QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru, 2024.

Numru 4

Rikors numru 598/21/1 AD

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 (ASAMO)

v.

St. Angelo Mansions Block 5 Association

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-assoċjazzjoni intimata wara deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-14 ta' April 2023. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-assoċjazzjoni attriċi u tat żmien tliet xhur lill-assoċjazzjoni intimata sabiex iġġib 'il

quddiem, b'kawża, il-pretensjoni tagħha fil-konfront tal-assoċjazzjoni attriċi, u fin-nuqqas jiġi impost fuq l-assoċjazzjoni intimata silenzju perpetwu, u sussegwentement tiġi impedita milli taġixxi għal tali pretensjoni.

Daħla

2. L-assoċjazzjoni attriċi, permezz ta' rikors ġuramentat intavolat fil-21 ta' Ġunju 2021, talbet lill-Ewwel Qorti:

> *"(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."*

3. L-assoċjazzjoni attriċi ressqet it-talbiet suesposti abbażi tas-segwenti premessi:

> *"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 blokok 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 ghall-blokok 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, bħal 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' appartament 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-Reġistru 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 tieqaf milli tieħu 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 milli tieħu kwalunkwe azzjoni, inkluż li tiġbor xi miżati, hu mpernjat fuq diversi allegazzjonijiet, fosthom li mhux il-membri kollha tal-assoċjazzjoni intimata jifformaw 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-Reġistru 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 rrespinġiet 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 tavvanta 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'humiex 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 teħles 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 impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni;

j. Illi l-Artikolu 404 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li dan iż-żmien ma jkunx iżjed minn tlett (3) xhur;

k. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawza;

l. Illi Joseph Beppe Bugeja bhala Chairman u Amministratur u Maria Micallef bhala Segretarja tal-Board of Management tal-assoċjazzjoni rikorrenti u ghallhekk qua rappreżentanti tal-istess, jafu b'dawn il-fatti personalment."

4. L-assoċjazzjoni intimata ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet:

"a. Illi l-azzjoni tal-assoċjazzjoni rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż u dan stante illi element essenzjali sabiex tirnexxi l-azzjoni tal-millantazzjoni hija li l-persuna li kontriha tinġieb 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 tieqaf milli tieħu 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 ghall-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 jikkonkorrux l-elementi neċessarji għas-suċċess tal-azzjoni ta' jattanza.

f. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

5. Saret talba mill-assoċjazzjoni intimata biex titressaq eċċezzjoni ġdida:

"*Illi preliminarjament, il-kawża odjerna ma tistax tirnexxi għaliex l-assoċjazzjoni The Association of St Angelo Mansion (ASAMO) ma kellhiex l-awtorizzazzjoni tal-membri sabiex tintavola l-kawża odjerna ai termini tal-artikolu 22(7) tal-kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta."*

6. L-Ewwel Qorti ċaħdet din it-talba permezz ta' digriet kamerali datat il-31 ta' Mejju 2022. L-assoċjazzjoni intimata ressqet rikors permezz ta' liema talbet lill-Ewwel Qorti tawtorizzaha tappella d-digriet mogħti minnha. Permezz ta' provediment mogħti nhar it-12 ta' Lulju 2022 l-Ewwel Qorti ċaħdet din it-talba.

7. L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti deċide:

"(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."

8. L-assoċjazzjoni intimata (minn issa 'l quddiem imsejħa wkoll l-appellanta jew l-assoċjazzjoni appellanta) ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni u ressqet appell nhar il-15 ta' Mejju 2023. L-assoċjazzjoni attriċi (minn issa 'l quddiem imsejħa wkoll l-appellata jew l-assoċjazzjoni appellata) ressqet ir-risposta tagħha nhar il-5 ta' Settembru 2023.

Fatti

9. Iż-żewġ assoċjazzjonijiet ġew iffirmati biex jaqdu funzjoni relatata mal-ġestjoni tal-*condominium* ġewwa l-iżvilupp Saint Angelo Mansions magħmul minn kumpless ta' tlettax – il-blokka appartamenti u kumpless ta' *basement* b'garaxxijiet u *car spaces*.

10. Jidher li l-assoċjazzjoni intimata St.Angelo Mansions Block 5 Association tamministra l-*condominium* ta' blokka 5, filwaqt li l-assoċjazzjoni attriċi, The Association of St. Angelo Mansions Owners' (ASAMO) oriġinarjament kienet tamministra l-kumpless ta' garaxxijiet u *car spaces* u kien jisimha Saint Angelo Mansions – Carpark Owners' Association.

11. L-assoċjazzjoni intimata intavolat protest ġudizzjarju kontra l-

assoċjazzjoni attriċi nhar l-10 ta' Diċembru 2020[1] f'liema saħqet li hi kienet l-assoċjazzjoni tar-residenti ta' Block 5 u li tamministra l-partijiet komuni tal-istess blokka. Tgħid li l-assoċjazzjoni attriċi kienet ġiet maħluqa unikament biex tamministra l-partijiet komuni ta' kumpless garaxxijiet u li s-sidien ta' *car spaces* biss kienu eliġibbli biex ikunu membri. Tisħaq li matul snin reċenti u fid-29 ta' Ottubru 2020 l-assoċjazzjoni protestata mmodifikat l-istatut kif ukoll biddlet isimha minn Saint Angelo Mansions – Carpark Owners' Association għall-Association of St Angelo Mansions (ASAMO) u wessgħet l-iskop tal-istatut biex tamministra l-kumpless kollu, u dan meta l-istatut sar jinkludi: *"the owner of any one of the apartments comprised in the St Angelo Complex shall ipso jure be a member of ASAMO".* Argumentat li b'dan l-istatut, li kellu jiġi reġistrat mal-awtoritajiet, l-assoċjazzjoni protestata użurpat il-poteri tal-protestanta u arrogat lilha nnifisha l-poter li unikament tixtri l-*insurance* f'isem il-kumpless kollu u li unikament ikollha r-responsabbiltajiet tal-manutenzjoni tal-kumpless, kif ukoll assumiet il-poter li tiġbor il-miżati u l-ispejjeż mis-sidien kollha tal-appartamenti u dan anke jekk mhux il-membri kollha ta' Block 5 huma membri tal-assoċjazzjoni protestata (hawn attriċi).

12. Fl-istatut ġie miżjud ukoll illi l-kumpless kollu "*shall at all times be subject to the exclusive control and management of ASAMO that shall*

[1] *Fol.* 5 *et seq.*

have the right from time to time to establish, modify and enforce reasonsable non-discriminatory rules and regulations with respect to the use of the St. Angelo Mansions Complex". L-assoċjazzjoni intimata f'dak il-protest tgħid li dan hu f'kunflitt mal-poteri li għandha hi u talbet li l-assoċjazzjoni attriċi tieqaf milli tieħu kwalunkwe azzjoni *ai termini* tal-istatut tagħha, inkluż li tiġbor miżati.

13. Fil-kontro-protest l-assoċjazzjoni attriċi[2] wieġbet li kuntrarjament għal dak premess mill-assoċjazzjoni protestanta (l-intimata fil-kawża odjerna), <u>l-iskop tagħha ma kienx li tieħu fil-mansjoni tagħha l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokok ta' appartamenti invididwali u l-amministrazzjoni ta' dawn il-partijiet komuni, bħall-eżempju t-taraġ intern u l-lift tal-Block 5, liema baqgħu soġġetti għall-amministrazzjoni tal-assoċjazzjoni intimata.</u> *In oltre* tisħaq li l-assoċjazzjoni intimata hi żbaljata rigward l-iskop li għandha l-assoċjazzjoni attriċi għaliex l-Artikolu 1(v) tal-istatut tagħha jipprovdi li: *"For the purpose of this document and any other document or agreement incidental hereto "Common Parts" shall mean those parts of "St.Angelo Mansions Complex" <u>external</u> to the individual Blocks that are owned and used communally by all the owners of apartments."*

14. Tgħid ukoll li wieħed mill-oġġetti tal-istatut huwa: *"(i) To ensure,*

[2] *Fol.* 8 *et seq,*

provide for and supervise the surveillance, cleaning, maintenance and redecoration of the garage and outside parking as well as the common parts, facade, doors (external varnish only) and sub-surface drains external to the thirteen blocks comprising the St Angelo Mansions Complex; to carry out any works in the common parts even if of an extraordinary nature; to order, construct, install and maintain any equipment, service or facility and ensure the regular provision of services and facilities and the servicing of same; to preserve the complex's decor and prestige." Li dan l-iskop kien ilu sa mill-formazzjoni tal-assoċjazzjoni u b'hekk mhux minnu li hi użurpat il-poteri tal-assoċjazzjoni protestata. Li ma jeżisti l-ebda kunflitt u dan għaliex waqt li hi għandha l-mansjoni tamministra l-estern tal-proprjetà, min-naħa l-oħra, l-assoċjazzjoni protestanta għandha l-mansjoni tamministra l-partijiet interni tal-Block 5.

15. Tisħaq li huwa għal din ir-raġuni li l-istatut tagħha, f'Artikolu 1(ii) jipprovdi li: *" This document shall remain binding on each and every one of the owners of apartments and where applicable their associated car parking spaces forming part of "St.Angelo Mansions Complex"*. Filwaqt li Artikolu 6(i) jipprovdi li: *" The Owner of any one of the apartments comprised in the St. Angelo Mansions Complex shall ipso iure be a member of ASAMO"* u Artikolu 10(iii) jipprovdi li: *"Where a Member has no associated car parking space the contribution due will be based on a Budget excluding costs associated with car parking spaces".*

16. Saħqet li jekk amministrat partijiet komuni li setgħu kienu fil-mansjoni ta' blokka appartamenti oħra, dan sar wara deċiżjoni meħuda b'vot waqt laqgħa tagħha u mhux b'mod abbużiv. Tgħid li l-assoċjazzjoni protestanta (hawn intimata) kienet konsapevoli ta' dan għaliex membri tagħha kienu preżenti waqt laqgħa li nżammet nhar l-20 ta' Ottubru 2020 meta l-assoċjazzjoni protestanta għażlet li tinnegozja l-assikurazzjoni ta' Block 5 indipendentament.

17. Din il-Qorti rat verżjoni mhux datata tal-istatut tal-assoċjazzjoni attriċi, rat li waqt li l-assoċjazzjoni kien għadu jisimha Carpark Owners' Association of Saint Angelo Mansions- Garage Complex, l-isħubija fl-assoċjazzjoni kienet għal: *" Only owners or co-owners of the carpark spaces comprised in the Garage Complex shall be members of this ASSOCIATION. The owner of any one of the carpark spaces comprised in the garage complex shall ipso iure be a member of the Association. The terms of this agreement shall remain binding on each member as aforesaid until he be liberated therefrom with the consent in writing of all other members or in terms of paragraph (b) below".*

18. Rat ukoll l-oġġetti tal-istatut:

> *"The objects of the Association shall be the following:-*
>
> *(a) To ensure, provide for and supervise the cleaning, maintenace and redecoration of the garage complex, which*

common parts shall be deemed to include all areas and items listed in the annexed scheduled marked XPA 1; to carry out any works in the garage complex even if of an extraordinary nature; to order, construct, install and maintain any eqiupment, service or facility and ensure the regulare provision of services and facilities and the servicing of same.*

(b) To pay all fees and expenses relative to the objects of the Association.

(c) 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 the Association.

(d) To arrange for and ensure proper insurance coverage for the garage complex common parts, equipment and facilities and the garage complex as a a whole against ordinary risks.

(e) Generally, to represent the owners and members and act on their behalf in any respect designed to advance their interests.

- *Floor, lighting, facades & internal walls, outside are and excess passages, garage complex equipment , carpark space parameter lines, directional signs.*"

19. Din il-Qorti rat li l-istatut tal-assoċjazzjoni attriċi ġie modifikat u daħal in effett fid-29 ta' Ottubru 2020. Rat li sar tibdil fl-istatut fir-rigward ta' min seta' jissieħeb fl-assoċjazzjoni:

> *"Only owners or co-owners of the ~~carpark spaces~~* ***apartments*** *comprised in the ~~Garage Complex shall be members of this ASSOCIATION~~* ***St Angelo Mansions Complex shall be members of ASAMO****. The owner of any one of the ~~carpark spaces~~* ***apartments*** *comprised in the ~~garage complex~~* ***St Angelo Mansions Complex shall ipso iure be members of ASAMO*** *~~shall ipso iure be a member of the Association~~. The terms of this agreement shall remain binding on each member as aforesaid until he be liberated therefrom with the consent in writing of all other members or in terms of* ***ASAMO or in terms of 6(iii)*** *paragraph (b) below".*

20. Rat li xi wħud mill-oġġetti tal-istatut ġew mibdula għas-segwenti:

> *"The objects of the Association shall be the following:-*

(f) To ensure, provide for and supervise the ***surveillance*** *cleaning, maintenance and redecoration of the garage* ~~*complex*~~ ***and outisde parking as well as the common parts, facade, doors (external varnish only) and sub-surface drains external to the thirteen blocks comprising the St Angelo Mansions Complex; to carry out any works in the common parts even if of an extraordinary nature;*** ~~*, which common parts shall be deemed to include all areas and items listed in the annexed scheduled marked XPA 1; to carry out any works in the garage complex even if of an extraordinary nature;*~~ *to order, construct, install and maintain any eqiupment, service or facility and ensure the regulare provision of services and facilities and the servicing of same;* ***to preserve the complex's decor and prestige;***

(g) To pay all fees and expenses relative to the objects of ~~*the Association.*~~ ***ASAMO***

(h) 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 ~~*the Association.*~~ ***ASAMO***

(i) To arrange for and ensure ***a comprehensive cover of the whole St Angelo Mansions Complex from all risks including third party property and provide adequate cover for any liability to any employee of ASAMO, and to any tradesman carrying out work for ASAMO and to the general public*** ~~*. proper insurance coverage for the garage complex common parts, equipment and facilities and the garage complex as a a whole against ordinary risks.*~~

(j) Generally, to represent the owners and members and act on their behalf in any respect designed to advance their interests."

21. Rat *newsletter* ta' April 2019 maħruġa mill-assoċjazzjoni attriċi[3], rapport tal-Perit Martin Farrugia datat it-8 ta' April 2019[4], minuti tal-General Meeting tal-assoċjazzjoni intimata datati t-13 ta' Jannar 2020[5], *insurance programme remarketing analysis* ta' First United datat is-27 ta' Marzu 2020[6]. Dawn kienu jirrelataw ma' maltempata li seħħet fl-2019 u li

[3] *Fol.*55 *et seq*
[4] *Fol.*57 *et seq*
[5] *Fol.* 71 *et seq*
[6] *Fol.* 75 *et seq*.

għamlet ħsarat lill-partijiet tal-kumpless inkluż *units* residenzjali.

22. Rat 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, liema skambju kien jirrigwarda l-i*status* tal-assoċjazzjoni attriċi u jekk kinitx in linja mal-Att tal-*Condominia* u jekk it-tibdil li sar lill-istatut tagħha kellux effett legali anke peress li ma kienx reġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet. Rat li ma kienx hemm qbil li jiżdiedu l-miżati għaliex ċertu *units* ma kellhomx *parking space* u b'hekk ma kinux qed jiġu mitluba jħallsu għad-dawl, spejjeż tal-garaxx, ġeneraturi u pompi u proġetti relatati mal-garaxx. Jidher li ma kienx hemm qbil rigward miżati li kienu jinġabru mingħand persuni li mhux neċessarjament kienu obbligati jħallsu. Intqal ukoll li l-assoċjazzjoni intimata kienet iddelegat l-akkwist ta' polza tal-assigurazzjoni lill-assoċjazzjoni attriċi sa mill-2005. Jidher li f'dik l-istess korrispondenza l-assoċjazzjoni attriċi ġiet infurmata minn Dr Paul Bezzina, fil-vesti ta' amministratur legali tal-assoċjazzjoni intimata, li l-assoċjazzjoni intimata kienet ser takkwista l-polza ta' assigurazzjoni tagħha. Madankollu ġara li dan ma ġiex akkwistat fil-ħin propizju u ċertu Roy Bertuello għan-nom tal-assoċjazzjoni attriċi informa lil Dr Paul Bezzina li peress li l-kumpless sħiħ (bil-blokok u garaxxijiet inkluż) kellhom ikunu assigurati u dawn ma kinux ġew assigurati fil-ħin, Block 5 kien ser ikun inkluż. Fuq dan inqala' battibekk. Din il-Qorti tinnota li Dr Paul Bezzina kien ukoll involut fl-

<u>amministrazzjoni ta' Block 5 bħala residenti fl-istess blokka.</u>

23. Rat skambju ta' *e-mails* bejn Dr Paul Bezzina, Barry Hurley u Roy Bertuello ta' April 2020[7], liema skambju kien jirrigwarda d-delegazzjoni li ġiet mogħtija, għalkemm ma hemmx qbil rigward dan, mill-assoċjazzjoni intimata (rappreżentanta ta' Block 5) lill-assoċjazzjoni attriċi għall-akkwist ta' *insurance*. Rat rapport imħejji minn Dr Paul Bezzina u ppreżentat lill-Board of Management tal-assoċjazzjoni rikorrenti datat il-15 ta' April 2020[8]. Rat il-minuti tal-AGM tal-assoċjazzjoni rikorrenti datati d-29 ta' Ottubru 2020[9] u Gazzetta tal-Gvern datata d-19 ta' Frar 2021[10].

24. Xehed Dr Paul Bezzina fejn stqarr li ma kinux ħadu passi oħra ġudizzjarji u anqas f'arbitraġġ tal-*condominium* kontra l-assoċjazzjoni attriċi għaliex pruvaw jirranġaw l-affarijiet. In kontroeżami[11] hu xehed li l-assoċjazzjoni intimata ma kinitx qed tippretendi drittijiet iżda li hi l-assoċjazzjoni attriċi li bdiet tippretendi xi dritt fuq l-assoċazzjoni intimata. Li l-kumpless tal-garaxxijiet għandu ħafna problemi, li kienu saru ħafna ħsarat wara l-maltempata li nqalgħet fl-2019 u li r-rapport fuq dan il-kumpless ikkumissjonah ħu Joseph Beppe Bugeja u li erba' kumpaniji tal-assigurazzjoni rrifjutaw li jagħtu stima. Jixhed li kien avviċinat minn Barry Hurley biex ikun membru tal-bord tal-assoċjazzjoni attriċi u xehed li kellu

[7] *Fol.*110
[8] *Fol.*123
[9] *Fol.*135
[10] *Fol.143*
[11] *Fol.* 163 *et. seq.*

dubju jekk setgħax ikun membru peress li ma kellux garaxx fil-kumpless, iżda ġie assigurat li jista'. Li kien ħadem fuq rapport biex jiddetermina r-raġuni għaliex il-membri tal-assoċjazzjoni attriċi ma ridux iħallsu. Li l-assoċjazzjoni attriċi trid li jkun hemm *burden sharing* bejn il-*units* kollha tal-kumpless. Għamel referenza għall-minuti tal-aġenda tal-assoċjazzjoni attriċi tal-AGM tad-29 ta' Ottubru 2020 fejn kien hemm imniżżel *"proposal to increase the scope of ASAMO to include ongoing maintenance of the exterior steel and woodwork".* Minuta oħra kienet "*The issue at stake here is the aesthetics of the outside of the complexes of oak. Much of the external woodworks are the responsability of the individual apartment owners".* Jgħid li din hi l-provokazzjoni kollha, li kienu ser isiru atti biex jiġu miżbugħa gallariji privati u dan meta ma kien hemm l-ebda bażi legali għall-dan. Jidher li tressqu xi ittri *ai termini* tal-Artikolu 166A u mandati ta' sekwestri kontra Bezzina u xi persuni oħra fuq nuqqas ta' ħlas ta' miżati lill-assoċjazzjoni attriċi.

25. Jgħid li saret l-AGM u li Micallef ma qaltlux li kellha ħafna *proxies* u li infatti kienet qalet lill-membri li l-verżjoni ġdida tal-istatut ma kinitx ser tgħaddi għalkemm għaddiet u li dan kollu ħareġ mill-minuti. Jgħid li joħroġ li l-membri tal-bord tal-assoċjazzjoni attriċi, li tagħha ma baqax membru, kellhom interessi personali inkluż l-interess li jsir manutenzjoni esterna għaliex kellhom aperturi tal-injam huma personali mal-*units* tagħhom. Jixhed li sakemm l-assoċjazzjoni attriċi ma tindaħalx fil-kwistjonijiet tal-

assoċjazzjoni intimata ma hemmx kwistjonijiet.

26. Xehed Joseph Beppe Bugeja[12] li stqarr li sar l-amministratur tal-assoċjazzjoni f'Novembru tal-2020 u li kien kellmu Dr Paul Bezzina biex jinvolvi ruħu u li ħass li kellu jinvolvi ruħu għaliex ma kienx konvint b'dak li beda jipproponi l-istess Bezzina (Bezzina jgħid li hu avviċina lil Maria Micallef u mhux lil Joseph Beppe Bugeja). Xehed li kien jagħmel sens li tinħareġ polza ta' assigurazzjoni waħda għall-kumpless sħiħ għaliex f'każ li jinqala' inċident seta' jiġi affettwat il-kumpless sħiħ. Jixhed li fi Block 5 hemm ċirka 8 residenti, li 4 minnhom ħallsu u 3 ffirmaw li jaqblu mal-polza. 3 minn 8 iffirmaw ukoll biex titressaq il-kawża. Jgħid li membri tal-assoċjazzjoni attriċi hemm 113 u li tbiddel l-isatut fl-2020. In kontroeżami[13] xehed li ġew reġistrati 14 il-kondominju mar-Reġistratur tal-Artijiet u li l-assoċjazzjoni ta' kull blokka tieħu ħsieb mill-bieb 'il ġewwa ta' kull blokka residenzjali, li b'kollox huma 13. Li mill-bieb 'il barra hija r-responsabbiltà tal-assoċjazzjoni attriċi. Li mhux kull *unit* residenzjali għandu *garage* imma qal li jista' jkun għandu *parking space*. Jgħid li ma teżisti l-ebda relazzjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża.

27. Ikompli li l-assoċjazzjoni attriċi tippretendi ħlas mingħand min għandu *garage* fil-*basement* u *garage space* barra u li dawn għandhom miżati differenti. Li l-assoċjazzjoni attriċi mhux qed tippretendi poteri fuq

---

[12]*Fol.* 156 *et seq.*
[13] *Fol.* 181 *et seq*

il-komun ta' barra iżda jgħid li l-assoċjazzjoni attriċi għandha responsabbiltà tal-komun ta' barra. Fix-xhieda tiegħu qal li ma kellux għalfejn iġib il-permess tal-membri biex iressaq il-kawża odjerna u dan għaliex kellu r-responsabbiltà li jressaq din l-azzjoni.

28. Rat l-affidavit ta' Andre G Heyns[14], resident f'St Angelo Mansions ġewwa Block 5 (iżda mhux sid), xehed li l-assoċjazzjoni attriċi kellha *budget* kbir, li matul is-snin il-bord żied il-poteri tiegħu u li s-sitwazzjoni laħqet il-qofol tagħha meta maltempata fl-2019 qerdet 30 karozza. Jgħid li l-assoċjazzjoni attriċi kienet waqfet milli timponi fuq l-assoċjazzjoni intimata u b'hekk ma kienx għad baqa kwistjoni. Jgħid li l-protest intbagħat għaliex wara l-maltempata tal-2019 l-assoċjazzjoni attriċi ttentat tixtri l-polza ta' assigurazzjoni hi u ttentat tiġbor il-miżati mill-membri ta' Block 5. Jgħid li Dr Paul Bezzina ġie mwarrab għaliex prova jiftaħ għajnejn l-assoċjazzjoni attriċi li l-affarijiet ma kinux mexjin sew u dan għaliex bdew jitolbu miżati mingħand persuni li ma kellhomx obbligu jħallsu. Fil-kontroeżami[15] tal-istess fejn xehed li kienet l-assoċjazzjoni attriċi li dejjem ressqet pretensjonijiet kontra l-assoċjazzjoni intimata bħal li tixtri l-polza ta' assigurazzjoni u li qed tippożizzjona ruħha bħala *an overarching entity* u li kien dan li qed jikkontestaw u mhux li tiffunzjona bħala entita li tieħu ħsieb il-garaxxijiet. Jisħaq li studja l-minuti, reżoluzzjonijiet, filings mar-Reġistru tal-Artijiet u li l-assoċjazzjoni attriċi

---

[14] *Fol.*233 *et seq.*
[15] *Fol.*269 *et seq.*

baqgħet dejjem tipprova tkabbar il-mansjoni tagħha u li wara li tressaq il-protest ġudizzjarju l-assoċjazzjoni attriċi waqfet milli tagħmel dan. Fuq naħa oħra jixhed li l-assoċjazzjoni attriċi ressqet diversi mandati kontra l-membri tagħha iżda mhux kontra l-assoċjazzjoni intimata. Li l-kwistjonijiet waqfu iżda jgħid li jekk l-assoċjazzjoni attriċi tibgħat xi kont lill-blokka jerġa' jkun hemm il-problemi.

29. Rat kopja ta' dokument mhux iffirmat fejn l-assoċjazzjoni attriċi talbet il-membri tagħha jagħtuha l-kunsens tressaq azzjoni ta' jattanza[16] u korrispondenza ma FM Core rigward xogħlijiet li saru u li ma kienx hemm qbil fir-rigward ta' min kellhu jħallas[17].

Konsiderazzjonijiet Legali

30. L-assoċjazzjoni intimata ressqet aggravju mid-digriet tal-31 ta' Mejju 2022 li permezz tiegħu l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba biex tiżdied eċċezzjoni ulterjuri, mill-provediment tat-12 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu l-Ewwel Qorti ma awtorizzatx lill-attur jappella mid-digriet tagħha u aggravju mis-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti.

Id-Digriet tal-31 ta' Mejju 2022 u l-Provediment tat-12 ta' Lulju 2022

---

[16] *Fol.* 205
[17] *Fol.* 216 *et seq.*

31. L-appellanta tilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi meta permezz tad-digriet tal-31 ta' Mejju 2022 ċaħdet it-talba tagħha sabiex tressaq eċċezzjoni ulterjuri u ċjoè dik segwenti:

> "*Illi preliminarjament, il-kawża odjerna ma tistax tirnexxi għaliex l-assoċjazzjoni The Association of St. Angelo Mansions Owners (ASAMO) ma kellhiex l-awtorizzazzjoni tal-membri sabiex tintavola l-kawża odjerna ai termini tal-artikolu 22(7) tal-kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta.*"

32. Tagħmel referenza għall-Artikoli 3, 16 u 22(7) tal-Kapitolu 398, l-Att dwar il-*Condominia* u tisħaq li l-proċedura ta' jattanza hija ċertament proċedura straordinarja li tmur lil'hinn mill-funzjonjiet tal-assoċjazzjoni attriċi u għalhekk biex l-attriċi setgħet tipproponi din l-azzjoni, l-azzjoni kellha tkun approvata minn żewġ terzi tal-membri tagħha:

> *"3.Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4, l-artikolu 6 (2) u (3), l-artikoli 7, 8 u 10, l-artikolu 11(2), l-artikolu 15, l-artikolu 16(2), ul-artikoli 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 u 26 għandhom jiġu osservati f'kull każ ta' condominium u kull ftehim li jmur kontrihom m'għandu jkollu ebda effett*
>
> U
>
> *16.(1) Il-funzjonijiet tal-amministratur għandhom jinkludu dan li ġej:*
>
> > *(a) li jesegwixxi d-deċiżjonijiet tal-laqgħa tal-condomini u li jiżgura l-osservanza tar-regoli li jirregolaw il-condominium;*
> >
> > *(b) li jirregola l-użu tal-partijiet komuni u t-twettiq ta' servizzi fl-interess komuni, b'dak il-mod li l-condomini kollha żgur ikollhom kull benefiċċju possibbli;*
> >
> > *(ċ) li jqassam l-ispejjeż skont l-artikolu 11(1), li jiġbor il-kontribuzzjonijiet mingħand il-condomini u, suġġett għall-approvazzjoni tal-laqgħa, li jistabbilixxi u jmexxi floating fund li l-condomini jikkontribwixxu s-sehem tagħhom fih;*
> >
> > *(d) li jwettaq dawk l-atti li jistgħu jenħtieġu għall-preservazzjoni u l-protezzjoni tal-partijiet komuni;*
> >
> > *(e) li jippreżenta l-kontijiet tiegħu quddiem il-condomini f'dawk il-perjodi li dwarhom jista' jiġi deċiż fil-laqgħa jew hekk kif jista' jiġi*

stabbilit fir-regoli li jirregolaw il-condominium;

(f) li jitlob pretensjonijiet jew jirċievi flejjes jew imgħaxijiet;

(g) fejn ikun ġie hekk miftiehem skont l-artikolu 14(5), li jmexxi kif meħtieġ biex ikun hemm fis-seħħ assigurazzjoni adegwata tal-condominium; u

(h) li jwettaq kull ħaġa oħra li tkun anċillari jew li twassal għat-tmexxija sew tal-condominium.

(2) B'żieda mar-reġistru li jinżamm skont ma hemm fis-subartikolu (1) tal-artikolu 22, l-amministratur għandu jżommreġistri oħra li jkun fihom –

(a) il-minuti tal-laqgħat kollha;

(b) reġistrazzjoni dwar l-impustar ta' avviżi mibgħutin lill-condomini u lir-rappreżentanti tagħhom; u

(ċ) kopja ta' kull avviż, deċiżjoni u direttiva mwaħħla man-notice board skont l-artikolu 22(5) flimkien mad-dati relattivi ta' meta dawn ikunu twaħħlu.

(3) Malli l-amministratur jintemmlu ż-żmien tal-ħatra tiegħu,huwa għandu jgħaddi dawk ir-reġistri lill-amministratur il-ġdid

U

22 (7) Dawk id-deċiżjonijiet li jolqtu –

(a) it-tneħħija tal-amministratur; jew

(b) kull proċediment ġudizzjarju dwar xi ħaġa li tkun tmur'il hinn mill-funzjonijiet tal-amministratur; jew

(ċ) l-egħmil ta' tiswijiet straordinarji; jew

(d) l-egħmil ta' kull tibdil fil-partijiet komuni msemmija fl-artikolu 8(1); jew

(e) l-approvazzjoni jew l-emenda tar-regoli msemmija fl-artikolu 24,

għandhom ikunu biss validi jekk dawn jiġu approvati minn għadd ta' condomini li jkunu jirrappreżentaw mhux inqas minn żewġ terzimill-oqsma rappreżentati fil-laqgħa."

33. Targumenta li kien wara li xehed Joseph Beppe Bugeja, ċ-

Chairman u Amministratur tal-assoċjazzjoni attriċi nhar it-8 ta' Ottubru 2021, u ċjoè wara li tressqet il-kawża odjerna, li r-rappreżentanti tal-assoċjazzjoni appellanta bdew isaqsu l-membri tal-assoċjazzjoni attriċi u ċjoè s-sidien tal-appartament tal-blokok li jagħmlu parti minn St. Angelo Mansions Owners, jekk kinux ġew mitluba awtorizzazzjoni biex titressaq din l-azzjoni u jgħidu li ġew imwieġba li kienu rċevew karta iżda li ma kinux iffirmawha. Tisħaq li fix-xhieda tal-1 ta' Frar 2022, Joseph Beppe Bugeja, biddel il-verżjoni tiegħu:

Xhieda 8 ta' Ottubru 2021:

> *"Jiġifieri dan l-association ta' Block 5 li hija mgħamulha minn 8 nies, 4 minnhom ħallsu on time u jekk m'iniex ċert hundred per cent 3 minnhom iffirmaw l-ok…dawn li daret hawnhekk jien tlabt permess min għand kulħadd …3 minn 8 li jirrapreżenta Mr Bezzina iffirmaw biex aħna niġu hawn.."*

Xhieda 1 ta' Frar 2023:

> *"Ie, Ie jien bħala Chairman ta' ASAMO għandi dritt u d-dmir illi nipproteġi l-assoċjazzjoni. Jien ma kelli bżonn lil ħadd…ħadtha mal-Bord."*

34. L-assoċjazzjoni appellanta hi konvinta li l-assoċjazzjoni attriċi ma ottjenitx l-awtorizzazzjoni rikjesta mil-liġi sabiex tintavola l-kawża odjerna u li ma kinitx taf b'dan meta ressqet ir-risposta tagħha u kien biss wara li sar l-eżami u l-kontroeżami li saret taf b'dan.

35. Tilmenta li ressqet rikors *ai termini* tal-Artikolu 229(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta in segwitu għad-digriet *in camera* ta' nhar il-31 ta'

Mejju 2022 permezz ta' liema l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba sabiex l-appellanta tressaq eċċezzjoni ulterjuri. Li hi ġiet preġudikata serjament għaliex ma ngħatatx permess speċjali tappella mid-digriet tal-31 ta' Mejju 2022.

36. Tisħaq li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba meta kienet għadha lanqas għaddiet il-ġudizzju tagħha fuq il-mertu u issa, bi skapitu għall-ekonomija tal-ġudizzju din il-Qorti trid tiddeċiedi jekk għandiex tibgħat lura l-atti. Tisħaq li l-eċċezzjoni in kwistjoni kienet waħda perentorja u kellha tiġi deċiża qabel kull kwistjoni oħra.

37. **L-assoċjazzjoni attriċi *qua* appellata** twieġeb li t-talbiet kif mressqa fir-rikors tal-appell ma jsegwux il-liġi ta' organizazzjoni u proċedura ċivili u dan għaliex fl-ewwel u t-tieni talba tagħha l-appellanta talbet sabiex il-Qorti tal-Appell tannulla d-digrieti rispettivi u tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti għad-deċiżjoni mill-ġdid inkluż tal-eċċezzjoni ulterjuri jew li din il-Qorti tiddeċiedi kollox inkluż l-eċċezzjoni ulterjuri. Tisħaq li dak mitlub mill-appellanta, u ċjoè li tiġi deċiża l-eċċezzjoni ulterjuri minn din il-Qorti jmur kontra l-prinċipji ta' proċeduri ċivili u kontra d-drittijiet tal-assoċjazzjoni appellata u dan għaliex jekk il-Qorti tal-Appell taċċetta li għandha tinġieb l-eċċezzjoni mitluba, kull parti għandha jkollha dritt iġġib 'il quddiem is-sottomissjonijiet tagħha inkluż provi. Konsegwentement l-appellata qed toġġezzjona għal-mod kif

tressqu t-talbiet għaliex dawn jillimitaw id-dritt tad-*doppio esame*.

38. L-assoċjazzjoni attriċi *qua* appellata tistqarr ukoll li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet li l-eċċezzjoni ulterjuri kellha titressaq mar-risposta ġuramentata. Jingħad li mkien ma ġie spjegat kif l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi u mkien ma fissret kif it-talba tinkwadra ruħha taħt l-Artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Tgħid li għalkemm l-appellanta targumenta li ma kinitx f'pożizzjoni li tressaq l-eċċezzjoni in kwistjoni mar-risposta tagħha, l-Artikolu 728 jistipula b'mod ċar li l-eċċezzjonijiet għandhom jiġu mogħtija mar-risposta sakemm il-Qorti ma tkunx sodisfatta li kien hemm raġunijiet validi l-għaliex l-eċċezzjoni ma tkunx ġiet mogħtija fir-risposta. L-Ewwel Qorti infatti qieset korrettament li ma ġew mogħtija l-ebda raġunijiet validi l-għaliex l-eċċezzjoni ma ġietx mogħtija fir-risposta u dan meta l-eċċezzjoni li l-appellanta riedet tqajjem ma taqax fil-kategorija ta' waħda mill-eċċezzjonijiet li jingħataw f'kull parti tal-proċedura u dan skont l-Artikolu 731 tal-Kapitolu 12.

39. Infatti l-appellanta stess ressqet ammissjoni ċara li hi aġixxiet fuq preżunzjoni li l-assoċjazzjoni appellata kienet awtorizzata tressaq il-kawża odjerna u konsegwentement dan ifisser li setgħet tressaq l-eċċezzjoni qabel.

40. Fir-rigward tar-rifjut tal-Ewwel Qorti li tippermetti appell mid-digriet tagħha, l-appellata tisħaq li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta qieset li fid-dawl tal-ekonomija tal-ġudizzju ma għandu jingħata l-ebda permess speċjali sabiex jitressaq appell mid-digriet tagħha. Targumenta li l-appellanta qed toħroġ mill-kuntest tal-fatti minn dak li l-liġi tipprovdi espressament għalihom. Kif saħqet l-Ewwel Qorti fil-provediment tagħha tat-12 ta' Lulju 2022 ma jidhirx li kien ikkontestat illi d-digriet in eżami huwa digriet illi jaqa' taħt il-kategorija ta' kull digriet interlokutorju ieħor li mhux inkluż fis-subartikoli (1) u (2). Għalhekk u kuntrarjament għal dak li tgħid l-appellanta, hija l-liġi stess li tipprospetta sitwazzjonijiet fejn f'digriet bħal dak tal-31 ta' Mejju 2022, irid jingħata permess speċjali sabiex isir l-appell qabel is-sentenza finali. In fatti l-Artikolu 229 tal-Kapitolu 12 jipprovdi għall-sitwazzjonijiet fejn ma jkunx hemm raġunijiet biżżejjed li jwasslu lill-Qorti tifhem li jkun aħjar u ġust li l-kwistjoni tinġieb quddiem il-Qorti tal-appell.

41. Hi anqas ma taqbel mal-appellanta li l-eċċezzjoni hi ta' natura perentorja. L-Ewwel Qorti ħarset lejn l-istadju tal-kawża versu l-ekonomija tal-ġudizzju u għarfet li l-kawża kienet immaturat tant li l-preġudizzju allegat mill-appellanta ma kienx akbar mill-fatt li l-kawża kienet ser tkun differita fi żmien qarib għas-sentenza finali u li jekk ikun il-każ il-kawża terġa' tintbagħat quddiem il-Prim'Awla biex jinstemgħu l-provi mill-ġdid.

42. **Fid-digriet tagħha tal-31 ta' Mejju 2022, l-Ewwel Qorti saħqet li:**

<<.. Rat l-Artikolu 728 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi kif gej:

728. (1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 731 fil-kawżi li jsiru b'rikors ġuramentat l-eċċezzjonijiet kollha sew jekk dilatorji jew dwar il-meritu għandhom jingħataw fir-risposta ġuramentata skont il-każ. Dawk l-eċċezzjonijiet li jolqtu l-meritu għandhom jingħataw bla ħsara ta' dawn l-eċċezzjonijiet dilatorji.

(2) Ebda eċċezzjoni oħra ma tista' tingħata f'waqt ieħor tal-kawża; b'dan li l-qorti tista' meta jsirilha rikors mill-konvenut jew appellat tippermetti li jingħataw iktar eċċezzjonijiet, jekk din tkun sodisfatta li kien hemm raġunijiet validi l-għaliex ma jkunux ingħataw fin-nota tal-eċċezzjonijiet jew fir-risposta.

Stante li din il-Qorti m'hijiex sodisfatta li kien hemm ragunijiet validi l-ghaliex l-eccezzjoni ulterjuri li l-assocjazzjoni intimata qed titlob li tressaq ma setghetx tinghata fir-risposta guramentata prezentata minnha fl-1 ta' Lulju 2021, tichad it-talba."

43. **Fil-provediment tagħha tat-12 ta' Lulju 2022, l-Ewwel Qorti saħqet li:**

<<....21.Għaldaqstant, jekk il-Qorti tagħżel li tawtorizza appell f'dan l-istadju, il-possibilta' illi tiġi preġudikata l-ekonomija tal-ġudizzju hija wisq ikbar milli jekk il-Qorti tagħżel illi ma tawtorizzax l-istess appell, u dan stante illi fi kwalunkwe każ, il-provi fil-mertu issa laħqu nstemgħu fl-intier tagħhom, jiġifieri irrispettivament minn jekk ikunx hemm appell mid-digriet biss, jew appell mill-mertu, il-kawża xorta waħda kienet ser tkun waslet fi stadju ta' sentenza. Li kieku din il-kawża kienet għadha fi stadju bikri ta' provi, forsi din il-Qorti kienet tasal sabiex tieħu direzzjoni oħra, iżda l-fatt illi l-kawża waslet f'dan l-istadju ma jħallix wisq alternattiva lil din il-Qorti;

22.L-assoċjazzjoni intimata ssostni fir-rikors tagħha tal-10 ta' Ġunju 2022 illi fil-każ illi tirrifjuta l-permess speċjali sabiex isir appell mid-digriet f'dan l-istadju, l-assoċjazzjoni intimata titpoġġa f'sitwazzjoni fejn, f'każ ta' eżitu sfavorevoli tal-kawża, ikollha tappella d-digriet ta' din il-Qorti li permezz tiegħu irrifjutat li l-intimata tressaq l-imsemmija eċċezzjoni flimkien mad-deċiżjoni fuq il-mertu, b'dana illi l-Qorti tal-Appell ikollha quddiemha sentenza finali ta' din il-Qorti fejn tkun diġa' ippronunzjat ruħha fuq il-mertu filwaqt illi trid tiddeċiedi wkoll jekk tibgħatx lura l-atti lil din il-Qorti sabiex tisma' u tiddeċiedi l-mertu tal-eċċezzjoni ulterjuri proposta;

23.Din il-Qorti ma tikkonsidrax din ir-raġuni bħala raġuni illi timmerita permess speċjali sabiex isir appell mid-digriet tal-31 ta' Mejju 2022, u dan għal żewġ raġunijiet:

a. Fl-ewwel lok, anke jekk għall-grazzja tal-argument il-Qorti tal-Appell eventwalment tiddeċiedi favur l-assoċjazzjoni intimata u terġa" tibgħat l-atti quddiem din il-Qorti, din il-Qorti għandha l-obbligu illi tiddeċiedi skont il-provi illi jkollha quddiemha, inkluż dawk prodotti sabiex jissostanzjaw l-eċċezzjoni ulterjuri sollevata mill-assoċjazzjoni intimata; u

b. Fit-tieni lok, mhix xi proċedura straordinarja illi Qorti illi tkun diġa' pronunzjat ruħha fuq il-mertu jkollha tiddeċiedi mill-ġdid kawża wara illi Qorti tal-Appell tħassar u tirrevoka digriet minnha mogħti dwar eċċezzjoni ulterjuri. Hekk, per eżempju, ġara inter alia fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Victor Lia et vs Alan Gatt et, fejn il-Qorti tal-Appell ma qablitx mal-Ewwel Qorti meta din tal-aħħar ma ppermettietx lill-konvenut jissolleva l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċennali fil-mori tal-kawża. Il-Qorti tal-Appell ordnat illi l-atti tal-kawża jiġu rimessi lill-ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi fuq l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni deċennali, u, jekk ikun il-każ, sabiex il-kawża tiġi deċiża mill-ġdid fil-mertu;

c. Fit-tielet lok, fl-agħar ipotesi, jekk il-partijiet ikollhom xi riservi dwar jekk din il-Qorti għandhiex tkompli tisma' kawża illi tkun ġiet rinvijata lilha mill-Qorti tal-Appell, huma dejjem għandhom il-possibilta' illi jitolbu l-astensjoni tal-Imħallef sedenti ai termini tal-Artikolu 734(1)(d)(ii) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

24.Din il-Qorti , għalhekk, tenut kont tal-premess, hija tal-fehma illi jkun
aħjar u ġust, fl-interess mhux biss tal-partijiet imma anke tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja, illi, f'dan l-istadju, ikun hemm il-prosegwiment tal-kawża fil-mertu, b'dana illi l-assoċjazzjoni intimata jkollha l-possibilta' illi tappella mid-digriet ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju 2022 fi stadju t'appell, jekk ikun hekk jaqblilha.

Decide
25.Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talba tal-assoċjazzjoni intimata kif dedotta fir-rikors tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2022.

44. **<u>Din il-Qorti</u> ser tindirizza l-aggravju mid-digriet tal-31 ta' Mejju 2022. Tqis li bħalma qieset l-Ewwel Qorti, l-appellanta ma ressqet l-**

ebda raġuni valida l-għala hi ma qajmitx l-eċċezzjoni in kwistjoni fir-risposta ġuramentata tagħha a sodisfazzjon tal-Artikolu 728 tal-Kapitolu 12.

45. **L-assoċjazzjoni intimata targumenta li sakemm xehed Joseph Beppe Bugeja hi kienet għadha tippreżumi li l-assoċjazzjoni attriċi kellha l-awtorizzazzjoni tal-membri tagħha u kien wara x-xhieda ta' Bugeja li bdiet tiddubita jekk fil-fatt dan kienx il-każ. Din il-Qorti ma tqisx li din hi raġuni biżżejjed biex l-appellanta kellha titħalla tressaq l-eċċezzjoni in kwistjoni u dan għaliex l-assoċjazzjoni intimata setgħet faċilment tressaq l-eċċezzjoni in kwistjoni fil-mument li rat li l-azzjoni kienet qed titressaq mill-attriċi (li hi assoċjazzjoni bħala) u li hi soġġetta għall-Att tal-*Condiminia* bħala. L-appellanta setgħet faċilment tqajjem il-preġudizjali jekk fil-fatt l-attriċi kellhiex awtorizzazzjoni tressaq l-azzjoni. Bix-xhieda ta' Bugeja l-appellanta xegħlitilha bozza f'moħħha, imma dan ma jfissirx li nbidlet xi ċirkostanza esterna tant li l-intimata kienet ġustifikata tressaq eċċezzjoni ġdida f'dak l-istadju.**

46. **Min-naħa l-oħra l-appellanta tressaq l-argument li l-eċċezzjoni kienet waħda perentorja u li kellha tiġi deċiża qabel kull kwistjoni.**

47. **Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet Paul Fiorentino et v. David Jones nomine et deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) diversament presjeduta nhar il-5 ta' Ottubru 2018 fejn fuq l-eċċezzjonijiet perentorji saħqet:**

> *"17. Illi, kif sewwa rilevat mill-Ewwel Qorti, bħala regola, kull eċċezzjoni, kemm jekk dilatorja u kif fil-mertu, kellha tingħata man-Nota tal-Eċċezzjonijiet jew mat-Tweġiba Maħlufa, skond il-każ. Din ir-regola ma tgħoddx fir-rigward ta' eċċezzjonijiet li, bil-liġi, jistgħu jitqajmu f'kull waqt tal-kawża jew dwar eċċezzjonijiet li jinqalgħu waqt is-smigħ tagħha. L-ebda eċċezzjoni oħra ma tista' titqajjem f'waqt ieħor tal-kawża jekk mhux bil-permess tal-Qorti u dan wara li tkun soddisfatta li ngħatawlha raġunijiet tajba għaliex dawk l-eċċezzjonijiet ma jkunux ingħataw fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet jew fit-Tweġiba. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, ma jgħoddux lanqas id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 158(11) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, billi t-talba tal-appellanti saret wara li l-intimati kienu għalqu l-provi tagħhom u wara li r-rapport tal-periti ġudizzjarji kien tressaq u nħalef;*
>
> *18. Illi filwaqt li l-artikolu 728(1) tal-Kapitolu 21 tal-Liġijiet ta' Malta jagħraf bejn eċċezzjonijiet dilatorji u dawk dwar il-mertu, huwa fl-artikolu 732 li jissemmew l-eċċezzjonijiet perentorji u kif u meta jistgħu jitqajmu jew jitqiesu rinunzjati. L-artikolu 730 isemmi lista tassattiva ta' eċċezzjonijiet (wħud minnhom dilatorji u wħud minnhom perentorji) li dwarhom qorti trid tagħti sentenza b'kap għaliha, qabel jew flimkien mas-sentenza fuq il-mertu;*
>
> ***19. Illi b'eċċezzjoni dilatorja wieħed jifhem dik l-eċċezzjoni li hija maħsuba li ttawwal jew tissospendi l-mixja 'l quddiem ta' kawża, filwaqt li b'eċċezzjoni perentorja wieħed jifhem dik l-eċċezzjoni maħsuba li toqtol l-azzjoni. <u>Iżda din id-distinzjoni mhijiex biżżejjed, għaliex huwa magħruf li eċċezzjoni tista' tkun dilatorja tal-mertu (f'liema każ issir perentorja tal-ġudizzju u toqtol il-proċediment billi l-parti mħarrka tinħeles milli tibqa' aktar fil-ġudizzju, bla ma toqtol il-jedd innifsu li l-azzjoni tista' terġa'" titressaq mill-ġdid)</u> jew dilatorja tal-ġudizzju (f'liema każ il-mixi ta' kawża jitwaqqaf sakemm ma jitneħħewx iċ-ċirkostanzi li jxekkluha milli tkompli tinstema', imma ma joqtlux l-istess kawża). Min-naħa l-oħra, eċċezzjoni tista' tkun perentorja tal-mertu (b'mod li jekk tintlaqa' toqtol l-azzjoni biċ-ċaħda tat-talbiet attriċi) jew perentorja tal-ġudizzju (b'mod li jekk tintlaqa' teħles lill-parti mħarrka milli tibqa' aktar fil-kawża)*** *(emfażi miżjud minn din il-Qorti);*
>
> *20. Illi t-tifsira li l-Qrati tagħna sa minn żmien ilu taw lill-kliem "eċċezzjonjiet dilatorji" li jinsabu fl-artikolu 728(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta kienet għal dawk l-eċċezzjonijiet li jmisshom jitqajmu "in*

limine litis" u li ġeneralment jissejħu bħala 'eċċezzjonijiet preliminari'. ***Kif ingħad diġa', fost dawn l-eċċezzjonijiet preliminari hemm uħud li jikkwalifikaw bħala eċċezzjonijiet perentorji tal-ġudizzju u li xorta waħda huwa mistenni li jitqajmu fil-bidu tal-kawża u li jitqies li min ressaqhom ikun irrinunzja għalihom jekk kemm-il darba jħalli l-kawża timxi 'l quddiem bla ma jisħaq li tingħata sentenza****(emfażi miżjud minn din il-Qorti. Madankollu, minħabba dak li jiddisponi l-artikolu 732(1) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, din ir-regola ma żżommx milli xi eċċezzjonijiet 'preliminari' perentorji tal-ġudizzju jistgħu jitqanqlu wkoll fi stadju ta' appell;*

21. Illi, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-eċċezzjoni li riedu jressqu l-appellanti ma taqax taħt waħda mill-eċċezzjonijiet perentorji li jistgħu jitqajmu f'kull waqt tal-kawża. Il-fatt innifsu li l-appellanti dehrilhom li kellhom jitolbu l-permess tal-Ewwel Qorti biex tħallihom iressquha jixhed li lanqas huma ma qiesu li dik l-eċċezzjoni kienet waħda minn dawn, u dan għaliex il-permess ta' qorti għat-tressiq ta' eċċezzjoni ulterjuri jgħodd fil-każ ta' eċċezzjonijiet li mhumiex dawk perentorji li jistgħu jitqajmu f'kull waqt tal-kawża. Dan jingħad ukoll billi l-appellanti ma wrew bl-ebda mod fejn, fil-liġi, eċċezzjoni bħal dik tista' titqies li hija waħda li min-natura tagħha tista' titqajjem f'kull stadju tal-kawża qabel is-sentenza. Minbarra dan, l-appellanti lanqas ma taw lill-Ewwel Qorti raġuni tajba għalfejn dik l-eċċezzjoni ma kinitx jew ma messhiex tqajmet flimkien mal-eċċezzjonijiet imressqa fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet oriġinali tal-imħarrkin, kif ukoll lanqas urew kif il-ħtieġa tal-eċċezzjoni nqalgħet waqt il-kawża;

22. Illi l-Qorti tqis li sostanzjalment l-Ewwel Qorti wettqet eżerċizzju xieraq u korrett tal-eżami tan-natura tal-eċċezzjoni u tal-ammissibilita' tagħha fl-istadju li fih waslet il-kawża. Jista' jkun li, bil-mod kif l-Ewwel Qorti fissret in-natura tal-eċċezzjoni bħala waħda mhix perentorja imma waħda ulterjuri fil-mertu, seta' ddaħħal f'moħħ l-appellanti l-ħsieb li l-Ewwel Qorti ma seħħilhiex iżżomm ċara l-linja li tagħraf sura ta' eċċezzjoni minn oħra. Dan jiġri minħabba li d-dispożizzjonijiet infushom tal-liġi jafu joħolqu ċertu disgwid. Madankollu, qari xieraq tal-provvediment impunjat juri sewwa x'kellha f'moħħha l-Ewwel Qorti meta qieset it-talba tal-appellanti u x'wassalha biex taqtagħha li dik l-eċċezzjoni ma setgħetx titressaq fl-istadju li ntalab li titressaq. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan kellu jkun il-kejl ewlieni li wieħed irid iżomm quddiemu biex jara jekk l-imsemmi provvediment kienx iħares il-liġi u jekk kienx tajjeb fiċ-ċirkostanzi. Din il-Qorti ssib li l-Ewwel Qorti ħarset dan kollu;

23. Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel aggravju mhuwiex mistħoqq u mhux sejjer jintlaqa'";

48. **Tqis li dan l-insenjament huwa relevanti ferm għall-kawża odjerna u li l-eċċezzjoni li ttentat tqajjem l-assoċjazzjoni intimata**

kienet waħda li taqa' fil-parametri ta' perentorja tal-ġudizzju iżda li kellha titqajjem *in limine lites;* la ma għamlitx dan, din il-Qorti tqis li l-appellanta rrinunzjat għal-din l-istess eċċezzjoni.

49. **Konsegwentement din il-Qorti sejra tiċħad l-aggravju relatat mad-digriet tal-31 ta' Mejju 2022 u mhux ser tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-aggravju mill-provediment tat-12 ta' Lulju 2022.**

L-Appell mis-Sentenza tal-Ewwel Qorti

50. Fir-rigward tas-sentenza tal-14 ta' April 2022 l-appellanta tilmenta li (i) sar apprezzament żbaljat tal-fatti b'mod li kieku l-Ewwel Qorti kienet tasal għall-konklużjoni dijametrikament opposta (ii) l-Ewwel Qorti applikat ħażin il-prinċipji legali li jirregolaw l-azzjoni tal-millantazzjoni.

51. L-appellanta tisħaq, b'referenza għall-Artikolu 403 tal-Kapitolu 12 u ġurisprudenza nostrana, li biex l-imħarrek f'jattanza jiġi kundannat a tenur tal-istess Artikolu 403 l-imħarrek irid ikun pretenda, kontra min jipproponi l-kawża, xi tip ta' jedd kontrastat jew kontradett li jwassal għal vertenza. Issa f'dan il-każ u b'referenza għat-tieni element f'paragrafu 30 tas-sentenza, tgħid li l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet żbaljata meta qalet li jirriżulta pruvat li l-assoċjazzjoni intimata ressqet pretensjoni dwar l-amministrazzjoni tal-Block 5 formanti parti mill-kumpless residenzjali St.

Angelo Mansions permezz tal-protest ġudizzjarju.

52. Li l-attriċi qed tibbaża l-kawża odjerna fuq protest ġudizzjarju li ressqet hi nhar l-10 ta' Diċembru 2021. Fir-rikors tagħha l-attriċi ssostni li l-jedd pretiż tal-assoċjazzjoni intimata huwa li twaqqaf lill-attriċi milli tieħu kwalunkwe azzjoni. Tgħid li din l-asserzjoni hi *a contrario sensu* tal-ewwel element sabiex tirnexxi l-azzjoni odjerna, fis-sens li meta wieħed jippretendi li ħaddieħor m'għandux dritt, kif qed tagħmel l-appellanta, ma jkunx hu li qed jippretendi xi dritt iżda sempliċiment ikun qed jirreżisti dritt vantat minn ħaddieħor; dan kien ċar mill-protest ġudizzjarju fejn l-attriċi kienet qed tiġi interpellata tieqaf milli tieħu kwalunkwe azzjoni *ai termini* tal-istatut tagħha.

53. Li ma tressqet l-ebda prova li l-assoċjazzjoni attriċi bdiet tikkontrasta l-poteri ġestjonali tal-assoċjazzjoni appellanta, liema joħorġu mill-istatut. Konsegwentement l-istess assoċjazzjoni appellanti ma kienet qed tivvanta l-ebda dritt f'dan is-sens imma kienet qed tirreżisti l-intromissjoni li kienet qed tippretendi l-assoċjazzjoni attriċi. Li fi kliem ieħor hi ma kellha għalfejn tivvanta l-ebda dritt fuq Block 5 peress li dak id-dritt kien diġà jeżisti u l-assoċjazzjoni attriċi ma kinitx qed tikkontrasta dak id-dritt spettanti lilha.

54. B'referenza għall-ħames element tal-azzjoni tal-millantazzjoni,

f'paragrafu 39 tas-sentenza, jingħad li hi ma ressqet l-ebda pretensjoni bi skop determinabbli u speċifiku. Fil-fatt, fil-protest ġudizzjarju hi sempliċiment intimat lill-attriċi sabiex tieqaf milli tieħu kwalunkwe azzjoni *ai termini* tal-istatut tagħha. Konsegwentement ma kien hemm l-ebda millantazzjoni bi skop determinabbli u speċifiku u l-pretensjoni determinabbli u speċifika bdiet tressaqha l-attriċi; dan l-istat ta' fatt huwa l-oriġini tal-provokazzjoni perpetrata mill-assoċjazzjoni appellata.

55. Tisħaq li anke jekk jirriżulta li l-imħarrek ippretenda xi jedd kontra min ippropona l-kawża, dan il-jedd irid ikun wieħed li l-imħarrek jista' jipproponi u jipproteġi f'kawża li jista' jagħmel sussegwentement fil-konfront ta' min ikun ippropona l-kawża tant li l-effett ikun wieħed li bih l-ikkundannat jista' jġib 'il quddiem kawża b'dik il-pretensjoni. Li jekk din il-Qorti tikkundannha tressaq azzjoni, xorta waħda ma jkollhiex talba ġudizzjarja xi tressaq 'il quddiem abbażi ta' dik il-pretensjoni. Dan hu fatt li jidher ċar jekk wieħed jagħti titwila lill-*iter* tal-iskambji li kien għaddej bejn il-kontendenti u anke t-tempistika tal-istess skambji, b'mod partikolari għaliex meta sar il-protest ġudizzjarju l-assoċjazzjoni attriċi tidher li ma baqgħetx u ddeżistiet milli tippretendi drittijiet ta' ġestjoni li ma kinux tagħha. Dan jidher li kien aspett li kompletament ġie injorat mill-Ewwel Qorti.

56. Li fil-kuntest tal-aħħar konsiderazzjoni, l-Ewwel Qorti kienet

żbaljata u dan *stante* li wara li ntbagħat il-protest ġudizzjarju, qabel ma tressqet din il-kawża, l-istess assoċjazzjoni attriċi tidher li ma għamlitx dak li ġiet imwaqqfa milli tagħmel u b'hekk hi ma kellha għalfejn teżerċita l-ebda azzjoni ġudizzjarja.

57. Fir-rigward tas-sitt element li kkunsidrat l-Ewwel Qorti, saħqet li ma kienx jirriżulta li l-pretensjoni hi kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jiġri u ma jiġrix, iżda l-Ewwel Qorti ma offriet l-ebda bażi għal din l-asserzjoni. Li anke jekk hi bdiet tressaq xi pretensjoni, din kienet tiddependi minn jekk l-assoċjazzjoni attriċi tibqax tivvanta jew le drittijiet ġestjonali tagħha fuq parti mill-kumpless li ma kellhiex x'taqsam miegħu; ir-rappreżentant tal-assoċjazzjoni attriċi, Joseph Beppe Bugeja, stess xehed li ma kinitx tippretendi drittijiet ġestjonali fuq l-isfera ta' kompetenza tagħha u fir-rigward tal-kwistjoni tal-assigurazzjoni, li wasslet għall-kwistjoni odjerna, kien Bugeja stess li xehed li ma kienx qed jippretendi ħlas ta' *premia* mingħand min ma kellux x'jaqsam mal-kumpless ta' garaxxijiet li għalih inħolqot l-assoċjazzjoni attriċi; kien qabel li tressaq il-protest ġudizzjarju li indubbjament l-assoċjazzjoni attriċi bdiet tippretendi dan u għalhekk tressaq l-istess protest, liema protest kien ipprovokat. Issa biex tirnexxi azzjoni ta' jattanza, l-att tal-imħarrek irid ikun spontanju u mhux provokat.

58. Li ma hemmx dubbju li kuntrarjament għal dak sottomess mill-

assoċjazzjoni attriċi, l-kwistjoni tal-assigurazzjoni kienet tqajmet bħala kwistjoni ta' Block 5 u mhux kwistjoni tal-*condomini* individwalment; dan jirriżulta mill-iskambju ta' emails bejn il-kontendenti u anke fir-rapport ta' Paul Bezzina, eżebiti in atti.

59. Li Bugeja, r-rappreżentant tal-assoċjazzjoni attriċi, ġie kontradett kemm-il darba fix-xhieda tiegħu minn provi dokumentarji, eżempju fejn jinnega li l-assoċjazzjoni tiegħu talbu ħlas għall-partijiet tal-kumpless li kienet taqa' fir-responsabbiltà tal-assoċjazzjoni ta' Block 5 u anke minn xhieda oħra. Tisħaq li jidher li dan l-aspett ta' provokazzjoni, f'sens legali, msejjes fuq il-pretensjoni tal-assoċjazzjoni attriċi li tixtri l-assigurazzjoni f'isem il-*condomini* kollha, anke għal dawk l-*areas* li ma kellhomx x'jaqsmu mal-garaxxijiet.

60. Li lanqas kien korrett Bugeja meta qal li s-suffett ta' barra Block 5 tħallas mill-assoċjazzjoni attriċi.

61. Li l-mument li l-assoċjazzjoni intimata rreżistiet il-pretensjonijiet tal-assoċjazzjoni attriċi kellha tkun l-attriċi stess li tressaq il-pretensjoni tagħha, xi ħaġa li ma għamlitx għallinqas sal-mument tal-kawża odjerna, anke jekk l-attriċi baqgħet tippretendi l-ħlas tal-*insurance premia* mingħand il-*condomini* ta' Block 5. Li jekk sal-mument li saret il-kawża odjerna l-assoċjazzjoni attriċi ma kinitx qed tippretendi li għandha poteri

ġestjonali fuq dawk il-partijiet li jaqgħu taħt il-kontroll esklussiv tal-assoċjazzjoni intimata, allura jonqos l-interess ġuridiku u jekk l-assoċjazzjoni attriċi baqgħet tippretendi li għandha poteri ġestjonali, allura din il-kawża ma tistax tirnexxi għaliex il-protest kien provokat mill-aġir tal-attriċi u li din saret ukoll gradwalment meta, f'Ottubru tal-2021, l-assoċjazzjoni attriċi waslet għall-istatut *over-arching.*

62. **Fir-risposta tagħha, l-assoċjazzjoni attriċi** twieġeb li l-appell hu infondat fil-fatt u fid-dritt. Targumenta li l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti, ma għandux jiġi ddisturbat mill-Qorti tal-Appell u dan skont il-ġurisprudenza nostrana. Tqis li t-tielet aggravju, huwa msejjes fuq allegat apprezzament żbaljat tal-fatti u allegat applikazzjoni ħażina tal-prinċipji legali relevanti. Tqis li kif qieset l-Ewwel Qorti, l-appellanta qatt ma ġiet ipprovokata u li infatti l-komunikazzjoni li saret mal-membri tagħha stess u li ma jinkludux l-assoċjazzjoni appellanta nnifisha, ma setgħu qatt jikkwalifikaw bħala provokazzjoni għall-fini ta' jattanza; infatti ġie kkonfermat li l-protest ġudizzjarju tressaq wara li l-membri tal-assoċjazzjoni intimata, mhux l-assoċjazzjoni nnifisha, ġew notifikati b'mandat ta' sekwestru. Li effettivament l-assoċjazzjoni attriċi ma kinitx ser tixtri l-polza ta' assigurazzjoni għall-Block 5 iżda għall-membri tagħha. Li l-assoċjazzjoni attriċi ilha sa mill-2005 taġixxi b'funzjonijiet u kien għalhekk li l-assoċjazzjoni intimata b'mod spontanju vvantat il-pretensjoni minn jeddha.

63. Targumenta li fir-rikors ta' appell l-appellanta naqset milli tindirizza li l-ġbir ta' miżati seħħ mill-membri tagħha u mhux mill-assoċjazzjoni appellanta u għaldaqstant jekk il-provokazzjoni hija minnha, l-protest ġudizzjarju kellu jitresssaq mill-membri tal-assoċjazzjoni u mhux mill-assoċjazzjoni. Huwa għalhekk li l-appellata ssostni li l-azzjoni tal-appellanta kienet spontanja u mhux provokata u tissodisfa l-kriterji tal-jattanza.

64. Tqis li apparti l-element tal-ispontanjetà l-Ewwel Qorti għarblet elementi oħra u kif il-fattispecie tal-kawża odjerna jikklassifikaw fil-kriterji tal-jattanza. Tisħaq li ma hemmx lok li jiġi interpretat il-protest ġudizzjarju għaliex huwa ċar u ma hemmx lok ta' interpretazzjoni. Jidher li allura l-ilment proprju mhuwiex fuq il-protest ġudizzjarju iżda fuq l-element ta' spontanjeta li hi meħtieġa f'kawża ta' dan it-tip u ċjoè t-tielet element. Jibqa' l-fatt li l-appellanta ma kinitx provokata u dan għaliex il-miżati minnha qatt ma ġew mitluba mill-assoċjazzjoni appellata. Targumenta li l-fatt li l-protest ġudizzjarju ma ġiex irtirat mill-appellanti, jfisser li l-assoċjazzjoni appellanta għadha tinsisti fuq il-pretensjoni tagħha. Li fi kwalunkwe każ l-Ewwel Qorti qieset x'jgħid l-istatut u għarfet li l-miżati kienu ġew mitluba mill-membri.

65. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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, din il-Qorti kif diversement presjeduta, f'sentenza mirquma u riċerkata f'dawk illi huma l-oriġini 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-smigħ 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' 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 tidħol 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 provvediment 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 deċiż f'kawża separata fil-każ illi t-talbiet rikorrenti jintlaqgħu;"*

27.Finalment, ġie wkoll ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Clayton Chircop vs Mario Grech8, b'referenza għal dak li ngħat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Mario Pickard vs Grace Anderson:

> *"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 issanzjoni ta' skiet għal dejjem fuq dik il-pretensjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex jixraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li r-regoli magħmula mil-leġislatur fid-diversi dispożizzjonijiet li jmexxu dawn il-proċeduri speċjali għandhom dejjem jitqiesu bħala partikolari għalihom jew kontra l-bixra tar-regoli normali. Kemm hu hekk, dwar l-azzjoni tal-jattanza, il-Professur 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 jitfissru sewwasew kif riedhom il-leġislatur; "

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:

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-eserċizzju 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 eserċitata 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);

(f) Il-pretensjoni m'għandhiex tkun kondizzjonata, jew tiddependi minn fatt li jista' jiġri u ma jiġrix (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 teżerċita pussess fuq il-kumpless residenzjali St Angelo Mansions, liema punt jifforma 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 miżati u spejjeż relatati mal-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' Block 5, tixtri l-insurances relattivi għall-partijiet komuni u tirrappreżenta lis-sidien 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 tirreaġixxi 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:

> *"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-ispontanjetà li għandu jeżisti sabiex l-azzjoni ta' jattanza tkun tista' titressaq b'suċċess:*
>
> *"Indiskutibilment il-konvenuti ippreżentaw din iċ-ċedola biex jiddefendu ruħhom mill-ittra uffiċjali spedita millistess atturi f'Lulju 2007. M'huwiex għalhekk minnu kif jallegaw 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 jbiddel 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 Konġunt 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 sejħet vantaġġ strateġiku billi ġġiegħel lill-parti*

l-oħra tintavola l-kawża hi.”

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

> *“Illi 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 linsurance 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;”*

34.Din il-Qorti tinnota illi minkejja illi l-assoċjazzjoni intimata intavolat il-protest bħala assoċjazzjoni, jidher saħansitra anke mill-istatut ta’ ASAMO stess illi l-assoċjazzjoni rikorrenti għandha relazzjoni ma’ “each and every one of the owners of apartments and where applicable their associated car parking spaces” , u mhux ma’ kull blokka rispettiva. Infatti, fis-sezzjoni entitolata Objects tal-Istatut tagħa, l-assoċjazzjoni rikorrenti tispeċifika illi waħda mill-objettivi tal-assoċjazzjoni 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”, b’dana illi huwa indikat b’mod ċar illi kwalunkwe miżati u/spejjeż kienu ser jintalbu minn ASAMO lill-membri tagħha, u mhux lill-assoċjazzjoni ta’ kull blokka;

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

> *“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.*
>
> *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 Jiġifieri 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 kontroeżami:

> *"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.*
>
> *Effettivament, 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 ħlas tal-membri tagħha, inkluż membri illi nzertaw 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' jiġri u ma jiġrix;"

66. **Din il-Qorti qieset bir-reqqa l-provi mressqa u l-kunsiderazzjonijiet legali magħmula mill-Ewwel Qorti. Tqis li l-assoċjazzjoni intimata ma ressqet l-ebda raġuni valida l-għala din il-Qorti għandha timxi lil hinn mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti.**

67. **Jidher ċar li l-interessi personali u tal-assoċjazzjonijiet tal-**

***condominia* involuti tħalltu kemmxejn, u dan fid-dawl tal-provi mressqa. Jidher ukoll li bejn il-protest ġudizzjarju u x-xhieda mressqa ma hemmx qbil ta' x'kienet il-provokazzjoni u jekk fil-fatt illum il-ġurnata l-kwistjoni ġietx sorvolata.**

68. **Jidher li fuq naħa minnhom l-assoċjazzjoni intimata tisħaq li dak li skatta l-protest ġudizzjarju kien it-tibdil li għamlet l-assoċjazzjoni attriċi fl-istatut tagħha u li permezz tiegħu kienet ser tirfes fuq it-territorju tagħha anke meta riedet toħroġ polza ta' assigurazzjoni għall-kumpless sħiħ (xi ħaġa però li tidher li kienet diġà ilha tiġri snin) u min-naħa l-oħra r-rappreżentant tal-assoċjazzjoni intimata jqis il-fatt li l-assoċjazzjoni attriċi kienet ser tuża flejjes biex jinżebgħu xi aperturi bħala l-att ta' provokazzjoni.**

69. **Din il-Qorti tqis li għalkemm huwa minnu li l-assoċjazzjoni attriċi bidlet l-istatut tagħha u żiedet il-mansjoni li kellha, u dan hu ċar mid-dokumenti mressqa, anke fir-rigward tal-isħubija, din il-Qorti tqis li fl-aħħar mill-aħħar l-assoċjazzjoni intimata kellha mansjoni kemmxejn diversa minn dik tal-assoċjazzjoni intimata. Madankollu qamu kwistjonijiet li ma hemm l-ebda garanzija li fil-futur mhux ser jerġgħu jinqalgħu, u dan anke kif ħareġ mix-xhieda ta' Heynes (anke jekk hu ma kellu l-ebda rwol formali fil-bord tal-assoċjazzjoni intimata).**

70. **Fl-aħħar mill-aħħar din il-Qorti ser taċċenna fuq dak li qalet l-Ewwel Qorti:**

> *"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;"*

71. **Magħdud kollox din il-Qorti, kif diġà osservat, ma tarax lok li tvarja dak meqjus mill-Ewwel Qorti u konsegwentement sejra tiċħad dan l-aggravju.**

Deċide

72. **Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tiċħdu u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, b'dan li tliet xhur mogħtija mill-Ewwel Qorti jibdew jgħaddu mil-lum. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mill-assoċjazzjoni intimata.**

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da