



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tas-27 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 292/2005/1

MTMW Limited

VS

**Panor Limited, Lawrence Paul Wismayer
u Simone Cefalu`**

Il-Qorti,

Fit-22 ta' Ottubru, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segweni sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat is-17 ta' Mejju, tas-sena 2005, li permezz tieghu s-socjeta' attrici sejhet lill-konvenuti quddiem din il-qorti biex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Illi jirriparaw jew ibiddu a spejjez tagħhom, bhala s-sidien tal-bejt u l-arja sovrastanti l-flat numru 54, Panorama Buildings, Bay Junction, St. Julians, proprjeta` tas-socjeta` attrici, is-saqaf ta' l-istess flat, stante li tali bejt u saqaf għandhom hsarat strutturali gravi hekk kif jidher mir-rapport peritali hawn anness, (Dok MTMW 1), liema hsarat huma r-responsabbilita` unika tal-konvenuti;

2. Fin-nuqqas li jagħmlu dawk ir-riparazzjonijiet jew tibdil ordnati fiz-zmien talvolta prefiss;

3. Illi tordna u tawtorizza lis-socjeta` attrici twettaq hija stess, taht l-awtorita` ta' perit nominand għall-iskop, dawk ir-riparazzjonijiet jew tibdil necessarji tal-istess saqaf, u dan a spejjez tal-istess konvenuti;

4. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju, jhallsu wkoll id-danni kollha sofferti mis-socjeta` attrici kagun tal-istess hsarat;

5. Bl-ispejjez, inkluz tal-ittri interpellatorji, u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti ngunti għas-subizzjoni;

6. Illi għal finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur tar-riparazzjonijiet u danni ma jeccedux il-hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0);

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha datata d-19 ta' Lulju tas-sena 2005, li permezz tagħha eccepew is-segwenti:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante n-nuqqas ta' guriisdizzjoni ta' din il-qorti għax skond l-Att XXIX tal-1997 għaladarba si tratta tad-drittijiet ta' kondominju, dawn għandhom jigu riferiti għall-Arbitragg skond it-taqsima IV tal-Att tal-1996 dwar l-Arbitragg sabiex din tigi deciza

skond il-ligi ta' Malta minn arbitru uniku li jinhatar mic-Chairman tac-Centru dwar l-Arbitragg ta' Malta u dan a tenur tal-Artikolu 26 tal-Att XXIX tal-1997 u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi bla pregudizzju ghal premess id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante n-nuqqas ta' ntegrita ta' gudizzju peress li l-bejt in kwistjoni huwa wzat minn diversi utenti ohrajn fosthom LMK Limited, JBW Limited u l-istess atturi u ghalhekk skond l-Att XXIX tal-1997 l-istess utenti huma koresponsabbli ghall-hsarat tal-bejt u ghalhekk se mai, koresponsabbli wkoll biex ihallsu ghall-ispejjez tal-istess, u ghal din ir-raguni wkoll ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi fil-mertu dwar l-ewwel talba u bla pregudizzju ghall-istess, il-hsarat mhumieix gravi u jikkonsistu mhux fi bdil ta' soqfa imma se mai, ta' parti mill-istess kif iccertifika l-Perit Grixti Soler skond certifikat minnu mahrug fit-13 ta' Jannar tas-sena 2005 u 22 ta' Gunju tas-sena 2005 li kopja taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dokumenti LW1 u LW2;

4. Illi l-hsarat mhumieix responsabbilita' tal-konvenuti imma se mai, ghandhom jithallsu in kwantu ghan-nofs indiviz mill-istess atturi u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor bejn il-konvenuti u LMK Limited, JBW Limited u l-istess MTMW Limited;

5. Illi in kwantu jirrigwarda t-tieni talba u cioe', dik rigwardanti t-talba ghall-kundanna tad-danni, din ukoll ghandha tigi michuda bl-ispejjez mhux biss ghax ma gewx kawzati ebda danni lis-socjeta` attrici izda wkoll ghax l-istess talba mhix preceduta b'talba sabiex il-konvenuti esponenti jigu dikjarati responsabbli ghall-istess danni u ghalhekk, kif formulata, l-istess talba ma tistax

treggi u ma tistax tigi milqugha u ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici;

6. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-decizjoni preliminari taghha datata s-16 ta' Mejju tas-sena 2006 fejn ghar-ragunijiet hemm premessi cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata u ordnat il-prosegwiment tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi issa hi f'posizzjoni li tipprocedi ghall-analizi tat-tieni eccezzjoni preliminari u ghall-meritu veru u propju tal-vertenza de quo;

Ikkunsidrat:

Illi l-analizi tal-fatti kif esposti mis-socjeta` attrici jista' jigi elenkat bil-mod segwenti:

1. Illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja ta' l-appartament bin-numru 54, "Panorama Buildings", Bay Junction, San Giljan, li qieghed sitwat fi blokk shih ta' dsatax (19)-il appartament, izda li l-arja taghhom tappartjeni lis-socjeta` Panor Limited;

2. Illi l-appartament indikat fil-paragrafu precedenti qieghed sitwat fuq in-naha tal-blokk fejn tahtu hemm is-segwenti appartamenti:

i. Appartament numru 12, bl-arja proprjeta` tas-socjeta` konvenuta Panor Limited;

ii. Appartament iehor, fejn in-numru tieghu la gie traskritt u lanqas korrett li flimkien ma' l-arja tieghu jappartjeni lill-imsemmija socjeta` konvenuta fuq indikata;

iii. Appartament numru 34, bl-arja tieghu, appartenenti lill-konvenut Lawrence Wismayer;

iv. Appartament numru 44 li l-arja tieghu tappartjeni lill-konvenuta Simone Cefalu`;

3. Illi nonostante din l-indikazzjoni moghtija mir-rapprezentant tas-socjeta` attrici, dan aktar tard isostni li l-arja fuq indikata hi effettivament indiviza – u mhux esklussiva kif seta' ta l-impressjoni originarjament;

4. Illi di piu`, kull min ghandu servizzi fuq il-bejt in dizamina ghandu wkoll access ghall-istess bejt;

5. Illi l-bejt sovrastanti l-appartament numru 54 jirrizulta li ghandu xi hsarat ikkagunati bix-xita tul iz-zminijiet ghal snin twal, (ara fol 36), ghalkemm id-difetti riskontrati jidhru li huma ta' natura minima u mhux estizi mas-saqaf kollu u li adirittirua l-perit tal-konvenuti jsostni li meta mar jeffettwa access fuq il-bejt de quo "id-difetti kienu rizolti", (ara fol 39);

6. Illi pero` jirrizulta li inkwilina li kienet tabita regolarment fl-imsemmi appartament kellha tinterrompi hesrem l-inkwilinat taghha minhabba xi problemi li kienu qed isehhu fis-saqaf billi kienu qed jaqghu bicciet ta' barra mill-gallarijiet minn zmien ghal zmien;

7. Illi ghaldaqstant is-socjeta` attrici ghazlet li tipprocedi bil-kawza odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi l-posizzjoni kif sostenuta mill-konvenuti tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi meta s-socjeta` proprjetarja originarja giet diviza f'seba' socjetajiet fit-18 ta' Dicembru ta' l-

1999, l-appartament numru 54, meritu ta' din il-procedura kien gie allokat lil Lorna Mallia, (ara fol 87);

2. Illi immedjatament jirrizulta li mart ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici, oht l-imsemmija beneficjarja ndikata fil-paragrafu precedenti tablet b'insistenza biex tpartat dan il-fond ma' iehor li kien miss lilha fid-divizjoni, senjatement l-appartament numru 51 u dan, ghalix riedet tniffed u tkabbar dan l-appartament ma' dak bin-numru 53;

3. Illi t-tpartit de quo effettivamente sehh f'Jannar tas-sena 2000;

4. Illi sakemm l-imsemmi appartament gie mghoddi lill-imsemmija mart ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici, dan dejjem inzamm fi stat tajieb ta' manutensjoni, (ara fol 87);

5. Illi kif appena l-imsemmi fond meritu ta' din il-kawza ghadda ghand din mart ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici, dan beda jamministrat hu stess;

6. Illi effettivamente, fil-paragrafu 17 tad-divizjoni konklussiva bejn il-partijiet jirrizulta bl-aktar mod car li l-fond in dizamina gie assenjat tale quale lis-socjeta` attrici bil-parti relattiva ghas-saqaf u l-arja ta' fuqu tkun assenjata lis-socjeta` Panor Limited;

7. Illi effettivamente jirrizulta li l-arja sovrastanti l-blokk t'appartamenti in dizamina hi proprjeta` komuni tal-partijiet kollha involuti fl-istess divizjoni fejn allura jigu akkumunati kemm is-socjeta` attrici kif ukoll il-konvenuti u ghalhekk jitwettag 'l hekk imsejha "confusio" indikata anke sahansitra mid-dritt Ruman;

Ikkunsidrat:

Illi l-vertenza de quo ma tirrizultax li tipproduci xi diffikultajiet kbar fir-risoluzzjoni taghha;

Illi dak li effettivament is-socjeta` attrici qed tirrikjama hu li d-danni riskontrati fil-propjeta` taghha huma naxxenti minn nuqqasijiet tal-konvenuti u allura qed titlob lil dawn biex jaghmlu tajjeb ghal dan;

Ikkunsidrat:

Illi pero` l-fatti li jirrizultaw jaghtu stampa kemm xejn differenti minn dik pjuttost semplicistika pprezentata mis-socjeta` attrici;

Illi in effetti jirrizulta s-segwenti:

1. Illi meta f'Jannar tas-sena 2000 sehhiet id-divizjoni sar aggstament specifiku koncernanti l-fond 54 in dizamina fuq l-espress rikjesta ta' mart ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici;

2. Illi meta l-imsemmi fond gie allura mgħoddi lill-istess socjeta` attrici, dan mhux biss għadda lilha "tale quale" kif jirrizulta izda r-rapprezentanti interessati ta' l-istess socjeta` kienu wkoll ferm konsapevoli ta' l-istat ta' l-istess fond;

3. Illi rigward l-istat fiziku tal-bejt de quo jirrizultaw diversi versjonijiet;

i. Dik tar-rapprezentant tas-socjeta` attrici li jghid li dan kien fi stat hazin;

ii. Dik tal-perit ta' l-istess socjeta` attrici li jghid li l-istat tal-bejt ma kienx xi wiehed tajjeb, izda mhux kullimkien, u kollox seta' jitranga minghajr infig zejjed;

iii. Dik tal-perit tal-konvenuti li jsostni li kien hemm xi rtokki li setghu jsiru, izda li kollox kien tranga wara l-access tieghu;

iv. Finalment dik ta' l-inkwilina ta' l-imsemmi appartement li finalment sostniet li d-danni li kienet qed tirriskontra kienu kkagunati mill-ilma li kien qed jipperkola mill-gallarija;

4. Illi finalment ghandu jinghad li proprjetarju ghaqli hu fid-dover li jeffettwa l-manutenzjoni regolari tal-proprjeta` tieghu, kemm biex bl-inattivita` tieghu ma jhallix il-propjeta` tieghu stess tiddeterjora irrimedjabbilment, kif ukoll biex ma johloqx problemi inutili lil terzi li effettivament ikun hu stess l-origini inkontrastat tagghom;

Ikkunsidrat:

Illi rigward it-tieni eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti ghandu jinghad li din is-socjeta` hemm riferita harget mix-xena immedjatament kif sehhet id-divizjoni li effettivament tat bidu ghal dan id-dizgwid familjari odjuz u inutili;

Ghaldaqstant qed tirrespingi din it-tieni eccezzjoni preliminari ukoll;

Ikkunsidrat:

Illi in vista ta' l-analizi fattwali kif fuq espost jirrizulta li d-danni, jekk verament jirrizultaw, sehhew principalment minhabba n-nuqqas ta' manutensjoni regolari mis-socjeta` attrici meta din inghatat il-proprjeta` tal-fond in dizamina stante li r-rapprezentanti ta' l-istess socjeta` mhux biss kienu jafu ben tajjeb l-istat li fih kien jinsab dan l-appartement, u li inghadda lilha fi stat "tale quale", izda li jirrizulta – ghaliex ma giex kontradett in atti – li l-istess fond kien fi stat tajjeb peress li l-proprjetarja precedenti ssostni fl-affidavit taghha li:

"jiena dejjem ghamilt il-manutenzjoni xierqa, kemm gewwa u barra, u dan minn sena ghal sena;"

Illi ghalhekk, jekk giet riskontrata xi deterjorazzjoni fil-fond din ma tistax tkun imputata lill-konvenuti jew lis-socjeta` li precedentement kienet tiggestixxi l-istess fond;

Illi jidher ovvju ghal din il-qorti li l-iskop vera ta' din il-vertenza mhux dak migjub 'l quddiem u konsegwentement analizzat minn din il-qorti, izda hu wiehed ferm differenti li jimmerita allura li fi proceduri simili l-forum gudizzjarju jkun munit doverozament b'poteri adegwati biex iservi ta' deterrent serju w implakabbli kontra min irid jabbuza mill-process gudizzjarju b'dan il-mod;

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti, tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjeta` attrici, u biex tissottolinea l-irritazzjoni taghha ghal dak karpit mill-procedura, nonostante li z-zewg eccezzjonijiet preliminari gew decizi favur is-socjeta` attrici, l-ispejjez kollha ta' din il-procedura huma a karigu tas-socjeta` attrici MTMW Limited, (C27006)."

Is-socjeta` attrici appellat minn din is-sentenza bl-aggravju illi r-regonament ta' l-ewwel Qorti kien wiehed difettuz in kwantu l-impostazzjoni li kellha ssegwi kellha tkun dik ta' l-analisi tal-hsarat u tal-provenjenza ta' l-istess, bl-assistenza ta' perizja teknika dwar liema l-istess Qorti cahditilha talba f'dan is-sens. L-istess socjeta` appellanti tikkontendi illi t-talbiet taghha kellhom jintlaqghu fl-intier taghhom in kwantu, skond hi, il-hsarat kienu r-rizultat dirett tan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt sovrastanti l-appartament propjeta` taghhom hekk gravanti fuq il-konvenuti *qua* sidien ta' l-istess bejt;

Il-konvenuti nq dew bl-appell principali biex jintroducu appell incidental li kontra dik il-parti tas-sentenza li cahditilhom it-tieni eccezzjoni taghhom tan-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju. Fl-ispjegazzjoni li jaghtu huma

jsostnu din l-eccezzjoni fuq il-bazi tal-konsiderazzjoni illi, trattasi minn kwestjoni kondominjali il-ko-sidien jew ko-utenti kollha, beneficijarji tad-dritt ta' uzu tal-bejt, ghandhom l-obbligu li jikkontribwixxu ghall-ispiza accessorja tax-xoghljiet okkorrenti biex jigu eliminati l-hsarat. Fil-mertu, b'risposta ghall-aggravju tas-socjeta` attrici, il-konvenuti jissottomettu illi l-hsarat ma humiex gravi, li dawn ma gewx lanqas ipprova, u li, f'kull kaz, kien jinkombi fuq is-socjeta` attrici li tirripara d-danni u b'hekk timminimizza l-portata taghhom;

Mhux il-kaz li din il-Qorti toqghod terga' tirriprodici l-fatti li taw lok ghall-kawza kif imtennija fis-sentenza appellata, jekk mhux, forsi, biex ticcentra l-fatt illi l-appartament tas-socjeta` attrici appellanti jiffirma parti minn blokk ta' flats, fl-ahhar sular tieghu, maghqud ma' blokk iehor adjacenti, bil-bjut interkomunikanti. Ghal dak li hu l-punt fokali tal-kontroversja din taggira fuq l-aspett tal-hsarat fis-saqaf ta' l-istess appartament sottostanti l-bejt, li dwar il-produzzjoni taghhom is-socjeta` attrici tattribwixxi htija fil-konvenuti. Hu proprju dan is-sustanza kollu tal-pretensjoni tas-socjeta` appellanti sija bl-azzjoni intentata minnha bl-Avviz sija bl-aggravju sottopost minnha bl-impunjattiva taghha tas-sentenza appellata fuq dik l-azzjoni;

Mill-perspettiva purament ta' dritt ma ghandux ikun kontrovers illi fl-awtonomija negozjali taghhom l-partecipanti f'kuntratt jistghu dejjem jiftehmu liema huma daww il-partijiet li ghandhom jigu konsiderati ta' proprijeta` komuni f'kumpless ta' bini. F'rapport kondominjali, imbaghad, il-ligi ma tillimitax ruhha biss ghall-komunanza bi proprjeta` izda testendi t-tifsira ta' "*condominium*" biex tinkorpora fiha bini jew grupp ta' bini fejn, oltre l-proprjeta`, jezisti ukoll "l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu" (Artikolu 2 tal-Kapitolu 398). Kif inghad f'sentenza recenzjuri ta' din il-Qorti, "ghall-applikabilita` ta' l-att dwar il-*Condominia* (Kapitolu 398) irid jirrizulta illi l-kwestjoni kontestata tivverti fuq il-proprjeta` jew l-uzu jew it-tgawdija *pro indiviso* ta' partijiet komuni f'korp ta' bini [Artikolu 2 (1)

ta' l-Att]. Li jfisser, illi l-kondominju f'bini jew grupp ta' bini jrid ikun karatterizzat mill-ko-ezistenza, flimkien mal-proprjeta` ta' l-unit jew appartamenti singolari, ta' komunjonij forzuza (ara Artikolu 7 ta' l-Att) tal-kondomini kollha ta' dawk l-elementi komuni tal-korp ta' bini li l-uzu taghhom hu hekk necessarju ghall-fini tal-godiment tas-singolu appartamento jew *unit*" (**"Bonaventura Camilleri et -vs- Godwin Cutajar et"**, 30 ta' April, 2008). Ta' din ix-xorta hu l-korp ta' bini fejn hu sitwat l-appartamento tas-socjeta` appellanti;

Premess dan, sakemm mhux xort'ohra provvdut minn xi titolu jew bi qbil bejn il-*condomini*, l-Artikolu 5 ta' l-Att imsemmi jindividwa kategoriji diversi ta' beni komuni in raguni tar-rapport strutturali jew funzjonali taghhom kif jinsabu fil-bini kondominjali. Fosthom, skond sub-paragrafu (a) tal-predett artikolu, "l-arja li tigi fuq il-proprjeta` kollha". Fil-kaz prezenti, nonostante li l-bejt hu ta' proprjeta` tal-konvenuti, l-istess hu godut mill-utenti kollha tal-blokk. Fuq dan ma tidherx li tezisti xi diskordanza. Jikkonsegwi allura, dejjem fit-termini ta' l-Att, illi l-ispejjez mehtiega ghal preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, ghat-tgawdija tal-bejt, in kwantu parti komuni, jridu jitbataw mill-kondomini kollha "fi proporzjoni ghall-valur tal-proprjeta` ta' kull kondominus" (Artikolu 11 ta' l-Att). Kompriz allura, mis-socjeta` attrici appellanti, proprjetarja ta' l-appartamento sottostanti l-istess bejt, u dawk l-utenti jew proprjetarji ohra tas-singoli appartamenti tal-blokk ta' bini in kwantu dawn, ukoll, igawdu indistintement dak il-bejt. Sa certu punt dan ma jidherx li hu hekk ikkontestat mis-socjeta` attrici appellanti. Il-vera kontestazzjoni taghha hi bazata fuq l-argument illi ghall-genesi tal-hsara rizultanti fis-saqaf ta' l-appartamento proprjeta` taghha u dik tal-konsegwenzi naxxenti mill-istess hsarat ghandhom iwiegbu unikament, u esklussivament, il-konvenuti li naqsu milli jaghmlu l-manutenzjoni mehtiega fil-bejt li hu ta' proprjeta` taghhom;

Jinzel minn dan illi t-terren tad-diskussjoni hu mis-socjeta` attrici appellanti spustat mill-binarju ta' l-Artikolu 11 taht l-Att dwar il-*Condominia* relattiv ghall-ispartizzjoni ta' l-ispejjez kondominjali ghal dak tal-principju generali taht il-ligi komuni skond liema r-rizarciment tad-dannu hu a kariku ta' min ikun ikkagunah u gabu fis-sehh (Artikolu 1031 tal-Kodici Civili). Biex tirnexxi f'dan, is-socjeta` attrici appellanti htiegilha tiddemostra, bi prova certa u konklusiva, illi d-dannu hu askrivibbli lill-konvenuti. Fondamentalment, li kien jeziti dak in-ness kawzali li jimputa lill-konvenuti b'responsabilita` ghall-fatt omissiv tal-manutenzjoni tal-bejt u li kien dan li ta lok ghad-dannu; altrimenti, fin-nuqqas, ikollu jipprovdi l-Artikolu 11 succitat tal-Kapitolu 398 u li, incidentalment, dwaru din il-Qorti, kif presjeduta, kellha okkazjoni taddentra ruhha fid-decizjoni fl-ismijiet “**Joseph Borg et -vs- Emanuel Cauchi et**”, Appell mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar, 12 ta' April, 2007;

Indipendentement mill-gravita, o meno, tal-hsarat, jew ta' l-eliminazzjoni taghhom, sija jekk permezz ta' riparazzjoni, jew ta' rimpjazzament, huwa fatt skontat illi l-hsarat fis-saqaf jew soqfa ta' l-appartament tas-socjeta` attrici jezistu. Dan hu distintement car mir-relazzjonijiet taz-zewg Arkitetti, indipendentement inkarigati mill-kontestanti. Dak li forsi mhux teknikament spjegat sew hi l-fonti kawzali li tat lok ghal dawn l-istess hsarat. Hu, pero`, stabbilit mix-xhieda ta' l-Arkitett Philip Azzopardi, inkarigat mis-socjeta` attrici, illi “l-kawza tad-danni li rriskontrajt kien ix-xita li kienet nizlet u dan fuq tul ta' zmien u dan peress li l-ilma kien qed izomm fuq il-bejt”. Ghall-precizazzjoni, u wkoll ghall-importanza taghha, hi d-dikjarazzjoni ta' dan l-istess Arkitett illi l-hsara “ilha takkumula ghal perijodu ta' snin twal” (ara deposizzjoni tieghu a fol. 36 tal-process);

L-atti juru li l-appartament *de quo* ippervena fi stat *tale quale* lis-socjeta` attrici fit-8 ta' April, 2000 mid-divizjoni tal-kumpanija L. M. & C. Company Limited (ara id-dokument relattiv a fol. 61). Hu wkoll bl-istess att illi nsibu dikjarat illi “*the share of the roof and airspace thereon*

pertaining to this flat is being assigned to Panor Limited" (fol. 67). Incidentalment, Marie Therese Mifsud, azzjonista fis-socjeta` attrici, hi wkoll azzjonista f'Panor Limited (ara affidavit ta' zewgha Gaston Mifsud a fol. 27). Meta dak iddikjarat mill-Arkitett imsemmi jitqiegħed fil-kontenut ta' din l-informazzjoni ma għandux ikun diffiċli li jiġi determinat illi s-sors originarju tal-hsarat jirrisali għaz-zmien meta l-appartament, l-*airspace* u xi appartamenti ohra fil-blokk, esklużi dawk konċessi b'cens perpetwu fl-1988 u 1989 (ara kuntratti minn fol. 151 sa fol. 162), kienu għadhom fil-patrimonju tas-socjeta` L. M. & C. Company Limited. Kumpanija din inter-familjari għall-azzjonisti tad-diversi kumpaniji li twieldu mid-divizjoni tagħha. Dan għal din il-Qorti hu sew evidenti mid-deskrizzjoni relazzjonata tal-perit tas-socjeta` attrici a fol. 2 fejn dan jiddeskrivi l-hsarat konsistenti minn ossidazzjoni u xpakk tax-xibka f'diversi ambjenti ta' l-appartament, bil-waqa' ta' capep mis-soqfa u sinjali ta' umdiċa. Fil-presenza ta' dan il-kwadru huwa ferm diffiċli, jekk mhux ukoll impossibbli, illi din il-Qorti taccetta bħala sagrosanta s-sottomissjoni ta' Maria Carmela Wismayer omm l-azzjonisti tal-kumpaniji jew is-singoli konvenuti (ara affidavit tagħha a fol. 87), illi minn sena għal sena, sakemm seħhet, kif fuq ingħad, id-divizjoni, dejjem saret manutenzjoni xierqa minn barra u minn gewwa tal-blokk ta' appartamenti;

Quddiem din il-qagħda l-Qorti ma tarax kif tista', ragonevolment, torbot il-precipitazzjoni tal-hsarat ma' xi mankanza esklussiva u determinanti tal-konvenuti, identifikati bħala l-ko-proprietarji ta' l-arja tal-bjut. Il-kwestjoni, għalhekk, kellha tibqa' regolata bl-Att dwar il-*Condominia*. Forsi, ukoll, aktar minn hekk, skond il-metru tad-diligenza tal-*bonus paterfamilias*, kien jispetta illi s-socjeta` attrici tiehu hsieb tindokra adegwatament hwejjigha, b'mod li hi stess, tallerta ruhha mis-sitwazzjoni tal-fond, u tattiva ruhha kif jixraq għall-ahjar harsien u preservazzjoni tal-fond proprjeta` tagħha, anke jekk hemm bzonn billi hi stess tagħmel il-manutenzjoni okkorrenti u, se mai, eventwalment, titlob ir-rimbors tas-sehem mill-ispiza mingħand il-kondomini l-ohra. Id-diligenza kienet fil-minimu dan tesigħi, u mhux li tithalla tipprogredixxi

ruhha l-hsara biex in segwitu, u minn fuq, jigi pretiz illi ghal dik l-istess hsara ghandhom jirrispondu l-ko-sidien tal-bejt. Dan kollu qed jigi rilevat ghalix, u apparti kull konnotat sinjifikattiv fl-espressjoni “*tale quale*” li biha s-socjeta attrici rceviet il-fond, din il-Qorti hi tal-fehma illi ma jistax ikun illi l-azzjonisti taghha ma kienux xjenti mis-sitwazzjoni tal-fond u ta’ l-istat u l-kondizzjoni tieghu, u dik tal-bejt sovrastanti ghalih. Ikollu jizdied, b’konsegwenza, illi l-Qorti mhix ghal kollox konvinta mit-talba attrici fejn din sottintizament ippremettiet il-manutenzjoni, jew in-nuqqas taghha, fil-konvenuti. Pjuttost, hu l-kaz fejn ikollu jinghad illi *imputet sibi* meta naqset li tadopera dik id-diligenza ordinarja bl-effettwazzjoni minnha stess tal-manutenzjoni necessarja, jew, almenu, kif hekk mill-provi jirrizulta li sar minn xi kondomini ohra, li tezamina sew l-appartmanet assenjat lilha, u fejn jokkorri tara li jsiru x-xoghljiet rimedjali opportuni. Quddiem din il-qagħda ta’ inerzja, is-socjeta` appellanti ma ghandhiex ghalfejn tliem lill-ewwel Qorti fejn din esprimiet il-hsieb taghha b’certa frazejoligija anke pezanti;

Raggunta din il-konkluzjoni l-Qorti ma tarax il-htiega li tinvesti l-appell incidental tal-konvenuti, anke jekk fil-kors ta’ din is-sentenza ma naqsetx milli tirravviza illi, kieku l-konkluzjoni kienet xort’ohra, l-integrazzjoni tal-gudizzju kienet, konformament ma’ l-ispirtu informatur ta’ l-Att dwar il-*Condominia*, tesigi l-presenza fil-procediment ta’ kull proprjetarju jew utent tas-singoli appartamenti tal-blokk ta’ bini.

Għall-konsiderazzjonijiet kollha premessi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta’ din l-istanza kontra s-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----