

*Artikolu 17 tal-Kap 398 tal-Igjjiet ta' Malta;
Kompatibbilita' tal-actio petitorja mad-drittijiet tal-kondomini;
Artikoli 320 u 322 tal-Kodiċi Ċivili.*



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020

Numru 4

Rikors Numru 266/19TA

**Malcolm (KI 271571M) u Diane (KI 186273M) Pace Debono,
Austin Demajo (KI 0118858M), Victor (KI 731743M) u
Maryanne (KI 638850M) Sant, Tabib Dottor Thomas Fenech
(KI 308463M) u Av. Ann Fenech (KI 28763M), Tim u Simon
ahwa Appleby, Anna Milena Caruana Curran (KI 2014641P),
Maryanne Jackson Kissaun (KI 0719427M), Avukat Renato
(KI 0678351M) u Marie Louise (KI 0246754M) Cefai, George
Dunbar Cousin (KI 287978M) u Lara Dunbar Cousin (KI
427579M) u Henry Thake (KI 377234M)**

vs

Mark Borda (KI 0690256M)

**GENCO, General Commercial and Industrial Enterprises
Limited (C 2819)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Malcolm u Diane Pace Debono u oħrajn tat-12 ta' Marzu 2019 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwent:

“Illi l-kontendenti kollha huma proprjetarji ta' diversi appartamenti f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema.

Illi l-atturi, ossia Malcolm Pace Debono u Diana Pace Debono huma proprjetarji tal-appartamenti 13/14, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema u dan skond kuntratt ta' akkwist tal-24 ta' Lulju 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor George Spiteri Debono hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**.

Illi l-attur Austin Demajo huwa proprjetarju tal-appartament numru 2, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tal-21 ta' Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B**.

Illi l-atturi Victor u Maryanne konjugi Sant huma proprjetarji tal-appartament numru 8, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tal-21 ta' Dicembru 1988 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C**.

Illi l-atturi Tabib Dottor Thomas u Avukat Dottor Ann konjugi Fenech huma proprjetarji tal-appartament numru 5, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tal-21 ta' Jannar 2002 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo` hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D**.

Illi l-atturi Tim u Simon Appleby huma eredi tal-mejta John u Eira Appleby bhala proprjetarji tal-appartament numru 12, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema li l-genituri tagħhom kienu akkwistaw b'kuntratt tas-6 ta' Frar 1989 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima hawn anness u mmarkat bhala **Dokument E** u li l-wirt tiegħu ddevolva b'testment tas-7 ta' Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo li kopja tiegħu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument F** u dan kif jirrizulta mill-causa mortis tal-mejjet John Ernest Appleby tas-7 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima hawn annessa u mmarkata **Dokument R** kif ukoll il-causa mortis tal-mejta Eira Appleby tad-9 ta' Lulju 1996 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima li qed tigi hawn annessa u mmarkata **Dokument S**.

Illi l-attrici Anna Milena Caruana Curran hija proprjetarja tal-appartament numru 7, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tal-24 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa hawn anness u mmarkat bhala **Dokument G**.

Illi l-attrici Maryanne Jackson Kissaun hija proprjetarja tal-appartament numru 10, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tat-28 ta' Dicembru 1988 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro hawn anness u mmarkat bhala **Dokument H**.

Illi l-atturi Avukat Renato u Marie Louise konjugi Cefai huma proprjetarji tal-appartament numru 9, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tas-7 ta' Novembru 2000 fl-atti tan-Nutar John Gambin hawn anness u mmarkat bhala **Dokument I**.

Illi l-atturi George Dunbar Cousin u Lara Dunbar Cousin huma proprjetarji tal-appartament numru 11, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema skond kuntratt tat-18 ta' Mejju 2016 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat bhala **Dokument J**.

Illi l-attur Henry Thake u huwa proprjetarju tal-appartament numru 1, f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema u dan skond kuntratt t'akkwist tat-28 t'Awwissu 2003 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace hawn anness u mmarkat bhala **Dokument K**.

Illi l-kumpanija intimata GENCO, General Commercial and Industrial Enterprises Limited hija proprjetarja tal-appartament numru 3,4 u 6 f'212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema u dan skond kuntratti datati it-18 ta' Mejju 1991 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza u tal-4 ta' Lulju 2018 fl-atti tan-Nutar Dorita Galea Medati hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument L u M** li qed tigi mharrka ghal kull interess li jista jkollha.

Illi l-imsemmi intimat, Mark Borda huwa proprjetarju tal-penthouse numru 15, f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema.

Illi l-imsemmi intimat Mark Borda akkwista l-penthouse minn ghand Joseph Debono li dan tal-ahhar akkwista l-istess fond b'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat bhala **Dokument N**.

Illi ai termini tal-kuntratti fuq imsemmija, il-partijiet komuni tal-istess blokka u cioe` il-bieb ta' barra, it-tarag, l-istairwell, il-lift, il-lift shaft, il-lift room, taht it-tarag, il-ladies cleaning room, il-basement fejn kien hemm it-tankijiet tal-ilma li tnehhew ricentament u il-meter room u l-ambjenti kollha ghall-uzu komuni huma l-partijiet komuni tal-istess blokka 212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema..

Illi il-proprjetarji kollha tad-diversi appartamenti ghandhom id-dritt ukoll li jwajhlu it-tank tal-ilma fuq il-bejt tal-penthouse kif ukoll l-aerial tat-television waqt li l-arja tal-istess penthouse hija proprjeta` tal-intimat Mark Borda eskluż il-lift room u l-ladies cleaning room.

Illi s-sidien kollha tal-appartamenti fuq imsemmija jiffurmaw parti minn Tower Point Flats Residents Association li giet kostitwita mit-3 t'Awwissu 1989 skond Kostituzzjoni ta' Regolamenti hawn annessi u mmarkati bhala **Dokument O** u s-sidien originali tal-blokka in kwistjoni kienu jiffurmaw parti

minn din l-Assocjazzjoni kif jiffurmaw parti minnha s-sidien prezenti kontendenti f'din il-kawza.

Illi effettivament l-antekawza tal-intimat Mark Borda u cioe Joseph Debono, kien sid qablu u kien jiffurma parti minn din l-Assocjazzjoni tant illi mal-kuntratt tal-akkwist tieghu bid-dokumenti hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument N** fil-process. Dawn l-istess regolamenti jiffurmaw parti integrali mill-istess kuntratt minn fejn jirrizulta illi l-ladies cleaning room qatt ma giet akkwistata mill-antekawza tal-intimat Mark Borda.

Illi din l-Assocjazzjoni tat-Tower Point Flats Residents Association giet registrata mar-Registratur tal-Artijiet u din it-tali registrazzjoni iggib ir-Registrazzjoni Numru 863 kif jirrizulta mid-**Dokument P** li qed jigi hawn anness datat il-11 ta' Mejju 2018.

Illi kif jirrizulta mill-Kostituzzjoni originali tat-Tower Point Flats Residents Association, il-ladies cleaning room kienet dejjem parti mill-partijiet komuni tal-istess blokka b'access mill-partijiet komuni, bieb li ma jinghalaqx u accessibbli ghall-cleaners u ghas-sidien kollha tal-istess blokka tant li wiehed seta` jaccedi ghaliha mit-tarag komuni fejn kien hemm bieb li ma jinghalaqx biex tkun tista tpoggi fiha bramel, xkupi, bicciet tal-art u oggetti ohra fl-interess komuni tas-sidien.

Illi l-intimat Mark Borda gialadarba l-antekawza tieghu Joseph Debono, m'akkwistax il-ladies cleaning room fl-istess blokka 212 Tower Road, Sliema, lanqas seta' jakkwistaha hu minn ghandu **nemo dat quod non habet**.

Illi ai termini tal-Tower Point Flats Residents Association annessa mad-Dokument K fil-process ossia l-akkwist ta' Joseph Debono hemm anness ukoll Schedule TP2 tal-istess Kostituzzjoni tal-blokka in kwistjoni minn fejn jirrizulta illi l- ladies cleaning room hija parti mill-partijiet komuni tal-istess blokka u li qatt ma nxtrat minnu tant li tithallas l-assikurazzjoni in komun ghaliha, u konsegwentement mhijex proprjeta` esklussiva tal-intimat Mark Borda.

Illi l-intimat Mark Borda jippretendi illi l-imsemmi ladies cleaning room hija proprjeta tieghu tant illi ghalaq l-access ghal-istess ladies cleaning room ghal-proprjetarji atturi l-ohra kollha u ppussessa lilu nniffsu mill-istess kamra u barra l-access lill-komproprjetarji l-ohra waqt li halla lill-terzi ossia Vodafone Malta Limited biex taccedi ghat-tromba tal-lift u sussegwentement wahhal fuq it-tromba tal-istess kamra l-antenna ghal-Vodafone Malta Limited kif ukoll uza partijiet komuni ohra bl-introduzzjoni ta' cables li jghaddu mill-istess blokka fl-interess tieghu ad esklussjoni tas-sidien l-ohra

Illi b'ittra ufficcjali tat-12 ta' Frar 2019 l-atturi interpellaw lill-intimat Mark Borda sabiex jaghtihom access ghal-kamra komuni maghrufa bhala l- ladies cleaning room fil-livell tal-lift room fuq il-livell tal-penthouse ta' 212, Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema mit-tarag komuni li jwassal sal-bejt ta' 212, Tower Point Mansion, Tower Road, Sliema pero baqa` inadempjenti.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premissi ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. **Tiddikkjara u tiddeciedi** illi l-ladies cleaning room fil-livell tal-lift room proprjeta tal-kontendenti u li tinsab il'fuq mill-penthouse tal-intimat Mark Borda f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema hija proprjeta komuni tal-kontendenti kollha u parti mill-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti.
2. **Tiddikkjara u tiddeciedi** illi l-atturi u l-intimati ghandhom ikollhom access ghal-ladies cleaning room fil-livell tal-lift room 'il fuq mill-penthouse proprjeta tal-intimat Mark Borda u li ghandhom jinghataw cavetta tal-ladies cleaning room proprjeta` in komun taghhom mill-istess intimat Mark Borda oltre li ghandu jaqla` kull cable u/jew apparat illi ghamel fl-istess ladies cleaning room u mal-partijiet komuni tax-shaft tal-istess blokka f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema kif ukoll jaqla` l-antenna li twahhlet mal-lift room proprjeta tal-kontendenti.
3. **Tordna** lill-intimat Mark Borda biex jaghti kopja tac-cavetta tal-ladies cleaning room lill-intimati fi zmien qasir u perentorju lilu stabbilit u fin-nuqqas biex ibiddu c-cavetta tal-ladies cleaning room f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema biex tkun accessibbli ghal-kontendenti kollha fl-istess blokka proprjetarji tal-appartamenti u tal-komun fl-istess blokka.
4. **Tordna** illi l-intimat Mark Borda ghandu fi zmien qasir u perentorju lilu stabbilit minn din il-Qorti jaqla` kull cable u/jew apparat illi ghamel fl-istess ladies cleaning room u mal-partijiet komuni tax-shaft tal-istess blokka f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema kif ukoll jaqla` l-antenna li twahhlet mal-lift room proprjeta tal-kontendenti.
5. **Fin-nuqqas tawtorizza** lill-atturi biex jaqilghu kull cable u/jew apparat illi ghamel fl-istess ladies cleaning room u mal-partijiet komuni tax-shaft tal-istess blokka f'212 Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema kif ukoll jaqla` l-antenna li twahhlet mal-lift room proprjeta tal-intimati jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' Perit Arkitett.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali datata 12 ta' Frar 2019 **Dokument Q** hawn annessa u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata ta' Mark Borda tat-8 ta' Awwissu 2019 li permezz tagħha eċċepixxa is-segweni:

1. "Illi preliminarjament, it- talbiet attrici huma minghajr ebda fundament guridiku u fattwali kif ser jigi pruvat fil- mori ta' dawn il- proceduri;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas- suespost, kif jirrizulta mill- atti notarili relattivi, l- atturi m' ghandhom l-ebda drittijiet reali fuq il- bejt tal- blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri, tas-Sliema, u l- arja sovrastanti l-blokka kollha u l- *penthouse* proprjeta' tal- esponent, ghajr ghad- drittijiet li ghandhom fuq ix- shaft tal- lift (l- arja ta' liema shaft hija wkoll proprjeta' tal- esponenti), u d- dritt ta' installazzjoni ta' tank tal- ilma wiehed ghal kull appartament u television aerial wiehed komuni sabiex jintuza mis- sidien tal- appartamenti kollha;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas- suespost, drittijiet reali fuq immobbli jistghu biss jigu kostitwiti b' atti pubblici u ghalhekk certament li kwalsiasi ftehim li talvolta xi *condominia* setghu lahqu bejniethom bl- ebda mod ma jalteraw id- drittijiet reali ta' terzi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl- ispejjez inkluz dawk tal- ittra ufficjali numru 1092/2019 (DOK A) kontra l- atturi li huma minn issa ingunti in subizzjoni.u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-ligi.”

Rat ukoll l-kontro-talba tal-imsemmi Mark Borda tat-8 ta' Awwissu 2019 li permezz tagħha ppremetta u talab is-segwenti:

1. “Illi l-esponenti huwa s-sid tal-*penthouse* maghrufa bhala appartament numru hmistax (15), ‘*Tower Point Mansions*’, blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri, tas-Sliema, u l-arja sovrastanti din l-istess *penthouse*, inkluz kamra li tinsab fuq l-arja ta' din l-istess *penthouse* u li kienet mibnija mill- antekawza tal- esponent kif ser jigi pruvat ahjar f'din il- kawza.
2. Illi l-esponenti akkwista l-istess permezz ta' kuntratt pubbliku ta' akkwist in atti nutar Dr Pierre Cassar nhar il- ghaxra (10) ta' Dicembru tas-sena elf, disa' mija sitta u disghin (1996), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata DOK A.
3. Illi l-antekawza tal-esponent xtara din l-*penthouse* minghand l-izviluppaturi tal-fond ufficjalment immarkati bin-numru mitejn u hdax (211), mitejn u tnax (212) u mitejn u tlettax (213), M. and S. Developers Limited u Genco General Commercial and Industrial Enterprises Limited, liema zviluppaturi bnew din il- blokka ta' appartamenti huma stess fuq il-proprjetajiet li qabel kienu maghrufa bhala “Ghar Kawkla” u “Ghar Marini” u trasferew lill-antekawza tal-esponenti l-*penthouse* li huma bnew u l-arja kollha tagħha permezz ta' kuntratt pubbliku ta' akkwist in atti nutar Dr Victor John Bisazza nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena elf, disgha mija, disgha u tmenin, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata DOK B;

4. Illi l-kuntratt tal-antekawza tal-esponent u kif ukoll dak tal-esponent jistipulaw is-segwenti:

The other owners of the flats in the block shall have the right of access to the roof of the Block ... which access is limited only to the maintenance and repair of the television aerial, respective water commodities...

5. Illi minkejja li l-kuntratt tal-atturi rikonvenzjonati stess jistipula li huma ghandhom biss dritt li jkollhom tank tal-ilma wiehed ghal kull appartament u television aerial wiehed komuni sabiex jintuza mis-sidien kollha tal-appartamenti bejniethom, u sabiex jaceddu l-bejt tal-esponenti ghal ragunijiet ta' installazzjoni u manutenzjoni biss, l-atturi rikonvenzjonati qed jacedu fuq il-bejt tal-esponenti b'mod abbusiv u in eccess tad-drittijiet li huma ghandhom fil-ligi naxxenti mill-kuntratti tal-akkwist taghom;
6. Illi in oltre, il-kuntratt tal-antekawza tal-esponent kellu annessa mieghu dokument immarkat bl-ittra "C", u msemmi '*Constitution of the Tower Point Flats Residents Association*' hawn anness u mmarkat DOK C li fl-ewwel lok kien jghid illi "*This agreement shall remain binding on all parties hereto save until it is specifically abrogated or rescinded in writing with the consent of all the said parties.*"
7. Illi dan id-dokument kien jghid ukoll li l-assocjazzjoni ghandha l-obbligu li "*replace/repair water proofing on roof overlying right floor*" u dan ghalix din il-parti tas-saqaf ghad ghandha sal-gurnata tal-lum it-tankijiet tal-ilma li jappartjenu lis-sidien tal-appartamenti tal-blokka u ghalhekk, l-obbligu li jsir il-membrane u xogholijiet fuq din il-parti tal-blokka huwa tal-assocjazzjoni u s-sidien tal-appartamenti l-ohra tal-blokka. Minkejja li dan ix-xoghol u membrane kien isir minn, u ghas-spejjez tal-assocjazzjoni u s-sidien tal-appartamenti l-ohra tal-blokka ghal snin twal, l-assocjazzjoni u s-sidien tal-appartamenti l-ohra tal-blokka issa qed jirrifjutaw illi jaghmlu dawn ix-xogholijiet kif inhu l-obbligu taghom minghajr l-ebda raguni valida fil-ligi;
8. Illi fuq il-bejt tal-penthouse gew installati b' mod abbusiv u assolutament illegali oggetti ohra bhal satellite dishes, aerials ohra u affarijiet relatati ma' *air conditions*. Dawn l-oggetti gew installati ad insaputa tal-esponenti u minghajr il-kunsens tieghu;
9. Illi in oltre, fil-hitan tax-shaft tal-lift infethu zewgt itwieqi li jharsu fuq il-bejt tal-esponenti bi ksur tad-drittijiet tieghu;
10. Illi l-esponenti interpella lis-sidien tal-appartamenti tal-blokka u lill-amministraturi passata u prezenti diversi drabi sabiex jirregolaw ruhhom izda huma baqghu inadempjenti. L-esponenti sahsitra interpella lill-amministratur tal-blokka Anthony Aquilina sabiex jinghalqu dawn it-twieqi permezz ta' ittra ufficjali intavolata fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar is-sbatax (17) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016), ittra numru tlett elef, tliet mija u sebgha u tmenin sbarra

elfejn u sittax (3387/2016) (DOK D), izda l-atturi rikonvenzjonati xorta baqghu inadempjenti.

11. Per konsegwenza ta' l-agir tal-atturi rikonvenzjonati, id-drittijiet tal-esponenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu fost l-ohrajn qed jigu miksura ripetuttivament;
12. Illi minkejja li l-atturi rikonvenzjonati gew interpellati diversi drabi sabiex jiddezistu mill-agir taghhom u jaghlqu t-twieqi hawn fuq imsemmija fost l-ohra, huma baqghu inadempjenti;
13. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kontro- talba;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, l-esponenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghghobha:

1. Tiddikjara li d-drittijiet tal-atturi rikonvenzjonati fuq il-bejt ta' '*Tower Point Mansions*', blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri, tas-Sliema huma limitatament ta' access esklussivament sabiex issir installazzjoni, tiswija u manutenzjoni ta' television aerial wiehed li ghandu jintuza mis-sidien kollha tal-appartamenti flimkien, u ta' tank tal-ilma wiehed ghal kull appartament;
2. Tiddikjara li tali access ghandu jigi ezercitat biss bi preavviz ta' mill-inqas tmienja u erbghein (48) siegha lill-esponenti u/jew taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni;
3. Tordna li l-atturi rikonvenzjonati m' ghandhom l-ebda dritt li jkollhom oggetti fuq il-bejt proprjeta' tal-esponenti ghajr tank tal-ilma wiehed ghal kull appartament u television aerial wiehed komuni sabiex jintuza mis-sidien tal-appartamenti kollha;
4. Tordna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex entro terminu perentorju li tiffisa dina l-Onorabbli Qorti jnehhu l-oggetti kollha li huma ghandhom fuq il-bejt proprjeta' tal-esponenti ghajr ghal tank tal-ilma wiehed ghal kull appartamenti u television aerial wiehed komuni sabiex jintuza mis-sidien kollha tal-appartamenti;
5. Tinnomina perit sabiex jissorvelja u jassikura li l-atturi rikonvenzjonati jottemporaw ruhhom mal-ordni tal-Qorti skond it-talba numru erbghein (4);
6. Tawtorizza lill-esponenti li f'kaz li l-atturi rikonvenzjonati ma jottemporawx ruhhom mal-ordni tal-Qorti entro t-terminu lilhom koncess, l-esponenti ikun jista' jaghmel ix-xogholijiet relattivi ghas-spejjez tal-istess atturi rikonvenzjonati;
7. Tordna li l-atturi rikonvenzjonati m'ghandhom l-ebda dritt li jkollhom cavetta ghall-bejt tal-blokka tal-appartamenti '*Tower Point Mansions*',

blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri, tas-Sliema u b' mod partikolari għall-bejt tal-*penthouse* proprjeta' tal-esponenti;

8. Tiddikjara li is-sidien tal- appartamenti tal-blokka '*Tower Point Mansions*', blokka numru mitejn u tnax (212), Triq it-Torri, tas-Sliema huma responsabbli għall- manutenzjoni u l- ispejjez relattivi għal dik il-parti tal-bejt tal- *penthouse* proprjeta' tal- esponenti li fuqha jinsabu t-tankijiet tal-ilma ta' kull apartment li jinsab fl-istess blokka;
9. Tiddikjara li t-twieqi miftuha mix-shaft tal-lift għal fuq il-bejt tal-*enthouse* proprjeta' tal- esponenti gew miftuha b' mod abbuziv u illegali;
10. Tordna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex entro terminu perentorju li tiffisa dina l-Onorabbli Qorti jagħlqu l-istess twieqi għas-spejjez tagħhom,
11. Tinnomina perit sabiex jissorvelja u jassikura li l-atturi rikonvenzjonati jottemporaw ruhhom mal-ordni tal-Qorti skond it-talba numru ghaxra (10);
12. Tawtorizza lill-esponenti li f' kaz li l-atturi rikonvenzjonati ma jottemporawx ruhhom mal-ordni tal-Qorti entro t-terminu lilhom koncess, l-esponenti ikun jista' jagħmel ix-xogholijiet relattivi għas-spejjez tal-istess atturi rikonvenzjonati.

Bl-ispejjez u bl-imghax dekorribli skond il-ligi kontra l-atturi rikonvenzjonati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.”

Rat ir-risposta għuramentata tas-Socjeta' Genco, General Commercial and Industrial Enterprises Ltd tas-7 ta' Awwissu 2019 li permezz tagħha eċċepiet is-segwent:

1. “Illi preliminarjament qed jigi ecceppiet in-nullita' tar-rikors guramentat promotur, in kwantu r-rikorrenti naqsu milli josservaw u jottemperaw ruhhom mal-formalitajiet rikjesti u mehtiega *ad validatem* mil-ligi, u dan billi naqsu milli jindikaw in-numru tal-karta ta' identita' tar-rikorrenti l-ahwa Tim u Simon Appleby, li allegatament taw il-kunsens tagħhom sabiex din l-azzjoni giet proposta f' isimhom flimkien ma' oħrajn.
2. Illi minghajr pregudizzju għas-sueccepjet, u wkoll in linea preliminari, l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hija nulla w irrita *stante* illi r-rikorrenti m' għandhomx il-*locus standi* sabiex iressqu din l-kawza, stante illi ai termini tal-Artikolu 17 (1) tal-Att dwar il-*Condominia* (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta), ladarba din l-azzjoni tittratta dwar parti tal-block ta'

apparamenti in kwistjoni li hija komuni, allura huwa l-Amministratur ta' Tower Points Flats Residents Associaton li ghandu l-kapacita' gudizzjarja u legali li jharrek lil *condomini* jew lil terzi u li jigi mharrek ghar-rigward ta' kull haga li jkollha x' taqsam mal-partijiet komuni tal-*condominium*, u ghalhekk l-eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepjet, u wkoll in linea preliminari, in-nullita' tal-azzjoni proposta mir-rikorrenti, in kwantu ma jirrizultax kjarment x' azzjoni qed tigi proposta mir-rikorrenti u taht liema provvediment tal-ligi, in kwantu qed jintalab dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti illi l-kamra in kwistjoni hija proprjeta' komuni, izda qed jintalab ukoll illi r-rikorrenti jinghataw access ghal tali kamra; illi ghalhekk l-azzjoni ghandha karatteristici kemm ta' azzjoni petitorja izda wkoll ta' azzjoni possessorja, li ma jistghux jigu promossi permezz tal-istess azzjoni.
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepjet, u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti – in kwantu gew rivolti fil-konfront tal-eccipjenti – ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, stante li l-eccipjenti m' ghandha ebda ness u/jew konnessjoni mal-allegat agir li gie attribwit lill-intimat Mark Borda, u ghalhekk huma fattwalment u legalment insostenibbli fil-konfront tal-eccipjenti, u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.”

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Atturi għall-kontro-talba ta' Mark Borda tas-27 ta' Awissu, 2019 li permezz tagħha eċċepew is-segwent:

- “1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati qatt ma ppretendew il-proprjeta' tal-bejt tal-penthouse in kwistjoni hija tagħhom imma biss tal-kamra fil-livell tal-bejt maghrufa bhala il-Ladies Cleaning Room b'access mill-partijiet komuni tal-istess blokka salv id-dritt illi huma jawhlu tank tal-ilma u aerial tat-television fuq l-istess bejt u li jkollhom access għall-istess bejt kif dejjem kellhom tramite cavetta għall-bieb tal-bejt in kwistjoni mill-partijiet komuni u dan kif jirrizulta minn Dikjarazzjoni Notarili tal-11 ta' Ottubru 2011 redatta min-Nutar Victor John Bisazza li kopja tagħha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument MT1 liema dikjarazzjoni giet konfermata b'sentenza mill-Magistrat illum Imhalled Emeritu Antonio Mizzi.

2. Illi barra minn hekk irid jinghad illi I-Ladies Cleaning Room kompropjeta' tal-kontendenti b'access mill-partijiet komuni biss, qatt ma kienet proprjeta la ta' Joseph Debono u wisq anqas ta' Mark Borda kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist tal-istess Joseph Debono li jinsab anness mar-rikors guramentat Dokument N fejn dejjem kienet ikkunsidrata bhala parti komuni tal-blokka fejn kienu jinzammu l-oggetti ta' tindif tal-partijiet komuni tal-blokka tant li kien hemm sink fl-istess kamra.
3. Illi din il-kamra inbniet mal-blokka u mhux minnu li nbriet minn Joseph Debono kif jirrizulta mill-istess Dokument N tant li hemm referenza ghalha fl-istess kuntratt ossia fil-*Constitution of the Tower Point Flats Residents Association*.
4. Illi kieku Joseph Debono bnija wara l-akkwist ma kienx ikun hemm referenza ghalha fil-kuntratt tal-akkwist bhala Ladies Cleaning Room li qatt ma giet akkwistata minnu imma dejjem kienet kunsidrata bhala ambjent komuni tant li kienet qed tithallas l-assikurazzjoni mil-istess *Residents Association*.
5. Illi dan id-Dokument N anness mar-rikors guramentat huwa kopja vera u awtentika kif jirrizulta mill-Arkivju Notarili u b'referenza partikolari ghad-dokument 'TP2' anness mal-istess kuntratt ta' akkiwst ta' Joseph Debono jirrizulta illi I-Ladies Cleaning Room ossia l-kamra fil-livell tal-bejt b'access mill-partijiet komuni hija kunsidrata bhala parti komuni u inkluza go fiha b'sink tant illi kellha tigi koperta bl-assikurazzjoni tal-blokka mir-*Residents Association*.
6. Illi din l-assikurazzjoni thallset regolari kull sena kif ghadha tithallas sal-gurnata ta' llum.
7. Illi hawn ghandu jinghad illi Mark Borda pprezenta Dokument B anness mal-ontro talba li jirrapprezenta "suppost" vera kopja tal-kuntratt ta' akkwist Dokument N fil-process stante li d-dokument TP1 mhuwiex awtentiku u huwiex vera kopja tal-original u ghandu jigi sostitwit.
8. Illi barra minn hekk, illi mis-*Schedule TP4* jirrizulta illi l-*points* li kellha l-penthouse annessa mal-kuntratt ta' akkwist ta' Joseph Debono Dokument N (ipprezentat mill-atturi) u Dokument B (ipprezentat minn Mark Borda) jirrizulta illi l-penthouse tieghu kellha 20 punt u 1 punt ghall-garage pero minn imkien ma tissemma il-point tal-Ladies Cleaning Room li hija ikbar mill-garage space u li kienet tifforma parti mill-partijiet komuni tal-blokka ghax kieku kien ikollu jhallas proporzjon ikbar tal-partijiet komuni.
9. Illi ghalhekk it-talbiet tal-intimat rikonvenzjonant li huma m'ghandhomx dritt li jkollhom cavetta u li m'ghandhomx ikollhom access ghall-istess bejt ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tagghom stante li huma dejjem kellhom access b'cavetta ghall-istess bejt kif ukoll ghandha tigi respinta it-talba li jinghalqu it-twieqi ta' fuq il-bejt tal-lift shaft li ghall-ebda raguni m'ghandhom jigu maghluqa ghax dejjem hekk kienu

miftuha u mibnija u dan mal-bini tal-blokka kif ghad jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Mario Cassar li kien inkarigat fid-disinn tal-istess blokka mal-Perit Italo Raniolo u dan kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

10. Salv eccezzjonijiet ohra.”

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-Kawza;

Rat il-verbal tat-28 ta' Ottubru 2019 li permezz tiegħu l-partijiet jaqblu wkoll illi għandha l-ewwel tiġi trattata u deċiża t-tieni eċċezzjoni fuq imsemmija tas-Socjeta' konvenuta u cioè' Genco, General Commercial and Industrial Enterprises Limited;

Qrat l-affidavit ta' Austin Demajo (a' fol 231);

Semgħet ix-xhieda ta' Austin Demajo prodott mis-Socjeta' Konvenuta fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2020;

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw l-imsemmija eċċezzjoni fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2020;

Rat li l-kawza tħalliet għal deċiżjoni dwar din l-eċċezzjoni għal-lum.

Punti ta' Fatti

1. L-Atturi huma rispettivament propjetarji ta' diversi appartamenti f'212, Tower Point Mansions, Tower Rd, Sliema. Da parti tiegħu, il-konvenut Mark Borda huwa propjetarju tal-penthouse fl-istess blokk ta' appartamenti. Il-kontendenti fil-kawza, qua condomini jiformaw parti minn Assoċjazzjoni ta' Residenti (a' fol 122).

2. Il-kontendenti jipposjedu ukoll dawk il-partijiet kollha kommuni, kif aħjar deskritti fir-rikors ġuramentat. Fost dawn il-partijiet kommuni, l-Atturi jikkontendu li hemm dik li tissejjaħ *“ladies cleaning room”*, illum fattwalment okkupata mill-konvenut Mark Borda.

3. Da parti tiegħu l-konvenut jikkontendi li din il-*“ladies cleaning room”* hija propjeta' assoluta tiegħu u li għalhekk ma tagħmilx parti mill-partijiet kommuni tal-binja. Il-konvenut qiegħed ukoll jagħmel kontro-talba dwar pretensjonijiet naxxenti mill-istess fatti li ser ikunu kkunsidrati fi stadju ulterjuri ta' din il-Kawża wara u skont kif tiġi deċiża t-tieni eċċezzjoni tas-Socjeta' konvenuta.

4. Minħabba l-posizzjoni dijametrikament opposta li ħadu l-partijiet dwar it-titolu ta' propjeta' ta' din il-kamra, faqqset din il- Kawża.

Punti ta' liġi

5. Din l-eċċezzjoni li ngħatat mis-Socjeta' konvenuta biss u mhux mill-konvenut l-ieħor Mark Borda tgħid hekk:

“ in linea preliminari, l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hija nulla w irrita stante illi r-rikorrenti m' ghandhomx il-locus standi sabiex iressqu din l-kawza, stante illi ai termini tal-Artikolu 17 (1) tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta), ladarba din l-azzjoni tittratta dwar parti tal-block ta' appartamenti in kwistjoni li hija komuni, allura huwa l-Amministratur ta' Tower Points Flats Residents Association li ghandu l-kapacita'

gudizzjarja u legali li jharrek lil condomini jew lil terzi u li jigi mharrek ghar-rigward ta' kull haga li jkollha x' taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, u ghalhekk l-eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju."

6. Fi ftit kliem, li qed tgħid is-Socjeta' konvenuta hu, li l-azzjoni ma hiex attendibbli skont il-liġi, għaliex l-Atturi ma għandhomx interess ġuridiku. L-azzjoni kellha tkun promossa mill-Amministratur tal-Assoċjazzjoni tar-Residenti. In sostenn ta' dan, is-Socjeta' konvenuta għamlet referenza għas-Sentenza fl-ismijiet tal-**Prim Awla Qorti Ċivili , per Imħallef Joseph Zammit Mckeon fl-ismijiet Evelyn Russel -vs- Ta' Nikol Development Limited tal-31 ta' Jannar 2019.**

7. Fit-trattazzjoni orali, l-Atturi jirribattu din l-eċċezzjoni billi għidu, li huma qegħdin jesperitaw l-azzjoni petitorja u li din b'ebda mod ma tirrigwarda lill-Assoċjazzjoni tar-Residenti kif rappresentata mill-Amministratur. Fi ftit kliem, li l-azzjoni tagħhom hija impernjata fuq l-artikolu 322(1) tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta li jiddisponi li "*Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta'haġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.*"

8. Din hija l-azzjoni għar-rivendika tal-ħaġa mingħand terzi pussessuri li ma għandhom ebda titolu għaliha. Propju għalhekk imsejja l-"*actio rei vendicatoria*" li taħt il-liġi Rumana kien rimedju li jingħata mill-Pretur. L-azzjoni ta' rivendika hija disponibbli għal min irid jitlob li jigi dikjarat sidt il-

ġid immobbli li jkun jinsab f'idejn il-parti m'harrka, bil-ħsieb li tieħdu lura f'idejha (Art 322(1) tal-Kap 16) mingħand min ikun fil-pussess u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-ġid fil-waqt tas-sentenza.

9. Għalhekk, huwa fid-dawl ta' dawn iż-żewġ posizzjonijiet legalment tassew kontrastanti, li din il-Qorti ser tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha.

Konsiderazzjonijiet

10. Bit-tieni eċċezzjoni tagħha, is-Socjeta' konvenuta qegħdha tgħid, li l-Atturi, bil-pretensjonijiet kif avvanzati, ma għandhomx *locus standi*. Għalhekk tesisti karenza ta' interess ġuridiku da parti tagħhom biex jippromwovu l-azzjoni odjerna. Ikomplu jgħidu li skont l-artikolu 17 (1) tal-Kap 398 tal-liġijiet ta' Malta, la darba l-azzjoni kif proposta tirrigwarda parti ta' block ta' appartamenti li hija komuni, f'dan il-każ, huwa l-Amministratur li għandu l-kapaċità ġudizzjarja legali li jħarrek lil condomini jew lil terzi jew li jiġi imħarrek.

11. Dan l-argument jidher li huwa bbażat fuq il-fatt li dan l-artikolu jiddisponi hekk : "*Għar-rigward ta' kull haġa 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*". L-emfażi fuq il-kliem "kull haġa" huwa ta' din il-Qorti. Fis-sottomissjonijiet tagħha, is-Socjeta' konvenuta għamlet emfażi partikulari fuq dan il-punt. Argumentat li dan l-artikolu li ma

jagħmel ebda distinzjoni bejn haġa jew oħra, anzi kjarament jirreferi għal kull haġa, allura anke għal dak li qed jippretendu l-Atturi. Ma hemm lok għal ebda interpretazzjoni, għaliex *ubi lex non distinguit nemo debemus distinguere*. Kwindi, l-effetti ta' dan l-artikolu japplikaw anke fil-kas tal-pretensjonijiet tal-Atturi. Isegwi għalhekk, li kellha tkun l-Assoċjazzjoni li tħarrek tramite l-Amministratur tagħha.

12. In sostenn ta' dan l-argument, is-Socjeta' konvenuta għamlet referenza għas-Sentenza suċitata **tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Evelyn Russel -vs- Ta' Nikol Developments Ltd tal-31 ta' Jannar 2019**. L-ermenewtika lokali, sfortunatament hija skarsa għall-aħħar fuq il-punt li għandha quddiemha din il-Qorti, għalhekk qieset sewwa din is-Sentenza.

13. F'dik is-Sentenza il-Qorti iddeċidiet sewwa iżda l-fatti specie li kellha quddiemha huma għal kollox differenti minn dawk li għandha din il-Qorti. F'dik il-Kawża t-talbiet huma kjarament indirizzati għall-ksur ta' appalt dwar xogħoljiet li kienu jirrigwardaw purament partijiet komuni. Dik il-Kawża ma kellha x'taqsam xejn ma' xi pretensjonijiet ta' titoli patrimonjali f'sens petitorju. Mentri fil-Kawża li għandha quddiemha l-Qorti illum, l-azzjoni hija intrinsikament patrimonjali, tax-xorta petitorja bl-effetti kollha li din iggib magħha u li jaqgħu fuq spallet l-Atturi.

14. F'dan ir-rigward issir referenza għas-Sentenza fil-Qorti tal-Appell fl-ismijiet, **it-tabib John Cassar et vs Olivier Ruggier mogħtija fis-26 ta' Marzu 2010**, "*fil-konsiderazzjoni tat-talbiet il-Qorti ma għandhiex thares*

biss lejn it-talbiet izda lejn ic-citazzjoni kollha kemm hi, u cioe` anke dak li jinghad fil-premessi, billi mill-qari ta' dak kollu li jinghad qabel ma jsiru t-talbiet tista' tohrog cara l-intenzjoni u l-iskop tal-kawza." Minn eżami mill-qrib tar-rikors ġuramentat odjern, kemm mill-premessi u kif ukoll mit-talbiet, jidher ċar li dak li qegħdin jesperitaw l-Atturi hija l-azzjoni petitorja, in kwantu jirrigwarda s-sehem indiviż li jippretendu li għandhom mill-kamra mertu ta' dawn il-proċeduri. Veru li qed jitolbu li jiġu dikjarati li jkunu meqjusa bħala li għandhom sehem indivis u għalhekk din il-kamra għandha titqies li hija parti mill-komun, izda l-azzjoni ma taqax fl-ottika legali ta' dak li huwa intenzjonat li jirregola l-Kap 398 tal-liġijiet ta' Malta.

15. Għalkemm dan il-Kap huwa wieħed speċjali, pero' ma jidderogax mil-liġijiet ġenerali tal-poprjeta' partikolarment mill-azzjoni li tagħti l-liġi taħt artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li *"bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur"*. L-anqas ma hu ġuridikament loġiku li f'sitwazzjoni fejn persuna tkun qegħdha teżercita d-dritt li tirrivendika l-ħaġa għax tiġi imblokkata milli tagħmel azzjoni bix-xorta tal-eċċezzjoni imsemmija, meta deċiżjoni fuq dan il-punt għadha ma ngħatatx mill-Qorti.

16. Di piu', il-Qorti eżaminat sewwa l-Kap 398 tal-liġijiet inkwistjoni, partikolarment artikolu 8, li prinċipalment jifrex il-materja li hija esklussivament regolata minnu. Imkien ma hemm stipulat, li kwistjoni li titratta materja prettament patrimonjali hija fost dawk li trid tkun indirizzata minn jew kontra l-Amministratur. Fejn l-interess huwa wieħed li jappartjeni

esklussivament lil persuna u mhux kollettivament lill-kondomini, il-Kap 398 ma japplikax.

17. Din il-liġi toħloq regoli li huma eċċezzjoni għall-prinċipju ġenerali u bażilari għad-dritt ta' propjeta' f'artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili li jstabilixxi li *"Il-proprietà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi"*. Għalhekk kwalunkwe dubbju dwar x'għandha tkun l-interpretazzjoni ta' dan id-dritt taħt din il-liġi, għandu jkun favorevolment interpretat favur id-dritt u mhux id-deroga.

18. L-awtur Taljan Ricci jagħmel din l-osservazzjoni dwar l-eżerċizzju tad-dritt ta' propjeta': *"La proprietà, infatti, che consiste nel tuo e nel mio svanirebbe ove il mio ed il tuo non potessero co-esistere; ma perche vi sia il mio e tuo e` necessario che il mio non menomi il diritto altrui ed il limite imposto alla libera disponibilita`, allorche` un diritto si trova a fronte di altro diritto, derivano dal concetto stesso della proprietà` ..."* (**Ricci Diritto Civile Vol. 2 Titolo II, Cap 1 para 56 pp 98-99**). Il-Qorti tikkummenta, li d-dritt ta' kull kondomini fir-rigward ta' dak li jirrigwarda lilhom taħt Kap 398 tal-liġijiet ta' Malta, jesisti b'mod kompatibbli mad-dritt ta' kull wieħed minnhom li jeżerċita l-azzjoni li jagħtih artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili. Id-drittijiet taħt il-liġi speċjali ma jeskludux id-drittijiet li tati l-liġi ġenerali fil-kuntest tal-vertenza legali li għandha quddiemha din il-Qorti, fid-dawl tat-tieni eċċezzjoni mogħtija mis-Socjeta' konvenuta. Għalhekk l-actio petitorja ma tiżvanixxix quddiem id-drittijiet tal-kondomini.

19. Dan ifisser li din l-eċċezzjoni ma jistħoqqx li tiġi milqugħa.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-vertenza billi tiċċhad it-tieni eċċezzjoni tas-Socjeta' Konvenuta.

Tordna għalhekk il-proseguwiment tal-Kawża.

Spejjes ta' din id-deċiżjoni parzjali għas-Socjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur