



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 712/2022 MS

Tal-Franċiż Construction Limited

Vs.

Joseph Debono

Illum, 5 ta' Mejju 2025

Kawża Numru: 7

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attriċi fil-5 t'Awwissu 2022, li permezz tiegħu, wara li ippremettiet dan li ġej:

Illi s-socjeta' attrici, permezz tal-kuntratt notarili pubblikat min-nutar Sam Abela fil-05 ta' Ottubru 2018 bieghet u trasferiet lill-konvenut zewg garagijiet li igibu in-numri interni hamsa (5) u sitta (6) mill-kumplex ta' garaxxijiet

sottostanti għall-blokk ta' bini bl-isem "Seaview Flats", Block A u Block B b'entrata bla numru jew isem minn Cross Street Mellieha kollox skond ma jirrizulta ahjar mill-kopja tal-kuntratt hawn esebita u markat Dokument "A", bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom inkluz id-dritt ta' uzu in perpetuu u mhux interrott tal-partijiet komuni tal-istess kumpless ta' garaxxijiet li minnu jiffurmaw parti l-garaxxijiet in kwistjoni u cioe 1- entrata fuq Cross Street, ir-rampa u l-passage way u kif suggetti għall-kondizzjonijiet l-oħra imsemmija fl-istess kuntratt.

Illi il-konvenut, ad insaputa tas-socjeta' attrici, u minghajr ma ottjena il- permess necessari, qabad u ghamel xogholijiet fir-rampa tal-istess kumpless ta' garaxxijiet li b'rizultat tal-istess xogholijiet giet mibdula r-rampa tal-istess kumpless ta' garaxxijiet b'mod tali li dan ix-xoghol sar b'detriment tas- socjeta' attrici billi ma ghadhiex tista' tagħmel uzu mill-garaxxijiet l-oħra proprieta' tagħha, jew ta' uhud minnhom, bl-istess mod u facilita` li kienet setgħet tagħmel hekk qabel ma saru dawn ix-xogholijiet. Fil-fatt wiehed mill-garaxxijiet lanqas ma jista' jintuza billi vettura ma tinkwadrax biex tidhol u tohrog bl-istess facilita` li kienet tagħmel qabel ma tlestew l-istess xogholijiet

Illi dan ix-xoghol sar esklussivament mill-konvenut kif del resto jammetti huwa stess izda huwa jallega illi l-istess xogholijiet saru bil-permess tad- direttur tas-socjeta' attrici u saħansitra minn qabel ma inxtraw l-isemmija garaxxijiet.

Illi id-direttur ewlieni tas-socjeta' attrici jichad bl-aktar mod assolut illi huwa ta xi kunsens, approva jew aderixxa b'xi mod għal dawn ix-xogholijiet jekk mhux għal hag'ohra ghax b'dawn ix-xogholijiet isegwi illi huwa jkun ipprekluda lilu innifsu milli jagħmel uzu tajjeb mill-proprieta' tiegħu innifsu.

Illi kull tentattiv biex tinstab soluzzjoni bonarja għal din il-vertenza ma serviet għal xejn u għalhekk ir-rikorrenti ma baqagħliex trieq oħra ghajr illi tadixxi quddiem il-Qorti.

għaddiet biex titlob lil din il-Qorti jogħgobha:

[1] tiddikkjara illi is-socjeta attrici għandha dritt tagħmel uzu liberu u ampju mir-rampa komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet mertu ta' dawn il-proceduri minn liema garaxxijiet tnejn gew trasferiti lill-konvenut

[2] illi il-konvenut abusivament ghamel xogholijiet fil-partijiet komuni tal-kumpless in kwistjoni li b'rizultat tagħhom qed ifixkel id-dritt ta' dhul u hrug almenu minn wiehed mill-garaxxijiet fl-istess kumpless, liema garage jappartjeni lis-socjeta' attrici,

[3] konsegwentement tordna illi il-konvenut ghandu jaghmel dawk ix-xogholijiet fl-imsemmija kumpless ta' garaxxijiet sabiex is-socjeta' attrici tigi reintegrata u allura tibqa' tgawdi dawk id-drittijiet li kellha qabel ma gew intrapizi l-istess xogholijiet mill-konvenut u b'hekk allura is-socjeta' attrici ikollha id- dritt taghmel uzu liberu mill-imsemmija kumpless ta' garaxxijiet

[4] tordna illi il-konvenut, a spejjes u riskju tieghu, jesegwixxi l-imsemmija xogholijiet, jekk hemm bzonn bl-opera ta' perit nominandi f'dak il-perijodu qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti,

[5] f'kaz illi il-konvenut ma jimxiex mal- ordinijiet moghtija lilu mill-Qorti ai termini tat-talbiet precedenti u allura ma jesegwiex l-imsemmija xogholijiet fiz-zmien lilu moghti mill-Qorti illi is- socjeta' attrici tigi awtorizzata sabiex tesegwixxi l-istess xogholijiet hija stess u dan a spejjes u riskju tal-konvenut. - kollox skond kif intqal fuq u ghar- ragunijiet fuq premessi.

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' attrici, senjatament dik ghad-danni u bl-ispejjes kollha inkluz dawk ta' tlett ittri legali u drittijiet professjonali tal-perit imqabbad mir-rikorrenti kontra il-konvenut li minn issa jibqa' ingunt ghas-subizzjoni tieghu.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut fis-27 ta' Settembru 2022¹, li permezz tagħha huwa eċċepixxa dan li ġej:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni tas-socjeta' attrici hija preskritta ai termini t' artikolu 2153 ta' kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta hekk kif dawn ix-xogholijiet sehhew bejn Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) u Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018);

2. Illi, minghajr pregudizzju ghal-premess, l-esponenti jirrelewa li l-allegazzjonijiet u l- pretensjonijiet kollha tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u dawn ghas-segweni ragunijiet:

3. Illi kif ntqal tajjeb mis-socjeta' attrici fir-rikors ġurament tagħha, l-esponent xtara u akkwista minghand l-istess socjeta' attrici zewg garaxxijiet li jgibu n-numri interni hamsa (5) u sitta (6) mill-kumpless ta' garaxxijiet sottostanti għall-blokk ta' bini bl-isem "Seaview Flats" Block A u Block B b'entratura bla numru jew isem minn Cross Street Mellieha, u dana permezz tal-kuntratt ta' bejgh datat il-hamsa (5) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) fl-atti tan-Nutar Dr. Sam Abela;

¹ Fol.10.

4. Illi, qabel ma l-esponent akkwista l-graxxijiet surriferiti, huwa kien intebah li l-vettura kien qed ikollha diffikulta' sabiex tidhol f'tali garaxxijiet u rizzultatament access għall-garaxxijiet bil- vettura ma setghax isir. Illi għaldaqstant l-esponenti kien avvicina lis-socjeta' attrici u talabha sabiex tagħmel ix-xogħolijiet necessarji sabiex l-esponent ikun jista jkollu access għall- garaxxijiet;

5. Illi, b'kontinwazzjoni mal-premess, is-socjeta' attrici rrifjutat li tali xogħol isir minnha hekk kif ma ridetx tidhol fi spejjez, u għaldaqstant is-socjeta' attrici u l-esponent laħqu ftehim illi dawn ix-xogħolijiet kienu se jsiru mill-esponent u dan a spejjez tiegħu stess;

6. Illi mingħajr pregudizzju għal premess, dawn ix-xogħolijiet saru bl-għarfien u l-kunsens tas- socjeta' attrici;

7. Illi mingħajr pregudizzju għal premess, frigward tal-allegazzjoni li minhabba ix-xogħolijiet li saru mill-esponent wiehed mill-garaxxijiet ma jistax jintuza, kif se jigi ampjament ppruvat f'dina il-kawza, id-diffikulta' li jintuza dan il-garaxx tirrizzulta minn cimenta li hemm quddiem tali garaxx. Illi din ic-cimenta ilha hemm aktar minn ghoxrin (20) sena u għaldaqstant ferm qabel l- esponent ma ezegwixxa ix-xogħolijiet;

8. Illi mingħajr pregudizzju għal premess, b'dawn bix-xogħolijiet is-socjeta' attrici bl-ebda mod ma giet pregudikata, izda anzi a spejjez tal-esponent għamel ammeljoramenti bil-benedizzjoni tal-istess socjeta' u li minnhom qed igawdi kullhadd inkluz is-socjeta' attrici;

9. Illi għal ragunijiet fuq esposti l-pretensjonijiet tas-socjeta' attrici kif dedotti fir-rikors tagħha għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ix-xieħda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti;

5. Rat li l-kawza giet differita għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija azzjoni għat-tneħħija ta' xogħlijiet minn rampa li tagħti aċċess għal kumpless ta' garaxxijiet li l-attriċi tgħid saru mill-konvenut u jfixxlu d-drittijiet tagħha dwar l-istess rampa.
7. Il-fatti tal-każ jistgħu jiġu riassunti kif ġej.
8. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Sam Abela fil-5 t'Ottubru 2018², l-attriċi bieghet lill-konvenut «*żewġ garaxxijiet kontigwi għall-xulxin, mingħajr l-arja relattiva tagħhom, internament immarkati bin-numri ħamsa u sitta (5 u 6) u formanti parti minn kumpless ta' garaxxijiet sottostanti għall-blokk ta' bini bl-isem 'Seaview Flats', Block "A" u Block "B", b'entrata bla numru jew isem minn Cross Street, il-Mellieħa*». Fost id-drittijiet trasferiti lill-konvenut flimkien ma' dawn iż-żewġ garaxxijiet kien hemm ukoll «*id-dritt ta' użu in perpetuu u mhux interrott tal-partijiet komuni tal-istess kumpless ta' garaxxijiet li minnu jiffurmaw parti l-garaxxijiet hawn mibjugħa, u cioè l-entrata fuq Cross Street, ir-rampa u l-passage way*».
9. Irriżulta li dawn iż-żewġ garaxxijiet, u l-kumpless ta' bini sħiħ li minnu jiffurmaw parti, ġew kostruwiti mill-attriċi stess³. L-attriċi tgħid li, mingħajr ma ġiet infurmata u wisq inqas mingħajr ma nkiseb il-kunsens tagħha⁴, saru xogħlijiet fuq ir-rampa li minnha taċċedi għall-kumpless tal-garaxxijiet mill-konvenut. Dawn ix-xogħlijiet wasslu għal bdil fir-rampa in kwistjoni li l-attriċi tgħid ma jippermettulix tagħmel użu minn garaxxijiet oħrajn li hija għandha fl-istess kumpless bl-istess mod u faċilità li kellha qabel ix-xogħlijiet⁵. L-attriċi saħansitra tgħid li wieħed minn dawn il-garaxxijiet lanqas għadu jista' jintuża.
10. Bartolomeo Caruana, direttur tal-attriċi, xehed li l-konvenut kien semmilu li se jagħmel xi xogħol żgħir fuq din ir-rampa, li għalih huwa ma oġġezzjonax diment li ma kienx se joħloq inkonvenjent għall-proprjetarji tal-garaxxijiet l-oħrajn. Jgħid

² Fol.4.

³ Ara x-xieħda bl-affidavit ta' Bartolomeo sive Bertu Caruana, a fol.15.

⁴ Ara x-xieħda bl-affidavit ta' Bartolomeo sive Bertu Caruana, a fol.16.

⁵ Ara x-xieħda bl-affidavit ta' Bartolomeo sive Bertu Caruana, a fol.15.

li però x-xogħlijiet li saru mill-konvenut imorru lil'hinn minn xogħol «żgħir», u dak li sar jaġevola lill-konvenut u jippreġudika lill-attriċi.

11. Ma jirriżultax li x-xogħlijiet li saru mill-konvenut fuq din ir-rampa kienu koperti minn permess ta' żvilupp⁶. Jidher li r-rampa nnifisha ġiet estiża b'mod li tibda minn quddiem il-garaxx internament numerat wieħed, u din l-estensjoni wasslet biex trendi d-dħul u l-ħruġ minn dan il-garaxx «*near impossible*»⁷.
12. Jidher li qabel ix-xogħlijiet magħmula mill-konvenut, ir-rampa kienet iqsar u iktar wieqfa⁸. Jidher ukoll li wieħed mill-bibien tal-garaxx numru wieħed minn dejjem ma setax jinfetaħ sew minħabba r-rampa⁹, anki qabel ix-xogħlijiet magħmula mill-konvenut¹⁰. Il-konvenut xehed li kif kienet ir-rampa, il-vetturi tiegħu kienu jħokku l-qiegħ huwa u nieżel¹¹.
13. Fix-xiehda tiegħu, il-konvenut sostna li huwa nduna bil-kondizzjoni tar-rampa gabel xtara l-garaxx, u għalhekk kien se jiddeċiedi li ma jixtrihx dan il-garaxx billi ma kienx jgħodd għalih. Imbagħad reġgħa tkellem mad-direttur tal-attriċi, u talbu jirranġa l-entrata sabiex din tkun aġevoli għall-vettura li kellu l-konvenut. Skont il-konvenut, id-direttur tal-attriċi qallu li hu ma riedx jirranġa r-rampa, iżda qal lill-konvenut biex jirranġaha hu jekk irid. Il-konvenut jgħid li kien fuq dak id-diskors li hu ddeċieda li minflok jixtri garaxx wieħed, jixtri tnejn¹².
14. Il-Qorti, kif diversament presjeduta, ħatret perit tekniku biex jassistiha f'din il-kawża. Permezz ta' relazzjoni preżentata fil-5 ta' Lulju 2024 u maħlufa fit-12 ta' Lulju 2024¹³, il-perit tekniku, wara li għamel sunt tal-provi u għamel l-osservazzjonijiet u l-konstatazzjonijiet tiegħu, estenda l-konkluzjonijiet li ġejjin:

⁶ Ara x-xiehda ta' Ian Galea, a fol.25, u tal-Perit Sarabelle D'Amato, a fol.91.

⁷ Ara r-rapport tal-Perit D'Amato, a fol.94.

⁸ Ara x-xiehda ta' Charlie Mangion, a fol.127.

⁹ Ara wkoll ir-rapport ġuramentat tal-Perit Joseph Attard, a fol.144-145.

¹⁰ Ara x-xiehda ta' Martin Edwards, a fol.130.

¹¹ Ara x-xiehda tal-konvenut, a fol.134.

¹² Ara x-xiehda tal-konvenut, a fol.134.

¹³ Fol.113.

- i. L-intimat Debono għamel xogħlijiet fuq ir-rampa tal-kumpless tal-garaxxijiet sabiex itejjeb l-aċċess għall-imsemmi kumpless.
- ii. L-imsemmija interventi wasslu għat-tnaqqis fil-headroom tar-rampa tal-imsemmi kumpless bir-riżultat li r-rampa mhijiex konformi mal-istandards vigenti tal-Awtorità tal-lppjanar.
- iii. L-istess xogħlijiet wasslu sabiex ittawlet ir-rampa bir-riżultat li l-bieb tal-ewwel garaxx ġie ostakolat.
- iv. Huwa fatt li dan il-garaxx kien diġa kemmxajn ostakolat qabel ma saru x-xogħolijiet u fil-fatt dan il-garaxx għamel żmien twil vojt...
- v. In vista tal-konklużjoni numru 3 il-garaxx ma jistax jintuża għalkemm għandu jingħad ukoll li l-aċċess diġa ma kienx idejali kif spjegat.
- vi. Illi l-esponenti issugherixxa diversi interventi li għandhom jiġu segwiti sabiex tiġi reintegrata l-proprjetà tas-soċjetà attriċi...

15. Issa li ġew esposti r-riżultanzi fattwali, imiss illi l-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet tal-attriċi, u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Ikkunsidrat:

16. Illi l-Qorti sejra qabel xejn tindirizza l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut.

17. Huwa konsistentement miżmum li l-preskrizzjoni applikabbli għall-azzjoni tal-attur tiddependi mit-termini u min-natura tal-azzjoni nnifisha, irrispettivament minn dak li jista' jirriżulta mill-provi matul il-kors tas-smiġħ tal-kawża (ara f'dan is-sens **Lorry sive Lawrence Cuschieri vs. L-Onor. Ministru tal-Ambjent et**, Appell Superjuri, 25 ta' Frar 2005; **Korporazzjoni għas-Servizzi ta' l-Ilma vs. Oil and Construction International Limited**, Appell Inferjuri, 28 t'April 2004; **Peter Montebello vs. Peter Montebello et**, Prim'Awla, 25 ta' Settembru 2003). Kif intqal fid-deċiżjoni **Joseph Borg vs. Nobbli Maria Testaferrata Bonici** (Appell Superjuri, 24 ta' Marzu 1958)¹⁴: «...wieġed għandu jħares, biex jiddeċidi liema hija l-preskrizzjoni applikabbli, lejn id-domanda kif dedotta fiċ-ċitazzjoni»¹⁵.

¹⁴ Kollezz. Vol.XLII.i.153.

¹⁵ Ara fl-istess sens **Korporazzjoni għas-Servizzi ta' l-Ilma vs. Oil and Construction International Limited**, Appell Inferjuri, 28 t'April 2004.

18. Issa fir-rikors ġuramentat tagħha, l-attriċi qiegħda titlob it-tneħħija ta' xogħlijiet li l-konvenut għamel bi ksur tad-drittijiet petitorji tagħha. L-azzjoni tagħha, għalhekk, m'hijiex azzjoni għal «*ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat*». Dan ifisser li l-preskrizzjoni eċċepita m'hijiex applikabbli, u għalhekk l-eċċezzjoni tal-konvenut qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat:

19. Illi l-Qorti issa sejra tqis il-meritu tal-każ. Fil-konsiderazzjonijiet tagħha, il-Qorti mhux se tillimita ruħha għas-sottomissjonijiet li saru mill-kontendenti, u sejra tapplika l-liġi għall-fatti kif jirriżultawha stabbiliti mill-provi li tressqu tul il-kors tal-kawża. Dan huwa hekk għaliex *iura novit curia*. Kif ġie spjegat fid-deċiżjoni **John Azzopardi et vs. Awtorità għat-Trasport f'Malta** (Appell Superjuri, 7 ta' Novembru 2024):

21. Ma ninsewx ukoll li huwa dmir tal-qorti li teżamina l-aspetti legali kollha tal-kawża u jekk hemm bżonn anke li tagħmel tajjeb għall-iżbalji jew għan-nuqqasijiet tal-partijiet. Dan hu hekk għaliex il-qorti taf il-liġi (*iura novit curia*). U billi l-qorti hija dejjem marbuta illi tapplika l-liġi, dan ifisser li fit-tweqqi tal-funzjonijiet tagħha hija ma teħtieġx l-inizjattiva tal-partijiet biex tħaddem il-liġi kif suppost (ara **Valmor Borg (ImportExport) Limited v. Slais Company Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Mejju, 2024 u **Palm Shipping Agency Limited v. Korporazzjoni Enemalta** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023). Dan ifisser ukoll li l-partijiet ma jistgħux raġonevolment jilmentaw li huma jkunu ġew maħsuda għaliex dik il-qorti tkun sempliċement applikat il-liġi għall-każ tagħhom.

20. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, u anki tul il-kors tal-kawża, l-attriċi sostniet diversi drabi li l-konvenut għandu biss dritt t'użu fuq il-partijiet «komuni» tal-kumplex tal-garaxxijiet in kwistjoni.

21. M'hemmx dubju li dan il-kumpless ta' garaxxijiet huwa kondominju kif imfisser fl-Att dwar il-*Condominia*¹⁶ (minn issa 'l quddiem «l-Att»). Fil-fatt l-artikolu 2(1) tal-Att ifisser li:

Condominium huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjetà jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iżjed *pro indiviso* u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija tal-istess żewġ persuni jew iżjed *pro diviso*...

22. Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, il-garaxxijiet huma l-oqsma separati li jappartjenu lil aktar minn żewġ persuni *pro diviso*, filwaqt li r-rampa u l-entratura tal-garaxxijiet huma l-partijiet komuni – komuni fis-sens li huma destinati għall-użu u tgawdija komuni tas-sidien *pro diviso* – li l-proprjetà tagħhom jew l-użu u t-tgawdija tagħhom hija vestita f'aktar minn żewġ persuni *pro indiviso*.

23. L-Att dwar il-*Condominia* huwa fil-parti l-kbira tiegħu mudellat fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1942 li jirregolaw l-istess materja¹⁷. Anki taht dik il-liġi hemm provdut li t-titolu tas-sidien tal-oqsma separati fuq il-partijiet komuni għandu jirriżulta mill-att li bih inħoloq il-kondominju, u jekk f'dak l-att ma jingħad xejn, il-preżunzjoni hi li l-ambjenti msemmija fl-artikolu 5 tal-Att huma ta' proprjetà komuni tal-kondomini. Insibu hekk:

La legge presume (presunzione *iuris*) che le cose di cui i proprietari di piani od appartamenti godono in comune, appartengono ad essi in comproprietà, ed ha cura di precisare l'estensione di ciascun diritto presumendolo (anche qui presunzione *iuris*) proporzionale al valore del piano o porzione di piano di cui ciascun partecipante ha la proprietà (art.1118) «se il titolo non dispone altrimenti».¹⁸

24. U fir-rigward tat-titolu li għalih tirreferi l-liġi, ingħad li: «*In dottrina è comune l'affermazione che il titolo, idoneo a vincere la presunzione di comunione, si riferisce all'atto costitutivo del condominio o al negozio giuridico successivo al*

¹⁶ Kapitolu 398 tal-liġijiet ta' Malta.

¹⁷ Art.1117-1139.

¹⁸ **Novissimo Digesto Italiano**, vuċi «Condominio negli Edifici», §4.

sorgere dello stesso condominio, posto in essere da tutti i partecipanti al condominio»¹⁹.

25. Fil-każ tagħna, it-titolu tal-konvenut huwa l-kuntratt tal-5 t'Ottubru 2018, li bih huwa kiseb l-oqsma separati tiegħu mingħand l-attriċi, li hija l-kostruttriċi tal-kondominju in kwistjoni. F'dan l-att, insibu li l-konvenut ma ngħatax sehem indiviż fi proprjetà mill-partijiet komuni, iżda jedd ta' użu «in perpetwu u mhux interrott». Dan huwa permessibbli, la darba kif rajna skont it-tifsira contenuta fl-artikolu 2 tal-Att, għall-kostituzzjoni tal-kondominju mhux meħtieġ li s-sidien tal-oqsma separati jkollhom sehem fi proprjetà mill-partijiet komuni, iżda huwa biżżejjed li jkollhom l-użu u t-tgawdija tagħhom.

26. Stabbilita għalhekk l-applikabilità tad-dispożizzjonijiet tal-Att, għandu jirriżulta li dak li sar mill-konvenut tassew sar bla jedd.

27. L-artikolu 8(1) tal-Att jgħid hekk:

Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), il-condomini jistgħu jipprovdu, permezz tal-vot tal-maġġoranza msemmi fl-artikolu 22(7), għall-egħmil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni.

28. Din id-dispożizzjoni tirregola l-mod kif isiru tibdiliet fil-partijiet komuni. M'hemmx dubju li r-rampa li fiha saru x-xogħlijiet mill-konvenut hija waħda minn dawn il-partijiet komuni. Il-liġi tgħid bl-aktar mod ċar li dan it-tibdil jista' jsir biss permezz tal-vot tal-maġġoranza ta' żewġ terzi – sakemm it-tibdil propost ma jkunx wieħed minn dawk elenkat tassattivament fis-subartikolu tlieta, f'liema każ huwa meħtieġ il-kunsens unanimu tal-kondomini.

¹⁹ *De Renzis ed altri*, Trattato del Condominio (CEDAM, 2008), pġa.115.

29. L-artikolu 8(1) tal-Att huwa mudellat fuq l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Taljan, kif kien fis-sehħ fiż-żmien li ġie promulgat l-Att²⁰. Fir-rigward insibu awtorevolment miżmum hekk:

Per il nuovo Codice, il consenso all'innovazione non può rivestire una forma diversa da quella prescritta dalla legge (art. 1120 C. Civ.), deve risultare cioè da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti presa con l'osservanza di tutte le forme ... e con le maggioranze necessarie a seconda della qualità ed importanza dell'oggetto della deliberazione. Quanlunque atto di modifica od aggiunta che il singolo compia sulle cose comuni esorbitando dai limiti segnati al suo diritto ..., deve considerarsi illecito (innovazione vietata) quando egli non abbia curato di ottenere l'autorizzazione ad eseguirlo da parte dell'assemblea dei partecipanti. È implicito dunque, e non dovrebbe più dar adito a discussioni, che il consenso alle innovazioni lecite (in quanto consentite dalla legge) deve necessariamente, sotto l'impero del nuovo Codice, risultare da un atto scritto, e precisamente dalla deliberazione dell'assemblea che, con la maggioranza prescritta, ne approva o delibera l'esecuzione.²¹

30. Dan kollu jidher li jgħodd anki taħt il-liġi tagħna. Il-liġi tagħna wkoll trid li t-tibdiliet jiġu awtorizzati bil-maġġoranza ndikata fl-artikolu 22(7) tal-Att, u l-assenza ta' dik il-maġġoranza għandha bħala konsegwenza li ġġib kull tibdil li jsir mingħajrha illeċitu u kontra l-liġi.

31. Għalhekk filwaqt li l-attriċi m'għandhiex raġun tippretendi li ebda tibdil ma jsir fil-partijiet komuni mingħajr il-kunsens tagħha, lanqas ma għandu raġun il-konvenut jagħmel xogħlijiet fil-partijiet komuni mingħajr ma jkun kiseb l-awtorizzazzjoni meħtieġa skont il-liġi.

32. Il-konvenut iddefenda l-aġir tiegħu billi sostna li kellu l-kunsens tal-attriċi. L-attriċi dan tikkontestah. Kif rajna, il-kunsens tal-attriċi wehida mhux biżżejjed biex ix-xogħlijiet in kwistjoni jiġu legittimati. Il-liġi trid li kunsens bħal dak jingħata

²⁰ 1120. (1) I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso piu' comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. (2) Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilita' o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

²¹ **Novissimo Digesto**, loc. cit., §25.

bil-vot tal-maġġoranza msemmija fl-artikolu 22(7). Għal din il-Qorti, ir-riferenza għall-artikolu 22(7) tfisser li d-deċiżjoni għandha tittieħed ukoll f'laqgħa ġenerali li ssir skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 22 tal-Att. Dan għalhekk jinneċessita li kull *condominus* jingħata avviż tal-laqgħa kif imiss, u li fil-laqgħa jkun hemm ukoll *quorum*. Ifisser ukoll li d-deċiżjoni tittieħed bil-miktub. Din l-aħħar ħtieġa ma tissemmix mil-liġi espressament, iżda hija impliċita f'diversi dispożizzjonijiet oħrajn, fosthom fl-artikolu 16(2) tal-Att kif ukoll fl-artikolu 23 tal-Att, li jagħti jedd t'impunjażżjoni lill-*condominus* dissenzjenti kontra deċiżjonijiet li hu jqis li jkun irragonevoli jew oppressivi.

33. Kif rajna, xejn minn dan ma sar u għalhekk ma jista' qatt jiġi kkunsidrat li l-konvenut kien validament awtorizzat jagħmel xogħlijiet fil-partijiet komuni.

34. Barra minn hekk, mill-provi prodotti l-Qorti ma tistax tikkonkludi li l-attriċi tasew awtorizzat lill-konvenut jagħmel xogħlijiet li saru illegalment billi ma kienux koperti b'permess ta' żvilupp, u li skont il-perit tekniku wasslu biex l-użu tal-ewwel garaxx ikun imxeKKel aktar milli diġà kien.

35. Għall-kompletezza, m'huwiex inopportun li jiġi osservat ukoll li l-interess ġuridiku ta' azzjoni għat-tneħħija ta' kull haġa magħmul minn *condominus* bi preġudizzju tad-drittijiet tal-*condominii* l-oħrajn hija vestita f'kull wieħed minnhom. Dan huwa hekk kemm taħt il-liġi Taljana, u kemm taħt il-liġi Maltija.

36. L-awtur **Cesare Massimo Bianca**, fil-ktieb tiegħu *Diritto Civile: Vol. VI La Proprietà*, jirrileva dan li ġej:

Per quanto riguarda la legittimazione processuale, la tesi che nega soggettività al condominio induce la giurisprudenza a ravvisare tale legittimazione in capo a singoli condomini, ognuno dei quali è reputato parte nei giudizi relativi ai diritti comuni e presuntivamente autorizzato dagli altri condòmini a rappresentare il condominio. I singoli condòmini sono ritenuti legittimati a proporre azioni in nome del condominio, ad intervenire nelle cause già iniziate o resiste dall'amministratore, ad impugnare le sentenze sfavorevoli al condominio.²²

²² §257.

37. Fl-istess vena, għe awtorevolment meqjus kif għej:

Poichè peraltro ogni singolo partecipante ha riconosciuto dalla legge il diritto di usare e godere delle parti e servizi comuni nei limiti della propria quota (art. 1101, 1102, 1118 C. Civ.), non è dubbio che per la tutela di tale suo diritto ciascuno è libero di agire in giudizio senza necessità di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea o dell'amministratore.

Similmente non sarà possibile al singolo condomino convenire in giudizio l'amministratore quando lamenti la lesione del proprio diritto di condominio per atti arbitrari (uso illegittimo od eccessivo di parti o servizi comuni; diritti vantati sulle parti comuni, ecc.) commessi da un altro condomino (meno ancora, naturalmente, se questi atti fossero commessi da un terzo estraneo alla comunione). Per la tutela del suo diritto leso il singolo partecipante dovrà agire nei confronti dell'autore della lesione, e non già nei confronti dell'amministratore quando questo sia rimasto estraneo all'atto illegittimo...²³

38. Anki l-awturi **De Renzis, Ferrari, Nicoletti e Redivo**, fil-ktieb tagħhom *Trattato del Condominio*²⁴ jispjegaw :-

È principio giurisprudenziale consolidato (v. Cass. 22 novembre 1986 n. 6881) che a tutela della proprietà comune ciascun condomino è abilitato ad esercitare da solo, senza cioè che siano necessari l'autorizzazione o l'intervento degli altri condomini, tutte le azioni, sia reali che personali, previste a tutela della proprietà esclusiva.

39. B'zieda ma' dawn ir-riljevi dottrinali, jirriżulta wkoll illi l-Qrati Taljani ħadu pożizzjoni konformi. Fil-kawża deciza fit-28 ta' Ġunju 2001, bin-numru 8842, il-Qorti ta' Kassazzjoni osservat li:

In tema di condominio la tutela dei diritti comuni compete ad ogni condomino, il quale può agire in giudizio senza necessità di chiamare in causa gli altri, anche in sede di impugnazione e, nonostante, la loro eventuale costituzione nel grado precedente.

²³ **Novissimo Digesto Italiano**, loc. cit., §72-73.

²⁴ Op cit, pagina 204.

40. Issir riferenza wkoll għad-deċiżjoni tal-istess Qorti mogħtija fid-9 ta' Ġunju, 2000, fil-kawża bin-numru 7891, fejn intqal:

Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'**amministratore per effetto della nomina ex art. 1129 c.c.** ha soltanto **una rappresentanza ex mandato** dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni...

41. L-artikolu 4 tal-Att espressament jeskludi d-disposizzjonijiet kollha tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili²⁵ mill-applikazzjoni għal dawk il-partijiet komuni tal-kondominji. Però imkien ma huma esklużi mill-applikazzjoni għall-kondominji dawk id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili li jikkontemplaw l-azzjonijiet reali, possessorji jew personali mogħtija għat-tutela tad-drittijiet ta' proprjetà. Il-Qrati Matlin ukoll ħadu posizzjoni li hija konformi ma' dik meħuda fil-ġurisprudenza Taljana. Hekk, per eżempju, ġie bosta drabi deċiż illi kull wieħed mill-kondomini jista' jipproċedi individwalment, mingħajr l-approvazzjoni jew l-adeżjoni ta' xi kondomini oħra, b'azzjoni ta' spoll jekk jiġi spoljat fir-rigward tal-partijiet komuni. F'dan il-kuntest tista' ssir riferenza għal dak deċiż mill-Qorti tal-Appell f'sentenza mogħtija fis-6 ta' Settembru 2010, fl-ismijiet **Bernardette Licari vs. Victor Emanuel Gusman et pro et**, fejn ġiet ikkonfermata d-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li qieset kif il-permess tal-maġġoranza tal-kondomini huwa rrilevanti f'kawża ta' spoll. Fil-kawża fl-ismijiet **Filippa Abela vs. Alfons sive Alfie Bonavia et** (Prim'Awla, 25 ta' Ġunju 2009) ġie ribadit illi «...l-Att dwar il-Condominia mhux intiz sabiex b'xi mod jissupera l-kuncett ta' spoll». Fid-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Malcolm Pace Debono et vs. Mark Borda et** (23 ta' Novembru 2020) ġie korrettement osservat:

²⁵ Dawk id-disposizzjonijiet li jirregolaw il-Komunjoni tal-Beni.

Il-Qorti tikkummenta, li d-dritt ta' kull kondomini fir-rigward ta' dak li jirrigwarda lilhom taħt Kap 398 tal-liġijiet ta' Malta, jesisti b'mod kompatibbli mad-dritt ta' kull wieħed minnhom li jeżerċita l-azzjoni li jagħtih artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili. Id-drittijiet taħt il-liġi speċjali ma jeskludux id-drittijiet li tati l-liġi ġenerali fil-kuntest tal-vertenza legali li għandha quddiemha din il-Qorti, fid-dawl tat-tieni eċċezzjoni mogħtija mis-Socjeta' konvenuta. Għalhekk l-actio petitorja ma tiżvanixxix quddiem id-drittijiet tal-kondomini.²⁶

42. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk jirriżulta li t-talbiet tal-attriċi għandhom jiġu milqugħa.

43. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- (i) tiċċad l-ewwel eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili tal-konvenut;
- (ii) tiċċad il-kumpliment tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut;
- (iii) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-attriċi għandha dritt tagħmel użu liberu u ampju mir-rampa komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet mertu ta' dawn il-proċeduri minn liema garaxxijiet tnejn ġew trasferiti lill-konvenut;
- (iv) tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-konvenut abbużivament għamel xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-kumpless in kwistjoni li b'riżultat tagħhom fixkel id-dritt ta' dñul u ħruġ almenu minn wieħed mill-garaxxijiet fl-istess kumpless, liema garaxx jappartjeni lill-attriċi;
- (v) tilqa' t-tielet talba u b'hekk tordna lill-konvenut jagħmel dawk ix-xogħlijiet fil-kumpless ta' garaxxijiet sabiex l-attriċi tiġi reintegrata fit-tgawdija tad-drittijiet li kellha qabel saru l-imsemmija xogħlijiet mill-konvenut;
- (vi) tilqa' r-raba' talba u tordna lill-konvenut, a spejjeż u riskju tiegħu, jeżegwixxi x-xogħlijiet neċessarji taħt is-sorveljanza tal-Perit Michael

²⁶ Ara wkoll fl-istess sens **Carmela sive Carol Walsh et vs. Robert Brinciau et** (Prim'Awla, 18 t'April 2023).

Lanfranco, li qed jiġi nominat għal dan l-iskop, u dan fi żmien tliet xhur minn din is-sentenza;

- (vii) tilqa' l-ħames talba billi tawtorizza lill-attriċi tagħmel ix-xogħlijiet ordnati hi, a spejjeż u riskju tal-konvenut, f'każ li l-konvenut jonqos milli jwettaqhom fiż-żmien mogħti, dejjem taħt is-sorveljanza tal-Perit Michael Lanfranco;
- (viii) tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża kif ukoll tal-eżekuzzjoni ta' din is-sentenza.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur