PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 6 ta' Ġunju 2025

Nru: 1

Rikors Ġuramentat Nru. 24/2020

George u Theresa konjugi Borg bħala prokuraturi ġenerali ta' binhom Francesco Borg

v

Anna Coppola

Daħla

1. Ir-rikorrent Francesco Borg, li qiegħed jiġi rappreżentat mill-ġenituri tiegħu – George u Theresa Borg, debitament awtorizzati permezz ta' prokura - huwa l-propjetarju tal-appartament numru wieħed (1) (il-'proprjetà tar-rikorrent') li jifforma parti mill-blokk appartamenti u garaxxijiet bl-isem 'Binja Qortin', Blokk numru ħamsa (5), fi Triq il-Vopi (gia Triq ġdida fi Triq Larry Vella), il-Qawra, San Pawl, il-Baħar (il-'Blokka'), liem appartament jgawdi "d-dritt ta' użu in perpetwu u mhux interrotti tal-partijiet u tas-servizzi kollha komuna tal-blokk appartamenti u garaxxi". Huwa xtara dan l-appartament mill-Awtorità tad-Djar fis-17 ta' Diċembru 2014,[1] skont il-kondizzjonijiet stipulati fl-att ta' bejgħ u redenzjoni ippubblikat min-Nutar Dottor Vanessa Grech kif ukoll dawk stipulati fl-

[1] Ara t-titolu għar-reġistrazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrent, f'paġna 25.

Avviż numru 77 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Frar 2014 (l-'Avviż 77 tal-2014' jew l-'Avviż 77').[2]

2. L-intimata hija l-propjetarja tal-appartament numru ħamsa (5) fit-tielet sular tal-Blokka, li hija xtrat ma' bintha (li ma tifformax parti mill-kawża) fl-2010.

Fatti

L-installazzjoni tal-a.c. fuq il-ħajt komuni

3. Fl-2017, l-intimata waħħlet il-*condensor unit* (minn hawn 'il quddiem l-'a.c.') tal-arja kundizzjonata mat-tieqa tagħha fuq il-ħajt komuni, fejn jisporġi għal ġol-bitħa tal-proprjetà tar-rikorrent. Hija niffdet il-katusa komuni tal-Blokka li, qabel, kienet tintuża esklussivament biex inixxi l-ilma tax-xita, biex tpoġġi l-pajp tal-a.c.[3]

4. Ir-rikorrenti għan-nom ta' binhom, Francesco Borg, kitbu żewġ ittri legali lill-intimata fl-10 ta' Awwissu 2018,[4] u fis-26 ta' Awwissu 2018, u ittra uffiċjali tal-24 ta' Settembru 2018,[5] fejn sejħulha biex tneħħi l-a.c. li, skont ma ntqal, kien ġie mpoġġi fl-arja tal-proprjetà tar-rikorrent, u biex treġġa' lura l-katusa komuni għall-istat oriġinali tagħha. L-intimata wieġbet bl-avukat tagħha fit-2 ta' Ottubru 2018, u informathom li kienet ser tneħħih. Fil-fatt hija ġabet il-ħaddiema biex jaqilgħu l-a.c. ftit ġranet wara, fil-5 ta' Ottubru 2018.[6]

5. Iżda x-xogħolijiet li wettqu ma solvewx il-vertenza ta' bejn il-partijiet; anzi komplew jaggravawha.

Il-ħsarat fil-katusa komunali

6. Meta kienu qiegħdin jitwettqu ix-xogħolijiet biex jitneħħa l-a.c., waqgħet ġebla għal ġol-bitħa tal-proprjetà tar-rikorrent u kissret l-'*elbow'* tal-katusa komuni. Ir-rikorrent minnufih informa lill-ħaddiema bil-ħsara.[7] Dakinhar stess, cioè fil-5 ta' Ottubru 2018, il-ħaddiema

---

[2] Ara l-Avviż Numru 77 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Frar 2014 f'paġni 44-63.
[3] Ara l-affidavit ta' Theresa Borg f'paġni 5-18, l-affidavit ta' George Borg, f'paġni 27-37, u l-kontro-eżami ta' George Borg, f'paġni 189-202.
[4] Ara vera kopja tal-ittra legali tal-10 ta' Awwissu 2018, mir-rikorrenti lill-intimata, f'paġna 64.
[5] Ara l-ittra uffiċjali b'numru 3294/18, mir-rikorrenti lill-intimata, f'paġna 152.
[6] Ara l-affidavit ta' Theresa Borg f'paġni 5-18, l-affidavit ta' George Borg, f'paġni 27-37, u l-kontro-eżami ta' George Borg, f'paġni 189-202.
[7] Ibid.

aċċedew fuq il-proprjetà tar-rikorrent u, bi spejjeż tal-intimata, sewwew l-*easybend* fejn inkiser bil-ġebla. Il-ħaddiema rritornaw fit-12 ta' Ottubru 2018, biex isoddu t-toqba fejn ġie mpoġġi l-pajp li joħroġ l-ilma tal-a.c. fil-katusa komuni tal-*overflow* tal-ilma tax-xita.[8]

7. Meta għamlet ix-xita l-ewwel darba, ir-rikorrent ġie avżat li kien qed jipperkola l-ilma mill-proprjetà tar-rikorrent, għal ġol-garaxx ta' komproprjetarju ieħor, Joseph Micallef.[9] Ir-rikorrent ma setax isib s-sors tal-problema u għalhekk ġab lill-Inġinier Matthew Cauchi, li għandu kumpanija 'CHI Consultants' li toffri servizzi ta' '*water leak detection*' ('*non-disruptive testing*'),[10] u dana sabiex jiċċekkja l-katusi b'sistema *infra-red*.

8. Meta l-Inġinier aċċeda fil-proprjetà tar-rikorrent fil-15 ta' Novembru 2018, huwa sab qasma fil-katusa komunali tal-ilma tax-xita fejn din tgħaddi mill-konkos, minn taħt il-madum tal-bitħa tal-proprjetà tar-rikorrent, u taqbad mal-mimduda li timxi mal-garaxx 'il barra. Skont ir-rapport redatt minnu:-

> "Water ingress from the back of the apartment to the garages. Visually the terrace above showed some minor cracks in the grouting but in general the terrace was well-maintained, a common rain water pipe draining the roof passing through the terrace to the garages underneath was tested and it was found to be leaking. The water dripped in the same location where garage owner was already seeing water damage. It is confirmed that this leak has wetted both garage ceilings..."[11]

9. Ir-rikorrent sewwa il-katusa fl-4 ta' Diċembru 2018, bi spejjeż tiegħu. Fuq is-suġġeriment tal-Inġinier, ir-rikorrent waħħal ventilaturi żgħar f'nofs il-bitħa fit-torba ta' taħt il-madum biex jinxef l-ilma li seta' pperkola. Ir-rikorrent jgħid li l-ħsara fil-katusa komuni kienet ir-riżultat tat-tiswijiet li wettqu l-ħaddiema tal-intimata meta fil-5 ta' Ottubru 2018 irrimpjazzaw l-*elbow* tal-katusa. Jallega li meta ġew biex iddaħħlu l-*elbow* il-ġdid, il-ħaddiema qalgħu l-*brackets* fejn kienet marbuta l-katusa oriġinali, u li b'dak iċ-ċaqliq il-katusa nqasmet minn taħt il-madum.[12]

---

[8] Ibid.
[9] Ara x-xhieda ta' Joseph Micallef quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, fil-proċess allegat f'paġni 75-77.
[10] Ara x-xhieda tal-Inġinier Matthew Cauchi quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, fil-proċess allegat f'paġni 78-82.
[11] Ara r-rapport tal-Inġinier Matthew Cauchi (CHI Consultants Limited) ippreżentat waqt ix-xhieda tiegħu quddiem il-Qorti tal-Maġistrati fl-20 ta' Settembru 2021, fil-proċess allegat f'paġni 50-70.
[12] Ara l-affidavit ta' Theresa Borg f'paġni 5-18, l-affidavit ta' George Borg, f'paġni 27-37, u l-kontro-eżami ta' George Borg, f'paġni 189-202.

L-installazzjoni tal-a.c. fuq il-bejt

10. Fit-28 ta' Mejju 2019, l-intimata waħħlet l-a.c. fuq il-ħajt/opramorta tal-bejt, kif jidher hawn:-[13]

11. Fit-28 ta' Ġunju 2019, ir-rikorrent bagħat ittra uffiċjali lill-intimata biex tneħħi l-a.c. bl-attrezzi kollha tiegħu minn fuq il-bejt.[14] Jilmenta li twaħħlu pajpijiet ħoxnin suwed tal-a.c. mill-opramorta sat-tieqa tal-intimata, fuq il-ħajt komuni li jagħti għall-bitħa tal-proprjetà tar-rikorrent, u xorta qed iqattar l-ilma għal fuq l-istess bitħa. Apparti minn hekk, huwa jallega li t-twaħħil tal-a.c. fuq il-bejt jmur kontra l-kondizzjonijiet tal-użu tal-bejt li ġew imposti mill-Awtorità tad-Djar fuq il-bejgħ tal-appartamenti rispettivi.

12. Għalkemm ma ġietx esibita kopja tal-kuntratt t'akkwist tal-intimata, ir-rikorrent jgħid li l-kondizzjonijiet japplikaw ugwalment għall-Blokka sħiħa, anke jekk l-akkwist tal-intimata sar qabel ma ġie ppubblikat l-Avviż 77. Jispjega li t-tali avviżi joħorġu kull darba li joħroġ tender ġdid, iżda dan ma jfissirx li jkunu nbidlu l-kondizzjonijiet rilevanti għall-użu tal-partijiet komuni fil-blokka.[15] L-intimata ma tiċħadx li l-akkwist tagħha huwa rregolat mill-

[13] Paġna 163(o).
[14] Ara l-ittra uffiċjali b'numru 1649/2019, mir-rikorrenti lill-intimata, f'paġni 157-158.
[15] Ara n-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti, f'paġni 232-260

istess kondizzjonijiet; teċepixxi però, li "m'hemm xejn li jikkonferma li ma jistawx jitwaħħlu l-outdoor units tal-ac hemmhekk."[16]

13. Fil-fatt hija tallega li hemm sid ieħor li jżomm l-ac fuq il-bejt, u li meta kkonsultat lill-Awtorità tad-Djar dwar dan, dawn kienu qalulha li ġaladarba l-bejt huwa ta' kulħadd, hija tista' żżomm l-a.c. hemm.[17] Hija ma ressqet l-ebda prova ta' din il-konverżazzjoni però, għajr għall-kelma tagħha. Hija tgħid ukoll li r-rappreżentanti tat-tali Awtorità kkonfermaw li l-a.c., kif qiegħed bħalissa, huwa konformi mal-*policies* u l-istandards tal-ippjanar. Ġiet annessa kopja tal-komunikazzjoni elettronika bi prova ta' dan,[18] u tela' wkoll jixhed Ian Galea in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar.[19]

14. L-intimata tgħid ukoll li ma kellha l-ebda alternattiva għajr li tpoġġi l-a.c. fuq il-bejt peress li l-policies u l-istandards tal-ippjanar jipprekleduha milli tpoġġih mal-faċċata u peress li r-rikorrent sab oġġezzjoni meta din pprovat twaħħal l-a.c. mat-tieqa.[20] Hija tallega, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, li l-bejt ġie infatt "maqsum bejn il-proprjetajiet minn rajhom u l-unit" tagħha jinsab fuq il-parti diviża tagħha. Dan jiġi kontradetta minn George Borg li jgħid li m'hemm l-ebda att uffiċjali ta' qasma u li l-ftehim huwa wieħed informali. Fi kwalunkwe każ, huwa jgħid li l-a.c. tpoġġa barra mill-konfini tal-parti tagħha fil-bejt.[21]

Kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati

15. Peress li ma rnexxielhomx jilħqu ftehim amikevoli mal-intimata, fis-17 ta' Frar 2020, ir-rikorrent fetaħ kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) (sede ċivili) ('Qorti tal-Maġistrati'). Hu talab lill-Qorti tal-Maġistrati biex tordna lill-intimata:-

a. tneħħi u żżarma l-a.c. u l-attrezzi kollha tiegħu;

b. tħallas l-ispejjeż li sofra biex ġiet imsewwija l-ħsara fil-katusa komuni;[22]

---

[16] Ara n-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimata, f'paġni 261-263.
[17] Ara l-affidavit tal-intimata f'paġni 163(a)-163(c), u l-kontro-eżami, f'paġni 178-186.
[18] Paġna 163(d).
[19] Ara x-xhieda t'Ian Galea in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, f'paġni 167(a)-167(e).
[20] Ara l-affidavit tal-intimata f'paġni 163(a)-163(c), u l-kontro-eżami, f'paġni 178-186.
[21] Ara n-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimata, f'paġni 261-263.
[22] Ara ritratti tal-katusi, tal-ac fuq il-bejt u mat-tieqa, tal-ġebla li waqgħet, tat-toqba li ttaqbet u tal-pajp imwaħħal, f'paġni 4, 19-23, 71.

c. tħallas l-ispejjeż neċessarji għall-aġir illegali tal-intimata inkluż; l-ispezzjoni u r-rapport tal-espert, iż-żewġ ittri uffiċjali tal-24 ta' Settembru 2018 u tas-26 ta' Awwissu 2019; u ż-żewġ ittri legali tal-10 ta' Awwissu 2018 u 28 ta' Ġunju 2019.[23]

16. L-intimata wieġbet fit-12 ta' Marzu 2020, u eċċepiet li:-

a. r-rikors promotur huwa null għaliex ġew indikati żewġ iqrati differenti;

b. r-rikorrenti jridu jipprovaw li huma l-prokuraturi ġenerali ta' binhom Francesco Borg;

c. qatt ma kien hemm xi relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u l-intimata, u l-intimata għandha għalhekk tinħeles mill-osservazzjoni tal-ġudizzju;

d. l-konjugi Borg m'għandhomx l-awtorità legali u m'humiex kompetenti biex jagħmlu l-ewwel talba;

e. l-binja ġiet mibnija mill-Awtorità tad-Djar skont il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar u għalkemm l-*air-conditioning units* ma jistgħux jitwaħħlu mal-faċċata, jistgħu jitwaħħlu fuq il-bejt kif fil-fatt sar;

f. mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; l-intimata m'għandha tagħti xejn, l-intimata ma kkawżat l-ebda danni u m'għandha tagħmel xejn minn dak imsemmi fir-rikors promotur.

g. mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, l-ammont mitlub huwa esaġerat u qed jiġi kkontestata.[24]

17. Fid-digriet tal-24 ta' Mejju 2022, il-Qorti tal-Maġistrati ddikjarat ruħha inkompetenti milli tisma' l-kawża peress li l-ewwel talba tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet relattivi jeħtieġu li l-qorti "teżamina l-jeddijiet li entrambi l-kontendenti jista' għandhom jew m'għandhomx, fuq il-lok fejn ġie installat il-kompressur tal-arja kondizzjonata", liem "servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħrajn mgħaqqdin mal-beni immobbli ossja l-arja tal-blokka de quo u d-drittijiet tal-kontendenti."[25] Għalhekk, hija astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-kawża u

---

[23] Ara l-avviż tar-rikorrenti fil-Qorti tal-Maġistrati tas-17 ta' Frar 2020 fil-proċess allegat f'paġni 1-3.
[24] Ara r-risposta ta' Anna Coppola fil-Qorti tal-Maġistrati fit-12 ta' Marzu 2020 fil-proċess allegat f'paġni 24-25.
[25] Ara d-digriet tal-Qorti tal-Maġistrati tal-24 ta' Mejju 2022, fil-proċess allegat f'paġni 91-99.

ordnat li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili skont l-artikolu 741(b) tal-Kap. 12.

18. Din il-qorti ħadet konjizzjoni tal-kawża fl-10 ta' Ġunju 2022, u appuntata għas-smiegħ. Fis-seduta tad-19 ta' Settembru 2024, din il-qorti tat lill-partijiet ordnijiet u provvedimenti, skont l-artikolu 741(b) tal-Kap. 12, sabiex is-smiegħ tal-kawża jkompli skont il-ħtiġijiet formali u proċesswali, inkluż dwar ħlas ta' spejjeż, applikabbli quddiem din il-qorti Sussegwentement, fl-1 ta' April 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kuntratt t'akkwist u l-kondizzjonijiet tal-Avviż Numru 77 tal-2014

19. Fi klawsola 9(1) tal-kuntratt t'akkwist tar-rikorrent jingħad li l-kundizzjonijiet tal-Avviż Numru 77 tal-2014 jifformaw parti integrali mill-kuntratt li l-Awtorità tagħmel mal-benefiċjarji. Fi klawsola 9(2) imbagħad jingħad li n-nuqqas ta' osservanza ta' xi waħda jew iktar mill-kundizzjonijiet elenkati fl-Avviż iġġib magħha l-obbligu ta' ħlas ta' €25 fil-ġimgħa jew parti minnha lill-Awtorità tad-Djar, mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-Awtorità. Mal-akkwist ġiet irreġistrata ipoteka ġenerali u ipoteka speċjali biex jiggarantixxu l-osservanza tal-kundizzjonijiet elenkati u l-obbligu tal-ħlas imsemmi.

20. Ir-rikorrent jagħmel riferenza għall-kondizzjonijiet formanti parti mill-Avviż Numru 77, fosthom l-artikolu 10.4(c), l-artikolu 10.4(g) u l-artikolu 10.4(h). Skont l-artikolu 10.4(c), il-fond ġie trasferit *tale quale* bid-drittijiet "fosthom illi jżomm tank tal-ilma, jinstalla aerial tat-televiżjoni u solar water heater fuq il-bejt tal-blokk." Skont l-artikolu 10.4(g):-

> Il-benefiċjarju tal-appartamenti jkollu d-dritt għall-użu tal-partijiet komuni u tal-bejt tal-blokka fejn applikabbli. F'każ tal-bjut komuni, dawn jistgħu jintużaw biss għall-inxir tal-ħwejjeġ, u mhux permess isiru *parties* jew *barbecues*, F'każ li hemm *penthouses*, aċċess għal bejt ta' fuqhom huwa limitat biss għall-installazzjoni u manutenzjoni ta' tankijiet ta' ilma, aerials tat-televiżjoni u *solar water heaters*.[26]

21. Fl-artikolu 10.4(h) jingħad li l-"bejt u l-partijiet komuni jibqgħu l-proprjetà assoluta tal-Awtorità li tirriserva d-dritt li tibni sulari oħra u li tagħti dritt ta' użu lil terzi persuni tal-bejt u tal-partijiet komuni." F'dan il-każ, l-"Awtorità tipprovdi aċċess għall-installazzjoni ta' tank tal-ilma, aerial tat-televiżjoni u *solar water heater* (jekk fl-opinjoni tal-Awtorità ikun hemm biżżejjed spazju għal dan – tenut kont tan-numru ta' residenti f'każ ta'

[26] Ara l-Avviż Numru 77 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Frar 2014, f'paġni 44-63.

appartamenti) fuq l-iżvilupp il-ġdid. Il-benefiċjarju ma jista' bl-ebda mod joġġezzjona għal dan l-iżvilupp."

22. Kif diġà ngħad, ma ġietx ippreżentata kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-intimata; iżda din ma ċaħditx li l-akkwist tagħha kien irregolat bl-istess kondizzjonijiet. Meta ġiet mistoqsija waqt il-kontro-eżami tagħha, l-intimata wieġbet li kellha konoxxenza ta' dawn il-kondizzjonijiet. Għal dawn ir-raġunijiet, qiegħed jitqies, fuq il-bażi tal-ammissjoni tal-intimat, li l-akkwist tal-intimata kien irregolat mill-istess kondizzjonijiet.

Eċċezzjonijiet preliminari

Il-prokura tal-konjugi Borg

23. Fir-risposta oriġinali tagħha, l-intimata eċċepiet li trid titressaq prova tal-prokura ġenerali li tagħti lill-konjugi Borg id-dritt li jaġixxu f'isem Francesco Borg. Matul l-andament tal-kawża, tressqet kopja tal-prokura ġenerali li tawtorizza lill-konjugi Borg biex jiġġestixxu l-beni ta' binhom.[27]

24. Il-kwistjoni ma reġgħetx ġiet imsemmija mill-intimata, u għalhekk qiegħed jiġi meqjus li l-eċċezzjoni tal-intimata ġiet issorvolata.

In-nullità tar-rikors promotur

25. L-intimata eċċepiet li r-rikors promotur huwa null peress li ġew indikati żewġt iqrati differenti. Peress li ġiet awtorizzata korrezzjoni f'dan ir-rigward skont l-artikolu 175 tal-Kap. 12, il-qorti qiegħda tqis li din l-eċċezzjoni ġiet ukoll sorvolata.

Ir-relazzjoni ġuridika tar-rikorrenti u tal-intimata

26. Ir-rikorrent jilmentaw li l-installazzjoni tal-a.c. fuq il-bejt komuni tikkostitwixxi ksur tal-kondizzjonijiet tal-Blokka, li jifformaw parti mill-kuntratti t'akkwist kollha mal-Awtorità tad-Djar. L-intimata twieġeb li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd jaġixxu kontra tagħha fir-rigward tal-allegat ksur tal-kondizzjonijiet li imponiet l-Awtorità tad-Djar mal-bejgħ, u li r-rikorrenti m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika magħha.

[27] Ara l-prokura ġenerali f'paġni 38-41.

27. F’dan ir-rigward ir-rikorrent jgħidu li għalkemm il-kondizzjonijiet jifformaw parti mill-kuntratt ta’ bejn l-intimata u l-Awtorità tad-Djar, m’hijiex biss l-Awtorità tad-Djar li tista’ tesiġi lill-intimata timxi magħhom. Il-*condominii* l-oħra tal-Blokka jistgħu jistrieħu fuq dawn il-kondizzjonijiet, speċjalment meta l-ksur tat-tali kondizzjonijiet jaffettwa l-użu tal-partijiet komuni mill-*condominii* l-oħra u meta l-kondizzjonijiet tal-Awtorità tad-Djar ikunu saru għall-benefiċċju tal-condomini kollha.

28. Tajjeb li jiġi nnotat li l-jedd t’użu, li huwa jedd reali,[28] huwa meqjus bħala ‘użufrutt limitat’.[29] Bħall-użufruttwarju, li jingħata l-fakoltà li jeżerċita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lis-sid,[30] dak li jingħata d-dritt t’użu jista’ jipproponi kemm azzjonijiet personali kif ukoll azzjonijiet reali biex iħares l-interessi tiegħu. F’dan il-każ, m’huwiex ikkontestat li l-kuntratt t’akkwist ta’ Francesco Borg (u ta’ Anna Coppola), jipprovdi d-dritt t’użu tal-bejt u tal-partijiet komuni tal-Blokka. Francesco Borg, irrappreżentat mill-prokuraturi ġenerali tiegħu, għandu b’hekk il-jedd li jniedi azzjonijiet personali u reali biex iħares l-interessi tiegħu.

29. Apparti minn hekk, bħala *condominus*, Francesco Borg jista’ jaġixxi kontra *condominus* ieħor jekk jiġi mittiefes id-dritt t’użu tal-partijiet komuni. Dan għaliex l-interess ġuridiku ta’ azzjoni għat-tneħħija ta’ kull ħaġa magħmulha minn *condominus* bi preġudizzju tad-drittijiet tal-*condominii* l-oħra hija vestita f’kull wieħed minnhom, u dana mingħajr in-neċessità tal-approvazzjoni jew l-adeżjoni ta’ xi *condominii* oħra jew tal-amministratur.[31]

30. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti tqis li r-rikorrent Francesco Borg għandu l-jedd li jipproponi t-tali azzjoni u li b’hekk teżisti relazzjoni ġuridika bejn it-tnejn.

31. Issa, għalkemm il-kuntratti t’akkwist rispettivi saru mal-Awtorità tad-Djar, uħud mill-kondizzjonijiet imposti mal-akkwist ma jolqtux biss ir-relazzjoni ta’ bejn l-Awtorità tad-Djar, iżda joħolqu drittijiet reali, bħas-servitu t’użu tal-bejt, u jirregolaw il-limitazzjonijiet tad-drittijiet tal-condomini. Fejn jidħlu dawn il-kwistjonijiet, m’hijiex biss l-Awtorità tad-Djar li hija affettwata iżda potenzjalment anke terzi, bħall-*condominii* l-oħra. Dana

---

[28] Artikolu 392 tal-Kap. 16.
[29] Ara, fost oħrajn, *Carmelo Zammit et vs Paola Tabone,* Qorti tal-Appell, deċiża 29 ta’ April 2019; *Paulina Stagno et vs Carmelo Bugeja et,* Qorti tal-Appell, deċiża 6 ta’ Ottubru 2004; *Helen Zammit vs Joseph Muscat,* Qorti tal-Appell, deċiża 18 ta’ Jannar 2023; *Brigiette Vella vs Leone u Albert Vella,* Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta’ Frar 2024.
[30] Artikolu 348 tal-Kap. 16.
[31] Ara Cesare Massimo Bianca, ‘Diritto Civile Vol VI, La Proprietà’; De Renzis, Ferrari, Nicoletti e Redivo, ‘Trattato del Conominio’, paġna 204.

speċjalment meta bl-atti u/jew l-ommissjonijiet tal-*condominus* bi ksur tal-kondizzjonijiet, il-*condominii* jkunu ġew preklużi milli jeżerċitaw is-servitu konċess lilhom fil-kuntratt t'akkwist tagħhom jew ikun ġie mnaqqas jew imfixkel id-dritt t'użu tagħhom. Apparti minn hekk, riferenza neċessarjament trid issir għad-dispożizzjonijiet kuntrattwali, biex jiġi determinat jekk l-użu tal-bejt mill-intimata huwiex qed isir f'qies ġust, jekk it-twaħħil tal-ac jikkostitwixxix f' 'tibdil' ('alterations') jew 'tiġdid' ('innovations') skont l-artikolu 8 tal-Kap. 398.

Jekk id-dritt t'użu tal-bejt komuni jinkludix it-twaħħil tal-a.c.

32. Il-kwistjoni ċentrali hija jekk inkluż fil-kondizzjonijiet tal-akkwist huwiex id-dritt li jitwaħħal l-a.c. Fl-affermattiv jkun jista' jingħad li l-intimata qed tagħmel użu mill-partijiet komuni fil-qies ġust meta waħħlet l-a.c .fuq il-bejt, u ma tantx ikun ireġi l-argument li t-twaħħil tal-a.c. jkun qed inneħħi, jaqsam jew jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni (u li b'hekk ikun jeħtieġ il-kunsens unanimu tal-condomini l-oħra). Fin-nuqqas, ikun jista' jiġi argumentat li l-użu tal-bejt ma jkunx qed isir fil-qies ġust, u li t-twaħħil tal-a.c. jikkonsisti f' 'tibdil' jew 'tiġdid' skont l-artikolu 8 tal-Kap. 398.

33. Fil-fehma tal-qorti, il-jedd irid jiġi interpretat fid-dawl ta': (i) l-volontà tal-kontraenti cioè dak li jkun ġie miftiehem fil-kuntratt u kwalsiasi limitazzjonijiet hemm imposti; (ii) id-dispożizzjonijiet legali;[32] (iii) il-buon viċinat (u l-iċken inkomodu għall-ħaddieħor).

34. Biex jiġi ddeterminat x'jsarraf id-dritt t'użu mogħti fil-kuntratti tal-akkwist rispettivi, irid jiġi deċiż jekk id-dritt t'użu ingħatax b'mod ġenerali jew limitat. Meta fil-kuntratt t'akkwist sempliċiment jissemma d-dritt t'użu tal-bejt b'mod ġenerali, il-qrati normalment jirrikorru għad-definizzjoni mogħtija fid-dottrina legali, fejn jintqal li dak li għandu d-dritt tal-użu "ha la facoltà di detenere la cosa in uso e può servirsene secondo la sua destinazione economica. Gli atti di utilizzazione devono essere diretti, essendo escluso che l'usuario possa cedere ad altri la relativa facoltà; ma non è necessario che essi servano ad appagare bisogni personali suoi e dei suoi familiari, potendo egli, comunque, approfittare di tutte le utilità, di cui la cosa è capace secondo la sua destinazione economica."[33]

[32] *Joseph Buhagiar et vs George Micallef*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 6 ta' Mejju 2004.
[33] Novissimo Digesto Italiano pg 57.

35. Dan jgħodd ukoll meta fl-att t'akkwist jingħad, b'żieda għall-użu komuni tal-bejt tal-partijiet, li l-partijiet kellhom id-dritt li jpoġġu tank tal-ilma u *television aerial*. F'dan il-każ, il-qrati osservaw li d-dritt speċifikat tal-installazzjoni tat-tank tal-ilma u tal-aerial tat-televiżjoni "ngħata mhux biex jikkwalifika jew jillimita l-użu tal-bejt, iżda 'ex abundanti cautela' u biex jiġu evitati dubji dwar l-estensjoni tal-użu, peress li f'kull każ, il-konvenuti kienu akkwistaw l-użu komuni ma' oħrajn bħala parti mill-proprjetà."

36. Issa fil-każ preżenti, id-dritt tal-*condominii* biex iżommu tank tal-ilma, jinstallaw aerial tat-televiżjoni u *solar water heater* fuq il-bejt tal-blokk jissemma fl-artikolu 10.4(c) tal-Avviż Numru 77, ***fost*** id-drittijiet li għandhom il-*condominii*, u mhux b'limitazzjoni tagħhom. Però imbagħad fl-artikolu 10.4(g) jingħad li għalkemm il-benefiċjarju tal-appartamenti jkollu d-dritt għall-użu tal-partijiet komuni u tal-bejt tal-blokka fejn applikabbli, il-bjut komuni "jistgħu jintużaw biss għall-inxir tal-ħwejjeġ, u mhux permess isiru parties jew barbecues."

37. Fl-artikolu 10.4(h) imbagħad jingħad li l-bejt u l-partijiet komuni jibqgħu l-proprjetà assoluta tal-Awtorità li tirriserva d-dritt li tibni sulari oħra u li tagħti dritt ta' użu lil terzi persuni tal-bejt u tal-partijiet komuni. F'dan il-każ, l-"Awtorità tipprovdi aċċess għall-installazzjoni ta' tank tal-ilma, aerial tat-televiżjoni u *solar water heater* (jekk fl-opinjoni tal-Awtorità ikun hemm biżżejjed spazju għal dan – tenut kont tan-numru ta' residenti f'każ ta' appartamenti) fuq l-iżvilupp il-ġdid. Il-benefiċjarju ma jista' bl-ebda mod joġġezzjona għal dan l-iżvilupp."

38. Mill-assjem ta' dawn il-klawżoli, jista' jiġi nnotat li għalkemm it-twaħħil u l-installazzjoni tal-a.c. ma ġiex espressament prekluż – bħal fil-każ ta' *barbecues* u *parties* – id-dritt t'użu tal-bejt m'huwiex wieħed ġenerali; huwa wieħed limitat għall-inxir, u f'każ li dan ikun possibbli, għall-installazzjoni u l-manutenzjoni tat-tankijiet tal-ilma, *aerials* tat-televiżjoni u *solar water heaters*. L-Awtorità għandha d-dritt li tesiġi li t-tank tal-ilma, l-aerial tat-televiżjoni u *solar water heater* jitneħħa jew jiġi ristrett f'każ li jkunu nbnew sulari addizzjonali u ma jkunx hemm spazju għal kulħadd.

39. Fil-fehma tal-qorti, dan ifisser li għalkemm l-installazzjoni tal-a.c. fuq il-bejt ma ġietx espressament prekluża fl-artikolu 10.4(c), ma jistax jingħad li t-tali jedd ġie mogħti lir-residenti tal-Blokka. Illum il-ġurnata dan hu, ikollu jingħad, kemxejn stramb; u hu probabbli li l-jedd li jiġi stallati kumpressuri tal-arja kondizzjonata fuq il-bejt intesa. Iżda,

peress li l-installazzjoni tal-a.c. m'huwiex fil-konfini tal-limitazzjoni imposti mill-Awtorità tad-Djar u peress li ma hemm ebda kliem li jistgħu jwessgħu, *ejusdem generis,* id-drittijiet speċifiċi mogħtija, l-installazzjoni trid tiġi kkonsidrata bħala 'estensjoni' bla kunsens tas-servitu t'użu konċess, kif ukoll bħala 'tibdil' jew 'tiġdid' skont l-artikolu 8 tal-Kap. 398.[34]

40. Fl-artikolu 7 tal-Kap. 398, jingħad li l-ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista' jiġi diviż jew imneħħi mingħajr il-kunsens tal-condomini kollha. B'mod simili, fl-artikolu 8(2) jingħad li jeħtieġ il-kunsens unanimu tal-condomini kollha ta' dak it-tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni, li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-condomini, jippreġudika l-istabbilità jew is-sigurtezza tal-bini, jew li jibdel l-estetika u d-dehra tal-condomonium. Fl-artikolu 8(1) imbagħad jiġi permess is-sempliċi vot tal-maġġoranza tal-condomini għax-"xogħolijiet ta' tibdil jew tiġdid li jikkonsistu f'benefikati fil-partijiet komuni jew li jagħtu lok għall-użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet."

41. B'hekk peress li l-aġir tal-intimata jmur oltre mill-jedd t'użu ristrett lilha konċess u peress li ma ġabitx il-kunsens meħtieġ mill-condomini l-oħra skont il-Kap. 398,[35] it-talba tar-rikorrent sejra tiġi milqugħa.

Likwidazzjoni tad-danni

42. Rigward il-ħsarat allegatament ikkawżati meta tneħħa l-a.c. minn mal-ħajt komuni, l-intimata eċċepiet li m'għandhiex tagħmel tajjeb għad-danni u li m'għandha tagħti xejn; u li fi kwalunkwe każ, l-ammont mitlub huwa esaġerat. Però fl-affidavit anke fil-kontro-eżami tagħha, l-intimata tikkonferma l-inċident tal-5 ta' Ottubru 2018, meta waqgħet il-ġebla fil-bitħa tal-proprjetà tar-rikorrent u ġew ikkawżati ħsarat fl-istess katusa. Tikkonferma wkoll li kellha ttaqqab toqba fil-katusa komuni, fejn ġiet ikkawżata l-ħsara, biex ġie spostjat pajp biex inixxi l-ilma tal-ac.

---

[34] Fil-fatt, skont il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana, it-'tibdil' ('alterazione') isseħħ meta l-parti komuni tibda tiġi eżerċitata b'mod differenti għall-użu stabbilit, mentri t-'tiġdid' ('innovazione') jirreferi għax-xogħolijiet li jittrasformaw jew jibdlu l-oġġett u l-funzjoni u d-destinazzjoni tiegħu; liem xogħolijiet jmorru oltre mill-manteniment, amministrazzjoni ordinarja u l-ġodiment tal-ħaġa komuni u "da turbare l'equilibrio fra l' concorrenti interessi dei condomini." (Ara s-sentenzi tal-Qorti ta' Kassazzjoni numri 2040 u 3405 tas-6 ta' Novembru 1963, u tas-7 ta' Lulju 1978 rispettivament. Ara wkoll *Camilleri vs Ellul,* Qorti tal-Appell, deċiża 3 ta' Diċembru 1909, Vol XX.I.257)

[35] Dan apparti minn kwalsiasi konsiderazzjonijiet rilevanti għall-ħajt diviżorju, fosthom il-projbizzjonijiet taħt l-artikolu 419(a) tal-Kap. 16, fost oħrajn.

43. Dan kollu, akkoppjat mar-rapport tal-Inġinier Matthew Cauchi, ix-xhieda tar-rikorrenti, u l-fatt li l-ħsara seħħet f'temp ta' żmien qasir mill-inċident tal-5 ta' Ottubru 2018, jwassal lill-qorti għall-konklużjoni li ġie sodisfaċament ipprovat, fuq bażi ta' probabbilità, li l-ħsara ġiet ikkawżata matul ix-xogħolijiet tal-intimata u mill-ħaddiema tagħha u għandha tagħmel tajjeb għalihom hi. Dana speċjalment meta l-provi esibiti mill-intimata ma xejnux it-teżi proposta mir-rikorrenti.

44. Qiegħdin b'hekk jiġu llikwidati s-segwenti spejjeż:-

Dettalji	**Data**	**Ammont**
Rain water ingress analysis[36]	15/12/2018	€177.00
1 CCTV Drain testing[37]	15/12/2018	€59.00
Water leak detection extra visit[38]	18/09/2021	€236
Total:		€472.00

45. L-ispejjeż ġudizzjarji, inkluż l-ispejjeż tal-ittri uffiċjali, jiġu intaxxati skont il-parti deċiżiva tas-sentenza.

Parti deċiżiva

Għaldaqstant, il-qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata u qiegħda tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, billi tordna lill-intimata Anna Coppola sabiex:-

a. tneħħi u żżarma l-*air conditioning unit* minn fuq il-bejt komuni tal-Binja Qortin fi Triq il-Vopi, il-Qawra, San Pawl il-Baħar, u dana bl-attrezzi u bl-aċċessorji kollha tiegħu; u

b. tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €472.00, rappreżentanti ħsarat ikkawżati lir-rikorrenti.

[36] Proċess allegat, paġna 7.
[37] Proċess allegat, paġna 10.
[38] Paġna 122.

L-ispejjeż tal-kawża quddiem din il-qorti, inkluż tal-ittri uffiċjali b'numri 3294/18 u 1649/2019, jitħallsu mill-intimata. L-ispejjeż tal-kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati jitħallsu mir-rikorrent.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur