

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1271/2003

Bernardette Licari

vs

**Victor Emanuel u Sylvia Giovanna konjugi Gusman fil-
kapacita` taghhom personali u Victor Emanuel
Gusman fil-kwalita` tieghu ta` amministratur tal-(a)
Crown Tower Accociation u tal-(b) Crown Owners
Association**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fis-26 ta`
Novembru, 2003, li in forza taghha, wara li ppremettiet illi:

L-attrici hija proprjetarja inter alia ta` l-appartament
internament bin-numru disgha (9), li jinsab fit-tminn sular

tal-Crown Tower Apartments, 166/167, Triq it-Torri, Tas-Sliema, kompriz:

(a) is-sehem taghha pro-rata flimkien ma` l-appartamenti l-ohra fl-istess blokk tal-partijiet komuni tal-Blokk jismu Crown Tower Apartments, 166/167, Triq it-Torri, Tas-Sliema, u

(b) kif ukoll kompriz is-sehem pro rata, flimkien ma` l-appartamenti kollha fil-blokk ta` bini iehor li jgib in-numru stradali estern 58, fi Triq Sir Luigi Camilleri f`Tas-Sliema ta` l-entrata, it-tromba tat-tarag, u l-lift ta` l-istess block fi Triq Sir Luigi Camilleri u dan skond kuntratt t` akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice tat-30 ta` Jannar, 1995 (Dok. A);

Il-konvenuti Victor Emanuel u Sylvia Giovanna konjugi Gusman huma s-sidien inter alia tal-penthouse bin-numru 10, li tinsab fid-disa` sular u tiffirma parti u tisovrapponi l-blokk t`appartamenti jismu Crown Tower Apartments, 166/167, Triq it-Torri, Tas-Sliema kif ukoll tal-partijiet komuni ta` dan il-blokk t`appartamenti li huma intizi ghal uzu komuni inkluz il-bieb ta` barra, l-entrata, it-tarag, il-landings, il-fittings ta` l-elettriku fit-tarag u fit-tromba tat-tarag, il-lift u id-drains u dan skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tad-29 t`Ottubru, 1997 (Dok. B);

Ricentement, bil-mohbi, abbużivament u bla ebda raguni valida fil-ligi l-konvenuti Victor Emanuel (fil-kapacita` personali tieghu) u Sylvia Giovanna konjugi Gusman okkupaw parti mill-landing komuni li tinsab fid-disa` sular tal-Blokk t`appartamenti 58, Triq Sir Luigi Camilleri, Tas-Sliema, billi issa ghalqu parti mill-landing billi wahhlu bieb li gie msakkar b`mod li l-attrici m`ghadx ghandha access ghal din il-parti tal-landing.

Minhabba dan l-agir l-attrici giet spossessata mill-access ghal u mill-uzu ta` dik il-parti ta` l-imsemmija landing u b`hekk dan l-agir ta` Victor Emanuel (fil-kapacita` personali tieghu) u Sylvia Giovanna konjugi Gusman ikkostitwixxa spoll skond il-ligi;

Minkejja li l-konvenuti gew mitluba diversi drabi mill-attrici u familjari taghha sabiex inehhu l-ostakoli kollha maghmula minnhom fil-landing tad-disa` sular hawn fuq deskritt, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li dan l-agir tal-konvenuti Victor Emanuel (fil-kapacita` personali tieghu) u Sylvia Giovanna konjugi Gusman hawn fuq spjegat jikkostitwixxi spoll ai termini ta` l-artikolu 534 et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta fil-konfront ta`, u ghad-dannu ta` l-attrici u dana billi ghalqu parti mill-landing billi wahhlu bieb li gie msakkar u b`hekk attrici giet impedita milli taccedi ghal dik il-parti tal-landing;

2. Tikkundanna lill-konvenuti Victor Emanuel (fil-kapacita` personali tieghu) u Sylvia Giovanna konjugi Gusman sabiex fi zmien qasir u perentorju jispurgaw l-ispoll minnhom kommess ghad-dannu ta` l-attrici, jergghu jirrintegraw lill-attrici fil-pussess tad-drittijiet taghha fir-rigward ta` din il-parti tal-landing hawn fuq imsemmija u dan billi jigu kundannati li jirripristinaw kollox fl-istat li kien qabel ikkommettew l-ispoll, inkluz billi jirrimwovu l-ostakoli kollha maghmula minnhom f`dik il-parti tal-landing u jnehhu l-bieb li gie mwahhal, kif ukoll li jizgombraw minn u jnehhu kwalunkwe effett personali li qieghdu f`dik il-parti tal-landing;

3. Tawtorizza lill-attrici sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti fit-twertieq ta` l-ordni ta` din l-Onorabbli Qorti fi zmien prefiss, tiftah u tnehhi l-ostakoli inkluz il-bieb maghmul mill-konvenuti Victor Emanuel (fil-kapacita` personali tieghu) u Sylvia Giovanna konjugi Gusman, kif ukoll li tizgombra u tnehhi l-oggetti mobbli ta` dawn il-konvenuti mill-imsemmija landing u dan taht dawh il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa prevja okkorrendo taht id-direzzjoni ta` periti nominandi;

Bl-ispejjez u b`rizerva ta` kull azzjoni spettanti lilha skond il-ligi, inkluz dik ghal danni, kollox kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Victor Gusman fil-kwalita` tieghu ta` amministratur tal-Crown Tower Association u tal-Crown Owners Association li in forza taghha ecepixxa illi:

1. In linea preliminari, huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur u ma sarux talbiet fil-konfront tieghu.

2. Preliminarjament ukoll, l-azzjoni ttentata hija irrita u nulla a tenur ta` l-Artikolu 8 ta` l-Att Dwar il-Condominia {Kap 398 tal-Ligijiet ta` Malta}, u dan peress illi l-konvenut gab il-kunsens u l-awtorizzazzjoni bil-miktub tal-maggoranza tal-condominii, kif jidher car mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati bhala Dok. VG1.

3. Preliminarjament ukoll, l-azzjoni ttentata hija intempestiva stante illi l-konvenut qatt ma gie interpellat saibex, kif allegat fic-citazzjoni, 'inehhi l-ostakoli kollha maghmula minnu fil-landing tad-disa` sular'.

4. Fil-mertu, fl-ewwel lok, il-konvenut ma seta` kkommetta l-ebda spoll vjolenti u klandestin kontra l-attrici, u dan ghaliex l-attrici m`ghandhiex pussess tal-parti tal-proprjeta` in kwestjoni, kif jirrizulta ampjament mid-dokument anness mal-kuntratt ipprezentat mill-attrici u delinejat bl-isfar {fil-kuntratt originali fi Plan A delinjat bl-ahdar} {vide Dok. VG 2}, u mill-intendiment tal-partijiet. Il-parti tal-proprjeta` imsemmija fic-citazzjoni tiffirma parti mil-fond Crown Towers ta` Tower Road u mhux mill-fond The Crown ta` Triq Sir Luigi Camilleri. Tant hu hekk illi Crown Towers huwa mibni b`disa` (9) sulari filwaqt illi The Crown ghandu permess sabiex itella` hames (5) sulari biss. Ghalhekk l-attrici mhix qieghda illum u lanqas kienet fiz-zmien materjali ghall-kawza, tivvanta jeddijiet ta` pussess fuq il-proprjeta` mertu tal-kawza odjerna. Inoltre, ma kien hemm l-ebda element ta` klandestinita` fl-agir tal-eccipjenti.

5. Fit-tielet lok, il-bini tal-bieb ma kkawza l-ebda pregudizzju ghall-attrici stante li ma setghet qatt taghmel uzu minn dik il-parti tal-proprjeta` minghajr ma tikser il-ligi.

6. Dan kollu b`rizerva ghall-konvenut biex jintavola citazzjoni ghad-danni minnu sofferti b`rizultat tal-proceduri odjerni, proceduri kriminali separati li jaghmlu parti minn lista shiha ta` proceduri {circa hamsa} illi l-attrici intavolat kontra condominii ohra.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Victor u Sylvia Gusman li in forza taghha eccepew illi:

1. In linea preliminari ukoll, l-azzjoni ttentata hija irrita u nulla a tenur ta` l-Artikolu 8 ta` l-Att Dwar il-Condominia {Kap 398 tal-Ligijiet ta` Malta}, u dan peress illi l-konvenut gab il-kunsens u l-awtorizzazzjoni bil-miktub tal-maggoranza tal-condminii, kif jidher car mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati bhala Dok. VG1.

2. Preliminarjament ukoll, l-azzjoni ttentata hija intempestiva stante illi l-konvenut qatt ma gie interpellat saibex, kif allegat fic-citazzjoni, 'inehhi l-ostakoli kollha maghmula minnu fil-landing tad-disa` sular'.

3. Fil-mertu, fl-ewwel lok, il-konvenut ma seta` kkommetta l-ebda spoll vjolenti u klandestin kontra l-attrici, u dan ghaliex l-attrici m`ghandhiex pussess tal-parti tal-proprjeta` in kwestjoni, kif jirrizulta ampjament mid-dokument anness mal-kuntratt ipprezentat mill-attrici u delinejat bl-isfar {fil-kuntratt originali fi Plan A delinjat bl-ahdar} {vide Dok. VG 2}, u mill-intendiment tal-partijiet. Il-parti tal-proprjeta` imsemmija fic-citazzjoni tiffirma parti mil-fond Crown Towers ta` Tower Road u mhux mill-fond The Crown ta` Triq Sir Luigi Camilleri. Tant hu hekk illi Crown Towers huwa mibni b`disa` (9) sulari filwaqt illi The Crown ghandu peress sabiex itella` hames (5) sulari biss. Ghalhekk l-attrici mhix qieghda illum u lanqas kienet fiz-zmien materjali ghall-kawza, tivvanta jeddijiet ta` pussess fuq il-proprjeta` mertu tal-kawza odjerna. Inoltre, ma kien

Kopja Informali ta' Sentenza

hemm l-ebda element ta` klandestinita` fl-agir tal-eccipjenti.

4. Fit-tielet lok, il-bini tal-bieb ma kkawza l-ebda pregudizzju ghall-attrici stante li ma setghet qatt taghmel uzu minn dik il-parti tal-proprjeta` minghajr ma tikser il-ligi.

5. Dan kollu b`rizerva ghall-konvenut biex jintavola citazzjoni ghad-danni minnu sofferti b`rizultat tal-proceduri odjerni, proceduri kriminali separati li jaghmlu parti minn lista shiha ta` proceduri {circa hamsa} illi l-attrici intavolat kontra condominii ohra.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat il-verbal tal-access mizmum mill-Qorti fil-25 ta` Novembru, 2004;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza tikkoncerna zewg blokkijiet ta` bini li jinsabu f`Tas-Sliema. Iz-zewg blokkijiet inbnew meta l-area kienet ta` l-istess sid. Peress illi l-blokk ta` appartamenti maghruf bl-isem ta` "*Crown Towers*" ghandu access minn Triq it-Torri, inghata permess u, fil-fatt, il-blokk tela` b`appartamenti fuq 8 sulari. Il-blokk ta` appartamenti maghruf bl-isem ta` "*The Crown*" kellu access minn side street (Triq Sir Luigi Camilleri) u l-permess inhareg, u, fil-fatt, il-blokk tela` b`appartamenti fuq 6 sulari. Dawn iz-zewg blokkijiet huma adjacenti

xulxin, tant li fuq l-arja tal-landing tal-blokk maghruf bl-isem *"The Crown"*, inbena extension ghal *"Crown Towers"*, biex ir-residenti tal-*"Crown Towers"* ikollhom access ghall-appartament taghom minn wara, jigifieri mill-main-entrance tal-blokk *"The Crown"*. Fil-fatt, mit-tarag komuni tal-blokk *"The Crown"*, wiehed jista` jakkwista access ghall-appartamenti ta` dak il-blokk, kif ukoll, minn wara, tal-appartamenti fil-blokk *"The Crown Towers"*. It-tarag ta` *"The Crown"* jibqa` tiela oltre l-livell tas-sitt sular, u jibqa` tiela` biex minnu r-residenti tal-*"Crown Towers"* jitolghu ghal fuq il-bejt tal-blokk *"Crown Towers"*. Dan it-tarag wassal ukoll ghal kamra tal-lift tal-blokk *"The Crown"* li tinsab fuq il-livell tat-8 sular. Ir-residenti ta` *"The Crown"* m`ghandhomx htiega juzaw it-tarag fil-livell tal-extension (jigifieri, l fuq mis-6 sular), hliet biex ikollhom access ghal kamra tal-lift tal-blokk taghom.

Il-landing fil-blokk *"The Crown"* kien f`kull sular u kien spazjuż, ghax in parte kien il-landing ghall-appartamenti fil-blokk *"The Crown"*, u in parte kien il-landing ghall-access minn wara tal-appartamenti fil-blokk *"Crown Towers"*. Dan il-landing ma kellux divizorju, izda kien in parte fil-blokk *"The Crown"*, u in parte fil-blokk *"Crown Towers"*. Mis-sitt sular il-fuq, il-landing fil-blokk *"The Crown"* kellu d-dawl u l-arja minn zewg twieqi, wahda li taghti ghal fuq il-bejt ta` *"The Crown"*, u l-oħra li taghti ghal shaft li kien fil-blokk *"Crown Towers"*. Sal-hames sular, il-landing fil-blokk *"The Crown"* ghandu arja u dawl biss mit-tieqa li hemm fil-parti tal-landing li hemm fuq *"Crown Towers"* u li taghti ghas-shaft tal-*"Crown Towers"*; jigifieri, sa dak il-livell, il-parti tal-landing ta` *"The Crown"* kienet tiehu arja u dawl minn tieqa li fizikament kienet sitwata fil-blokk *"Crown Towers"*.

Il-konvenut issegrega parti mil-landing, cioe`, dik il-parti li tigi fil-blokk *"Crown Towers"*, tella` hajt divizorju u ghalaq l-access ghal dik il-parti tal-landing b`bieb. Il-landing biswit il-penthouse li ghandu fuq il-*"Crown Towers"* giet mcekkna, wara li l-konvenut akkapparra ghalih l-area tal-landing li tigi fuq il-*"Crown Towers"*.

L-attrici resqet din l-azzjoni li hi wahda ta` spoll biex tigi reintegrata fil-pussess tal-parti mil-landing mehuda mill-konvenut.

Illi huwa stabilit li l-azzjoni ta` spoll hija msejsa fuq l-ordni pubbliku u hija mahsuba bhala azzjoni mhaffa u effikaci biex ma thalli 'l hadd li jiehu l-ligi b`idejh u jxekkel stat ta` fatt, u biex, jekk dan isir, min ikun ghamel dan l-att jerga` jqieghed kollox minnufih kif kien, qabel kull indagni ohra (*spoliatus ante omnia restituendus*). F`din l-azzjoni huwa mehtieg jigu ippruvati tliet (3) elementi, u jigifieri (a) il-pussess; (b) it-tehid tieghu b`ghamil tal-imharrek u (c) li l-azzjoni nbdiel fi zmien xahrejn minn dak it-tehid.

Ghar-rigward ta` l-element ta` pussess, intqal fil-kawza "Gatt vs Cini et", deciza minn din il-Qorti fl-4 ta` Frar, 2003, illi, f`azzjoni ta` spoll, *"huwa mehtieg li jintwera li, fil-waqt li sar l-ghemil ilmentat, l-attur kien fil-pussess inqar materjali jew ta` fatt. Minbarra dan, il-pussess ma ghandux ikun ekwivoku imma fid-dieher, ukoll jekk ikun ghal waqt qasir, u l-Qorti ghandha tillimita ruhha biss biex tqis il-fatt tal-pussess u dak ta` l-ispoll. Mhux mehtieg li l-pussess li jista` jithares minn azzjoni bhal din ikun wiehed esklussiv. Huwa maghruf ukoll li din l-azzjoni thares il-pussess ta` eercizzju ta` dritt. B`mod partikolari, jista` jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta` jedd mahuq minn stat ta` fatt".* Jinghad ukoll f`dik is-sentenza li *"lanqas ma jiswa jinghad li l-atturi xorta wahda jistghu jidhlu b`mod iehor ghall-ghalqa taghhom, ghaliex huwa maghruf li l-ispoll jimmaterializza wkoll meta jkun hemm inqar cahda parzjali ta` pussess".*

F`din il-kawza, m`hemmx dubju, fil-fehma tal-Qorti, li l-attrici kienet fil-pussess tal-landing in kwistjoni. L-attrici ghandha flat fil-blokk maghruf bl-isem *"Crown Towers"*, u ghandha dritt tuza l-common parts kemm tal-*"Crown Towers"* stess, kif ukoll tal-blokk *"The Crown"*. Hi tista` tuza, ghalhekk, il-landing fl-interrezza tieghu, u ghandha dritt tuza l-extension tal-*"Crown Towers"* li nbena fuq *"The Crown"* biex ir-residenti jkollhom access ghal bejt. Hi mhux biss kellha dritt tuza l-landing, izda li tinqeda bid-dawl li t-twieqi tas-shaft u ta` fuq il-bejt ta` *"The Crown"*

jaghtu għall-istess landing. Dik il-parti tal-landing biswit il-penthouse tal-konvenut ma jirrizultax li kienet parti integrali mill-penthouse. Il-penthouse, fuq wara, għandu bieb li jaghti għal landing, u dan bħal kull appartament iehor fl-istess blokk u li jigi taht il-penthouse. Dik l-area barra l-bieb ta` wara ma hi xejn hlief landing komuni, u, kif intwera, isservi biex minnha jghaddi d-dawl tas-shaft għal landing u l-partijiet komuni tal-blokk *"The Crown"*. Il-konvenut, bil-kuntratt tal-akkwist tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tad-29 ta` Ottubru, 1997, xtara l-penthouse *"with all its several rights and appurtenances"*, u sehem mill-partijiet komuni tal-blokk, izda mill-kuntratt ma jirrizultax li hu akkwista b`mod esklussiv xi parti mil-landing.

Anke kieku l-konvenut juri li l-venditur bieghlu il-parti tal-landing in kwistjoni (u dana billi jagħmel riferenza għal pjanta annessa mal-kuntratt), dan l-allegat biegh ma jistax jitqies li hu validu, almenu jekk jitqies li ittrasferixxa l-proprjeta` esklussiva tal-landing, u dan peress li meta sar il-kuntratt mal-konvenut, l-istess vendituri kienu għad id disponu minn isthma fil-landings a favur terzi. L-attrici xtrat l-appartament tagħha b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice tat-30 ta` Jannar, 1995, qabel il-konvenut, u akkwistat il-komunanza tal-partijiet komuni tal-blokk *"Crown Towers"*, u tal-blokk *"The Crown"*. Meta l-attrici xtrat l-appartament tagħha, il-landings ta` dawn iż-żewġ blokkijiet kienu haga wahda u kienu jservu għal skop duplici (access għall-appartamenti u ftuh għal arja u d-dawl), u l-attrici akkwistat sehem mhux biss tal-landing barra l-appartament tagħha, izda tal-partijiet komuni kollha tal-blokkijiet, inkluz il-landing barra l-bieb ta` wara tal-konvenut li kien accessibbli għal ko-proprjetajiet l-oħra kollha. Dan is-sehem tal-attrici ma jistax jigi trasferit lill-konvenut mingħajr il-kunsens tagħha.

L-appartament tal-konvenut, u tal-oħrajn fl-istess blokk, kien fuq wara, jagħlaq b`bieb li jaghti għal-landing komuni. Il-landing kienet f`forma ta` *"L"* u kien il-konvenut li tella` hajt biex, fl-ewwel lok, jaqsam il-parti minduda tal-landing mill-qbija tagħha. Li parti tal-landing giet f`forma ta` kamra, sar wara li l-konvenut bena l-hajt u,

sussegwentement, ghalaq il-fetha b`bieb. Qabel ma ghamel dawn ix-xogholijiet il-konvenut, il-landing forma ta` "L" kienet miftuha u f`forma ta` "open plan", u kull residenti fil-blokk kellu access ghaliha u ghat-tieqa li taghti ghas-shaft. B`dak li ghamel il-konvenut, huwa cahhad lill-attrici mhux biss mill-pussess ta` parti mil-landing, izda ukoll mid-dgawdija tal-arja u dawl li kellha mit-tieqa tas-shaft. Kwindi, l-ewwel element jirrizulta pruvat.

Dawn l-ispossessament hu bizzejjed biex tirnexxi azjoni ta` spoll, u l-attrici mhux mehtieg tipprova xi dannu ulterjuri. Fil-kawza "Kissaun vs Tabone", deciza mill-Onorabli Qorti tal-Appell fid-29 ta` Ottubru, 1999, gie radikat spoll meta ko-proprietarju ta` parapet ta` blokk ta` appartamenti fetah bieb ghal fuq dan il-parapett komuni, fejn qabel kien hemm tieqa; ma kien mehtieg li jigi pruvat ebda dannu ulterjuri. Il-fatt tal-ispoll hu dannu fih innifsu, ghax il-ghan tal-azzjoni tal-ispoll hija dik li thares l-ordni pubbliku, u twarrab l-effetti ta` ghemil min jiehu l-ligi b`idejh.

Lanqas il-fatt li l-konvenut hu ko-possessor tal-landing ma jimmilita kontra l-azzjoni in kwistjoni, u dan peress li, kif intqal fil-kawza "Pisani vs Farrugia", deciza fil-21 ta` Jannar, 1994, mhux necessarju li l-pussess ikun eskusiv:

"Anzi l-Qrati nostrani dejjem ippermettew li l-ko possessor jagixxi b`din l-azzjoni kontra ko possessor iehor li jikkommetti spoll ghad-dannu tieghu u dan minhabba li l-azzjoni ta` spoll ghandha l-iskop li tipproteggi l-pussess u mhux il-pussess eskusiv", (ara ukoll "Magri vs Baldacchino", deciza minn din il-Qorti fit-13 ta` Frar, 2004, fost diversi sentenzi ohra).

Rigward it-tieni element, kif gie deciz, mhux mehtieg, biex it-tehid tal-pussess ikun vjolenti, li jkun hemm il-*vix atrox* jew *le vie di fatto*, imma hu bizzejjed li jkun hemm nuqqas ta` kunsens, espress jew tacitu, ta` min isofri l-ispoll; il-kladestinita` invece hi riferita ghall-injoranza tal-vittma tal-fatt spoljattiv u tikkonsisti fl-impossibilita` li wiehed ikollu konsapevolezza tal-fatt kostitwenti l-ispoll fil-mument li dan seh (ara "Zammit vs Camilleri", deciza minn din il-

Qorti fit-30 ta` Gunju, 2004). Gie affermat mill-Onorabli Qorti tal-Appell fil-kawza “Desira vs Lungaro”, deciza fl-20 ta` Jannar, 1961, li ma hux rikjest dawn iz-zewg rekwiziti f`daqqa; wahda jew l-ohra hu sufficjenti.

F`dan il-kaz jirrizulta car li l-agir tal-konvenut sar kontra l-kunsens tal-attrici, li mill-bidu nett ilmentat, anke mal-assocjazzjoni tar-residenti, kontra dak li kien qed jipproponi li jaghmel il-konvenut. Hi mhux biss ma tatx il-kunsens taghha, izda irrizistiet bil-qawwa kollha dak li ried jaghmel il-konvenut, u meta saret taf li l-konvenut xorta wahda ghamel l-att spoljattiv, hi mill-ewwel agixxiet gudizzjarjament.

Dwar it-tielet element, jirrizulta li l-att finali li cahhad lill-attrici mid-dgawdija tal-landing sehh fl-4 ta` Ottubru, 2003, meta haddiema inkarigati mill-konvenut wettqu l-ahhar bicca xoghol biex issegregaw il-landing mill-uzu tieghu da part ital-abitanti l-ohra fil-blokk, inkluz l-attrici. Din il-kawza infethet fis-26 ta` Novembru, 2003, u kwindi entro t-terminu ta` xahrejn mill-att spoljattiv.

Ghal kull buon fini, jista` jizdied li kif osservat l-Onorabli Qorti tal-Appell fil-kawza “Vella vs Caruana”, deciza fl-14 ta` Frar, 2005,

“B`liema mottiv jew animu (il-konvenut) ghamel hekk (iddisturba sitwazzjoni fattwali minghajr l-awtorizzazzjoni tal-ligi jew approvazzjoni tal-attur) huwa ghal kollox irrilevanti. Kif din il-Qorti kellha okkazjoni tesprimi ruhha fis-sentenza fl-ismijiet C Cardona vs F Tabone (9 ta` Marzu, 1992). Il-ligi taghna fl-azzjoni ta` spoll ... ma taghtix lok ghal ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta` pussess jew detenzjoni u (b) il-fatt ta` l-ispoll. Indagini limitatissima rigoruza u skarna li ma tinsab f`ebda legislazzjoni ohra ...”.

Din il-Qorti tista` tieqaf hawn fuq il-materja, pero`, jidhrilha li ghandha taghmel xi osservazzjonijiet ulterjuri. Anke jekk, ghall-grazzja tal-argument, jista` jinghad li l-konvenut kien il-proprietarju tal-parti mil-landing in kwistjoni, xorta wahda dak li ghamel huwa illegali. Kif inghad il-blokkijiet

inbnew minn sid wiehed, u meta qasam id-diversi appartamenti u anke holoq zewg blokkijiet, hu halla l-landing taz-zewg blokkijiet bhala area wahda, li tiehu l-arja u d-dawl principalment mit-tieqa li halla fis-shaft tal-*“Crown Towers”*. Kwindi holoq servitu *“bid-distinazzjoni ta` sid ta` zewg fondi”*, u l-proprjetarju tal-fond serventi ma jistax unilateralment iccahhad lill-ko-proprjetarji tal-fond dominanti mit-tgawdija ta` dik it-tieqa. F`dan il-kaz, kull ko-proprjetarju huwa, fl-istess kien, ko-proprjetarju ta` fond serventi u ta` fond dominanti (ara bhala rifliss fuq dan il-principju l-kawza *“Risjott vs Bajada”*, deciza minn din il-Qorti fit-22 ta` Meju, 1998), u dan peress li kull ko-proprjetarju ghandu dritt igawdi u fl-istess hin obbligu li jhalli jitgawdi s-servitujiet ta` access u arja u dawl li halla s-sid.

L-allegazzjoni tal-konvenut li s-sid seta` qalu li jista` jibni u jaghlaq il-landing, anke jekk pruvata, ma taggevolax lill-konvenut, ghax trattandosi ta` servitujiet, kwalunkwe limitazzjoni jew estensjoni ghandha tirrizulta mill-kuntratt pubbliku li ta` lok ghal qasma, u mhux bil-fomm.

L-abbitanti taz-zewg blokkijiet ghandhom dritt juzaw il-landing u t-tarag bis-servitujiet li halla warajh is-sid mal-qasma. Il-fatt li, f`dak is-sular, hemm tieqa ohra huwa irrelevanti, ghax jekk is-sid halla zewg twieqi, ebda residenti m`ghandu dritt jaghlaq wahda minnhom. Kieku r-residenti kollha ta` taht il-konvenut jaghmlu l-istess, peress li sal-livell tal-hames sular ta` *“The Crown”* hemm biss it-tieqa tas-shaft li taghti arja u dawl ghal parti komuni, jekk dik it-tieqa tinghalaq, it-tarag u l-partijiet komuni jigu bla arja u dawl haga li ma riedx is-sid meta zviluppja z-zewg blokkijiet bil-mod li ghamel.

Il-konvenut jghid ukoll li fil-blokkijiet in kwistjoni jezistu *condominium agreements*, u hu kien l-amministratur; dan hu ammess mill-attrici. Il-konvenut jghid li biex ghamel dak li ghamel kellu l-permess tar-residenti kollha, hlief l-attrici, u skond il-ligi, la darba kellu l-maggoranza, hu seta` jaghlaq u jaghmel dak ix-xoghol. Apparti l-fatt li dan il-*“permess”* huwa irrilevanti f`kawza ta` spoll, it-tieqa fis-shaft ma kienx isservi biss ghal uzu tar-residenti tal-

“*Crown Towers*”, izda wkoll ghal uzu tar-residenti ta’ “*The Crown*”, kif intwera aktar qabel. Kwindi l-bini tal-hajt divizorju kellu bzonn ukoll l-awtorizzazzjoni tar-residenti tal-condominium ta’ “*The Crown*”. Anke jekk il-konvenut ghandu dan il-kunsens, kif jallega, din il-Qorti tara li l-ligi Dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta), ma tippermettix li l-maggoranza ccahad lill-wiehed mir-residenti mill-uzu ta’ xi parti komuni. L-assocjazzjoni qiegħda hemm biex tamministra l-blokk, mhux biex icahhad lil xi membru mit-tgawdija ta’ xi jedd. Bis-sahha tal-artikolu 8, il-maggoranza tista’ tapprova tibdil jew tigidid fil-partijiet komuni, basta, pero’, li dan, ikompli jghid l-artikolu, “*ikun jikkonsisti f’benefikat jew jaghtu lok għall-uzu aktar komodo jew tgawdija ahjar tal-partijiet komuni*”. Dan l-artikolu ma jaghtix jedd lill-maggoranza iccahad lill-proprietarju mill-uzu ta’ parti komuni bl-iskop li jinqeda ahjar wiehed minnhom. Kieku, per ezempju, sar xi xogħol biex jigi installat lift, l-utilita’ akbar bl-uzu tal-lift, jikkompensa għas-sagrificju li xi ko-proprietaju jkollu jbati minhabba tnaqqis fl-uzu tal-partijiet l-oħra tal-blokk (ara, f’dan is-sens, il-kawza “Vella vs Gatt”, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta’ Gunju, 2005).

B’dak li għamel il-konvenut, mhux biss għalaq tieqa, izda ippossessja ruhu mill-parti tal-landing komuni. Dan ma setghax jagħmlu b’semplici vot tal-maggoranza. B’maggoranza, l-amministratur jista’ jagħmel xogħolijiet u benefikati, izda mhux jjeħu proprjeta’ ta’ residenti oħra. Fil-ktieb “*Trattato Del Condominia*”, tal-gurista De Renzis u oħrajn (CEDAM, 2001 pagna 247 et seq) jingħad b’mod car li:

“La maggioranza qualificata dei condomini non può approvare innovazioni che impediscano anche ad un solo condomino di usufruire di parti comuni dell’immobile. Il pregiudizio derivante da una simile delibera va sempre riferito al rapporto sussistente tra il bene comune, o meglio l’uso ed il godimento del medesimo, ed il diritto che su di esso ha ciascuno componente del condominio. La norma in questione, pertanto, ha lo scopo di evitare che l’esecuzione di innovazioni comporti una riduzione

Kopja Informali ta' Sentenza

quantitative dell'utilizzazione della cosa comune fino al limite estremo della inservibilita` della stessa".

Il-landing ezatt quddiem il-bieb ta` wara tar-residenti hu komuni, u l-proprjetarju tal-bieb ma jistax jikkappara l-istess ghalih. It-tehid ta` uzu sar ghal skopijiet ta` individwu, u mhux ghal ahjar godiment tal-blokk, u kwindi ma jistax ikun permiss bil-ligi tal-condomina.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa` t-talbiet tal-attrici, u tikkundanna lill-konvenuti personalment sabiex fi zmien 30 jum mil-lum jaghmlu dak indikat fit-tieni talba attrici, u tawtorizza minn issa stess lill-attrici sabiex f`kaz li l-konvenuti ma jatterperawx ruhhom ma` din l-ordni fit-terminu preskritt, taghmel ix-xogholijiet kollha mehtiega hi a spejjez tal-konvenuti; tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lill-konvenut Victor Emanuel Gusman fil-kwalita` tieghu ta` amministratur tal-Crown Tower Association u tal-Crown Owners Association.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti Victor Emanuel u Sylvia Giovanna konjugi Gusman personalment.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----