QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MIT-TRIBUNAL GHAT-TALBIET ZGHAR)

IMHALLEF

ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 24 ta' April, 2001

Numru 2

Avviz Nru. 825/999 DM

Philip Micallef u n-Nutar Joseph Brincat, rispettivament Chairman u Segretarju ta' l-Assocjazzjoni kondominjali AVRIL

vs

A.I.C. Godwin u Carmela sive Ena konjugi Drago

Il-Qorti,

Din hija sentenza fuq appell interpost mill-konvenuti konjugi Drago kontra decizjoni tat-Tribunal ghat-Talbiet Zghar moghtija fis-17 ta' Jannar, 2000, fil-konfront taghhom fil-kawza bin-numru ta' referenza u ismijiet premessi, liema sentenza taqra kif gej:-

"It-Tribunal,

Ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas ta' mitejn lira Maltin (LM200.00,0) ammont dovut ghal sehem l-istess konvenuti bhala kontribuzzjoni ghall-manutenzjoni ta' l-ambjenti u servizzi komuni tal-blokk ta' appartamenti "Avril", fix-Xatt ta' Tigne', Sliema, ghas-snin 1998 u 1999, skond il-kuntratt ta' l-akkwist, liema sehem gie stabbilit f'porzjonijiet ugwali bejn is-sidien ta' kull appartament mill-maggoranza tal-membri ta' l-Assocjazzjoni kondominjali ta' l-istess blokk;

Ra r-risposta tal-konvenuti li permezz taghha huma qeghdin jeccepixxu fis-sustanza:

1. Illi t-Tribunal ma huwiex kompetenti li jisma' din il-kawza sakemm ikun maghruf l-ezitu definitiv tac-citazzjoni numru 1163/98RCP, pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti Civili Prim'Awla, li jimpingi legalment fuq il-mertu tal-procedura odjerna fis-sens li l-konvenuti f'din il-procedura qeghdin jikkontestaw l-interpretazzjoni ta' xi artikoli fil-kuntratt tal-akkwist;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-atturi bl-ebda mod ma jistghu jikkwalifikaw lilhom infushom bhal Chairman u Segretarju ta' l-Assocjazzjoni kondominjali Avril, u dan proprju minhabba l-mertu ta' dak li qed jigi kontestat fic-citata kawza pendenti quddiem il-Qorti Civili Prim'Awla;

3. Illi, minghajr ukoll pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet ga sollevati, il-konvenuti qeghdin jikkontestaw l-ammont indikat fl-Avviz odjern u dana ghar-ragunijiet illi hemm imsemmija fic-citata kawza pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u r-ragunijiet li kienu nghataw fil-kawza, fl-istess ismijiet, li kienet giet deciza minn dan it-Tribunal diversament presjedut fil-21 ta' Novembru, 1997, u mill-Onorabbli Qorti ta' L-Appell, Sede Inferjuri, fis-26 ta' Frar, 1999;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sollevati, l-eccipjenti jirreferu ghal diversi dokumenti esebiti, b'mod partikulari ghal tliet ittri: dik datata 10 ta' Mejju, 1999 mibghuta minn "The Avril Association of Residents", it-twegiba ghaliha datata 11 ta' Mejju, 1999, u dik tat-2 ta' Gunju, 1998, li kienet bi twegiba ghal cirkulari mibghuta fit-28 ta' Mejju, 1998, - li kollha juru li ma huwa minnu xejn li l-konvenuti ghandhom jaghtu s-somma pretiza mill-atturi, u dan ghar-ragunijiet indikati fl-istess korrispondenza;

Ra l-kontrotalba tal-konvenuti fejn dawn qeghdin jitolbu li jigu likwidati d-danni minnhom sofferti, liema danni gew ikkagunati, mill-atturi nomine meta dawn kienu diga' jafu li l-agir taghhom qed jigi kontestat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili permezz tal-procedura citata, u kwindi l-proceduri quddiem dan it-Tribunal huma fic-cirkustanzi irritwali, vessatorji, ineffettivi u nulli, u ghalhekk l-istess atturi nomine ghandhom jigu mizmuma responsabli wkoll ghall-ispejjez kollha konnessi mal-proceduri odjerni;

Ra d-"dossier" voluminuz, b'kopji legali ta' diversi proceduri gjudizzjarji u dokumenti relativi inizjati mill-partijiet jew skambjati bejniethom, ipprezentat mill-konvenuti b'nota fir-Registru fit-2 ta' Lulju, 1999;

Ra l-kopji tal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament tal-konvenuti, pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-12 ta' Settembru, 1996; u tal-Ftehim u Statut ta' l-Assocjazzjoni kondominjali "Avril", - it-tnejn ipprezentati mill-atturi nomine; kif ukoll id-dokumenti l-ohra kollha esebiti mill-partijiet jew li ghalihom huma ghamlu riferenza;

Ra l-process, bil-provi hemm prodotti mill-partijiet, tal-kawza fl-istess ismijiet deciza mit-Tribunal, kif diversament presjedut, fil-21 ta' Novembru, 1997, u mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' Frar, 1999;

Ra c-citazzjoni numru 1163/98RCP fl-ismijiet "Arkitett u Inginier Civili Godwin Drago D'Aragona et vs Philip Micallef et nomine et", u d-decizjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili, Prim'Awla, fil-5 ta' Ottubru, 1999;

Ra l-"istatement", intestat "Sommarju tal-kazi ecc.", ipprezentat mill-konvenut A.I.C. Godwin Drago u minnu konfermat bil-gurament fis-seduta tas-26 ta' Novembru, 1999; u r-risposta ghall-istess "Statement", prezentata mill-atturi nomine fir-Registru fis-6 ta' Dicembru, 1999, u konfermata bil-gurament mill-attur Nutar Dottor Joseph Brincat;

Ra, fl-ahharnett, il-verbal tac-citata seduta tas-26 ta' Novembru, 1999, fejn il-partijiet ghamlu riferenza ghall-provi diga migjuba fil-kawza fl-ismijiet premessi, deciza minn dan it-Tribunal, kif diversament presjedut, fil-21 ta' Novembru, 1997, u talbu li l-kawza tithalla ghas-sentenza fuq dawk l-istess provi u wkoll fuq il-provi prodotti fil-procedura odjerna;

Jikkunsidra:

1. Kif inhi prassi konsweta, it-Tribunal se jibda bil-kontro-talba tal-konvenuti. Dawn qeghdin jitolbu lit-Tribunal jillikwida d-danni li huma jallegaw li sofrew diga', li ghadhom qeghdin isofru **u li ghad jistghu jsofru** bl-agir ta' l-atturi nomine in vista tal-proceduri li, f'dak iz-zmien, kienu ghadhom pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Din il-kontro-talba hija insostenibili ghar-ragunijiet segwenti:

(a) Il-konvenuti ma spjegawx il-konsistenza tad-danni li huma jallegaw li sofrew u li qeghdin isofru u wkoll li, ipotetikament, jistghu jsofru bl-azzjoni odjerna intavolata kontrihom mill-atturi nomine, u lanqas ma pproducew ebda prova konvincenti in sostenn tat-talba taghhom. Il-konvenuti qeghdin unikament jirrelataw il-pretensjoni taghhom ghal risarciment ta' danni ghall-fatt li huma, cioe' l-konvenuti konjugi Drago, kienu qeghdin jipprocedu kontra l-atturi nomine b'azzjoni quddiem il-Qorti Civili Prim'Awla, liema azzjoni kienet ghadha ma gietx definitivament deciza;

(b) Fil-fatt, l-Onor. Qorti Civili, Prim'Awla, iddeliberat dwar ic-citata procedura inizjata quddiemha mill-konvenuti kontra l-atturi nomine billi iddikjatat illi l-istess procedura kienet "irritwali u nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, fil-konfront tal-konvenuti kollha", bl-ispejjez kollha ta dik l-istanza a kariku ta'l-istess konjugi Drago (decizjoni tal-5 ta' Ottubru, 1999; citaz. nru 1163/98RCP).

Ghal dawn ir-ragunijiet il-kontrotalba maghmula mill-konvenuti konjugi Drago qieghda tigi michuda.

2. Dwar it-talba originali, il-konvenuti, fl-ewwel eccezzjoni minnhom sollevata, issottomettew li t-Tribunal ma huwiex "kompetenti" li jkompli jisma' l-kawza in vista tal-pendenza tal-proceduri, fl-ismijiet inversi, quddiem il-Qorti Civili Prim'Awla, l-ezitu ta' liema proceduri jimpingu fuq il-mertu ta' l-azzjoni odjerna. Dawk il-proceduri gew issa decizi, b'sentenza tal-5 ta' Ottubru, 1999, bir-rigett tat-talbiet tal-konjugi Drago. Ghalhekk dik l-ewwel eccezzjoni issa hija ezawrita.

3. Fil-mertu, jigi rilevat illi t-talba odjerna hija identika ghal dik deciza mit-Tribunal, diversament presjedut, fl-istess ismijiet fil-21 ta' Novembru, 1997 (Avviz Nru. 296/97JR) – li ghall-provi prodotti fil-kors taghha l-partijiet qeghdin jaghmlu riferenza – bid-differenza li f'dik il-kawza l-kreditu kien ta' mitt lira (LM100) ghas-

sena 1997, fil-waqt li fl-azzjoni odjerna t-talba hija ghal LM200 (mitejn lira Maltin) ghas-snin 1998 u 1999. F'dik il-kawza, it-Tribunal kien iddecieda billi laqa' t-talba attrici bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti. Il-konvenuti kienu appellaw minn dik is-sentenza, u l-Onor. Qorti ta' l-Appell, b'decizjoni tas-26 ta' Frar, 1999, iddikjarat li l-appell kien "fuori termine", u konsegwentement irritwali u null, u ghalhekk astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu, bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

4. Salv dak li gie rilevat fil-kunsiderazzjonijiet premessi, il-konvenuti qeghdin jibbazaw il-kontestazzjoni taghhom ghat-talba attrici fuq zewg pretensjonijiet principali, cioe':

(a) Illi l-Assocjazzjoni kondominjali attrici "Avril Owners' Association" ma hijiex legalment kostitwita, peress li, meta twaqqfet, dina ma gietx iffirmata mill-konvenuti; u illi l-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament taghhom jistipula li din ghandha tigi ffirmata mill-proprjetarji kollha tal-flats fil-blokk "Avril" u mhux sempliciment mill-maggoranza ta' proprjetarji prezenti waqt laqgha li mhux kulhadd deher ghaliha; u

(b) Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament taghhom jinkludi ambjenti komuni, pero' ma jinkludix l-ispazju fil-garaxx kbir sottostanti li minnu ghandhom sehem proprjetarji ta' flats ohra fl-istess kondominju, u ghalhekk, se mai, il-konvenuti ma ghandhomx ihallsu ghall-manutenzjoni l-istess ammont bhal dawn il-proprjetarji l-ohra.

5. Fir-rigward ta' l-ewwel wahda minn dawn iz-zewg oggezzjonijiet, cioe' dik relattiva ghall-kostituzzjoni valida o meno ta' l-Assocjazzjoni kondominjali, jigi rilevat illi:

(a) Fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament "de quo", li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-12 ta' Settembru, 1996, fil-klawsola numru hdax (11), hemm stipulat illi:

"…for this purpose, the purchasers undertake to join an Owners' Association which may be formed between all the owners of the flats in the said block".

(b) Mill-atti tal-kawza odjerna jirrizulta li l-blokk ta' bini "de quo", li jgib l-isem "Avril", 46 Ix-Xatt ta' Tigne' (Tigne Seafront), Tas-Sliema, jikkonsisti f'ghaxar (10) appartamenti, enumerati mill-wiehed (1) sa l-ghaxra (10). L-appartament numru sitta (6) huwa proprjeta' tal-konvenuti.

(c) L-inizjattiva biex tigi kostitwita l-assocjazzjoni kondominjali ittiehdet mis-socjeta' "Highrise Company Limited", sussidjarja ta' "Dhalia Group of Companies" u venditrici ta' l-appartament in kwistjoni (lill-konvenuti) u ta' appartamenti ohra fl-istess blokk "Avril". Is-socjeta' "Highrise Company Limited", permezz ta' l-Administration Manager taghha Andrew Debono, kienet baghtet cirkolari preliminari lis-sidien kollha ta' l-appartamenti formanti l-blokk "Avril" fejn gew avzati jattendu ghal seduta biex titwaqqaf l-Assocjazzjoni skond il-kuntratt ta' l-akkwist, li ghaliha ma attendewx il-proprjetarji tal-flats numri wiehed (1), numru sebgha (7) u numru (9): is-sid ta' dan l-ahhar huwa stranjier. Ghal din is-seduta l-konvenuti kienu prezenti (xhieda ta' Andrew Debono, moghtija fil-25 ta' Lulju, 1997.)

(d) Sussegwentement intbaghat "draft agreement" lill-proprjetarji kollha tal-flats, komprizi l-konvenuti, tal-formazzjoni ta' l-Assocjazzjoni, u ssejhet it-tieni laqgha. Ghal din il-laqgha ma attendewx is-sidien ta' l-appartamenti numri wiehed (1) (Sky Travel Int. Ltd), sitta (6) (il-konvenuti), u disgha (9) (Gunther Schmid).

F'din is-seduta twaqqfet l-"Avril Owners' Association" u gew iffirmati r-"Regulations and Conditions" annessi ma' l-istatut ta' l-istess Assocjazzjoni. Il-firem fuq dan id-dokument huma tal-proprjetarji tal-flats numri 2, 3, 4, 5, 8 u 10. Ma ffirmawx il-proprjetarji tal-flats numri 1, 6, (il-konvenuti), 7 u 9. (Ara xhieda ta' Andrew Debono, gia' citata). Is-sidien kollha ta' l-appartamenti, komprizi l-konvenuti, gew informati dwar il-formazzjoni ta' l-assocjazzjoni (u dwar il-kontribut li jkollhom ihallsu ghall-manutenzjoni) permezz ta' cirkolari datata 22 ta' April, 1997 (dok "F" fil-process ta' l-avviz numru 296/97JR), li ghaliha l-konvenuti ma irrispondewx (Ara xhieda ta l-attur Philip Micallef, 7 ta' Lulju, 1997).

(e) Fit-tieni seduta msemmija, bi ftehim unanimi ("by common consensus"), l-atturi Philip Micallef u n-Nutar Dottor Joseph Brincat gew eletti rispettivament Chairman u Segretarju ta' l-Assocjazzjoni. Dawn in-nomini gew komunikati lis-sidien kollha tal-flats, komprizi l-konvenuti permezz tac-citata cirkulari tat-22 ta' April, 1997 (Ara x-xhieda citata ta' Philip Micallef).

(f) Il-crux tal-kwistjoni in ezami huwa jekk id-deliberazzjonijiet ta' l-istess Assocjazzjoni kondominjali jorbtux jew le lill-konvenuti peress li dawn m'humiex fost il-firmatarji tad-dokument

kostitwenti l-istess Assocjazzjoni. F'dan ir-rigward, it-Tribunal jaghmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

(i) - L-att ta' l-akkwist ta' l-appartament, fil-klawsola numru 11 jobbliga lill-konvenuti li jissiehbu fl-Assocjazzjoni (" The purchasers <u>undertake</u> to join the Owners' Association which may be formed between <u>all</u> the owners of the flats in the said block"). Il-konvenuti ghalhekk, ma jistghux jirrifjutaw li jkunu membri ta' l-Assocjazzjoni bil-ghan li jikkontribwixxu huma wkoll, bhalma huma obbligati s-sidien ta' l-appartamenti l-ohra fl-istess block, sehemhom ghall-ispejjez tal-manutenzjoni ta' l-ambjenti komuni, a tenur ta' l-istess att ta' l-akkwist.

(ii) – Meta xehed fil-kawza l-ohra gia' citata, deciza minn dan it-Tribunal diversament presjedut, il-konvenut Perit Godwin Drago qal hekk:

"Muri l-kuntratt dok. A (dan) konna ffirmajnieh. L-ewwel darba (tal-laqgha) <u>konna gejna avzati</u>. Dwar meta cemplilna tal-Highrise (Company Limited), ahna ghidna <u>li dment li kien hemm kwistjoni fuq l-'air conditioner', ma konniex se niehdu parti (fl-Assocjazzjoni)</u>. **<u>Il-kwistjoni ta' l-'air conditioner' ma kienetx ma l-Assocjazzjoni</u>**".

Apparti l-obbligu kuntrattwali li kellhom il-konvenuti li jissiehbu fl-Assocjazzjoni, ir-raguni li ta bil-gurament il-konvenut ghaliex hu u martu ma riedux jidhlu fl-Assocjazzjoni – cioe' li kien hemm kwistjoni dwar "air conditioner<u>" mhux ma' l-Assocjazzjoni</u> – ma hijiex raguni valida biex ma jonorax l-obbligu minnu assunt meta akkwista l-fond. Huwa stqarr li hu u martu kienu jafu, ghax kienu gew avzati minn qabel, li kienet se ssir laqgha bejn is-sidien ta' l-appartamenti kollha tal-blokk biex titwaqqaf l-Assocjazzjoni.

Meta xehed l-ewwel darba, il-konvenut kien qal li huwa jaqbel li kellha titwaqqaf l-assocjazzjoni ai termini tal-kuntratt ta' l-akkwist, pero' ma jaqbilx mal-mod kif din giet kostitwita. Andrew Debono, l-Administration Manager tas-socjeta' venditrici Highrise Company Limited, fix-xhieda tieghu ga citata qal li huwa kien informa lil kulhadd, u ghalhekk anke lill-konvenuti, li kienet se ssir it-tieni laqgha li fiha, eventwalment, twaqqfet l-Assocjazzjoni li giet iffirmata mill-maggoranza tas-sidien ta' l-appartamenti tal-blokk. Il-konvenut jichad li hu u martu kienu gew avzati b'din il-laqgha.

(iii) – Rigward l-ghazla ta' l-atturi ghall-karigi rispettivi ta' Chairman u ta' Segretarju ta' l-Assocjazzjoni – karigi li kien

neccessarju li jintlew minnufih biex l-Assocjazzjoni setghet tibda tiffunzjona fl-interess tas-sidien kollha tal-flats – u rigward il-mod kif tmexxew il-proceduri kemm biex twaqqfet l-Assocjazjoni kif ukoll biex gew eletti l-imsemmija zewg ufficjali taghha, dan it-Tribunal, fid-decizjoni tieghu citata tal-21 ta' Novembru, 1997, fil-kawza fl-istess ismijiet, esprima ruhu b'dan il-mod:

"It-Tribunal, inoltre, innota l-mod garbat u serju ta' kif mexxew l-atturi biex holqu l-Assocjazzjoni li kienet rikjesta skond il-kuntratt. It-Tribunal, inoltre, innota li l-'Agreement" li sar (dok C), kien dettaljat u ezawrjenti, u kien ihares l-interessi tad-diversi sidien ghat-tharis tal-manutenzjoni tal-blokk."

It-Tribunal, fil-kaz taht ezami, jikkondividi f'din l-evalwazzjoni.

6. Baqa' issa biss l-ahhar punt li fuqu qeghdin il-konvenuti jibbazaw il-kontestazzjoni taghhom ghat-talba attrici: li huma ma ghandhomx ihallsu daqs il-proprjetarji tal-flats l-ohra ghal sehemhom mill-ispejjez tal-manutenzjoni ta' l-ambjenti komuni peress li l-konvenuti ma akkwistawx bhalhom l-ispazju fil-garaxx.

Dwar dan, it-Tribunal jaghmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

(a) Jirrizulta l-fatt, mhux kontradett, li l-konvenuti, ghalkemm ma jippossjedux xi parti mill-ispazju tal-garaxx kbir ghal skop ta' parkeggjar tal-vettura, madankollu ghandhom installati fih il-meters tad-dawl u ta' l-ilma, il-kaxxi tat-telefon u tal-cable television u s-"circuit breaker" taghhom. Di piu', is-sistema tad-drenagg appartenenti ghall-appartament proprjeta' tal-konvenuti tghaddi wkoll mill-istess garaxx.

(b) Skond il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament "de quo" minbarra l-appartament numru sitta (6), il-konvenuti akkwistaw ukoll<u>, in komun mal-proprjetarji l-ohra</u>, "<u>the entrance, staircase and landings, shafts, drainage systems and lift</u>."

Fl-istess kuntratt, fil-klawsola numru 4, hemm stipulat mill-gdid illi:

"The said flat enjoys a "pro rata' share in ownership of the common parts and of the common services of the block which include the entrance, entrance hall, staircase, stairwell, landings, drains and drainage system, lift, lift shaft, internal shafts."

U fil-klawsola 11 ta' l-istess kuntratt ta' l-akkwist, gie inoltre stipulat illi:

"The common areas and common services of the block, including the lift and the roof, are to be maintained regularly by all the owners of the flats having the right from time to time to use the common parts, and not on the basis of the percentage of co-ownership of the common parts; for this purpose the purchasers undertake to join an Owners' Association which may be formed between all the owners of the flats in the said block".

Inoltre, il-klawsola numru 12 ta' l-istess kuntratt tkompli tispecifika illi: "The common parts of the block shall be kept clean and unobstructed at all times".

Fil-klawsola 16 tal-kuntratt ta' l-akkwist hemm ukoll illi:

"Purchasers and their successors in title shall pay 'pro rata' for their share any maintenance, cleaning and upkeeping expenses related to the common parts, which shall be that of one-ninth (1/9) for each apartment, or such a lesser share should more apartments be ever constructed".

(c) Mill-process tac-citata kawza deciza minn dan it-Tribunal, diversament presjedut, fil-21 ta' Novembru, 1997 (Avviz numru 296/97JR), jirrizulta illi:

i – L-Assocjazzjoni kondominjali tal-blokk "Avril Apartments" iffurmata mill-maggoranza tal-proprjetarji ta' l-appartamenti fl-istess blokk, li eligew ukoll l-ufficjali taghha fil-persuna ta' l-atturi, awtorizzat lill-istess Assocjazzjoni li tesigi u tircievi l-hlas tal-kontribuzzjonijiet mis-sidien kollha ta' l-appartamenti ghall-ispejjez tal-manutenzjoni ta' l-ambjenti komuni;

ii – Fil-laqgha li saret fil-15 ta' April, 1997, li ghaliha attendew sebgha (7) proprjetarji ta' flats tal-blokk 'de quo', cioe' l-maggoranza tas-sidien (ghaxra), dawn iddecidew:

"…that the sum of one hundred Maltese Liri (LM100) per annum be contributed by each flat owner, and this covers expenses…."

(d) It-Tribunal jaghmel riferenza ghall-artikolu 492 tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta (Kap. 16) li jipprovdi li:

Kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-ohrajn sabiex 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".

Ma jirrizultax li l-konvenuti b'xi mod cedew jew irrinunzjaw ghal tali jeddijiet. Jirrizulta, anzi, li huma qeghdin jaghmlu uzu tal-partijiet komuni, u anki ghal din ir-raguni huma tenuti li jikkontribwixxu ghall-manutenzjoni ta' l-istess.

(e) Kif gustament innotat id-difensur ta' l-atturi fin-nota responsiva ta' l-osservazzjonijiet taghha,

"l-unici parametri stabbiliti fil-kuntratt tat-12 ta' Settembru, 1996, huma dawk stipulati fil-klawsola 16 fejn, b'mod l-aktar car, jinghad illi "Purchasers … shall pay pro rata for their share of maintenance, cleaning and upkeeping expenses to the common parts"; u, aktar u aktar, klawsola 11 li b'mod inekwivoku tispecifika t-tifsira tal-kliem 'pro rata', u cioe': 'that is, per flat … and not on the basis of percentage of co-ownership of the common parts". Il-kontribuzzjoni ghandha tkun ugwali indipendentement mill-percentwali ta' uzu o meno"

Fi kliem iehor, il-kontribuzzjoni 'pro rata' hi abbinata man-numru ta' appartamenti u mhux ma' l-uzu li jsir mill-ambjenti komuni.

(f) Hija rilevanti wkoll l-osservazzjoni li ghamlet id-difensuri ta' l-atturi fic-citata nota responsiva fejn ghamlet riferenza ghall-aktar kont recenti tad-dawl u tal-ilma tal-partijiet komuni kollha, inkluz il-garaxx, minn liema kont wiehed ghandu jikkonkludi li l-akbar konsum ta' elettriku jsir fil-lift, u konsegwentement il-kontestazzjoni tal-konvenuti fir-rigward tal-kontribuzzjoni ghall-ispejjez tal-manutenzjoni tal-garaxx tammonta "ghal ftit centezmi" (dok. PM4).

7. Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet premessi, it-talba attrici tirrizulta gustifikata.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jiddeciedi billi:

1. Jichad il-kontro-talba maghmula mill-konvenuti konjugi Drago kontra l-atturi nomine, u dana ghar-ragunijiet ga' spjegati;

2. Jiddikjara l-ewwel eccezzjoni, sollevata mill-konvenuti, bhala ezawrita in vista tad-decizjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili Prim'Awla, fil-5 ta' Ottubru, 1999, fil-kawza fl-ismijiet inversi;

3. Jichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti;

4. Jilqa' t-talba attrici ghall-hlas ta' mitejn lira Maltin (LM200), ammont dovut mill-konvenuti kif dedott fl-Avviz tat-Talba; u konsegwentement,

5. Jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi fil-kwalita' taghhom premessa, l-imsemmi ammont ta' mitejn lira Maltin (LM200) dovut ghar-ragunijiet premessi.

L-ispejjez kollha ta' dina l-istanza ghandhom jithallsu mill-konvenuti".

Kif inghad, il-konjugi Drago, konvenuti, interponew appell permezz ta' rikors ipprezentat fl-4 ta' Frar, 2000, li bih ghamlu sensiela ta' talbiet li, ghall-praticita', sejrin jigu riprodotti verbatim kif jinsabu fir-rikors ta' l-appell. It-talbiet ta' l-appellanti huma dawn li gejjin:-

"TALBIET TA' L-APPELLANTI:-

Illi ghaldaqstant, l-Appellanti qeghdin umilment jitolbu lil din l-wisq Onorabbli Qorti l-Appell sabiex:-

1. B'referenza ghas-sentenza ta' nhar it-Tnejn, sbatax (17) ta' Jannar, tas-sena elfejn (2000), fl-ismijiet "Philip Micallef u n-Nutar Joseph Brincat, rispettivament Chairman u Segretarju ta' l-Assocjazzjoni Kondominjali AVRIL – vs – A.I.C. Godwin u Carmela sive Ena konjugi Drago", Avviz Numru 825/99 – PS, moghtija mit-Tribunal Ghal Talbiet Zghar kif iprresedut mill-

Gudikant Prokuratur Legali Paul Saliba, dina ghandha tigi iddikjarata nulla, invalida u ineffettiva, a bazi ta' l-ewwel tlett aggravji sollevati mill-Appellanti f'dana r-Rikors ta' l-Appell odjern.

2. Illi s-sentenza li qed issir referenza ghaliha, ghandha konsegwenzjalment tithassar, u l-ati tal-process mibghuta lura quddiem l-Ewwel Qorti diversament ippreseduta biex jinstemghu l-provi wara li jkunu gew decizi l-eccezzjonijiet in linea preliminari ta' l-Appell pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell mis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili Prim'Awla nhar il-hamsa (5) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija disgha u disghin (1999), Citazzjoni Numru 1163/98 – RCP fl-ismijiet "Arkitett u Inginier Civili Godwin u Carmela sive Ena, konjugi Drago D'Aragona kontra (1) Pilip Micallef u n-Nutar Joseph Brincat, personalment, rispettivament Chairman u Segretarju ta' l-Assoccjazzjoni kondominjali AVRIL; u (2) Direttur Generali tal-Qrati tal-Gustizzja sive Registratur tal-Qrati; (3) Highrise Company Limited; (5) Avukat Generali tar-Repubblika," u dana sabiex il-Gustizzja mhux biss issir u l-principju ta' l-*'audi alteram partem'* jigi salvagwardat billi l-proceduri jitmexxew b'mod serju, kawt u efficjenti skond kif titlob il-procedura ghat-tmexxija tal-kawzi quddiem il-Qrati tal-Gustizzja taghna.

3. Illi fic-cirkostanzi l-Appellanti m'ghandhomx ibatu ebda forma ta' spejjez sia minhabba n-nuqqasijiet ta' l-istess Tribunal, kif ukoll minhabba l-fatt illi l-Appellanti zvijjaw lit-Tribunal, b`att ta' ommissjoni meta kienu jafu ben tajjeb illi kien ghad hemm Appell pendenti mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili li ghaliha saret referenza fit-talba precedenti.

4. Fir-rigward tal-Kontro-Talba ta' l-Appellanti li tirreferi ghall-HAMES AGGRAVJU ta' l-istess appellanti dina ghandha tigi deciza wara li jinstemghu l-provi da parti ta' l-appellanti li ma jistghux isiru qabel ikun gie deciz definittivament sa l-istadju *'res judicata'* l-Appell li ghad hemm pendenti mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-hamsa (5) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija disgha u disghin (1999), u jkun biss f'dak l-istadju li jistghu jigu likwidati d-danni sofferti mill-istess appellanti u kif mitluba minnhom fil-Kontro-Talba taghhom fl-Avviz odjern li minnu qed isir dana l-Appell wara is-sentenza monka tas-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn (2000).

5. Illi fl-ahharnett dana l-Appell jiddetermina wkoll illi bil-mod kif it-Tribunal mexxa s-smiegh tal-Kawza dana ma kienx konformi mal-procedura, billi l-ewwel kellhom jigu decizi l-

> eccezjonijiet in linea preliminari, u imbghad wiehed jghaddi ghall-provi fil-mertu fid-dawl ta' l-izvilupp li jkunu sehhu, liema talba hija l-bazi tas-SITT AGGRAVJU u l-ahhar aggravju da parti ta' l-Appellanti.
>
> 6. Illi ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ghandha tiddikjara is-sentenza li minnha qieghed isir dana l-Appell bhala nulla, invalida u ineffettiva (u dana ghad-diversi ragunijet li diga' sar accenn ghalihom); thassar l-istess sentenza; u tibghat lura l-atti tal-process quddiem l-Ewwel Qorti biex tkompli tisma' l-provi sa l-istadju li jkunu waslu qabel l-izballji fatali fuq bazi legali u fattwali da parti ta' l-Ewwel Qorti (it-Tribunal) kif ippresedut, u dana biex jigu issalvagwardati z-zewg principji ta' l-*'audi alteram partem'* u li l-Gustizzja mhux biss trid issir imma tidher li qieghda issir.
>
> 7. Illi l-Appellanti m'ghandhomx ibghatu ebda forma ta' spejjez li ghandhom jigu issapportati mill-Appellanti peress illi dawna ta' l-ahhar zvijjaw lit-Tribunal b'att ta' ommissjoni meta ma gharfux lill-Qorti li tabilhaqq kien ghad hemm Appell pendenti mis-sentenza tal-hamsa (5) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija disa' u disghin (1999)".

L-atturi pprezentaw risposta ta' l-appell fit-28 ta' Frar, 2000, li fiha inter alia ssottomettew in linea preliminari li l-appell interpost mill-konvenuti huwa irritwali u ghandu jigi michud billi ma jirrizultax li hu konsentit mill-provvedimenti ta' l-artiklu 9 ta' l-Att V ta' l-1995. In effetti, anke meta tigi ezaminata l-ligi applikabbli, huwa evidenti li l-materja tal-kawza kienet taqa' fil-parametri tal-Bord, u di piu', l-ezitu ta' l-istess kawza ma kienx jiddependi fuq l-ezitu ta' kawza ohra quddiem qorti kompetenti. L-appellati jissottomettu wkoll li dan qed jghiduh inkwantu l-kawza (Cit. Nru. 1163/98/RCP) fl-ismijiet inversi u deciza fil-5 ta' Ottubru, 1999, kienet tittratta minn impunjattiva tad-decizjoni tal-21 ta' Novembru,

1997, u wkoll profferita mit-Tribunal ghat-Talbiet iz-Zghar wara li l-appell interpost mill-konvenuti kien gie respint.

L-appellati jissottomettu wkoll illi anqas ma jirrizulta li t-Tribunal b'mod gravi mar kontra d-dettami ta' l-imparzjalita' u ta' l-ekwita' u gew pregudikati d-drittijiet tal-konvenuti. L-appellati ghalhekk talbu li l-appell tal-konjugi Drago jigi respint bl-ispejjez kontra taghhom.

F'din l-istanza, trattazzjoni orali, vera u propja ma saritx minhabba li ghal kull seduta appuntata, id-difensur ta' l-appellanti, daqqa ghal raguni u daqqa ghal ohra, talab differiment. Din il-Qorti kienet kompjacenti hafna, pero', wasal certu stat fejn kien evidenti li ma setghetx takkorda izjed it-talbiet tad-difensur ta' l-appellanti li ghal xhur shah kien il-kagun ghala din il-kawza ma setghetx tibda biex tigi trattata.

Finalment ghalhekk din il-Qorti ddifferiet l-appell ghas-sentenza u tat il-fakulta' lid-difensuri tal-partijiet li jaghmlu noti ta' osservazzjonijiet bil-miktub. Effettivament gew prezentati dawn in-noti li din il-Qorti hadet konjizzjoni taghhom.

Ikkonsidrat:

Illi hawnhekk qeghdin fl-isfera ta' appelli minn decizjonijiet tat-Tribunal ghat-Talbiet Zghar li karatteristika partikolari taghhom, kif jippreskrivi l-artiklu 7 tal-Kap 380 hija li t-Tribunal ghandu jaqta' kull talba u kontro-talba quddiemu principalment skond l-ekwita'. Principju dan li universalment huwa l-bazi ta' dawk li huma komunement imsejjhin Small Claims Tribunals, u li per konsegwenza, xi ftit jew wisq jipproskrivi d-dritt ta' appell illi l-ligi taghti minn decizjonijiet ta' tali Tribunal.

Skond l-artiklu 8 (2) tal-Kap 380 appell jista' jsir biss fil-kazijiet li gejjin:-

a) fuq kull haga li jkollha x'taqsam mal-gurisdizzjoni tat-Tribunal;

b) fuq kull kwistjoni ta' preskrizzjoni;

c) fuq kull nuqqas ta' tharis tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 2 ta' l-artiklu 7;

d) meta t-Tribunal ikun b'mod gravi mar kontra d-dettami ta' imparzjalita' u ta' ekwita' skond il-ligi u dik l-azzjoni tkun ippregudikat il-jeddijiet ta' min jappella.

Din il-Qorti jidhrilha li kif prospettat l-appell, qabel tigi deciza l-kwistjoni ta' l-eccepita irritwalita', hu utli li jigu konsidrati d-diversi aggravji biex jigi stabbilit jidhlux fil-parametri tal-ligi li jirregolaw id-dritt ta' appell.

L-appellant qieghed jissottometti diversi aggravji.

Bl-ewwel aggravju tieghu huwa qieghed jissolleva n-nullita' tas-sentenza appellata minhabba l-fatt il t-Tribunal ikkonkluda fatti dwar eccezzjoni in linea preliminari da parti ta' l-appellanti odjerni li kienu inezistenti. B'mod partikolari l-appellanti f'dan il-kuntest qed jirreferi ghall-kawza l-ohra, cioe' l-appell bic-citazzjoni numru 1163/98 li ghaliha diga' saret riferenza fir-risposta ta' l-appellat. Din il-Qorti ezaminat l-atti processwali, partikolarment ghal dak li jirrigwarda din l-allegazzjoni ta' l-appellanti, ezaminat ukoll is-sentenza appellata u ma tarax li tista' taqbel li hu l-kaz li tghid li t-Tribunal ikkonkluda fatti dwar eccezzjoni in linea preliminari ta' l-appellanti odjerni li kienu inezistenti. Ghalhekk dan l-ewwel aggravju fi kwalunkwe kaz mhux sostnut.

Bit-tieni aggravju l-appellanti wkoll jimpunjaw il-validita' legali tas-sentenza appellata billi jissottomettu li r-Tribunal mar "ultra vires" f'dak li kien mitlub biex jiddeciedi fuqu.

Il-Qorti ezaminat l-atti processwali tal-kawza, partikolarment l-att promotorju tal-gudizzju fil-prim'istanza, kif ukoll l-eccezzjonijiet li nghataw, u ma tarax li tista' taqbel ma' dak li qed jissottometti l-appellant. Ma hemm xejn x'jindika li t-Tribunal mar "ultra vires" dak li gie mitlub jiddeciedi fuqu bl-att promotorju.

Fit-tielet lok l-appellant ghandu aggravju iehor li jirrigwarda l-inkompetenza, skond hu, tat-Tribunal li ddecieda aspetti legali li skond il-Ligi m'huwiex kompetenti li jiddeciedi, u ghalhekk, a bazi ta' dan is-sentenza appellata hija, skond l-appellanti, nulla, invalida u ineffettiva.

Id-difensur ta' l-appellanti in verita' fir-rikors ta' l-appell, ipprova jispjega xi jrid jghid b'dan l-aggravju u jipprova b'xi mod isostnih. Pero', in realta', l-istampa li temergi, aktar milli ta' konfort ghas-sottomissjoni bazi ta' l-istess aggravju, hija wahda ta' sforz inutli biex jipprova jinholoq bazi ta' appell meta evidentement fit-termini ta' l-artikolu 8 (2) abbinat ma' l-artikolu 7 (2) tal-Kap 380 dan id-dritt ma jezistix.

L-appellant imbaghad ghandu wkoll aggravju iehor li, skond hu, huwa pedissekwu ghall-ewwel tlett aggravji tieghu fis-sens li huma gew ikkundannati jhallsu l-ispejjez minhabba illi t-Tribunal fehem kollox hazin, mar ultra vires, u anke applika principji li ma messux applika, u oltrapassa l-kompetenza gurisdizzjonali tieghu u, bhala rizultat, huma,

issa, assumendo li ghandhom ragun fuq l-ewwel tlett aggravji, m'ghandhomx jigu kundannati jbatu spejjez.

Ghaliex dan ghandu jkun aggravju separat u jigi trattat separat u mhux propost bhala appendici ghat-talba finali, din il-Qorti ma tifhimx, pero' fi kwalunkwe kaz, una volta qed jigi deciz li l-appellanti m'ghandhomx ragun fuq l-ewwel tlett aggravji, isegwi li lanqas ma jista' jkollhom ragun fuq dan ir-raba aggravju li wkoll qed jigi respint.

Ghal dak li hu l-hames aggravju, u li jirrigwarda l-kontro-talba taghhom fi prim'istanza, l-appellanti jaghmlu sottomissjonijiet twal u pjuttost estensivi, intizi biex jattakkaw id-decizjoni tat-Tribunal inkwantu dan cahdilhom il-kontro-talba taghhom. In effetti pero', dur dur, apparti l-abbundanza ta' kliem u sottomissjonijiet, m'hemm xejn ta' sustanza li jinnewtralizza dak li, a bazi tieghu, l-ewwel Qorti cahdet il-kontro-talba ta' l-appellanti – partikolarment il-fatt li huma naqsu milli jaghmlu l-provi li kienu rikjesti biex, se mai, il-kontro-talba taghhom tkun tista' tintlaqa' si et quatenus.

Is-sitt aggravju ta' l-appellanti, skond huma, jirrigwarda l-manjiera ta' kif it-Tribunal iddecieda fuq it-talbiet ta' l-atturi appellati minghajr ma segwa l-procedura, u kwindi holoq konfuzjoni fis-sens li nghatat sentenza kompleta u in vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom. Huma jallegaw

a propositu, li gie vjolat il-principju ta' l-audi alteram partem fil-konfront taghhom, u jissottomettu wkoll illi t-Tribunal kien messu l-ewwel iddecieda fuq l-eccezzjonjiet in linea preliminari, imbaghad jara l-partijiet x'kien be hsiebhom jaghmlu biex eventwalment hu, it-Tribunal jibda jisma' l-provi fil-mertu.

Illi din hi sottomissjoni, u aggravju, ghal kollox bla valur. Ma kien hemm xejn x'jindika illi t-Tribunal kellu jaghmel dak li qed jitlob l-appellant, u cioe' li joqghod jiddeciedi l-kawza bil-pezzi bukkuni, bis-sulluzzu, forsi ghax l-appellanti hekk kien jaqblilhom.

F'dan l-isfond hu ovvju li ma tezistix bazi li fuqha l-appell jista' jigi radikat u ghalhekk hu l-kaz li tigi akkolta l-eccezzjoni ta' l-irritwalita' ta' l-appell li mhux koncess fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz.

F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk din il-Qorti m'ghandhiex alternattiva hlief li tichad l-appell billi hu irritwali kif inghad, u, konsegwentement, tikkonferma s-sentenza appellata kif effettivament qed taghmel, bl-ispejjez ta' din l-istanza a kariku ta' l-appellanti.

Dep/Reg

mm