk 189, Flat 8 Tower Road, Sliema, go blokka li kien bena missieru, li f'dak iz-zmien kellu hames appartamenti u hu imbaghad bena tlieta ohra biex kien hemm tmien appartamenti.

Jghid li ma kellhomx Residence Association Agreement, izda hu kien jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-blokk u meta kienu ser jaghmlu xi spejjez, kien informa lill-inkwilini kollha u kulhadd kien hallas, hlief ghall-konvenuti.

Dwar spejjez ordinarji jghid li hu kien ihallas tul is-sena u fl-ahhar tas-sena kien jibghat kont lill-inkwilini ghas-serivizzi komuni tad-dawl, ilma, tindif tat-tarag, kif ukoll il-*maintenance* tal-lift.

Jispjega li ghall-habta tas-sena 1998 kien sar xi diskors li ried jinbidel il-*control panel* tal-lift minhabba li kien *outdated*. Kien imbaghad gara li kien iddecieda li jibni zewg sulari ohra, meta dak iz-zmien kien hemm sitt sulari u kien f'dak iz-zmien li kien ghamel *extension* tal-lift, kif ukoll *refurbishment* tieghu, kif jirrizulta mill-*invoices* li esebixxa u jghid li dak li qed jippretendi minghand

is-socjeta' konvenuta huwa l-hlas *pro rata* tar-*refurbishmen*t u mhux ta' l-*extension*.

Jikkonferma wkoll li kienet biss is-socjeta' konvenuta li ma hallsitx mill-inkwilini u lanqas ma hallset l-ispejjez komuni.

Ra x-xhieda ta' Frederick Frendo li jispjega li ommu u missieru joqghodu fl-appartament numru 4, fil-blokk in kwistjoni. Jghid li meta Michael Fenech kien infurmah li kien ser jaghmel *extension* tal-lift hu kien ikkontesta ghaliex kien jahdem sew u ma hassx li kien hemm xi problema li kienet tirrikjedi *extension*. Qallu wkoll li ma kienx dispost li jhallas dawn l-ispejjez.

Jghid ukoll li sas-sena 2000, l-ispejjez tal-lift kienu normali u kien dejjem hallashom.

Jghid li minn sena 'l hawn ommu u missieru ma kienux qed jaghmlu uzu tal-*lift* minhabba li missieru huwa rikoverat fis-sodda u ommu bil-kemm ticcaqlaq.
Ra d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni, din giet michuda permezz tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell datata 18 t'Ottubru, 2006.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2156(f), gie ppruvat illi f'Settembru 2002 l-atturi kienu pprezentaw ittra ufficjali u per konsegwenza l-preskrizzjoni kwinwennali tidher li ma gietx ippruvata, tichad ukoll din l-eccezzjoni bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta.

Illi, fil-mertu, s-socjeta' konvenuta ssostni li x-xoghlijiet li saru ma kienux gew approvati mill-kondomini, kif ukoll li ma kienx hemm bzonn ta' dawn ix-xoghlijiet u manutenzjoni.

Irrizulta li x-xoghlijiet li ghamlu l-atturi kienu estensjoni tal-lift, kif ukoll *refurbishment* ta’ l-istess lift. L-estensjoni kienet saret necessarja peress li kienu nbnew zewg sulari ohra ghax dan kien necessita’ li jkun hemm lift li jwassal ghal dawn iz-zewg sulari.

Is-socjeta’ konvenuta ssostni li dawn ix-xoghlijiet saru b’mod illegali u abbusivament u kien hemm sentenza favur l-istess socjeta’ konvenuta f’dan is-sens.

Madanakollu, din il-kawza kienet maggorment tirrigwarda l-bini taz-zewg sulari godda, meta min-naha l-ohra, l-attur isostni li qed jitlob ghax-xoghol ta’ *refurbishment* u kontijiet ta’ servizzi pendenti u mhux qed jitlob ghall-ispejjez ta’ l-estensjoni tal-lift.

Mid-dokumenti li l-atturi esibew jirrizulta li qed jitlobu s-segwenti ammonti: tmienja u hamsin lira Maltin (Lm58) ghas-sena 2003, u dana bhala sehem kull inkwilin minn somma totali ta’ erba’ mija tlieta u sittin lira Maltin u sitta u disghin centezmu (Lm463.96c).

L-istess Michael Fenech jikkonferma li hu qed jitlob ghall-ispejjez tar-*refurbishment* u kien diga’ hallas l-ispejjez ta’ l-estensjoni u ma kien qed jippretendi xejn taghhom. Ghaldaqstant, qed jintalab sehem pro rata (tmien parti) ta’ l-ammont tar-*refurbishment* u cjoe’ tlett elef seba’ mija u sebghin lira Maltin (Lm3,770). B’hekk l-ammont li qed jigi pretiz mis-socjeta’ konvenuta huwa ta’ erba’ mija u wiehed u sebghin lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm471.25c).

Mill-provi rrizulta li s-sidien l-ohra kollha hallsu dak pretiz minnhom, meta gew mitluba mill-attur Michael Fenech li kien jiehu hsieb l-ispejjez tal-blokk, minkejja li ma kellhomx xi assocjazzjoni. Is-

socjeta’ konvenuta ma rnexxielieх tiggustifika ghalfejn ma rieditx taghmel il-pagamenti. L-eccezzjoni li x-xoghol kien abbuziv u llegali ma jreggix la darba l-attur isostni li ma kienx qed jitlob l-ispejjez ta’ l-estensjoni.

L-unika skuza hija li missieru u ommu ilhom ‘il fuq minn sena ma juzaw dan il-lift. Din mhix raguni sufficjenti ghalfejn m’ghandux isir hlas.

Is-socjeta’ konvenuta ghamlet referenza ghal Condominium Act u ccitat diversi dispozizzjonijiet tal-ligi bhal Artikolu 22.7 u l-Artikolu 8(4), pero’ t-Tribunal ihoss li m’ghandux japplika dawn il-principji meta l-intenzjoni kienet li jigu adottati meta hemm residence association, li f’dan il-kaz jidher li kienet inezistenti.

Fl-ahharnett, minkejja li t-Tribunal huwa propens li jilqa’ t-talbiet attrici, jirrizulta li hemm diskrepanza fuq dak li qed jitlob fit-talba u dak li qed jitlob mill-provi.

It-Tribunal, skond dak li xehed l-attur Michael Fenech, mhux qed jitlob ta’ l-estensjoni tal-lift ghaz-zewg sulari godda li nbnew u ghalhekk dawn l-ispejjez mhux ser jigu kkunsidrati.

Dwar l-ispejjez tal-Masco Security Services ma giex indikat liema huwa s-sehem tas-socjeta’ konvenuta, meta l-oneru tal-provi kienet tinkombi fuq l-attur u ghalhekk it-Tribunal ihoss li sabiex ikun gust, ikollu jiehu in konsiderazzjoni l-anqas ammont ghall-installazzjoni ta’ *hand set* fl-ammont ta’ erbgha u sittin lira Maltin, tmienja u ghoxrin centezmu (Lm64.28c).

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ t-talbiet attrici, limitatament ghall-ammont ta’ tmienja u hamsin lira Maltin (Lm58) bhala spejjez ghas-servizzi komuni, erba’ mija u wiehed u sebghin lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu

(Lm471.25c) bhala sehem is-socjeta' konvenuta ghar-*refurbishment* tal-lift u erbgha u sittin lira Maltin u tmienja u ghoxrin centezmu (Lm64.28c) ghal *security system*, b'total ta' hames mija u tlieta u disghin lira Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm593.53).

Spejjez ghas-socjeta' konvenuta.**"**

L-atturi appellaw minn din is-sentenza biex jitolbu r-riforma taghha. Huma jghidu li hassewhom aggravati bil-konkluzjoni tat-Tribunal li rreduca l-ammont minnhom reklamat f'rimbors ta' spejjez. F'dan il-kuntest jikkritikaw lit-Tribunal ghax dan, skond huma, injora l-kontenut ta' l-ittra ufficcjali taghhom;

Ghal dan l-appell is-socjeta` konvenuta wiegbet li l-assunt ta' l-atturi relattiv ghan-nuqqas ta' konjizzjoni mit-Tribunal ta' l-ittra ufficcjali huwa infondat. Barra minn dan issottomettiet ukoll illi l-esebizzjoni ta' dokumenti mar-rikors ta' l-appell hi irregolari. L-istess socjeta` konvenuta appellat incidentalment biex hi wkoll titlob ir-riforma tas-sentenza. Dan bil-motiv illi l-atturi ma kellhom ebda dritt li minghajr il-kunsens tal-kondomini l-ohra jaghmlu spejjez fil-blokk ta' appartamenti;

Il-Qorti jidhrilha li fl-istharrig taghha ghandha ssegwi din l-ordni. L-ewwel haga li jokkorri tinvesti hu l-punt procedurali sollevat mis-socjeta` konvenuta dwar jekk il-produzzjoni tad-dokumenti mar-rikors ta' l-appell huwiex irregolari. In segwitu, behsiebha tezamina l-appell incidentali u l-meritu ta' l-aggravju ta' l-atturi;

Hu dispost mill-Artikolu 145 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili illi "mar-rikors, mat-twegiba u mar-replika ghandhom jingiebu d-dokumenti li jkunu jsahhu t-talbiet tal-wiehed u jew l-eccezzjonijiet ta' l-iehor". Dan ifisser illi l-produzzjoni ta' dokumenti godda fl-appell ma

ssibx ostakolu minn dan id-dispost ta’ ligi. Dan, indipendentement mill-indispensabilita` o meno taghhom ghall-finijiet tad-decizjoni tal-kawza jew ic-cirkustanza jekk ir-ritard fil-produzzjoni taghhom huwiex inkolpevoli jew le. Dak l-istharrig, se mai, jinteressa lid-dispost ta’ l-Artikolu 150 (1), Kapitolu 12 riferibilment ghall-awtorizzazzjoni tal-produzzjoni ta’ dokumenti fil-mori ta’ l-appell. Affermat dan, la allura l-Artikolu 145 succitat ma jahsebx ghal divjet ta’ l-ammissjoni ta’ dokumenti fl-istadju tal-prezentata tar-rikors ta’ l-appell, is-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta li l-produzzjoni mill-atturi tad-dokumenti b’dak il-mod hi irregolari ma tistax titqies sostenibbli. Naturalment, dan ma jfisserx, imbaghad, illi dawk id-dokumenti huma bilfors accettabbli bhala ta’ rilevanza ghall-mertu tal-kaz, anke ghaliex uhud minnhom, *ictu oculi* jirreferu ghall-ispejjez posterjorment inkorsi ghall-perijodu ghal liema t-talba attrici hi espressament kollegata;

Eliminata din il-kwestjoni, bl-appell incidentali taghha s-socjeta` konvenuta tirrikorri ghas-sostenn tal-gravam taghha ghal certi disposizzjonijiet ta’ l-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398), senjatament l-Artikolu 8 tieghu. Dan taghmlu biex issahhah il-punt illi l-ispejjez maghmula kienu jirrikjedu ghall-jedd tal-konsegwiment tas-sehem relattiv minghand il-kondomini l-kunsens ta’ dawn. Dwar l-applikabilita` ta’ l-Att imsemmi t-Tribunal irrileva li l-principji f’dan l-Att stabbiliti ma kienux is-soluzzjoni tal-kontroversji in kwantu ghal mankanza ta’ residence association r-relazzjonijiet bejn il-kondomini ma kellux ikun regolat b’dak l-Att. Fl-istess waqt li jghid dan, it-Tribunal ma jidherx li approfondixxa, mill-punto di vista guridiku, il-kwezit tal-htiega tal-kunsens o meno ghall-ispejjez li saru;

Jekk wiehed kellu jirrifletti fuq din it-tematika mill-perspettiva tal-principji generali tad-dritt taht il-Kodici Civili nsibu fl-Artikolu 492 li “kull wiehed mill-komproprjetarji jista’ jobbliga lill-ohrajn johorgu sehem mieghu ghall-ispiza mehtiega sabiex il-haga in komun tinzamm fi stat tajjeb, izda kull wiehed minnhom jista’ jehles minn dan l-obbligu

billi jcedi l-jeddijiet tieghu ta' komunjoni". Dan id-dispost jiddistingwi ruhu minn dak immedjatament sussegwenti – Artikolu 493 – fejn si tratta ta' tibdil fil-haga komuni in kwantu f'dan il-kaz il-kunsens tal-komproprjetarji hu *di rigore*. F'certu sens dawn iz-zewg disposizzjonijiet tal-Kodici Civili jikkorrispondu ghall-Artikoli 11 u 8 tal-Kapitolu 398;

Mir-ricerka li ghamlet il-Qorti rrizultalha mis-sentenza fl-ismijiet "**Antonio Azzopardi -vs- Emmanuele Abela *et***", Appell Inferjuri, 12 ta' Dicembru, 1936, illi gja qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att dwar il-Condominia, kien inghad illi "huwa pacifiku fid-dottrina u l-gurisprudenza illi l-Artikolu 188 (fil-prezent Artikolu 492, Kapitolu 16), ghad-differenza ta' dak ta' warajh (Artikolu, 189, illum Artikolu 493), ma jezigix ir-rekwizit tal-kunsens una volta l-ispiza hi necessarja". Fiha zied jinghad, pero`, illi "biex il-konsorti jista' jigi kostrett jikkontribwixxi, mhux bizzejjed li l-ispiza tkun ta' indoli necessarja, imma hemm bzonn li tkun kongruwa, ghaliex il-kunsens huwa gust li jigi prezunt meta l-ispiza tkun mhux biss necessarja imma meta biex tigi affrontata jintefaq dak l-ammont li huwa strettament bzonnjuz u mhux aktar";

Similment l-Artikolu 11 tal-Kapitolu 398 jirreferi ghall-ispejjez "mehtiega" ossija dawk l-ispejjez ta' innovazzjonijiet mhux vjetati, utli, mhux gravuzi jew voluttwarji li dwarhom kull wiehed mill-kondomini ghandu jikkontribwixxi meta tali spejjez huma hekk necessarji ghall-preservazzjoni u manutenzjoni tal-partijiet komuni goduti. Il-gurisprudenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana tirritjeni illi "*l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni e per l'ezercizio dei servizzi condominiali sorge per effetto dell'attivita` gestionale concretamente compiuta, non per effetto di una preventiva approvazione da parte dell'assemblea della spesa e dalla ripartizione della stessa (C 00/857): l'approvazione ha dunque solo carattere dichiarativo*." Ara "**Commentario breve al Codice Civile**", Cian u Trabucchi, Ed. Cedam, 2002 in

referenza ghall-Artikolu 1123 tal-Kodici Civili Taljan li fuqu l-Artikolu 11 ta' l-Att taghna dwar il-Condominia hu modellat;

Premess dan, is-socjeta` konvenuta tippretendi illi hi ma kellhiex tikkontribwixxi b'sehemha ghall-certi rjus ta' spejjez bhal installazzjoni ta' lift, u *security system* godda. F'dan, din is-socjeta` mhix ghal kollox preciza. Kif korrettement osservat mit-Tribunal l-atturi ma kienux qeghdin jirreklamaw spejjez tat-tibdil li sar ta' dawn l-attrezzi jew apparati, ghal liema, kieku l-Att kien japplika, kien ighodd l-Artikolu 8. In effetti l-ispiza ta' lift gdid jew ahjar ta' l-*extension* ta' dak ezistenti giet assorbita mill-atturi. Il-gustifikazzjoni tat-talba tinsab fil-fatt illi l-ispiza reklamata kienet ghar-"*refurbishment*" tal-lift u allura tikkwalifika bhala spiza necessarja. Fejn il-Qorti ma taqbelx mat-Tribunal hi l-ispiza rigwardanti s-*security system* in kwantu, kif anke jemergi mid-dokumkenti a fol. 6, din kienet spiza li taqa' taht il-kappa "tibdil" ghal liema allura, kienet necessitata l-approvazzjoni tal-maggoranza tal-kondomini skond l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 398 jew tal-ko-proprjetarji skond l-Artikolu 493 tal-Kodici Civili;

Mill-kumplament biex anke jigi indirizzat l-ilment ta' l-atturi, din il-Qorti ssib, fuq ir-rivalutazzjoni taghha tal-provi, illi l-gudizzju tat-Tribunal, anke bl-adoperu tad-dritt ekwitativ ghal liema jirreferi l-Artikolu 7 (1) tal-Kapitolu 380, ghandu jibqa' invarjat.

Ghal dawn il-moviti din il-Qorti qed tirrespingi l-appell principali ta' l-atturi, kif ukoll l-appell incidentali tas-socjeta` konvenuta b'dan illi in raguni ghall-konsiderazzjoni suesposta qed tirreduci ulterjorment is-somma kanonizzata ghal hames mija disgha u ghoxrin lira Maltija, tnejn u hamsin centezmu (Lm529.25) ekwivalenti ghal elf mitejn tnejn u tletin euro, tnejn u tmenin centezmu (€1232.82). Kull parti tbati l-ispejjez ta' l-appell introdott minnha.

**< Sentenza Finali >**

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