QORTI CIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 276/14MH

Illum 28 ta’ Gunju, 2017

Charmaine Pace (K.I. 204773M) bhala amministratrici tal-“Little Gozo Court” Owners Association

vs

Joseph (K.I.497193M) u Vanessa (K.I.122892M) konjugi Portelli

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tal-attrici Charmaine Pace noe** tat-3 ta’ April 2014 fejn gie premess:

“Illi l-esponenti noe tamministra ghan-nom ta’ “Little Gozo Court” Owners Association, blokk ta’ appartamenti u numru konsiderevoli ta’ garaxxijiet sottastanti l-istess blokk ta’ appartementi maghrufa bhala “Little Gozo Court” u sitwati fi Triq Guzeppi Calleja, Swatar, Birkirkara (kopja tal-Ftehim tal-Assocazzjoni anness u mmarkat “Dok. LGC1”);

Illi l-imsemmija appartamenti u garaxxijiet kienu akkwistati mid-diversi utenti tal-appartamenti minghand l-intimat u martu permezz ta’ diversi kuntratti separati (kopja annessa u mmarkata “Dok. LGC2”);

Illi f'dawn il-kuntratti ta' akkwist l-utenti inghataw id-dritt ta' uzu u godiment tal-partijiet komuni tal-imsemmija blokk ta' appartamenti, fosthom id-dritt ta' uzu u godiment "tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet u cioe` ir-rampa u d-drive-in u tal-partijiet l-ohra ghall-uzu komuni fil-livell tal-garaxxijiet";

Illi jirrizulta li l-konkos tad-driveway tal-garaxxijiet tal-blokka in kwistjoni qed jitfarrak f'diversi partijiet b'tali mod li l-wicc tal-konkos qed jispicca b'hafna zrar u trab hiereg minnu, tant li anke sahansitra qed jinkixef il-hadid tax-xibka tal-istruttura;

Illi apparti li dawn id-difetti qed ikunu ta' nkonvenjent kbir minhabba l-ammont ta' trab li qed itir fl-arja malli jidhlu l-karozzi, jirrizulta li huma wkoll ta' periklu serju specjalment fil-partijiet fejn il-karozzi jkunu qed iduru biex jaccessaw ir-rampi li hemm bejn il-livelli;

Illi dan kollu gie spezzjonat u affermat mill-Perit inkarigat mill-esponenti noe u kopja tar-rapport tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat "Dok. LGC3";

Illi konsegwentement id-dritt ta' uzu u godiment tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet mhux biss qed jigi serjament ostakolat izda ghal kollox perikolanti ghall-inkolumita' tal-utenti nfushom;

Illi dawn il-hsarat huma ta' natura straordinarja u nonostante` li l-intimati, qua proprjetarji tal-partijiet komuni, gew interpellati diversi drabi sabiex jiehdu hsieb il-manutenzjoni/reparazzjoni tal-istess dannu strutturali, huma baqghu inadempjenti;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghalfejn m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet kollha premessi:-

(1) *Tiddikjara u tiddeciedi, okkorendo permezz ta' perit nominandi, illi jezistu hsarat strutturali f'diversi partijiet tal-ambjenti komuni fil-livelli tal-garaxxijiet fil-blokk ta' appartamenti, kif hawn fuq ahjar spjegat;*

(2) *Tiddikjara u tiddeciedi li b'konsegwenza diretta ta' dawn il-hsarat fil-partijiet komuni tal-garaxxijiet id-dritt ta' uzu u godiment tal-utenti qed jigi serjament imfixxkel u sahansitra rez perikolanti bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-istess utenti;*

(3) *Tiddikjara u tiddeciedi illi r-responsabilita` ghat-tiswija/manutenzjoni ta' dawn l-istess ambjenti komuni tispetta lill-intimati;*

(4) *Konsegwentement tikkundana lill-istess intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali u opportuni, okkorendo taht id-direzzjoni ta' perit nominandi, a spejjez taghhom;*

(5) *F'kaz li l-intimati jonqsu milli jaghmlu fit-terminu lilhom moghti x-xogholijiet rimedjali opportuni, li l-esponenti noe tkun awtorizzata tghamilhom hi a spejjez tal-intimati, okkorendo taht id-direzzjoni tal-istess perit nominandi.*

B'rizerva ghal kull dannu, bl-ispejjez, inkluz dik tal-Ittra Ufficjali tat-8 ta' Ottubru, 2013 ("Dok. LGC4") ."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta guramentata tal-konvenuti konjugi Portelli** tas-6 ta' Mejju 2014[1] li permezz taghha ressqu is-segwenti eccezzjonijiet:

[1] Fol 26 et seq

"1. Illi fl-ewwel lok, jiġi rilevat li l-esponenti kienu sseparaw legalment minn xulxin, u saħansitra ddivorzjaw minn xulxin, ferm qabel il-preżentata ta' dan ir-rikors ġuramentat, u bis-saħħa tal-kuntratt ta' separazzjoni relativ, Vanessa Portelli ma fadlilha xejn x'taqsam man-negozju ta' Joseph Portelli. Għaldaqstant hija ma għandha assolutament l-ebda relazzjoni mal-attriċi u għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż relatati jkunu a karigu tal-istess attriċi.

2. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, Joseph Portelli ma għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attriċi stante li qatt ma daħal fl-ebda kuntratt magħha u qatt ma assuma xi obbligi fil-konfront tagħha u għalhekk huwa wkoll għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż relatati jkunu a karigu tal-istess attriċi.

3. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Assoċċazzjoni illi tirrapreżenta l-attriċi ma tikkomprendix ukoll is-sidien ta' garaxxijiet fil-blokk, u dan skont l-artikolu 3 tal-Ftehim ta' Assoċċjazzjoni u konsegwentement għal din ir-raġuni wkoll, l-attriċi ma għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju sabiex tkun tista' tippromwovi din il-kawża li tirrigwarda esklużivament il-partijiet komuni tal-livell ta' garaxxijiet fil-kumpless "Little Gozo Court".

4. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attriċi ma għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju sabiex tintavola l-kawża li effettivament intavolat stante li inter alia l-Owners Association ma għandha l-ebda titotlu fuq il-partijiet komuni tal-blokk, u wkoll għaliex fit-termini tal-paragrafu 8 tal-ftehim li jwaqqaf l-Assoċjazzjoni, l-attriċi ma hijiex awtorizzata li tipproċedi b'xi forma ta' kawża simili għal dik intentata b'din il-proċedura.

5. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba tal-attriċi sabiex l-esponenti jew min minnhom jiġu ddikjarati responsabbli għat-tiswija u manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-garaxx hija assolutament infondata u inġustifikata. Effettivament, mill-kuntratt (anki jekk dan huwa biss wieħed imbagħbas u manumess) eżebit mill-attriċi stess jirriżulta li l-obbligu ta' tiswija u

manutenzjoni kemm ordinarja kif ukoll straordinarja tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet tinkombi fuq is-sidien partikolari tal-garaxxijiet fil-kumpless u mhux fuq l-esponenti bħala vendituri oriġinali tal-proprjetajiet de quo; jew, la darba twaqqfet l-Owners Association, a karigu tal-istess Owners Association li għandha twettaq dawk ix-xogħlijiet neċessarji fl-interess tas-sidien partikolari u dawn imbagħad iħallsu sehemhom pro rata għan-numru ta' garaxxijiet lill-istess Assoċjazzjoni.

6. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-permess, mill-mod li bih huwa fformulat ir-rikors ġuramentat jidher li l-attriċi qegħda tibbaża l-lanjanzi tagħha fuq il-mod li bih twettqu x-xogħlijiet mill-kuntrattur inkarigat sabiex jeżegwixxi x-xogħol ta' bini u tlestija tal-kumpless "Little Gozo Court". Jekk dan huwa l-każ, l-esponenti jeċċepixxu li fl-ewwel lok, il-leġittimu kuntradittur tal-attriċi ma humiex l-esponenti, imma huwa l-kuntrattur li effettivament wettaq dak ix-xogħol u ċjoè C. & F. Schembri and Sons Limited; u fit-tieni lok, kwalsiasi drittijiet ta' rivalsa tal-attriċi huma lllum kolpiti bil-preskrizzjoni ta' sentejn mid-data li fiha tfaċċaw in-nuqqasijiet li minnhom qed tilmenta l-attriċi u dan fit-termini tal-artikolu 1638(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku appuntat minnha l-perit Joseph Ellul Vincenti.

Rat l-affidavits u t-traskrizzjoni tax-xhieda mressqa mill-partijiet.

Rat id-dokumenti u l-provi kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din l-azzjoni l-attrici, bhala amministrattrici tal-Assocjazzjoni tas-Sidien ta' blokk appartamenti (inkluz il-garaxxjiet) gewwa l-Msida, qeghda titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi jezistu diversi hsarat ta' natura strutturali f'diversi partijiet tal-ambjenti komuni fil-livelli ta' garaxxijiet fil-blokk ta' appartamenti msemmija. B'konsegwenza ta' dan, fil-fehma taghha gie mfixkel u sahansitra pperikolat id-dritt ta' uzu u godiment tal-utenti ta' dawn l-istess garaxxijiet. Hija qeghda titlob li fi zmien qasir u perentorju, il-konvenuti ghandhom jigu ordnati jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali opportuni u fin-nuqqas, tali xogholijiet ghandha tigi awtorizzata li twettaqhom l-attrici noe stess a spejjez tal-konvenuti.

Minn naha l-ohra l-konvenuti laqghu ghal din l-azzjoni b'numru ta' eccezzjonijiet fosthom uhud ta' natura preliminari. Fil-mertu huma jargumentaw li t-talbiet attrici huma nfondati ghax kif jirrizulta mill-kuntratti t'akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni, l-obbligu ta' tiswija u manutenzjoni kemm ordinarja kif ukoll straordinarja tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet tinkombi fuq is-sidien partikolari tal-garaxxijiet fil-kumpless u mhux fuq il-vendituri oriġinali. Alternattivament, ghandha tkun l-Assocjazzjoni tas-Sidien li twettaq dawk ix-xogħolijiet neċessarji fl-interess tas-sidien partikolari. Jekk imbaghad il-lanjanzi huma diretti lejn il-kwalita' tax-xogholijiet li saru fil-bidu, ghandu jkun il-kuntrattur inkarigat li jwiegeb u mhux il-konvenuti.

Ikkunsidrat:

In vista tal-fatt li l-maggor parti tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti huma ta' natura legali u preliminari, il-Qorti tqis opportun li l-ewwel jigu ndirizzati dawn l-

eccezzjonijiet. Il-hames eccezzjoni, in kwantu tirrigwarda l-mertu tal-vertenza, sejra tigi trattata u deciza flimkien mal-mertu.

L-ewwel eccezzjoni preliminari

Il-konvenuti jissottomettu li n-negozju kollu li huma kellhom bejniethom fiż-żwieġ kien gie mghoddi lil Joseph Portelli wara li kienu sseparaw. Fil-fehma taghhom, kif jirriżulta mill-kuntratt ta' separazzjoni personali esebit in atti, Vanessa Portelli ġiet għal kollox estranja għal kwistjonijiet bħal dawk odjerni li setgħu jinqalgħu fil-futur. Għalhekk isostnu li l-konvenuta Vanessa Portelli għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

Minn naha taghha l-attrici noe tirribatti li, minkejja s-separazzjoni personali, Vanessa Portelli xorta ghandha twiegeb ghat-talbiet attrici.

Din l-eccezzjoni tghid hekk –

"1. Illi fl-ewwel lok, jiġi rilevat li l-esponenti kienu sseparaw legalment minn xulxin, u saħansitra ddivorzjaw minn xulxin, ferm qabel il-preżentata ta' dan ir-rikors ġuramentat, u bis-saħħa tal-kuntratt ta' separazzjoni relattiv, Vanessa Portelli ma fadlilha xejn x'taqsam man-negozju ta' Joseph Portelli. Għaldaqstant hija ma għandha assolutament l-ebda relazzjoni mal-attriċi u għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż relatati jkunu a karigu tal-istess attriċi."

Fl-ewwel lok u kif inghad minn din il-Qorti stess fil-kaz **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited etdeciz fit-28 ta' Settembru 2016**[2] -

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawza bhala legittimu kontradittur jirrizultaw ben cari mill-gurisprudenza:

***Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited** deciza fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell:*

[2] Rik Gur 700/14

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-kaz fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009***[3] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinsel minn qaghda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza."

Illi inoltre l-gurisprudenza tkompli hekk:

*"**<u>Ghal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv ghal dak prospettat mill-attur bit-talba tieghu. Dan ghaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bazi tad-domanda proposta</u>**[4]." **(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)**[5]."*

Fl-isfond tal-principji appena elenkati, jemergi illi t-talbiet attrici jirrigwardaw il-konsegwenzi tal-allegati hsarat fil-partijiet komuni tal-garaxxijiet li flimkien mal-appartamenti rispettivi xtraw **minghand il-konvenuti konguntivament**. Imbaghad,

[3] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[4] Tipa grassa u sottolinear b'enfasi tal-Qorti
[5] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

kif jirrizulta mid-diversi kuntratti ta' kompro-vendita iffirmati mill-konvenuti u l-kompraturi rispettivi kif hawn rapprezentati mill-attrici noe, l-istess kompraturi inghataw biss id-dritt tal-uzu tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet. Dan ifisser li dawn il-partijiet ghall-uzu komuni kienu baqghu proprjeta' tal-vendituri. Dan il-fatt wahdu diga' jnissel rapport guridiku bejn is-sidien tal-garaxxijiet, kif rapprezentati fil-kawza, u kull wiehed mill-konvenuti bhala vendituri li ghandhom x'jirrispondu ghall-allegazzjonijiet imressqa.

Fi kwalunkwe kaz, id-difiza tal-konvenuti li fil-frattemp isseparaw, ma tbiddel xejn mill-legittimita' tal-azzjoni attrici fil-konfront ta' kull wiehed miz-zewg konvenuti. Il-kuntratt ta' separazzjoni personali bejn il-konjugi Portelli tal-24 ta' Lulju 2009[6] huwa *res inter alios acta* ghall-attrici noe u l-kontenut tieghu ghaldaqstant ma jorbothiex. Ghal kull buon fini pero' jigi osservat li ma tirrizulta ebda klawsola fil-kuntratt ta' separazzjoni li tixhet dawl fuq il-pozizzjoni tal-partijiet jew min minnhom fir-rigward ta' proceduri gudizzjarji istitwiti minn terzi kontrihom dwar materji assunti minnhom waqt iz-zwieg. Jissemma biss ftehim dwar l-assunzjoni ta' responsabilta' esklussiva da parti tal-konvenut Joseph Portelli ghal dak li jirrigwarda hlas ta' debiti gravanti fuq il-komunjoni tal-akkwisti[7], liema ftehim huwa estraneu ghall-mertu tal-vertenza odjerna.
Fid-dawl tas-suespost, din l-eccezzjoni hija wahda nfondata.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari</u>

Skont din l-eccezzjoni, lanqas il-konvenut Joseph Portelli ma ghandu relazzjoni guridika mal-attrici noe ghax hu qatt ma obbliga ruhu kuntrattwalment lejha.

Din l-eccezzjoni tghid hekk –
"Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, Joseph Portelli ma għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attriċi stante li qatt ma daħal fl-ebda kuntratt magħha u qatt

[6] Fol 31 et seq
[7] Klawsola 20 a fol 45

ma assuma xi obbligi fil-konfront tagħha u għalhekk huwa wkoll għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż relatati jkunu a karigu tal-istess attriċi."

Din l-eccezzjoni hija fiergha.

Huwa palezi li l-attrici ma hijiex qeghda tagixxi f'isimha izda kjarament f'isem is-sidien tal-garaxxijet mixtrija minghand il-konvenuti, wara li giet debitament appuntata bhala amministratur tal-kondominju b'effett mill-1 ta' Dicembru 2011[8]. Dan ai termini tal-Ftehim ta' l-Assocjazzjoni tas-Sidien tal-blokk appartamenti "Little Gozo Court"[9].
Specifikament b'relevanza ghall-kaz tal-lum huwa l-legislatur stess li jakkorda lill-amministratur fost ohrajn il-funzjoni li jaghmel dak kollu mehtieg ghall-*"preservazzjoni u l-protezzjoni tal-partijiet komuni*[10]*."*

Inoltre, skont l-artikolu 10 ta' dan il-Ftehim, in linea ma' dak li jipprovdi l-artikolu 17 tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta), l-attrici fil-kwalita' taghha ta' amministratur ghandha r-rapprezentanza legali u guridika tal-kondominju. L-artikolu 10 tal-Ftehim jghid hekk –

"Ghar-rigward ta' kull haga li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur ghandu r-rapprezentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapacita' gudizzjarja u legali li jharrek lill-condomini jew lil terzi. Il-mizuri li jittiehdu mill-Amministratur li jkunu jaqghu fi hdan il-funzjonijiet tieghu, ikunu jorbtu lis-sidien kollha[11]*."*

Is-suespost ghalhekk jikkrea relazzjoni guridika bejn l-attrici noe u l-konvenut Joseph Portelli b'dana li l-istess konvenut huwa certament legittimu kontradittur biex jirrispondi ghat-talbiet attrici.

[8] Fol 8
[9] Fol 4 et seq
[10] Artikolu 16 (1) (d) tal-Kap 398
[11] Fol 6

L-eccezzjoni hija michuda.

<u>It-tielet eccezzjoni preliminari</u>

Il-konvenuti jargumentaw li ghalkemm it-talbiet attrici kollha jirreferu ghar-rampa tal-garaxxijiet li jaghmlu uzu minnha s-sidien taghhom, l-Assocjazzjoni rapprezentata mill-attrici ma tinkludix fiha lis-sidien tal-garaxxijiet. Ghalhekk huwa manifest skont il-konvenuti li la l-Assocjazzjoni *per se* u lanqas l-amministratur ta' dik l-Assocjazzjoni ma ghandhom il-*vires* biex jaġixxu f'isem is-sidien tal-garaxxijiet jekk dawn la huma membri tal-Assoċjazzjoni u qatt ma' taw xi awtorità lil dik l-Assoċjazzjoni jew dak l-amministratur li jaġixxu f'isimhom speċjalment f'dak li jirrigwarda proċedimenti ġudizzjarji.

In sostenn ta' din l-eccezzjoni l-konvenuti jzidu ulterjorment li l-attriċi noe ma ghamlet ebda tentattiv biex iddaħħal lis-sidien tal-garaxxijiet bħala parti fil-kawza. Ghaldaqstant, skonthom, l-attrici noe m'ghandhiex l-interess guridiku mehtieg biex tavvanza dawn il-proceduri.

Minn naha taghha l-attrici noe tirribatti li l-Ftehim t'Assocjazzjoni in ezami ghandu jinqara b'mod holistiku, b'dana li ghandu jirrizulta li tali Ftehim ikopri wkoll lis-sidien tal-garaxxijiet. Isegwi fil-fehma tal-atturi li l-kawza kif intavolata mill-attrici noe hija korretta.

Din l-eccezzjoni tghid hekk –

" Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Assoċċazzjoni illi tirrapreżenta l-attriċi ma tikkomprendix ukoll is-sidien ta' garaxxijiet fil-blokk, u dan skont l-artikolu 3 tal-Ftehim ta' Assoċċazzjoni u konsegwentement għal din ir-raġuni wkoll, l-attriċi ma għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju sabiex tkun tista' tippromwovi din il-kawża li tirrigwarda esklużivament il-partijiet komuni tal-livell ta' garaxxijiet fil-kumpless "Little Gozo Court".

Il-gurisprudenza li tirrigwarda l-interess guridiku mehtieg sabiex persuna tkun tista' tipprocedi fil-Qorti b'kawza kontra persuna jew persuni ohra hija ampja. Fil-kaz fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deciz fil-31 t'Ottubru 2016** il-Qorti qalet hekk-

*"Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawza **"Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta"** din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk:-*

*"Illi l-Qorti tqis li meta wiehed ihares lejn is-siwi ta` eccezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess guridiku tal-parti attrici li ssostni l-kawza, wiehed irid izomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta u mal-principji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu mehtieg biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru guridiku, irid ikun iwassal ghal rizultat ta` utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd (Ara App. Civ. 13.2.1953 fil-kawza fl-ismijiet **Manche` vs Montebello** (Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduci tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi (P.A. 7.1.1953 fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri vs Sammut** (Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minhabba dan il-principju li ghadd ta` sentenzi cahdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni minghajr oggett materjali (Ara App. Civ. 8.6.1942 fil-kawza fl-ismijiet **Cortis vs Bonello** (Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

*Illi, minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa` fil-kawza (App. Civ. 17.2.1993 fil-kawza fl-ismijiet **Sammut et noe vs Attard** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.246).*

Hu stabilit ukoll mill-Qrati li dak li jfisser l-interess tal-attur ghandu jkun jidher mill-att innifisu li bih tinbeda kawza (Ara App. Civ. 3.12.1984 fil-kawza fl-ismijiet

***Borg vs Caruana** (Kollez. Vol: LXVIII.ii.232) u l-ghadd ta` sentenzi hemm imsemmija, u ghalkemm il-mottiv tal-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fir-Rikors Mahluf, ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kuntrastat (Ara App. Civ. 12.12.1983 fil-kawza fl-ismijiet **Ignazio Gatt vs Michael Debono et**).Illi l-interess mhux ta bilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew gid, u jista` jezisti wkoll fejn jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew suggettiv (P.A. 13.10.1952 fil-kawza fl-ismijiet **Axiaq vs Mizzi noe et** (Kollez. Vol: XXXVI.ii.532), imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku (App. Civ. 15.12.1932 fil-kawza fl-ismijiet **Scolaro vs Bailey** (Kollez. Vol: XXVII.ii.195);”*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawza “**MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera**” din il-Qorti (PA/FS) qalet :-*

*“Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Tabone et vs Joseph Schembri**, deciza fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: “Dwar il-kuncett ta` l-interess guridiku, jibda biex jinghad, li; Fil-kawza fl-ismijiet **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] inghad li biex wiehed jista` jinghad li ghandu interess guridiku li jipproponi azzjoni, hemm bzonn li l-kawza li jipproponi tkun tista tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.*

*Fil-kawza fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine** deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] gie ritenut li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit innessguridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament kommess mill-konvenut u ddannijew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir.*

*L-interess irid ikun guridiku, cioe` bbazat fuq xi dritt pretiz lez ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VoII p.588). Il-**Mattirolo** f`dan ir-rigward jispjega li :-*

"L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-ligi qeghda hemm biex tipprotegi dak l-interess li ghandu dritt bhala bazi tieghu. Huwa ghalhekk, li jinghad li l-interess huwa l-mizura ta` l-azzjoni. L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali cjoe jrid johrog minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara **Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe** deciza mill-Qorti ta` L-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

*Illi minbarra dan, u dejjem ghal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jsehh matul il-hajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha, ghaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Hekk gie ritenut fil-kawza **Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard** Appell Civili datat 17 ta` Frar 1993. Illi gie ritenut ukoll li l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kwantifikat f`somma determinata ta` flus jew gid, u jista` jkun ukoll meqjus imsejjes, jekk jimmira li jhares jew jaghti gharfien ghall-jedd morali jew suggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku. (Ara **Axiaq vs Mizzi noe et** Prim Awla Qorti Civili deciza fit-13 ta` Ottubru 1952, **Scolaro vs Bailey**, Appell Civili deciz fil-15 ta` Dicembru 1932, **Tarcisio Barbara vs Emanuel Azzopardi, John Bondin**, Prim`Awla Qorti Civili deciz fit- 28 ta` Marzu 2003).*

*Dan il-principju gie ribadit fil-kawza **Falzon Sant Manduca vs Weale**, deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Jannar 1959, fejn intqal li l-interess irid ikun guridiku, jigifieri jkollu l-elementi mehtiega biex isawru l-interess ta` l-attur, izda dan l-interess m`hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku. Il-Qrati taghna, sahansitra taw decizjonijiet fis-sens li persuna ghandha nteress li tigi msejha fil-kawza anke fejn la tista` tirbah il-kawza u lanqas tista` tigi kkundannata, imma biss ghaliex ilkwistjoni tirrigwarda jeddijiet taghha u ghall-integrita` tal- 41 gudizzju. (Ara **Lawrence Farrugia vs Joseph Fava** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-18 ta` Mejju 1995).*

Ghalhekk jekk wiehed jipprova jigbor dawn il-principji fil-qasir wiehed jista` jghid li l-interess guridiku :

-irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta` jedd u jibqa` jezisti fil-kors kollu tal-kawza]
- irid ikun dirett
- irid ikun legittimu [konformi ghal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]
- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]
- l-azzjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur ghall-otteniment ta` vantagg u utilita`
- ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur
- il-kawza li jipproponi tkun tista` tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih. - Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir
- Ma jistax ikun ipotetiku, ghalkemm jista` jirreferi ghal jedd morali jew suggettiv."

*Illi fis-sentenza **Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et** (App. Civ. (Imh JSP) – 6 ta` Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell sostniet :-*

"Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta` interess guridiku hija dik tal-***Mortara** *li jghid li l-interess guridiku huwa `l`utilita` finale della domanda giudiziale nel tema dell`asserita` esistenza o violazione del diritto".

Illi ghalkemm fis-sistema taghna tista` tinghata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih lattur ikun jista` jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz ta` l-awtorita`gudizzjarja."

Fil-kawza ***Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal- Pulizija fil-kwalita` tieghu bhala Ufficjal Principali ta` l- Immigrazzjoni*** *(P.A. (JRM) 18 ta` Jannar 2001 – Cit. Numru 1790/00/JRM), il-Qorti qalet hekk :-*

"Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess ta` l-attur f`kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B`ta` l-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar izzerriegha ta` l-ezistenza ta` jedd u l-htiega li tilqa` ghal kull attentat ta` ksur tieghu minn -haddiehor. Dan l-interess m`hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku [ara per ezempju, Qorti ta` l-Appell fil-kawza flismijiet "***Falzon Sant Manduca vs Weale***", maqtugha fid-9 ta` Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11".

Fis-sentenza fl-ismijiet ***J. Muscat et vs R. Buttigieg et*** *(App. Civ. 27 ta` Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) intqal: "L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta` l-ezistenza ta` dritt u l-vjolazzjoni tieghu: b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f`kondizzjoni pozittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta` dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."*

Fil-kawza deciza mill-Prim`Awla fit-2 ta` Mejju, 2002 fl-ismijiet ***George Laferla et vs Joseph Lauri et*** *inghad li: "Huwa risaput li l-interess ta` l-attur f`kawza jrid jibqa` jissussisti matul il-hajja ta` l-azzjoni, ghaliex jekk tali interess jigi nieqes, il-kawza ma tkunx tista` tissokta (ara "****Calleja vs Micallef****" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta`April, 1992, u "****Sammut vs Attard****" deciza wkoll mill-istess Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Frar, 1993).*

*Il-Qorti tosserva wkoll li l-interess guridiku, irid jissussisti matul il-hajja ta` l-azzjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attrici naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. (****Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard****; App. Civ., 17.2.1993, Vol. LXXVII).*

Illi f`sentenza ohra tas-17 ta` Frar 1993, l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet* ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *qalet li: "l-interess guridiku huwa risaput, irid jissussisti matul il-hajja ta` l-azzjoni".

*Ta` l-istess portata kienet is-sentenza li tat din il-Qorti (PA/RCP) fis- 26 ta` April, 2012 fil-kawza "***Nicholas de Giorgio v. Vincent Paul Savona et***" fejn inghad hekk :-*

*"Illi dwar in-nuqqas ta` interess guridiku tal-attur fil-mument li prezenta l-kawza huwa rilevanti li jinghad li "biex wiehed jipproponi domanda f`gudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bzonn li jkollu interess fiha, jigifieri hemm bzonn illi d-domanda ggiblu rizultat utli jew vantaggjuz" ("***Beatrice Manche noe –vsMaria Montebello***" A.C. - 13 ta` Frar 1953), "b`mod li jekk l-azzjoni ma twassalx biex tipproduci tali rizultat ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi" ("***Giuseppe Camilleri et –vs Giuseppe Sammut et***"P.A. - 7 ta` Jannar 1953) u jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista` jigi uzufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta ("***Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et***" A.C. 27 ta` Mejju 1991; u "***Albert Calleja–vsOrazio Micallef***" A.C. - 1 ta` April 1992).*

*Fuq il-kuncett tar-rizultat vantagguz jew utli, ossija ta` l-utilita` guridika issir riferenza ghas-sentenzi fl-ismijiet "**Veronica Farrugia et –vs Mary Buhagiar**" (A.C. - 2 ta` April 1993) u "**Joseph Attard et –vs Paul Baldacchino**" (A.C. - 5 ta` Ottubru 2001)."*

Applikati dawn il-principji ghall-fattispecje tal-kaz tal-lum, il-Qorti ssib li lanqas din l-eccezzjoni ma tregi.

Il-qofol tal-argumenti tal-konvenuti huwa li l-attrici noe m'ghandhiex l-interess guridiku biex tintavola dawn il-proceduri f'isem is-sidien tal-garaxxijiet ghax dawn allegatament ma humhiex parti mill-Assocjazzjoni tal-Kondominju, liema Assocjazzjoni skont il-konvenuti tinkludi biss lis-sidien tal-appartamenti. Izda minn qari akkurat tat-test tal-ftehim li bih twaqqfet l-Assocjazzjoni, liema ftehim kif tajjeb senjalat mill-attrici noe ghandu jigi nterpretat u applikat **b'mod holistiku u mhux spezzettat**, juri li s-sidien tal-garaxxijiet tal-blokk appartamenti huma ugwalment parti mill-Assocjazzjoni.

Infatti, ghalkemm huwa minnu li l-artikolu 3 tal-Ftehim indikat mill-konvenuti jghid biss li *"Kull sid/ien ta' appartament huwa/huma membru/membri ta' l-Assocjazzjoni"*, immedjatament wara, l-artikolu 4 jobbliga lis-*"**sid ta' kull appartament u/jew garaxx**"* sabiex ihallas, "***flimkien mas-sidien ta' l-appartamenti u garaxxijiet kollha fl-istess blokk**, ghall-ispejjez tal-partijiet komuni tal-appartamenti….*[12]*"*. L-istess artikolu jkompli hekk: *"Kull sid/sidien ta' appartament jew garaxx fl-imsemmi blokk ikollu dritt ghal vot wiehed biss*[13]*."*

Inoltre, r-referenza ghall-partijiet komuni tal-kondominju kull fejn tidher fil-Ftehim hija kjarament wahda generika u holisika, intiza allura li tinkludi kemm il-komun tal-blokk tal-appartamenti kif ukoll il-komun tal-garaxxijiet. Interpretazzjoni mod iehor twassal ghal ksur tal-ispirtu shih ta' dan l-istess ftehim.

[12] Sub-artikolu 1 a fol 4
[13] Sub-artikolu 4

Ghaldaqstant, u kuntrarjament ghal dak li qed jghidu l-konvenuti, dawn is-sub-artikoli huma proprju prova li anke s-sidien tal-garaxxijiet huma parti mill-Assocjazzjoni. Dan ghaliex l-artikoli tal-Ftehim legalment jistghu jorbtu biss lill-membri tieghu. Isegwi logikament li la anke s-sidien tal-garaxxijiet huma marbuta bir-regolamenti tal-Ftehim, huma meqjusa bhala membri tal-Assocjazzjoni.

Konsegwentement, ir-rapprezentanza guridika u legali li ghandha l-attrici noe a tenur tal-Ftehim tal-Assocjazzjoni in ezami japplika ugwalment ghan-nom tas-sidien tal-appartamenti u l-garaxxijiet minghajr distinzjoni. Huwa meqjus infatti li fic-cirkustanzi tal-kaz, l-interess tal-attrici *noe* huwa:

attwali – ghax il-hsarat lamentati kienu jezistu mhux biss fil-mument tal-intavolar tal-proceduri, izda ghadhom u ser jibqghu hemm sakemm jigu rimedjati;

diretti – ghax jolqot direttament l-interessi tas-sidien tal-garaxxijiet li hija tirraprezenta;

legittimu – ghax jekk hija ma tagixxix, il-hsara probabbilment tkompli tizdied;

guridiku – ghax l-attrici noe ghandha kull interess li tfittex rimedju quddiem il-Qrati ghal pretensjonijiet ta' dawk li hija qed tirraprezenta.

Inoltre l-azzjoni odjerna hija idonea biex twassal lill-attrici *noe* biex tottjeni t-twettiq tax-xoghlijiet rimedjali mitluba fil-komun tal-garaxxijiet. Jinghad ukoll li l-interess taghha skatta minn allegati nuqqasijiet fl-obbligi tal-konvenuti bhala sidien tal-komun li jwassal ghall-garaxxijiet. Hemm ghalhekk ness guridiku mehtieg bejn l-allegat agir jew in-nuqqas ta' agir tal-konvenuti u l-ilmenti tal-attrici *noe*.

Fid-dawl tas-suespost l-eccezzjoni hija michuda.

Ir-raba' eccezzjoni preliminari

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom, il-konvenuti jsostnu li l-attrici *noe* ma ressqet ebda prova li hija ghandha kunsens tas-sidien tal-garaxxijiet sabiex tintavola l-proceduri odjerni. Huma jargumentaw li l-attrici kellha ssejjah laqgha tal-kondominju u ggib l-awtorizzazzjoni mehtiega ghal dan il-ghan minghand is-sidien tal-garaxxijiet. Izda f'ebda mument ma gew prezentati l-minuti tal-laqgha li fiha l-*condomini* approvaw l-intavolar ta' dawn il-proceduri mill-attrici f'isimhom. In-nuqqas tal-kunsens espress mill-*condomini* ghandu skont il-konvenuti jgib mieghu il-karenza t'interess guridiku.

L-attrici *noe* minn naha taghha tirribatti li kif ammess mill-konvenuti stess f'din l-eccezzjoni, l-Assocjazzjoni in kwistjoni m'ghandhiex titolu fuq il-partijiet komuni peress li dan baqa' dejjem f'idejn il-konvenuti. Ghalhekk, il-konvenuti mhux biss huma responsabbli ghall-kunsinna taghhom fi stat tajjeb izda wkoll ghar-rikostruzzjoni taghhom minhabba l-hsarat subiti.

L-eccezzjoni tghid hekk -

"Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-attriċi ma għandhiex l-interess ġuridiku neċessarju sabiex tintavola l-kawża li effettivament intavolat stante li inter alia l-Owners Association ma għandha l-ebda titolu fuq il-partijiet komuni tal-blokk, u wkoll għaliex fit-termini tal-paragrafu 8 tal-ftehim li jwaqqaf l-Assoċjazzjoni, l-attriċi ma hijiex awtorizzata li tipproċedi b'xi forma ta' kawża simili għal dik intentata b'din il-proċedura."

Din l-eccezzjoni hija wkoll infondata.

Fl-ewwel lok, kif tajjeb qalet l-attrici noe, it-titolu ta' sidien fuq il-partijiet komuni tal-blokk jappartjeni unikament lill-vendituri kif jistipulaw il-kuntratti ta' kompro-

vendita u sottolineat mill-istess konvenuti fin-Nota' prezentata minnhom quddiem din il-Qorti fis-27 ta' Mejju 2104[14].

Fit-tieni lok, il-Qorti tosserva li s-subartikolu 8 (iii) tal-artikolu 4 tal-Ftehim ta' l-Assocjazzjoni ipoggi r-responsabbilta' fuq l-amministratur proprju biex-

"...jwettaq dawk l-atti li jistghu jenhtiegu ghall-preservazzjoni u l-protezzjoni tal-partijiet komuni."

Mehud dan, flimkien mal-poter moghti lill-istess amministratur fl-artikolu 10 tal-istess Ftehim li jagixxi gudizzjarjament u legalment ghan-nom tal-condomini f' *"kull haga li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium..."*, jitnissel mhux biss id-dritt izda wkoll l-obbligu li l-amministratur jipprocedi b'kawzi bhal dik tal-lum jekk jirrizulta xi pregudizzju ghall-preservazzjoni u l-protezzjoni tal-partijiet komuni. Inoltre mill-provi stess jirrizulta li l-attrici *noe* kellha l-kunsens mehtieg biex tintavola dawn il-proceduri. Infatti l-attrici bil-gurament xehdet b'mod mhux kontradett li hija qeghda tirraprezenta lis-sidien tal-garaxxijiet li lkoll qablu li kien sar xoghol hazin fil-komun tal-garaxxijiet[15]. Ukoll, il-kunsens tas-sidien tal-garaxxijiet fir-rigward tal-intavolar tal-proceduri huwa deducubbli wkoll anke mill-ghazla ta' uhud minnhom li jixhdu fil-kawza fosthom Carmelo Galea li espressament iddikjara li Pace kellha l-kunsens taghhom biex tipprocedi bil-kawza[16].

L-eccezzjoni hija michuda.

Is-sitt eccezzjoni preliminari

Din l-eccezzjoni tghid hekk -

[14] Fol 30, punt 2 ghalkemm hawn jindikaw biss bhala s-sid tal-kommun lil Joseph Portelli n vista ta' l-ewwel eccezzjoni minnhom moghtija li giet michuda.
[15] Affidavit a fol 55
[16] Affidavit a fol 77 para 50

"Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-permess, mill-mod li bih huwa fformulat ir-rikors ġuramentat jidher li l-attriċi qegħda tibbaża l-lanjanzi tagħha fuq il-mod li bih twettqu x-xogħlijiet mill-kuntrattur inkarigat sabiex jeżegwixxi x-xogħol ta' bini u tlestija tal-kumpless "Little Gozo Court". Jekk dan huwa l-każ, l-esponenti jeċċepixxu li fl-ewwel lok, il-leġittimu kuntradittur tal-attriċi ma humiex l-esponenti, imma huwa l-kuntrattur li effettivament wettaq dak ix-xogħol u ċjoè C. & F. Schembri and Sons Limited; u fit-tieni lok, kwalsiasi drittijiet ta' rivalsa tal-attriċi huma lllum kolpiti bil-preskrizzjoni ta' sentejn mid-data li fiha tfaċċaw in-nuqqasijiet li minnhom qed tilmenta l-attriċi u dan fit-termini tal-artikolu 1638(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta."

Fl-ewwel parti ta' din l-eccezzjoni, l-konvenuti jeccepixxu li sostanzjalment l-azzjoni attrici hija wahda diretta lejn il-kwalita' tax-xoghlijiet orginali li saru biex titlesta l-blokka tal-bini. Huwa ghalhekk li f'dan il-kaz, il-legittimu kontradittur ghandu jkun il-kuntrattur li ghamel dawn ix-xoghlijiet.

L-attrici noe tirrespingi din l-eccezzjoni billi targumenta li huma l-konvenuti li ghandhom jirrispondu ghat-talbiet mhux biss fil-kwalita' taghhom ta' sidien tal-komun li dwaru hemm l-ilmenti, izda wkoll bhala l-izviluppaturi tal-binja irrispettivament minn jekk qabbdux terzi persuni biex jaghmlu x-xoghlijiet. Fi kwalunkwe kaz, il-konvenuti kellhom kull dritt li jitolbu il-kjamata fil-kawza tal-kuntrattur li ezegwixxa x-xoghlijiet, izda dan baqghu m'ghamluhx.

Il-Qorti tqis li ghalkemm huwa minnu li l-pern tal-pretensjonijiet attrici jidher li huwa l-mod kif saru x-xoghlijiet meta l-kumpless kien ghadu qed jinbena, dan b'ebda mod ma jezonera lill-konvenuti mir-responsabilta' li jirrispondu ghat-talbiet tal-atturi. Jekk huma kienu ghazlu li jinkarigaw kuntrattur biex jezegwixxi x-xogholijiet, ir-relazzjoni guridika bejn il-konvenuti u l-kuntrattur hija kompletament estranea ghall-attrici *noe*. Huwa car li l-kuntratti ta' kompro-vendita bil-koncessjoni tad-dritt ta' uzu tal-komun tal-garaxxijiet, saru biss bejn is-sidien tal-appartamenti u

l-garaxxijiet u l-konvenuti. Ghalhekk l-attrici *noe* ghandha dritt tfittex lill-istess konvenuti jekk issa hija ghandha lment li jolqot dak id-dritt tal-uzu. Jekk il-konvenuti verament dehrilhom li l-kuntrattur minnhom inkarigat kellu huwa wkoll ikun parti minn din il-kawza, huma setghu facilment talbu l-kjamata in kawza tieghu, specjalment meta fl-istadju tal-eccezzjonijiet huma kienu diga' qeghdin jippruvaw jitfghu ir-responsabbilta' ta' kwalunkwe nuqqasijiet fuqu. Ta' dan il-konvenut gia kellu hsieb car kif jidher mill-ittra ufficjali mibghuta lill-istess appalatur darba li kien gie notifikat bl-ittra ufficcjali mibghuta mill-assocjazzjoni attrici[17]. Izda ghal ragunijiet maghrufa biss ghalihom dan m'ghamluhx. Jibqa' naturalment impregudikat id-dritt tal-konvenuti li jduru fuq il-kuntrattur ghal rimedju jekk l-ezitu ta' din il-kawza jkun kontrihom.

Din il-parti tal-eccezzjoni hija michuda.

<u>Fit-tieni parti ta' din l-eccezzjoni</u>, l-konvenuti jeccepixxu li kwalsiasi drittijiet ta' rivalsa tal-attriċi huma llum kolpiti bil-preskrizzjoni ta' sentejn mid-data li fiha tfaċċaw in-nuqqasijiet li minnhom qed tilmenta l-attriċi u dan fit-termini tal-artikolu 1638(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minn naha taghha l-attrici noe targumenta li dan l-artikolu mhuwhiex applikabbli ghall-kaz tal-lum u fi kwalunkwe kaz, la l-hsarat lamentati ghadhom jiprogressaw sal-lum, kwalunkwe preskrizzjoni qeghda tigi nterrotta b'mod kontinwu.

L-artikolu 1638 tal-Kap 16, **fl-intier tieghu**, jipprovdi hekk -

"1638. (1) Jekk bini jew xogħol ieħor kbir ta' ġebel, mibni b'appalt, fi żmien ħmistax-il sena minn dak in-nhar li tkun tlestiet il-kostruzzjoni, jinqered, kollu jew biċċa minnu, jew juri li hemm periklu ċar li sejjer jiġġarraf minħabba difett fil-kostruzzjoni, jew ukoll minħabba difett tal-art, l-arkitett u l-appaltatur għandhom iwieġbu għal dan.

[17] Fol 57.

(2) L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsara għandha titmexxa fi żmien sentejn minn dak in-nhar li jigri xi wieħed mill-każijiet hawn fuq imsemmija."

Anke *ictu oculi* huwa car li dan l-artikolu qieghed jindirizza xenarju divers minn dak tal-lum u cioe' l-perjodu ta' responsabbilita' tal-perit arkitett u l-appaltatur fir-rigward ta' bini **f'kuntest ta' appalt**. Is-sub-titolu li tahtu jinsab dan l-artikolu huwa wkoll intestat "Fuq l-Appalti." Ghaldaqstant, il-perjodu ta' sentejn koncessi ghal azzjoni ghal hlas ta' hsara fil-bini kostruwit huwa riferibbli unikament ghal hsara li tirrizulta minn ftehim ta' appalt. Sitwazzjoni li ma tavverax ruhha fil-kaz tal-lum peress li l-azzjoni ntavolata mill-attrici *noe* in forza tad-dritt taghhom ta' uzu u godiment tal-komun tal-garaxxijiet versu s-sid tal-istess komun bhala l-venditur. Ma hemm ghalhekk ebda kwistjoni ta' appalt. *Se mai* l-appalt kien sehh bejn il-konvenuti vendituri u l-kuntrattur imqabbad minnu biex jezegwixxi tali xoghlijiet. Izda kif diga' instab, ma tezisti ebda rabta guridika bejn l-attrici noe u l-kuntrattur imqabbad biex jaghmel ix-xoghlijiet li dwarhom tressqet il-kawza odjerna.

Fi kwalunkwe kaz, u ghal kull buon fini, jinghad xorta kif anke osservat l-attrici noe, li l-mertu tal-kaz juri li l-ilmenti dwar il-hsarat huma kontinwi u ghadhom ghaddejjin sal-lum. Ghaldaqstant kwalunkwe preskrizzjoni hija regolarment interrotta. Kif inghad fil-kaz **Buonaventure sive Benny Camilleri et vs G.A. Investments Ltd deciz fis-7 t'Ottubru 2016**[18] -

*"Il-qorti zzid li lanqas ma jista' wiehed jippretendi li min isib ruhu fil-posizzjoni li sabu ruhhom fiha l-atturi, kull darba li tfegg xi hsara jkollha toqghod tinterpella gudizzjarjament lill-persuna li taghmel il-hsara. F'dan ir-rigward tista' ssir analogija ma' dak li ntqal fis-*sentenza tal-*Prim'Awla,* ***Portelli v. Attard*** *deciza fl-20 ta' Marzu 1997; "meta d-danni ma jigux determinati f'mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jinghad li l-hsara qeghda kontinwament issir, kif jidher li qed*

[18] App Nru 338/11

jigri f'dan il-kaz, it-terminu ta' preskrizzjoni ikun kontinwament qed jigi "interrot", u dan itterminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf milli tkompli ssir."

Minn kull aspett taghha ghalhekk, din il-parti tal-eccezzjoni hija nfondata wkoll.

Sorvolati dawn l-eccezzjonijiet preliminari, l-Qorti sejra tghaddi biex tezamina l-mertu tal-kaz.

Mertu

L-ilment li fuqu qeghda tibbaza l-azzjoni taghha l-attrici noe huwa wiehed – illi l-konkos tad-driveway tal-garaxxijiet tal-blokka in kwistjoni qieghed jitfarrak f'diversi partijiet b'tali mod li l-wicc tal-konkos qed johrog minnu hafna trab u zrar b'inkonvenjent kbir ghas-sidien tal-komun tal-garaxxijiet. Sahansitra skont l-attrici *noe*, f'xi partijiet qieghed jinkixef il-hadid tax-xibka tal-istruttura. Dan kollu ghall-attrici *noe* qed iwassal biex jinholoq periklu partikolarment fil-partijiet fejn il-karozzi jkunu qed iduru biex jaccessaw ir-rampi li hemm bejn il-livelli.

Mill-atti jirrizulta li:
i. Permezz ta' kuntratti ta' varji[19], l-vendituri konvenuti Portelli bieghu lil diversi kompraturi appartamenti u garaxxjiet fil-kumpless "Little Gozo Court" fi Triq Guzeppi Calleja l-Imsida;
ii. Skont dawn l-istess kuntratti, il-kumpraturi inghataw id-dritt li jaghmlu uzu bla xkiel mir-rampa u mid-*driveway* tal-garaxxijiet. L-ispejjez ghall-manutenzjoni, kemm ordinarji kif ukoll straordinarji, fejn u meta mehtieg, tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet kellhom jinqasmu *pro rata* bejn is-sidien tal-garaxxijiet[20];

[19] Fol 79 et seq
[20] Klawsola e ta' wiehed mill-kuntratti a fol 11

iii. L-istess kuntratt jindika li *"kollox mibni skond il-permessi approvati u skond l-arti u s-sengha u b'materjal tajjeb.*[21]*";*

iv. Ai termini tal-kuntratti msemmija, id-*driveway* mertu tal-kawza baqghet pjena proprjeta' tal-vendituri[22].

Xehdet **l-attrici noe Charmaine Pace** permezz ta' affidavit[23]. Hija qalet hekk –
"Wiehed jista' facilment jinnota, meta tidhol fil-livelli tal-garaxxijiet, illi l-konkos mhux ta' kwalita' tajba u qed jitfarrak f'diversi partijiet u qed jispicca b'hafna zrar u trab li qed itir fl-arja meta jidhlu l-karozzi. F'xi partijiet anke qed jinkixef il-hadid tax-xibka tal-istruttura. Qed ninnutaw li l-konkos qed jiddeterjora aktar ma jghaddi z-zmien specjalment fil-partijiet fejn il-karozzi jduru biex jaccessaw ir-rampi ta' bejn il-livelli. Gibna anke perit fuq il-post biex janalizza il-hsarat u l-materjal uzat u biex jaghmel rapport dwar dan.
Peress li qed jingabar hafna trab tal-konkos, is-Sur Paul Pace ID300968 (M) li jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-blokka qed ikollu jiknes darba f'gimgha sabiex inaqqas mit-trab li jtir fl-arja. Pero' aktar ma tiknes aktar qed jinqala' ghax kif ghidt il-konkos qed jiddeterjora u jsir trab."

Xehed **Paul Pace**[24], ir-ragel tal-attrici li jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-blokk ta' appartamenti u li ilu jaghmel dan ix-xoghol ghal circa hames snin. Huwa kkonferma li l-*concrete* fil-komun tal-garaxxijiet jinsab *"fi stat hazin hafna"*. Semma' kif dan qieghed jitfarrak u jsir zrar apparti li jingema hafna trab irqiq. Huwa esebixxa xi ritratti[25] li juru fost ohrajn li f'xi partijiet qieghed anke jinkixef il-hadid tax-xibka tal-istruttura. Huwa jzid li qieghed itir hafna trab fl-arja peress li spiss jghaddu l-karozzi mill-komun u per konsegwenza huwa jkollu jiknes spiss. Huwa jishaq li l-konkrit qieghed jiddeterjora l-hin kollu kawza tal-kwalita' hazina tieghu.

[21] Klawsola (o) f'wiehed mill-kuntratti a fol 89
[22] Fol 30 – paragrafu 2 tan-Nota tal-konvenuti.
[23] Fol 55 et seq
[24] Affidavit a fol 58
[25] Fol 59 et seq

Ta' l-istess kelma kien ix-xhud **Carmelo Galea**[26], wiehed mis-sidien tal-garaxxijiet milquta. Huwa qal li kien ilu zmien twil jilmenta dwar l-istat hazin tal-*concrete* tal-art tal-komun tal-garaxxijiet fil-blokk in kwistjoni ghaliex –

"....huwa ta' kwalita' fqira hafna u qed ikompli jiddeterjora biz-zmien. Dan qed jikkawza inkonvenjent kbir lili u lis-sidien l-ohra tal-garaxxijiet ghax il-concrete qed jitfarrak u jsir zrar u trab, tant li l-arja fil-kumpless tal-garaxxijiet dejjem qed tkun fgata bit-trab, specjalment meta jinstaqu l-karozzi."

Huwa kkonferma wkoll li f'xi partijiet mill-art qed tinkixef ix-xibka tal-hadid. Qal ukoll li ghalkemm Paul Pace jiknes regolarment, dan ftit li xejn jghin is-sitwazzjoni ghax il-*concrete* ghadu qed jitmermer.

Xehed ukoll **Edmond Barbara**[27], sid ta' tmien garaxxijiet fil-blokk u l-ewwel amministratur tal-blokk. Huwa qal li fit-tieni u t-tielet sular tezisti l-akbar problema ghax l-art tal-konkos qieghda titfarfar u meta wiehed jimxi fuqha jibda jinqala z-zrar. F'xi partijiet l-art ittieklet u qeghda tidher ix-xibka. Minkejja li huwa kellem lill-konvenut diversi drabi, dan qatt ma kien itih sodisfazzjon. Huwa qal li l-problema ilha tezisti mill-bidu nett li sar il-bini. Skont dan ix-xhud, il-problema qeghda f'post lokalizzat mhux tul il-kuritur kollu ta' kull sular fejn hemm il-garaxxijiet. Fi zmienu bhala amministratur kien qabbad persuna biex taghti *coating* fuq l-art fejn hemm il-problema izda t-tentattiv ma rnexxiex u l-problema baqghet hemm.

Xhud iehor kien **Richard Zammit**[28], ex-amministratur tal-blokk u sid iehor ta' wiehed mill-garaxxijiet. Apparti li kkonferma l-problemi fl-art tal-konkos li semmew ix-xhieda precedenti huwa zied hekk –

"L-appartament tieghi nikrih ghal short lets, kelli zewg Taljani. Hemm anke tumbata fl-art fejn ghandi l-garaxx tieghi. Bizzejjed nghid illi dawn it-Taljani kienu

[26] Affidavit a fol 77
[27] Fol 121 et seq
[28] Affidavit a fol 123

qeghdin jipparkjaw il-karozza u rajthom b'ghajnejja, jinzlu, il-mara waqghet f'din it-tumbata u weggghet."

Minn naha taghha, **Alison Anne Tasker**[29], proprjetarja ta' appartament u garaxx gewwa l-kumpless ukoll qalet li –

".....l-kuritur u d-drive-in tal-garaxxijiet dejjem kienet f'sitwazzjoni li niddeskriviha bhala disrepair...Mimlija trab, hi uneven, kollha bicciet tal-gebel. Jekk dik l-art kienet tal-konkos, zgur li kienet ta' kwalita' nferjuri....Il-problema m'hijiex qieghda lokalizzata. Tista' tghidilha hi mferrxa mat-tul kollu tad-drive-ins. Nikkonferma illi jiena kelli opportunita' li ghandna ahna hi l-istess problema li hemm fis-sulari l-ohra."

Il-**perit ex parte Marvin Ellul**, inkarigat mill-attrici *noe* spezzjona d-dahla tal-garaxxijiet *de quo* nhar it-30 ta' Jannar 2012. Fir-rapport imhejji minnu datat 16 ta' Frar 2012[30], huwa ddeskriva li d-dahla tal-garaxxijiet hija mqassma fi tlett livelli. F'kull sular hemm diversi garaxxijiet. Iz-zewg livelli ta' taht il-livell tat-triq huma accessibbli b'rampa fuq ix-xellug, filwaqt li l-pjan terran ghandu access minn naha tal-lemin tas-sit. Huwa spjega fid-dettall ir-rizultanzi tal-ispezzjoni –

"Mill-ispezzjoni rrizulta, hekk kif ukoll jidher mid-diversi ritratti (numri 1 sa 11) li qed jigu mehmuza ma' dan ir-rapport, li l-konkos tal-art ta' driveway qed jitfarrak f'diversi partijiet. Dan il-konkos, fil-parti l-kbira tieghu, mhux parti ntegrali mis-saqaf tal-istess struttura imma huwa 'topping' tal-planki li sar waqt il-kostruzzjoni tal-blokka in kwistjoni. F'parti zghira quddiem ir-rampa li twassal mil-livell tal-basement -1 ghall-livell tal-basement -2 sahansitra nkixef ukoll il-hadid tal-istruttura. Il-wicc tal-konkos qed jispicca b'hafna zrar u trab hiereg minnu u f'certi partijiet inkixfet ukoll ix-xibka. Dan, apparti li qed ikun ta' nkonvenjent kbir minhabba l-ammont ta' trab li qed itir fl-arja malli jidhlu l-karozzi, qed ikun ukoll

[29] Fol 125 et seq
[30] Fol 14 et seq

ta' periklu specjalment fil-partijiet fejn il-karozzi jkunu qed iduru biex jaccessaw ir-rampi li hemm bejn il-livelli.

Fl-opinjoni professjonali tieghi, inhoss li dan il-konkos qed jitfarrak ghax huwa ta' kwalita' baxxa hafna jew ix-xoghol sar hazin u ma giex kumpatt bizzejjed biex isostni l-immanuvrar tal-karozzi. Infatti hemm diversi partijiet ohra fejn allavolja jghaddu diversi vetturi l-konkos xorta ghadu tajjeb."

Il-perit elenka wkoll il-kejl tal-partijiet l-aktar affetwati, li fit-total taghhom iwasslu ghat-total ta' circa 290 metru kwadru. Fil-fehma tieghu dawn –
"....ghandhom jigu maqlugha u jinghataw konkos mill-gdid b'kimika apposta. L-ispejjez ghal dan ix-xoghol huma stmati li jammontaw ghal madwar €12,400....".

Fix-xhieda tieghu viva voce[31], dan il-perit kompla jispjega li –

"...hu evidenti minn dak li rajt jien illi l-kwalita' tal-konkos li ntuzat fejn hemm il-garaxxijiet hu ta' kwalita' nferjuri.
[....]
"Il-livelli tal-art ma jistghux joghlew aktar. Ghalhekk is-soluzzjoni m'hijiex billi titqieghed sodda ohra ta' konkos fuqu....Is-soluzzjoni hi illi jrid jinqala' dan it-topping u jerga' jinghata l-konkos mill-gdid."

Dan il-perit ikkonferma madankollu li hemm certu partijiet fejn ma hemmx htiega li jinqala l-konkos u li jistghu jitrangaw. Hemm ukoll xi partijiet li skont il-perit jghaddu kif inhuma u m'ghandhomx bzonn ta' xoghlijiet rimedjali.

Il-perit ikompli hekk -
"Minn dak li rajt jien fil-post hemm trabijiet enormi. Il-problema tezisti f'kull sular. Hemm ukoll hafna zrar. Dan kollu ta' periklu. Meta tigi biex iddawwar il-vettura, m'ghandekx stabilita' meta ddawwar vettra fuq iz-zrar. Hemm partijiet, kif jidher

[31] Seduta tas-27 t'Otubru 2014 a fol 127 et seq

fir-ritratti li pprezentajt mar-rapport tieghi, fejn sahansitra qieghed jidher il-hadid tax-xibka. Dawn ovvjament iridu jigu rrangati fis-sens illi jrid jinghata l-konkos. Minix qed nghid illi hemm periklu, hemm bzonn illi jsiru t-tiswijiet.

Fil-fehma tieghi l-problema kienet tezisti mill-bidu nett meta nbena l-blokk. Li kieku ma kinitx hekk, fejn ma jghaddux vetturi, ma kienx ser jidher dak illi jidher fir-ritratti. Hawnhekk il-problema hi mferrxa ma' kull sular."

Il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, Joseph Ellul Vincenti zamm access fil-proprjeta' mertu tal-kawza nhar it-12 ta' Jannar 2015. Wara li huwa dar mat-tlett livelli tal-garaxxijiet, il-perit irrelata hekk[32] –
"....fit-tlett livelli ta' garages hemm difetti fil-kostruzzjoni tal-art.
.....dawn id-difetti jikkonsistu f'concrete ta' kwalita' hazina hafna li hemm fl-art tat-tlett garages.

....biex jitnehha id-difett hemm bzonn li titkisser l-art tal-concrete ezistenti, il-materjal li jinqala jigi trasportat u depozitat f'area approvata, terga' tinghata art tal-concrete ta' hmistax il-centimetru hxuna, xibka adekwata skont kif jordna l-perit in charge minn dan ix-xoghol u l-istess concrete ghandu jigi livellat tajjeb u skond kif titlob is-sengha u l-arti."

Il-perit tekniku identifika total ta' 263.08 metri kwadri ta' hsarat li jehtieg li jissewwew u l-ispiza biex isiru dawn it-tiswijiet giet stmata ghal total ta' €14,719.40.

Il-konkluzjoni tal-perit Ellul Vincenti hija hekk -

<u>*Konkluzjoni*</u>
Is-sottoskritt jikkonferma li fil-fond/garages mertu ta' din il-kawza hemm hsara fl-art tal-concrete, liema hsara hi dovuta ghan-nuqqas ta' cement fit-tahlita tal-

[32] Fol 132 et seq

concrete kif ukoll hi dovuta ghan-nuqqas ta' sengha u arti fl-ezekuzzjoni tax-xoghol...."

Huwa kompla li mas-somma stmata ta' €14,719.40 trid tizdied il-VAT ta' 18% kif ukoll il-mizata tal-perit li jkun ser jissorvelja x-xoghol, persentagg ta' 6% tas-somma msemmija.

Fl-eskussjoni tieghu quddiem il-Qorti[33], l-espert tekniku issottolinea li –
"Il-kwalita' tal-konkos hu ta' natura nferjuri. Jidher bic-car li dan nieqes mis-siment. Iz-zrar taqilghu b'idejk."
Dwar in-natura tax-xoghlijiet rimedjali mehtiega, fl-istess eskussjoni l-perit Ellul Vincenti irrisponda li fil-fehma tieghu parti mill-konkos li hemm fl-art irid jinqala ghalkemm ma eskludiex li wiehed isib rimedju iehor. Huwa qal pero' li wiehed ma jistax jaqbad u jaghti saff konkos iehor ghax inkella ma jigix livell. Huwa qal illi li kieku kellu jitnehha parti mill-wicc, irid jitnehha bizzejjed li ma jergax jinqala mill-gdid – mill-inqas 4 pulzieri. F'dan il-kaz irid isir konkos gdid tal-istess hxuna. Ghalkemm fejn hemm il-planki hemm is-sod, xorta trid titnehha hxuna ta' 4 pulzieri altrimenti x-xoghol ma jigix tajjeb. Ghall-perit, ix-xibka hija mehtiega irrispettivament minn jekk hemmx planki jew le.

Il-perit Ellul Vincenti qal pero' li l-kalkoli li ghamel fir-rapport tieghu kienu bejn wiehed u iehor fuq hxuna ta' sitt pulzieri u hu kien tal-parir li jsir dak li huwa qal fir-rapport.

Fl-ewwel lok, dwar il-piz probatorju tal-kostatazzjonijiet ta' periti teknici nominati mill-Qrati gie ritenut kostantement mill-gurisprudenza nostrali, li ghalkemm Qorti mhijiex marbuta tadotta l-konkluzjonijiet ta' rapport peritali, madankollu hija m'ghandhiex b'mod legger tiskarta tali rizultanzi tenut kont li dawn ikunu maghmula minn espert tekniku mqabbad apposta biex jezamina materja teknika bhal ma hu l-kaz odjern.

[33] Fol 137 et seq

Fil-kaz fl-ismijiet **Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016**[34] elenkat il-principji rilevanti f'dan il-kuntest:

*"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

'Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

*In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)***.***

[34] Cit Nru 13/06 JZM

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din ilkonvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999* ***;*** ***"Saliba vs Farrugia****" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "****Tabone vs Tabone et****" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "****Calleja noe vs Mifsud****" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `****Attard vs Tedesco et****` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u* ***"Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et"*** *(Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali,jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("****Bugeja et vs Muscat et" –*** *Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967)."*

Fid-dawl tal-principji suesposti l-Qorti tqis li m'hemm ebda lok li jwassalha biex tiddubita mil-konstatazzjonijiet tal-espert imqabbad minnha u tqis li l-konkluzjonijiet tieghu huma gusti u korretti. Ghalhekk hija se taghmel taghha dawn l-istess konkluzjonijiet.

Fit-tieni lok, u fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li gie ampjament pruvat li l-komun tal-garaxxijiet in kwistjoni ghandu diversi hsarat. Apparti dak li kkonstata l-perit tekniku mqabbad minnha, gie konfermat ukoll kemm mix-xhieda konsistenti tar-residenti, u tal-perit ex parte nkarigat minnhom, kif ukoll mir-ritratti esebiti in atti, li l-konkos tal-art ta' *driveway* tal-garaxxijiet tal-blokka qed jitfarrak f'diversi partijiet u f'partijiet ohra addirittura qed jinkixef il-hadid tax-xibka tal-istruttura.

Zgur ghalhekk li **l-ewwel talba attrici timmerita li tigi akkolta.**

Minn dak li kompla rrizulta mill-provi, il-Qorti tqis li, kawza ta' dawn l-istess hsarat, il-komun tal-garaxxijiet qed jispicca b'hafna zrar u trab li qed itir fl-arja meta jidhlu l-karozzi. Hemm ukoll problema ta' stabbilita' meta wiehed jigi biex idawwar il-vettura tieghu fuq iz-zrar. Sahansitra f'okkazjoni minnhom, wahda mill-utenti tal-garaxxijiet waqghet f'tumbata u wegghet. Inoltre, hareg illi t-tentattivi ta' knis regolari tal-komun tal-garaxxijiet mhumhiex bizzejjed biex jinnewtralizzaw il-problema tat-trab. Dan kollu necessarjament jaffetwa l-uzu u t-tgawdija tal-komun tal-garaxxjiet mis-sidien bi pregudizzju ghad-drittijiet li nghatawlhom fil-kuntratti t'akkwist mill-konvenuti.

It-tieni talba attrici ghalhekk ukoll timmerita li tigi akkolta.

Ghal dak li jirrigwarda responsabbilta', l-attrici noe tishaq li ghandhom ikunu l-konvenuti li jaghmlu tajjeb ghat-tiswija/manutenzjoni mehtiega fl-ambjenti tal-komun.

Minn naha l-ohra l-konvenuti jargumentaw li skont il-kuntratti t'akkwist tal-appartamenti u l-garaxxijiet in kwistjoni, l-obbligu ta' tiswija u manutenzjoni kemm ordinarja kif ukoll straordinarja tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet tinkombi fuq is-sidien partikolari tal-garaxxijiet fil-kumpless u mhux fuq il-vendituri oriġinali tal-proprjetajiet de quo. Alternattivament skont il-konvenuti, la darba twaqqfet l-Assocjazzjoni tas-Sidien, tali tiswija jew manutenzjoni ghandha tkun a karigu ta' din l-istess assocjazzjoni li għandha twettaq dawk ix-xogħlijiet neċessarji fl-interess tas-sidien partikolari u dawn imbagħad iħallsu sehemhom *pro rata* għan-numru ta' garaxxijiet lill-istess Assoċjazzjoni.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom, il-konvenuti jsostnu illi fil-kuntratti ta' bejgħ, il-konvenuti eżoneraw ruħhom minn kwalsiasi responsabbiltà fir-rigward il-manutenzjoni ordinarja u dik straordinarja tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet u ċjoe' ir-rampa u d-drive-in. Ghall-konvenuti, din l-assunzjoni ta' responsabbiltà hija magħmula mingħajr ebda riżerva u l-attriċi *noe* qatt ma ġabet prova li hija

debitament wettqet il-manutenzjoni ordinarja f'dawn il-partijiet komuni. Uħud minn dawn il-garaxxijiet inbiegħu fis-sena 2003 u l-kawża ġiet intavolata fl-2014. Skont il-konvenuti, fi ħdax –il sena allura jidher li dawn il-partijiet komuni intelqu għal riħhom mingħajr ma ttieħdu ebda passi sabiex il-kondizzjoni tagħhom tinżamm waħda tajba. Oġġett li mhux mantenut naturalment se jiddeterjora u tali deterjorazzjoni konsegwenza anke tal-fatt li l-manutenzjoni ma saritx ma jistgħux ibatu għaliha l-konvenuti.

Apparti dan kollu, ghall-konvenuti, l-ispejjeż straordinarji ġew assunti mis-sidien tal-garaxxijiet u ma għandhomx jagħmlu tajjeb għalihom il-konvenuti. Il-partijiet komuni gew ikkonsenjati lill-kumpraturi fi stat tajjeb u l-lamenteli bdew numru ta' snin wara li tlesta dan il-blokk. Is-sidien tal-garaxxijiet ikkontribwew għall-fatt li l-partijiet komuni iddeterjoraw għaliex huma bl-ebda mod ma ħadu ħsieb li jżommuh fi stat tajjeb. F'dan il-każ għalhekk mhux biss teżisti l-kontributorjetà fir-responsabilita' għad-danni mertu ta' dan il-każ iżda r-responsabbiltà esklużiva u assoluta da parti tas-sidien tal-garaxxijiet.

Il-Qorti tinnota li mill-kuntratti ta' kompro-vendita esebiti, hemm dawn il-klawsoli li huma ta' rilevanza partikolari:

1. <u>Il-klawsola li tirrigwarda min ghandu jaghmel tajjeb ghal manutenzjoni ordinarja u straordinarja</u>.

Minkejja li l-kliem uzat fid-diversi kuntratti m'huwhiex ghal kollox identiku, is-sustanza hija l-istess – huma s-sidien tal-appartamenti u l-garaxxijiet li ghandhom jaghmlu tajjeb kemm ghall-manutenzjoni straordinarja kif ukoll dik ordinarja. Ez. Fil-kuntratt datat 11 t'Awissu 2003 bejn il-konvenuti u certu Sammy Buttigieg[35] inghad hekk fi klawsola (n) –

[35] Fol 79 et seq

"il-kompraturi u l-aventi kawza taghhom ghandhom id-dritt jaghmlu uzu bla xkiel mir-rampa u mid-driveway imsemmija u dana flimkien mas-sidien l-ohra kollha tal-garages formanti parti mill-istess kumpless. L-ispejjez ghall-manutenzjoni, fejn u meta mehtiega, tal-partijiet komuni tal-garages f'dan il-livell ghandhom jinqasmu pro rata bejn is-sidien tal-garages f'dan il-livell inkluzi l-kompraturi."

Kuntratti ohra esebiti in atti jispecifikaw li l-manutenzjoni kemm ordinarja, kif ukoll straordinarja ghandha tkun a karigu tal-kompraturi[36].

2. <u>Il-klawsola dwar il-kwalita' tax-xoghlijiet orginali fejn il-vendituri, llum konvenuti, kienu ntrabtu bil-kundizzjoni</u> –

"(o) illi kollox mibni skond il-permessi approvati u skond l-arti u s-sengha u b'materjal tajjeb[37]."

Isegwi fil-fehma tal-Qorti li dawn iz-zewg klawsoli jridu jigu analizzati flimkien. Huwa car li l-ispirtu holistiku taghhom huwa li r-responsabbilta' ghall-manutenzjoni ordinarja u straordinarja tkun esklussivament a karigu tas-sidien tal-appartamenti u l-garaxxijiet **sakemm** l-obbligi kontrattwali l-ohra tal-vendituri senjatament li x-xoghol originali sar skont l-arti u s-sengha u li sar b'materjal tajjeb ikunu gew osservati.

Kif diga' gie ampjament muri fil-provi, il-kawza tal-hsarat li rrizultaw fil-konkos tal-komun tal-garaxxijiet assolutament ma kinitx frott xi nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tas-sidien tal-garaxxijiet in kwistjoni. Anzi, jirrizulta li dawn ghamlu dak kollu possibbli sabiex jippreservaw kemm jistghu dan il-komun u anke ppruvaw jimminimizzaw l-effetti tal-hsara billi, kif xehed b'mod mhux kontradett l-ex amministratur Edmond Barbara, kienet anke tqabbdet persuna biex taghti *coating*

[36] Klawsola e fil-kuntratt datat 11 t'Awissu 2003 a fol 96
[37] Fol 89

fuq l-art fejn hemm il-problema. Izda kif hareg mill-istess xhieda, dan it-tentattiv ma rnexxiex u l-problema baqghet hemm.

Irrizulta nvece li **l-origini u l-kawza unika tal-problema** hija dovuta ghal difetti fil-kostruzzjoni tal-art li huma attribwibbli ghal **konkos ta' kwalita' hazina** li tpogga fid-*driveway* mill-konvenuti jew persuni mqabbda minnhom waqt it-tlestija tal-binja. Biex dan it-tip ta' nuqqas jigi rimedjat, l-ewwel iridu jsiru t-tiswijiet mehtiega sabiex tigi ndirizzata u eliminata l-kwalita' hazina ta' konkos uzata fl-art tal-komun originarjament, u dan billi titkisser l-art tal-konkos ezistenti u terga tinghata l-art mill-gdid. Din hija l-unika soluzzjoni adegwata ndikata mill-perit tekniku Ellul Vincenti, liema espert imkien ma indika li tali hsarat setghu jigu rimedjati b'semplici manutenzjoni.

Certament li ghal dan in-nuqqas huma l-konvenuti li ghandhom jirrispondu ghax, bhala vendituri tal-godiment tal-komun u proprjetarji tal-istess komun, kien jinkombi fuqhom li jassikuraw **mill-bidu nett,** qabel ma bdew ibieghu l-appartamenti u l-garaxxijiet lill-klijenti li l-materjal tal-konkos uzat kien wiehed tajjeb anke skont l-obbligi kuntrattwali assunti minnhom fil-kuntratti ta' bejgh. Kif inghad fil-kawza fl-ismijiet **Gertrude Wilhelm pro et noe vs Carmel Spiteri et deciza fil-31 t'Ottubru 2012**[38] **-**

"Ma hemmx dubju li dan ix-xoghol messu sar fil-bidu mis-socjeta' kjamata in kawza li bniet il-blokka appartamenti u cioe' qabel ma bieghhet l-istess u ghalhekk hija din l-istess socjeta' kjamata in kawza li trid twiegeb ghall-hsarat sofferti mill-atturi."

Huwa car ghalhekk li kuntrarjament ghal dak insinwat mill-konvenuti, l-partijiet komuni ma gewx ikkonsenjati lill-kumpraturi fi stat tajjeb. Ghandha ragun ghalhekk l-attrici *noe* ddur fuq il-konvenuti sabiex ikunu huma li jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali fil-partijiet indikati mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti Joseph Ellul Vincenti.

[38] Avviz Nru 236/09

Il-Qorti ma tistax ukoll ma tissottolineax ukoll l-attegjament **tal-konvenut Joseph Portelli** li kjarament jippretendi li la hu kien biegh il-proprjetajiet in kwistjoni, huwa ezima ruhu minn kwalunkwe reponsabbilta'fil-futur. Mix-xhieda tieghu quddiem il-Qorti jispikkaw zewg fatturi rilevanti u cioe' li huwa qatt ma ndenja ruhu jmur fuq il-lant tax-xoghol biex jissorvelja x-xoghlijiet ghaddejjin kif ukoll li hu stess ammetta li l-art tal-konkos li saret fuq inkarigu tieghu kien wiehed ta' kwalita' hazina (ghalkemm issa qed jipprova jfarfar kollox fuq il-kuntrattur). Huwa xehed hekk[39] -

"Jiena f'dak iz-zmien li sar ix-xoghol ma nistax nghid jekk meta sar ix-xoghol sarx skont l-arti u s-sengha ghax jien qatt ma mort niccekja l-kwalita' tax-xoghol. Illum il-gurnata wara li nqalghet il-kwistjoni pero' mort on site. Minn dak li rajt jien m'hemmx problemi kbar. Hemm forsi spiza ta' hamest elef ewro.

[….]

Jiena kont prezenti dakinhar tal-access li ghamel il-perit Ellul Vincenti. Nikkonferma li waqt l-access jiena ghaddejt kumment fis-sens ta' dak li ghidt illum, li x-xoghol tal-konkos ma kienx ta' kwalita' pero' ghamiltielhom cara lis-sidien illi hemmhekk dak ix-xoghol minix responsabbli ghalih jien ghax mhux jien ghamiltu."

Certament li m'huwhiex il-kaz, kif intwera, li l-konvenuti jistghu jiskappaw ir-responsabbiltajiet taghhom kif qed jippretendu.

In fine l-Qorti tqis li wkoll ma rrizultax minnu dak li qed jghidu l-konvenuti li l-lamenteli bdew numru ta' snin wara li tlesta dan il-blokk.

L-ewwel amministratur tal-blokka, Edmond Barbara xehed hekk –

"Lil Joe Portelli kemm il-darba kellimtu dwar din il-problema. Nista' nghid li qatt ma tani sodisfazzjon. Ma nafx fejn jien mieghu[40]*."*

---

[39] Fol 140
[40] Fol 121

Anke l-attrici Charmaine Pace, ukoll qalet li *"Fis-snin ricenti ghamilt diversi tentattivi biex is-Sur Joseph Portelli jirranga l-partijiet fejn il-konkos hu difettuz, dejjem bit-tama li naslu bil-kelma t-tajba. Pero' s-Sur Portelli baqa' sena wara l-ohra ma rregolax ix-xoghol hazin li kien ghamel*[41]*."*

Fic-cirkustanzi l-Qorti tqis ghalhekk li anke l-bqija tat-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha. Ghall-istess ragunijiet, il-hames eccezzjoni tal-konvenuti sejra tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi jezistu hsarat strutturali f'diversi partijiet tal-ambjenti komuni fil-livelli tal-garaxxijiet fil-blokk ta' appartamenti maghrufa bhala "Little Gozo Court" gewwa Triq Guzeppi Calleja, Swatar, Birkirkara;

2. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara li b'konsegwenza diretta ta' dawn il-hsarat fil-partijiet komuni tal-garaxxijiet id-dritt ta' uzu u godiment tal-utenti qed jigi serjament imfixxkel u sahansitra rez perikolanti bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-istess utenti;

3. Tilqa' t-tielet talba attrici u tiddikjara illi r-responsabilita` ghat-tiswija ta' dawn l-istess ambjenti komuni tispetta lill-konvenuti;

4. Tilqa' r-raba' talba attrici u konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien tlett xhur mil-lum jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali kif indikati mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti Joseph Ellul Vincenti fir-rapport tieghu prezentat fil-15 ta' Jannar 2015 u ghal dan il-ghan tahtar lill-istess perit Ellul Vincenti sabiex jissorvelja x-xoghlijiet, dana a spejjez tal-konvenuti;

[41] Fol 55

5. Tilqa' l-hames talba attrici f'kaz illi l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu dawn ix-xoghlijiet fit-terminu stipulat, b'dana li l-attrici noe tkun awtorizzata li taghmel ix-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess perit tekniku hawn mahtur;

6. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

L-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuti.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Nadia Ciappara
Deputat Registratur