QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' l-Erbgha 7 ta' Frar 2018

Rikors Numru : 869/2012 JPG

Kawza Numru : 11

Anthony Formosa (ID 0119951M) u ohtu Anne Formosa (ID 138652M) u permezz tad-digriet tat-22 ta' Marzu 2017 gie nnominat l-Avukat Larry Formosa bhala kuratur sabiex jassisti lill-inabilitata Anne Formosa.

VS

Busy Bee Estates Limited u b'digriet tal 24 ta' Novembru, 2016 giet kjamata in kawza Busy Bee Limited.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat ta' Anthony Formosa (ID 0119951M) u Anne Formosa (ID 138652M), datat fit-30 t'Awissu 2012, a fol 1 et seqq., li jaqra hekk;

1. *Illi l-esponenti huma komproprietarji ta' sehem indivis kull wiehed ta' wiehed minn tletin parti (1/30) mid-dar u hanut bin-numri tnejn (2) u tnejn ittra 'A' (2A) fi Triq Antonio Bosio,Msida.*

2. *Illi is-societa konvenuta abusivament u minghajr il-kunsens tal-esponenti esegwiet xoghol ta' alterazjonijiet strutturali fl-imsemmi hanut 2A.*

3. *Illi ghalkemm ir-rikorrenti interpellaw lis-societa intimat sabiex tirripristina dan il-fond fl-istat li kien qabel ma esegwew l-imsemmija xogholijiet hija irrifjutata.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

A. *Tiddikjara illi ix-xogholijiet ta' alterazzjonijiet strutturali li esegwiet is-societa intimati fil-fond Nru 2A,Antonio Bosio Street,Imsida minghajr il-kunsens tal-istanti huma illegali:*

B. *Konsegwentement tordna lill-istess intimati f'terminu qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti. jirrisprestinaw l-istess fond fl-istat li kien qabel ma esegwew l-imsemmija xogholijiet*

C. *Fin-nuqqas l-esponenti jigu awtorizzati jesegwixxu l-istess xogholijiet ghas-spejjes tal-intimati.*

Bl i-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra legali tat-3 ta' Lulju 2012 u b'riserva ghal kull azzjoni ghad- Danni subiti.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi,

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta intimata Busy Bee Estates Limited datata 17 ta' Ottubru 2012, a fol 12 et seqq, li taqra hekk;

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda ghas segwenti ragunijiet:

1. *Illi in linea preliminari, il-kumpanija intimata tirrileva li r-rikorrenti ghandhom jispecifikaw b'mod specifiku l-artikoli tal-ligi fuq liema hija msejsa l-kawza taghhom;*

2. *Illi bla hsara ghas-suespost,il-kumpanija intimata tirrileva li din il- kawza saret inutilment u intempestivament, u dan peress li bhala s-sid ta' hamsa u ghoxrin minn tletin (25/30) ishma indivizi tal-propjeta' in kwistjoni, permezz tar-rikors mahluf bin-numri 750/12 LFS fl-ismijiet 'Busy Bee Estates LTD vs. Anthony Formosa et. ipprezentat fis-27 ta' Lulju 2012 (***Dok. BBE1***) (xahar qabel giet ipprezentata din il-kawza) hija tablet il-bejgh bil-licitazzjoni tal-propjeta' mertu ta' din il-kawza, liema bejgh mhuwiex qieghed jigi oppost mir-rikorrenti, hekk kif jirrizulta mil-kopja tar-risposta mahlufa pprezentata kontestwalment ma' din il-kawza fit-30 t'Awwissu 2012 (***Dok.BBE2***);*

3. *Illi bla hsara ghas suespost, mhuwiex minnu li l-kumpanija intimata esewgiet xogholijiet ta' alterazzjoniet strutturali fil-hanut 2A fi Triq Antonio Boscio, Msida;*

4. *Illi bla hsara ghas-suespost,mhuwiex minnu li l-kumpanija intimata agixxiet b'xi mod illegali fil-konfront tar-rikorrenti;*

5. *Illi b'hekk m'hemm ebda lok li jintlaqghu it-talbiet tar-rikorrenti fil- konfront tal-kumpannija intimata;*

6. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.*

Rat id-digriet taghha ta l- 24 ta' Novembru 2016 fejn giet kjamata in kwaza Busy Bee Ltd a fol 146 tal process.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta kjamata in kawza Busy Bee Limited datata 14 ta' Dicembru 2016, a fol 156 et seqq, li taqra hekk;

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti Anne Formosa m'ghandhiex il-kapacita li trid il-ligi sabiex tippromwovi ulterjorment din il-procedura;*

2. *Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kawza odjerna hija ntempestiva stante illi giet prezentata biss u unikament bhala ritaljazzjoni ghall- kawza ohra fl-ismijiet Busy Bee Estates Ltd vs Anthony Formosa et (Rik. Gur. 750/12 AF) li permezz taghha gie mitlub il-bejgh b'licitazzjoni ta' diversi fondi mizmuma in komuni bejn il-partijiet, inkluz il-proceduri, u liema kawza tinsab differita ghas-sentenza ghal nhar is-26 ta' Jannar 2017;*

3. *Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kumpannija esponenti ma esegwiet l-ebda xogholijiet ta' alterazzjoni strutturali minghajr il-kunsens mehtieg skont il-ligi;*

4. *Illi in ogni kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, kwalsiasi alterazzjonijiet maghmula mill-kumpannija esponenti ma jippregudikawz id-drittijiet tas-sid, huma necessarji ghat-tgawdija tal-fond, u jistghu jigu ripristati meta l-fond jigi ritornat lis-sid.*

5. *Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli skont il-ligi.*

Semghet ix-xiehda bil-gurament;

Rat id-digriet taghha datat 30 ta' Ottubru, 2014 illi bih cahdet it-talb ghal- soprasessjoni;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni finali mil-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Ir- rikorrent Anthony Formosa xehed a fol 44 *et seqq* illi l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hija rigward kamra bl-indirizz 2A, Antonio Bosio Street, Msida li tappartjeni lilhom fi kwota ta' 1/30 kull wiehed u lil Friggieri fi kwota ta' 4/5. Spjega illi s-socjeta ntimata qabdet u hadet il-pussess ta' din il-kamra. Ghalhekk kien mar biex jara x'inhu jigri u hekk

kif dahal ftit go din il-kamra, certu Brian Friggieri aggredih, tefghu fl-art u wegghu tant illi kien mar jaghmel rapport mal-pulizija. Spjega wkoll illi s-socjeta ntimata ghandha gelaterija fil-vicin u jidher illi qed tuza l-kamra in kwistjoni sabiex jakkomodaw l-*generators* ghal dan il-hanut. Kkonferma li hu filfatt kien ra l-magni jokkupaw il-kamra kollha, tant li kien mpossibbli ghal ko-proprerjatri l-ohra li jaghmlu uzu huma wkoll minn din il-kamra. Xehed illi qabel ma nqala' dan l-incident, ma kellux il-pussess ta' din il-kamra jew cwievet, u ghalhekk lanqas ma kellu access ghaliha. Zied illi s-socjeta ntimata qatt ma talbithom ghal xi cavetta.

In kontro-ezami a fol 89A *et seqq* xehed illi meta kien mar jittawwal fil-kamra ma kienx ikkomunika mas-socjeta ntimata, ghaliex qabel ma mar jittawwal, ma kienx jaf li kienu qed juzawha. Di piu' ma kienx jaf li s-socjeta ntimata kellha c-cwievet ghal din il-kamra. Ftit wara pero, meta gie kkonfrontat b'dak li xehed in ezami, r-rikorrenti qal illi kien jaf li ***"l-pussess illegali kien ghandhom."*** Qal illi hu u ohtu ntavolaw din il-kawza ghaliex s-socjeta ntimata ms setghatx tiehu l-pussess ta' din il-kamra peress illi l-kamra ma kienetx tappartieni biss lilha.

Brian Friggieri xehed a fol 120 *et seqq* illi fl-2002 is-socjeta ntimata kienet xtrat 4/5 tal-blokka fejn hemm il-kamra in kwistjoni, u hadu l-pussess ta' dan il-fond, inkluz il-kamra in kwistjoni, wara l-akkwist. Qal illi dak iz-zmien il-bieb ma kienx imsakkar, u min ried seta' jaqbad, jiftah u jidhol. Zied illi s-socjeta ntimata ma hassitx il-bzonn li tinforma lil bqija tas-sidien li kienet qed tiehu l-pussess tal-kamra, galadarba kienet il-proprjetarja ta' 4/5 ta' dan il-fond. Spjega li din il-kamra llum il-gurnata isservi bhala *plant room* ghal hanut li hemm fil-kantuniera li huwa parti mill-blokka stess, u cioe huwa l-post fejn is-socjeta ntimata izomm il-kompressuri neccessarji ghall-istess hanut. Xehed illi qabel dan Formosa kienu abbandunaw il-fond, tant li kienu marru l-pulizija fuqu (Friggieri) jghidulu li l-post kienu dehlin u hergin in-nies fih, u kellu jmur isakkru hu. Qal illi s-socjeta ntimata ma ghamlet l-ebda alterazzjonijiet strutturali. Spjega illi s-socjeta ntimata ghaddiet xi *pipes* minn taht l-art mill-kamra ghall-hanut, minn go toqba, ta' qisu tlett piedi kwadri, u zied illi f'din il-kamra ma kienx hemm madum. Xehed illi f'din il-kamra m'hemmx elettriku, ghaliex l-elettriku jittiehed mill-hanut. Qal illi s-socjeta ntimata kienet biddlet il-bieb, peress illi qabel kien hemm *shutter* li ma kienx jissakkar. Kienet ri-infurzat ukoll il-blata tal-bieb peress li kienet qed iccedi, u dan billi ghamlet ohra tahta, u zied li biex isir dan

kien hemm bzonn li jsir xi thaffir, sabiex jissahhah il-pedament ukoll. Zied illi s-socjeta ntimata kienet ukoll ksiet bil-*gypsum board* biex il-hajt ma joqghodx ifarfar.

In kontro-ezami a fol 141 u 147 *et seqq* xehed illi wara li kellem lill-impjegati, ikkonferma li fil-kamra in kwistjoni kien hemm provista ta’ dawl, ghalkemm ma jafx jekk dan giex installat mis-socjeta ntimata jew jekk kienx diga installat qabel. Xehed ukoll illi ma jafx min holoq il-komunikazzjonijiet necessarju sabiex jghaddu l-pajpijiet mill-art. Spjega li qabel ma hadu l-hanut u ghamluh gelaterija dan kien ibiegh il-*burgers* u kien hemm *fridges* u *appliances* simili. Ghalhekk jista’ jkun li l-komunikazzjonijiet kienu saru qabel. Apparti dan, l-*plant room* innifisha kienet hanut fil-passat. Qal illi wara li ghamel il-verifiki, irrizultalu illi dawn il-pajpijiet ghaddejjin minn katusi li kien diga esistenti fil-fond ghaliex m’ghamlithomx is-socjeta ntimata. Qal illi llum il-gurnata, hija Busy Bee Limited li ghandha l-pussess ta’ din il-kamra, u li din hija socjeta kompletament differenti, b’azzjonisti u diretturi differenti, u ghalhekk is-socjeta ntimata m’ghandhiex x’taqsam iktar ma’ dan il-fond. Rigward il-madum, xehed illi wara l-verifiki li ghamel, irrizulta li s-socjeta Busy Bee Limited kienet biddlet il-madum, u dan peress illi meta kienet qed issir manutenzjoni fuq il-blata tal-bieb, kienet saret xi hsara fil-madum u ghalhekk kien inbidel. Xehed illi ma kienux talbu permess lis-sidien l-ohra biex isir dan ix-xoghol ghaliex jafu biss lil Formosa, izda ma kellhomx kuntatt mieghu.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta kjamata in kawza Busy Bee Limited eccepiet illi r-rikorrenti Anne Formosa m’ghandiex il-kapacita li trid il-ligi sabiex tippromowovi ulterjorment din il-procedura.

Illi mill-atti processwali jirrizulta illi r-rikorrenti Anne Formosa kienet giet inabilitata fil-mori tal-kawza u filfatt il-Qorti kienet innominat lil Avukat Larry Formosa sabiex jassisti lil istess Anne Formosa. Ghaldaqstant jidher illi din l-eccezzjoni giet sorvolata.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta ntimata Busy Bee Estates Limited eccepiet illi r-rikorrenti ghandhom jispecifikaw b’mod specifiku l-artikoli tal-ligi fuq liema hija msejsa l-kawza taghhom.

Il-Qorti taghraf illi skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna, m'huwiex necessarju illi r-rikorrenti jindika l-Artikolu specifiku li fuqu qed jibbaza l-kawza tieghu, basta illi l-oggett tal-kawza u r-raguni ghat-talbiet ikunu jidhru b'mod car mir-rikors guramentat. Il-Qorti tqis illi r-rikors guramentat tar-rikorrenti gie mpostat b'mod car, tant illi l-avukat difensur tas-socjeta ntimata stess indika fuq liema artikolu hija msejsa l-azzjoni tar-rikorrenti waqt it-trattazzjoni finali tieghu. Ghaldaqstant, il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni hija nfondata u qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta intimata u dik kjamata, eccepew illi din il-kawza hija ntempestiva u dan stante illi permezz tal-kawza fl-ismijiet Busy Bee Estates Ltd vs Anthony Formosa et gie mitlub il-bejgh bil-licitazzjoni tad-diversi fondi mizmuma in komuni bejn il-partijiet, inkluz il-kamra in kwistjoni.

Il-Qorti tqis pero illi din l-eccezzjoni hija nfondata u dan peress illi fiz-zmien meta giet intavolata din il-kawza, il-partijiet kienu ko-proprejtarji u ghalhekk ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jittutelaw id-drittijiet taghhom skont il-ligi. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Din hija kawza intavolata minn ko-proprjetarji tal-fond in kwistjoni, u cioe r-rikorrenti li ghandhom 1/30 sehem kull wiehed minn din il-kamra, kontra l-ko-proprjetarji l-ohra, li ghandhom sehem ta' 4/5 minn din il-kamra, minhabba allegati alterazzjoni strutturali li saru minghajr il-permess tas-sidien kollha.

Il-Qorti tibda l-ewwel nett billi tirrileva li fir-rigward tal-argumenti li saru mill-avukati difensuri tar-rikorrenti relatati ma' pussess u uzu ta' din il-kamra, mir-rikors guramentat promotur jirrizulta illi din il-kawza **giet impostata minnhom fuq binarji ta' alterazzjonijiet strutturali u mhux fuq kwistjonijiet ta' pussess jew uzu tal-istess kamra.** Ghalhekk, il-Qorti tqis illi ma jkunx gust illi tiehu in konsiderazzjoni tas-sottomissjonijiet fuq dawn il-materji fil-gudizzju taghha, galadarba kienu r-rikorrenti stess

illi ghazlu li jibbazaw il-kawza taghhom biss fuq l-allegat alterazzjoni strutturali li saru fil-kamra in kwistjoni.

Skont l-Artikolu 493 tal-Kodici Civili:

> "***Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa inkomun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.***"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Bedingfield et noe vs Mario Caruana** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Marzu 2002, il-Qorti kienet ikkonkludiet illi ta' alterazzjonijiet u ziedet fis-sistema tal-katusi, xoghol ta' plumbing u elettriku, u installazzjoni ta' bibien, twieqi u madum m'humiex xogholijiet li jaqghu entro l-parametri tal-artikolu 493 tal-Kodici Civili, u dan a bazi tal-fatt illi:

> **"[e]*zami ta'* [l-Artikolu 493] *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 qieghed jinbidel. Il-kelma tibdil fis-sens grammatika taghha tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b'dan illi m'ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xogholijiet ta' dekorazzjoni jew xogholijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oggett u ghalhekk 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 jipprotegi lill-koproprietarji li ma ghandhomx 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.*"[1]**

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Alfredo Cascun vs Emmanuele Cascun** deciza fit-28 ta' Ottubru 1960, din il-Qorti diversament presjeduta kienet irriteniet illi:

[1] Vide wkoll **Saviour Portelli vs Francis Portelli,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 27 ta' Novembru 2003.

> “[i]*l-komproprjetarju ghandu d-dritt li jinqeda bil-haga komuni, u kwindi sakemm tibqa` tezisti l-komunjoni, huwa ghandu d-dritt li jippartecipa fid-dgawdija tal-haga komuni. Dan id-dritt hu mil-ligi moghti lil kull komproprjetarju minghajr ebda distinzjoni; u ghalhekk il-komproprjetarju ghandu dritt li jokkupa l-fond komuni flimkien ma` iehor li jkun ga qieghed jokkupa dak il-fond; u ma jistax dan jichad lill-iehor li jokkupa huwa wkoll il-fond illi jallega li hu ghandu jkun preferit ghalih billi ilu jokkupa l-fond ghal zmien twil. Imma l-ligi tipprojbixxi wkoll lill-komproprjetarju li jaghmel tibdil fil-haga komuni minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra;* ***liema tibdil projbit ifisser dawk l-innovazzjonijiet biss li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat, jew il-konsistenza tal-haga komuni.***”

Il-Qorti tqis illi jkun kontra l-logika u s-sens komun illi tordna li l-fond jerga jigi rripristant fl-istat li kien qabel, u cioe fi stat aghar milli qieghed illum, u dan billi mix-xhieda mhux kontradetta ta’ Brian Farrugia jirrizulta li x-xogholijiet li saru minn Busy Bee Limited ma kienux intizi biex jaghmlu tibdil f’din il-kamra, izda proprju biex isir xoghol ta’ manutenzjoni. Dawn x-xogholijiet kienu limitati ghall-installazzjoni ta’ bieb li jissakkar, biex trazzan lill-terzi milli jidhlu fil-fond; ir-rinfurzar tal-blata tal-bieb u l-pedament; u t-tqeghid ta’ madum biex jaghmel tajjeb ghal hsara li kienet saret fil-madum meta kienet qed issir manutenzjoni fuq il-blata tal-bieb. Fir-rigward tal-*pipes* li jghaddu mill-kamra in kwistjoni ghal gol-hanut, il-Qorti tqis illi ma giex sufficjentement provat illi kienet is-socjeta ntimata li nstallat dawn il-katusi taht l-art. Dan qieghed jinghad il-ghaliex skond ix-xhieda ta’ Brian Farrugia, ma jirrizultax li kienet is-socjeta ntimata li ghamlet dawn ix-xogholijiet. Din ix-xhieda ma gietx kontradetta. Di piu skont ix-xhieda tal-istess Brian Farrugia, ukoll mhux kontradetta, jirrizulta li qabel ma l-hanut ghadda f’idejn is-socjeta ntimata, dan kien hanut li jbiegh il-*burgers* filwaqt li l-kamra in kwistjoni kienet ukoll tintuza bhala hanut. Ghalhekk huwa probabbli li dawn il-katusi kienu diga ezistenti dak iz-zmien biex iservu lil dawk il-hwienet.

Fil-fehma tal-Qorti. ix-xogholijiet li gew provati li saru mis-socjeta Busy Bee Limited, kienu xogholijiet ta’ natura ordinarja li ma biddlux in-natura tal-oggett, u minn dan isegwi illi dawn ix-xogholijiet ma jaqghux entro l-parametri tal-Artikolu 493 tal-Kodici Civili.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tas-socjeta ntimata Busy Bee Estates Limited, u l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tas-socjeta kjamata in kawza Busy Bee Limited, tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet taghhom, u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom jinqasmu in kwantu ghal ½ solidament bejn is-socjeta ntimata u s-socjeta kjamata in kawza, u ½ a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Maruska Baldacchino
Deputat Registratur