MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 348/2011

Dr Jean Karl Soler u martu Josephine Soler kif awtorizzati minn Bank of Valletta *plc* bħala *trustee*

-vs-

Geoff Allen martu Rania Allen

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ppreżentat fit-8 ta' April 2011 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi l-Bank of Valletta *plc* bħala *trustee* hija sid flimkien mal-kondomini oħra tal-bejt tal-*block* Verdala Mansions, Inguanez Street, Rabat.

Illi l-esponenti ġew debitament awtorizzati sabiex jirrappreżentaw lil *trustee* f'dawn il-proċeduri.

Illi l-intimati llegalment installaw *solar water heater* u *air-condition unit* fuq il-bejt komuni.

Illi l-intimati ġew debitament interpellati sabiex ineħħu l-istess *solar water heater* u *air condition unit* minn fuq il-bejt komuni iżda baqgħu inadempjenti u ma neħħew xejn.

Għaldaqstant l-atturi jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

a) Tiddikjara li l-intimati llegalment installaw *solar water heater* u *air condition unit* fuq il-bejt komuni;

b) Tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat minn din il-Qorti jneħħu l-istess *solar water heater* u *air condition unit* minn fuq il-bejt komuni a spejjeż tal-istess intimati;

c) Fin-nuqqas tawtorizża lir-rikorrenti sabiex ineħħu l-istess *solar water heater* u *air condition unit* a spejjeż tal-intimati u dan taħt direzzjoni ta' perit nominat mill-Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati nkluż dawk tal-ittra bonarja. Il-konvenuti huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fit-2 ta' Ġunju 2011, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni kif proposta hija irrita u nulla in kwantu hija mressqa apparentement mill-konjuġi Jean Karl u Josephine Soler bħala mandatarji ta' wieħed mis-sidien tal-bejt tal-*block* Verdala Mansions, Inguanez Street, Rabat, ħaġa li *ai termini* tal-Artikolu 1866 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta hija insostenibbli fil-liġi tagħna in kwantu mandatarju jista' biss iressaq tali kawża f'isem il-mandant fil-Qrati Ċivili jekk il-mandant ikun assenti minn Malta, kundizzjoni li evidentement il-Bank of Valletta *plc* ma jinstabx fiha;

2. Illi preliminarjament ukoll, l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli, irrita u nulla għaliex ma tistax titressaq mill-atturi kif tressqet peress li huma m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest fil-liġi, in kwantu tali kawża dwar l-użu u l-aċċess għal partijiet komuni tal-kondominju bħall-bejt trid titressaq *ai fini* tal-istatut tal-kondominju u l-liġi li tirregola l-kondominji mill-Amministratur *qua* amministratur u mhux unilateralment minn wieħed mis-sidien;

3. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għat-tieni eċċezzjoni preliminari, anke jekk tiġi miċħuda dik l-eċċezzjoni, l-azzjoni kif proposta xorta hija monka u nieqsa mill-integrita' tagħha in kwantu azzjoni bħal dik proposta tista' tinġieb biss mis-sidien kollha tal-bejt komuni flimkien u mhux minn wieħed mis-sidien li jiddeċiedu li jipproċedi waħdu kontra terz;

4. Illi fuq il-mertu l-azzjoni possessorja kif proposta in kwantu tiddeskrivi sitwazzjoni fejn l-atturi qed jallegaw molestja fil-pussess tas-saqaf bl-istallazzjoni ta' *solar panel* u *air condition unit* u r-rijintegrazzjoni tagħhom fil-pussess *qua* sid in komuni, hija l-*actio manutentionis* taħt l-Artikolu 534 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant din l-istess kawża hija preskritta in kwantu t-terminu tassattiv ta' sena mill-allegat att ta' molestja tal-pussess li fih kellha titressaq din l-azzjoni fi kwalunkwe każ ilu ħafna li skada kif sejjer jiġi faċilment pruvat;

5. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet attriċi għandhom għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż in kwantu huma għal kollox invertieri u bla bażi fil-fatt u fid-dritt u huma intiżi sempliċiment biex jivvessaw, in kwantu kemm is-*solar heater* in kwistjoni kif ukoll l-*air conditioning unit*, twaħħlu snin ilu eżattament fil-post fejn kellhom jitwaħħlu, skond l-awtorizzazzjoni tal-kondominju u tal-amminstratur tiegħu, fuq indikazzjonijiet tal-istess u dan kif jista' jiġi faċilment ippruvat fit-trattazzjoni ta' din il-kawża;

6. Illi t-talbiet kollha attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif sejjer ampjament jiġi ppruvat fit-trattazzjoni ta' din il-kawża.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Ottubru 2011 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jaġixxu *"kif awtorizzati mill-Bank of Valletta p.l.c. bħala trustee"*. Jirriżulta infatti li l-bank imsemmi huwa *trustee* ta' persuna oħra u allura jaġixxi bħala tali fir-rigward tal-appartament in kwistjoni.

Illi l-bank pero' minflok aġixxa huwa stess kif ċertament seta' jagħmel skond l-Att dwar it-*trusts* (Kap. 331) awtorizza lill-atturi biex jagħmlu dan minfloku. Il-konvenuti allura qed jeċċepixxu preliminarjament li skond l-Artikolu 1866 tal-Kodiċi Ċivili dan ma jistax isir għaliex dak l-artikolu jippreskrivi illi:

"Iżda il-mandatarju ma jistax joqgħod fil-kawża bħala attur jew konvenut, fl-isem tal-mandant, għalkemm dan ikun tah is-setgħa, meta l-mandant innifsu ma jkunx nieqes mill-gżira li fiha l-kawza għandha ssir, bla ħsara għal dak li jingħad fl-Artikolu 786 tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili; iżda mandatarju taħt mandat irrevokabbli mogħti bħala garanzijia għat-twettiq ta' obbligazzjoni jista' jiftaħ kawża f'isem il-mandant irrispettivament minn din id-dispożizzjoni sabiex jipproteġi jew jenforza d-drittijiet garantiti bil-mandat."

Illi l-Artikolu 786 imsemmi ċertament ma japplikax għall-każ in eżami għaliex jitkellem dwar kawżi li jinvolvu l-Gvern jew entitajiet ekkleżjastiċi.

Illi l-Qorti jidhrilha li l-eċċezzjoni tal-konvenuti hija fondata. Il-Bank of Valletta huwa t-*trustee* tal-proprjeta' in kwistjoni u ma hemmx dubju li bħala soċjeta' huwa residenti u preżenti f'Malta. Huwa indubbjament ukoll awtoriżżat jaġixxi skond il-liġi partikolari dwar it-*trusts* ġja' msemmija. Għalhekk ma setax bħala tali jistitwixxi mandat favur l-atturi biex ikunu huma li jistitwixxu dawn il-proċeduri. (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Borg Grech vs Cachia"** mogħtija fit-30 ta' Jannar 1989). L-eċċezzjoni prevista mill-Artikolu 1866 fuq imsemmi ma jidhirx li hija applikabbli għall-każ in eżami u lanqas l-liġi nnifisha dwar it-*trusts* ma teskludi lil dan l-istitut mill-applikazzjoni tal-Artikolu 1866.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjeż tal-kawza jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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