QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' April, 2023

Numru 14

Rikors Numru 685/20TA

Carmela sive Carol Walsh; Elizabeth Younis; Joseph Falzon; Stella Falzon; Dr Dillon Mintoff; Carmelina Vegliach; u Brigitte Unternährer

vs

Robert Brincau; u Mark Faenza

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Carmela sive Carol Walsh u oħrajn (l-Atturi) tas-7 ta' Awwissu 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

1. "DIKJARAZZJONI TAL-FATTI

1.1. Illi l-atturi huma sidien ta' diversi appartamenti li lkoll jiffurmaw parti mill-korp ta' bini magħruf bħala "Vilhena Court", li huwa sitwat fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija.

1.2. Illi l-attriċi Walsh hija sid ta' l-appartament numerat ħamsa (5); l-attriċi Vegliach hija sid ta' l-appartament bin-numru sebgħa (7); l-attriċi Younis hija sid ta' l-appartament numerat wieħed (1); l-atturi Falzon huma sidien ta' l-appartament numerat tnejn (2); l-attur Mintoff huwa sid ta' l-appartament, ossia l-*penthouse*, numerata

tnax (12); u l-attriċi Unternährer hija sid ta' l-appartament numerat tlieta (3).

1.3. Illi l-konvenut Brincau huwa sid ta' l-appartament, ossia l-*penthouse*, numerata ħdax (11).

1.4. Illi oriġinarjament il-korp ta' bini magħruf bħala "Vilhena Court", li huwa sitwat fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija, kien kompost minn għaxar appartamenti, iżda riċentement l-arja sovrastanti l-istess korp ta' bini ġiet mill-konvenut Faenza żviluppata b'mod li ġew kostruwiti żewġ appartamenti ulterjuri, li wieħed minnhom ġie trasferit lill-attur Mintoff filwaqt li l-ieħor ġie trasferit lill-konvenut Brincau.

1.5. Illi bejn il-kontendenti nħolqu bosta tilwimiet fir-rigward tal-partijiet komuni ta' dan il-korp ta' bini.

2. RAĠUNIJIET GĦAT-TALBIET

2.1. Dwar il-Lift u l-bokka tal-Lift

2.1.1. Illi fil-partijiet komuni tal-korp ta' bini magħruf bħala "Vilhena Court", fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija, dejjem kien hemm *lift* li kien jasal sa l-indana ta' l-appartament numerat wieħed (1) fil-pjan terran u kien jitla' sal-livell ta' l-appartament numerat sebgħa (7).

2.1.2. Illi wara li ġiet żviluppata parti mill-arja ta' dan il-korp ta' bini, u b'hekk ġew kostruwiti l-appartamenti ossia *penthouses* internament numerati ħdax (11) u tnax (12), kien hemm qbil bejn il-kondomini kollha li dan il-*lift* jiġi modifikat sabiex iservi l-livell ġdid t'appartamenti.

2.1.3. Illi l-konvenut Brincau huwa wkoll sid ta' garaxx li jinsab in parti sottopost għal dan il-korp ta' bini, u li għandu d-dħul tiegħu mit-triq prinċipali u b'hekk ma huwa mniffed b'ebda mod mal-partijiet komuni tal-korp ta' bini fuq imsemmi.

2.1.4. Illi l-konvenut Brincau qabbad u nkariga lill-konvenut Faenza sabiex il-modifika tal-*lift* eżistenti tinkludi wkoll modifika li permezz tagħha dan il-*lift* jinżel taħt is-sular terran u jinfed għal dan il-garaxx tiegħu, u dan mingħajr il-kunsens tal-kondomini l-oħra u minkejja l-opposizzjoni tagħhom.

2.1.5. Illi wħud mill-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni bin-numru seba' mija erbgħa u tletin tas-sena elfejn u għoxrin (734/2020) kontra l-konvenuti sabiex iżommuhom milli jwettqu, jeżegwixxu jew jagħmlu, kif ukoll milli jqabbdu jew jinkarigaw lil ħaddieħor sabiex jagħmel, xogħlijiet li permezz tagħhom il-bokka ossia *shaft* tal-lift kif ukoll il-lift eżistenti fil-korp tal-bini magħruf bħala "Vilhena Court"

sitwat fi Triq Piscopo Macedonia fix-Xemxija jiġu modifikati jew mibdula b'tali mod li dan il-lift jiġi komunikat jew imniffed mal-garaxx proprjetà tal-konvenut Brincau, liema mandat ġie akkolt definittivament b'dikriet mogħti mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-għoxrin (20) ta' Lulju tas-sena elfejn u għoxrin (2020).

2.2. Dwar it-Tankijiet ta' l-Ilma

2.2.1. Illi l-atturi Vegliach, Walsh, Unternährer u Younis għandhom jedd t'użu fuq il-bejt tal-proprjetà tal-konvenut Brincau, liema jedd t'użu jinkludi dak ta' twaħħil ta' tankijiet ta' l-ilma.

2.2.2. Illi sa minn dejjem, it-tankijiet ta' l-ilma li jservu dawk l-appartamenti bin-numri interni pari kienu kollokati fuq in-naħa tal-bejt li llum huwa sovrastanti l-bejt ta' l-attur Mintoff, filwaqt li t-tankijiet ta' l-ilma li jservu dawk l-appartamenti bin-numri interni dispari kienu kollokati fuq dik in-naħa tal-bejt li llum huwa sovrastanti l-bejt tal-konvenut Brincau.

2.2.3. Illi riċentement, saru xogħlijiet li bihom inbidlu t-tankijiet ta' l-ilma preċedenti, u meta ġew biex jitweħħlu t-tankijiet ta' l-ilma ta' l-atturi Vegliach, Walsh, Unternährer u Younis kif kienu qabel dawn ix-xogħlijiet, il-konvenut Brincau oġġezzjona abbużivament u dawn ma setgħux jitweħħlu.

2.2.4. Illi l-imsemmija atturi Vegliach, Walsh, Unternährer u Younis għandhom jedd li jweħħlu t-tankijiet ta' l-ilma li jservu l-proprjetajiet tagħhom fuq il-bejt tal-proprjetà tal-konvenut Brincau.

2.3. Dwar il-Laundry Terrace

2.3.1. Illi meta ġiet żviluppata l-arja tal-korp ta' bini magħrufa bħala "Vilhena Court", bil-konsegwenza li ġew kostruwiti l-appartamenti ossia *penthouses* bin-numri ħdax (11) u tnax (12), illum appartenenti lill-konvenut Brincau u lill-attur Mintoff rispettivament, kien hemm spazju bejn it-terrazzini taż-żewġ *penthouses* imsemmija li ġie desinjat bħala *laundry terrace* u bħala parti komuni għal dan il-korp ta' bini, sabiex jintuża mill-kondomini kollha għall-inxir tal-ħwejjeġ, tant li fuqu kienu jinsabu wkoll linji ta' l-inxir, u kif ukoll kien hemm sellum tal-metall li kien jagħti aċċess għal fuq il-bjut fejn kienu jinsabu t-tankijiet ta' l-ilma.

2.3.2. Illi minkejja li l-pjanti mehmuża mal-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Jean Paul Farrugia fit-tlieta (3) t'April tas-sena elfejn u għoxrin (2020), li bih l-attur Mintoff akkwista l-proprjetà tiegħu, juri x'daqs għandu dan il-*laundry terrace*, il-ħajt li jifred dan il-*laundry terrace* minn mal-proprjetà tal-konvenut Brincau huwa sitwat b'mod illi parti mid-daqs tal-*laundry terrace* huwa nkorporat mal-proprjetà tal-konvenut Brincau, u dan bi preġudizzju għal jeddijiet ta' l-atturi.

2.3.3. Illi wkoll, il-konvenuti jew min minnhom neħħew il-linji ta’ l-inxir li kienu mweħħlin fuq l-imsemmi *laundry terrace* u neħħew ukoll is-sellum tal-metall fuq imsemmi.

2.3.4. Illi wkoll, il-konvenuti jew min minnhom għamlu modifiki fl-istess *laundry terrace* b’mod li l-ilma tax-xita li jinġabar minnu stess u mill-bejt tal-kamra tat-taraġ qed jintrema mill-faċċata tal-korp ta’ bini magħruf bħala “Vilhena Court”, u ċjoè għal fuq l-entratura tiegħu, fejn qabel dan kien magħmul jaqleb fuq it-terrazzin tal-proprjetà tal-konvenut u jinġabar fil-katusi sitwati fix-*shaft*.

2.3.5. Illi dawn it-tibdiliet kollha saru mingħajr l-approvazzjoni ta’ l-atturi u għalhekk huma illegali u abbużivi.

2.4. Machine Room, Meter Room u Spazju taħt il-Lift

2.4.1. Illi fil-korp ta’ bini magħruf bħala “Vilhena Court”, jeżistu spazji determinati li huma identifikati bħala *machine room*, fejn hemm kollokati l-pompa ċjoè l-magni tal-*lift*; bħala *meter room*, fejn hemm kollokati l-arloġġi tad-dawl u l-ilma; u hemm ukoll spazju li jiġi biswit il-bokka tal-*lift,* li huwa livell u adjaċenti mal-garaxx tal-konvenut Brincau, u kwindi taħt il-livell terran tal-korp ta’ bini magħruf bħala “Vilhena Court”.

2.4.2. Illi dawn l-ispazji determinati huma lkoll partijiet komuni.

2.4.3. Illi l-konvenut Brincau qed jippretendi li huwa sid esklussiv ta’ dawn l-ispazji.

2.5. Illi l-attriċi Carmela sive Carol Walsh tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.

3. TALBIET

3.1. Għaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti li jkunu jidhrulha xierqa u opportuni, jogħġobha:

(1) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, m’għandhom ebda jedd li, mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni ta’ l-atturi mogħti skond l-Att dwar il-Condominia, jagħmlu xogħlijiet li permezz tagħhom il-bokka ossia *shaft* tal-lift kif ukoll il-lift eżistenti fil-korp tal-bini magħruf bħala “Vilhena Court” sitwat fi Triq Piscopo Macedonia fix-Xemxija jiġu modifikati jew mibdula b’tali mod li dan il-lift jiġi komunikat jew imniffed mal-garaxx proprjetà tal-konvenut Brincau;

(2) tordna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni ta’ l-atturi mogħti skond l-Att dwar il-Condominia,

ma jagħmlu ebda xogħlijiet li permezz tagħhom il-bokka ossia *shaft* tal-lift kif ukoll il-lift eżistenti fil-korp tal-bini magħruf bħala "Vilhena Court" sitwat fi Triq Piscopo Macedonia fix-Xemxija jiġu modifikati jew mibdula b'tali mod li dan il-lift jiġi komunikat jew imniffed mal-garaxx proprjetà tal-konvenut Brincau, u dan taħt piena ta' disprezz lejn l-Awtorità Tagħha;

(3) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-atturi Walsh, Vegliach, Younis u Unternährer għandhom il-jedd li jweħħlu it-tankijiet ta' l-ilma tagħhom fuq il-bejt tal-proprjetà tal-konvenut Brincau;

(4) tordna u tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, iweħħlu t-tankijiet ta' l-ilma li jservu l-proprjetajiet ta' l-atturi Walsh, Vegliach, Younis u Unternährer fuq il-bejt tal-proprjetà tal-konvenut Brincau, bil-konnessjonijiet neċessarji skond kif titlob is-sengħa u l-arti;

(5) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-*laundry terrace* eżistenti fil-livell tal-proprjetajiet ta' l-attur Mintoff u tal-konvenut Brincau hija parti komuni, u li għandu jkollha d-daqs, konfigurazzjoni u dimensjoni murija fuq il-pjanta immarkata bħala "P1" u mehmuża mal-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Jean Paul Farrugia fit-tlieta (3) t'April tas-sena elfejn u għoxrin (2020), li bih l-attur Mintoff akkwista l-proprjetà tiegħu;

(6) tiddeċiedi u tiddikjara illi t-tibdiliet li saru fil-*laundry terrace* imsemmi, u ċjoè dawk li jirrigwardaw (i) id-daqs, dimensjoni u konfigurazzjoni tiegħu; (ii) it-tneħħija tal-linji ta' l-inxir u tas-sellum tal-metall; u (iii) il-qlib u disponiment ta' l-ilma tax-xita, saru lkoll mingħajr l-approvazzjoni u l-kunsens ta' l-atturi, u kwindi huma llegali u abbużivi, u tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji sabiex ireġġgħu kollox lura għall-istat li huwa konformi mad-drittijiet ta' l-atturi;

(7) tordna u tikkundanna lill-konvenuti, solidalment jew min minnhom, sabiex a spejjeż tagħhom jeżegwixxu x-xogħlijiet kollha ordnati li jsiru bis-saħħa tat-talbiet preċedenti u dan taħt is-sorveljanza ta' perit nominat għal dan l-iskop u f'terminu qasir u perentorju li jiġi għalhekk prefiss;

(8) tawtorizza lill-atturi sabiex, in difett ta' l-eżekuzzjoni tempestiva u puntwali tax-xogħlijiet mill-konvenuti jew min minnhom, jagħmlu huma dawk l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti, solidalment jew min minnhom, u taħt is-sorveljanza ta' perit li jiġi nominat għal dan l-iskop.

(9) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-ispazji determinati li huma identifikati bħala *machine room*, fejn hemm kollokati l-magni tal-*lift*; bħala *meter room*, fejn hemm kollokati l-arloġġi tad-dawl; u hemm ukoll spazju li jiġi biswit il-bokka tal-*lift,* li huwa livell u adjaċenti mal-garaxx tal-konvenut Brincau, u kwindi taħt il-livell terran tal-korp ta'

bini magħruf bħala "Vilhena Court", huma lkoll partijiet komuni, u li l-konvenuti, jew min minnhom, ma jistgħux jagħmlu użu minn dawn l-ispazji jekk mhux bl-approvazzjoni u l-kunsens meħtieġa skond l-Att dwar il-Condominia.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

B'riserva għal kull jedd ieħor spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti, jew min minnhom."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Robert Brincau (il-konvenut Brincau) tad-29 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

"Illi inizzjalment l-esponent qiegħed jiċħad bħala infondati fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjonijiet kollha tal-atturi bħala infondazzjonijiet lkoll frivoli u vessatorji, kif ukoll lil hinn minn kull veritanza assoluta u dan ukoll in vista' tas-segwenti eccezzjonijiet:

1. Eccezzjonijiet Preliminari

1.1. Illi preliminarjament, l-atturi mhumiex vestiti bil-maggoranza tal-kondomini tal-blokka in kwestjoni u ghaldaqstant jekk tali azzjoni jew parti minnha saret abbazi tal-Kap. 398 tal-Ligijijet ta' Malta, l-istess azzjoni hija nulla u bla effett.

1.2. Illi l-fatt illi l-atturi m'ghandhomx l-istess maggoranza huwa prova fih nnifsu li hija l-minoranza li qieghda toggezzjona ghax-xogholijiet intizi li jisru fil-komun, inkluz il-konnessjoni tal-lift mal-garaxx in kwestjoni.

2. Eccezzjonijiet Sussegwenti

Illi stante li r-rikorrenti ddividew ir-Rikors Guramentat f'erba' (4) ragunijiet ghat-talbiet taghhom, l-esponent sejjer jindirizza kull punt rispettivament.

2.1. Dwar il-*Lift* u l-blokka tal-*Lift*

2.1.1. Illi jibda biex jinghad illi il-kontendenti partijiet, huma lkoll proprjetarji ta' diversi appartamenti li jiffurmaw parti mill-korp ta' bini maghruf bhala 'Vilhena Court' b'dan illi l-espoent Brincau huwa l-proprjetarju tal-*penthouse* bin-numru hdax (11) fl-imsemmi korp ta' bini kif ukoll tal-garaxx illi huwa parti mill-istess blokka.

2.1.2. Illi jinghad senjalatament illi t-tromba ghal fejn qieghed mahsub li jigi nstallat il-lift in kwestjoni diga' kienet imhaffra u mibnija sal-livell t'isfel tal-garaxx in kwestjoni u dan hekk kif jidher sa mill-ewwel

kuntratt ta' bejgh fir-rigward t'appartament no. 2 li ghalih ir-rikorrent Joseph Falzon iffirma ghall-istess bejgh:

"... in a block of eight apartments, two penthouses and four garages called " Vilhena Court" – Vide DOK A.

2.1.3. Illi dan huwa fattur bil-wisq importanti li frankament, l-esponent ihoss illi ghandu jinghata importanza assoluta ghaliex jaghti stampa izjed cara ta' kif hija verament is-sitwazzjoni odjerna u cioe' illi l-istess blokka u l-garaxx in kwestjoni huma korp tal-bini wiehed.

2.1.4. Illi r-rikorrenti ghazlu li ma jsemmux il-fattur precedenti b'intenzjoni cara sabiex ipengu stampa qarrieqa u cioe' dik li l-esponenti ser jaghmel xi tibdil fl-istruttura tal-binja.

2.1.5. Illi ghalhekk ma huwiex gust li r-rikorrenti jintavolaw il-proceduri odjerni u jaghtu l-esponent Brincau irid iniffed l-ispazzju ghal-lift sular 'l isfel sabiex imiss mal-proprjeta' sottostanti tieghu u dan ghaliex qieghed jerga' jigi senjalat illi l-istess spazzju kien diga' jaccedi sal-livell tal-garaxx tal-esponent – sa mill-elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) u cioe' minn meta tlestiet il-blokka.

2.1.6. Illi dan qieghed jinghad in vista tal-fatt illi l-intenzjoni originali tal-izviluppatur u sussegwentement venditur kienet illi kull persuna li tigi tirrisjedi f'din il-blokka, jkollha l-opportunita' li tixtri '*car space'* f'dan il-garaxx u bil-facilita' li r-residenti jkollhom il-'*car space'* taghhom sottostanti l-proprjetajiet rispettivi bil-konnessjoni ta' *lift* ta' bejn l-istess garaxx u l-appartamenti in kwestjoni.

2.1.7. Illi kien propju ghalhekk illi t-tromba tal-blokka kienet giet imhaffra u mniffda sal-livell tal-garaxx in kwestjoni.

2.1.8. Illi minkejja dan, ir-residenti tal-blokka ma kienux interessati li jixtru dawn il-'*car spaces'* u kien ghalhekk illi l-esponent xtara l-garaxx kompletament wahdu (u dan wara li l-istess garaxx baqa vakanti ghal hamsa u ghoxrin (25) sena).

2.1.9. Illi ghalhekk jidher bic-car illi kull ma qieghed jitlob li jaghmel l-esponent Brincau huwa li l-installar tal-lift ikun ukoll jaccedi sal-livell t'isfel nett (*street level)* u cioe' sal-proprjeta' tieghu stess u dan sempliciment b'apertura fil-livell tal-garaxx tieghu, ugwali ghall-aperturi f'livelli ohra - kemm dawk antiki u anki dawk li l-aperturi nfethu issa biex jaqdu lil kull min wera li ried li l-lift jiftah fil-pjan tieghu, inkluz uhud mir-rikorrenti u cioe' l-abitanti ta' ta' flat 2 u flat 12 , kif ukoll uhud mis-sidien li appoggaw lill-esponent – kif del resto kien mahsub li jsir originarjament meta nbniet il-blokka in kwestjoni.

2.1.10. Illi ghalhekk u in vista tas-suespost u minkejja li fil-prezent dan il-garaxx taccedi ghalih mill-estern tal-blokka (liema entratura qieghda fl-istess livell mal-bieb principali tal-blokka) mal-entratura, dan m'ghandux jigi kkunisdrat bhal parti sussidjarja tal-blokka stante l-fatt illi kemm l-intenzjoni originali tal-izviluppatur tal-blokka u kif ukoll l-istruttura u d-*depth level* ta' tat-tromba turi li dan il-garaxx kien sa minn dejjem mahsub li jkun imniffed direttament mal-komun tal-blokka.

2.1.11. Illi ghaldaqstant u appuntu f'dan ir-rigward, l-esponent jishaq fuq l-Artikolu Artikolu 8 (2) (b)] tal-Kap. 398 u cioe' illi l-ligi nnifisha fl-elenku tat-"tibdil jew tigdid" konsentit tal-partijiet komuni tinkludi, inter alia, "l-istallazzjoni tal-lift" [Artikolu 8 (2) (b)] bhala facilita` "ta' benefikat jew ghall-uzu aktar komdu jew tgawdija ahjar tal-partijiet komuni", jew ukoll, f' kaz li l-installazzjoni ssir minn condominus a spejjez tieghu, din l-istess facilita` tkun hekk necessarjament intiza biex "tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilita`" [Artikolu 8 (5)].

2.1.12. Illi jekk wiehed ihares lejn il-Ligi nnfisha jara illi fil-kontingenzi ezawstivi dettati fis-subinciz (3) ta' l-Artikolu 8, jara illi l-unanimita' hija vincenti meta it-tibdil jew tigdid mahsub ikun ser:*"(a) jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium; (b) jolqot b' mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-kondomini; jew (c) jippregudika l-istabilita` jew is-sigurezza tal-bini".* Illi dan di certo li m'huwiex il-kaz stante li l-estetika u d-dehra m'humiex ser jinbidlu hekk kif l-ispazzju ghal dan il-lift kien diga' mhaffer sal-livell tal- proprejta' privata tal-esponenti Brincau

2.1.13. Illi ghalhekk u kawlunkwe inserzzjoni w allegazzjoni li saret da parti tar-rikorrenti f'dan ir-rigward hija bil-wisq inveritjiera u abbuziva fil-prospett tal-esponent kemm fuqu nnifsu kif ukoll fuq il-proprjeta' tieghu.

2.2. Dwar it-Tankijiet tal-Ilma

2.2.1. Illi l-esponent jibda billi jesplicita illi huwa bl-ebda mod ma qieghed jichad li l-atturi Vegliach, Walsh, Unternaher u Younis m'ghandhomx dritt li jinkludu t-twahhil ta' tankijiet tal-ilma fuq il-bejt. Biss pero' l-esponent sejjer jaghmel referenza ghall-kuntratt t'akkwist in relazzjoni mal-proprjeta' tieghu, fl-Atti tan-Nutar Dottor Luca Burlo', datat sitta (6) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) fejn jinghad senjalatament illi:

*"The Airspace is subject to the right in favour of the underlying units forming part of the Block of the installation and maintenance of water tanks and satellite dishes only on the **uppermost** roof which may exist…"*

2.2.2. Illi bir-rispett kollu jinghad il-parti tal-bjut kemm tal-esponenti kif ukoll tal-attur Mintoff m'humiex l-oghla partijiet tal-bejt tal-blokka.

Dan ghaliex tezisti parti tal-bejt li hija komuni ghal kull persuna residenti tal-blokka li hija l-oghola punt tal-bejt kollu u li ghalhekk hija l-post fejn l-istess tankijiet tal-ilma ghandhom jigu nsatallati (Vide DOK B).

2.2.3. Illi inoltre dan qieghed jinghad ukoll mill-aspett li l-mobilita' tar-rikorrenti ser tkun izjed garantita u ferm aktar facli, hekk kif jekk l-istess tankijiet jigu nstallati fil-parti l-komuni tal-bejt, dan ser ikun izjed facli ghar-residenti li jaccedu ghat-tankijiet taghhom u dan ghaliex l-istess residenti ma jkollhomx ghalfejn ta' kull darba jiehdu l-permess tar-rikorrenti Mintoff u tal-esponeti sabiex jaccedu fuq il-bejt taghhom ghall-istess tankijiet.

2.2.4. Illi jinghad illi din il-parti l-komuni tal-bejt hija pjuttost imdaqqsa (Vide DOK C) u ghandha *structural support* tajjeb li tista' tiflah it-tqeghid tat-tanikijiet tal-ilma. Madanakollu, u anke jekk minhabba kwistjoni ta' logisitka u ta' affullar ta' tankijiet f'din il-parti komuni tal-bejt, l-esponent jifhem illi jekk ikun il-kaz, ir-rimanenti tankijiet li ma joqghodux fuq il-parti l-komuni tal-bejt jigu mqieghda fuq il-bjut tal-esponenti u tal-attur Mintoff rispettivament – izda bl-intendiment car illi l-ewwel trid tintuza din il-parti l-komuni u biss wara li tkun affullata din il-parti l-komuni li jintuzaw il-partijiet privati tal-bejt.

2.2.5. Illi ma ser jigi kkawzat ebda pregudizzju fuq hadd mir-residenti jekk it-tankijiet tal-ilma jigu nstallati fuq il-parti l-komuni tal-bejt stante l-fatt illi tali pozizzjoni ser tkun izjed benefika versu l-access tal-istess residenti.

2.2.6. Illi ghalhekk dak kollu menzjonat fl-istess rikors guramentat a rigward it-tankijiet tal-ilma huwa wkoll bil-wisq frivolu u ghal darb'ohra inveritjier ghall-ahhar.

2.3. Dwar il-*Laundry Terrace*

2.3.1. Illi a rigward l-allegazzjoni illi l-hajt li jifred il-*laundry terrace* minn mal-proprjeta' tal-esponent huwa sitwat b'mod illi parti mid-daqs tal-*laundry terrace* huwa nkorporat mal-proprjeta' tal-istess esponent, hija allegazzjoni u gidba grossolana ohra da parti tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponent.

2.3.2. Illi f'dan ir-rigward, l-esponent sejjer jaghmel referenza ghall-kuntratt t'akkwist in relazzjoni mal-proprjeta' tieghu, fl-Atti tan-Nutar Dottor Luca Burlo', datat sitta (6) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) kif ukoll ghall-pjanti annessi u ffirmati mill-partijiet kollha li dehru fuq l-istess kuntratt. (Vide DOK D).

2.3.3. Illi hekk kif ben vist mill-pjanata annessa u ffirmata, il-hajt li jifred il-*laundry terrace* minn mal-proprjeta' tal-esponent huwa sitwat ezattament skont il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u ghalhekk

mhuwiex minnu illi parti mid-daqs tal-*laundry terrace* hija nkorporat mal-proprjeta' tal-istess esponent.

2.3.4. Illi ghalhekk anke l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponent in relazzjoni mal- *laundry terrace* ghandhom ukoll jigu michuda fl-intjier assolut.

2.4. ***Machine Room, Meter Room u*** **Spazzju taht il-*lift***

2.4.1. Illi mhuwiex minnu li l-esponent qatt sostna illi l-*Meter Room* hija proprjeta' tieghu u di fatti ma hemm l-ebda kontestazzjoni illi l-*Meter Room* hija parti komuni tal-blokka.

2.4.2. Illi nonostante dan mhuwiex minnu illi l-ispazzju ta' taht il-*lift* u dik li qabel kienet tintuza bhala *machine room* huma parti komuni tal-blokka. Dan ghaliex dawn il-partijiet huma di fatti parti mill-garaxx proprjeta' tal-esponenti.

2.4.3. Illi dan jidher bic-car ukoll mil-livell li din il-kmajra giet fih strutturata, hekk kif dan il-livell huwa ezatt kombacenti mal-livell tal-garaxx proprjeta' tal-esponent.

2.4.4. Illi dan huwa ben vist mill-kuntratt t'akkwist fl-Atti tan-Nutar Dottor Luca Burlo', datat erbghatax (14) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019) u mill-pjanta ffirmata mal-istess kuntratt (Vide DOK E).

2.4.5. Illi dan qieghed jinghad stante l-fatt illi minkejja li l-kamra li qed tigi riferuta ghaliha bhala *machine room* kienet fil-passat intenzjonata f'dan is-sens, meta l-esponent xtara l-garaxx u l-access tal-lift kien ser jibda wkoll jitla' sal-livelli tal-*penthouses*, kien hemm il-qbil illi l-*machine room* ser issir fuq il-parti l-komuni tal-bejt tal-blokka u dan anke minhabba kwistjonijiet teknici. Dan ghaliex qabel il-lift kien mahsub li jitla' sal-livell tal-penthouses, il-*lift* kien wiehed tal-*hydrolic* bl-ingenji tieghu f'din il-kmajra. Madanakollu, stante li l-lift issa ma jistax issa jsir tal-*hydrolic* u minhabba li issa l-lift il-gdid se jkun qed jahdem b'sistema moderna ta' *counter weight*, din il-*machine room* kellha di fatti tigi spostata ghall-fuq il-bejt komuni.

2.4.6. Illi l-fatt li l-*machine room* kienet fl-ispazzju surreferit, kien biss mera tolleranza da parti tal-esponent u fl-ebda waqt m'ghandhom ir-rikorrenti jishqu xi jedd fuq l-istess proprjeta' tieghu.

2.4.7. Illi l-esponent jiccara illi li kieku kien possibbli li l-makkinarju tal-lift l-gdid seta' jsir fejn kien qabel il-makkinarju tal-lift precedenti, huwa ma kien ser isib l-ebda oggezzjoni versu dan – izda bl-intendiment car illi dak l-ispazzju kien, ghadu u jibqa' tal-esponent stante t-titolu legali li ghandu emergenti mill-kuntratt surreferit.

2.4.8. Illi ghaldaqstant u in vista tas-suespost, il-punti asseriti dwar il-*Machine Room*, *Meter Room* u Spazzju taht il-*lift* huma wkoll invertjiera.

3. Illi jinghad ukoll illi mhuwiex minnu li r-rikorrenti qatt ircieva xi interpellazzjoni bil-miktub da parti tal-atturi u jew avukat difensur tal-istess u ghalhekk l-esponent jesplicita illi qatt ma kien gie interpellat qabel f'dan is-sens. Di fatti, eskluz il-fatt illi l-punt tal-*lift* kien gie dibattut fis-smigh tal-mandat t'inibizzjoni bin-numru 734/2020/1 LM, ir-rimanenti punti ma gew qatt diskussi jew dibattuti mal-esponent qabel l-intavolar ta' din il-kawza.

4. Illi ulterjorment jinghad illi dawn m'humiex l-ewwel allegazzjonijiet frivoli da parti ta' uhud mir-rikorrenti stante li din il-kawza hija l-ennezima tentattiv sabiex tinholoq pika u preokkupazzjonijiet varji fil-konfront tal-esponenti, bl-intenzjoni li ssir intimidazzjoni fil-konfront tal-esponent. Dan qieghed jinghad in vista' ta' kawza civili ohra li l-attur Mintoff diga' fetah fuq punti frivoli ohra fil-konfront tal-esponet, maghduda ma' diversi rapporti li jsiru ta' sikwit mal-Awtoritajiet rispettivi b'allegazzjonijiet varji fil-konfront tal-istess esponent.

5. Illi ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent qieghed jichad bhala infondat il-kontenut tar-rikors sopra citat, fis-sens illi dak kollu guramentat mir-rikorrenti m'ghandux mis-sewwa u huwa biss attakk iehor mir-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti.

6. Illi l-esponent qieghed ukoll jopponi ghal kull talba ta' hlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-kawza u dan stante il-kontenut suespost.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza u l-prezentata tad-dokumentazzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mark Faenza (il-konvenut Faenza) tas-17 ta' Diċembru 2020 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa:

"1. Illi fl-ewwel lok u f'dan l-istadju, l-esponenti Mark Faenza mhuwiex il-legittimu kuntradittur u ma tezisti ebda relazzjoni guridika bhalissa bejn l-atturi u l-esponenti Mark Faenza fir-rigward tat-talbiet atturi u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi l-esponenti Mark Faenza kien xtara l-arja tal-binja Vilhema Court, fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija u kien bena zewg appartamenti u fuqhom zewg *penthouses*. L-intimat Robert Brincau kien l-ewwel wiehed li xtara l-*penthouse* u wara, intraw iz-zewg appartamenti u l-*penthouse* l-ohra minn Dr. Mintoff li hi adjacenti ghall-*penthouse* tal-intimat Robert Brincau. L-esponenti Mark

Faenza tqabbad minn Robert Brincau biex jaghmel modifika fil-lift tal-binja 'Vilhena Court', fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija u bhalissa ma ghandu ebda relazzjoni mal-atturi fir-rigward tat-talbiet atturi;

3. Illi qed tigi eccepita in-nullita tal-azzjoni tal-atturi *stante* li dawn m'ghandhomx il-maggoranza tal-kondominji tal-binja 'Vilhena Court', fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija mhumiex atturi fil-kawza odjerna;

4. Illi fil-fatt, il-maggoranza tal-kondominji fil-binja 'Vilhena Court', fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija mhumiex atturi fil-kawza odjerna;

5. Illi fil-mertu u minghajr pregidizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress li m'ghandhomx bazi legali u huma inveritieri u *stante* li ma jezistux l-elementi rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi l-azzjoni proposta mill-atturi;

6. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premes, il-blokka u l-garaxx huma binja wahda u dan kif konfermat f'Dok A pprezentat mill-intimat Robert Brincau. Tant hu hekk li t-tromba tal-blokk 'Vilhena Court' kienet imhaffra sal-livell tal-graxx u dan biex kull persuna li tghix fil-blokk tista' tixtri spazju ghal vettura fil-garaxx u l-access ikun direttament bil-lift mill-garaxx ghall-appartament u vice-versa;

7. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjent Mark Faenza ma thalliex jaderixxi ruhu mal-obbligi assunti minnu u per konsegwenza, m'ghandu jerfa' ebda responsabilita inkluz spejjez ta' din l-istanza.

8. Illi fil-fatt, kienet decizjoni unilaterali tal-attur Dr. Mintoff li t-tankijiet tal-appartamenti ta' tahtu jehlu fuq il-bejt tieghu u mhux fil-parti komuni u dan biex ma jtellfulux il-veduta u l-access ghall-bejt minn fuq il-komun. Fil-fatt meta l-esponenti Mark Faenza kien mar biex iqieghed it-tankijiet tal-ilma fuq il-parti komuni, Dr. Mintoff ma riedx li jsir hekk u missieru kien heddu li jaqta' il-pajpijiet tat-tankijiet tal-ilma b'manndara.

9. Illi l-attur Dr. Mintoff qed joggezzjona li t-tankijiet tal-ilma tal-appartamenti ta' taht l-intimat Robert Brincau ma jsirux fuq l-oghla parti tal-bejt li hi parti komuni ghall-appartament kollha u dan ukoll biex ma jtelfulux il-veduta;

10. Illi l-attur Dr. Mintoff xtara l-*penthouse* tieghu *finished* u qatt ma lmenta fuq il-*laundry terrace* hlief issa. Inoltre dan, meta xtara Dr. Mintoff, il-pjanti kienu gja modifikati kif il-post inbena u jinsab bhalissa;

11. Illi fir-rigward kif jinzel l-ilma tax-xita, dan hu l-istess bhall-appartamenti kollha inkluz dawk l-antiki u cioe li nbnew l-ewwel u ghalhekk ma tbiddel xejn kif qed jinghad f'punt 2.3.4 tar-rikors guramentat;

12. Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-konvenut Brincau tal-10 ta' Mejju 2022 li permezz tagħha kompla eċċepixxa s-segwenti:

"Illi din ir-risposta Guramentata qed tigi prezentata ai temini tad-Digriet, datat disgha (9) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), tramite liema digriet din l-Onorabbli Qorti ddecidiet r-rikors tal-atturi tat-tnejn (2) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), fejn laqghet it-talba tal-istess rikorrent u taghtu ghoxrin gurnata zmien sabiex jigu prezentati l-eccezzjonijiet ulterjuri tieghu hekk kif imnizzla fl-istess rikors.

Illi ai termini tal-istess digriet l-esponenti gie awtorizzat illi jipprezenta s-segwenti eccezzjonijiet ulterjuri b'dan illi n-numri tal-eccezzjonijiet originali ghandhom jinbidlu ghal '2.1' u '2.2.' u dan hekk kif ukoll awtorizzat illi jsir tramite l-istess Digriet.

Illi ghaldaqstant u in vista ta' dan id-Digriet, ir-rikorrenti qieghed jintavola s-segwenti eccezzjonijiet ulterjuri:

1. Illi l-azzjoni kif promossa hija nulla u bla effett ai termini tal-artikolu 180(1)(a) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta), dak li huwa rikjest ad validitatem fil-ligi tal-procedura fl-istess artikolu ma giex osservat, hekk kif minkejja l-assenza minn Malta tal-attrici Elizabeth Younis, l-prokuratur ghal persuni li jinsabu barra mill-Gzira ta' Malta jew ta' Ghawdex ma gie istitwit jew appuntat.

U

2.3. Illi in sostenn ghal l-eccezzjoni bin-numri '2.1' u '2.2.', jigi eccepit illi uhud mill-istess atturi b'mod partikolari ghall-atturi Elizabeth Younis u Carmelina Vegliach, urew illi m'ghandhomx konoxxenza in toto tan-ness ta' din il-kawza u ghalhekk jinghax illi l-prezenza taghhom f'din il-kawza qieghda biss ghan-'numru' u mhux ghax fil-verita' ghandhom jew qatt kellhom l-intenzjoni illi jipprocedu b'din il-kawza. Ghalhekk u b'izjed mod car ghall-ahhar, hija l-minoranza li qieghda toggezzjona u di certo li mhux il-maggoranza."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-kawża.

Semgħet ix-xhieda mressqa fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

Rat il-verbal tat-2 ta' Frar 2023 fejn il-Kawża tħalliet biex tingħata Sentenza parzjali fuq l-eċċezzjoni numru 1.1 tal-konvenut Brincau u numru 3 tal-konvenut Faenza u l-eċċezzjoni ulterjuri fuq imsemmija.

Rat li l-kawza tħalliet għal-lum għal Sentenza parzjali kif spjegat.

Punti ta' fatti

1. Il-kontendenti huma propjetarji ta' għadd ta' appartamenti li jagħmlu parti minn korp ta' bini bl-isem ta' "Vilhena Court" fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija. Fil-waqt li l-konvenut Brincau huwa s-sid tal-penthouse f'dan il-korp ta' bini li ġġib in-numru 11, il-bqija tal-kontendenti huwa propjetarji rispettivi tar-rimanenti appartamenti.

2. Riċentement l-arja ta' dawn sovrastanti fuq dan il-korp ta' bini ġiet żviluppata mill-konvenuta Faenza konsistenti dan l-iżvilupp f'żieda ta' żewġ appartamenti oħra. Wieħed minn dawn l-appartamenti ġie trasferit lil Dillon Mintoff wieħed mill-Atturi u l-ieħor lill-konvenut Brincau.

3. Jidher li dan l-iżvilupp ġab miegħu diversi problemi li effettwaw l-interessi tal-propjetarji tal-Atturi u per konsegwenza ġiet presentata din il-Kawża.

4. Ġara li fil-kors ta' din il-kawża irrisulta li l-Attriċi Younis fil-mument tal-presentata tagħha ma kienitx presenti Malta (ara a' fol 145H). Jidher ukoll li l-attriċi Carmela Velgliach tat x'jifhem li hi ma kienetx taf bil-Kawża odjerna. Għalhekk b'żieda mal-eċċezzjonijiet 1.1 u 3 tal-konvenuti ingħataw żewġ eċċezzjonijiet oħra. Waħda tirrigwarda l-irritwalita' tal-

Kawża u għalhekk in-nullita tagħha inkwantu ma ġiex rispettat artikolu 180(1)(a) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-każ tal-Attriċi Elizabeth Younis u l-oħra sa fejn tirrigwarda lil Carmela Vegliach.

Punti ta' liġi

5. Dak li trid tiddeċiedi l-Qorti f'dan l-istadju huwa tlett punti legali:

1. L-eċċezzjoni numru 1.1 u 1.2 tal-konvenut Brincau u dik numru 3 tal-konvenut Faenza fis-sens li l-Atturi bejniethom ma għandhomx il-maġġoranza tal-kondominji tal-binja u dan kif irid il-Kap 398 tal-liġijiet ta' Malta u għalhekk l-azzjoni kif propost hija improponibbli.

2. Li peress li l-Attriċi Elizabeth Younis ma kienetx Malta meta ġiet presentata l-Kawża dan ma jirrispettax dak li jrid l-artikolu 180(1)(a) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta u għalhekk il-Kawża hija nulla. Dan l-artikolu jiddisponi hekk: "*Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 181, il-preżentata tal-iskritturi tista' ssir - (a) mill-parti stess li tidher fl-isem tagħha nfisha, jew mill-persuna li tidher bħala l-ġenitur tat-tfal taħt is-setgħa tiegħu ta' ġenitur, jew bħala tutur, kuratur amministratur tal-komunjoni, esekutur, kap ta' dipartiment jew amministratur pubbliku ieħor, jew bħala prokuratur ta' knisja, xirka, sptar, jew ta' istitutipiji, jew bħala ekonomu ta' proprjetà f'kawża, jew bħala soċju jew rappreżentant ta' ditta, jew bħala wieħed mill-persuni msemmija fis-subartikolu (2) tal-artikolu 181A fil-każi ta' korp li jkollu personalità ġuridika distinta, jew bħala aġent jew*

rappreżentant ta'soċjetà oħra kkostitwita skont il-liġi, jew bħala prokuratur ta' persuni li jinsabu barra mill-Gżira ta' Malta jew ta' Għawdex, li fiha l-iskrittura tiġi ppreżentata" (Emfażi tal-Qorti).

3. Li Carmela Vegliach ma tafx li ġiet presentat f'isimha.

6. Il-Qorti ser tibda biex l-ewwel tikkonsidra l-aħħar żewġ kweżiti legali għaliex jekk huma fondati l-anqas hemm għalfejn tkompli tikkonsidra l-ewwel kweżit legali;

Elizabeth Younis ma kienitx Malta meta ġiet presentata l-kawża

7. Jibda biex jiġi rilevat, li bħala fatt li din ma kienitx Malta ġie ipprovat. Elizabeth Younis "telqet March or May 2020 approximately" u ma ġietx lura Malta minħabba l-lock down (a' fol 145H). Għalhekk huwa ċar li li fis-7 ta' Awwissu 2020 hi tassew ma kienitx Malta.

8. Il-Qorti pero' tosserva li ir-rikors ġie maħluf minn waħda mill-Atturi, Carmela Walsh u presentat mill-Prokuratriċi Legali Hilda Ellul Mercer fis-7 ta' Awwissu 2020. Il-Qorti tfakkar li artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jelenka min jista' jippresenta Kawża. L-argument tal-konvenuti kien ikollu saħħa kieku jidher li l-iskrittura ġiet preżentata mill-imsemmija Elizabeth Younis meta fil-fatt ma kienitx presenti Malta. F' dan il-każ kien jeħtieġilha taħtar prokuratur li huwa ħaġa differenti għal kollox minn prokuratur legali.

9. Di fatti l-artikolu 180(1)(b) jiddisponi li l-iskritturi jistgħu ikunu presentati minn prokuratur u indipendentement mill-fatt jekk il-parti tkunx

presenti jew le Malta sakemm ovvjament hemm Atturi oħrajn li jistgħu jaħilfu l-att. Il-ħtieġa tal-presenza tal-parti hija neċessarja meta l-iskrittura tkun qed tigi presentata minnha personalment bid-dispensa ta' prokuratur legali.

10. Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tkun miċħuda.

<u>Carmela Vegliach ma tafx bil-Kawża</u>

11. Il-Qorti tibda biex tirrileva li Carmela Vegliach, qalet hekk "*Jien <u>ma niftakarx jekk ftahtx kawzi</u> jiena*". (Emfażi tal-Qorti a' fol 145c). Dan ifisser li ma kienitx kategorika dwar din il-kwistjoni. Il-Qorti ma setgħetx ukoll ma tieħux nota li mill-aħħar żewġ numri tal-karta ta' Identita' tagħha, li dejjem jindikaw is-sena tat-twelid persuna, li meta xhedet kellha 91 sena. Mingħajr ma il-Qorti ma tista' tgħid xejn dwar l-eta' venerabbli tagħha, l-anqas ma tista' din il-Qorti ma tieħux konsiderazzjoni tagħha.

12. Fl-aħħar nett, imkien fix-xhieda tagħha ma tgħid li ġaladarba saret taf li l-Kawża saret ukoll f'isimha, ma tridx tkompli biha. Anzi, taf ben ċar kontra min saret il-Kawża (a' fol 145). Di piu' din hija ċirkostanza li tirrigwarda lilha u mhux lil xi parti oħra fil-kawża, fis-sens li l-opposizzjoni li qegħdin jagħmlu fuq dan il-punt il-konvenuti jispetta lilha li tqanqalha u titlob lill-Qorti sabiex fl-aħħar tas-Sentenza tieħu nota ta' dan biex toħroġha barra l-kawża jew jekk xejn, anke għal fini ta' spejjes tal-Kawża. Għalhekk ġaladarba li din il-persuna ma qed tqanqal xejn sa fejn

jirigwarda fattur personali għaliha, din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'. Kuntenta hi, kuntent kulħadd.

13. Fl-aħħar nett irid jingħad ukoll, li l-eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti, ma taqax taħt xi waħda mill-istanzi prospettati taħt artikolu 789 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta.

14. Għalhekk din l-eċċezzjoni ukoll mhux ser tkun milqugħa.

<u>L-azzjoni hija nulla għaliex ma saritx mill-maġġoranza tal-condomini kif jirrikjedi l-Kap 398 tal-liġijiet ta' Malta.</u>

15. Huwa minnu li fir-rikors ġuramentat, f'uħud mit-talbiet tagħhom l-Atturi jagħmlu referenza speċifika għall-Att Dwar il-Condominia (ara l-ewwel u tieni talba). Pero' dawn iridu jinqraw fid-dawl tal-bqija tat-talbiet. F'dawn it-talbiet l-Atturi jagħmlu referenza għall-eżerċizzju ta' drittijiet patrimonjali akkwistati minnhom permezz tal-kuntratti ta' akkwist rispettivi tagħhom, fost dawn, il-jedd li jweħħlu tankijiet tal-ilma fuq il-bejt, dikjarazzjoni li l-*laundry terrace* hija kommuni u li jrid ikollha d-daqs u dimensjonijiet skont il-pjanta mehmuza mal-kuntratt tal-akkwist u kif ukoll is-servitu' predjali ta' mixi u qlib ta' ilma tax-xita.

16. Huwa manifestament ċar, li dawn huma drittijiet patrimonjali li żgur ma jistgħħux ikunu risolti b'referenza għall-Kap 398 tal-liġijiet ta' Malta, għaliex din il-liġi ma hiex maħsuba li tirrisolvi vertenza tax-xorta patrimonjali bħal dawn. Din il-Qorti kif presjeduta diga' kellha okkażjoni li tagħmel osservazzjoni f'dan ir-rigward meta qalet li "*Din il-liġi toħloq regoli*

li huma eċċezzjoni għall-prinċipju ġenerali u bażilari għad-dritt ta' propjeta' f'artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili li jistabilixxi li "Il-proprjetà 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.

L-awtur Taljan Ricci jagħmel din l-osservazzjoni dwar l-eżerċizzju tad-dritt ta' propjeta': "La proprieta`, 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 proprieta` ..." (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-Soċjeta' konvenuta. Għalhekk l-actio petitorja ma tiżvanixxix quddiem id-drittijiet tal-kondomini" (**Ara Malcom Pace Debono et -vs-Mark Borda et tat-23 ta' Novembru 2020).**

17. Dan ifisser, li anke din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti, għar-raġunijiet fuq imsemmija qegħda taqta' u tiddeċiedi l-eċċezzjonijiet kollha fuq imsemmija billi qed jiġu miċħuda. Tordna għalhekk il-prosegwiment tal-Kawża fil-mertu.

Spejjes ta' din il-proċedura a' karigu tal-konvenuti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur