MALTA

QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-6 ta' Settembru, 2010

Appell Civili Numru. 1271/2003/1

Bernardette Licari

v.

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

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Ottubru 2007, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:-
"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* tal-appartament internament bin-numru disgha (9), li jinsab fit-tmien sular tal-Crown Tower Appartments, 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 tal-entratura, it-tromba tat-tarag, u l-*lift* tal-istess *block* fi Triq Sir Luigi Camilleri u dan skond kuntratt ta' 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 tifforma parti u tissovrapponi l-blokk ta' appartamenti jismu Crown Tower Apartments, 166/167, Tirq it-Torri, Tas-Sliema kif ukoll tal-partijiet komuni ta' dan il-blokk ta' appartamenti li huma intizi ghal uzu komuni inkluz il-bieb ta' barra, l-entrata, it-tarag, il-*landings*, il-*fittings* tal-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 ta' Ottubru, 1997 (Dok. B);

"Ricentement, bil-mohbi, abbuzivament u bla ebda raguni valida fil-ligi l-konvenuti Victor Emanuel (fil-kapacita' personali tieghu) u Sylvia Giovanna konjugi Gusman

okkupaw parti mil-*landing* komuni li tinsab fid-disa’ sular tal-Blokk ta’ appartamenti 58, Triq Sir Luigi Camilleri, Tas-Sliema, billi issa ghalqu parti mil-*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 tal-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 kolla maghmula minnhom fil-*landing* tad-disa’ sular hawn fuq deskritt, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

“Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

“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* tal-Artikolu 534 *et seq* tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta fil-konfront ta’, u ghad-dannu tal-attrici u dan billi ghalqu parti mil-*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 tal-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 kkundannati 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-twettieq tal-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 dawk 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 ngunti 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 tal-Artikolu 8 tal-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 sabiex, 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 kwistjoni, 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` msemmija fic-citazzjoni tifforma parti mill-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 llum 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 tal-Artikolu 8 tal-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 sabiex, 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 kwistjoni, 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` msemmija fic-citazzjoni tifforma parti mill-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 llum 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.

"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 esebiti;

"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 tal-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 taghhom 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"* jitilghu 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), hlief biex ikollhom access ghal kamra tal-*lift* tal-blokk taghhom.

"Il-*landing* fil-blokk *"The Crown"* kien f'kull sular u kien spazjuz, 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-ohra 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 ghax-*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 stabbilit 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 nbdiet fi zmien xahrejn minn dak it-tehid.

“Ghar-rigward tal-element ta’ pussess, intqal fil-kawza **Gatt v. 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 imqar 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 tal-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’ ezercizzju ta’ dritt. B’mod partikolari, jista’ jkun il-kaz fejn persuna jkollha pussess jew detenzjoni ta’ jedd mahluq 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 jimmaterjalizza 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-interezza 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 tax-*shaft* u ta' fuq il-bejt ta' *"The Crown"* jaghtu ghall-istess *landing*. Dik il-parti tal-*landing* biswit il-*penthouse* tal-konvenut ma jirrizultax li kienet parti integrali mill-*penthouse*. Il-*penthouse*, fuq wara, ghandu bieb li jaghti ghal *landing*, u dan bhal 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 tax-*shaft* ghal *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 dan billi jaghmel riferenza ghal pjanta annessa mal-kuntratt), dan l-allegat biegh ma jistax jitqies li hu validu, almenu jekk jitqies li ttrasferixxa l-proprjeta` esklussiva tal-*landing*, u dan peress li meta sar il-kuntratt mal-konvenut, l-istess vendituri kienu gia` ddisponu minn isthma fil-*landings* a favur terzi. L-attrici xtrat l-appartament taghha 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 taghha, il-*landings* ta' dawn iz-zewg blokkijiet kienu haga wahda u kienu jservu ghal skop duplici (access ghall-appartamenti u ftuh ghal arja u d-dawl), u l-attrici akkwistat sehem mhux biss tal-*landing* barra l-appartament taghha, izda tal-partijiet komuni kollha tal-blokkijiet, inkluz il-*landing* barra l-bieb ta' wara tal-

konvenut li kien accessibbli ghal ko-proprjetajiet l-ohra kollha. Dan is-sehem tal-attrici ma jistax jigi trasferit lill-konvenut minghajr il-kunsens taghha.

"L-appartament tal-konvenut, u tal-ohrajn fl-istess blokk, kien fuq wara, jaghlaq b'bieb li jaghti ghal-*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-bqija taghha. 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-xoghlijiet 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 ghax-*shaft*. B'dak li ghamel il-konvenut, huwa cahhad lill-attrici mhux biss mill-pussess ta' parti mil-*landing*, izda wkoll mid-dgawdija tal-arja u dawl li kellha mit-tieqa tax-*shaft*. Kwindi, l-ewwel element jirrizulta pruvat.

"Dawn l-ispossessament hu bizzejjed biex tirnexxi azzjoni ta' spoll, u l-attrici mhux mehtieg tipprova xi dannu ulterjuri. Fil-kawza **Kissaun v. Tabone**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999, gie radikat spoll meta ko-proprjetarju 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-possessur tal-*landing* ma jimmilita kontra l-azzjoni in kwistjoni, u dan peress li, kif intqal fil-kawza **Pisani v. Farrugia**, deciza fil-21 ta' Jannar, 1994, mhux necessarju li l-pussess ikun esklussiv:

""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 esklussiv", (ara ukoll **Magri v.**

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-klandestinita` 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 sehh (ara **Zammit v. Camilleri**, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Gunju, 2004). Gie affermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **Desira v. 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 rrizistiet 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 parti tal-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-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **Vella v. 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 v. 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 tal-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-proprjetarju 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 fix-*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 rifless fuq dan il-principju l-kawza **Risiott v. Bajada**, deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' Mejju, 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 rrelevanti, 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 tax-*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 zviluppa 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 rrilevanti f'kawza ta' spoll, it-tieqa fix-*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-awtorizazzjoni 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 ccahhad lill-wiehed mir-residenti mill-uzu ta' xi parti komuni. L-assocjazzjoni qieghda 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 tigdid fil-partijiet komuni, basta, pero`, li dan, ikompli jghid l-artikolu, *"ikun jikkonsisti f'benefikat jew jaghtu lok ghall-uzu aktar komodo jew tgawdija ahjar tal-partijiet komuni"*. Dan l-artikolu ma jaghtix jedd lill-maggoranza ccahad lill-proprjetarju mill-uzu ta' parti komuni bl-iskop li jinqeda ahjar wiehed minnhom. Kieku, per ezempju, sar xi xoghol biex jigi installat *lift*, l-utilita` akbar bl-uzu tal-*lift*, jikkompensa ghas-sagrificju li xi ko-proprjetaju jkollu jbati minhabba tnaqqis fl-uzu tal-partijiet l-ohra tal-blokk (ara, f'dan is-sens, il-kawza **Vella v. Gatt**, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Gunju, 2005).

"B'dak li ghamel il-konvenut, mhux biss ghalaq tieqa, izda ippossessja ruhu mill-parti tal-*landing* komuni. Dan ma setax jaghmlu b'semplici vot tal-maggoranza. B'maggoranza, l-amministratur jista' jaghmel xoghlijiet u benefikati, izda mhux jiehu proprjeta` ta' residenti ohra. Fil-ktieb *"Trattato Del Condominia"*, tal-gurista <u>De Renzis</u> u ohrajn (CEDAM, 2001 pagna 247 *et seq*) jinghad b'mod car li:

““La maggioranza qualificata dei condomini non puo` 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 commune, 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 quantitative dell`utilizzazione della cosa commune 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 permess 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 jattemperawx ruhhom ma’ din l-ordni fit-terminu preskritt, taghmel ix-xoghlijiet 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.”

L-appell ta’ Victor u Sylvia konjugi Gusman

2. Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tad-19 ta’ Ottubru 2007, u interponew dan l-appell minnha ghal fini ta’ riforma. In succint, l-aggravji taghhom huma s-segwenti:

i) L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa dwar il-fatt li l-ewwel Qorti kkonsidrat li kien jissussisti l-element tal-pussess. Skond l-appellanti, dan l-element huwa nieqes u ghalhekk l-azzjoni ta' spoll hija insostenibbli. Il-konvenuti appellanti jsostnu li gialadarba huma kellhom id-dritt esklussiv fuq il-*landing* mertu tal-kawza, huma ma kellhom ghalfejn igibu ebda kunsens sabiex jinstallaw il-bieb *de quo*. Komplew jghidu li huma akkwistaw dik il-parti tal-*landing* u li dan irrizulta mix-xhieda ta' Angelo Zahra, mill-affidavit tan-nutar George Bonello Dupuis, mix-xhieda tal-konvenuti appellanti stess, mill-applikazzjoni li ghamlet l-appellata, min-nuqqas ta' titolu tal-appellata fuq dik il-parti tal-*landing* u mill-fatt li l-appellata *ex admissis* ma taf bl-ebda titolu taghha fuq il-*landing* in kwistjoni.

ii) It-tieni aggravju li gie sottomess mill-appellanti huwa li l-attrici appellata ma ghandha l-ebda interess guridiku f'din il-kawza ghaliex l-parti tal-*landing* in kwistjoni m'hijiex parti komuni izda hija <u>jew</u> proprjetà esklussiva tal-appellanti, <u>jew</u> proprjetà esklussiva tal-vendituri Denelir Properties Limited. (Sottolinejar tal-Qorti).

iii) L-ahhar aggravju jirrigwarda l-kap tal-ispejjez fis-sens li ghalkemm il-kawza giet istitwita fil-konfront ta' zewg kategoriji ta' konvenuti li t-tnejn ipprezentaw noti ta' eccezzjonijiet separati, ghalkemm gew milqugha t-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti personalment, dawn gew michuda fil-konfront ta' Victor Gusman fil-kwalita` tieghu ta' amministratur. Ghalhekk dan kellu jigi rifless fl-ispartizzjoni tal-ispejjez.

Ghaldaqstant il-konvenuti appellanti talbu lil din il-Qorti tilqa' l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata tad-19 ta' Ottubru 2007, billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu illiberat mill-osservanza tal-gudizzju lill-konvenut Victor Gusman fil-kwalita` tieghu ta' amminstratur tal-Crown Tower Association u tal-Crown Owners Association, tvarjaha u timmodifikaha in kwantu kkundannat "lill-konvenuti personalment sabiex fi zmien 30 jum mil-lum jaghmlu dak indikat fit-tieni talba attrici" u sabiex ihallsu l-ispejjez kollha tal-kawza, u minflok tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.

Risposta tal-attrici Bernardette Licari

3. Preliminarjament l-appellata affermat li s-sentenza tal-ewwel Qorti kienet wahda gusta u legalment korretta, u li ghalhekk timmerita konferma.

Fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-appellanti li l-element tal-pussess kien nieqes u li ghalhekk l-azzjoni ta’ spoll ma setghetx tirnexxi, l-appellata tikkontendi li hija taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti. Hija zzid ukoll illi jekk ghall-grazzja tal-argument ma kellhiex id-dritt li tuza’ dan il-*landing*, hija, bhala fatt kienet taghmel uzu minnu u dan sakemm giet impedita milli taghmel dan, u li ghalhekk giet spussessata illegalment minn dan l-uzu. L-uzu *per se* tal-*landing* jiggustifika l-azzjoni ta’ spoll.

Ghal dak li ghandu x’jaqsam mat-tieni aggravju, ossia l-interess guridiku, l-appellata tirrileva li din hija eccezzjoni ta’ natura preliminari li ma gietx sollevata in prim istanza u li ghalhekk ma tistax tingieb issa f’dan l-istadju avvanzat tal-kawza. L-appellanti kompliet illi f’kawza ta’ spoll, l-ewwel Qorti ma kellhiex bzonn tindaga u tistabilixxi dwar it-titolu tal-partijiet fuq il-*landing*. Il-*landing* in kwistjoni huwa min-natura tieghu intiz bhala parti tal-partijiet komuni u dan skond l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Fl-ahhar nett rigward l-aggravju dwar l-ispejjez, l-appellata tissottometti li hija ma taqbilx ma’ dak li qalet l-ewwel Qorti li Victor Gusman bhala amministratur gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Fatti tal-Kawza

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tal-konvenuti appellanti, din il-Qorti thoss li jkun utili li taghti sfond fil-qosor hafna tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni, u dan kif ser jinghad:-

i) L-attrici akkwistat l-appartament taghha numru disgha (9) permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Mario

Felice tat-30 ta' Jannar 1995. Dan l-appartament jifforma parti minn blokk ta' appartamenti bin-numri 166 u 167, maghruf bhala "Crown Towers", f'Tower Road, Sliema. Dan l-akkwist kien jikkomprendi s-sehem taghha *pro rata* tal-partijiet komuni tal-blokk f'Tower Road u s-sehem *pro rata* fil-blokk fi Triq Sir Luigi Camilleri, tal-entratura, it-tromba tat-tarag u l-*lift*, liema blokk huwa wkoll maghruf bhala "The Crown".

ii) Il-konvenuti akkwistaw l-*penthouse* numru ghaxra (10) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tad-29 ta' Ottubru 1997. Din l-*penthouse* tifforma parti mill-blokk ta' appartamenti maghruf bhala "Crown Towers". Il-partijiet in komuni msemmija jikkomprendu *"the main door, entrance hall, staircase, landings, the electric light fittings in the staircase and landings, the lift and the drains".*

iii) Illi xi zmien fis-sena 1999, il-konvenuti ghamlu struttura f'nofs il-*landing* ta' hdejn il-*penthouse* taghhom billi ssegregaw parti minnu b'hajt b'fetha.

iv) Fl-4 ta' Ottubru 2003, ma' din l-istruttura gie mwahhal bieb li b'hekk, skond l-attrici appellata, ghalqilha l-access ghal parti mil-*landing* u partikolarment fejn kien hemm it-tieqa tax-*shaft*.

v) Ghaldaqstant infethet din l-kawza *ai termini* tal-*actio spolii*.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

5. Fl-ewwel aggravju taghhom, il-konvenuti qeghdin jissottomettu li kontrarjament ghal dak li ddecidiet l-ewwel Qorti ma kienx jissussisti l-element tal-pussess u ghalhekk l-azzjoni ta' spoll ma setghetx tirnexxi fil-konfront taghhom.

Ghalhekk qieghed jigi kkontestat l-ewwel element tal-ispoll, jigifieri l-pussess materjali li ghandu jkollu l-attur

sabiex jippromwovi din il-kawza. Tajjeb li jigi hawn rilevat li dan il-pussess m'hemmx bzonn li jkun b'titolu ta' proprjetà jew servitù, izda huwa sufficjenti li jkun purament materali jew *"di fatto"*, izda fl-istess waqt ma jistax ikun wiehed ta' mera tolleranza.

Jirrizulta f'din il-kawza li skond il-kuntratt ta' akkwist tal-attrici appellata, hija akkwistat s-sehem *pro rata* tal-partijiet komuni tal-blokk maghruf bhala "Crown Towers" kif ukoll is-sehem *pro rata* tal-entratura, tat-tromba tat-tarag u tal-lift tal-blokk maghruf bhala "The Crown". Il-*landing* ma jissemma' f'ebda kuntratt li l-attrici appellata hija mdahhla fih u li kieku hawn si trattava ta' azzjoni fil-petitorju, il-probabbilita` tkun li l-azzjoni tal-attrici ma tirnexxix. <u>Izda dan m'huwiex necessarjament hekk f'azzjoni ta' spoll</u> ghaliex il-pussess mhux bilfors ikun abbinat mat-titlu f'kawzi ta' dan ix-xorta.
Jidher aktar minn ovvju li f'din il-kawza kien hemm akkaniment kbir, u probbabilment ghad hemm, bejn l-appellata (kif assistita minn huha u prokuratur taghha Ignatius Licari) u, min-naha l-ohra, l-appellant Victor Gusman dwar il-pretensjonijiet taghhom reciproci rigwardanti parti mil-*landing* fejn gie esegwit xoghol strutturali min-naha tal-appellant kif fuq gia` inghad. M'hemmx lanqas dubju li bejn il-blokk ta' appartamenti maghruf bhala "The Crown" (li fih hemm kollokat l-appartament tal-appellat Licari) u l-blokk "Crown Towers" (fejn hemm kollokata l-*penthouse* tal-appellant Gusman) <u>jezisti access</u> li jaghmilha possibbli ghar-residenti taz-zewg blokki ta' appartamenti li jaccedu minn parti ghall-ohra.

Huwa evidenti wkoll li bil-mod kif gew redatti l-kuntratti tad-diversi akkwirenti tal-appartamenti *de quo* nghata lok ghal hafna dizgwid. Xhud li ddepona bi skjettezza u b'certa distanza min-naha u minn ohra – u li fil-bidu wera anke riluttanza, jekk mhux ukoll rezistenza milli jittella' b'xhud – kien in-Nutar Dottor Joseph Abela li kellu appartament adibit bhala ufficcju fil-blokk "The Crown" u kien ukoll membru tal-Kumitat tal-Assocjazzjoni tar-Residenti tal-blokk "The Crown" sakemm iddecieda li jirrizenja. Dan in-Nutar xehed li huwa pprova jimmedja

bejn il-kontendenti izda ma rnexxilux iwassalhom f'xi forma ta' ftehim, anzi jkompli jelabora hekk (ara fol. 74/75 tal-process):

"Fil-fatt minhabba l-mod li saru l-kuntratti, li ma sarux b'mod uniformi, kien hemm diversi kwistjonijiet kemm fuq il-bejt, fuq il-*garages*, fuq fejn jistghu jitpoggew l-*airconditions* u fejn jghaddu s-sistemi u kwistjonijiet ohra. Dawn il-kwistjonijiet jikkoncernaw diversi nies, kulhadd jghid illi xtara taht certa impressjoni. Peress kif ghidt il-kuntratti ma kienux cari bizzejjed la jien u lanqas il-Kumitat ma stajna niehdu pozizzjoni wahda u cara. Minn isfel nett tal-blokk "The Crown", jekk tibqa' tiela' t-tarag, wiehed jista' jasal sa fuq nett, jigifieri sal-livell tal-*penthouse* tas-Sur Gusman pero` nghid illi sa fejn niftakar xi darba jew darbtejn tlajt sa hemm fuq nett. Il-*landing* huwa accessibbli mit-tarag komuni tal-blokk "The Crown" u accessibbli minn wara tal-appartamenti tal-"Crown Towers". Jekk dak il-*landing* bhala *common parts* kienx jifforma parti mill-"The Crown" jew "The Crown Towers" mhux bicca tieghi li nidhol fiha. Ghar-rigward tal-hasil tal-*common parts* taz-zewg blokok nghid illi l-'Association' kienet inkarigat l-istess persuni biex jaghmlu dan ix-xoghol u ghalhekk fil-kuntratti l-ispejjez kellhom jigu maqsuma $^{2}/_{3}$ u $^{1}/_{3}$ bl-akbar parti tithallas mir-residenti ta' "The Crown", ghandi impressjoni illi f'xi laqgha l-'Association' kienet iddecidiet li l-ispejjez jinqasmu ¾ and ¼ dejjem il-parti kbira tithallas mir-residenti ta' "The Crown". Ahna l-*landing* ta' wara dejjem qisnieh b'mod indiviz..."

(Sottolinear tal-Qorti)

Din ix-xhieda skjetta moghtija minn persuna newtrali (li sahansitra giet mitluba tintervjeni biex tinstab xi forma ta' soluzzjoni anke mill-appellant stess) turi l-posizzjoni incerta dwar id-drittijiet ta' kull komproprjetarju fiz-zewg blokok ta' appartamenti fir-rigward tal-partijiet komuni, kompriz il-*landing*.

Apparti s-suespost, imbaghad, mill-verbal tal-access mizmum *in loco* mill-Qorti fl-ewwel istanza, insibu konferma ta' din l-interkonnessjoni bejn blokk u iehor. Bl-

istess mod xehed ukoll Angelo Zahra, xhud tal-konvenuti, u rapprezentant tas-socjeta` venditrici Denilir Property Limited.

Issa huwa minnu li, kif gie sottomess mill-konvenuti, il-kuntratt li in forza tieghu akkwistat l-appartament taghha l-attrici appellata ma jsemmi xejn dwar *landing* fil-blokk tieghu. Imma bl-istess mod jista' jigi argumentat li l-kliem generiku li jissemma' fil-kuntratt tal-appellant ma kienx jispecifika xi eskluzivita` ta' parti mil-*landing* favur l-appellant Gusman.

L-appellant jirreferi ghall-affidavit maghmul min-Nutar George Bonnello DuPuis, kif ukoll ghad-deposizzjoni moghtija minn Angelo Zahra *qua* venditur nomine bhala prova u konferma li kellu tali titlu esklussiv fuq dik il-parti tal-*landing* fejn ghamel hajt u bieb. Dawn iz-zewg xhieda veru xehdu favur it-tezi tieghu imma, bir-rispett kollu, dan mhux bizejjed. Darba li l-appellant kien gia` konxju dwar il-possibbilta` ta' dubji u stat incert dwar partijiet mizmumin in komun bejn id-diversi komproprjetarji, din il-Qorti, ezattament bhal dik ta' qabilha, ma tasalx biex tifhem kif l-appellant ma nsistiex sija mal-venditur u sija man-Nutar tieghu li <u>l-pretensjoni tieghu dwar il-*landing* titnizzel espressament</u> fil-kuntratt u pprefera jistrieh biss fuq assigurazzjonijiet <u>verbali</u> taghhom. Anzi, f'parti mid-deposizzjoni tieghu (fol 119 tal-process) huwa jistqarr hekk:

"Mistoqsi ghaliex dan ma tnizzilx fil-kuntratt jiena ma nistax nirrispondi."

Fi kwalsiasi kaz pero`, f'azzjoni ta' spoll l-element tal-pussess jipprexxindi mill-prova dwar it-titlu li l-allegat spoljat jista' jivvanta fuq l-oggett. U hawn issir riferenza ghad-deposizzjoni in kontro-ezami moghtija mill-appellata fis-seduta tal-14 ta' Dicembru 2006 (fol. 129-130). Fix-xhieda taghha, l-appellata tiskarika hafna mir-responsabbilta` dwar dettalji u teknikalitajiet fuq huha Ignatius Licari, li kien speci tal-*factotum* taghha, imma fl-istess waqt, <u>dwar dak li jikkoncerna pussess materjali</u>

koncernanti il-*landing de quo*, l-appellata kienet carissima. Fil-fatt hija tispjega hekk (fol. 130 tal-process):

"Qabel ma l-konvenut ghalaq il-*landing* in kwistjoni bil-bieb jiena kont naghmel uzu minn dik il-parti ghax jiena kont nitla' fuq il-bejt anke nonxor il-hwejjeg u meta nghaddi minn hdejn il-*landing* jekk per ezempju t-tieqa tkun miftuha u jkun qed jidhol hafna rih, jiena niehu hsieb naghlaq it-tieqa. Anzi biex niccara illi mit-tarag ta' hdejn dik il-*landing* kien hemm it-tieqa u xi kultant is-seftura kienet tiftahha u meta kienet taghmel ix-xita jiena kont nitla' biex naghlaq dik it-tieqa fil-partijiet komuni. Fix-*shaft* in kwistjoni kif ghidt hemm is-servizzi, hemm is-servizzi bhal katusi li jservu wkoll il-bini li hemm f'The Crown. Nixtieq nikkoregi ruhi u nghid illi l-katusi jservu ghal Crown Towers pero` t-tieqa sservi wkoll ghal *common parts* ta' The Crown. Pero` meta mix-*shaft* jitla' (*recte* titla') r-riha ta' ikel jiena mmur niftahha t-tieqa halli l-arja tghaddi..."

Issa jekk l-appellant deherlu li l-attrici qatt ma kellha xi dritt li taghmel uzu mil-*landing*, jew dak li kienet qeghda taghmel kien isir minnha taht "mera tolleranza", u li l-parti mil-*landing* li eventwalment giet ikkapparrata minnu kienet esklussivament tieghu, allura huwa kien messu pproceda fil-petitorju kontriha u mhux jistrieh fuq assigurazzjonijiet "verbali" tan-Nutar u/jew tal-vendituri, jew inkella billi jdur fuq kull komproprjetarju tal-blokk tieghu biex minnhom jottjeni permessi bil-miktub li huma ma jsibux oggezzjoni ghax-xoghol strutturali li ried, u li fil-fatt, ghamel. Il-fatt inkontestabbli jibqa' dak li bix-xoghol intrapriz mill-appellant inholoq stat ta' turbattiva f'dak li kien l-*istatus quo* vigenti qabel ma sar l-istess zvilupp. Kien proprju dan li wassal biex il-"pussess" gawdut sa dakinhar mill-appellata Licari fuq il-*landing* tnehha u, *ergo* huwa kaz evidenti ta' spoll.

Minbarra s-suespost, l-ewwel Qorti kellha inoltre l-okkazzjoni li telabora fuq aspetti legali u ta' fatt qabel ma waslet biex tilqa' t-talbiet tal-attrici u l-Qorti taghmel riferenza ghal-istess motivazzjonijiet, li hija pjenament tikkondividi, minghajr il-htiega li toqghod terga' tirrepetihom. Anzi l-ewwel Qorti jidher li kienet aktar milli

ezawrjenti f'dik li hija motivazzjoni u fil-fatt qari tas-sentenza ma ghandu jhalli ebda dubju li l-ewwel Qorti kopriet il-fattispecji kollha li possibbilment setghu jigu kkunsidrati u dan biex turi li (fi kliemha) "F'din il-kawza, m'hemmx dubju, fil-fehma tal-Qorti, li l-attrici kienet fil-pussess tal-*landing* in kwistjoni."

Fl-aggravju tieghu dwar il-pussess, l-appellant ghamel certu enfasi fuq l-aspett tat-titlu, kemm dak vantat minnu dwar il-*landing*, kif ukoll biex juri l-assenza ta' kwalsiasi titlu min-naha tal-appellata dwar l-istess *landing*. Bir-rispett kollu, pero`, apparti li l-posizzjoni dwar it-titlu ta' kull komproprjetarji dwar il-partijiet komuni fiz-zewg blokki, kompriz il-*landing*, m'hijiex daqstant wahda cara u definita daqs kemm jippretendi l-appellant, jibqa' xorta wahda impregudikat il-fatt li trattandosi hawn ta' azzjoni ta' spoll, l-uzu wahdu li l-appellata kienet taghmel ta' din il-parti tal-*landing* huwa gia` sufficjenti biex jindika stat ta' pussess materjali favuriha. Issa jekk l-appellant jidhirlhu li l-attrici m'ghandha ebda titlu u li *di piu`*, dik il-parti tal-*landing* li giet segregata tappartjeni lilu, allura huwa dejjem ikun jista' jipprocedi skond il-ligi biex jasserixxi tali dritt. Imma huwa evidenti li dan kollu jezorbita minn semplici kawza ta' spoll.

Ghalhekk dan l-ewwel aggravju dwar in-nuqqas ta' pussess huwa infondat u qieghed jigi respint.

Fit-tieni aggravju tieghu, l-appellant jadduci zewg ipotesijiet biex juri li l-attrici lanqas ghandha interess guridiku fil-kawza. Jekk il-*landing* hu tal-appellant, l-appellata "qatt ma seta' kellha u qatt ma kellha pussess (imqar materjali jew ta' fatt) ta' dik il-parti tal-*landing* in kwistjoni", jew inkella jekk din il-parti ghadha tal-vendituri billi ma gietx trasferita, allura jsegwi li jekk gie kommess att spoljattiv da parti tal-appellant dan *se mai* kien fil-konfront tas-socjeta` Denelir Properties Limited.

Din il-Qorti hija tal-fehma li kemm taht l-ewwel ipotesi kif ukoll tat it-tieni wahda, dan l-aggravju huwa totalment infondat. L-attrici appellata wriet sufficjentment li hija effettivament kellha pussess materjali fuq dik il-parti tal-

landing li giet ikkapparrata mill-appellant. L-att spoljattiv gie kommess mill-appellant u l-persuna jew parti li giet immolestata kwantu ghall-pussess kienet l-appellata u hadd hliefa.

Ghalhekk dan it-tieni aggravju qieghed ukoll jigi michud ghaliex huwa infondat.

It-tielet u l-ahhar aggravju tal-appellanti jirreferi ghall-kap tal-ispejjez. Huma jissottomettu li m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez kollha meta l-ewwel Qorti lliberat lill-konvenut Victor Gusman fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-Crown Towers Association u tal-Crown Owners Association.

Din il-Qorti, wara li hadet ukoll kont tar-risposta tal-kontroparti appellata, u minkejja li huwa minnu li l-imsemmi appellant fil-kwalita` tieghu surreferita gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju, xorta wahda hija tal-fehma li ma ssib xejn skorrett fil-fatt li l-ispejjez <u>kollha</u> tal-kawza jithallsu mill-konvenuti appellanti.

Kif tajjeb wiegbet l-appellata, fl-istadju ta' meta giet istitwita l-kawza kien hemm indikazzjonijiet bizzejjed li juru li Victor Gusman *qua* amministratur tal-Assocjazzjoni tar-Residenti tal-"Crown Towers" kellu interess f'dak li kien qieghed jigri f'din il-kawza. Ghall-istess raguni jista' jinghad anke li huwa kellu interess fl-ezitu tal-kawza f'isem ir-residenti tal-blokk li sahansitra ffirmawlu biex tawh il-permess jaghmel ix-xoghol mertu tal-vertenza. Bil-fatt li wara rrizulta li ma kienx hemm responsabbilta` civili min-naha tal-Assocjazzjoni tar-Residenti riferibbilment ghall-att spoljattiv kommess mill-konvenut Victor E. Gusman ma kienx ukoll ifisser li inizjalment it-tahrika mahruga mill-appellata kienet hazina jew smisurata. Fil-fatt jekk wiehed jezamina sew in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti kemm f'isimhom proprju <u>kif ukoll</u> kwantu ghal Victor Gusman fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-Crown Tower Association u tal-Crown Owners Association <u>issib li l-eccezzjonijiet sollevati huma litteralment identici kelma b'kelma</u> (ara fol. 24-28 tal-process). Fil-fatt il-konvenuti

setghu, li kieku riedu jiffrankaw l-ispejjez tal-prezentata, ipprezentaw nota ta' eccezzjonijiet wahda in komuni.

Ghalhekk dan l-aggravju huwa infondat u qieghed jigi respint.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti Victor Emanuel u Sylvia Giovanna, konjugi Gusman, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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