QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. JOSEPH A FILLETTI B.A., LL.D., A R HIST S
ONOR. FRANCO DEPASQUALE B.A., LL.D.

Seduta ta′ nhar il-Gimgha, 23 ta′ Frar, 2001

Numru
Citaz. Nru. 237/92

Raymond Bonnici ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Holiday Estates Limited u b′nota tat-13 ta′ Jannar 1995 Albert Mizzi assuma l-atti tal-kawza in rapprezentanza tas-socjeta` attrici

Vs

Andrew Bugeja

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-attur *nomine* ippremetta:-

Illi b'kuntratt datat it-22 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino s-socjeta` attrici kkoncediet b'titolu ta' sub-cens temporanju lil Irene Mary Richards il-flat numru sitta li jaghmel parti minn block flats bl-isem ta' La Vallette Court, B'Bugia (Dok. A1);

Illi b'kuntratt iehor ta' l-4 ta' Marzu 1981 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani il-konvenut, Andrew Bugeja, akkwista minghand terzi l-flat 6 go La Vallette Court, B'Bugia;

Illi ai termini ta' artikoli tmintax (18), dsatax (19) u ghoxrin (20) ta' 'l hawn fuq imsemmi kuntratt dak datat 22 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino il-konvenut kellu jhallas is-somma proporzjonali ta' l-ispejjez inkorsi mis-socjeta` attrici biex izzomm il-partijiet komuni fi stat tajjeb kif ukoll tnax fil-mija (12%) ta' dan l-ammont bhala "Administration Fee" u li dan ghandu jithallas fi zmien tmient (8) ijiem;

Illi l-konvenut naqas li jhallas it-tali spiza li tammonta ghall-Lm585.34 (hames mija hamsa u tmenin liri maltin, erbgha u tletin centezmi) kif ukoll ta' l-imghax ta' Lm99.42 (disgha u disghin liri maltin u tnejn u erbghin centezmi) ammont dovut mill-1 ta' Jannar 1982 sal-31 ta' Dicembru 1990 kif ukoll is-somma ta' Lm46.61 (sitta u erbghin liri maltin wiehed u sittin centezmi) mill-1 ta' Jannar 1991 sal-31 ta' Lulju 1991 komplessivament Lm731.37 (sebgha mija wiehed u tlettin lira maltin

sebgha u tlettini centezmi) skond il-kontijiet u l-prospett annessi (Dok LV06);

Illi l-esponenti b'ittri ufficjali datati 24 ta' April 1989, it-12 ta' April 1991 u d-9 ta' Dicembru 1991 interpella lill-konvenut ghall-hlas izda dan baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din il-Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' seba' mija wiehed u tletin lira maltin sebgha u tletin centezmu (Lm731.37) ammont minnu dovut kwantu ghall-hames mija hamsa u tmenin lira maltin u erbgha u tletin centezmu (Lm585.34) rapprezentanti hlas tal-manutenzjoni ghal-partijiet komuni u ta' 12% (tnax fil-mija) ta' l-*administration fee* mill-1 ta' Jannar 1982 sal-31 ta' Dicembru 1990 u bl-imghax ta' disa' u disghin lira maltin u tnejn u erbghin centezmi (Lm99.42) fuq l-istess, u sitta u erbghin lira maltin u wiehed u sittin centezmi (Lm64.61) mill-1 ta' Jannar 1991 sal-31 ta' Lulju 1991 ammont dovut fuq hlas tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni u ta' 12% (tnax fil-mija) ta' l-*administration fee* u dawn l-ammonti kollha ai termini ta' l-artikoli tmintax, dsatax u ghoxrin tal-kuntratt datat 22 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino.

Bl-ispejjez u bl-imghax, inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali ta' l-24 ta' April 1989, tat-12 ta'

April 1991 u tad-9 ta’ Dicembru 1991 u l-imghaxijiet legali.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attur *nomine*, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokument esebit;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi fiha huwa eccepixxa:-

1. Illi huwa ma kellu ebda obbligu fil-ligi li jhallas is-somma mitluba fic-citazzjoni ai termini tal-kuntratti notarili citati u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, kwindi kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Ghamel ukoll riserva ghall-eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-Decizjoni moghtija mill-Ewwel Onorabbli Qorti fit-13 ta’ Jannar 1997 fejn cahdet l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut u laqghet it-talbiet attrici;

Rat ir-rikors ta’ l-Appell tal-konvenut Andrew Bugeja fejn talab li tigi mhassra u revokata l-imsemmija Sentenza u jigu michuda t-talbiet attrici wara li jigu akkolti l-eccezzjonijiet minnu sollevati;

Rat ir-risposta tas-socjeta` appellata fejn talbet li l-istess Sentenza tigi konfermata;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijietipprezentati miz-zewg difensuri;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Illi l-Ewwel Qorti waslet ghad-Decizjoni imsemmija taghha wara li kkonsidrat ir-relazzjoni bejn il-kontendenti fid-dawl tal-kuntratt originali tat-22 ta' Settembru 1972 u senjatament l-artikoli 18, 19 u 20 ta' l-istess kuntratt kif ukoll il-kuntratti li segwew;

Illi wkoll dwar l-eccezzjoni tal-konvenut li huwa ma kienx legalment obbligat ihallas is-somma mitluba, din kienet tirrispekkja eccezzjoni simili fil-kawza "Albert Mizzi et noe vs Mario Boffa" Citaz. Numru 700/87 li kienet tittratta kaz identiku rigwardanti l-istess blokk ta' appartament u l-istess klawsola ghal manutenzjoni u amministrazzjoni tal-partijiet riservati. F'dik il-kawza kienet qed tigi dibattuta l-kwistjoni sollevata mill-konvenut Boffa fis-sens li la darba l-perjodu originali ta' ghaxar snin kontemplat fil-paragrafu 18 tal-kuntratt kien skada ma kienx hemm aktar rabta bejn il-kontraenti u s-subenfitewta ma kienx aktar tenut ihallas lis-

socjeta` attrici ghall-ispejjez tal-manutenzjoni tal-partijiet rizervati;

Kien ghalhekk li l-partijiet f'dawn il-proceduri (quddiem L-Ewwel Qorti) ftehmu li jistennew l-ezitu fil-kawza ta' Boffa li kienet tistenna decizjoni mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell u liema sentenza kellha darba ghal dejjem tiddefinixxi l-obbligi naxxenti mill-koncessjoni subenfitewtika fuq imsemmija. F'dawk il-proceduri kien hemm ezitu favorevoli ghas-socjeta' Holiday Estates Limited li wkoll kienet qed titlob hlas ta' spejjez inkorsi ghal manutenzjoni billi l-Qorti ta' l-Appell laqghat l-appell tas-socjeta` u ikkundannat lill-konvenut ihallas l-ammont reklamat wara li argumentat kif hawn riprodott:

> "*Fil-fehma ta' din il-Qorti mill-qari ta' l-artikoli 18 u 19 tal-kuntratt li jinsab ezebit minn fol. 24 tal-process jidher li dak li gie ikkuntrattat ma kienx biss illi l-koncedent "shall maintain and administer the reserved parts of the development for an initial period of ten years...." u li fit-terminazzjoni u mad-dekorriment ta' l-ghaxar snin previsti sakemm ma javverawx ruhhom xi wahda mill-possibilitajiet li hemm previsti fl-istess kuntratt, ma jitkompliex ix-xoghol ta' manutenzjoni jew jekk jitkompla x-xoghol ta' manutenzjoni jew amministrazzjoni dan ma jkunx dovut ebda hlas ghalih. Jidher car fil-fehma ta' din il-Qorti illi dak li effettivament jistipula l-kuntratt huwa illi l-ftehim sar inizjalment ghal ghaxar snin u li meta jiskadi dan il-perjodu ta' ghaxar snin, jispetta lill-koncedent, f'dan il-kaz l-atturi, li jiddeciedu huma fid-deskrizzjoni taghhom, li jew jidhlu f'kuntratt gdid ta'*

> *manutenzjoni mal- "grantees" f'termini u kundizzjonijiet li jigu miftehma jew inkella li jitolbu lill- "grantees" jiffurmaw assocjazzjoni biex tiehu hsieb l-manutenzjoni hi stess jew inkella li jitrasferixxu lil kull wiehed mill-"grantees" parti proporzjonali mill-partijiet li hemm imsemmija fil-kuntratt.";*

Il-Qorti ta' l-Appell wara li ghamlet dan l-apprezzament waslet ghal konkluzzjoni illi:

> *"Huwa ovvju illi sakemm jintlahaq wiehed jew l-iehor minn dawn l-ftehim alternattivi jew sakemm javvera ruhu xi wiehed minn dawn it-tlett alternattivi, il-manutenzjoni kellha titkompla u mhux koncepibbli ghal din il-Qorti li issa jigi l-konvenut u li ghax sadanittant kien ghadu ma ntlahaqx ftehim jippretendi li ma ghandux ihallas tal-manutenzjoni u spejjez ohra illi saru u li minnhom ibbenefilka fuq il-bazi minnu proposta in linea ta' difiza ghall-azzjoni attrici.";*

Illi dan il-pronunzjament ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell jikkristallizza l-posizzjoni ta' bejn il-partijiet u l-obbligi naxxenti mill-klawsola 18 tal-kuntratt fuq imsemmi. L-Ewwel Qorti qablet pjenament ma dak li gie sottomess mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell kif fuq riprodott u ghalhekk ma kellhiex triq ohra li tichad l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut;

Illi wara din id-decizjoni l-konvenut inghata zmien sabiex jirregola ruhhu. Ma tressqet ebda eccezzjoni gdida u minflok l-konvenut, permezz ta' zewg xhieda minnu prodotti, ipprova jikkonvinci lill-Qorti li huwa xorta wahda ma kellux ihallas

l-ammont reklamat mis-socjeta` attrici, din id-darba minhabba li s-servizzi kontemplati fil-paragrafu 20 tal-koncessjoni originali ma kienux qeghdin jinghataw;

Ghal dan il-ghan xehed Grezzju Tonna, gia *caretaker* impjegat mas-socjeta` attrici biex jiehu hsieb l-manutenzjoni tal-partijiet "rizervati" tal-blokk in kwistjoni. Mix-xhieda ta' dan Tonna irrizulta li effettivament dan kien ghamel zmien twil jippresta s-servizzi tieghu izda kien tkecca mis-socjeta` attrici bhala "*redundant*". Ix-xhud izda spjega ukoll li matul il-perjodu ta' l-impieg tieghu kien hemm ilmenti peress li ma kienx qed jaghmel xoghlu skond il-ftehim;

Ix-xhud Mario Dalli, wiehed mis-subenfitewti tal-blokk in kwistjoni u parti interessata billi kien *ex admissis* fi proceduri mas-socjeta` attrici billi hu wkoll kien naqas li jhallas l-ammonti minnu dovuti ghall-manutenzjoni, xhed li x-xoghol ta' tindif u hasil tat-tarag ma kienx qed jsir u li l-gonna kienu jinsabu fi stat malandat hafna;

Il-konvenut innifsu ma taghx ix-xhieda tieghu;

Kontra dawn ix-xhieda hemm id-dokumenti voluminuzi prezentati mis-socjeta` attrici li juru dettaljatament l-ispejjez inkorsi mill-istess socjeta` sabiex tamministra u tiehu hsieb l-partijiet imsemmija fil-paragrafu 18 tal-kuntratt. Fost dawn hemm kwantita` ta' ircevuti ghal materjal mixtri u spejjez inkorsi fl-interess tal-"grantees" in kwantu dawn kienu qeghdin igawdu mill-partijiet tal-proprjeta` soggetti ghall-amministrazzjoni ezewgita mis-socjeta' attrici.

Inoltre hemm l-ispejjez ta' l-impjegat imqabbad biex jiehu hsieb il-post, u spejjez ta' ilma u elettriku;

Minn dawn id-dokumenti jidher li t-talba attrici hija gustifikata u ghalhekk ghandha tigi akkolta;

Illi fir-Rikors ta' l-Appell, il-konvenut wara li ghamel referenza ghas-Sentenza "Albert Mizzi et noe vs Mario Boffa" deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fil-21 ta' Novembru 1994 u ssottometta:-

Illi wara li giet deciza dik il-kawza, l-kawza odjerna kompliet u l-partijiet fil-kawza, ciononostante l-mankanza ta' eccezzjoni ulterjuri f'dan is-sens, dahlu fit-trattazzjoni fil-mertu fis-sens li l-konvenut appellant beda jsostni li s-servizz li s-socjeta` appellata kienet qeghda tippretendi ma kienx dovut, salv ghall-hlas ta' dawl, konsum iehor u insurances;

Illi kien ben rilevat li l-Ewwel Qorti b'referenza ghal dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza sudetta, kien hemm rifless li ghandu jsir hlas ghall-manutenzjoni li jkun sar mis-socjeta' attrici. Pero` li bir-rispett kollu l-Ewwel Qorti m'apprezzatx li din il-manutenzjoni qatt ma saret u wisq inqas xi servizz relatat. Illi dan il-fatt huwa konfortat bix-xhieda ta' Marco Dalli u Grezzju Tonna li *ex admissis* tkecca mill-impjieg ghax appuntu ma bediex jaghti dan is-servizz;

Illli ghalhekk gustament l-appellant limitatament ghal dawn is-servizzi biss, beda jirrifjuta li

jhallas. Sadanittant fis-17 ta' Jannar 1997 giet deciza kawza fl-ismijiet "Raymond Bonnici vs Ronald Mifsud" mill-Prim Awla tal-Qorti Civili preseduta mill-Onorevoli Imhallef Giannino Caruana Demajo fejn similment is-socjeta` appellata kienet qeghda taghmel l-istess talba lill-imsemmi Ronald Mifsud, liema talba fuq l-istess xhieda prodotta fil-kawza odjerna, giet respinta limitatament ghas-servizzi li suppost kellha tippresta s-socjeta` appellata tramite l-imsemmi Grezzju Tonna – dik il-Qorti fehmet li kien ikun ghal kollox irragjonevoli li tikkundannah ihallas ghas-servizz li ma giex rez. Se mai ghat-telf li ghamlet is-socjeta` attrici ghandha tirreklamah minghand Grezzju Tonna li fil-waqt li kien qieghed jithallas minghand is-socjeta` appallata, ma kienx qed jaghti l-gurnata tax-xoghol tieghu;

Illi din il-Qorti tifhem li l-eccezzjoni originali ta' l-appellant kienet sostniet li ma kellux ihallas lill-attur *nomine "ai termini tal-kuntratti notarili citati"*; din l-eccezzjoni donna giet maqsuma fi tnejn u s-Sentenza "Mizzi vs Boffa" moghtijja mill-Qorti ta' l-Appell fuq imsemmija, ittrattat l-interpretazzjoni tal-kuntratt dwar jekk l-obbligi tal-pproprjetarji li jhallsu ghal "maintenance" kellux ikompli oltre it-terminu originarjament stabbilit;

Illi in segwitu jidher li l-kawza kompliet fuq il-provi dwar jekk fil-fatt sarux dawn is-servizzi ta' "maintenance"; ma jidhirx li tressqu wisq provi konkreti da parti tal-konvenut, li minn naha tieghu ibbaza ruhu fuq ix-xhieda pjuttost morbuza ta' Marco Dalli u dik ta' Grezzju Tonna;

Illi jrid jigi rilevat li l-konvenut, oltre id-dikjarazzjoni tieghu akkompanjanti n-nota ta' l-eccezzjonijiet ma ghamel l-ebda stqarrija ohra; fid-dikjarazzjoni imsemmija huwa ma xehed xejn dwar dawn l-allegati nuqqas tas-socjeta` appellata fl-esekuzzjoni ta' l-obbligi taghha;

Illi skond Grezzju Tonna li kien il-caretaker inkarigat mis-socjeta` appellata biex jiehu hsieb tal-post: "*ix-xoghol tieghi kien billi niehu hsieb il-bjut, billi nhallibhom darba fis-sena, li jkunu t-turgien nodfa u bid-dawl fuq barra u fuq gewwa u niehu hsieb id-dustbins, naghmel il-collection u niehu hsieb il-main garden*"; huwa ammetta li kienu jghidulu li ma kienx qed jesegwixxi dan ix-xoghol b'mod sodisfacenti izda ma kienx cert jekk kienx intbaghtitlux ittra f'dan is-sens; huwa jattribwixxi l-ilmenti illi ssemmew mill-proprjetarji "*ghax anke l-imsaren fis-saqq igergru*", u jindika li dawk li tellghuh jixhed (l-appellanti) "*kienu mill-bidu nett*". Sfortunatament ix-xhieda ta' Tonna, li huwa tant importanti fil-kawza, bil-kemm kemm tinftiehem u ma tantx jidher li sar tentattiv biex dan in-nuqqas jigi rimedjat;

Illi ghalkemm l-appellanti jissottmettu li Grezzju Tonna kien tkecca mill-impjieg tieghu ghax ma kienx qed jesegwixxi x-xoghol b'mod sodisfacenti, huwa ma ressaq l-ebda prova dwar dan l-allegat fatt; Tonna ghal kuntrarju qal "*qaluli li ghamlu redundancy, ghax kien hemm xi nies li ma riedux ihallsu il-maintenance u ghalhekk jiena sibt ruhi barra*"; hu anqas gie mistoqsi dwar ix-xoghol li kien jaghmel fil-fatt u attribwixxa it-tgergir

ghal fatt li kulhadd igerger. Mix-xhieda tieghu ma jirrizulta l-ebda nuqqas serju da parti tieghu;

Illi l-uniku xhud imressaq mill-konvenut in sostenn tat-tezi tieghu, Mario Dalli, ta stampa ta' abbandun totali u qal li "*ma kienx jidher li qed isir dan ix-xoghol*", imma qalulu li dan ma kienx qed isir peress li kienu l-Qorti. F'kull kaz huwa setgha jixhed biss ghal parti mill-perjodu li ghalih l-attur *nomine* qed jaghmel it-talba odjerna;

Illi ghalkemm dan ix-xhud jghid li ma kien isir xejn, huwa semma' meta sar it-thallib tal-bjut imma hu qalilhom "*tigi biex thallibuli fix-xita nizla u dan is-cement li taparsi tajt fuq il-bejt sejjer fid-drain, ghidtlu dak hu l-maintenance, spiccajt naghmlu jiena mbaghad*"; dan jista' jindika li x-xoghol li kien qed jaghmel Grezzju Tonna ma kienx sodisfacenti ghall-istess xhud;

Illi fid-dawl ta' nuqqas ta' provi da parti tal-konvenut appellant, u meta wiehed jezamina l-bosta ittri ufficjali u kontijiet esebiti mill-attur appellat, mhux kontradetti, il-Qorti taqbel ma' l-apprezzament tal-provi maghmul mill-Ewwel Onorabbli Qorti li waslet biex tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut u laqghet it-talbiet attrici.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi dan l-Appell billi:-

Tichad ir-rikors ta' Appell u tikkonferma s-Sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Jannar 1997 b'dan li l-imghax ghandu jibda jiddekorri mill-21 ta' Novembru 1994 meta giet deciza l-kawza "Mizzi Vs Boffa" bin-numru 700/84.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut appellant.

Deputat Registratur