



**PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**  
**IMĦALLEF**  
**ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.**

Rikors Ġuramentat Nru **598/2021 (AD)**

**JOSEPH BEPPE BUGEJA (KI 696262M)**  
**BĦALA CHAIRMAN U AMMINISTRATUR**  
**U MARIA MICALLEF (KI 331170M)**  
**BĦALA SEGRETARJA TAL-BOARD OF MANAGEMENT**  
**QUA RAPPREŻENTANTI TA'**  
**THE ASSOCIATION OF ST. ANGELO MANSIONS OWNERS**  
**(ASAMO)**

**VS**

**ST. ANGELO MANSIONS BLOCK 5 ASSOCIATION**

**Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 14 t'April 2023**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza finali dwar azzjoni ta' jattanza magħmula permezz ta' rikors ta' Joseph Beppe Bugeja bħala Chairman u Amministratur u Maria Micallef bħala Segretarja tal-Board of Management *qua* rappreżentanti ta' The Association of St Angelo Mansions Owners (minn issa 'l quddiem "**I-**

**Assoċjazzjoni Rikorrenti**) preżentat fil-wieġed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2021;

## **Preliminari**

2. Permezz ta' rikors preżentat nhar il-wieġed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2021, **Joseph Beppe Bugeja noe et** bil-ġurament tagħhom ippremettew:

- a. *Illi St. Angelo Mansions hu kumpless residenzjali fil-Birgu kompost minn tlettax-il (13) block ta' appartamenti, kumpless ta' car spaces u garages sottostanti l-imsemmija blokko residenzjali, u kif ukoll parkeġġ estern fil-livell tat-triq;*
- b. *Illi l-assoċjazzjoni rikorrenti The Association of St. Angelo Mansions Owners (ASAMO) tamministra l-partijiet komuni kollha tal-imsemmi kumpless ta' St. Angelo Mansions, inkluż il-kumpless ta' car spaces u garages sottostanti u l-parkeġġ estern, liema partijiet komuni huma kollha esterni għall-blokk residenzjali individwali li jinsabu fl-istess kumpless, b'dan għalhekk li l-partijiet komuni ta' kull block individwali huma amministrati mill-assoċjazzjoni ta' condomini relattiva għal kull block partikolari, b'hal per eżempju l-assoċjazzjoni intimata St. Angelo Mansions Block 5 Association tamministra u hi responsabbli għall-condominium tal-block numru ħamsa (5) fil-kumpless ta' St. Angelo Mansions;*
- c. *Illi ai termini tal-istatut tal-assoċjazzjoni rikorrenti ASAMO, kull min hu sid ta' apartment li jinsab fil-kumpless ta' St. Angelo Mansions hu membru tal-istess ASAMO;*
- d. *Illi l-assoċjazzjoni rikorrenti ASAMO ilha teżisti għal aktar minn ħmistax-il (15) sena u f'dawn is-snin kollha dejjem amministrat il-partijiet komuni msemmija u ħadet ħsieb li tiġbor il-kontribuzzjonijiet tal-membri kollha tagħha;*

- e. Illi permezz ta' protest ġudizzjarju intavolat fil-konfront tal-assoċjazzjoni rikorrenti fir-Registru ta' din l-Onorabbli Qorti nhar is-sittax (16) ta' Diċembru 2020 bin-numru 426/2020 (kopja annessa bħala Dok. A), l-assoċjazzjoni intimata St. Angelo Mansions Block 5 Association allegat li l-istatut tal-assoċjazzjoni rikorrenti użurpa l-poteri tal-assoċjazzjoni intimata kif stabbiliti ai termini tal-istatut tal-istess assoċjazzjoni intimata u interpellat lill-assoċjazzjoni rikorrenti sabiex tiegħu mill-tiegħu kwalunkwe azzjoni ai termini tal-istatut tagħha, inkluż li tiġbor xi miżati;
- f. Illi l-jedd pretiż mill-assoċjazzjoni intimata, vantat permezz tal-protest imsemmi, li twaqqaf lill-assoċjazzjoni rikorrenti mill-tiegħu kwalunkwe azzjoni, inkluż li tiġbor xi miżati, hu mpernjat fuq diversi allegazzjonijiet, fosthom li mhux il-membri kollha tal-assoċjazzjoni intimata jiffurmaw parti mill-assoċjazzjoni rikorrenti u li l-assoċjazzjoni intimata għandha poteri li ġew meħuda mill-assoċjazzjoni rikorrenti;
- g. Illi l-assoċjazzjoni rikorrenti wieġbet għal din l-interpellazzjoni permezz ta' kontro protest intavolat fir-Registru ta' din l-Onorabbli Qorti nhar it-28 ta' Jannar 2021 (numru 24/2021 – kopja hawn annessa bħala Dok. B) li permezz tiegħu l-assoċjazzjoni rikorrenti ċaħdet u rrespingiet il-pretensjoni u l-allegazzjonijiet kollha dedotti mill-assoċjazzjoni intimata fil-protest tagħha tas-16 ta' Dicembru 2020 għar-raġunijiet aħjar spjegati fl-istess kontro protest;
- h. Illi cio' nonostante, l-assoċjazzjoni intimata għadha qed tattivanti tali jedd u pretensjoni fil-konfront tal-assoċjazzjoni rikorrenti tant li wħud mill-membri tal-istess assoċjazzjoni intimata u cioe' wħud mis-sidien ta' appartamenti fi block 5 St. Angelo Mansions, fosthom ic-Chairman tal-istess assoċjazzjoni intimata, wieġbu bil-mitkub għat-talba tal-assoċjazzjoni rikorrenti għall-ħlas tal-miżati annwali tagħha fejn għamlu referenza għall-protest fuq imsemmi u inter alia allegaw li huma m'humix membri tal-assoċjazzjoni rikorrenti u għalhekk it-talba għall-ħlas għandha tiġi rtirata;

- i. Illi l-assoċjazzjoni rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 403 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, trid teñles minn din il-pretensjoni tal-assoċjazzjoni intimata (li hi nfondata fil-fatt u fid-dritt) u trid li l-assoċjazzjoni intimata tingħata żmien skont il-liġi sabiex l-istess assoċjazzjoni intimata, li qed tippretendi li għandha tali jedd, iġġib 'il quddiem b'kawża tali pretensjoni u fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedit li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni;*
- j. Illi l-Artikolu 404 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li dan iż-żmien ma jkunx iżjed minn tlett (3) xhur;*
- k. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*
- l. Illi Joseph Beppe Bugeja bhala Chairman u Amministratur u Maria Micallef bhala Segretarja tal-Board of Management tal-assoċjazzjoni rikorrenti u għallhekk qua rappreżentanti tal-istess, jafu b'dawn il-fatti personalment.*

3. Għaldaqstant, l-assoċjazzjoni rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

- (i) Tagħti żmien ta' mhux iktar minn tliet (3) xhur lill-assoċjazzjoni intimata biex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni tagħha hawn fuq imsemmija fil-konfront tal-assoċjazzjoni rikorrenti; u
- (ii) Fin-nuqqas li tali pretensjoni tiġi mressqa b'kawża kif fuq ingħad, tikkundanna u timpedixxi lill-assoċjazzjoni intimata li qatt iżjed taġixxi għal tali pretensjoni hawn fuq imsemmija;

Bl-ispejjeż kontra l-assoċjazzjoni intimata;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbgha u għoxrin (24) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiġġ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, ħmistax (15) ta' Lulju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-assoċjazzjoni

konvenuta, illi ngħatat għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilha tal-istess, sabiex tirrispondi skont il-liġi;

5. B'risposta ġuramentata datata erbatax (14) ta' Lulju 2021, l-assoċjazzjoni **St Angelo Mansions Block 5 Association** (minn issa 'l quddiem "***l-assoċjazzjoni intimata***") eċċepiet:

- a. *Illi l-azzjoni tal-assoċjazzjoni rikorrenti għandha tiġi miċċhuda bl-ispejjeż u dan stante illi element essenzjali sabiex tirnexxi l-azzjoni tal-millantazzjoni hija li l-persuna li kontriha tingieb l-azzjoni trid tkun ippretendiet li għandha xi jedd. Hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, kienet l-assoċjazzjoni rikorrenti li ippretendiet li għandha jedd, u l-assoċjazzjoni intimata sempliċiment bagħtet protest ġudizzjarju lill-assoċjazzjoni rikorrenti sabiex tinfurmaha li ma taqbilx li hija fil-fatt għandha dan il-jedd;*
- b. *Illi infatti, tramite l-protest ġudizzjarju tagħha, l-assoċjazzjoni intimata sempliċiment ipprotestat l-użurpazzjoni illegali mill-assoċjazzjoni rikorrenti tal-poteri tal-assoċjazzjoni intimata u interpellata sabiex tiegħaf milli tiegħu azzjoni ai termini tal-istatut tagħha, inkluż li tiġbor miżati in vista ta' din l-użurpazzjoni u għalhekk ma ppretendiet l-ebda jedd kif jikkontempla l-Artikolu 403 tal-Kap 12;*
- c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u subordinatament, hekk kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dato ma non concesso li l-assoċjazzjoni intimata ippretendiet li għandha xi jedd, il-protest ġudizzjarju magħmul mill-assoċjazzjoni intimata, liema protest jikkostitwixxi l-bażi tal-azzjoni ta' jattanza esperita mill-assoċjazzjoni rikorrenti, kien provokat u sar b'reazzjoni għall-aġir abbużiv u illegali tal-assoċjazzjoni rikorrenti. Kwindi l-assoċjazzjoni intimata rreaġixxiet għall-azzjonijiet unilaterali u abbużivi tal-assoċjazzjoni rikorrenti, u konsegwentement, dato ma non concesso li l-assoċjazzjoni intimata ippretendiet li għandha xi jedd, il-pretenzjoni magħmula fil-protest ġudizzjarju ma kenitx waħda spontanja iżda pprovokata;*

- d. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni tal-millantazzjoni hija waħda straordinarja u wieħed ma jistax jirrikorri għalija ħlief f'ċirkostanzi eċċezzjonali fejn ma jeżistux rimedji oħrajn;*
- e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tal-assoċjazzjoni rikorrenti huma lkoll infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, billi ma jikkonkorru l-elementi neċessarji għas-suċċess tal-azzjoni ta' jattanza.*
- f. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

## II-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tal-assoċjazzjoni rikorrenti datat wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, cioè: (a) kopja tal-protest ġudizzjarju bin-numru 426/2020 (**Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess); u (b) kopja tal-kontro-protest ġudizzjarju bin-numru 24/2021 (**Dok B** a fol 8 *et seq* tal-proċess);
7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-assoċjazzjoni intimata datata erbatax (14) ta' Lulju 2021, u d-dokumenti annessi magħha, cioè: (a) protest ġudizzjarju 426/2020 bid-dokumenti annessi miegħu (**Dok A** a fol 18 *et seq* tal-proċess); (b) *newsletter* t'April 2019 maħruġa mill-assoċjazzjoni rikorrenti (**Dok B** a fol 55 *et seq* tal-proċess); (c) rapport tal-Perit Martin Farrugia datat 8 t'April 2019 (**Dok C** a fol 57 *et seq* tal-proċess); (d) minuti tal-*General Meeting* tal-assoċjazzjoni intimata datati 13 ta' Jannar 2020 (**Dok D** a fol 71 *et seq* tal-proċess); (e) *insurance programme remarketing analysis* ta' First United datat 27 ta' Marzu 2020 (**Dok E** a fol 75 *et seq* tal-proċess); (f) skambju ta' *e-mails* bejn Dr Paul Bezzina, Barry Hurley u membri oħrajn tal-Board of Management tal-assoċjazzjoni rikorrenti mit-13 ta' Novembru 2019 sas-26 ta' Ġunju 2020 (**Dok F** a fol 87 *et seq* tal-proċess); (g) skambju ta' *e-mails* bejn Dr Paul Bezzina, Barry Hurley u Roy Bertuello f'April 2020 (**Dok Ġ** a fol 110 *et seq* tal-proċess);

tal-proċess); (h) rapport imħejji minn Dr Paul Bezzina u ppreżentat lill-Board of Management tal-assoċjazzjoni rikorrenti datat 15 t'April 2020 (**Dok H** a fol 123 *et seq* tal-proċess); (i) minuti tal-AGM tal-assoċjazzjoni rikorrenti datati 29 t'Ottubru 2020 (**Dok I** a fol 135 *et seq* tal-proċess) u (j) Gazzetta tal-Gvern datata 19 ta' Frar 2021 (**Dok J** a fol 143-144 tal-proċess);

8. Semgħet ix-xhieda ta' **Dr Paul Bezzina** prodott mill-assoċjazzjoni attriċi in subizzjoni, waqt is-seduta tat-tmienja (8) t'Ottubru 2021<sup>1</sup>;
9. Semgħet ix-xhieda ta' **Joseph Beppe Bugeja** prodott mill-assoċjazzjoni attriċi waqt is-seduta tat-tmienja (8) t'Ottubru 2021<sup>2</sup>;
10. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmienja (8) t'Ottubru 2021, l-assoċjazzjoni rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi xi tressaq;
11. Semgħet ix-xhieda ta' **Dr Paul Bezzina** prodott mill-assoċjazzjoni intimata in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Diċembru 2021<sup>3</sup>;
12. Rat il-kont mibgħut minn Building and Management Services Limited, esebit mill-assoċjazzjoni intimata u mmarkat **Dok SM1** a fol 180 tal-proċess;
13. Rat ix-xhieda ta' **Joseph Beppe Bugeja** prodott mill-assoċjazzjoni konvenuta in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2022<sup>4</sup>;
14. Rat id-dokumenti esebiti mill-assoċjazzjoni konvenuta, u cioe: (a) korrespondenza li tirrelata mal-kont esebit waqt is-seduta tal-1 ta' Frar 2022 (**Dok SM2** a fol 216 *et seq* tal-proċess) u (b) ASAMO *budget and fees* tas-sena 2021-2022 (**Dok SM3** a fol 231 tal-proċess);

---

<sup>1</sup> It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 148 *et seq* tal-proċess

<sup>2</sup> It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 156 *et seq* tal-proċess

<sup>3</sup> It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 163 *et seq* tal-proċess

<sup>4</sup> It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 181 *et seq* tal-proċess

15. Rat l-affidavit ta' **Andre G Heyns** esebit mill-assoċjazzjoni konvenuta, immarkat b'halha **Dok AGH1** a fol 233 *et seq* tal-proċess;
16. Rat id-digriet tagħha stess datat wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022, illi permezz tiegħu din il-Qorti ċaħdet it-talba tal-assoċjazzjoni konvenuta sabiex tissolleva eċċezzjoni oħra oltre dawk illi kienu ġia ġew sollevati fir-risposta ġuramentata tagħha, u dan wara rikors tal-assoċjazzjoni konvenuta datat disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022 u risposta tal-assoċjazzjoni rikorrenti datata wieħed u għoxrin (21) t'April 2022;
17. Rat il-provvediment tagħha stess datat tnax (12) ta' Lulju 2022, illi permezz tiegħu din il-Qorti ċaħdet it-talba sabiex jiġi intavolat appell mid-digriet mogħti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022, u dan wara rikors tal-assoċjazzjoni konvenuta datat għaxra (10) ta' Ġunju 2022 u risposta tal-assoċjazzjoni rikorrenti datata sittax (16) ta' Ġunju 2022;
18. Semgħet ix-xhieda ta' **Andre G Heyns** prodott mill-assoċjazzjoni rikorrenti in kontro-eżami, waqt is-seduta tat-tleltax (13) t'Ottubru 2022<sup>5</sup>;
19. Rat illi, waqt is-seduta tat-tleltax (13) t'Ottubru 2022, l-assoċjazzjoni intimata ddikjarat li ma kellhiex aktar provi xi tressaq;
20. Semgħet it-trattazzjoni finali tal-assoċjazzjoni rikorrenti waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Novembru 2022<sup>6</sup>;
21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-assoċjazzjoni intimata datata sittax (16) ta' Jannar 2023, a fol 298 *et seq* tal-proċess;
22. Rat illi l-partijiet qablu illi l-kawża tibqa' differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;
23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

---

<sup>5</sup> It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 269 *et seq* tal-proċess

<sup>6</sup> It-trattazzjoni finali tinsab a fol 291 *et seq* tal-proċess



## Konsiderazzjonijiet Legali

24. Il-kawża odjerna hija kawża ta' jattanza, istitwita a bażi tal-Artikolu 403 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi:

*Meta f'atti ġudizzjarji, jew xort'oħra bil-miktub, persuna tippretendi li għandha xi jedd, il-parti li trid teħles din il-pretensjoni tista' fi żmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti żmien lill-persuna li ppretendiet li għandha dak il-jedd, biex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni.*

25. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Hani Nassan Naji Salah et vs L-Avukat Dr Stephanie Abela noe et**<sup>7</sup>, din il-Qorti kif diversement presjeduta, f'sentenza mirquma u riċerkata f'dawk illi huma l-origini ta' din it-tip t'azzjoni, irriteniet:

*Ġie affermat li "l-iskop uniku legali u soċjali tal-istitut ta' jattanza huwa li l-kontestazzjonijiet jiġu riżolti. Il-liġi ma tridx li tħalli l-pretensjonijiet fl-arja kif lanqas ma trid li persuna tivvessa persuna oħra bi pretensjonijiet li ma jinġiebu qatt quddiem il-Qorti kompetenti għas-smiġħ u determinazzjoni." [Stephen Parnis vs Costantino Parnis, 14.07.1999, u Carmel sive Charles Bondin vs Giovanni Scicluna, 10.11.1999] L-azzjoni ta' jattanza hija ta' natura preventiva, bl-iskop li l-imħarrek bla tnikkir iressaq il-pretensjoni tiegħu biex il-Qorti li quddiemha titressaq dik il-pretensjoni tiddeċiedi fuq dak id-dritt mingħajr ma wieħed joqgħod jistenna jgħaddi l-perjodu ta'*

---

<sup>7</sup> Rik Nru 354/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ G Mercieca, 9 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

*preskrizzjoni; [Cilia vs Francalanza, P.A., 13.2.1948, Kollez Vol XXXIII.ii.201]*

26. Tkompli wkoll il-Qorti fl-istess sentenza:

*F'azzjoni ta' din l-għamla, il-Qorti mhix tenuta tidhol fil-mertu tal-kwestjoni bejn il-partijiet għaliex dak l-eżerċizzju jixraq li jsir mill-Qorti li quddiemha tkun infetħet il-kawża li tista' tiġi ordnata bi provvedimenti f'kawża ta' jattanza bħalma hija din [L-Avukat Ġenerali noe et vs Avukat Dr Hugh Peralta noe et (in parte) 15.12.1997, Prim'Awla, AJM]*

Dan ifisser illi l-indaġini illi għandha tagħmel din il-Qorti huwa limitat għal jekk jissussistux l-elementi rikjesti sabiex tirnexxi kawża ta' jattanza, u m'għandux jinkludi indaġini dwar il-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet *per se*, liema mertu jiġi mbagħad deciz f'kawża separata fil-każ illi t-talbiet rikorrenti jintlaqgħu;

27. Finalment, ġie wkoll ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Clayton Chircop vs Mario Grech**<sup>8</sup>, b'referenza għal dak li ngħat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Mario Pickard vs Grace Anderson**<sup>9</sup>:

*Illi għalhekk l-artikolu 403 tal-Kodiċi jrid jingħata tifsira dejqa minħabba li l-azzjoni tal-jattanza għandha l-għan li ġġib fuq il-parti li tagħmel il-pretensjoni tal-jedd is-sanzjoni ta' skiet għal dejjem fuq dik il-pretensjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex jixraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li r-regoli magħmula mil-legislatur fid-diversi dispożizzjonijiet li jmexxu dawn il-proċeduri speċjali*

---

<sup>8</sup> Ċit Nru 1194/2010, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ (illum S.T.O. Prim Imħallef) Mark Chetcuti, 20 ta' Marzu 2012 (in ġudikat)

<sup>9</sup> Ċit Nru 1064/2008, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef (7 ta' Mejju 2010) (konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-25 ta' Novembru 2011)

*għandhom dejjem jitqiesu bħala partikolari għalihom jew kontra l-bixra tar-regoli normali. Kemm hu hekk, dwar l-azzjoni tal-jattanza, il-Professor Caruana jfisser din l-għamla ta' azzjoni bħala "...a violation of the principle that no one may be compelled, against his will, to institute proceedings and reduce to an insignificant term, the normal period for the institution of a lawsuit." Il-kundizzjonijiet għall-applikazzjoni tagħha, għalhekk, għandhom jifissru sewwasew kif riedhom il-legislatur;*

28. L-elementi tal-azzjoni ta' jattanza ġew elenkati fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet **Imelda u Joseph konjuġi Tabone et vs Agnes Galea et**<sup>10</sup>:

*Skond il-ġurisprudenza, biex tirnexxi din l-azzjoni iridu jikkonkorru sitt elementi. Dawn l-elementi huma:*

- (a) L-attur irid ikun fil-pussess, almenu de facto u prima facie, tal-oġġett li jkun qed jikkawtela (Vol. XX.II.338; XXXIII.II.201);*
- (b) Il-konvenut ikun, bil-miktub, ressaq pretensjoni fuq dak l-oġġett, l-esercizzju ta' liema pretensjoni tkun għad trid tiġi (Vol. XXXIII.II.287; XLII.II.1146);*
- (c) Il-pretensjoni trid tkun spontanea, u mhux provokata bl-aġir tal-attur (Vol XXIV.II.358; XXXI.I.494);*
- (d) Il-pretensjoni irid ikollha l-karattru li tista' tiġi esercitata b'azzjoni ġudizzjarja (Vol XXXIII.II.287);*
- (e) Il-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, speċifiku jew kapaċi li jiġi speċifikat (Vol XXXIII.II.287; XXXVI.III.632);*

---

<sup>10</sup> Ċit Nru 458/2002/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Mallia, 11 ta' Diċembru 2003 (in ġudikat)

*(f) Il-pretensjoni m'għandhiex tkun kondizzjonata, jew tiddependi minn fatt li jista' jigris u ma jigris (Vol XVI.II.85; XXI.II.6).*

29. Dwar **l-ewwel element**, u cioe l-element tal-pussess, jidher illi m'hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt illi l-assoċjazzjoni rikorrenti, u cioe ASAMO, qed teżercita pussess fuq il-kumpless residenzjali St Angelo Mansions, liema punt jiffirma infatti l-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet, b'dana illi l-ewwel element jista' jitqies għalhekk sodisfatt;
30. Dwar it-**tieni element**, jirriżulta ben pruvat illi l-assoċjazzjoni konvenuta ressqet pretensjoni dwar l-amministrazzjoni tal-Block 5 formanti parti mill-kumpless residenzjali St Angelo Mansions, permezz tal-protest ġudizzjarju numru 426/2020 (**Dok A** anness mar-rikors ġuramentat a fol 5 *et seq* tal-proċess, u **Dok A** anness mar-risposta ġuramentata a fol 18 *et seq* tal-proċess), f'liema protest l-assoċjazzjoni konvenuta għamlitha ċara illi hija kienet qed tippretendi illi hija *"l-unika assoċjazzjoni li għandha l-poter li tiġbor mizati u spejjeż relatati mal-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' Block 5, tixtri l-insurances relattivi għall-partijiet komuni u tirrappreżenta lissidien ta' Block 5"*;
31. Huwa dwar it-**tielet element** illi hija l-akbar vertenza bejn il-partijiet. Filwaqt illi min-naħa l-waħda l-assoċjazzjoni rikorrenti qed tikkontendi illi l-pretensjoni tal-assoċjazzjoni intimata kienet waħda spontanea, u dan stante illi l-assoċjazzjoni rikorrenti kellha relazzjoni mal-membri individwali tagħha stess u mhux mal-assoċjazzjoni intimata, l-assoċjazzjoni intimata tissottometti illi kien l-allegat użurpazzjoni mill-assoċjazzjoni rikorrenti tal-poteri tagħha illi wassal sabiex l-assoċjazzjoni intimata tirreagixxi bil-protest ġudizzjarju, b'dana illi għalhekk l-assoċjazzjoni intimata qed issostni illi kienet provokata;

32. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Euro Industries Limited et vs Christopher Testaferrata Moroni Viani et**<sup>11</sup>:

18. In tema legali, din il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni legali dwar dan l-ingredjent tinsab spjegata hekk fis-sentenza mogħtija fis-19 ta' Jannar 1942 fil-kawża fl-ismijiet **App C. Edgar Staines noe v. Dottor Albert Henry** [Vol XXXI.I.494]:

“Ir-raġuni ta' din id-distinzjoni [bejn il-millantazzjoni spontaneja u dik provokata] hija wisq razzjonali; infatti jekk l-attur ma jipprovokax lill-konvenut, u dan spontaneament joħroġ b'millantazzjoni tad-dritt kontra l-attur tiegħu, u l-attur ikollu interess jillibera ruħu mid-dritt vantat kontra tiegħu u ma jibqax f'dak l-istat ta' sospensjoni sakemm jogħġbu l-konvenut li jaġixxi, allura l-liġi tagħti rimedju lill-attur biex preċiżament jillibera ruħu darba għal dejjem minn dik il-millantazzjoni, u dan isir permezz ta' l-azzjoni tal-jattanza. Iżda meta l-attur mexxa jew ġieb 'il quddiem kontra l-konvenut xi pretensjoni ... u dan biex jillibera ruħu minn dik il-pretensjoni, allura l-millantazzjoni ma tkunx iżjed spontanea, għalkemm issir f'att ġudizzjarju u bħala difiża, imma tassumi l-kwalita' ta' millantazzjoni provokata.”

19. F'sentenza riċenti mogħtija fit-28 ta' Marzu 2014 fl-ismijiet **Paul Agius et v. Joseph Mejlaq**, ċitata b'approvazzjoni fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Debono v. Galea**, din il-Qorti għamlet l-osservazzjoni segwenti relattiv għall-element tal-isponjaneta' li

---

<sup>11</sup> Rik Nru 343/2011, Qorti tal-Appell (Superjuri), 24 ta' Ġunju 2016

*għandu jeżisti sabiex l-azzjoni ta' jattanza tkun tista' titressaq b'suċċess:*

*“Indiskutibilmement il-konvenuti ippreżentaw din iċ-ċedola biex jiddefendu ruħhom mill-ittra uffiċjali spedita mill-istess atturi f'Lulju 2007. M'huwiex għalhekk minnu kif jalligaw l-appellanti li dik l-azzjoni tal-appellati kienet spontanja u mhijiex lanqas korretta l-interpretazzjoni tagħhom tal-Artikolu 403 imsemmi fis-sens illi provokazzjoni hija kwalsiasi att illi jbidel l-istatus quo ikun soġġett għal din l-azzjoni. Provokazzjoni hija ħaġa u li tbiddel stat ta' fatt huwa xi ħaġa oħra. ...*

*Kif ġia' issemma', - ara l-kawża Madliena Development Limited v. Uffiċju Kongunt fuq imsemmija – meta l-attur ikun ipprovoka l-kwistjoni hu ma jistax jipprevalixxi ruħu minn din l-azzjoni. F'dik is-sentenza l-Qorti qalet li l-iskop tal-kawża huwa biex ma jibqgħux pendenti kwistjonijiet u allegazzjonijiet li jistgħu jkunu bla bażi u mhux [li] xi parti takkwista dak li l-Qorti sejñet vantaġġ strateġiku billi ġġiegħel lill-parti l-oħra tintavola l-kawża hi.”*

33. Il-protest ġudizzjarju ġie intavolat mill-assocjazzjoni intimata, u cioe Block 5 Association. Ir-raġuni għalfejn ġie intavolat il-protest jirriżulta mit-test tal-protest stess, fejn ġie premiss:

*Illu b'dan l-istatut il-ġdid, il-protestata effettivament użurpat il-poteri tal-protestanta u, fosta affarijiet oħrajn, arrogat għalija [sic] nnifisha l-poter li unikament tixtri l-insurance f'isem il-kumpless kollu, li unikament ikollha r-responsabbilitajiet ta' manutenzjoni tal-kumpless kollu inkluż il-partijiet komuni tal-protestanta kif ukoll assumiet il-poter li tiġbor il-miżati u spejjeż mis-sidien kollha tal-*

*appartamenti esklussivament u unikament, u dan nonostante l-fatt li mhux is-sidien kollha tal-appartamenti li jinsabu fi Block 5 huma membri tal-protestata;*<sup>12</sup>

34. Din il-Qorti tinnota illi minkejja illi l-assocjazzjoni intimata intavolat il-protest bħala assocjazzjoni, jidher saħansitra anke mill-istatut ta' ASAMO stess illi l-assocjazzjoni rikorrenti għandha relazzjoni ma' "*each and every one of the owners of apartments and where applicable their associated car parking spaces*"<sup>13</sup>, u mhux ma' kull blokka rispettiva. Infatti, fis-sezzjoni entitolata *Objects* tal-Istatut tagħha, l-assocjazzjoni rikorrenti tispeċifika illi waħda mill-obiettivi tal-assocjazzjoni huwa, "*To collect from all members in the manner and to the extent established hereafter, the funds necessary for the proper execution of the objects of ASAMO*"<sup>14</sup>, b'dana illi huwa indikat b'mod ċar illi kwalunkwe miżati u/spejjeż kienu ser jintalbu minn ASAMO lill-membri tagħha, u mhux lill-assocjazzjoni ta' kull blokka;

35. Ironikament, minkejja l-insistenza tal-assocjazzjoni intimata illi l-assocjazzjoni rikorrenti kienet ipprovokat ir-reazzjoni tagħha illi tintavola l-protest ġudizzjarju, il-fatt illi l-assocjazzjoni rikorrenti ma kienet avvantat l-ebda pretensjoni fil-konfront tal-assocjazzjoni intimata ġie konfermat saħansitra mix-xhieda tal-assocjazzjoni intimata stess. Infatt, **Dr Paul Bezzina** jixhed in subizzjoni<sup>15</sup>:

*Xhud Aħna bgħatna l-protest wara li ħareġ il-mandat tal-freezing tal-assi u nħallsu l-outstanding x'jismu, minn hemmhekk aħna mbagħad bdejna nikkonsidraw passi oħrajn wara li intom ħadtu azzjoni, again mhux provokata min-naħa tagħna.*

---

<sup>12</sup> Vide **Dok A** anness mar-rikors ġuramentat, tieni paragrafu a fol 6 tal-proċess

<sup>13</sup> Vide para 1(ii) f'**Dok 3** anness ma' Dok A anness mar-risposta ġuramentata, a fol 45 tal-proċess

<sup>14</sup> Ibid, para 5(iii)

<sup>15</sup> Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu mogħtija waqt is-seduta tat-8 t'Ottubru 2021, a fol 151-152 tal-proċess

*Dr I. Vella Galea*      *Mela int qed tgħid li sar dan l-issue, dan l-issue kontra Block 5 ma sarx hux hekk?*

*Xhud*      *Garnishee sar kontra l-individwi because il-Block m'għandha l-ebda finanzi.*

*Dr I. Vella Galea*      *Jigifieri inti mill-garnishee ma sarx kontra Block 5, kontra l-assoċjazzjoni intimata, sar kontra Paul Bezzina f'ismu u l-membri l-oħra bħala owners u mhux bħala assoċjazzjoni hux hekk?*

*Xhud*      *Yes.*

36. L-istess jikkonferma wkoll **Andrea Heyns** in kontro-eżami<sup>16</sup>:

*Dr Vella Galea*      *[...] Now, am I correct to state that in fact ASAMO never claimed any fees to Block Five Association?*

*Xhud*      *Not directly, but indirectly they want to buy insurance on behalf of Block Five, and then claimed the money from our members.*

Effettivamente, skont l-istatut tagħha, l-assoċjazzjoni rikorrenti ma kinitx ser tixtri l-polza t'assikurazzjoni “*on behalf of Block Five*”, iżda għan-nom tal-membri tagħha, u kien għalhekk illi kienet qed titlob fl-as tal-membri

---

<sup>16</sup> Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu mogħtija in kontro-eżami waqt is-seduta tat-13 t'Ottubru 2022, a fol 271-272 tal-proċess



tagħha, inkluż membri illi nżertaw kienu wkoll membri tal-assoċjazzjoni intimata;

37. Għaldaqstant, dak illi l-assoċjazzjoni intimata qiegħda tqis bħala *'provokazzjoni'*, effettivament ma kienx hekk, għaliex kwalunkwe pretensjoni illi avvantat l-assoċjazzjoni rikorrenti kien fil-konfront tal-membri tagħha stess, u mhux tal-assoċjazzjoni intimata. Konsegwentement isegwi illi meta l-assoċjazzjoni intimata intavolat il-protest ġudizzjarju, dan kien att spontaneu da parti tal-assoċjazzjoni intimata, u mhux att provokat, b'dana illi għalhekk jirriżulta sodisfatt ukoll it-tielet element sabiex tirnexxi kawża ta' jattanza. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku l-protest ġudizzjarju ġie intavolat mill-membri individwali tal-assoċjazzjoni intimata, iżda dan ma kienx il-każ fil-każ odjern;

38. F'dak illi jirrigwarda r-**raba' element**, din il-Qorti tinnota illi l-pretensjoni tista' tiġi eserċitata b'azzjoni ġudizzjarja, state illi tikkonstitwixxi *"tilwima li tirriwgarda condominium"*, u dan permezz t'Arbitraġġ Mandatorju skont ir-Raba' Skeda tal-Kap 387 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 26 tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta;

39. F'dak illi jirrigwarda l-**ħames element**, din il-Qorti tqis illi l-millantazzjoni għandha skop determinabbli u speċifiku, għax saħansitra tirriżulta mill-protest ġudizzjarju intavolat mill-assoċjazzjoni konvenuta stess;

40. Finalment, f'dak illi jirrigwarda s-**sitt element**, ma jirriżultax lil din il-Qorti illi l-pretensjoni hija kondizzjonata, jew tiddependi minn fatt li jista' jġri u ma jġrix;

41. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, tenut kont tal-fatt illi ġew sodisfatti s-sitt elementi illi jeħtieġ jissussistu sabiex tirnexxi azzjoni ta' jattanza, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** t-talbiet rikorrenti.

## Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

- (i) **Tilqa' l-ewwel talba** rikorrenti u u tagħti żmien ta' mhux aktar minn tliet (3) xhur lill-assoċjazzjoni intimata sabiex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni tagħha fil-konfront tal-assoċjazzjoni rikorrenti, u cioe kif kontenuta fil-protest ġudizzjarju numru 426/2020;
- (ii) **Tilqa' t-tieni talba** rikorrenti billi tiddikjara illi fin-nuqqas illi tali pretensjoni tiġi mressqa kif fuq ingħad, jiġi impost fuqha silenzju perpetwu, u sussegwentement tiġi impedita l-assoċjazzjoni intimata milli taġixxi għal tali pretensjoni

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tal-assoċjazzjoni intimata.

Moqrija.

**Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**