MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-20 ta' April, 2006

Citazzjoni Numru. 584/2005

Av. Dr. Rachel Montebello fil-kwalita` taghha ta' amministratrici tal-condominium "Mediterranean Court", Tigne` Seafront, Sliema
vs
Roberto u Maria Rosa ahwa Gusman

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attrici nomine li biha ppremettiet:

Illi l-attrici kienet l-amministratrici tal-condominium sitwat gewwa 'Mediterranean Court', Tigne Seafront, Slima, skond kif kien jirrizulta mir-rizoluzzjoni tal-laqgha tal-proprjetarji tal-blokk in kwistjoni, datata 4 ta' Mejju 2005, li kopja taghha kienet giet annessa mac-citazzjoni u mmarkata bhala Dok. A;

Illi fil-31 ta' Mejju 2005 il-konvenuti, illi kienu l-proprjetarji tal-fond numru wiehed (1), 'Mediterranean Court', Tigne`

Seafront, Sliema, kienu ottjenew permess [Ref. Numru PA1226/05] minghand l-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex iwettqu xogholijiet ta’ demolizzjoni u kostruzzjoni ta’ parti mill-faccata tal-fond di proprjeta` taghhom fuq imsemmi, liema faccata kienet tifforma parti mill-hajt ta’ barra ta’ l-imsemmi bl-isem ‘Mediterranean Court’;

Illi x-xogholijiet fuq imsemmija, kif approvati ai termini tal-permess mahrug favur il-konvenuti jew min minnhom mill-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, kienu jikkonsistu f’demolizzjonijiet, kostruzzjonijiet u alterazzjonijiet ohra li min-natura taghhom kienu ser ibiddlu estetikament l-elevazzjoni ezistenti u d-disinn originali tal-faccata tal-blokk in kwistjoni;

Illi effettivament il-konvenuti jew min minnhom kienu applikaw, *inter alia*, sabiex jaghlqu l-bieb ta’ barra tal-fond taghhom, li kien jinsab fil-partijiet komuni tal-blokk *de quo*, kif ukoll sabiex jikkonvertu kamra tas-sodda f’graxx b’entratura fuq il-hajt ta’ barra ta’ l-istess blokk, liema xogholijiet kienu jiksru wkoll id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 10 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi fil-fatt, il-konvenuti recentement kienu bdew iwettqu xogholijiet fil-fond taghhom, konsistenti fi thaffir fil-gebel tal-hajt ta’ barra ta’ l-istess fond;

Illi ai termini tad-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikolu 5(a) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-hajt ta’ barra tal-condominium kellu jitqies bhala parti komuni u ghalhekk ai termini tad-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikolu 2 ta’ l-imsemmi Kapitolu 398, il-proprjeta` u tgawdija tal-hajt ta’ barra in kwistjoni kienet tal-proprjetarji u/jew okkupanti tal-blokk in kwistjoni, *pro indiviso*;

Illi l-maggoranza tal-condomini tal-blokk *de quo* kienu debitament irregistraw l-oggezzjonijiet taghhom ma’ l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, riferibbilment ghax-xogholijiet proposti mill-konvenuti fuq premess, u dan skond kif kien jirrizulta mill-

korrispondenza li kopja taghha giet annessa mac-citazzjoni u mmarkata bhala Dok B;

Illi ghalkemm ix-xogholijiet in kwistjoni ma kienux jistghu jsiru hlief bil-kunsens unanimu tal-condomini kollha tal-condominium in kwistjoni, effettivament dawn ix-xogholijiet kienu saru minghajr il-kunsens tal-proprjetarji u/jew okkupanti kollha tal-blokk *de quo*, u kwindi bi ksur palezi tad-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikolu 8(3)(a) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi l-agir tal-konvenuti, kif fuq premess kien jikkostitwixxi lezjoni tad-drittijiet proprjetarji tal-condomini l-ohra tal-blokk *de quo*, kif ukoll tat-tgawdija taghhom, tal-partijiet komuni tal-blokk, u dan stante li l-condomini l-ohra kienu ser isofru pregudizzju konsistenti f’telf ta’ valur, kompriz valur estetiku, ta’ l-istess blokk *de quo*, u konsegwentement tad-diversi oqsma seperati taghhom gewwa l-istess blokk;

Illi fit-8 ta’ Gunju 2005 il-maggoranza tal-condomini tal-blokk *de quo* kienu ottjenew il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni [Numru 932/05], li kopja tieghu giet annessa mac-citazzjoni u mmarkata bhala Dok C, fl-ismijiet Maurice Captur pro et noe vs Roberto Gusman et fil-konfront tal-konvenuti, illi kienu gew imwaqqfa u mizmuma milli jissoktaw bix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni, demolizzjoni u/jew alterazzjoni strutturali, u bi kwalunkwe xoghol iehor, fil-partijiet komuni tal-blokk *de quo*;

L-attrici nomine talbet lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti ghamlu xogholijiet fil-partijiet komuni tal-blokk ‘Mediterranean Court’, Tigne Seafront, Sliema, minghajr il-kunsens tal-condomini l-ohra ta’ l-istess blokk bhala komproprjetarji ta’ l-istess partijiet komuni;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti u/jew koperti mill-premess [Ref. Numru 1226/05] mahrug mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar fil-31 ta’

Mejju 2005 favur l-istess konvenuti, jilledu d-drittijiet tal-condomini tal-blokk *de quo*, u huma wkoll kontra l-ligi;

3. Tinibixxi lill-konvenuti milli jwettqu x-xogholijiet imsemmijin fil-permess mahrug mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar fil-31 ta’ Mejju 2005, fuq imsemmi, u kwindi tirrendi d-Digriet taghha tat-8 ta’ Gunju 2005 fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni [Numru 932/05) permanenti;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex il-partijiet komuni tal-blokk *de quo* jergghu jingiebu fl-istat li kien fih qabel it-twettiq tax-xogholijiet da parti ta’l-istess konvenuti, u dan occorrendo taht is-supervizjoni ta’ periti nominandi;

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici nomine li taghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex terga’ tqieghed ghal kollox fl-istat ta’ qabel, il-partijiet komuni tal-blokk *de quo*, u dan a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 932/05, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

1. Preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni odjerna stante li l-attrici nomine fil-kwalita` taghha ta’ amministratrici tal-condominium ‘Mediterranean Court’ ma kenitx tista’ tkun il-legittimu kontradittur tal-kawza odjerna, u dan ladarba d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta (L-Att dwar il-Condominia) li kienu waqqfu l-figura ta’ amministratur ma kienux japplikaw ghall-condominia li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh tal-Att imsemmi, u ghalhekk il-konvenuti kellhom ikunu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi.

2. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghall-premess, in-nullita` tac-citazzjoni odjerna stante li l-attrici nomine kienet qed tidher f'isem haddiehor li fid-data tal-prezentata tal-istess citazzjoni ma kinux assenti minn Malta, u ghalhekk, il-konvenut kellhom ikunu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi.

3. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghall-premess, anke li kieku l-attrici nomine kienet tista' tidher fil-kwalita` premessa, ir-rizoluzzjoni datata 4 ta' Mejju 2005, annessa mac-citazzjoni odjerna u mmarkata 'Dok.A', hija nulla, ghaliex il-konvenuti ma kienux gew notifikati kif suppost b'dik l-istess laqgha, u dan kif kien ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk il-konvenuti kellhom ikunu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi.

4. Preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu l-azzjoni odjerna kienet diretta sabiex tissalvagwardja l-condominium in kwistjoni, kien irid jirrizulta li l-atturi kienu rapprezentattivi ta' dak il-condominium.

5. Preliminarjament ukoll, u bla pregudizzju ghall-premess, b'refernza ghar-rizoluzzjoni msemmija fis-suespost, trid issir il-prova tal-mandat favur l-attur Maurice Captur minghand l-assenti Dr. Roger Aubrey, Dr. Marco Hero, u Dr. Robert Hero.

6. Illi fil-mertu, u bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kienu intempestivi ghaliex ma sar mill-konvenuti ebda mix-xogholijiet li qed jilmentaw dwarhom l-atturi, u dan kif kien ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk it-talbiet attrici kellhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

7. Illi fil-mertu wkoll, u bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif kien ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk kellhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

8. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u dokumenti prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Xehed Roberto Gusman li qal huma raw l-ittra Dok RG1 meta gew lura mis-safar, peress li huma kienu msefrin mill-ewwel ta' Mejju sas-6 ta' Mejju 2005. Hu esebixxa ***voucher*** bhala Dok RG2 li juri li f'dawn il-jiem kienu msefrin. Esebixxa wkoll Dok RG3 li juri l-***invoice*** tal-flus li thallas ghal dan it-***tour***. Esebixxa Dok RG4 fejn jidher it-timbru ta' Bratislava fuq il-passaport. Esebixxa wkoll Dok RG5 li hija kopja tal-visa, li turi li nxtraw xi oggetti minn Bratislava f'dik id-data. In kontro-ezami qal li huma ma avzaw lil hadd li kienu ser isiefru. Hu kkonferma li qabel ma siefru kien hemm applikazzjoni pendenti quddiem il-M.E.P.A. biex isiru alterazzjonijiet fl-appartament taghhom.

Xehdet Maria Rosa Gusman li kkonfermat li f'dawn id-dati hi u huha kienu msefrin. Qalet li gew Malta sbieh is-6 ta' Mejju 2005 u dakinhar meta hija kienet id-dar, cempel il-***postman*** jghidilha li kellha ittra registrata, li hija l-ittra esebita bhala Dok RG1. Qalet ukoll, li kienet ghamlet zmien bhala segretarja u tezoriera tal-blokk Mediterranean Court, u ghalhekk qalet li ma tafx li kienu nzammu laqghat ohra permezz ta' avviz b'ittri rregistrati. U meta kienet hadet hsieb hi, kienet wahhlet notice mal-bini minn gimgha qabel u kulhadd kien avzat. In kontro-ezami qalet, li hija kienet wahhlet ***notice*** fil-bini bhala avviz li ser issir laqgha u hija hadet hsieb darba biss. Qalet li ma avzaw lil hadd qabel ma siefru.

Xehed Dr. Stanley Zammit li qal huwa kien ***Chairman*** tal-***Mediterranean Block Owners Association***. Spjega li kienu jsiru laqghat u Maria Rosa Gusman kienet ukoll segretarja u tezoriera. Hu ftakar li l-laqgha saret darba zgur u li statut tar-Residents' Association ma kellhomx. Qal li hu xtaq li ssir din il-laqgha f'Mejju 2005 peress li ried jirrizenja minn Chairman minhabba diversi sitwazzjonijiet antipatici, u anke minhabba li kien hemm applikazzjoni pendenti mal-M.E.P.A. fir-rigward ta' l-appartament tas-Sur Gusman. Zied ighid li meta ra n-notice tal-applikazzjoni ta' Gusman xtaq li jsir xi haga biex joggezzjonaw ghall-alterazzjonijiet li riedu jsiru mal-faccata. Qal li hu avza lir-residenti bil-laqgha u habbat fuq l-appartament numru 1 ta' Gusman xi ghoxrin darba , u ma fetah hadd, u hu stess kien wasal ghall-konkluzjoni li msefrin. Zied ighid li kien hemm residenti ohra li ma sabhomx u ghalhekk kien infurmahom b'ittra registrata, u kien hemm residenti ohra li qeghdin barra minn Malta u rnexxielu jinfurmahom ukoll. In kontro-ezami qal li hu mposta l-ittra Dok RG1 fit-2 ta' Mejju 2005, u li l-ewwel darba li pprova jikkomunika mas-Sur Gusman kien ghall-habta tat-30 ta' April 2005. Qal li n-notice tal-M.E.P.A. mal-bini kien raha xi ghaxart ijiem qabel saret il-laqgha u l-oggezzjoni da parti tar-residenti kienet diga giet ***filed***. Qal ukoll, li n-nies li ffirmaw fir-risoluzzjoni a fol 8 u 9 tal-process kienu kollha jew prezenti jew bi prokura.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din hija azzjoni fejn l-atturi jridu jzommu lill-imharrkin milli jkomplu bix-xogholijiet fl-appartament taghhom li tifforma parti mill-***condominium*** "Mediterranean Court".

[i] L-ewwel eccezzjoni

Illi l-konvenuti eccipew preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni stante li l-attrici nomine, bhala amministratrici tal-condominium 'Mediterranean Court' ma tistax tkun il-legittimu kontradittur. Illi l-bazi ta' din l-eccezzjoni tal-konvenut hija li l-Kap 398 fl-artikolu 31 (1) tieghu jghid hekk:

"Id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 u 22 (7) (d) ghandhom japplikaw ukoll ghall-***condominia*** li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att."

Minhabba f'dan il-konvenuti jsostnu li ***a contrariu sensu*** l-artikoli l-ohra tal-Att ma japplikawx ghal ***condomia*** ohra li jezistu qabel. Wiehed bil-fors li jrid jezamina l-bqija tal-Att biex jezamina dan l-aspett. L-artikolu 31 jitkellem dwar id-disposizzjonijiet tranzitorji. L-attrici nomine irribattiet dan l-argument b'dak li jipprovdi l-Artikolu 31(2) ta' l-istess Kapitolu 398 li jghid hekk:
"Bla hsara ghad-dispozsizzjonijiet tas-sub-artikolu (1), id-disposizzjoniet ta' dan l-Att ghandhom japplikaw ukoll ghall-***condominia*** li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att kif provdut fis-subartikoli li gejjin ta' dan l-Artikolu."

Issa ghaliex ma nghadx fl-artikolu 31 li l-Att kollu japplika ghall-***condomia*** gja ezistenti? L-artikolu 3 jipprovdi li l-partijiet ma jistghu jaghmlu ebda ftehim li jmur kontra certi disposizzjonijiet. Jipprovdi li l-artikoli msemmija ghandhom jigu osservati f'kull kaz ta' ***condominium*** u kull ftehim li jmur kontrihom m'ghandu jkollu ebda effett. Dan ghalhekk japplika ghall-***condominia*** kollha u d-distinzjoni li ried il-legislatur hi li ma jhassarx xi ftehim precedenti ghall-Att. L-artikolu 7 ma jissemmiex fl-artikolu 31 (1). Dan jipprovdi dwar il-partijiet komuni li ma jinqasmux minghajr il-kunsens tal-***condomini*** kollha. Dan ukoll japplika ghal kull tip ta' ***condomini***.

Ma gewx imsemmija l-artikoli 11 sa 21. Dawn kienu jkunu regolati mill-ftehimijiet li kienu jezistu qabel ma dahal in forza il-Kap 398 u jitkelmlu dwar it-tqassim ta' spejjez, manutensjoni, bini ta' strutturi godda. L-artikoli 15 u 16 jipprovdu dwar il-hatra u tnehhija ta' amministratur u l-funzjonijiet tieghu u l-Qorti tahseb li dan l-artikolu ma issemmix fl-artikolu 31 (1) minhabba li l-***condominia*** gja ezistenti kienu gja regolati b'sistemi ezistenti izda mhux ghax ma riedx li japplikaw ghal ***condomina*** ezistenti.

L-artikolu 17(1) tal-Kapitolu 398 jiddisponi:
"Ghar-rigward ta' kull haga li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-***condominium***, l-amministratur ghandu r-rapprezentanza tal-***condomini*** kollha, kif ukoll il-kapacita`

gudizzjarja u legali li jharrek lill-***condomini*** jew lil terzi u li jigi mharrek."

Dan ifisser li dak li gie eccepit fl-ewwel eccezzjoni tal-konvenut mhuwiex minnu, u ma jinkwadrax ma' dak li tghid il-ligi fl-artikoli relevanti tal-Kap 398. Hawnhekk, ta' min isemmi l-principju ta' ***ubi lex voluit dixit*,** u ghalhekk li kieku l-legislatur ried jistabilixxi li d-disposizzjonijiet tal-Kap 398 li jwaqqfu l-figura ta' amministratur ma japplikawx ghall-***condomina*** li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh tal-Att imsemmi, dan kien jigi stipulat espressament fil-ligi.

F'dan il-kuntest, ta' min ighid ukoll illi sabiex il-Qorti tikkunsidra biex tistabilixxi jekk parti in kawza kinitx jew le legittimu kontradittur, ikollha tivverifika jekk il-persuna citata fl-eccezzjonijiet tistax tkun parti fil-kawza, u dan billi tara hemmx ness guridiku bejn il-persuna li tkun parti fil-kawza u r-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni. Jekk dan in-ness jigi stabbilit ifisser li l-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirraprezenta lill-attrici.

Illi f'dan il-kaz, il-piz tal-prova ta' dak li hemm allegat fl-eccezzjonijiet tal-konvenuti, cioe` li l-attrici nomine fil-kwalita` taghha ta' amministratrici tal-***condominium*** ma tistax tkun il-legittimu kontradittur tal-kawza, u dan abbazi tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 398, u dan abbazi tal-principju **legali *'ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat.'*** Illi l-Qorti tosserva li l-konvenuti ma gabu l-ebda prova fir-rigward ta' din il-kwistjoni.

[ii] It-Tieni eccezzjoni

Fit-tieni eccezzjoni tal-konvenuti gie eccepit li c-citazzjoni hija nulla stante li l-attrici qed tidher f'isem haddiehor li fid-data tal-prezentata tal-istess citazzjoni ma kienux assenti minn Malta. Il-Qorti tosserva li dan il-fatt ma giex ippruvat jekk kinux f'Malta jew le. Hawn interessanti wkoll dak li nghad fil-gurisprudenza nostrana:

"l-fatt li c-citazzjoni tigi ntavolata kontra kuraturi, meta fil-fatt, il-konvenut ikun qieghed hawn Malta, ma jgibx ghan-nullita` tac-citazzjoni u l-kawza tista' titkompla, bid-dritt tal-

konvenut, sabiex fi kwalunkwe stadju, jassumi l-atti tal-kawza minflok il-kuraturi mahtura."
(Ara **Tonna vs Buttigieg** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fit-18 ta' Mejju 1983, u **Edward Cassar vs Francis Sammut** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fit-12 ta' Frar 2004).

Il-konvenut ma jsemmix specifikament ghall-liema sub-artikolu tal-artikolu 789 tal-Kap 12 qieghed jirreferi. Illi ai termini ta' l-artikolu 789 ma jidhirx li hemm kaz li tali eccezzjoni ta' nullita` tista' tigi akkolta peress li ma jidhirx li jikkonkorru d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 789(1) tal-Kap 12, u partikolarment tal-allegata nullita`; mhijiex dikjarata espressament mil-ligi. Illi fuq kollox, jidher li f'kazi fejn parti fil-kawza tkun assenti minn Malta hemm disposizzjonijiet ghall-hatra ta' kuraturi deputati skond id-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 929 tal-Kap 12, fejn hemm referenza ghall-persuni assenti minn Malta.

Jigi osservat li meta wiehed ihares kif giet intavolata l-kawza din tghid hekk:
"Dr Rachel Montebello fil-kwalita` taghha ta' Amministratur tal-*Condominium*…"

Ghalhekk jekk wiehed ma jilqax l-ewwel eccezzjoni ma jaghmilx sens li jilqa' din it-tieni eccezzjoni.

[iii] It-Tielet eccezzjoni
Ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni, fejn il-konvenuti sostnew li r-rizoluzzjoni datata 4 ta' Mejju 2005, hija nulla ghaliex il-konvenuti ma gewx notifikati kif suppost b'dik il-laqgha rrizulta mill-provi li l-konvenuti kienu msefrin mill-1 ta' Mejju 2005 sas-6 ta' Mejju 2005. (a fol 84-88). Irrizulta li l-ittra esebita a fol 82 datata 2 ta' Mejju 2005 giet impustjata fl-istess data, u peress li l-laqgha bejn il-proprjetarji kollha tal-***condominium***, li kienu kollha prezenti minbarra l-konvenuti Gusman, saret fl-4 ta' Mejju 2005, u r-rizoluzzjoni giet iffirmata f'din l-istess data. Irrizultqa mill-provi li l-konvenuti ma gewx debitament notifikati b'din il-laqgha, li ghalhekk ma kinux a konoxxenza tal-laqgha li kellha ssir u l-fatturi li kellhom

jigu diskussi, dan peress li fil-perjodu taz-zmien in kwistjoni kienu barra minn Malta fuq vakanza.

Issa dan iwassal biex jirrendi c-citazzjoni nulla? Certament li Dr. Montebello ma kelliex il-vot tal-konvenuti ghal tali hatra. Jekk wiehed jichad l-ewwel eccezzjoni u jasal ghall-konkluzjoni li l-provvedimenti dwar il-hatra ta' Amministraturi ghal ***condominia*** ezistenti tista' ssir, wiehed ma jistax jikkonkludi li c-citazzjoni hija ***nulla ab initio***, izda ***se mai*** li hija annullabli [ara wkoll Kap 398 Art 22 (3) u (4)] u jekk jidhrilhom opportun il-konvenuti jistghu jitolbu lill-Qorti tiffissa terminu ghal biex huma jipprocedu ghal dan l-iskop.

[iv] Ir-Raba' eccezzjoni

Illi anke fir-rigward tar-raba' eccezzjoni tal-konvenuti li in kwantu l-azzjoni odjerna hija diretta biex tissalvagwardja l-***condominium*** in kwistjoni jrid jirrizulta li l-atturi huma rappresentattivi ta' dak il-***condominium***, jinghad li dan ukoll hu dipendenti minn jekk l-hatra tal-amministratur kenitx wahda valida jew le kif issemma fit-tielet eccezzjoni fejn inghad li ***se mai*** din tista' tigi attakkata bil-proceduri opportuni izda li mhix nulla ***ab initio****.* Sa dan l-istadju ma jirrizulta minn imkien fl-atti tal-kawza li l-atturi mhumiex rapprezentattivi ta' dan il-***condominium*** in kwistjoni, anzi, fir-rizoluzzjoni tal-laqgha li kienet saret huma mnizzlin bhala proprjetarji ta' l-appartamenti li jiffurmaw parti mill-***condominium*** 'Mediterranean Court'.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn ir-ragunijiet, tichad l-ewwel erba' eccezzjonijiet tal-konvenuti ghar-ragunijiet fuq imsemmija, b'dan li jekk il-konvenuti jidhrilhom opportun li jitolbu li l-Qorti tipprefiggilhom terminu biex jipprocedu biex jattakkaw il-hatra ta' amministratur u sekondarjament dwar il-validita` tal-laqgha fejn saret tali hatra, ghandha ssir talba ***ad hoc***.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

Il-kawza differita ghad-9 ta' Ottubru, 2006 fl-10.15 a.m.

< Sentenza In Parte >

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