MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 263/2010

L-Avukat Dottor Rachel Loporto Montebello fil-kwalita` taghha ta' mandatarja specjali ta' l-assenti Richard Harold Reader u b'digriet datat il-15 ta' Lulju, 2010, Richard Harold Reader assuma l-atti tal-kawza personalment

vs

Victoria Dingli fil-kwalita` taghha ta' amministratrici tal-*Condominium* bl-isem "*Caledonia Tower*", Ix-Xatt ta' Qui si-Sana, Tas-Sliema, in rapprezentanza tal-Condomini ta' l-istess *Condominium* u b'digriet datat 15 ta' Gunju, 2012, in-Nutar Dottor Joseph Vassallo-Agius, (karta ta' l-identita` numru 36218 (M)), Yvonne Mc Elhatton, (karta ta' l-identita` numru 206947 (M)), Bert Kuehne, (karta ta' l-identita` numru 27086 (A)), Mario Difesa (karta ta' l-identita` numru 333055 (M)), u Victor Zammit (karta ta' l-identita` numru 225151 (M)), fil-kwalita` taghhom ta' amministraturi tal-

***condominium* bl-isem “*Calcedonia Tower”*, Ix-Xatt ta’ Qui Si Sana, tas-Sliema, qed jassumu l-atti tal-kawza**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-18 ta’ Marzu, 2010, li permezz tieghu r-rikorrenti nomine sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1 Illi Reader hu proprjetarju tal-appartament 19, “*Calcediona Tower*”, Ix-Xatt ta’ Qui-Si-Sana, tas-Sliema, bl-arja esklussiva tieghu li xtrah permezz ta’ kuntratt datat s-26 t’Awwissu, 2002, in atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace;

1.2 Illi fl-arja in dizamina ghandu kamra zghira fuq il-bejt li juzha skont id-destinazzjoni taghha u jzomm magna tal-hasil bhal ma kien isir qabel ma akkwista l-imsemmi fond mis-sid precedenti;

1.3 Illi Reader mhux residenti Malta;

1.4 Illi meta Reader kien imsiefer l-amministratur tal-blokk kien sgassa u dahal fl-imsemmija kamra u ghalaqha b’katnazz;

1.5 Illi ghalhekk Reader sab ruhu spossessat klandestinament mill-imsemmija kamra;

1.6 Illi l-istess Reader irreagixxa billi nehha l-katnazz li sab u irriprenda l-pussess tal-istess kamra;

1.7 Illi konsegwenza tal-agir tieghu indikat fil-paragrafu precedenti, issokkomba ghall-kawza ta’ spoll fl-ismijiet indikati fl-istess rikors guramentat promotur, (ara fol 1), deciza fit-13 ta’ Gunju, 2005;

1.8 Illi kif ordnat mill-istess sentenza indikata fil-paragrafu precedenti Reader nehha l-katnazz, hareg il-mobbli tieghu mill-kamra *de quo*, u ghadda c-cavetta tal-istess lill-amministratur *in sede*;

1.9 Illi l-istess amministratur, biex jevita proceduri legali fir-rigward, ippropona lill-kondomini biex jirritorna l-kamra *de quo* lil Reader u konsegwentement biex l-attrezzi stallati mill-kondominju jinhargu mill-istess kamra u fl-istess hin, izomm cavetta taghha ghal xi spezzjonijiet li jigu rezi necessarji min zmien ghal zmien;

1.10 Illi l-proposta imsemmija fil-paragrafu precedenti giet cirkolata lill-kondomini fil-11 t'Ottubru, 2005, u giet minnhom accettata fil-laqgha tat-18 ta' Jannar, 2006;

1.11 Illi l-istess decizjoni giet ukoll cirkolata lill-kondomini fit-28 ta' Jannar, 2006, permezz t'ittra appozita;

1.12 Illi nonostante dan kollu, l-amministratur sedenti ipprezenta rikors datat it-13 ta' Novembru, 2008, u fl-atti tal-kawza deciza fit-13 ta' Gunju, 2005, (ara paragrafu wiehed punt sebgha, (1.7), aktar qabel) fejn talab li jigi awtorizzat jipprocedi bl-esekuzzjoni tal-imsemmija sentenza;

1.13 Illi b'digriet datat id-29 ta' Jannar, 2010, il-qorti kkoncernata erroneament laqghet it-talba u awtorizzat li s-sentenza *de quo* datata t-13 ta' Gunju, 2005, tigi esegwita;

1.14 Illi konsegwenza tal-istess il-kondominju *de quo* inghata d-dritt li jipprocedi bl-enforzar tas-sentenza tat-13 ta' Gunju, 2005 – anke bil-hrug ta' mandat fil-konfront ta' l-imsemmi Reader – biex jirrilaxxa l-kamra in dizamina;

1.15 Illi l-agir tal-kondominju fir-rigward ta' Reader hu *in mala fede*;

1.16 Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti nomine kellha taderixxi din il-qorti biex l-intimati fuq indikati jinghataw l-opportunita` jwiegbu u jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandhiex:

1.16.1. Tiddikjara li l-ordnijiet moghtija fis-sentenza datata t-13 ta’ Gunju, 2005, kienu gew debitament ezegwiti minn Richard Harold Reader fiz-zmien opportun u b’hekk, l-ispoll mertu tas-sentenza indikata gie sanat;
1.16.2. Tiddikjara wkoll li Reader ghandu l-pussess legali tal-kamra *de quo* proprjeta` tieghu, liema kamra hi debitament indikata fir-rikors promotur, (ara fol 1 u 4);

1.16.3. Tiddikjara li s-sentenza tat-13 ta’ Gunju, 2005, mhix suxxettibbli ghal ezekuzzjoni ulterjuri u ma tistax terga’ tigi ezegwita mill-kondominju tramite l-intimata;

1.16.4. Tirrevoka d-digriet datat id-29 ta’ Jannar, 2010, fuq indikatipprezentat fl-atti tal-kawza fl-ismijiet Pullicino noe vs Reader;

1.16.5. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati;

2.0. Rat ir-risposta guramentata datata l-15 t’April, 2010, li permezz taghha l-intimati wiegbu sintetikament is-segwenti:

2.1. Illi preliminarjament it-talbiet tar-rikorrenti nomine ghandhom jigu skartati stante li imsejsa fuq *res judicata*, (Pullicino noe vs Reader, Qorti Civili Prim’Awla, tat-13 ta’ Gunju, 2005);

2.2. Illi kemm –il darba r-rikorrenti nomine qed tistrieh fuq il-principju ta’ *restitutio in integrum*, dan l-istitut ma japplikax;

2.3. Illi proposta lill-kondomini ma taghmilx stat;

2.4. Illi lanqas gew osservati r-regoli tal-Att dwar il-Conominium u lanqas gew espressi bil-miktub kif trid il-ligi;

2.5. Illi Reader qatt ma rrimedja l-ispoll minnu kommess;

2.6. Illi t-talbiet tar-rikorrenti nomine huma infondati;

2.7. Illi ghalhekk dawn it-talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

2.8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

3. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-12 ta’ Mejju, 2010, li permezz tieghu hatret lill-assistent gudizzjarju hemm indikat biex “jisma’ l-provi tal-attur”, (ara fol 67);
4. Rat ir-rikors datat l-4 ta’ Gunju, 2010, li permezz tieghu Richard Harold Reader, ghar-ragunijiet hemm espressi talab li jassumi l-atti tar-rikors guramentat promotur , (ara fol 69);

5. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat il-15 ta’ Lulju, 2010, li permezz tieghu laqghet it-talba, (ara fol 72);

6. Rat id-digriet taghha, wkoll diversament preseduta datat iz-19 ta’ Mejju, 2011, li permezz tieghu ordnat is-segwenti:

6.1. Irrevoka tal-inkarigu tal-assistent gudizzjarju precedentement nominat, (ara paragrafu numru tlieta (3) aktar qabel);

6.2. Iddifferiet il-kawza “… ghall-provi tal-konvenut dwar l-eccezzjoni preliminari”, (ara fol 93);

7. Rat ir-rikors tar-rikorrenti Reader datat l-14 ta’ Settembru, 2011, li permezz tieghu gibed l-attenzjoni ghad-diskrepanza hemm riskontrata meta l-qorti diversament preseduta ordnat li jinstemghu l-provi tal-intimata nomine mentri l-provi tar-rikorrenti kienu ghadhom ma gewx konkluzi, (ara fol 94);

8. Rat id-digriet taghha datat is-16 ta' Settembru, 2011, li permezz tieghu ordnat li minflok jibqghu jinstemghu ix-xhieda tar-rikorrenti, (ara fol 96);

9. Semghet ix-xhieda prodotta quddiemha u hadet konjizzjoni tax-xhieda l-ohra kollha in atti;

10. Rat id-digriet datat is-6 ta' Marzu, 2013, li permezz tieghu awtorizzat lill-partijiet biex jitrattaw il-kaz bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 138);

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Reader datata s-26 t'April, 2013, (ara fol 139), u dik tal-intimati datata s-6 ta' Gunju, tal-istess sena, (ara fol 145);

12. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

Ikkonsidrat:

13.0. Illi l-fatti kif esposti jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

13.1. Illi r-rikorrenti qed jallega li ottempora ruhu mas-sentenza fl-ismijiet Pullicino noe vs Reader, (1398/2002), datata t-13 ta' Gunju, 2005;

13.2. Illi konsegwentement m'hemmx lok li din terga' tigi ezegwita mill-gdid mill-intimati;

13.3. Illi skont il-perit tekniku hemm nominat kurjalment biex jissorvelja l-esekuzzjoni tas-sentenza in dizamina irrelata s-segwenti:

13.3.1. Illi wara s-sentenza tat-13 ta' Gunju, 2005, (ara paragrafu tlettax punt wiehed, (13.1), aktar qabel), hu kien mar fuq il-post in dizamina darbtejn, (2);

13.3.2. Illi fl-ewwel okkazjoni kien mar fit-terminu ta' xehrejn (2) mid-data tal-istess sentenza;

13.3.3. Illi f'dik l-okkazjoni ikkonstata li Reader kien ottempora ruhu parzjalment mas-sentenza *de quo* billi

kien hareg l-oggetti tieghu mill-kamra, izda kien ghadu ma kkonsenjax ic-cavetta tal-istess lill-imsemmi perit tekniku;

13.3.4. Illi jirrizulta pero` li Reader ikkonsenja l-imsemmija cavetta lill-imsemmi perit tekniku meta dan ta' l-ahhar kien rega' acceda fuq il-post mertu tal-kaz;

13.3.5. Illi l-istess perit tekniku in dizamina sussegwentement ghadda l-istess cavetta lill-president tal-kondominju fil-prezenza tal-avukat taghha, (ara fol 120);

Ikkonsidrat:

14. Illi ghaldaqstant jirrizulta assodat li effettivament ir-rikorrenti ottempora ruhu mal-ordnijiet lilu impartiti fis-sentenza *de quo* tat-13 ta' Gunju, 2005, fuq indikata;

Ikkonsidrat:

15. Illi issa r-rizoluzzjoni tal-vertenza tiddependi fuq jekk dak allegat mir-rikorrenti li sussegwentement ghas-suespost, l-istess kondominju kien, b'decizjoni tal-maggoranza tal-membri tieghu, rega' ikkonsenja l-kamra in dizamina lir-rikorrenti;

16. 0. Illi rigward dak indikat fil-paragrafu precedenti, ghandu jinghad is-segwenti:

16.1. Illi wara li kienet giet debitament ezegwita s-sentenza tat-13 ta' Gunju, 2005, ir-rikorrenti u l-amministratur ta' dak iz-zmien urew ix-xewqa li jirrizolvu amikevolment il-problema li kienet inqalghet, u dan, ghall-finijiet ta' *buon vicinat*, (ara fol 81);

16.2. Illi r-rikorrenti xtaq li jilhaq dan il-ftehim biex jevita li jkollu jintavola procedura kontra l-kondominju stante li kien qed isostni li hu kellu d-dritt ghall-kamra *de quo* stante li l-venditur tieghu li kien jghix fl-istess appartament qablu kien behhielu mal-appartament u allura kellu l-istess dritt li juzah bhal ma kien jaghmel l-istess venditur;

16.3. Illi l-amministratur involut ghalhekk sejjah laqgha tal-kumitat konsultattiv tal-kondominju biex il-kwistjoni tkun sussegwentement imressqa quddiem il-laqgha generali tal-istess kondominju;

16.4. Illi skont l-istess amministratur il-kumitat konsultattiv *de quo* ddecieda li jipproponi lill-laqgha generali tal-kondominju li:

16.4.1. Reader jerga' jinghata access ghall-kamra *de quo* u

16.4.2. Jerga' jdahhal il-*washing machine* tieghu go l-istess kamra stante li ma kienx umanament accettabbli li din tkun fil-kamra tas-sodda konjugali tar-rikorrenti;

16.5. Illi meta l-amministratur *de quo* baghat l-imsemmija proposta permezz t'ittra lill-kondomini ikkoncernati, kien hemm sitt (6) formoli mimlija li minnhom erba' (4) membri qablu li Reader jinghata l-uzu tal-kamra *de quo* kif fuq indikat, u tnejn (2) oggezzjonaw, (ara fol 81), mentri l-inkwilini rimanenti astjenew;

16.6. Illi sussegwentement l-istess president tal-kondominju amministratur informa lill-inkwilini bl-ezitu pozittiv tat-talba sottomessa lilhom;

16.7. Illi kien biss wara dan l-ezitu pozittiv li r-rikorrenti rega' pogga l-magna tal-hasil tal-hwejjeg tieghu fl-imsemmija kamra u kien l-istess amministratur *de quo* li rega' biddel is-serratura fuq il-bieb tal-kamra in dizamina;

16.8. Illi sodisfatt bir-rizoluzzjoni tal-kwistjoni kollha, l-amministratur *de quo* ghadda wkoll biex jaghti kopja tac-cavetta in dizamina lir-rikorrenti, b'ohra mizmuma minnu bhala l-amministratur;

16.9. Illi meta ntemmet l-amministrazzjoni tal-amministratur *de quo*, ghadda kopja tad-dokumentazzjoni kollha involuta lis-successur tieghu;

Ikkonsidrat:

17.0. Illi tenut kont tas-sintesi fattwali fuq elenkat jirrizulta sintetikament is-segwenti:

17.1. Illi r-rikorrenti effettivament ottempora ruhu mal-ordnijiet moghtija fis-sentenza tat-13 ta' Gunju, 2005, fuq indikata;

17.2. Illi l-vertenza odjerna inqalghet biss wara ripensament fuq ftehim konkluz fuq l-inizjattiva tal-amministratur kondominjali *pro tempore*, liema ftehim pero` jirrizulta li hu skont il-ligi u ghalhekk vinkolanti bejn il-partijiet;

DECIDE:

18.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprova l-kaz tieghu skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li tirrespingi r-risposti sollevati mill-intimati bhala infondati, takkolji t-talbiet tar-rikorrenti u:

18.1. Tiddikjara li l-ordnijiet moghtija fis-sentenza datata t-13 ta' Gunju, 2005, fuq riferita kienu gew debitament ezegwiti mir-rikorrenti odjern Richard Harold Reader fiz-zmien hemm impost;

18.2. Tiddikjara wkoll li in vista tad-decizjoni kondominjali fuq riferita ir-rikorrenti Richard Harold Reader ghandu l-pussess legali tal-kamra *de quo*, proprjeta` tieghu, liema kamra hi debitament indikata fir-rikors guramentat promotur, (ara fol 1 u 4);

18.3. Tiddikjara li s-sentenza tat-13 ta' Gunju, 2005, mhix suxxettibbli ghal ezekuzzjoni ulterjuri u ma tistax terga' tigi ezegwita mill-kondominju tramite l-intimati;

18.4. Bl-ispejjez tal-istess kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-intimati;

18.5. Illi rigward it-talba ghar-revoka ta’ digriet datat id-29 ta’ Jannar, 2009, indikat fil-paragrafu numru wiehed punt sittax punt erbgha, (1.16.4), aktar qabel jinghad li dan mhux il-forum idoneu ghall-istess u konsegwentement qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu;

18.6. Illi fir-rigward tal-paragrafu precedenti, l-ispejjez tal-istess huma a karigu tar-rikorrenti Richard Harold Reader.

____
Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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