

# **PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI**

**IMHALLEF**

**ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu 2002**

**Numru**

**Citaz. numru: 905/91 F1 NA**

**Josephine Bedingfield  
debitament assistita minn  
zewgha William bhala kap  
tal-komunjoni ta' l-akkwisti  
kif ukoll f'isem u ghan-nom  
ta' ohtha Carmen Down**

**vs**

**Mario Caruana**

**Il-Qorti,**

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici proprio et nomine  
quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-5 ta'  
Settembru 1991 fejn ippremettiet:

"Illi l-atturi huma flimkien proprietarji fi kwota ta' nofs indiviz tal-fond f'numru 16 Connaught Street, Zejtun;

Illi l-konvenut Mario Caruana kien xtara n-nofs indiviz l-iehor u b'hekk sar ko-proprietarju ma' l-atturi;

Illi ad insaputa u minghajr il-kunsens ta' l-atturi, il-konvenut beda jezegwixxi xi xoghol u ta bidu ghall-kostruzzjoni ta' kamra fil-fond *de quo*;

Illi l-atturi kienu talbu w ottenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, numru 922/91, kontra l-konvenut li fis-6 ta' Gunju 1991 gie ordnat illi jieqaf minn dak li qed jaghmel;

Illi b'disprezz ta' l-Awtorita' tal-Qorti huwa baqa' sejjer bil-kostruzzjoni u sa nofs Awissu rrizulta illi kien qed idahhal l-aperturi ghall-kamra;

Illi l-atturi qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex isir xi tibdil fil-fond komuni u sar kollox bl-opposizzjoni taghhom;

TALBET li din il-Qorti:

tapprova u tinforza l-mandat ta' inibizzjoni numru 922/91 mahrug kontra l-konvenut;

issib lill-konvenut hati ta' disprezz lejha u tikkundannah ghall-piena li jidhrilha xierqa; u

tordna lill-konvenut sabiex iwaqqa' dak kollu li bena minghajr il-kunsens tal-ko-proprietarji u kontra l-ordni tal-Qorti, u jaghmel kollox kif kien qabel.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorji tas-27 ta' Mejju 1991 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 922/91, minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghha, il-lista tax-xhieda w id-dokumenti minnha esebiti in sostenn tat-talbiet taghha.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut tal-24 ta' Settembru 1991 fejn eccepixxa:

1. "Illi fl-ewwel lok irid jigi ppruvat il-mandat ta' l-atturi biex jidhru ghan-nom ta' l-imsiefra Carmen Down;

Illi fit-tieni lok ghandhom jigu kjamati fil-kawza l-inkwilini odjerni ta' dan il-post;

Illi l-eccipjenti ma kisirx l-ordni tal-Qorti u ghalhekk ma hux hati ta' disprezz lejn l-Awtorita' taghha;

Illi kull possessur li jaghmel xogholijiet biex jammeljora l-post u jzidlu l-valur tieghu ma hux qed inaqas lill-atturi minn ebda dgawdija;

B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu w il-lista tax-xhieda.

Fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut l-attrici b'nota tat-18 ta' Novembru 1991 esibit prokura ta' ohtha Carmen Down filwaqt illi fis-seduta tal-25 ta' Novembru 1991 din il-Qorti, ukoll diversament presjeduta, innominat lill-A.I.C. Joseph Huntingford bhala Perit Tekniku minkejja illi fis-seduta ta' qabel dan id-differiment il-kawza giet differita ghall-provvediment fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-konvenut u dan wara li, fl-istess seduta, l-attrici kienet opponiet ghall-kjamata fil-kawza mitluba.

Effettivament b'sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Novembru 1991 it-tieni eccezzjoni tal-konvenut giet respinta minkejja illi dan mhuwiex verbalizzat u fil-verbal jissemma' biss in-nomina ta' Perit Tekniku. Il-konvenut hass ruhu aggravat b'din is-sentenza u permezz ta' rikors ta' appell tat-28 ta' Novembru 1991 interpona appella minnha. Fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 1993 quddiem il-Qorti ta' l-Appell il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq il-punt tan-nuqqas ta' malliverija liema punt kien gie ttrattat f'din is-seduta. Invece b'nota tas-27 ta' Ottubru 1993 l-appellant Mario Caruana ceda l-appell tieghu "*li, wara li rrizulta fit-trattazzjoni ta' l-odjern appell li d-digriet li minnu huwa appella anqas ma huwa msemmi fil-prime note tal-kawza u ghalhekk dan jimporta n-nullita' ta' tali digriet huwa qiegħed icedi l-atti ta' dan l-appell.*" Fis-seduta tal-1 ta' Novembru 1993 ghalhekk l-appell gie kkancellat minn fuq il-listi. Dan il-fatt ingab a konjizzjoni ta' din il-Qorti fis-seduta tat-28 ta' Jannar 1994 mid-difensuri rispettivi tal-partijiet u l-kawza giet differita ghar-rapport. Sadanittant wara talba ta' l-attrici permezz ta' zewg rikorsi fit-22 ta' Gunju u 7 ta' Settembru 1994 in vista li l-Perit Tekniku kien indispost gie sostitwit ghalih il-Perit Rene' Buttigieg.

Mill-atti processwali li huma inseriti fil-process b'indifferenza kbira jirrizultaw dawn il-fatti li huma ta' certu rilevenza ghal din il-kawza:

1. Mis-seduta tas-27 ta' Marzu 1995 jirrizulta illi l-Perit Tekniku gie sostitwit bil-Perit Frederick Doublet minkejja illi ma hemmx raguni ghal din is-sostituzzjoni u anqas fuq talba ta' min saret;
2. B'nota tat-3 ta' Ottubru 1995 il-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;
3. B'rikors ukoll tat-3 ta' Ottubru 1995 il-konvenut talab lill-Qorti tiddikjara li l-provvediment taghha tal-25 ta' Novembru 1991 kien wiehed null u ghalhekk kellha tigi akkolta t-tieni eccezzjoni ta' l-istess konvenut. Din it-talba tal-konvenut giet michuda darbtejn minn din il-Qorti diversament presjeduta permezz tal-provvedimenti moghtija fid-29 ta' Frar, 22 ta' Marzu 1996 minkejja illi dawn il-provvedimenti jinstabu inseriti fil-process kronologikament b'mod inkorrett a fol. 76 u 84 rispettivament. Finalment wara li l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni msemija fil-premessi citattivi gew esebiti mill-attrici b'nota tas-6 ta' Ottubru 1995 ir-rapport gie mahluf fis-

seduta tal-1 ta' Dicembru 1998 u dana wara li din il-kawza giet differita biex tinstema' minn din il-Qorti kif presjeduta fit-23 ta' Settembru 1996.

Ikkunsidrat:-

Illi fl-ewwel lok nonostante n-nomini li saru qabel in-nomina tal-Perit Doublet, in-nomina tal-Perit Doublet kienet wahda aktar specifika u kienet tirrikjedi illi *"Dan ghandu jirrelata dwar f'hiex jikkonsisti x-xoghol li ghamel il-konvenut u dwar jekk dan ix-xoghol kienx milqut bil-Mandat ta' Inibizzjoni."*

Il-Perit Tekniku zamm diversi seduti li mhux kollha kienu seduti utili u ghamel ukoll access fuq il-fond in kwistjoni fit-18 ta' Gunju 1997. Illi fl-ewwel lok l-istess Perit Tekniku mill-provi migbura u mill-access mizmum wasal biex iddetermina dawk ix-xogholijiet li kien ghamel il-konvenut fil-proprieta' in kwistjoni (paragrafu 30.1 a fol. 162 tal-process pagna 43 tar-rapport) imbaghad, skond l-inkarigu tieghu, elenka dawk ix-xogholijiet li, fil-fehma tieghu, kienu milquta bil-Mandat ta' Inibizzjoni li kienu jikkonsistu f'dawn ix-xogholijiet:

- "(viii) *Saret id-dekorazzjoni nkluzi tikhil u kisi u tibjid;*
- ( ix) *Kontrabejt;*
- ( x) *Alterazzjonijiet u zidiet fis-sistema tal-katusi partikolarment ghad-disposizzjoni ta' l-ilma mill-bjut godda;*
- ( xi) *Xoghol ta' "plumbing" u elettriku;*
- ( xii) *Stallazzjoni ta' twieqi ta' l-aluminium;*
- ( xiii) *Bibien ta' l-injam;*
- ( xiv) *Madum ta' l-art u pavimenti;*
- ( xv) *Madum tac-ceramika mal-hitan tal-kamra tal-banju u stallazzjoni ta' "bathroom sanitary fittings";*
- ( xvi) *Hwejjeg ta' finitura bhal tqabbil tal-gdid mal-qadim, "making good", u dak kollu mehtieg sabiex sar l-oggett komplut minn kollox."*

(Paragrafu 31.9, pagna 47 tar-rapport a fol. 166).

Fis-seduta tat-13 ta' April 1999 l-atturi talbu, u gie lilhom koncess, il-fakolta' li jaghmlu nota ta' sottomissjonijiet. Dina saret fit-30 ta' Gunju 1999 u ghaliha saret nota responsiva fil-25 ta' Novembru 1999. Finalment fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2000 il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu u peress illi ma jidher li ma hemm ebda ostakolu li tinghata din is-sentenza sejra tinghata llum.

Ikkunsidrat:-



Illi t-talba principali attrici hija bbazata fuq zewg premissi. L-ewwel hija illi l-konvenut baqa' sejjer bix-xogholijiet li kien qed jaghmel wara l-ordni tal-Qorti biex jieqaf meta giet milqugha t-talba maghmulha mill-attrici ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenut. It-tieni, u fil-fehma tal-Qorti in vista tal-konkluzzjonijiet peritali ta' ferm aktar rilevanza, hija s-sottomissjoni ta' l-atturi illi l-konvenut ghamel tibdil fil-proprieta' in komuni minghajr il-kunsens ta' l-atturi.

Effettivament dawn iz-zewg konsiderazzjonijiet huma wkoll konnessi u dana peress illi din il-Qorti fid-digriet taghha tas-6 ta' Gunju 1991 fejn laqghet it-talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni immotivat l-akkoljiment tat-talba billi ghamlet riferenza proprju ghall-Artikolu 493 tal-Kodici Civili li, jigi dikjarat, huwa l-Artikolu fundamentali li jirregola l-vertenza odjerna.

L-Artikolu 493 tal-Kodici Civili hekk jipprovdi:

**"493.** *Ebda komproprietarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprietarji l-*

*ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal-kulhadd."*

Ezami ta' dan l-Artikolu jindika zewg kuncetti fundamentali. Koproprietarju ma jistax, minghajr il-kunsens tal-koproprietarji l-ohra, ibiddel il-haga in komun anke fejn isostni li dan it-tibdil huwa ta' beneficcju ghal kulhadd, basta li, bl-ghemil tieghu, l-oggett in komuni jkun qiegħed jinbidel. Il-kelma tibdil fis-sens grammatika tagħha tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xogħolijiet ta' dekorazzjoni jew xogħolijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbidlux in-natura ta' l-oggett u għalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni ta' l-Artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-Artikolu huwa li jiprotegi lill-koproprietarji li ma għandhomx il-pussess ta' l-oggett in kwistjoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f'dak l-oggett mill-koproprietarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oggett/fond in kwistjoni.

Ezami akkurat tar-rapport tekniku jwassal lill-Qorti għall-konkluzzjoni illi mix-xogħolijiet li gew elenkati li saru wara l-Mandat ta' Inibizzjoni ma hemmx it-tip ta' xogħolijiet li biddlu

n-natura tal-fond u, effettivament, fil-fehma ta' din il-Qorti in vista ta' dak li fuq intqal anqas ma kienu dawn ix-xogholijiet "milquta" bil-Mandat ta' Inibizzjoni, li gie milqugh fil-parametri ta' l-Artikolu 493 fuq kwotat. Mill-banda l-ohra diversi mix-xogholijiet l-ohra, partikolarment dawk elenkati minn Numru (i) sa (vii) fil-paragrafu 30.1 a pagina 43 tar-rapport (fol. 162 tal-process) huma kollha mhux biss xogholijiet ta' natura strutturali izda xogholijiet li wkoll biddlu l-fizjonomija tal-fond in kwistjoni u ghalhekk huma kolpiti bid-divjet ta' l-Artikolu fuq imsemmi u ma kellhomx isiru mill-konvenut minghajr il-kunsens ta' l-attrici proprio et nomine anke jekk dan deherlu li b'daqstant il-fond kien sejjer jigi arrikkit u immiljorat. In vista ta' dawn ir-riflessjonijiet il-kritika maghmulha mill-konvenut tar-rapport peritali in kwantu ghal-pis tal-prova mressqa mill-atturi tiflef hafna mir-rilevanza taghha.

Il-konkluzzjonijiet fuq maghmulha jwasslu lill-Qorti biex tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut hlief ghat-tielet eccezzjoni. Tichad ukoll it-tieni talba attrici peress illi ma jirrizultax illi l-konvenut kiser l-ordni tal-Qorti kif moghtija. Tilqa' invece l-ewwel u t-tielet talba attrici u:

1. tapprova u tinforza l-mandat ta' inibizzjoni numru 922/91 mahrug kontra l-konvenut;

tordna lill-konvenut sabiex iwaqqa' dak kollu li bena minghajr il-kunsens tal-koproprietarji l-ohra u specifikitament dak indikat mill-Perit Tekniku fil-pagna 43 tar-rapport tieghu fil-paragrafu 30.1 kif fuq indikat u dana fi zmien sitt xhur millum;

Fir-rigward ta' l-ispejjez tenut kont ta' kif gie deciz il-meritu dawn ghandhom jithallsu kwart (1/4) mill-atturi u tlett kwarti (3/4) mill-konvenut.

Deputat Registratur

rf.