MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tad-29 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 905/1991/2

**Josephine Bedingfield debitament assistita minn zewgha
William bhala kap tal-komunjoni ta’ l-akkwisti u amministratur
tal-beni parafernali kif ukoll
f’isem u ghan-nom ta’ ohtha Carmen Down**

v.

Mario Caruana

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni kif korrett ipprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi huma flimkien proprjetarji fi kwota ta’ nofs indiviz tal-fond f’numru 16 Connaught Street, Zejtun; illi l-konvenut kien xtara n-nofs indiviz l-iehor u b’hekk sar ko-propjetarju ma’ l-atturi; illi *ad insaputa* u minghajr il-kunsens ta’ l-atturi, il-konvenut beda jezegwixxi xi xoghol u ta bidu ghall-kostruzzjoni ta’ kamra fil-fond *de quo*; illi l-atturi kienu talbu u ottenew il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni, numru 922/91, kontra l-konvenut li fis-6 ta’ Gunju 1991 gie ordnat illi jieqaf minn dak li qed jaghmel; illi b’disprezz lejn l-awtorità tal-Qorti huwa baqa’ sejjer bil-kostruzzjoni u sa nofs Awissu irrizulta illi kien qed idahhal l-aperturi ghall-kamra; illi l-atturi qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex isir xi tibdil fil-fond komuni u sar kollox bl-oppozizzjoni taghhom; talbu ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: (1) tapprova u tinforza l-mandat ta’ inibizzjoni numru 992/91 mahrug kontra l-konvenut; (2) issib lill-konvenut hati ta’ disprezz lejha u tikkundannah ghall-piena li jidrilha xierqa u (3) tordna lil(l-)konvenut sabiex iwaqqa’ dak kollu li bena minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji u kontra l-ordni tal-Qorti, u jaghmel kollox kif kien qabel; bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluzi dawk ta’ l-ittri interpellatorji tas-27 ta’ Mejju 1991 u tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 922/91, ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi, guramentata minn Josephine Bedingfield, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok jrid jigi ippruvat il-mandat ta’ l-atturi biex jidhru ghan-nom ta’ l-imsiefra Carmen Down;
2. Illi fit-tieni lok ghandhom jigu kjamati fil-kawza l-inkwilini odjerni ta’ dan il-post;
3. Illi l-eccipjenti ma kisirx l-ordni tal-Qorti u ghalhekk ma hux hati ta’ disprezz lejn l-awtorità taghha;

4. Illi kull possessur li jghamel xogholijiet biex jameljora l-post u jzidlu l-valur tieghu ma hux qed inaqqas lill-atturi minn ebda dgawdija;

B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat id-decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru, 1991 illi permezz taghha l-istess Qorti ddikjarat illi ma kienx hemm lok ghall-kjamata fil-kawza ta' l-inkwilini attwali tal-fond *de quo* u b'hekk iddisponiet mit-tieni (2) eccezzjoni tal-konvenut;

Rat ir-rikors, intavolat fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru, 1991, illi permezz tieghu l-konvenut appella mill-imsemmija decizjoni tal-25 ta' Novembru, 1991;

Rat illi dan l-appell gie cedut permezz ta' nota pprezentata fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Ottubru, 1993;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Marzu, 2002 illi permezz taghha l-Qorti iddecidiet hekk:
"Il-konkluzjonijiet fuq maghmulha jwasslu lill-Qorti biex tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut hlief ghat-tielet eccezzjoni. Tichad ukoll it-tieni talba attrici peress illi ma jirrizultax illi l-konvenut kiser l-ordni tal-Qorti kif moghtija. Tilqa' invece l-ewwel u t-tielet talbiet attrici u:

1. tapprova u tinforza l-mandat ta' inibizzjoni numru 922/91 mahrug kontra l-konvenut;

2. tordna lill-konvenut sabiex iwaqqa' dak kollu li bena minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra u specifikatament dak indikat mill-Perit Tekniku fil-pagna 43 tar-rapport tieghu fil-paragrafu 30.1 kif fuq indikat u dana fi zmien sitt xhur mil-lum;
Fir-rigward ta' l-ispejjez tenut kont ta' kif gie deciz il-meritu dawn ghandhom jithallsu kwart (1/4) mill-atturi u tlett kwarti (3/4) mill-konvenut";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:
“Mill-atti processwali li huma inseriti fil-process b’indifferenza kbira jirrizultaw dawn il-fatti li huma ta’ certu rilevanza ghal din il-kawza:

1. Mis-seduta tas-27 ta’ Marzu 1995 jirrizulta illi l-Perit Tekniku gie sostitwit bil-Perit Frederick Doublet minkejja illi ma hemmx raguni ghal din is-sostituzzjoni u anqas fuq talba ta’ min saret;

2. B’nota tat-3 ta’ Ottubru 1995 il-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;

3. B’rikors ukoll tat-3 ta’ Ottubru 1995 il-konvenut talab lill-Qorti tiddikjara li l-provvediment taghha tal-25 ta’ Novembru 1991 kien wiehed null u ghalhekk kellha tigi akkolta t-tieni eccezzjoni ta’ l-istess konvenut. Din it-talba tal-konvenut giet michuda darbtejn minn din il-Qorti diversament presjeduta permezz tal-provvedimenti moghtija fid-29 ta’ Frar, 22 ta’ Marzu 1996 minkejja illi dawn il-provvedimenti jinstabu inseriti fil-process kronologikament b’mod inkorrett a fol. 76 u 84 rispettivament. Finalment wara li l-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni msemmija fil-premessi citattivi gew esebiti mill-attrici b’nota tas-6 ta’ Ottubru 1995 ir-rapport gie mahluf fis-seduta tal-1 ta’ Dicembru 1998 u dana wara li din il-kawza giet differita biex tinstema’ minn din il-Qorti kif presjeduta fit-23 ta’ Settembru 1996;

“Ikkunsidrat:

“Illi fl-ewwel lok nonostante n-nomini li saru qabel in-nomina tal-Perit Doublet, in-nomina tal-Perit Doublet kienet wahda aktar specifika u kienet tirrikjedi illi ‘*Dan ghandu jirrelata dwar f’hiex jikkonsisti x-xoghol li ghamel il-konvenut u dwar jekk dan ix-xoghol kienx milqut bil-Mandat ta’ Inibizzjoni*.’

“Il-Perit Tekniku zamm diversi seduti li mhux kollha kienu seduti utili u ghamel ukoll access fuq il-fond in kwistjoni fit-18 ta’ Gunju 1997. Illi fl-ewwel lok l-istess Perit Tekniku

mill-provi migbura u mill-access mizmum wasal biex iddetermina dawk ix-xogholijiet li kien ghamel il-konvenut fil-proprietà in kwistjoni (paragrafu 30.1 a fol. 162 tal-process pagna 43 tar-rapport) imbaghad, skond l-inkarigu tieghu, elenka dawk ix-xogholijiet li, fil-fehma tieghu, kienu milquta bil-Mandat ta' Inibizzjoni li kienu jikkonsistu f'dawn ix-xogholijiet:

'(*viii*) *Saret id-dekorazzjoni nkluzi tikhil u kisi u tibjid;*
(*ix*) *Kontrabejt;*
(*x*) *Alterazzjonijiet u zidiet fis-sistema tal-katusi partikolarment ghad-disposizzjoni ta' l-ilma mill-bjut godda;*
(*xi*) *Xoghol ta' 'plumbing' u elettriku;*
(*xii*) *Stallazzjoni ta' twieqi ta' l-aluminium;*
(*xiii*) *Bibien ta' l-injam;*
(*xiv*) *Madum ta' l-art u pavimenti;*
(*xv*) *Madum tac-ceramika mal-hitan tal-kamra tal-banju u stallazzjoni ta' 'bathroom sanitary fittings';*
(*xvi*) *Hwejjeg ta' finitura bhal tqabbil tal-gdid mal-qadim, 'making good', u dak kollu mehtieg sabiex sar l-oggett komplut minn kollox*.'

(Paragrafu 31.9, pagna 47 tar-rapport a fol. 166).

"Fis-seduta tat-13 ta' April 1999 l-atturi talbu, u gie lilhom koncess, il-fakoltà li jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet. Dina saret fit-30 ta' Gunju 1999 u ghaliha saret nota responsiva fil-25 ta' Novembru 1999. Finalment fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2000 il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu u peress illi ma jidher li hemm ebda ostakolu li tinghata din is-sentenza sejra tinghata llum.

"Ikkunsidrat:

"Illi t-talba principali attrici hija bbazata fuq zewg premessi. L-ewwel hija illi l-konvenut baqa' sejjer bix-xogholijiet li kien qed jaghmel wara l-ordni tal-Qorti biex jieqaf meta giet milqugha it-talba maghmulha mill-attrici ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenut. It-tieni, u fil-fehma tal-Qorti in vista tal-konkluzzjonijiet peritali ta' ferm

aktar rilevanza, hija s-sottomissjoni ta’ l-atturi illi l-konvenut ghamel tibdil fil-proprietà in komuni minghajr il-kunsens ta’ l-atturi.

“Effettivament dawn iz-zewg konsiderazzjonijiet huma wkoll konnessi u dan peress illi din il-Qorti fid-digriet taghha tas-6 ta’ Gunju 1991 fejn laqghat it-talba ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni immotivat l-akkoljiment tat-talba billi ghamlet riferenza proprju ghall-Artikolu 493 tal-Kodici Civili li, jigi dikjarat, huwa l-Artikolu fundamentali li jirregola l-vertenza odjerna.

“L-Artikolu 493 tal-Kodici Civili hekk jipprovdi:

‘**493.** *Ebda komproprjetarju ma jista’ jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta’ gid ghal-kulhadd*.’

“Ezami ta’ dan l-Artikolu jindika zewg kuncetti fundamentali. Koproprietarju ma jistax, minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra, ibiddel il-haga in komun anke fejn isostni li dan it-tibdil huwa ta’ beneficcju ghal kulhadd, basta li, bl-ghemil tieghu, l-oggett in komuni jkun qieghed jinbidel. Il-kelma tibdil fis-sens grammatiku taghha tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b’dan li m’ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xogholijiet ta’ dekorazzjoni jew xogholijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta’ din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta’ l-oggett u ghalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni ta’ l-Artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta’ dan l-Artikolu huwa li jipprotegi lill-koproprietarji li ma ghandhomx il-pussess ta’ l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir tibdil f’dak l-oggett mill-koproprietarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista’ serjament jaffettwa in-natura ta’ l-oggett/fond in kwistjoni.

“Ezami akkurat tar-rapport tekniku jwassal lill-Qorti ghall-konkluzzjoni illi mix-xogholijiet li gew elenkati li saru wara l-Mandat ta’ Inibizzjoni ma hemmx it-tip ta’ xogholijiet li biddlu n-natura tal-fond u, effettivament, fil-fehma ta’ din il-Qorti in vista ta’ dak li fuq intqal anqas ma kienu dawn ix-

xogholijiet ‘milquta’ bil-Mandat ta’ Inibizzjoni, li gie milqugh fil-parametri ta’ l-Artikolu 493 kif kwotat. Mill-banda l-ohra diversi mix-xogholijiet l-ohra, partikolarment dawk elenkati minn Numru (i) sa (vii) fil-paragrafu 30.1 a pagna 43 tar-rapport (fol. 162 tal-process) huma kollha mhux biss xogholijiet ta’ natura strutturali izda xogholijiet li wkoll biddlu l-fizjonomija tal-fond in kwistjoni u ghalhekk huma kolpiti bid-divjet ta’ l-Artikolu fuq imsemmi u ma kellhomx isiru mill-konvenut minghajr il-kunsens ta’ l-attrici proprio et nomine anke jekk dan deherlu li b’daqstant il-fond kien sejjer jigi arrikit u immiljorat. In vista ta’ dawn ir-riflessjonijiet il-kritika maghmulha mill-konvenut tar-rapport peritali in kwantu ghal-pis tal-prova mressqa mill-atturi titlef hafna mir-rilevanza taghha.”

Rat ir-rikors ta’ appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab hekk:
“… li din l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell joghgobha tirriforma s-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta’ Marzu, 2002 fl-ismijiet premessi billi fil-waqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn giet milqugha t-tielet eccezzjoni ta’ l-appellant u michuda it-tieni talba attrici, hija tichad it-talbiet maghmulha mill-attrici u tilqa’ l-eccezzjonijiet mressqa mill-konvenut bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati”;

Rat ir-risposta ta’ l-atturi illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi dina l-Qorti ghandha tichad l-appell tal-konvenut bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-prezenti procedura, kontra tieghu;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi minn qari akkurat tar-rikors ta’ appell jirrizulta illi l-aggravju tal-konvenut appellant kontra s-sentenza appellata huwa illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tapplika l-artikolu 493 tal-Kodici Civili ghaliex it-tibdil illi jirrizulta illi huwa ghamel fil-fond in kwistjoni, fi kliem ir-rikors ta’

appell, ma biddlux "… d-destinazzjoni u l-konsistenza ta' dik il-proprjetà";

Tajjeb illi, qabel xejn, jigi rilevat illi dak illi qed jissottometti l-appellant f'dan l-aggravju tieghu kien già issottomettieh ghall-konsiderazzjoni ta' l-ewwel Qorti fin-nota pprezentata fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru, 1999 (fol. 222 sa 224) illi permezz taghha wiegeb ghan-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi. In sostenn ta' din is-sottomissjoni tieghu, fin-nota responsiva tieghu illi ghadha kemm issemmiet, il-konvenut ghamel riferenza ghal insenjament ta' Baudry Lacantinerie u ghal sentenzi tal-Qrati taghna. Ma hemmx dubbju illi l-ewwel Qorti hadet konjizjoni tas-sottomissjoni in ezami tal-konvenut u illi, wara illi ghamlet dan, xorta wahda kienet tal-fehma illi huwa applikabbli l-Artikolu 493 tal-Kodici Civili ghaliex, meta ezaminat u apprezzat il-provi prodotti, waslet ghall-konkluzjoni illi x-xogholijiet illi ghamel il-konvenut fil-fond *de quo* qabel ma giet milqugha t-talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 922/91 kienu tali illi (pagina 11 tas-sentenza):
"… huma kollha mhux biss xogholijiet ta' natura strutturali izda <u>xogholijiet</u> li wkoll <u>biddlu l-fizjonomija tal-fond in kwistjoni</u> u ghalhekk <u>huma kolpiti bid-divjet ta' l-Artikolu fuq imsemmi</u> [493 tal-Kodici Civili] …" (sottolineat ta' dina l-Qorti);

Evidentement, kif jidher mill-kontenut tal-paragrafu D tar-rikors ta' appell, l-appellant ma jaqbilx ma' dan l-apprezzament tal-provi illi ghamlet l-ewwel Qorti. Dina l-Qorti, però, ma ssib ebda raguni serja sabiex tiddisturba dan l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti. Huwa sufficjenti, f'dan ir-rigward, illi ssir riferenza ghal *Drawing No. 3291-1* (fol. 159), imhejji mill-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti, l-Arkitett u Inginier Civili Frederick Doublet, formanti parti mir-relazzjoni tieghu, illi minnu jirrizulta kif kien il-fond *de quo* qabel saru x-xogholijiet lamentati mill-atturi u kif inhu l-istess fond wara illi saru l-istess xogholijiet. Altru milli, kif isostni l-appellant fl-imsemmi paragrafu D tar-rikors ta' appell:
"… jekk wiehed jara l-pjanta ppresentata mill-Perit Tekniku hija cara li fil-maggoranza assoluta tieghu l-fond

ghadu kif kien bl-unika haga tkun li l-bitha cieknet [*recte*: ckienet]";

Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-aggravju ta' l-appellant ma jimmeritax akkoljiment;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi t-terminu ta' sitt (6) xhur stabbilit ghat-twaqqiegh tal-bini ordnat bl-istess sentenza ghandu jibda jiddekori mil-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------