QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Novembru 2019

Numru 15

Rikors numru 969/10 SM

Joseph Mamo, fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-Blokk Appartamenti bin-numru 183, Rudolph Street, Sliema

v.

Fiorentina Darmenia Jochimsen

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-konvenuta Fiorentina Darmenia Jochimsen [il-konvenuta] mis-sentenza moghtija fit-30 ta' Jannar, 2014, [is-sentenza appellata], mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [l-ewwel Qorti], li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet li:

> "26.1 Tiddikjara li l-intimata Fiorentina Darmenia Jochimsen m'ghandhiex id-dritt li taghmel ix-xogholijiet ta' kwalsiasi natura li jolqtu l-faccata tal-blokk t'appartamenti bin-numru 183, Rudolph Street, Sliema u dan stante li ma ottjenietx il-kunsens tal- condomini kollha ai termini tal-Att dwar il-Condiminia;

> "26.2 Tinibixxi b'mod permanenti lill-intimata fuq riferita milli taghmel kwalsiasi xogholijiet li jolqtu l-faccata tal-blokk t'appartamenti riferit fil-paragrafu precedenti;
>
> "26.3 Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-istess intimata fuq riferita".

Fatti

2. Il-fatti li taw lok ghal proceduri odjerni jirrigwardaw xogholijiet li l-konvenuta trid taghmel fl-appartament taghha numru 2 [l-appartament] li jinsab fil-blokka ta' 10 appartamenti li ggib in-numru 183 fi Triq Rudolph gewwa tas-Sliema. Dawn ix-xogholijiet jikkonsistu f'bidla tal-uzu ta' kamra fuq il-faccata ta' dan l-appartament ghal garaxx sabiex b'hekk ukoll it-tieqa f'dik il-kamra tinbidel ghal bieb ta' garaxx. Il-konvenuta ottjeniet il-permess tal-MEPA sabiex isiru dawn ix-xogholijiet, izda ma informatx lill-*condomini* l-ohra tal-blokka, li ghalhekk indunaw b'dak li kienet ser taghmel il-konvenuta, talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, biex iwaqqfuha milli tezegwixxi dawk ix-xogholijiet u sussegwentement tramite l-attur, li huwa l-Amministratur tal-Assocjazzjoni tal-Kondominju tal-Blokka,[1] gie prezentat ir-rikors guramentat odjern.

Mertu

3. Permezz tar-rikors guramentat l-attur qed jitlob li l-Qorti tordna lill-konvenuta:

[1] Xhieda Fol.45; Dokumenti Foll.46 – 48; Affidavit foll.72 - 73

> "Tghid … ghaliex din il-Qorti m'ghandiex: [1] tiddikjara illi l-intimata m'ghandhiex id-dritt illi taghmel xogholijiet ta' kwalsiasi natura illi jolqtu l-faccata tal-blokk appartamenti bin-numru 183, Rudolph Street, Sliema, u dana stante illi hija ma ottjenitx l-kunsens tal-*condomini* kollha ai termini tal-Att Dwar il-Condominia; [2] tinibixxi b'mod permanenti lill-intimata milli taghmel kwalsiasi xogholijiet illi jolqtu l-faccata tal-blokk appartamenti bin-numru 183, Rudolph Street,Sliema. Kollox skont kif gie dikjarat aktar 'l fuq u ghar-ragunijiet premessi.
>
> "Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta'inibizzjoni ntavolat fl- 24 ta' Awissu 2010 kontra l-intimata li minn issa tibqa' ingunta ghas-subizzjoni taghha".

4. Il-konvenuta pprezentat ir-risposta guramentata taghha fejn ressqet is-segwenti eccezzjonijiet:

> "1. Illi fl-ewwel lok tinsisti illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex gurisdizzjoni sabiex tisma' din il-kawza, billi l-esponent qieghed jidher ghal blokk appartamenti, li huma suggett passiv, u li f'dan il-kaz il-ligi Maltija ma tipprovdix dritt ghal azzjoni;
>
> 2. Illi minhabba f'dan, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt,u din l-Onorabbli Qorti ghandha, ghal dawn ir-raguni, tiddikjara t-talbiet attrici, u dawn il-proceduri, nulli u bla effett;
>
> 3. Illi aktar minn hekk, it-talbiet maghmula u l-proceduri mressqa mill-esponent huma frivoli u vessatori, minhabba li ma humiex gustifikati la fil-fatt u lanqas fid-dritt;
>
> 4. Illi finalment, l-intimata qieghda umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti tieghu konjizzjoni tal-elaborazzjoni ta' dawn l-argumenti bhalma jidhru fid-Dokument anness u mmarkat bhala Dokument '1', billi hija ma tifhimx bil-lingwa Maltija, u thossha aktar komda tesprimi ruhha lil din l-Onorabbli Qorti bil-lingwa Ingliza.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Fis-sentenza taghha tat-30 ta' Jannar, 2014, l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "**Ikkunsidrat:**

"18. Illi f'dan is-sens issir referenza ghall-artiklu 8 (3) (a) (b) tal-Kap 398 tal-Lijigiet ta' Malta , l-Att dwar il-*Condominia*, fejn fost l-ohrajn gie stabbilit li:

> " … m'ghandux isir … tibdil jew tigdid li gej 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-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-*condomini*;

"**Ikkunsidrat:**

"19.0 Illi minn analisi tal-evidenza prodotta jirrizulta sintetikament is-segwenti:

"19.1 Illi l-intimata ottjeniet il-permess necessarju mill-Awtorita` kompetenti fuq riferita ghall-tibdil strutturali minnha indikat biex kamra fl-appartament proprjeta` taghha tinbidel f'garaxx;

"19.2 Illi jirrizulta debitament ukoll ipprovat li tali rikjesta lill-Awtorita` fuq indikata saret minghajr ma l-intimata preventivament il-kunsens tal-*condomini* a tenur tal-artiklu 8 (3) tal-Kap 398 fuq riferit, (ara paragrafu tmintax , (18), aktar qabel);

"**Ikkunsidrat:**

"20. Illi in vista tal-premess ghandu jkun pacifiku li l-vertenza odjerna hi prettament dipendenti mir-relazzjoni kondominjali naxxenti bejn il-partijiet u dan, kif regolata mill-istess Att fuq riferit, (ara paragrafu numru tmintax, (18), aktar qabel);

"**Ikkunsidrat:**

"21. Illi *a tenur* tal-artiklu 8 tal-istess imsemmi Att indikat fil-paragrafu precedenti, hu biss f'kaz ta' kerrej *a tenur* tas-subartiklu 7 tal-artiklu 8 *de quo* li dan jista' jirrikorri ghall-arbitragg hemm indikat;

"22. Illi mill-provi prodotti l-intimata ma ipprovatx li hi kerrejja u mill-agir taghha fuq il-proprjeta` taghha jirrizulta li qieghda tagixxi ta' sid fir-rigward;

"**Ikkunsidrat:**

"23. Illi ghandu jigi sottolineat ukoll li l-permessi rilaxxati mill-Awtorita` *de quo* gew rilaxxati taht il-kundizzjoni li d-drittijiet ta' terzi fir-rigward

tal-proprjeta` *de quo* huma dejjem salvagwardati, (ara l-ahhar paragrafu a fol 7);

“**Ikkunsidrat:**

“24. Illi effettivament, dawn id-“drittijiet ta’ terzi” riferiti jirrigwardaw il-*condomini* l-ohra li jabitaw fil-blokk t’appartementi in dizamina;

“25.0 Illi f’dan ir-rigward, u fid-dawl tal-artiklu 8 (3) tal-Kap 398 fuq riferit, jirrizulta s-segwenti:

“25.1 Illi t-tibdil strutturali propost mill-intimata hu sancit mill-Awtorita` *de quo* effettivament ibiddel l-estetika u d-dehra tal-blokk in dizamina billi d-dehra s’issa unitarja u komposta tal-blokk *de quo* tigi indelibilment sfigurata bil-bini ta’ bieb ta’ garaxx li jfarrak ghal kollox l-unita` strutturali tal-istess blokk;

“25.2 Illi ghalhekk hi l-fehma ta’ din il-qorti li tali “zvilupp” jolqot b’mod sostanzjali u negattiv l-uzu, it-tgawdija u l-apprezzament viziv u prattiku tal-faccata tal-istess blokk – faccata li ghandu jkun parifiku li hi “ … parti komuni …” tal-imsemmi blokk;

“25.3 Illi ghalhekk, il-kondomini l-ohra ilkoll jixirqilhom il-protezzjoni statutorja indikata l-Att in dizamina fuq riferit, stante li l-operat ta’ l-intimata jirrizulta li hu legizlattivament leziv id-drittijiet tal-istess kondomini fuq riferiti billi:

“25.3.1 Ix-xoghlijiet proposti mill-intimata jbiddlu l-estetika u d-dehra tal

“25.3.2 L-istess xoghlijiet jolqtu b’mod sostanzjali l-uzu u t-tgawdija tal-faccata tal-istess blokk t’appartamenti;”.

L-Appell

6. Il-konvenuta pprezentat ir-rikors tal-appell taghha fit-18 ta’ Frar 2014 fejn talbet lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet imressqa minnha quddiem l-ewwel Qorti u tichad it-talbiet attrici. Hi tfisser l-aggravji taghha kif gej: [A] ma kienx jirrizulta mill-atti li kien sodisfatt is-subartikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominia [Kap. 398] fejn dan jirrikjedi li “*…l-proprjeta’ tad-diversi oqsma separati hija ta’ l-istess zewg persuni jew izjed pro diviso*” u

ghalhekk il-konvenuta ma kinitx soggetta ghal dik il-ligi u Joseph Mamo ma setax jidher bhala amministratur ghall-blokk ta' appartamenti, u fl-eventwalita` li tezisti *condominium* allura kellha titressaq prova tal-laqgha ai termini tal-Artikolu 23; [B] minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravju, il-konvenuta tissottometti li x-xogholijiet li xtaqet taghmel fil-fond taghha ma kienux ser inaqqsu mill-uzu u t-tgawdija tal-partijiet komuni u [C], ma kien hemm l-ebda obbligu fuq il-konvenuta fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond taghha kif qed jippretendi l-attur u wkoll il-korp ta' bini mhuwiex soggett ghall-obbligi ta' *condominium.*

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

7. Fir-risposta tal-appell, l-attur jissottometti li s-sentenza appellata hi wahda gusta u timmerita konferma. Dawn huma l-konsiderazzjonijiet li jressaq quddiem din il-Qorti: ma jistghux isiru argumenti godda fl-istadju ta' appell dwar il-*locus standi* tal-attur stante li dan ma giex kontestat quddiem l-ewwel Qorti; l-ewwel Qorti kienet cahdet l-ewwel eccezzjoni li ma kellhiex gurisdizzjoni tisma' l-kawza permezz ta' sentenza tat-8 ta' Mejju 2012 u minn dan isegwi wkoll li l-ewwel Qorti kienet korretta meta cahdet it-tieni eccezzjoni; ma kien hemm bzonn l-ebda prova biex jintwera' l-impatt negattiv fuq il-faccata bix-xogholijiet proposti mill-konvenuta ghaliex dan kien ovvju u f'kwalunkwe kaz lanqas kellha l-kunsens unanimu tal-*condomini* l-ohra ghal dawn ix-xogholijiet;

irrispettivament minn dak li hemm fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond proprjeta' tal-konvenuta, hi kellha l-obbligi li tagixxi fil-parametri tal-Kap. 398.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel aggravju: [il-kwalita` ta' amministratur tal-condominium fil-persuna ta' Joseph Mamo]

8. Illi fil-kaz odjern il-provi jikkonsistu fix-xhieda tal-attur u d-dokumenti prezentati minnu sabiex jikkorrobora dik il-parti tax-xhieda tieghu fejn jghid li huwa ghandu l-kwalita` ta' amministratur tal-condominium tal-blokka. L-attur ukoll prezenta l-affidavit tieghu li gie korroborat minn diversi persuni li xehedu li l-blokk huwa taghhom.[2] Dawn il-provi ma gewx kontradetti minn xhieda ohra, filwaqt li l-konvenuta, minkejja li kienet inghatat opportunita` ampja biex tressaq il-provi taghha fir-rigward, baqghet mankanti.

9. Fl-affidavit tieghu l-attur jispjega ghaliex kien kostrett li fil-kwalita' ta' amminstratur tal-condominium jitlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni u jaghmel il-kawza skont il-ligi. Huwa jghid:

> "7. Illi l-intimata qatt ma talbet l-approvazzjoni tal-condomini l-ohra u hija qabdet u bla kliem u bla sliem applikat ghall-permess mill-MEPA ad insaputa tal-proprjetarji l-ohra tal-blokk tal- appartamenti inkwistjoni. ....

[2] Foll.74 - 79

> "8. ...... illi meta l-intimata, xi snin ilu, riedet twahhal plakka mal-faccata tal-blokka, u cioe fuq barra li jaghti mat-triq, b'isem zewgha bhala avukat germaniz, hija kienet talbet il-permess minghand il-condomini l-ohra u wara votazzjoni sigrieta li irrizulta fl-affermattiv, hija attwalment thalliet twahhal l-istess plakka".

10. Ghalhekk, ikompli jispjega l-attur, hija kienet taf li sabiex taghmel ix-xogholijiet meritu tal-kawza odjerna hija kellha bzonn il-permess tal-condomini l-ohra, izda xorta wahda ma qalet xejn lil hadd.

11. Ferm il-premess il-Qorti ser issa tikkonsidra l-aggravju fil-mertu. Hija tfisser hekk dan l-aggravju;

> "li t-talba kif dedotta fl-att promutur hija monka, dan principalment a bazi ta' Joseph Mamo, fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-Blokk Appartamenti bin-numru 183, Rudolph Street, Sliema.
>
> "1. Illi l-artikolu 2(1) tal-Kap. 398 jghid : "*... u l-proprjeta` tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess zewg persuni jew izjed pro diviso*". Ghalhekk il-komun irid ikun **ta' l-istess zewg persuni jew izjed.** Mill-atti tal-process imkien ma jirrizulta li dan id-disposta tal-ligi huwa prezenti. Ghalhekk, isegwi li l-propjeta` tal-intimata mhijiex soggetta ghal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "2. Illi a bazi tal-paragrafu precedenti, ghalhekk Joseph Mamo qatt ma setgha jidher bhala amministratur tal-Blokk ta' Appartamenti. Ghalhekk isegwi li l-gudizzju m'huwiex itegru, kif ukoll li l-persuna legali Joseph Mamo bhala amministratur tal-Blokk ta' Appartamenti huwa inexistenzi.
>
> "3. Illi a bazi ta' dak suespost, anke l-interess guridiku huwa nieqes sabiex jistghu jigu intavolati l-proceduri odjerni. Dan minghajr pregudizzju anke ghal fatt li l-interess guridiku jidher li huwa biss ai termini tal-Kap. 398 u xejn izjed.
>
> "4. Illi ghal kull buon fini jigi rilevat ukoll li l-artikolu 17[1] tal-Kap 398 jghid li "*..l-amministratur ghandu r-rapprezentenza tal-condomini kollha..*". Ghalhekk l-amministratur *se mai* jista' jidher ghas-sidien u mhux ghal "condominium" kif jidher li qieghed jaghmel.
>
> "5. Illi jigi sottomess ukoll, u dan minghajr pregudizzju ghal dak suespost, li jekk ghal grazzja tal-argument hemm condominium, u li fil-

fatt Joseph Mamo huwa l-amministratur tal-Blokk ta' Appartamenti in kwistjoni, jekk kien hemm xi decizjoni li ttiehdet bejn is-sidien ta' l-appartamenti, din kellha tkun mehuda f'laqgha tal-condominium, liema prova ta' tali laqgha ma tirrizultax. Hawn issir referenza ghall-Artikolu 23 tal-Kap. 398 li jghid hekk:-

"*Meta condominus ma jkunx jaqbel ma' decizjoni tal-laqgha minhabba f 'li d-decizjono tmur kontra l-ligi jew irregolamenti tal-condominium jew tkun irragonevoli jew appressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitragg.*

"*(2) Ir-riferenza ta' kwestjoni ghall-arbitragg skond is-subartikolu (1) ghandha ssir mill-condominus dissidenti fi zmien tletin jum mid-data li d-decizjoni tal-laqgha tkun giet lilu notifikata skond id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) ta' l-artikolu 22:*

"*Izda meta tkun tapplika l-ewwel proviso ghas-subartikolu (3) ta' l-artikolu 22, il-perijodu ta' tletin jum ghandu jibda jghaddi mid-data meta d-decizjoni titwahhal man-notice board skond is-subartikolu (5) ta' l-imsemmi artikolu 22.*

"*(3) Jekk l-arbitru jiddeciedi favur il-condominus dissidenti, huwa jista' jannulla jew jemenda d-decizjoni.*

"6. Illi m'hemmx prova li dan sar, tant li saret il-kawza *de quo*, u ghalhekk isegwi li l-intimata appellata qatt ma setghat tiehu r-rimedju legali f'dak l-istadju. Dan certament jimpingi fuq kemm fil-fatt Joseph Mamo setgha jintavola l-proceduri odjerni.

"7. Inoltre, ma ngabet ebda prova tat-titlu li jistghu jkollhom l-persuni li allegatament qieghed jidher ghalihom ir-rikorrenti illum appellat *nomine*".

12. Qabel xejn din il-Qorti tibda biex tissenjala li dan il-punt ma giex sollevat fl-ewwel istanza u ghalhekk hu milqut bil-principju ta' *noviter deductus.* Izda a skans ta' ekwivoci tikkonsidra opportuni s-segwenti osservazzjonijiet.

13. Fl-ewwel parti tal-aggravju taghha l-konvenuta qed tghid li fil-kaz odjern ma giex provat li, kif irid l-Artikolu 2[1] tal-Att dwar il-Condominia [Kap. 398], hemm zewg persuni jew izjed proprjetarji tal-appartamenti

formanti l-blokka inkwistjoni u ghalhekk, ma jirrizultax li l-attur ghandu l-kwalita` rapprezentattiva li qed jippretendi. Din il-Qorti tosserva li l-provi juru l-kuntrarju ta' dak li qed issostni l-konvenuta. Fl-ewwel lok hemm ix-xhieda mhux kontraddetta tal-attur li jghid espressament li jokkupa l-kariga ta' amminstratur tal-condominium, kif diga fuq indikat. Fit-tieni lok, hemm id-dokumenti prezentati minnu minn fejn jirrizulta li hu ghandu dik il-kariga u minn fejn jirrizulta wkoll li l-condominium jikkonsisti f'10 appartamenti u wkoll, hemm l-affidavit ta' diversi persuni li jikkonfermaw li l-blokk [l-appartamenti] huwa taghhom u jikkorroboraw fl-intier tieghu l-affidavit tal-attur. Fit-tielet lok, jigi osservat li skont l-Artikolu 17 tal-Att, l-attur bhala l-amministratur tal-condominium ghandu l-fakolta` li jirrapprezenta lil condomini fi proceduri gudizzjarji.[3] Fir-raba' lok, il-fatt li ma kinitx saret laqgha bejn il-kondomini qabel ma ittiehdu l-proceduri kien dovut ghal fatt li l-konvenuta ma kienet qalet lil hadd dwar ix-xogholijiet li kienet ser taghmel u ghalhekk l-attur kien kostrett li jitlob ghal mandat ta' inibizzjoni. Kien id-dmir tal-konvenuta skont il-ligi li titlob li tissejjah laqgha kif kienet ghamlet f'okkazjoni precedenti sabiex tittiehed decizjoni dwar jekk kinitx ser tinghata permess mill-condomini l-ohra sabiex taghmel dawk ix-xogholijiet, izda din volontarjament baqghet mankanti fir-rigward u l-attur fil-kwalita` tieghu premessa kien kostrett li jiehu l-mizuri li ha.

---

[3] Dan l-artikolu jaqra hekk "17.(1) Għar-rigward ta' kull ħaġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek. (2) L-amministratur jista' jiġi mħarrek dwar kull ħaġa li tkun tolqot il-partijiet komuni. Huwa għandu wkoll jiġi notifikat b'kull ordni magħmul minn xi awtorità dwar ħwejjeġ li jolqtu l-partijiet komuni."

14. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa manifestament infondat u qed jigi michud.

It-tieni aggravju: [ix-xogholijiet ma kienux ser inaqqsu mill-uzu u t-tgawdija tal-partijiet komuni]

15. Fit-tieni aggravju taghha l-konvenuta ssostni li x-xogholijiet bl-ebda mod ma kienu ser inaqqsu mill-uzu u mit-tgawdija tal-partijiet komuni. Tinsisti li wara kollox il-bidla minn tieqa ghal bieb ta' garaxx kienet tikkonsisti f'semplici f'fetha akbar u li kieku dan kien ser ikollu impatt partikolari fuq is-simetrija tal-bini, l-awtorita` relattiva ma kinitx taccetta li jsiru x-xogholijiet necessarji. Ukoll, l-ebda prova ma tressqet mill-parti l-ohra sabiex turi l-kuntrarju. Tissottometti li l-uzu tal-hajt fejn kellhom isiru x-xogholijiet kien taghha biss u ghal dak li kien jirrigwarda t-tgawdija tieghu, ghal darb'ohra terga' ttenni li l-ebda prova ma tressqet sabiex turi li l-estetika u d-dehra kienu ser jigu minsusa.

16. Min-naha tieghu l-attur iwiegeb billi jsaqsi x'prova kellha tingieb biex wiehed juri l-impatt negattiv fuq id-dehra tal-faccata meta dan kien l-ovvju. Jaccetta li l-uzu u t-tgawdija tal-hajt inkwistjoni hu tal-konvenuta bhala sid tal-appartament izda min-natura tal-ligi l-hitan esterni tal-blokk jaghmlu parti mill-partijiet komuni skont l-Artikolu 5 tal-Att u s-sid ma jistax

jaghmel dak li jrid mill-estern tal-fond tieghu. Dan l-artikolu fil-parti relevanti tieghu jaqra hekk:

> "5.Kemm-il darba ma jirriżultax xort'oħra mit-titolu tas-sidien tal-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod ieħor bejn il-condomini b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta'condominium huma dawn li ġejjin, ukoll jekk wieħed jew iżjed mill-condomini ma jagħmilx użu minnu:
>
> (a) "l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti, <u>il-ħitan ta' barra</u>[4], inklużi l-ħitan diviżorji komuni mal-fondi ta' biswit, is-soqfa, ix-xaftijiet, it-taraġ, il-bibien ta' dħul komuni, intrati, trombi tat-taraġ, btieħi, ġonna, l-arja li tiġi fuq il-proprjetà kollha u b'mod ġenerali, kull parti oħra tal-proprjetà li għandha għanli tintuża b'mod komuni;
>
> (b) "……"

17. Jissenjala wkoll li il-paragrafu 8(3)[a] u [b] tal-Kap. 398 jesigi l-kunsens unanimu tal-*condomini* qabel isir xi tibdil fl-estetika u fid-dehra tal-*condominium*. Dan l-artikolu fil-parti relevanti tieghu jaqra hekk:

> "(3) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (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-condominikollha:
>
> "(a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium;
>
> "(b) dak li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdijata' xi parti komuni minn xi wieħed mill-condomini;jew(ċ) dak li jista' jippreġudika l-istabbiltà jew is-sigurezza tal-bini".

18. Jghid li fil-kaz odjern kienet saret laqgha fejn kien hemm oggezzjoni unanima ghax-xogholijiet li riedet tezegwixxi l-konvenuta.

---

[4] Sottolinear ta' din il-Qorti

19. L-ewwel Qorti irrilevat li l-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda xogholijiet strutturali fuq il-faccata ta’ blokk ta’ appartamenti bin-numru 183 fi Triq Rudolfu tas-Sliema, li skont dik il-Qorti jolqtu b’mod drastiku lil dik il-faccata. Tghid li jirrizulta li dawn ix-xogholijiet proposti mill-konvenuta sabiex l-uzu ta’ kamra mill-fond taghha jinbidel ghal dak ta’ garaxx, kienu gew awtorizzati mill-MEPA. Min-naha tieghu l-attur qed jinsisti li ma kienx hemm il-kunsens tal-membri l-ohra tal- *condominium* fejn kien jinstab l-appartament tal-konvenuta. L-ewwel Qorti osservat dak li kienu jghidu l-paragrafu 8(3)(a) u (b) tal-Kap. 398 u kkonsidrat li, minkejja li il-konvenuta kellha l-permess necessarju minghand l-Awtorita` kompetenti ghax-xogholijiet hija ma kinitx ottjeniet il-kunsens tal-*condomini* skont l-Artikolu 8(3) tal-Kap. 398. Fid-dawl tad-dispozizzjonijiet ta’ dan l-artikolu, l-ewwel Qorti rrilevat li t-tibdil strutturali approvat mill-Awtorita’ kompetenti kien ser ibiddel l-estetika u d-dehra tal-blokk billi l-bieb ta’ garaxx kien ser ikisser l-unita` strutturali tieghu. Fil-fehma taghha dan kien ser jolqot b’mod sostanzjali u negattiv l-uzu, it-tgawdija u l-apprezzament viziv u prattiku tal-faccata li kienet parti komuni ta’ dak il-blokk, u ghalhekk il-*condomini* l-ohra kien jixirqilhom il-protezzjoni tal-ligi kif citata minnha aktar ‘il fuq fis-sentenza appellata.

20. Din il-Qorti tikkondividi fl-intier taghhom il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-attur fir-rigward ta’ dan l-aggravju u tissenjala li, ghandu jirrizulta manifest li x-xogholijiet li riedet taghmel il-konvenuta jaffettwaw

sostanzjalment l-estitika tal-binja, huma xogholijiet relatati mal-hajt estern tal-blokk u ghalhekk skont il-ligi kien hemm bzonn l-kunsens tal-conodmini l-ohra sabiex jitwettqu, liema kunsens ma giet ottenut

21. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

It-tielet aggravju: [l-ebda obbligazzjoni fil-kuntratt ta' akkwist]

22. Il-konvenuta tfisser hekk dan l-aggravju:

> "Illi issir referenza ghall-fatt li fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond tal-intimata illum appellant[i], imkien m' hemm obbligazzjoni kif dawk pretizi mir-rikorrent illum appellat nomine. Inoltre, l-intimata illum appellant[i] umilment tissottometti, li tali korp ta' bini mhuwiex soggett ghall-obbligi ta' condominium. Dan ane ghaliex, jekk isir il-bieb tal-garage inkwistjoni, ikun hemm access dirett ghal proprjeta' taghha".

23. Din il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet fir-rigward. Fl-ewwel lok ma giex esebit il-kuntratt ta' akkwist li l-konvenuta qed taghmel referenza ghalih f'dan l-aggravju. Hija esebit biss nota tal-insinwa mhux awtentikata. Fit-tieni lok, anke jekk ammess li fil-kuntratt ta' akkwist ma hemmx obbligazzjoni li jirrestringiha milli taghmel xogholijiet bhal dawk in dizamina, il-fatt hu li kif jirrizulta mill-provi, il-blokk hu soggett ghal-ligi dwar il-*condominium* u l-konvenuta hija marbuta mad-dispozizzjonijiet ta' dik il-ligi.

24. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex gustifikat u qed jigi michud.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi dwar l-appell tal-konvenuta billi tichdu bl-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a kariku tal-konvenuta.

Joseph Azzopardi
Prim Imhallef

Giannino Caruana Demajo
Imhallef

Noel Cuschieri
Imhallef

Deputat Registratur
mb