# QORTI TA' L-APPELL

# (SEDE INFERJURI)

**PRESIDENT**

**S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D.**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha, 16 ta' Marzu 2000.**

**Numru 13**

**Avviz numru 15/97 MM**

**L-Ispizjar Frederick A. Vella**

**vs**

**Aldo Laferla**

**Il-Qorti;**

**L-AVVIZ**

B'avviz prezentat fis-7 ta' Jannar 1997, l-attur talab li l-Qorti Civili tal-Magistrati tikkundanna lill-konvenut li jhallsu s-somma ta'mitejn u disghin lira u hamsin centezmu rapprezentanti s-sehem minnu lilu dovut ghal spejjez inkorsi fil-manutenzjoni ta' proprjeta' komuni ta' bejnu u bejn l-istess attur. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali w ittri bonarji

lilu mibghuta u bl-imghax legali mid-data ta' meta saru l-ispejjez kontra l-konvenut.

**ECCEZZJONIJIET**

Il-konvenut eccepixxa li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-ammont reklamat ma kienx dovut u dan kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza bili l-bejt huwa proprjeta' tal-attur u l-konvenut zamm biss id-dritt li jizviluppa l-arja.

**ECCEZZJONIJIET ULTERJURI**

Il-konvenut quddiem l-ewwel Qorti eccepixxa ulterjorment illi t-talbiet tal-attur in kwantu jirrigwardaw l-obbligazzjonijiet u d-drittijiet relattivi ghall-proprjeta' immobbli ma jaqghux taht il-guridizzjoni ta' dik il-Qorti u dan ai termini tal-artikolu 47(3) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili.

**DECIDE**

B'sentenza tal-14 ta' Lulju 2000, il-Qorti tal-Magistrati ddecidiet il-kawza billi laqghet it-talbiet tal-attur u kkundannat lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm290.50c rapprezentanti s-sehem minnu dovut ghall-

ispejjez inkorsi mill-istess attur fil-manutenzjoni ta' proprjeta' komuni ta' bejnu u bejn il-konvenut. BL-ispejjez kontra l-istess konvenut.

**MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA**

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

> "Illi bin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu a fol 49 il-konvenut qieghed effettivament iqajjem kwistjoni ta' gurisdizzjoni ta' din il-Qorti inkwantu si tratta ta' kwistjonijiet ta' drittijiet reali. Il-Qorti ghalhekk trid l-ewwel tidderimi din il-kwistjoni qabel ma tghaddi biex tikkonsidra l-meritu ta' dan il-kaz.
>
> M'huwiex kontestat bejn il-partijiet illi l-attur hu proprjetarju tal-fond nru 9, 22 Amery Street Sliema. Minnahha l-ohra lanqas ma hu kontestat li l-konvenut hu proprjetarju tal-arja fuq dan il-flat, dana skond kuntratt in atti n-nutar Saydon ta' l-20 ta' Marzu 1985 (fol 70 tal-process) fejn jinghad li l-konvenut zamm id-dritt "to build a further story or stories", quindi dana rrizulta illi l-attur huwa proprjetarju tal-appartament waqt li l-konvenut huwa proprjetarju tal-massa d'aria fuq dan l-appartament. Il-partijiet pero' ma humiex jaqblu dwar il-proprjeta' tal-bejt. Filwaqt li l-attur qieghed ighid illi l-bejt huwa inkomuni ghax qieghed jifred zewg proprjetajiet, il-konvenut fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu qieghed ighid illi dan il-bejt jappartjeni esklussivament lill-konvenut peress illi huwa lanqas ghandu dritt ta' access imma biss riserva li jibni jekk u meta jkun il-kaz.
>
> L-artikolu 47 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili jghid testwalment illi: "Il-kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli,servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqudin ma' l-immobbli, ghad li l-pretensjoni ma tkunx tiskorri elf lira Maltija, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati". Dan l-artikolu jaghmilha cara li biex din il-Qorti ma jkollhiex gurisdizzjoni jrid ikun hemm kontroversja bejn il-partijiet jew "kwistjonijiet" dwar drittijiet reali. F'din il-kawza dan id-dritt reali jikkoncerna l-proprjeta' tal-bejt. Filwaqt illi l-attur qieghed jinsisti illi dan il-bejt huwa wiehed in komun il-ghaliex qieghed jifred zewg proprjetajiet u ghalhekk qed jitlob sehem il-konvenut mill-ispiza ghall-manutenzjoni ta' dan il-bejt, il-konvenut

minnahha l-ohra ma jridx ihallas ghal din l-ispiza l-ghaliex skond hu, ma kienetx l-uzanza illi l-proprjetarji ta' dawn l-appartamenti jikkontribwixxu ghal manutenzjoni ta' dan il-bejt. Il-konvenut qieghed ighid illi l-proprjetarju ta' l-ahhar flat dak ta' fuq nett kien dejjem jiehu hsieb hu wahdu l-manutenzjoni tal-bejt.

Ix-xhieda tal-konvenut hija kollha mmirata fuq din l-uzanza u mkien ma jsemmi l-kwistjoni ta' proprjeta' mqajjma minnu stess fl-eccezzjonijiet tieghu. Il-perit Renato Laferla hu l-konvenut ukoll xehed f'din il-kawza u jsemmi din l-uzanza, izda dwar jekk il-bejt huwiex komuni jew le ma jsemmi xejn bhalma semma xejn l-istess konvenut. Dan in-nuqqas ifisser illi l-konvenut qieghed jaccetta, kif del resto ghandu jaccetta, d-diciturі tal-kuntratt in atti Nutar Saydon tal-20 ta' Marzu,1985, ghalhekk ma ngabet ebda prova li hemm "kwistjoni" bejn il-partijiet dwar il-proprjeta' tal-bejt fuq il-flat tal-attur.

Kif gia nghad, il-konvenut qieghed ighid biss illi huwa ma huwiex tenut ihallas il-ghaliex kienet minn dejjem uzanza li l-okkupant ta' l-ahhar flat jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-bejt. Dana bl-ebda mod ma jqajjem kontroversja dwar il-proprjeta' ta' dan il-bejt, ghalhekk il-Qorti tghaddi biex tichad din l-eccezzjoni ulterjuri ta' kompetenza tal-konvenut.

Ghal dak li jirrigwarda l-meritu quindi ma hemmx dubbju illi l-bejt tal-flat nru 9 proprjeta' tal-attur huwa l-hajt komuni, orizzontali u mhux vertikali bejn zewg proprjetajiet, il-flat numru 9 proprjeta' tal-attur u l-arja sovrastanti proprjeta' tal-konvenut. Il-manutenzjoni ta' din il-proprjeta' komuni hija r-responsabbilta' taz-zewg sidien.F'kawza deciza ricentement mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet "Raymond Bonnici noe vs Joseph Gauci" il-Qorti qalet li sid ta' proprjeta' in komun huwa obbligat li jikkontribwixxi sehmu ghal manutenzjoni ta' din il-proprjeta', anke jekk dan ikun sar minghajr ftehim espress.

Il-Qorti ma jidhirlhiex illi l-uzanza li qieghed jallega li tezisti l-konvenut tista' b'xi mod tbiddel il-posizzjonijiet legali bejn il-partijiet u din il-posizzjoni qieghdha issa tigi konfermata, kif tajjeb qal il-perit tekniku a fol 92 tal-process fejn pogga din il-kwistjoni f'perspettiva verament cara. Fl-istess fol 92 il-perit tekniku kkonkluda illi l-waterproofing illi sar mill-attur kien mehtieg ghax ghalkemm ma serviex biex isolvi d-difetti strutturali serva biex primarjament ma jinzilx aktar ilma mis-saqaf ghal gol-flat tal-attur u fl-istess hin, b'xi mod serva biex id- detorjarazzjoni li kien gia hemm ma tkomplix taggrava. Hawnhekk il-perit tekniku qieghed jaghti ragun lill-attur illi agixxa kif agixxa u ghamel dan il-'membrane' fuq is-saqaf tal-flat tieghu. Stante l-interpretazzjoni

legali moghtija aktar qabel f'dan il-gudikat, dan il-manteniment jrid jintrefa ugwalment bejn l-attur u l-konvenut.

L-attur ipprova fi grad li trid il-ligi l-ispiza tieghu ghall-'membrane' ta' dan il-bejt u t-talba tieghu ghall-hlas ta' nofs din l-ispiza minghand il-konvenut hija gustifikata.

**KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI**

Il-konvenut appella minn din is-sentenza. Din il-Qorti ser tezamina l-aggravji tieghu fl-ordni kif minnu sottomessi.

Fl-ewwel aggravju tieghu l-konvenut isostni illi l-attur huwa s-sid tal-fond sottostanti ghall-bejt in kwistjoni waqt illi huwa s-sid tal-arja sovrastanti. F'kaz li l-konvenut jezercita d-dritt li kellu li jizvilluppa l-arja, hu kien ikollu dritt illi jissostitwixxi u jbaxxi l-bejt relattiv a spejjez tieghu. L-appellant isostni illi din il-materja ma kienitx taqa' fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati billi l-artikolu 47 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili kien jipprovdi illi "l-kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli, servitujiet u pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqdin mal-immobbli, ghad li l-pretensjoni ma tkunx tiskorri elf lira Maltin, ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta)".

L-appellant jissottometti illi huwa mhuwiex il-ko-proprjetarju tal-bejt in kwistjoni u jsostni illi l-attur kien is-sid eskluziv tieghu. Konsegwentement il-Qorti tal-Magistrati ma kellhiex kompetenza sabiex tiddeciedi dwar dan il-mertu ta' min kien il-proprjetarju tal-ligi de quo. Biex isahhah din l-eccezzjoni hu jkompli jirribadixxi illi hu sinifikattiv il-

fatt fid-determinazzjoni ta' min kien proprjetarju tal-bejt illi hu la kien jipposjedi l-bejt relattiv u lanqas kellu d-dritt li jaghmel uzu minnu hlief fil-kaz li jiddeciedi li jezercita d-dritt li huwa kellu illi jizvilluppa l-arja. F'kaz li hekk jiddeciedi l-bejt ezistenti jispicca u jsir bejt f'livell iehor anke jekk dan a spejjez tieghu, l-appellant. Dan kien ifisser illi ghalhekk id-drittijiet u obbligazzjonijiet tal-konvenut kienu jiskattaw biss f'kaz illi hu, l-appellant jaghzel li jaffettwa dan l-izvillupp. Hu jsostni illi ma kellu l-ebda sehem fil-proprjeta' tal-bejt ezistenti, ma kellu ebda access ghalih u l-ebda tip tat-tgawdija tieghu.

Mill-banda l-ohra, l-appellat jissottometti illi l-qiegh tal-bejt de quo kien is-saqaf tal-appartament tieghu waqt illi l-wicc tal-bejt baqa' proprjeta' tal-konvenut appellant. Infatti bil-kuntratt tal-akkwist tal-20 ta' Marzu 1985, kuntratt in atti Nutar Joseph Henry Saydon, l-konvenut appellant Aldo Laferla taha lill-attur appellat l-Ispizjar Frederick Vella d-dritt tal-uzu biss tal-bejt. Kien ovvju illi li kieku l-wicc tal-bejt kien tal-attur, dan ma kienx jigi moghti d-dritt tal-uzu tieghu mill-konvenut. L-attur allura jsostni illi l-konvenut kien qed jikkontesta ta' min hi l-proprjeta' tal-bejt sempliciment biex jahrab mill-obbligu li johrog sehmu ghall-manutenzjoni tal-istess bejt.

L-appellat jissottometti "illi huwa fatt stabbilit li in forza tal-fuq l-imsemmi kuntratt tal-akkwist tal-20 ta' Marzu 1985 l-proprjeta' tal-bejt in kwistjoni hija tal-konvenut. Hawn issir riferenza wkoll ghall-artikolu 323 tal-Kodici

Civili li jistabbilixxi li kull minn ghandu proprjeta' tal-art, f'dan il-kaz il-bejt, ghandu wkoll dik il-propjeta' ta' fuqha ossia ta' fuq il-bejt u jista' jaghmel fuq tali proprjeta' tieghu kull bini.  Kien ghalhekk, skond l-appellat jippretendi din ma kienitx kwistjoni li teskludi l-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati li kellha kompetenza shiha li tiddeciedi l-vertenza abbazi tal-fatt li l-valur ta'mertu huwa anqas minn elf lira Maltin.

Ghandu jkun pacifiku illi t-talba attrici kontra l-konvenut setghet tirnexxi biss jekk jigi stabbilit illi l-konvenut kellu interess ta' proprjeta' fil-bejt in kwistjoni.  Dan ifisser li l-Qorti, li kienet issa tenuta tikkonsidra l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut illi hu ma kien bl-ebda mod proprjetarju ta' dan il-bejt, kienet obbligata tinvesti il-kwistjoni tal-proprjeta' u tiddecidiha.  L-ewwel Qorti dehrilha illi l-artikolu 47 kien ifisser illi biex il-Qorti tal-Magistrati ma jkollhiex gjuridizzjoni li tindahal biex tiddeciedi u mertu dwar proprjeta' ta' beni immobbli kien jinhtieg li jkun hemm kontroversja bejn il-partijiet jew kwistjonijiet dwar "drittijiet rejali".  L-ewwel Qorti taghmel dan l-argument fil-fehma ta' din il-Qorti inkonklussiv :- "Din il-kawza u dan id-dritt rejali jikkoncerna l-proprjeta' tal-bejt.  Filwaqt illi l-attur qieghed jinsisti illi dan il-bejt huwa wiehed in komun 'il ghaliex qieghed jifred zewg proprjetarjiet u ghalhekk qed jitlob sehem lill-konvenut mill-ispiza ghall-manutenzjoni ta' dan il-bejt, l-konvenut minn naha l-ohra ma jridx ihallas ghal din l-ispiza ghaliex, skond hu, ma kienitx l-uzanza illi proprjetarji ta' dawn l-appartamenti jikkontribwixxu ghall-manutenzjoni ta' dan il-bejt."

Din l-ahhar affermazzjoni ma kienitx pero' fil-fehma ta' din il-Qorti tirrifletti la l-eccezzjoni ulterjuri li taha l-konvenut u lanqas is-sottomissjonijiet tieghu dwarha. Il-konvenut infatti b'mod mill-aktar esplicitu jiskonfessa kwalunkwe interess ta' proprjeta' fil-bejt u jgib bhala argument illi, li kieku kellu jezercita d-dritt li zammi li jizvilluppa l-arja fuq il-fond tal-attur, hu kellu, bil-kuntratt, d-dritt li, spejjez tieghu, jiddemolixxi l-bejt ezistenti b'mod li jbaxxi s-saqaf tal-fond tal-attur appellat u allura jakkwista aktar arja li seta' jizvilluppa. Din il-Qorti ma tarax illi s-sottomissjoni tal-appellant fir-rigward tal-allegata uzanza tal-proprjetarji tal-blokk ta' appartamenti illi ma jikkontribwixxux ghall-manutenzjoni tal-bejt kienet determinanti ghall-fini li jigi stabbilit min kien il-proprjetarju tal-istess bejt. Lanqas ma seta' jigi arguwit minn din is-sottomissjoni illi l-appellant kien allura necessarjament qieghed jibbaza l-kontestazzjoni tieghu fuq din l-allegata uzanza, li din l-allegata uzanza kienet timplika illi l-appellant kien in effetti ko-proprjetarju tal-bejt imma li l-uzanza kienet li l-manutenzjoni tieghu kellu jissopportaha biss l-appellat u li konsegwentement hu ma kien qieghed iqajjem l-ebda kontravorsja dwar il-proprjeta' ta' dan il-bejt.

Din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni kuntrarja. It-talba tal-attur appellat tippremetti il-manutenzjoni ta' proprjeta' komuni bejnu u bejn il-konvenut. Permezz ta' din, din giet espressament u esplicitament kontestata fl-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut. Il-fatt imbaghad illi

inaghtat eccezzjoni specifika, anke jekk ulterjorment, fis-sens illi t-talbiet attrici in kwantu jirrigwadaw l-obbligazzjonijiet u d-drittijiet relattivi ghall-proprjeta' immobbli ma jaqghux taht il-gjurisdizzjoni tal-Qorti tal-Magistrati jkompli jsahhah dak illi kjarament johrog mill-provi prodotti u jimponi fuq il-Qorti decizjoni dwar min kien il-proprjetarju tal-bejt in kwistjoni. Lil din il-Qorti ma rrizultalhiex illi l-kontestazzjoni tal-konvenut kienet fis-sens illi hu jaccetta li hu wkoll ko-proprjetarju tal-istess saqaf imma li kien hemm l-uzanza bejn il-ko-proprjetarji tal-appartamenti sottostanti, illi bhala proprjetarju tal-arja, ma jikkontribwix ghall-ispejjez tal-manutenzjoni tieghu. Il-kontestazzjoni tal-appellant tmur ferm oltre minn hekk u tinvesti mertu li ma jaqghax fil-kompetenza tal-Qorti Civili tal-Magistrati. Dana bid-disposizzjoni espressa tal-ligi. Dik il-Qorti ma setghatx tanalizza, kif ghamlet, il-provi biex tasal biex tiddikjara illi l-kaz kien wiehed car fejn il-proprjeta' kienet ukoll vestita fl-appellant u kienet obbligata li tirrimetti l-kwistjoni ghall-gudizzju ta' Qorti kompetenti. Hu minnu illi l-eccezzjoni tal-inkompetenza ratione materiae giet sollevata fil-kors tat-trattazzjoni quddiem l-ewwel Qorti u mhux "in limone litis".

Jidher pero' illi ma kienx hemm ostakolu li dan isir. Infatti s-sub-inciz (b) tal-artikolu 774 jipprovdi illi, fin-nuqqas ta' eccezzjoni tal-kompetenza, l-Qorti ghandha ex-officio tiddikjara l-inkompetenza taghha "meta minhabba x-xorta jew il-valur tal-haga li tkun il-kwistjoni l-kawza ma tkunx ta' kompetenza ta' dik il-Qorti". L-ewwel Qorti kellha allura dover li tissolleva hi istess dik l-eccezzjoni jkun liema jkun l-

istadju li fiha tkun giet a konoxxenza tal-inkompetenza taghha. Dana anke fil-prolazzjoni tas-sentenza minnha moghtija u anke, kif inghad, fin-nuqqas ta' eccezzjoni formali f'dan is-sens mill-konvenut. L-unika limitazzjoni taz-zmien dwar meta setghet tigi sollevata l-eccezzjoni tal-inkompetenza "ratione materiae" jew "ratione valoris" hi dik fil-proviso tal-artikolu 774 tal-Kap 12 illi jipprovdi illi f'dawn il-kazijiet "l-eccezzjonijiet tal-kompetenza ma jistghux jinghataw u lanqas ma jistghu jigu dikjarati ex officio f'Qorti fi grad ta' appell". Din il-Qorti allura tasal ghall-konkluzjoni illi l-mertu deciz fis-sentenza appellata ma kienx jaqa' fil-kompetenza tal-Qorti Civili tal-Magistrati.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qed tirrevoka s-sentenza appellata filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut tal-inkompetenza tal-ewwel Qorti "ratione materiae in kwantu l-mertu kien jezorbita mill-kompetenza taghha. Spejjez taz-zewg istanzi kellhom jigu sopportati mill-appellat.

Dep/Reg

mg