QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 14 ta' Frar, 2019

Rikors Guramentat Nru: 730/2005 AF

Bartolo & Kyle Limited bin-numru tar-registrazzjoni C-23938 u b'digriet tat-23 ta' Ottubru 2018 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat lil Pozzi Malta Limited (C-83928) tassumi l-atti minflok Bartolo & Kyle Limited

Anthony Bartolo

u

Alan Kyle bin-numru tal-passaport 050207545 f'isem u ghan-nom ta' l-assenti Rita Bartolo-Smith, Maurice Bartolo, Mario-Martin Bartolo, Stephen u Michalle ahwa Bartolo

vs

Saviour Balzan u martu Evania neé Pulis u b'digriet tal-Qorti tal-15 ta' Gunju 2006 giet awtorizzata korrezzjoni fl-isem tal-konvenut u l-isem "Saviour" ghandu jinbidel ghal "Stephen"

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tal-atturi li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

Il-konvenuti ghamlu diversi xogholijiet anke strutturali fuq il-bejt (u fl-akkwati tieghu) tal-*condominium* ossija korp ta' appartamenti, maghruf bl-isem *Bartolo's Palace* li esternament ghandu n-numru ufficjali wiehed u hamsin (51), fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta, liema bejt huwa proprjetà komuni tal-partijiet kontendenti flimkien mal-*condomini* l-ohra tal-istess *condomimium*.

L-imsemmija xogholijiet ezegwiti mill-konvenuti jew fuq inkarigu taghhom saru unilateralment mill-konvenuti minghajr il-kunsens u addirittura kontra r-rieda tal-atturi u minghajr awtorizzazzjoni ta' xi Qorti.

Inoltre, kif iccertifikat mill-Perit Arkitett Mark Borg (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. H), l-imsemmija xogholijiet (i) ma zammewx mal-istil originali arkitettoniku tal-bini biex b'hekk naqqsu l-valur tal-imsemmi *condominium* (ii) ma sarux skond is-sengha u l-arti, (iii) saru bi ksur tar-regolamenti tas-sanità, u (iv) saru minghajr permess jew abbazi ta' permess tal-*Malta Environment and Planning Authority* (MEPA) li l-konvenuti ottjenew wara li taw lill-Awtoritajiet kompetenti informazzjoni skorretta jew mhux kompluta.

Di più, meta l-konvenuti esegwew l-imsemmija xogholijiet huma okkupaw unilateralment u abbuzivament ad uzu esklussiv taghhom partijiet mill-bejt li huma komuni ghall-*condomini* kollha, u dan kif iccertifikat mill-Perit Arkitett Mark Borg (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. H).

Per konsegwenza tal-imsemmija xogholijiet esegwiti mill-konvenuti, id-drittijiet tal-atturi gew miksura u, ghalhekk, il-konvenuti huma tenuti jirripristinaw l-bejt ghal dak li kien qabel ma gew esegwiti l-imsemmija xogholijiet u/jew jaghmlu xogholijiet rimedjali skond kif tordna l-Qorti okkorrendo taht direzzjoni ta' perit nominandi sabiex jigu salvagwardati l-jeddijiet tal-atturi.

L-atturi interpellaw l-konvenuti sabiex jiddezistu milli jaghmlu tali xogholijiet permezz ta' ittra ufficcjali bid-data tat-tmienja (8) ta' Awwissu sena elfejn u wiehed (2001) (Dok. B).

Ricentament, sewwasew b'ittra tas-17 ta' Marzu 2005, ufficcjal tad-Dipartiment tas-Sanità, ikkonferma li parti mill-imsemmija xogholijiet jiksru l-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija ossia l-Ligijiet tas-Sanità (Dok. F u G).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ma kellhomx dritt jaghmlu l-imsemmija xogholijiet fl-akkwati tal-bejt tal-imsemmi *condominium* stante li ma kienx hemm il-kunsens unanimu tal-*condomini* tal-istess *condominium*; u/jew li tali xogholijiet ma sarux skond is-sengha u l-arti; u/jew li tali xogholijiet jiksru l-Ligijiet tal-Pulizija (Kap. 10) ossia l-Ligi tas-Sanità u/jew li tali xogholijiet saru *in toto* jew *in parte* minghajr il-permessi mehtiega, jew wara li saru da parti tal-konvenuti rapprezentazzjonijiet mhux precizi; u/jew li bl-imsemmija xogholijiet il-konvenuti okkupaw unilateralment u b'mod abbuziv partijiet tal-bejt li huma komuni;

2. Tordna l-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, li jigi ffissat minn dina l-Qorti, iregghu l-bejt u l-akkwati tieghu inkluz l-*opramorta* ghall-istat li kien qabel il-konvenuti ma wettqu l-istess xogholijiet u/jew jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali skond kif tordna l-Qorti okkorrendo b'opera ta' perit nominandi sabiex jitharsu d-drittijiet tal-atturi;

3. Tordna li, fin-nuqqas li l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu dak ordnat lilhom skond id-domanda precedenti, l-atturi jkunu awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-istess konvenuti dejjem taht id-direzzjoni tal-perit nominat mill-istess Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi maħlufa minn Alan Kyle li taqra hekk:

Is-socjetà attrici hija proprjetarja tal-appartamenti bin-numru 3, 6, 8, 11 u 16 formanti parti mill-*condominium* ossia korp ta' appartamenti, bl-isem *Bartolo's Palace* li esternament ghandu n-numru ufficcjali wiehed u hamsin (51), fi Triq il-Fran, il-Belt Valletta.

L-attur Anthony Bartolo huwa proprjetarju ta' l-appartament numru wiehed (1) fl-istess *condominium*.

Rita Bartolo Smith, Maurice Bartolo u Mario-Martin Bartolo huma proprjetarji ta' appartamenti numru hamsa (5) u sebgha (7) fl-istess *condominium*.

Stephen u Michelle Bartolo huma proprjetarji tal-partijiet komuni ta' appartament numru tnejn (2) fl-istess *condominium*.

Il-bejt tal-*condominium* huwa proprjetà komuni tal-partijiet kontendenti flimkien mal-condomini kollha l-ohra tal-istess condominium (hlief ghall-proprjetarji tal-appartament numru tnejn (2).

Il-konvenuti ghamlu diversi xogholijiet anke strutturali fuq il-bejt (u fl-akkwati tieghu) tal-*condominium*.

Kif iccertifika mill-Perit Arkitett Mark Borg (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. H), l-imsemmija xogholijiet esegwiti mill-konvenuti jew fuq inkarigu taghhom (i) saru unilateralment mill-konvenuti minghajr il-kunsens u addirittura kontra r-rieda tal-atturi; (ii) ma zammewx mal-istil originali arkitettoniku tal-bini biex b'hekk naqqsu l-valur tal-imsemmi *condominium* u (iii) saru bi ksur tar-regolamenti tas-sanità u (iv) saru minghajr il-permess mehtiega u/jew bi sahha ta' permessi li l-konvenuti ottjenew wara li taw lill-awtoritajiet kompetenti informazzjoni skorretta jew mhux preciza.

Bl-imsemmija xogholijiet il-konvenuti okkupaw abbuzivament ad uzu esklussiv taghhom partijiet mill-bejt li huma komuni bejn il-*condomini*.

Fost ix-xogholijiet abbuzivi esegwiti mill-konvenuti, dawn ghollew il-livell tal-bejt, ghaddew b'mod abbuziv mill-istess bejt cumnija li qed isservi lilhom biss, biddlu l-istil arkittetoniku tal-*opramorta* u ikkrejaw perikolu ta' struttura kif sejjer jigi ppruvat ahjar fil-mori tal-kawza.

L-atturi interpellaw il-konvenuti sabiex jiddezistu milli jaghmlu tali xogholijiet permezz tal-ittra ufficjali bid-data tat-tmienja (8) ta' Awwissu sena elfejn u wiehed (2001).

Ricentement ufficjal tad-Dipartiment tas-Sanità ikkonferma li parti mill-imsemmija xogholijiet jiksru l-Ligijiet tas-Sanità.

L-esponenti soffrew danni minhabba l-imsemmija xogholijiet ghal liema danni l-konvenuti huma responsabbli versu l-atturi. Il-konvenuti ghandhom, fejn jistghu, jirripristinaw l-bejt ghal dak li kien qabel ma gew esegwiti l-imsemmija xogholijiet u fejn dan mhuwiex possibbli, ihallsu d-danni lill-atturi kif likwidati minn dina l-Qorti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Preliminarjament ghandha ssir korrezzjoni tal-atti kollha stante li l-konvenuta Evania Pulis, illum Balzan hija mizzewga lil Stephen Balzan u mhux Saviour Balzan.

Preliminarjament ukoll, qed tigi invokata l-inkompetenza ta' din il-Qorti stante li l-mertu tal-kawza si tratta rapport bejn il-condomini u ghalhekk japplika l-Att dwar il-Condominium, u fejn tali mertu huwa kompetenti c-Centru Malti tal-Arbitragg, li ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet simili.

Bla pregudizzju ghas-suespost, l-atturi kollha jridu jgibu prova tat-titolu taghhom bhala komproprjetarji fil-blokk ta' appartamenti, 51, Bartolo Palace, Triq l-Ifran, Valletta, u l-interess taghhom f'din il-kawza.

Anthony Bartolo ghandu jipprova t-titolu tal-appartament numru wiehed (1) stante li dan, in parti, jidher li huwa proprjetà tan-Nutar George Cassar.

Alan Kyle ghandu jipprova l-mandat tieghu biex jidher ghan-nom tal-assenti Rita Bartolo Smith, Maurice Bartolo, Mario-Martin Bartolo, Stephen u Michelle ahwa Bartolo kif qed jigi dikjarat fic-citazzjoni, kif ukoll jghid x'tip ta' mandat ghandu, jekk hux ta' natura generali jew ta' natura specjali, stante li tul dawn l-ahhar seba' snin Alan Kyle qatt ma rrapprezenta lill-istess fuq materja ta' condominium relatat mal-istess blokk ta' appartamenti.

F'kaz li jirrizulta li Stephen u Michelle ahwa Bartolo huma komproprjetarji tal-appartament numru 2, ta' 51, Bartolo Palace, Triq l-Ifran, Valletta, ma ghandhomx interess guridiku f'din il-kawza fuq ix-xogholijiet li saru mill-konvenuti fuq il-bejt kif allegat minnhom stess stante li huma ma humiex komproprjetarji tal-istess bejt komuni fl-appartament Blokk 51, Bartolo Palace, Triq l-Ifran, Valletta, u dan skond il-paragrafu 5 tal-istess dikjarazzjoni tal-attur Alan Kyle li qed jirrapprezentahom.

Il-gudizzju mhux integru u dan ghaliex ix-xogholijiet ta' natura straordinarja fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti mertu ta' din il-kawza, biex jigi evitat kull perikolu imminenti iehor, ma sarux biss mill-konvenuti izda saru bi qbil u thallsu ukoll mas-sidien l-ohra tal-blokk fiz-zmien li saru, cioè min-Nutar George Cassar, mill-Perit David Pace, minn Olga u Ferdinand Felice, minn Stella Spiteri, u minn Pauline Gauci.

Kemm il-premessi kif ukoll it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti minn din il-Qorti stante li x-xogholijiet kollha saru taht is-supervizjoni ta' Perit Arkitett u saru lkoll skond is-sengha u arti minghajr ma joholqu pregudizzju jew danni ghall-atturi, anzi uhud mix-xogholijiet

kienu ta' natura urgenti li kellhom isiru mill-konvenuti u minn sidien ohra tal-blokk ghaliex l-atturi kienu qed izommu milli jsir ix-xoghol b'theddida serja fuq hajjet il-konvenuti u sidien ohra fil-blokk, kif ukoll ta' terzi, oltre dan ix-xoghol tal-opramorta kien wiehed temporanju u rimedjali fuq ordni tal-pulizija biex jigi evitat kull perikolu imminenti u li jaqa' fuq terzi, u f'kaz li din il-Qorti tordna li l-opramorta ghandha ssir fl-istil li kienet, kull xoghol hekk ordnat ghandu isir a spejjez tal-komproprjetarji kollha, inkluz l-atturi u mhux a kariku tal-konvenuti u dan ghaliex l-opramorta precedenti kienet fi stat ghall-ahhar perikoluz kif konfermat ukoll mill-perit tal-istess atturi, u ghalhekk kull ordni tal-Qorti ma ghandhiex tikkostitwixxi arrikkiment indebitu lill-atturi.

Il-premessi u talbiet huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex l-atturi ma kienux parti interessati fil-process ta' ippjanar meta saret l-applikazzjoni tal-konvenuti u ghalhekk ma jistghux juzaw dan il-forum ghar-ragunijiet ta' ippjanar.

It-talbiet huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex mhux minnu li l-konvenuti qed jokkupaw il-bejt jew parti minnu illegalment, jew b'mod abbuziv.

Ma hemmx talba ghal dikjarazzjoni ta' danni sofferti u eventwali likwidazzjoni tal-istess danni kif allegat sofferti mill-atturi f'paragrafu 12 tad-dikjarazzjoni tal-attur Alan Kyle.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa minn Evania Balzan li taqra hekk illi:

Preliminarjament ghandha ssir korrezzjoni tal-atti kollha stante li l-konvenuta Evania Pulis, illum Balzan hija mizzewga lil Stephen Balzan u mhux Saviour Balzan.

Ukoll, qed tigi invokata l-inkompetenza ta' din il-Qorti stante li l-mertu tal-kawza si tratta rapport bejn il-condomini u ghalhekk japplika l-Att dwar il-Condominium, u fejn tali mertu huwa kompetenti c-Centru Malti tal-Arbitragg, li ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet simili.

Bla pregudizzju ghas-suespost, l-atturi kollha jridu jgibu prova tat-titolu taghhom bhala komproprjetarji fil-blokk ta' appartamenti, 51, Bartolo Palace, Triq l-Ifran, Valletta, u l-interess taghhom f'din il-kawza.

Anthony Bartolo ghandu jipprova t-titolu tal-appartament numru wiehed (1) stante li dan, in parti, jidher li huwa proprjetà tan-Nutar George Cassar.

Alan Kyle ghandu jipprova l-mandat tieghu biex jidher ghan-nom tal-assenti Rita Bartolo Smith, Maurice Bartolo, Mario-Martin Bartolo, Stephen u Michelle ahwa Bartolo kif qed jigi dikjarat fic-citazzjoni, kif ukoll jghid x'tip ta' mandat ghandu, jekk hux ta' natura generali jew ta' natura specjali, stante li tul dawn l-ahhar seba' snin Alan Kyle qatt ma rrapprezenta lill-istess fuq materja ta' condominium relatat mal-istess blokk ta' appartamenti.

F'kaz li jirrizulta li Stephen u Michelle ahwa Bartolo huma komproprjetarji tal-appartament numru 2, ta' 51, Bartolo Palace, Triq l-Ifran, Valletta, ma ghandhomx interess guridiku f'din il-kawza fuq ix-xogholijiet li saru mill-konvenuti fuq il-bejt kif allegat minnhom stess stante li huma ma humiex komproprjetarji tal-istess bejt komuni fl-appartament Blokk 51, Bartolo Palace, Triq l-Ifran, Valletta, u dan skond il-paragrafu 5 tal-istess dikjarazzjoni tal-attur Alan Kyle li qed jirrapprezentahom.

Il-gudizzju mhux integru u dan ghaliex ix-xogholijiet ta' natura straordinarja fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti mertu ta' din il-kawza, biex jigi evitat kull perikolu imminenti iehor, ma sarux biss mill-konvenuti izda saru bi qbil u thallsu ukoll mas-sidien l-ohra tal-blokk fiz-zmien li saru, cioè min-Nutar George Cassar, mill-Perit David Pace, minn Olga u Ferdinand Felice, minn Stella Spiteri, u minn Pauline Gauci.

Kemm il-premessi kif ukoll it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti minn din il-Qorti stante li x-xogholijiet kollha saru taht is-supervizjoni ta' Perit Arkitett u saru lkoll skond is-sengha u arti minghajr ma joholqu pregudizzju jew danni ghall-atturi, anzi uhud mix-xogholijiet

kienu ta' natura urgenti li kellhom isiru mill-konvenuti u minn sidien ohra tal-blokk ghaliex l-atturi kienu qed izommu milli jsir ix-xoghol b'theddida serha fuq hajjet il-konvenuti u sidien ohra fil-blokk, kif ukoll ta' terzi, oltre dan ix-xoghol tal-opramorta kien wiehed temporanju u rimedjali fuq ordni tal-pulizija biex jigi evitat kull perikolu imminenti u li jaqa' fuq terzi, u f'kaz li din il-Qorti tordna li l-opramorta ghandha ssir fl-istil li kienet, kull xoghol hekk ordnat ghandu isir a spejjez tal-komproprjetarji kollha, inkluz l-atturi u mhux a kariku tal-konvenuti u dan ghaliex l-opramorta precedenti kienet fi stat ghall-ahhar perikoluz kif konfermat ukoll mill-perit tal-istess atturi, u ghalhekk kull ordni tal-Qorti ma ghandhiex tikkostitwixxi arrikkiment indebitu lill-atturi.

Il-premessi u talbiet huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex l-atturi ma kienux parti interessati fil-process ta' ippjanar meta saret l-applikazzjoni tal-konvenuti u ghalhekk ma jistghux juzaw dan il-forum ghar-ragunijiet ta' ippjanar.

It-talbiet huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex mhux minnu li l-konvenuti qed jokkupaw il-bejt jew parti minnu illegalment, jew b'mod abbuziv.

Ma hemmx talba ghal dikjarazzjoni ta' danni sofferti u eventwali likwidazzjoni tal-istess danni kif allegat sofferti mill-atturi f'paragrafu 12 tad-dikjarazzjoni tal-attur Alan Kyle.

Dawn l-eccezzjonijiet qed isiru b'rizerva ta' azzjoni ghar-rifuzjoni tal-ispejjez inkorsi mill-konvenuti fit-tibdil ta' parti mis-soqfa tal-bejt komuni, kif ukoll tal-opramorta temporanja komuni, sovvrastanti l-proprjetà tal-konvenuti, li ghalkemm interpellati ihallsu sehemhom baqghu inadempjenti, kif ukoll b'rizerva ta' kull danni li qed isofru u jistghu ikomplu isofru l-konvenuti fil-valur tal-proprjetà taghhom, bl-abbandun assolut tal-proprjetà tal-atturi li qed jaghtu dehra kerha u perikoluza fil-blokk.

Rat li l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti sabiex tkompli tinstema' u tinqata'.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Marzu 2007 il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Ġunju 2007 din il-Qorti ħatret lil Dr Gabriella Vella bħala perit legali. Peress illi l-perit legali ġiet elevata għall-maġistratura, fl-udjenza tas-16 ta' Diċembru 2009 il-Qorti ħatret minflok lil Dr. Anna Mallia.

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma quddiem il-perit legali u l-perit tekniku.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din il-kawża hija dwar xogħlijiet li għamlu l-konvenuti fuq il-bejt tal-blokk appartamenti ossia *condominium* bl-isem 'Bartolo's Palace', 51, Triq l-Ifran, Valletta. Dan il-bejt huwa komuni bejn il-proprjetarjiet tal-appartamenti tal-imsemmi blokk, inkluż l-atturi, li huma sidien tal-maġġor parti minn dawn l-appartamenti.

Permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib illi x-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti fuq il-bejt komuni tal-*condominium* saru kontra l-liġi, mhux skont is-sengħa u l-arti u mingħajr il-permessi meħtieġa. Huma jgħidu wkoll li b'dawn ix-xogħlijiet ġie okkupat b'mod abbużiv mill-konvenuti parti mill-imsemmi bejt komuni. Għaldaqstant, qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jagħmlu xogħlijiet rimedjali meħtieġa.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma proprjetarji ta' diversi appartamenti formanti parti mill-*condominium* bl-isem ta' 'Bartolo's Palace', 51, Triq L-Ifran, Valletta. Il-konvenuti huma proprjetarji tal-appartament bin-numru 15, parti mill-imsemmi korp ta' appartamenti. Meta l-konvenuti akkwistaw l-appartament tagħhom, li jinsab fl-aħħar sular direttament taħt il-livell tal-bejt, dan ma kienx fi stat tajjeb tant illi s-soqfa kienu kundannati u riedu jinbidlu. L-appartament tal-konvenuti jinkludi wkoll kamra li tinsab fil-livell tal-bejt. Fil-passat din il-kamra kienet aċċessibbli biss permezz ta' sellum mill-appartament tal-konvenuti. Illum il-ġurnata, hija aċċessibbli minn taraġ li l-konvenuti għamlu fl-appartament tagħhom. Din il-kamra llum isservi bħala *washroom*. Il-konvenuti biddlu wkoll ċumnija eżistenti għal waħda aktar moderna u biddlu parti mill-opramorta tal-bejt minn balavostri għall-ħajt sħiħ.

Mhux kontestat li l-konvenuti għamlu xogħlijiet fil-livell tal-bejt kif lanqas ma huwa kontestat illi l-bejt tal-*condominium* huwa proprjetà komuni tal-partijiet kontendenti flimkien mal-*condomini* l-oħra. L-atturi qegħdin jilmentaw mis-segwenti:

i. Il-kamra ta' fuq il-bejt ġiet estiża b'mod illi llum tokkupa parti mill-bejt komuni tal-*condominium*;

ii. Infetaħ aċċess minn din il-kamra għal fuq il-bejt komuni meta qabel ma kienx hemm aċċess;

iii. Il-kamra ta' fuq il-bejt inbniet f'għoli aktar milli kienet;

iv. Iċ-ċumnija saret akbar milli kienet fil-passat;

v. Il-livell tal-bejt li jiġi fuq l-appartament tal-konvenuti ma nżammx l-istess bħal bqija tal-bejt wara li nbiddlu s-soqfa;

vi. L-ilma tax-xita mill-bejt qiegħed imur fid-drenaġġ kontra l-liġijiet tas-sanità;

vii. Ix-xogħlijiet ma sarux skont is-sengħa u l-arti;

viii. Ix-xogħlijiet saru mingħajr il-permess tagħhom bħala komproprjetarji tal-bejt komuni; u

ix. Numru ta' xogħlijiet saru mingħajr il-permessi meħtieġa mill-awtoritajiet.

Il-konvenuti ressqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. L-ewwel eċċezzjoni preliminari ġiet sorvolata permezz tad-digriet tal-15 ta' Ġunju 2006 fejn din il-Qorti diversament presjeduta ordnat il-korrezzjoni tal-atti sabiex l-isem tal-konvenut jaqra Stephen minflok Saviour Balzan.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jeċċepixxu li din il-Qorti m'għandhiex kompetenza tisma u tiddeċiedi din il-kawża peress illi skont l-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta), li jirregola l-materja *de quo*, il-kwistjoni kellha tiġi riferuta għall-Arbitraġġ.

Il-konvenuti ma jgħidux taħt liema disposizzjoni tal-liġi qegħdin jippretendu li l-kwistjoni tal-lum kellha tiġi riferuta għall-arbitraġġ u mhux quddiem din il-Qorti.

Kif tajjeb tispjega l-perit legali, l-Att 398 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola kull blokk ta' bini li jaqa' fid-definizzjoni ta' *condominium* skont dak l-istess att, però ma jissoġġetax kull kwistjoni li tolqot il-*condominium* għall-arbitraġġ. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Nazzareno Caruana vs John Inguanez, deċiża fit-8 ta' Jannar 2010.

Fil-fehma tal-Qorti, il-kwistjoni tal-lum, li hija dwar xogħlijiet li saru mill-konvenuti fuq il-bejt komuni, ma tinkwadra ruħha taħt l-ebda disposizzjoni tal-liġi li tipprovdi li l-vertenza għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ. Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Il-konvenuti imbagħad jeċċepixxu li l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu fuq l-appartamenti rispettivi tagħhom kif ukoll li l-attur Alan Kyle għandu jġib prova tal-mandat tiegħu sabiex jidher għan-nom tal-atturi assenti. Il-Qorti hija sodisfatta mill-kuntratti u dokumenti esebiti mill-atturi li huma għamlu din il-

prova kif imiss. Għaldaqstant, it-tielet, raba' u ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti wkoll ser jiġu miċħuda.

Permezz tas-sitt eċċezzjoni preliminari tagħhom, il-konvenuti jeċċepixxu li l-atturi Stephen u Michelle aħwa Bartolo m'għandhomx interess ġuridiku f'din il-kawża stante li mhumiex komproprjetarji tal-bejt komuni. Din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda in kwantu li l-atturi preżentaw kuntratti li juru li meta Carmen Spiteri, l-awtriċi fit-titolu tal-aħwa Bartolo, biegħet l-appartament numru 2, hija żammet għaliha s-sehem tagħha mill-bejt u l-arja tal-blokk in kwistjoni.

Finalment, permezz tal-aħħar eċċezzjoni preliminari tagħhom, il-konvenuti jeċċepixxu li l-ġudizzju mhuwiex integru stante li x-xogħlijiet ta' riparazzjoni ta' natura straordinarja li saru fuq il-bejt *de quo* saru bi qbil u tħallsu mis-sidien l-oħra tal-blokk.

Mill-provi jirriżulta li wara li saru ix-xogħlijiet mertu tal-kawża, numru ta' sidien ta' appartamenti oħra ħallsu sehemhom fuq talba tal-konvenuti. Din il-Qorti taqbel mal-perit legali li ma kienx hemm bżonn il-preżenza tas-sidien tal-appartamenti l-oħra tal-blokk f'din l-azzjoni. Ix-xogħlijiet in kwistjoni saru mill-konvenuti fuq inizjattiva tagħhom. Ħadd aktar ma kien responsabbli u allura nonostante li jista' jkun li sidien oħra ħallsu sehemhom, it-talbiet attriċi kif dedotti ma jistgħu jkunu diretti lejn ħadd aktar ħlief il-konvenuti li esegwew dawn ix-xogħlijiet. Għalhekk, din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda wkoll.

Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu li x-xogħlijiet *de quo* saru skont is-sengħa u l-arti, taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett u mingħajr preġudizzju jew dannu għall-atturi. Ikomplu billi jgħidu li kienu l-atturi li kienu qegħdin iżommuhom milli jagħmlu r-riparazzjonijiet urġenti meħtieġa, b'theddid serju fuq ħajjet l-okkupanti tal-blokk u terzi, kif ukoll li x-xogħol fuq l-opramorta kien temporanju sakemm jintlaħaq qbil bejn il-partijiet. Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li mhuwiex minnu li qegħdin jokkupaw parti mill-bejt abbużivament.

Mhux kontestat illi l-binja hija regolata mill-Att dwar il-Condominia. A tenur tal-artikolu 5 ta' din il-liġi, sakemm ma jkunx jirriżulta mod ieħor minn att pubbliku, is-soqfa u l-arja li

tiġi fuq il-binja kollha huma partijiet komuni. Skont l-artikolu 6(1) imbagħad, kemm-il darba ma jkunx hekk jirriżulta mit-titolu li jkollhom, l-ishma fil-partijiet komuni għandhom jitqiesu bħala li jkunu maqsumin b'mod indaqs bejn is-sidien tad-diversi oqsma separati.

L-artikolu 8(1) jiddisponi li bla ħsara għas-subartikoli 5 u 7 (li mhumiex rilevati għall-kawża tal-lum), il-*condomini* jistgħu jipprovdu, permezz tal-vot tal-maġġoranza msemmi fl-artikolu 22(7), għall-ghemil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikati jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni.

L-artikolu 8(3) jiddisponi li bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (5) u (7), m'għandux isir dan it-tibdil jew tiġdid li ġej fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha:

a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-*condominium*; jew

b) dak li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-*condomini*; jew

c) dak li jista' jippreġudika l-istabbiltà jew is-sigurezza tal-bini.

Skont l-artikolu 10, l-ebda *condominus* ma jista' jagħmel xogħlijiet fil-proprjetà individwali tiegħu li tista' tikkaġuna ħsara fil-partijiet komuni.

Finalment, l-artikolu 22(7) jipprovdi, *inter alia*, li dawk id-deċiżjonijiet li jolqtu l-egħmil ta' tiswijiet straordinarji jew l-għemil ta' kull tibdil fil-partijiet komuni msemmija fl-artikolu 8(1) għandhom ikunu biss validi jekk dawn jiġu approvati minn għadd ta' *condomini* li jkunu jirrappreżentaw mhux inqas minn żewġ terzi mill-oqsma rappreżentati fil-laqgħa tal-*condominium*.

Wara li kkunsidra l-provi prodotti u żamm numru ta' aċċessi fuq il-post, il-perit tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

1. L-opramorta in kwistjoni kienet fi stat perikolanti u kienet titlob li tittieħed azzjoni rimedjali urġenti. Din l-azzjoni ttieħdet mill-konvenuti fejn l-opramorta saret bil-*bricks* jew ġebel ta' disinn differenti minn dak oriġinali (balavostri) imma din kienet miżura temporanja sabiex jitneħħa l-periklu u sakemm jintlaħaq ftehim mas-sidien tal-appartamenti l-oħra;

2. Ix-xogħlijiet saru skont is-sengħa u l-arti taħt perit ta' esperjenza;

3. Iċ-ċumnija ma biddlet jew naqset xejn mill-godiment tal-arja superfiċjali tal-bejt;

4. Bejn il-bejt il-ġdid tal-konvenuti u dak antik hemm diżlivell ta' madwar 175mm. Dan ma jnaqqas xejn mill-godiment tal-bejt komuni. Il-komposizzjoni tal-bejt il-ġdid kien jitlob illi jkun eħxen minn dak antik;

5. Saret estensjoni tal-kamra tal-bejt biex tagħti aċċess lill-atturi għal dik il-parti tal-bejt filwaqt illi l-parti ġja eżistenti minn dik il-kamra ġiet miżjuda b'erba filati.

Madanakollu, il-perit tekniku bidel il-konklużjoni tiegħu dwar l-għoli tal-kamra tal-bejt wara li ħa konjizzjoni ta' filmat li ġie esebit mill-konvenuti permezz ta' DVD. Dan juri l-istat tal-appartament tagħhom, inkluż tal-kamra tal-bejt, qabel ma bdew ix-xogħlijiet. Minn dan il-filmat, il-perit tekniku rriżultalu li fil-fatt, din il-kamra kienet diġà għolja seba' filati u allura seta' jagħti l-każ illi l-kamra kienet ġiet miżjuda fl-antik jew inbidlu l-aħħar tlett filati kif xehed il-perit tal-konvenuti. Il-perit tekniku kkonferma l-konklużjoni tiegħu li dik il-parti tal-kamra tal-bejt mmarkata bl-ittra 'A' fuq ir-ritratti esebiti mar-relazzjoni tiegħu nbniet ġdida u mhux sempliċiment inbidlu l-aħħar tlett filati kif ġie suġġerit.

Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni tal-atturi, il-perit tekniku wieġeb li peress li l-kwistjoni dwar jekk l-ilma tal-bejt huwiex imur fid-drenaġġ ma tqajmitx waqt il-ġbir tal-provi, huwa ma vverifikax jekk il-katusa in kwistjoni hijiex effettivament imqabbda mas-sistema tad-drenaġġ.

Madanakollu, il-perit tekniku jkompli billi jispjega li jidher li din hija katusa tal-ilma tax-xita għaliex li kieku kienet tad-drenaġġ, din skont il-liġijiet tas-sanità kellha togħla ‘l fuq mill-livell tal-bejt f’għoli ta’ madwar 1.5 metri.

Dwar il-konklużjonijiet tal-perit tekniku, kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Francis Cachia et vs Saviour Vella et tat-30 ta’ Ottubru 2014:

> *"Huwa minnu li bil-ligi il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta’ perit mahtur minn qorti u maghmula f’rapport imressaq minnu m’humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta’ fatt, specjalment f’oqsma fejn il-hatra tkun dwar kwistjonijiet teknici. Tali fehmiet m'ghandhomx jigu mwarrba kif gieb u lahaq sakemm ma jkunx jidher soddisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli.*
>
> *Ghandu jinghad ukoll li l-konvenuti, rinfaccjati b'dawn ir-rizultanzi peritali ghazlu li ma jipprevalixxux ruhhom mill-fakolta` li ghandhom li jaghmlu talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali. Minnflok illimitaw ruhhom li jikkumbattuhom billi sejhu lill-espert in eskussjoni u bl-osservazzjonijiet agguntivi mressqa fin-nota taghhom. Dan naturalment huwa wkoll ammissibbli bil-ligi procedurali ghad-disposizzjoni tal-partijiet f'kawza. Madanakollu l-kompitu tal-Qorti jsir aktar difficli in kwantu "il giudizio dell' arte" espress mill-espert nominat minnha mhux facli li jigi skartat. Biex taghmel dan il-Qorti jehtiegilha tara jekk fil-kumpless tac-cirkostanzi dan il-gudizzju huwiex wiehed irragjonevoli jew priv minn dawk l-elementi assodanti li jwasslu ghal konvinciment taghha (Ara decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Philip Grima -vs- Carmelo Mamo et" deciza fid-29 ta' Mejju 1998)."*

Fil-kawża tal-lum, din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandha titbiegħed mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Dwar it-tibdil li sar fl-opramorta, huwa veru li x-xogħlijiet saru mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji, imma dan ma sarx

b'kapriċċ jew biex tinbidel l-estetika jew id-dehra tal-*condominium*, imma sabiex jitneħħa l-periklu imminenti. Mill-provi prodotti huwa altru milli ovvju li dawn il-balavostri kienu perikolanti. Il-perit tal-atturi stess jikkonċedi li seta' jimmaġina li l-opramorta nbidlet għaliex kienet perikoluża.

Numru ta' okkupanti preżenti u passati ta' Bartolo's Palace ikkonfermaw li l-bejt kien fi stat ħażin ta' riparazzjoni u li ma kienx isir manutenzjoni ħlief mis-sid preċedenti tal-appartament bin-numru 15, illum tal-konvenuti, li kien jieħu ħsieb biss il-bejt li jiġi direttament fuq is-saqaf tiegħu. L-istess xhud ikkonferma li l-balavostri kienu fi stat ħażin ħafna.

Il-Qorti hija aktar disposta temmen il-verżjoni tal-konvenuti fis-sens li huma pruvaw jaslu mal-atturi bil-kelma t-tajba sabiex jintlaħaq ftehim fuq it-tiswijiet li kien hemm bżonn isiru fuq il-bejt, imma li dan kien kollu għalxejn.

Din il-Qorti taqbel mal-perit legali li meta l-konvenuti bidlu partijiet mill-opramorta u ċioè billi minflok balavostri għamlu ħajt sħiħ, din kienet miżura temporanja li kienet bżonnjuża u urġenti. L-atturi ma kellhomx bżonn il-permess tal-condimini kollha sabiex isir dan ix-xogħol.

Kif osservat il-Qorti tal-Appell fil-każ fuq fl-ismijiet Philippa Abela vs Charles Ciappara et, tat-22 ta' Marzu 2006:

> *"Fis-sustanza, il-precitat Artikolu 8 (3) (b) f' certu sens jixxiebah mal-provvediment ta' l-Artikolu 493 tal-Kodici Civili li jipprovdi li "ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd". Jidher car illi z-zewg dispozizzjonijiet jaffrontaw is-suggett tal-limitu tal-godiment tal-haga komuni. Dan hu spjegabbli kemm minhabba dik l-ezigenza li trid li tigi garantita disponibbilita` ugwali tal-haga lill-komunisti, kemm ghar-raguni li tigi rispettata l-entità sostanzjali u d-destinazzjoni originarja tal-haga in komuni."*

Il-perit legali tagħmel riferenza għall-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet John Axisa pro et noe et vs Carmel sive Lino Azzopardi tas-6 ta' Ottubru 2000 fejn intqal hekk:

> *"Din il-Qorti tifhem illi l-istitut fejn il-komunjoni tal-beni hu mmirat biex jipprovdi principji generali tad-dritt li kellhom jirregolaw relazzjonijiet bejn il-komunisti fejn ikun hemm nuqqas ta' qbil bejniethom dwar it-tgawdija tal-haga komuni. Istitut li meta gie redatt ma kienx forsi mahsub biex jipprovdi ghas-sitwazzjonijiet komplessi li jipprezenta l-istat ta' komunjoni fil-hajja moderna tant li kien ghalhekk li bdiet tinhass il-htiega ta' ligi li espressament tirregola l-kondominju u li, wiehed jittama, ma ddumx li tingieb fis-sehh. Mill-banda l-ohra però, din il-Qorti tifhem li l-principju stabbilit f'dan l-istitut jekk gudizzjosament u korrettament interpretati w applikati jistghu jipprovdu rimedju ghall-maggor parti tas-sitwazzjonijiet ta' nuqqas ta' qbil li jistghu jinqalghu. L-ispirtu tal-ligi hu li jassikura l-amministrazzjoni u tgawdija ta' l-oggett in komun skond il-finalità tieghu u l-gid komuni tal-koproprjetarji."*

Filwaqt illi ġie ammess li l-ebda wieħed mill-komproprjetarji ma jista', mingħajr il-permess tal-komproprjetarji l-oħra, jagħmel inovazzjonijiet fil-proprjetà komuni, anke jekk jirritjeni li jkunu vantaġġjużi għall-komproprjetarji kollha, il-Qorti tal-Appell kompliet billi żiedet hekk:

> *"Jekk l-ispejjez in kwistjoni jkunu necessarji ghall-konservazzjoni ta' l-oggett komuni u b'dan wiehed jifhem ghall-konservazzjoni ta' oggett komuni fl-istat li seta' jigi wtilizzat pjenament skond il-finalità tieghu hi perfettament legali l-propozizzjoni li biex il-kondominju jkollu d-dritt jaghmel dawn l-ispejjez mhux mehtieg minn qabel il-kunsens tal-kondominji l-ohra purche' l-ispejjez ikunu kif inghad mhux biss ta' indole necessarju imma wkoll kongrui."*

Id-disposizzjonijiet tal-Att dwar il-Condominia mhumiex qegħdin hemm sabiex wieħed mill-condomini jkun jista' jżomm lill-oħrajn milli jagħmlu riparazzjonijiet neċessarji bħala forma ta' ritalijazzjoni jew sakemm jieħu li jrid.

L-atturi jilmentaw ukoll għaliex il-bejt li jiġi fuq is-saqaf tal-konvenuti għola bi ftit ċentimetri. Skont il-perit tekniku, dan sar hekk minħabba l-mod kif sar is-saqaf. Il-konvenut jispjega li s-saqaf kellu jsir hekk biex għamlu *insulation* tal-*jablo*. Fil-fehma tal-Qorti, differenza ta' ftit ċentimetri li kienu neċessarji sabiex is-saqaf tal-konvenuti seta' jsir bl-*insulation* la jammonta għal tibdil jew tiġdid fil-bejt komuni u lanqas naqqas mill-godiment tal-bejt. Anzi, li kieku l-konvenuti ma biddlux is-soqfa in kwistjoni, ma kien ikun hemm l-ebda bejt xi jgawdu l-atturi għaliex fl-istat li kien, il-bejt żgur li ma kienx tajjeb biex wieħed jaċċedi fuqu. Kif sewwa jissottometti l-perit tekniku, l-atturi issa jistgħu jgawdu l-bejt komuni li jinsab fuq is-saqaf tal-konvenuti wara x-xogħol ta' riparazzjoni li għamlu l-istess konvenuti, fejn qabel ma setgħux. Din il-Qorti taqbel mal-perit tekniku wkoll li dawn ix-xogħlijiet fuq il-bejt saru skont is-sengħa u l-arti u bil-permessi meħtieġa mill-awtoritajiet.

Dwar il-kamra ossia *washroom* tal-atturi li tinsab fil-livell tal-bejt, din il-Qorti tqis illi l-atturi ma ġabux provi konvinċenti li din saret aktar għolja milli kienet qabel. Mill-filmat esebit fuq DVD mill-konvenuti, jidher fiċ-ċar li qabel ma għamlu x-xogħlijiet, din il-kamra kienet għolja aktar minn erba' filati biss. Il-fatt illi l-perit tekniku bidel il-konklużjoni tiegħu wara li reġa' ħa konjizzjoni ta' dan il-filmat, ma jnaqqas xejn minn din l-istess konklużjoni u ma hemm l-ebda raġuni għalfejn għandha tiġi skartata.

Madanakollu, m'hemmx dubju li dik il-parti tal-kamra bejt li l-perit tekniku sab illi ma kinitx hemm qabel, u li nbniet mill-konvenuti fuq il-bejt komuni mingħajr il-permess tal-atturi, għandha titwaqqa'. Peress illi l-aċċess għall-bejt li dwaru jilmentaw l-atturi qiegħed f'din il-parti tal-kamra, m'hemmx għalfejn li l-Qorti tidħol fil-mertu tal-kwistjoni dwar dan l-aċċess.

Dwar iċ-ċumnija u l-katusa tal-ilma tax-xita, din il-Qorti wkoll taqbel mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Ma ġiex muri li ċ-ċumnija qegħda ttellef lill-atturi mill-godiment tal-bejt komuni stante li saret minflok dik li kien hemm qabel. Lanqas ma ġie muri li l-ilma tax-xita li jinġabar fuq il-bejt qiegħed imur fid-drenaġġ.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll li l-atturi ma kienux parti interessati fil-proċess tal-ippjanar. Din l-eċċezzjoni hija għal kollox mingħajr bażi għaliex huwa magħruf li l-permessi maħruġa mill-awtoritajiet tal-ippjanar ikunu '*saving third party rights*.' Finalment, jeċċepixxu li dwar l-allegazzjoni li l-atturi sofrew xi danni, ma saret l-ebda talba għal dikjarazzjoni, likwidazzjoni u ħlas ta' danni. Dwar dan, il-konvenuti għandhom raġun. Il-Qorti hija marbuta bit-talbiet kif dedotti u fil-każ tal-lum, ma kien l-ebda talba għad-danni.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti kif ukoll id-disa' u għaxar eċċezzjoni;

2. Tilqa' l-eċċezzjoni numru tmienja u numru ħdax;

3. Tilqa' l-ewwel talba limitatament fir-rigward ta' dik il-parti tal-kamra fil-livell tal-bejt immarkata bl-ittra 'A' fir-ritratti li jagħmlu parti mir-relazzjoni tal-perit tekniku in kwantu li l-konvenuti okkupaw parti mill-bejt komuni;

4. Tilqa' t-tieni talba limitatament billi tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza ireġġgħu lura l-bejt fl-istat li kien qabel billi jwaqqgħu dik il-parti tal-kamra fil-livell tal-bejt immarkata bl-ittra 'A' fir-ritratti li jagħmlu parti mir-relazzjoni tal-perit tekniku;

5. Tilqa' t-tielet talba u minn issa tawtorizza lill-atturi jagħmlu dan ix-xogħol huma a spejjeż tal-konvenuti f'każ li l-istess konvenuti jonqsu milli jagħmlu dak ordnat fiż-żmien mogħti lilhom. Dan ix-xogħol għandu jsir taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qiegħed minn issa jinħatar għal dan l-iskop.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal tlett kwarti mill-atturi u kwart mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG