MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 584/2005/1

Av. Dr. Rachel Loporto Montebello
fil-kwalita` taghha ta’ amministratrici
tal-*condominium* “Mediterranean Court” Tigne`
Seafront, Sliema

v.

Roberto u Maria Rosa ahwa Gusman

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI ATTRICI

1. B'citazzjoni pprezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Gunju 2005, l-attrici ppremettiet illi hija kienet giet nominata amministrattrici tal-*condominium* Mediterranean Court f'Tigne Seafront, Sliema b'rizoluzzjoni tal-4 ta' Mejju 2005. Spjegat illi fil-31 ta' Mejju 2005, il-konvenuti, proprjetarji tal-fond numru wiehed (1) fl-istess *condominium*, ottjenew permess minghand l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex iwettqu xogholijiet ta' demolizzjoni u kostruzzjoni ta' parti mill-faccata tal-fond proprjeta` taghhom, liema faccata tifforma parti mill-hajt ta' barra tal-blokk Mediterranean Court, u li tali xogholijiet min-natura taghhom ser ibiddlu estetikament l-elevazzjoni ezistenti u d-disinn originali tal-faccata tal-blokk. F'din l-applikazzjoni, il-konvenuti *inter alia* applikaw biex jaghlqu l-bieb ta' barra tal-fond taghhom, li jinsab fil-partijiet komuni tal-blokk *de quo*, kif ukoll sabiex jikkonvertu kamra tas-sodda f'garaxx b'entratura fuq il-hajt ta' barra ta' l-istess blokk, liema xogholijiet jiksru wkoll id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 10 tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kompliet telabora li ricentement il-konvenuti bdew iwettqu xogholijiet ta' thaffir fil-gebel tal-hajt ta' barra ta' l-istess fond li ai termini ta' l-Artikolu 5(a) tal-Kap. 398 jitqies bhala parti komuni u skond l-Artikolu 2 jappartjeni lill-proprjetarji u/jew okkupanti tal-blokk in kwistjoni, *pro indiviso*.

Ippremettiet illi l-maggoranza tal-*condomini* tal-blokk *de quo* kienu debitament irregistraw l-oggezzjoni taghhom ma' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fir-rigward tax-xogholijiet proposti, skond kif jirrizulta minn korrispondenza annessa mac-citazzjoni.

Illi nonostante li x-xogholijiet in kwistjoni jistghu jsiru biss bil-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha tal-*condominium*, dawn saru minghajr il-kunsens tal-proprjetarji jew okkupanti tal-blokk bi ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 8(3)(a) tal-Kap. 398, liema agir jikkostitwixxi lezjoni tad-dritt ta' proprjeta` tal-*condomini* tal-blokk *de quo*, kif ukoll tat-tgawdija taghhom tal-partijiet komuni, stante li huma ser isofru pregudizzju konsistenti f'telf ta' valur, kompriz valur estetiku ta' l-istess

blokk u konsegwentement, tad-diversi oqsma separati taghhom gewwa l-istess blokk.

Spjegat illi fit-8 ta’ Gunju 2005, il-maggoranza tal-*condomini* tal-blokk *de quo* ottenew il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni (Numru 932/05), fl-ismijiet **Maurice Captur pro et noe v. Roberto Gusman et** fil-konfront tal-konvenuti, illi gew imwaqqfa milli jissoktaw bix-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni, demolizzjoni u jew alterazzjoni strutturali, u minn kwalunkwe xoghol iehor, fil-partijiet komuni tal-blokk *de quo*.

B’hekk l-attrici nomine talbet lill-ewwel Qorti:
i) tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti ghamlu xogholijiet fil-partijiet komuni tal-blokk Mediterranean Court, minghajr il-kunsens tal-*condomini* l-ohra tal-blokk bhala komproprjetarji ta’ l-istess partijiet komuni;

ii) tiddikjara u tiddeciedi li x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti u jew koperti bil-permess mahrug mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar fil-31 ta’ Mejju 2005 favur il-konvenuti, jilludi d-drittijiet tal-*condomini* tal-blokk *de quo* u huma wkoll kontra l-Ligi;

iii) tinibixxi lill-konvenuti milli jwettqu x-xogholijiet imsemmija fil-permess u kwindi tirrendi d-digriet taghha tat-8 ta’ Gunju 2005, fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni permanenti;

iv) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Qorti, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex il-partijiet komuni tal-blokk *de quo* jergghu jitqeghdu fl-istat li kienu fih qabel it-twettiq tax-xoghol da parti tal-konvenuti, u dan *occorendo*, taht is-supervizjoni ta’ periti nominandi;

v) Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attrici nomine li taghmel ix-xogholijiet kollha mehtiega a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 932/05.

IN-NOTA TA' L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI ROBERTO U MARIA ROSA AHWA GUSMAN

2. Il-konvenuti eccepew is-segwenti:
i) in-nullita` tac-citazzjoni stante li l-attrici nomine, fil-kwalita` taghha ta' amministrattrici tal-*condominium* Mediterranean Court, ma tistax tkun il-legittimu kontradittur ghaliex id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta li waqqfu l-figura ta' amministratur ma japplikawx ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta' l-Att;

ii) in-nullita` tac-citazzjoni ghaliex l-attrici nomine qed tidher f'isem terzi li fid-data tal-prezentata tac-citazzjoni ma kienux assenti minn Malta;

iii) anke li kieku l-attrici nomine tista' tidher fil-kwalita` premessa, ir-rizoluzzjoni tal-4 ta' Mejju 2005, hija nulla ghaliex huma ma gewx notifikati kif suppost bil-laqgha;

iv) in kwantu diretta sabiex tissalvagwardja l-*condominium* in kwistjoni, irid jirrizulta li l-atturi huma rapprezentattivi ta' dak il-*condominium*;

v) b'referenza ghar-rizoluzzjoni tal-4 ta' Mejju 2005, trid issir il-prova tal-mandat favur l-attur Maurice Captur minghand l-assenti Dr. Roger Aubrey, Dr. Marco Hero u Dr. Robert Hero;

vi) fil-mertu, it-talbiet attrici huma intempestivi ghaliex l-eccepjenti ma ghamlu xejn mix-xoghol li dwaru qed jilmentaw l-atturi, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

vii) fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghalhekk ghadhom jigu michuda bl-ispejjez.

IS-SENTENZA TAL-PRIM AWLA TAL-QORTI CIVILI

3. Illi fis-seduta tat-12 ta' Dicembru 2005 il-Qorti ta' l-ewwel grad, wara li innominat Assistent Gudizzjarju biex jisma' l-provi dwar it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, tat il-

fakolta` lill-partijiet jipprezentaw noti ta’ osservazzjonijiet fir-rigward ta’ l-ewwel erba’ eccezzjonijiet tal-konvenuti u ddifferiet il-kawza ghas-sentenza fuq dawn l-eccezzjonijiet ghall-20 ta’ April 2006.

Permezz ta’ sentenza parzjali tal-20 ta’ April 2006 il-Qorti ta’ Prim Istanza cahdet l-ewwel erba’ eccezzjonijiet tal-konvenuti u ddikjarat illi “jekk il-konvenuti jidhrilhom opportun li jitolbu li l-Qorti tipprefiggilhom terminu biex jipprocedu biex jattakkaw il-hatra ta’ amministratur u sekondarjament dwar il-validita` tal-laqgha fejn saret tali hatra, ghandha ssir talba *ad hoc*.” Il-kawza giet differita ghall-kontinwazzjoni ghad-9 ta’ Ottubru 2006.

Dik il-Qorti spjegat illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti jsostnu li l-attrici nomine bhala amministrattrici tal-*condominium* Mediterranean Court, ma hijiex il-legittimu kontradittur, ghaliex skond l-Artikolu 31(1) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta huma biss id-dispozizzjonijiet hemm imsemmija li japplikaw ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta’ l-Att dwar il-*Condominia*. Tali interpretazzjoni giet ribattuta mill-attrici nomine bid-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikolu 31(2) li jipprovdi li:
“Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (1), id-dispozizzjonijiet ta’ dan l-Att ghandhom japplikaw ukoll ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta’ dan l-Att kif provdut fis-subartikoli li gejjin ta’ dan l-Artikolu.”

Imbaghad, ezaminat l-Artikoli mhux inkluzi fis-subartikolu (1) ta’ l-Artikolu 31 u kkonkludiet illi l-Artikoli 3 u 7 japplikaw ghall-*condominia* kollha u li saret din id-distinzjoni ghaliex il-legislatur ma riedx ihassar ftehim ezistenti li seta’ kien hemm. Fil-fehma tal-Qorti l-istess sar fil-kaz ta’ l-Artikoli 11 sa 21, partikolarment dawk rigwardanti l-amministratur u l-hatra tieghu, li wkoll ma gewx inkluzi fis-subinciz (1). Ziedet li dak eccepit mill-konvenuti ma huwiex korrett stante li l-Artikolu 17(1) jiddisponi li ghar-rigward ta’ kull haga li tikkoncerna l-partijiet komuni tal-*condominium*, l-amministratur ghandu r-rapprezentanza tal-*condomini* kollha, kif ukoll ir-

rapprezentanza guridika. Inoltre, li kieku l-legislatur ried li d-dispozizzjonijiet li jikkrejaw il-figura ta' l-amministratur ma japplikawx ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att kien jistipula dan espressament fl-Att.

Elaborat illi sabiex il-Qorti tikkunsidra jekk parti in kawza kenitx il-legittimu kontradittur riedet tivverifika jekk il-persuna citata tistax tkun parti fil-kawza u dan billi tivverifika jekk hemmx ness guridiku bejn il-persuna li tkun parti fil-kawza u r-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni. Fil-kaz odjern, il-konvenuti kienu obbligati li jipprovaw illi l-attrici nomine, fil-kwalita` taghha ta' amministrattrici tal-*condominium* ma tistax tkun il-legittimu kontradittur tal-kawza, abbazi tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 398, izda ma gabu ebda prova fir-rigward.

Dwar it-tieni eccezzjoni kkummentat li l-konvenuti ma kienux ippruvaw jekk il-persuni li allegatament l-attrici kienet qed tidher f'isimhom ma kenux hawn Malta fid-data tal-prezentata tal-kawza. Ziedet tispjega li l-gurisprudenza irriteniet illi l-fatt li c-citazzjoni tigi intavolata kontra kuraturi meta l-konvenut ikun qieghed Malta ma ggibx in-nullita` tal-kawza, li tista' titkompla bid-dritt tal-konvenut li jassumi l-atti tal-kawza fi kwalunkwe stadju. Ikkummentat ukoll li l-konvenuti ma specifikawx ghal liema subinciz ta' l-Artikolu 789 tal-Kap. 12 qed jirreferu u li ma jirrizultax li tali nullita` hija dikjarata espressament mil-Ligi. Inoltre, l-attrici qed tidher fil-kwalita` taghha ta' amministratur tal-*condominium* u ma taghmilx sens li tintlaqa' din l-eccezzjoni meta ma ntlaqghatx dik precedenti.

Dwar l-allegata nullita` tar-rizoluzzjoni tal-4 ta' Mejju 2005 minhabba li l-konvenuti ma gewx notifikati kif suppost, irriteniet li mill-provi rrizulta li l-konvenuti kienu msefrin mill-1 sas-6 ta' Mejju 2005 u li l-ittra datata 2 ta' Mejju 2005 giet impustata dik in-nhar. Ghalhekk il-konvenuti ma kienux gew notifikati bid-data tal-laqgha u x'kellu jigi diskuss fiha stante li kienu msefrin. Dan izda ma jgibx in-nullita` tac-citazzjoni *ab initio* u c-citazzjoni hija

annullabbli u l-konvenuti jistghu jitolbu lill-Qorti tiffissa terminu biex huma jipprocedu ghal dan l-iskop.

Fl-ahharnett irriteniet illi r-raba’ eccezzjoni tal-konvenuti hija dipendenti mill-validita` o meno tal-hatra ta’ l-amministratur. Mill-atti tal-kawza “ma jirrizulta minn imkien… li l-atturi mhumiex rapprezentattivi tal-*condominium* in kwistjoni, anzi, fir-rizoluzzjoni tal-laqgha li kienet saret huma mnizzlin bhala proprjetarji ta’ l-appartamenti li jiffurmaw parti mill-*condominium* Mediterranean Court”.

<u>IR-RIKORS IPPREZENTAT MILL-KONVENUTI FIT-2 TA’ MEJJU 2006</u>

4. Il-konvenuti hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Qorti ta’ Prim Istanza dwar l-ewwel erba’ eccezzjonijiet taghhom u b’rikors tat-2 ta’ Mejju 2006 talbu l-awtorizazzjoni biex jappellaw minn din is-sentenza parzjali, liema awtorizazzjoni giet moghtija fis-seduta tal-10 ta’ Mejju 2006.

<u>L-APPELL TAL-KONVENUTI ROBERTO U MARIA ROSA AHWA GUSMAN</u>

5. Il-konvenuti, ahwa Gusman, jissottomettu li l-Qorti ta’ l-ewwel grad ghamlet apprezzament zbaljat tal-principji legali li fuqhom kienu msejsa l-eccezzjonijiet taghhom.

Jispjegaw li fir-rigward ta’ l-ewwel eccezzjoni taghhom, l-argument ta’ l-attrici nomine, li l-ewwel Qorti tidher li haddnet, ma jwassalx ghall-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti ghaliex:

i) is-subartikolu 2 ta’ l-Artikolu 31 tal-Kap. 398 huwa bla hsara ghal ewwel subartikolu ta’ l-istess Artikolu u

ii) is-subartikolu 2 japplika d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 398 ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta’ l-Att in kwistjoni fil-kuntest preciz ta’ l-Att XXXI ta’ l-1995.

Inoltre, biex wiehed jasal ghal decizjoni dwar din l-eccezzjoni ma kienx necessarju li jigi ezaminat l-Att kollu,

kif qalet l-ewwel Qorti, ghaliex id-dispozizzjoni tranzitorja hija wahda u titkellem kjarament dwar liema huma d-dispozizzjonijiet li huma applikabbli ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att dwar il-*Condominia*.

Jillanjaw li l-Qorti ta' l-ewwel grad qalet li l-Artikolu 3 kien japplika ghall-*condominia* kollha u li "d-distinzjoni li ried il-legislatur hi li ma jhassarx xi ftehim precedenti ghall-Att" meta huwa proprju ghax il-legislatur ma riedx ihassar kwalunkwe ftehim regolanti *condominia* li kienu ezistenti qabel ma dahal fis-sehh l-Att, li l-Artikolu 3 ma jistax japplika ghal tali *condominia* li setghu kienu regolati minn ftehim li kien imur kontra d-dispozizzjonijiet msemmija fl-Artikolu 3. L-istess jinghad dwar l-Artikoli 15 u 16 tal-Kap. 398. Jillanjaw illi kieku wiehed japplika d-dispozizzjonijiet kollha ta' l-Att, liema ezercizzju certament imur kontra l-intenzjoni tal-legislatur, dispozizzjoni cara bhal ma hija dik kontenuta fl-Artikolu 31(1) tkun superfluwa.

Jissottomettu, inoltre, li fil-kawza fl-ismijiet **J. Caruana Curran noe. v. Anthony Camilleri noe**[1] kien gie ritenut li biex ligi jkollha effett retroattiv, dan irid jirrizulta b'mod l-aktar car u zgur u fid-dubju tali effett ghandu jkun eskluz. Inoltre, fil-kawza **Edgar Baldachino et v. Onor. Dr. T. Caruana Demajo noe et** intqal li meta f'ligi ma jkunx hemm klawsola retroattiva u l-kliem taghha ma jkunx jimporta retroattivita` tali ligi ma ghandux ikollha effett retroattiv, lanqas jekk tkun materja ta' ordni pubbliku. In fatti l-konkluzzjoni tal-Qorti, kienet li "dak li gie eccepit fl-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti mhuwiex minnu, u ma jinkwadrax ma' dak li tghid il-ligi fl-Artikoli relevanti tal-Kap. 398. Hawnhekk ta' min isemmi l-principju ta' *ubi lex voluit dixit*, u ghalhekk li kieku l-legislatur ried jistabilixxi li d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 398 li jwaqqfu l-figura ta' amministratur ma japplikawx ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta' l-Att imsemmi, dan kien jigi stipulat espressament fil-ligi" kellha fil-fatt ikollha l-effett kuntrarju, cioe` li l-appellata nomine ma setghetx taghmel kawza bbazata fuq dispozizzjoni li b'espressjoni cara

[1] Qorti Civili, Prim Awla, deciza 29 ta' Ottubru 1959

legislattiva kienet eskluza. Kuntrarjament ghal dak maghdud mill-ewwel Qorti il-kwistjoni ma kenitx wahda ta' prova, izda wahda ta' ligi.

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni, l-appellanti jissottomettu li din hija bazata fuq l-Artikolu 1866 tal-Kodici Civili. Inoltre, f'kaz li tintlaqa' l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi milqugha din l-eccezzjoni.

Imbaghad in sostenn tat-tielet eccezzjoni jispjegaw li huma kienu qed jeccepixxu n-nullita` tal-procedura li wasslet biex issir il-kawza odjerna ghax ladarba rrizulta li l-procedura ma saritx kif suppost, ic-citazzjoni bbazzata fuq din il-procedura ghandha titqies nulla.
Ghaldaqstant l-appellanti talbu r-revoka tas-sentenza appellata, billi din il-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici nomine.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-ATTRICI NOMINE</u>
6. Fil-fehma ta' l-attrici nomine s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma stante li wara analizi dettaljata tad-diversi dispozizzjonijiet ta' l-Att dik il-Qorti ghamlet apprezzament korrett tal-principji legali applikabbli.

i) Tissottometti li meta kkunsidrat l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, il-Qorti ta' l-ewwel grad ezaminat id-diversi dispozizzjonijiet ta' l-Att u ma llimitatx ruhha ghal ezami ta' l-Artikolu 31(1), kif jippretendu li kellha taghmel il-konvenuti, bil-ghan specifiku li tistabilixxi l-intenzjoni tal-Legislatur fit-tfassil ta' l-Artikolu 31(1), u r-raguni ghalfejn certi dispozizzjonijiet ta' l-Att japplikaw ghal kull tip ta' *condominium* u ohrajn le.

Issostni inoltre li ghalkemm il-Qorti ma ghamlitx referenza ghas-sottomissjonijiet taghha dwar l-Artikolu 31(2), ossija li dan jaghti applikabbilita` ghad-dispozizzjonijiet kollha ta' l-Att, hlief fil-kazijiet imsemmija fil-provvedimenti susssegwenti ta' l-istess Artikolu, l- interpretazzjoni taghha hija valida. Minn ezami tas-subartikoli kollha ta' l-Artikolu 31 jirrizulta li l-interpretazzjoni inekwivoka li ghandha tinghata lis-subartikolu 1 ta' l-Artikolu 31, li huwa l-bazi ta' din l-eccezzjoni ta' l-appellanti, hija li filwaqt li d-

dispozizzjonijiet ta’ l-Artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 u 22(7) ghandhom japplikaw minghajr ebda distinzjoni ghall-*condominia* kollha, id-dispozizzjonijiet l-ohra ta’ l-Att, allura anke l-Artikoli 15 u 17(1), japplikaw ukoll ghall-*condominia* ezistenti qabel id-dhul fis-sehh ta’ dan l-Att, dment li ma jezisti l-ebda ostakolu kif imfisser taht is-subartikoli 3 u 6 ta’ l-Att.

Fil-kaz odjern, il-*condominium* in kwistjoni kien jezisti qabel id-dhul fis-sehh ta’ l-Att, cioe` qabel l-1 ta’ Lulju 2001, u kif korrettement irriteniet l-ewwel Qorti, peress li ma ngiebet ebda prova biex teskludi l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikoli 15 u 17(1) ta’ l-Att dwar il-*Condominia*, id-dispozizzjonijiet ta’ l-Att li jwaqqfu l-figura ta’ l-amministratur u dawk li jaghtuh is-setgha li jirraprezenta lill-*condomini* kollha, kif ukoll il-kapacita` gudizzjarja u legali li jharrek lill-*condomini* u lil terzi u li jigi mharrek, ghandhom isibu riskontru fil-kaz *de quo*.

Tissottometti wkoll illi l-intenzjoni tal-legislatur li jillimita l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet ta l-Att in kwistjoni, salv ghal dawk imsemmija fl-Artikolu 31(1), esklussivament ghal dawk il-*condominia* li kienu jezistu wara l-bidu fis-sehh ta’ l-Att, kienet imsejsa fuq il-fatt li kif jirrizulta mid-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikolu 31(5), il-Legislatur ma riedx ihassar xi ftehim bejn il-proprjetarju u c-censwalist jew il-kerrej li x’aktarx, kien jirregola wkoll il-materji msemmija fid-dispozizzjonijiet eskluzi bl-operat ta’ l-Artikolu 31(1), kif korrettement ikkonstatat l-ewwel Qorti.

Tirrileva inoltre li l-eccezzjoni tal-konvenuti, li hija mhijiex il-legittimu kontradittur fil-kawza, lanqas tregi stante li hija intavolat il-proceduri odjerni bhala attrici u ghalhekk kwalunkwe eccezzjoni mressqa f’dan ir-rigward kellha *se mai* titratta l-interess guridiku jew il-*locus standi* o meno taghha illi tintavola l-proceduri u mhux il-kwistjoni jekk hija hijiex il-legittimu kontradittur o meno. Jinghad illi eccezzjoni tal-legittimita` tal-persuna tal-kontradittur, tista’ tigi diretta biss fil-konfront tal-persuna tal-konvenut illi huwa l-parti mharrka u ghalhekk huwa l-parti li ghandu jikkontradixxi t-talbiet attrici. Il-persuna ta’ l-attur f’kawza ma jistax jitqies bhala kontradittur u f’dan il-kuntest, id-

decizjoni appellata li rriteniet illi l-appellanti kellhom iressqu provi sufficjenti sabiex jintwera illi l-attrici ma kellhiex l-interess guridiku necessarju biex toqghod in gudizzju bhala attrici, hija korretta.

ii) Tghid li lanqas it-tieni eccezzjoni ma tregi ghaliex hija ghandha *locus standi* tintavola l-kawza odjerna bis-sahha tad-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikolu 17(1) ta’ l-Att dwar il-*Condominia*, u d-determinazzjoni dwar jekk il-*condomini* individwali kienux prezenti hawn Malta meta giet intavolata l-kawza hija superfluwa, ghaliex bl-applikazzjoni tal-principju legali *lex specialis derogat generalis*, l-Artikolu 17 li jaghti s-setgha lill-amministratur jagixxi ghan-nom il-*condominium* u jharrek u jigi mharrek ghan-nom tal-*condomini*, ixejjen l-applikazzjoni ta’ l-Artikolu 1866 tal-Kodici Civili, li ma jista’ jsib ebda riskontru fil-kaz *de quo* stante li l-appellata ma hix semplici mandatarja tal-*condomini* izda rapprezentanta tal-*condominium ex lege*. Altrimenti l-Artikolu 17(1) jitlef kull effikacja. Fi kwalunkwe kaz, kif irrilevat l-ewwel Qorti, l-appellanti ma giebu ebda prova dwar jekk il-*condomini* individwali kienux Malta meta giet intavolata c-citazzjoni.

Finalment, kif sewwa ssottomettiet l-ewwel Qorti, is-success ta’ din l-eccezzjoni jiddependi minn dak ta’ l-ewwel eccezzjoni stante li jekk jigi deciz illi d-dispozizzjonijiet kollha ta’ l-Att dwar il-*Condominia* japplikaw fil-kaz odjern, allura hija tkun intitolata, fil-kwalita` taghha ta’ amministrattrici tal-*condominium de quo*, illi tintavola l-proceduri odjerni ai termini ta’ l-Artikolu 17(1) ta’ l-Att, minghajr ma jkun hemm ebda dubju li hija mhix qed tagixxi f’isem haddiehor. Il-kariga taghha bhala amministrattrici ma hijiex rapprezentattiva tal-*condomini* individwali jew ta’ uhud minnhom, izda tal-*condominium* innifsu bhala entita` mwaqqfa u rikonoxxuta mil-ligi.

iii) L-eccezzjoni li r-rizoluzzjoni tal-4 ta’ Mejju 2005 hija nulla peress li l-appellanti gew notifikati bil-laqgha tal-4 ta’ Mejju 2005 b’ittra datata u impustata fit-2 ta’ Mejju 2005, li huma rcevew wara d-data tal-laqgha msemmija ghaliex kienu msefrin, hija wkoll infondata. Il-fatt li l-ittra giet impustata jumejn qabel ma nzammet il-laqgha, jew li l-

appellanti rcevewha jumejn wara d-data tal-laqgha, ma jista' jkollu ebda relevanza ghall-finijiet ta' validita` o meno tal-laqgha tal-*condomini*, peress li Dr. Zammit kkonferma illi hu kien ghamel kull tentattiv possibbli biex javza lill-konvenuti, u qatt ma seta' jkollu certezza illi l-appellanti kienu msefrin meta imposta l-ittra u kienu se jibqghu msefrin meta kellha tinzamm il-laqgha.

Mill-ittri esebiti fl-atti tal-kawza, li permezz taghhom il-konvenuti gew avzati bil-laqgha tal-4 ta' Mejju 2005, jirrizulta li wiehed mill-iskopijiet ta' l-istess kien li jinhatar amministratur. Minn ezami tal-Kap. 398 jirrizulta li dan ma jipprovdi xejn dwar il-procedura li ghandha tirregola s-sejha ghal-laqgha li fiha jinhatar amministratur u l-Artikolu 15 (1) jipprovdi biss illi meta jkun hemm aktar minn tliet *condomini*, il-laqgha tal-*condomini* ghandha tahtar amministratur. Ghalhekk, ir-referenza ta' l-appellanti ghas-subartikoli (3) u (4) ta' l-Artikolu 22 hija irrilevanti fil-kuntest tal-laqgha li fiha jigi mahtur amministratur, stante li jirrizulta palezi mill-Artikolu 22 li l-procedura hemm delineata tapplika esklussivament ghal-laqghat generali msejha mill-amministratur innifsu, tant li fis-subartikolu (3) jinghad illi l-avvizi mibghuta ghall-finijiet tal-laqghat generali tal-*condomini* ghandhom jintbaghtu mill-amministratur innifsu. Isegwi ghalhekk li l-procedura hemm indikata tapplika biss f'kaz li amministratur ikun diga` gie mahtur mill-*condomini*, u ma tapplikax fil-kaz *de quo*. Inoltre, il-fatt li kien hemm tlett *condomini* prezenti ghal din il-laqgha, kif jirrizulta mir-rizoluzzjoni esebita mac-citazzjoni, jirrendi l-istess laqgha valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Fi kwalunkwe kaz, peress li l-ewwel Qorti rriteniet illi r-rizoluzzjoni in kwistjoni ma hijiex nulla *ab initio* u tista' tigi attakkata permezz ta' procedura appozita sabiex ikun jista' jigi ritenut illi l-hatra ta' l-amministratur ma ghandha l-ebda effikacja, il-procedura ta' l-Appell utilizzata mill-appellanti sabiex jattakkaw il-validita` ta' din ir-rizoluzzjoni ma hijiex idonea. L-appellanti ma jistghux jattakkaw il-validita` tar-rizoluzzjoni "per via d'eccezione" stante li jinhtieg illi jigu intavolati proceduri appoziti ghal

dikjarazzjoni ta’ nullita` sabiex din ir-rizoluzzjoni titlef l-effikacja taghha, kif indikat l-ewwel Qorti.

iv) B’referenza ghar-raba’ eccezzjoni li in kwantu l-azzjoni odjerna hija diretta sabiex tissalvagwardja l-*condominium*, irid jirrizulta illi l-atturi huma rapprezentattivi ta’ dak il-*condominium*, tissottometti li l-attur fil-kawza odjerna huwa wiehed u hija qed tirraprezenta l-*condominium* Mediterranean Court u mhux lill-*condomini* individwali ta’ l-istess *condominium*. Certament, in vista tal-fatt li l-Kap. 398 jirrikjedi biss laqgha ta’ tliet *condomini* sabiex jinhatar amministratur, ghandu jfisser li mhux talli tliet *condomini* huma diga` rapprezentattivi tal-*condominium*, talli l-amministratur minnhom mahtur huwa bla dubju wkoll rapprezentant legali ta’ l-istess.

Ghalhekk skond l-appellata nomine l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

7. Fil-kawza odjerna, l-attrici Dr. Rachel Loporto Montebello fil-kwalita` taghha ta’ amministrattrici tal-*condominium* Mediterranean Court, li jinsab Tigne Seafront, Tas-Sliema, qed tittenta twaqqaf lill-konvenuti, proprjetarji ta’ l-appartament numru wiehed f’dan il-blokk milli jkomplu bix-xogholijiet ta’ demolizzjoni, kostruzzjoni u alterazzjoni fil-fond taghhom, ghaliex allegatament dawn ix-xogholijiet kienu se jbiddlu estetikament l-elevazzjoni ezistenti u d-disinn originali tal-blokk in kwistjoni bil-konsegwenza li l-*condomini* l-ohra kienu se jigu pregudikati fit-tgawdija taghhom u fid-dritt ta’ proprjeta` tal-partijiet komuni ta’ l-istess blokk konsistenti f’telf ta’ valur tal-blokk, u dan bi ksur palezi tad-dispozizzjonijiet ta’ l-Att dwar il-*Condominia*, illum Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta. L-imharrka kienu ressqu diversi eccezzjonijiet preliminari fil-konfront tat-talbiet attrici, li pero` gew kollha michuda mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza parzjali taghha tal-20 ta’ April 2006, li halliet impregudikat il-mertu ta’ l-azzjoni attrici. L-appell odjern jittratta proprju d-decizjoni parzjali tal-Qorti ta’ l-ewwel grad fuq dawn l-eccezzjonijiet preliminari ghaliex l-appellanti jillanjaw li l-

Qorti ta' Prim Istanza ghamlet apprezzament zbaljat tal-principji legali li fuqhom kienu msejsa l-eccezzjonijiet taghhom.

8.1 Minn qari tar-Rikors ta' Appell jirrizulta li l-lanjanza principali ta' l-appellanti temani mill-fatt li huma ma jaqblux ma' l-interpretazzjoni li l-Qorti tat tad-dispozizzjonijiet ta' l-Att dwar il-*Condominia*, partikolarment ta' l-Artikolu 31, id-dispozizzjoni tranzitorja, li fuqha hija msejsa l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti.

Fl-ewwel lok il-konvenuti kienu eccepew in-nullita` tac-citazzjoni ghaliex l-attrici nomine, fil-kwalita` taghha ta' amministrattrici tal-*condominium* "ma kenitx tista' tkun il-legittimu kontradittur tal-kawza odjerna, u dan ladarba id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta (L-Att dwar il-*Condominia*) li kienu waqqfu l-figura ta' amministratur ma kenux japplikaw ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta' l-Att imsemmi." Il-konvenuti jibbazaw din l-eccezzjoni taghhom fuq l-Artikolu 31(1) ta' l-Att li jipprovdi li:
"Id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 u 22(7)d ghandhom japplikaw ukoll ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta' l-Att".

Fir-rikors ta' appell jinsistu li d-dispozizzjoni tranzitorja hija wahda cara hafna u l-ezami li ghamlet l-ewwel Qorti tal-bqija ta' l-Att ma kienx necessarju. Izidu jghidu li jekk dik il-Qorti abbraccat l-argument espost mill-kontro-parti fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha, cioe` dak bazat fuq is-subinciz (2) ta' l-Artikolu 31, ma setghetx tasal ghall-konkluzzjoni minnha raggunta. Dan ghaliex dan it-tieni subinciz huwa bla hsara ghas-subinciz precedenti u japplika biss ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel ma dahal fis-sehh l-Att dwar il-*Condominium*, fil-kuntest ta' l-Att XXXI ta' l-1995. L-appellanti jghidu li kienet korretta l-ewwel Qorti meta, waqt l-ezami li ghamlet tad-diversi dispozizzjonijiet ikkonkludiet illi l-Legislatur ma semmiex xi Artikoli ta' l-Att fis-subinciz (1) ta' l-Artikolu 31 ghaliex ma riedx ihassar ftehim li seta' sar qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att, izda jsostnu li din hija proprju r-raguni ghaliex l-Artikoli 3, 15 u 16 ma jistghux japplikaw ghall-*condominia* kollha.

Iqanqlu wkoll il-lanjanza dwar ir-retroattivita` tal-ligijiet u jikkwotaw gurisprudenza fis-sens li biex ligi jkollha effett retroattiv dan irid jirrizulta b'mod mill-aktar car u li fejn ma jkunx hemm klawsola retroattiva u l-kliem tal-ligi ma jkunx jimporta retroattivita`, dik il-ligi ma ghandhiex ikollha effett retroattiv, lanqas f'materja ta' ordni pubblika. Jillanjaw li l-principju kkowtat mill-ewwel Qorti *ubi lex voluit dixit* ghandu proprju l-effett kuntrarju ghall-argument tal-Qorti, li qalet li, li kieku l-Legislatur ried jeskludi l-operat ta' l-Artikoli dwar l-amministratur ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att, kien jistipulah espressament. Jghidu li s-soluzzjoni tal-kwistjoni tinsab fl-interpretazzjoni tal-ligi u kuntrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti huma ma kellhom bzonn jippruvaw xejn in sostenn ta' din l-eccezzjoni taghhom.

8.2 L-appellata nomine hija ta' l-opinjoni opposta u tinsisti li l-interpretazzjoni inekwivoka ta' l-Artikoli 31 hija li filwaqt li d-dispozizzjonijiet indikati fis-subinciz (1) ta' l-Artikolu 31 japplikaw minghajr ebda distinzjoni jew rizerva ghall-*condominia* kollha, id-dispozizzjonijiet rimanenti, u allura anke l-Artikoli 15 u 17(1) li jittrattaw l-amministratur u jaghtuha s-setgha tintavola l-proceduri odjerni ghan-nom tal-*condominium* in kwistjoni, japplikaw ukoll ghall-*condominia* ezistenti qabel ma dahal fis-sehh l-Att dwar il-*Condominia*, diment li ma jezistux l-ostakoli imfissra fis-subartikoli (3) u (6) ta' l-Artikolu 31.

Tissottometti li kif jirrizulta mid-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 31(5) dan sar ghaliex, kif gustament irrilevat l-ewwel Qorti, il-legislatur ma riedx ihassar ftehim diga` ezistenti bejn il-proprjetarju u c-censwalist jew il-kerrej li x'aktarx kien jirregola wkoll dak imsemmi fl-Artikoli eskluzi bl-operat tas-subinciz (1) ta' l-Artikolu 31. Izzid li l-konvenuti ma gabu ebda prova illi l-*condominium de quo* kien eskluz mill-applikabilita` tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 31(2), stante li ma pprovawx li wiehed jew aktar mill-appartamenti separati tal-blokk huwa soggett ghall-kirja jew enfitewsi temporanja jew jappartjeni lill-Gvern, liema prova kienet teskludi l-applikabbilita` ta' l-Artikoli 15 u 17(1) ta' l-Att.

L-appellata nomine tosserva illi din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ma tregix fil-kaz odjern stante li l-proceduri gew intavolati minnha u ghalhekk l-eccezzjoni mressqa f'dan ir-rigward kellha *se mai* titratta il-*locus standi* jew l-interess guridiku taghha sabiex tintavola l-proceduri u mhux il-kwistjoni jekk hija kenitx legittimu kontradittur o meno.

8.3 Fl-ewwel lok, din il-Qorti, tirrileva li hija korretta l-appellata nomine f'din l-ahhar osservazzjoni taghha, liema osservazzjoni pero` ma jirrizultax li saret fil-proceduri quddiem il-Prim Istanza, lanqas fin-Nota ta' Osservazzjonijiet pprezentata minnha fit-3 ta' April 2000[2]. Illi eccezzjoni dwar l-illegitimita` tal-persuna tal-kontradittur tinghata <u>minn dak li jigi citat fil-gudizzju</u> biex jikkontradixxi t-talbiet attrici, ossija mill-konvenut, li jkun qed jallega li t-talbiet attrici ma humiex diretti kontra l-persuna idoneja stante li hu ma jkunx involut fir-relazzjoni guridika li minnha torigina l-azzjoni. L-appellata izda, intavolat il-kawza odjerna u kwindi hija attrici u ma tistax titqies bhala kontradittur. Dak li kellu jigi eccepit mill-konvenuti kellu jikkoncerna se mai l-illegittimita` tal-persuna ta' l-attrici, l-interess guridiku jew il-*locus standi* taghha biex tintavola dawn il-proceduri – u kien proprju dan l-ezami li ghamlet l-ewwel Qorti fid-decizjoni appellata.

8.4 Tajjeb li jinghad bhala sfond tal-vertenza li l-Att dwar il-*Condominia*, l-Att XXIX ta' l-1997, dahal fis-sehh f'zewg stadji bl-Avviz Legali 160 tal-2001. L-Artikoli 2, 4, 8(5) sa 8(10), 9(1) sa (3), 26, 27, 29, 30, 31(6), 32 u 33 dahlu fis-sehh fl-1 ta' Lulju 2001 u l-Artikoli rimanenti dahlu fis-sehh fl-1 ta' Jannar tal-2002. Minn qari tad-dibattiti Parlamentari li saru meta kien qed jigi diskuss l-Abbozz tal-Ligi, jirrizulta li "l-iskop ewlieni tal-ligi huwa li tirregola b'mod gust u ekwu r-relazzjonijiet bejn *co-owners* ta' proprjeta` individwali li jew ghandhom proprjeta` flimkien tal-partijiet komuni jew inkella qeghdin igawdu u jaghmlu uzu flimkien minn dik il-proprjeta` jew minn dawk is-servizzi komuni[3]" u dan sabiex tigi krejata armonija bejn

[2] a fol 93
[3] Dibattiti Parlamentari seduta numru 74 tat-3 ta' Gunju 1997 pagna 990

min ikun qed jghix fl-istess blokk, stante li l-Gvern kien konxju li n-numru ta’ appartamenti mibnija kien konsiderevoli u kien qed ikompli jizdied. Jidher car li preokkupazzjoni kbira tal-Legislatur kienet l-effett li l-ligi kien se jkollha fil-kaz ta’ korpi ta’ bini fejn xi appartamenti jkunu mikrija, specjalment fejn il-kera tkun baxxa peress li hija protetta mil-ligi u dan ghaliex ried jevita li s-sid jigi mghobbi b’izjed piz, u fil-kaz ta’ proprjeta` appartenenti lill-Gvern li tkun mikrija b’kera sussidjata. Infatti l-Ministru responsabbli kien qal li fil-kaz ta’ appartamenti mikrija s-sitwazzjoni kienet se tibqa` regolata bil-Ligi Civili[4]. Skond l-istess Ministru l-hsieb tal-Gvern fl-applikazzjoni tal-Ligi kien li filwaqt li jigu rispettati d-drittijiet ta’ l-individwi li huma protetti u sanciti mil-ligi “fl-istess waqt issir regolazzjoni ta’ dak li huwa mizmum u gawdut b’mod komuni[5].” Il-legislatur kien intenzjonat li l-ligi tapplika fil-maggoranza tal-kazijiet u dan ghaliex ried li jigu indirizzati sitwazzjonijiet diga` ezistenti fejn stante li ma kienx hemm arrangament kuntrattwali ta’ kif ghandha ssir il-manutenzjoni u miljoramenti tal-blokk kienu jinqalghu bosta problemi. Dan hu rifless fid-dispozizzjoni tranzitorja, l-Artikolu 31, liema Artikolu ma jistax jigi interpretat b’referenza biss ghal ewwel subinciz, kif jippretendu l-appellanti, izda ghandu jigi interpretat b’referenza ghal dak provdut fis-subartikoli sussegwenti li huma parti integrali mill-Artikolu 31.

L-ewwel subinciz ta’ l-Artikolu 31 jipprovdi li l-Artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 u 22(7) japplikaw ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel id-dhul fis-sehh ta’ l-Att – f’kelma wahda id-dispozizzjonijiet hemm imsemmija huma applikabbli fi kwalunkwe cirkostanza, minghajr ebda eccezzjoni. Il-legislatur, izda, ma waqafx hemm u fis-subinciz (2) l-Att jiddisponi li:

“Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (1), id-dispozizzjonijiet ta’ dan l-Att ghandhom japplikaw ukoll ghal *condominia* li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta’ dan l-Att kif provdut fis-subartikoli li gejjin ta’ dan l-Artikolu.”

[4] pagna 991

[5] pagna 992

Minn qari ta’ dawn iz-zewg subartikoli flimkien jirrizulta car li l-Att ghandu effett retroattiv u d-dispozizzjonijiet kollha tieghu japplikaw anke ghall-*condominia* li kienu jezistu qabel ma dahal fis-sehh l-Att, dejjem sakemm ma jkunx jezisti wiehed mill-ostakoli indikati fis-subartikoli 3 u 6 ta’ l-Artikolu 31, li fi kliem l-istess Ministru, jidhlu “fil-kwistjoni delikata hafna ta’ fejn hemm *condominia* li mhumiex okkupati mis-sidien imma minn inkwilin” u l-Housing tal-Gvern stante li “huwa l-Ministru responsabbli ghad-djar li jrid jirregola u jara kif ghandha tigi introdotta l-ligi.[6]”

Jinghad ukoll illi l-Legislatur probabbilment uza l-kliem “bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikolu (1)” fit-test tas-subinciz (2) ghaliex, kif jirrizulta mill-qari tas-subartikoli (3) u (6), anke jekk ikun jezisti xi ostaklu ghall-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet kollha ta’ L-Att ghall-*condominium* in partikolari, id-dispozizzjonijiet fundamentali elenkati fis-subinciz (1) huma xorta applikabbli.

Imbaghad, skond is-subartikolu (6) ta’ l-Artikolu 31, id-dispozizzjonijiet kollha ta’ l-Att, ma japplikawx ghall-*condominium* li fih xi fond separat jappartjeni lill-Gvern. Inoltre, is-subartikolu (3) jipprovdi li d-dispozizzjonijiet ta’ l-Att, salv ghad-dispozizzjonijiet elenkati fis-subinciz (1), ma japplikawx fil-kaz ta’ *condominium* li kien jezisti qabel id-dhul fis-sehh ta’ l-Att ta’ l-1995 li jemenda l-Ligijiet dwar il-Kiri tad-Djar (cioe` l-1 ta’ Gunju 1995) u li fih wiehed jew aktar mill-fondi separati, qabel il-bidu fis-sehh ta’ l-Att ta’ l-1995, kienu mikrija jew suggetti ghal cens temporanju ta’ wiehed u ghoxrin sena jew anqas, dejjem sakemm ic-cens ma jkunx prorogabbli ghal aktar minn 21 sena[7], u dan sakemm tissussisti l-kera jew cens jew sakemm is-sid u l-kerrej jew ic-censwalist ma jiftehmux b’att pubbliku. L-att pubbliku, lanqas hu necessarju fil-kaz li l-ftehim ikun sar wara l-1 ta’ Gunju 1995.

Id-dispozizzjonijiet kollha ta’ l-Att japplikaw wkoll fil-kaz ta’ *condominia* li kienu jezistu qabel id-dhul fis-sehh ta’ l-Att

[6] Kumitat Permanenti ghall-kunsiderazzjoni ta’ abbozzi tal-Ligi - 10 ta’ Novembru 1997 (laqgha numru 14) pagna 189-190
[7] Art. 31(4)

dwar il-*Condominia*, izda fejn il-kirjiet jew enfitewsi li ghalihom ikunu soggetti wiehed jew aktar mill-fondi separati jkunu saru wara l-1 ta' Gunju 1995 jezistu obbligi ohrajn. Hawnhekk l-obbligi u d-drittijiet ta' l-Att jorbtu u jigu ezercitati minn sid il-kera jew l-enfitewta sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor. Dan ghaliex kif spjega l-Ministru tal-Gustizzja ta' dak iz-zmien "fir-rigward ta' kirjiet godda minn wara l-1995 li saru b'kuntratt u allura l-partijiet kollha hadu l-pariri tal-konsulenti legali taghhom u ghandhom kuntratt biex jirregola precizament ir-relazzjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin[8]."

8.5 Mill-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-*aventi causa* tal-konvenuti, datat 17 ta' Awissu 1966[9] jirrizulta li l-blokk Mediterranean Court kien diga` jezisti qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att dwar il-*Condominia*. Dan izda ma jfissirx li d-dispozizzjonijiet kollha ta' l-Att, senjatament l-Artikoli 15 u 17(1), li jaghtu s-setgha lill-attrici tagixxi u toqghod in gudizzju bhala amministrattrici tal-*condominium*, ma japplikawx ghall-kaz in kwistjoni, peress li l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet kollha ta' l-Att hija eskluza biss f'kaz li jkun jezisti wiehed mill-ostakoli msemmija fl-Artikolu 31. Kif sewwa kkummentat l-ewwel Qorti, u anke l-appellata nomine, mill-atti ma jirrizultax li l-konvenuti gabu xi prova li wiehed mill-fondi separati formanti parti mill-blokk Mediterranean Court huwa soggett ghal kirja jew cens temporanju kif imfissra fis-subartikoli (3) u (4) ta' l-Artikolu 31 jew li jappartjeni lill-Gvern ta' Malta.

Jirrizulta inoltre illi l-attrici giet appuntata amministrattrici tal-blokk b'rizoluzzjoni tal-4 ta' Mejju 2005 u intavolat il-kawza odjerna f'din il-funzjoni. Issa skond l-Artikolu 17(1) tal-Kap. 398:
"Ghar-rigward ta' kull haga li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-*condominium*, l-amministratur ghandu r-rappresentanza tal-*condomini* kollha kif ukoll il-kapacita` gudizzjarja u legali li jharrek lill-*condomini* jew lil terzi u li jigi mharrek."

---
[8] ibid pagna 190
[9] Dok A fol 28

Jirrizulta ghalhekk li hija ghandha *locus standi* biex tintavola l-kawza odjerna stante li l-litigazzjoni tikkoncerna xoghlijiet li se jsiru fil-hajt ta' barra tal-blokk Mediterranean Court li ai termini ta' l-Artikolu 5(1) ta' l-Att huwa inkluz bhala parti komuni tal-blokk. Konsegwentement dan l-aggravju jirrizulta infondat.

9. Il-konvenuti inoltre eccepew in-nullita` tac-citazzjoni ghaliex l-attrici intavolat l-proceduri odjerni f'isem persuni li ma kienux assenti minn Malta fid-data meta giet ipprezentata c-citazzjoni. Jishqu li din l-eccezzjoni taghhom hija bbazata fuq l-Artikolu 1866 tal-Kodici Civili, u li l-fatt li l-mandanti ta' l-attrici kienu prezenti f'Malta fid-data meta giet ipprezenta ic-citazzjoni kien ovvju, jew ghallinqas probabbli u qatt ma kien dubitat.

L-Artikolu 1866 tal-Kodici Civili citat mill-appellant jiddisponi *inter alia* kif gej:
"Izda, l-mandatarju ma jistax joqghod fil-kawza, bhala attur jew konvenut, fl-isem tal-mandant, ghalkemm dan ikun tah din is-setgha, meta l-mandant innifsu ma jkunx nieqes mill-gzira li fiha l-kawza ghandha ssir, bla hsara dejjem ta' dak li jinghad fl-Artikolu 786 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili."

Dan l-Artikolu izda mhux rilevanti ghall-kaz *de quo* ghaliex wara li gie deciz illi l-Artikoli kollha ta' l-Att huma applikabbli f'dan il-kaz, japplika invece l-Artikolu 17(1) tal-Kap. 398 li jaghti lill-amministratur il-kapacita` gudizzjarja u legali li jharrek lill-*condomini* jew lil terzi. L-attrici ghalhekk kienet intitolata tintavola l-proceduri odjerni u dan in rapprezentanza tal-*condominium* u mhux ta' xi whud mill-*condomini*, u fil-kwalita` taghha ta' amministratur, kif jidher mill-okkju tal-kawza. Ghalhekk anke dan l-aggravju huwa infondat.

10.1 Imbaghad, l-appellanti jillanjaw li fit-tielet eccezzjoni taghhom, fejn eccepew in-nullita` tar-rizoluzzjoni tal-4 ta' Mejju 2005 ghaliex huma ma gewx notifikati bil-laqgha tal-*condomini* mizmuma fl-istess data, kienu qed jissollevaw in-nullita` tal-procedura li wasslet biex issir il-kawza,

ghaliex ladarba rrizulta li l-procedura ma saritx kif suppost, ic-citazzjoni bazata fuq dik il-procedura hija nulla.

Din il-lanjanza ta' l-appellanti hija bazata fuq il-fatt illi huma rcevew l-ittra Dok RG1[10] minghand Dr. Stanley Zammit, biex tgharrafhom li kienet se tinzamm laqgha tal-*condomini* fl-4 ta' Mejju 2005 wara li kienet inzammet l-istess laqgha, ghaliex kienu msiefrin. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata minnhom fil-proceduri quddiem il-Prim Istanza ssottomettew illi l-laqgha ma kenitx giet invokata validament u rreferew ghas-subartikoli (3) u (4) ta' l-Artikolu 22 tal-Kap. 398. Skond l-appellanti kieku wiehed japplika s-subartikolu (3) ta' l-Artikolu 22 il-laqgha ma setghetx tinzamm qabel it-12 ta' Mejju 2005, u b'hekk dak kollu li sar f'dik il-laqgha, partikolarment ir-rizoluzzjoni li permezz taghha giet nominata amministrattrici Dr. Rachel Loporto Montebello hija bla effett.

10.2 Mill-provi jirrizulta li l-appellanti kienu msiefrin mill-1 ta' Mejju 2005 sal-5 ta' Mejju 2005[11] u skond il-konvenuta huma rcevew din l-ittra fis-6 ta' Mejju 2005. L-ittra Dok RG1 hija datata 2 ta' Mejju 2005 u giet impustata fl-istess data minn Dr. Zammit, li dak iz-zmien kien ic-*Chairman* tal-Mediterranean Block Owners Association. Dr. Zammit xehed illi hu kien mar biex jinforma lill-konvenuti bil-laqgha bil-fomm ghall-habta tat-30 ta' April 2005, xi ghaxart ijiem wara li ra l-avviz tal-MEPA mwahhal, izda minkejja li habbat diversi drabi ma fetah hadd u kien ikkonkluda li l-konvenuti kienu msiefrin. Ghaldaqstant, infurmahom bil-laqgha permezz ta' ittra registrata li imposta fit-2 ta' Mejju 2005. B'hekk, kif gustament irritenniet il-Qorti ta' l-ewwel grad, irrizulta li l-konvenuti saru jafu bil-laqgha tal-4 ta' Mejju 2005 wara li din kienet inzammet.

10.3 Fil-fehma ta' din il-Qorti pero` dan ma jgibx in-nullita` tal-laqgha u ta' dak li sar dik in-nhar, senjatament in-nomina ta' l-amministrattrici. Minn ezami ta' l-Att dwar il-*Condominia* jirrizulta b'mod mill-aktar inekwivoku li l-Artikolu citat mill-konvenuti, cioe` l-Artikolu 22, u

[10] a fol 82
[11] ara Dok RG3 a fol 84 mahrug mill-Agenzija ta' l-Ivvjaggar Mondial

partikolarment it-termini hemm imposti, ma japplikawx ghal din il-laqgha li ma nzammitx mill-amministratur, izda nzammet mill-membri ta' l-assocjazzjoni, biex fost affarijiet ohra, tigi diskussa l-kwistjoni ta' l-izvilupp li kien se jsir mill-konvenuti. Il-ligi baqghet siekta fuq il-metodu u l-procedura li ghandha tigi adottata meta tkun se tissejjah l-ewwel laqgha tal-*condomini*, li fiha jkun se jigi mahtur amministratur u fuq jekk il-*quorum* li jissemma' fis-subinciz (6) ta' l-Artikolu 22 japplikax anke f'kaz tal-laqgha fejn ikun se jigi mahtur amministratur. Il-legislatur semplicement ipprovda fl-Artikolu 15 li meta jkun hemm aktar minn tliet *condomini*, il-laqgha tal-*condomini* ghandha tahtar amministratur, liema hatra ddum sentejn, sakemm ma jigix provdut xort'ohra fil-hatra tieghu. Imbaghad, is-subartikoli citati mill-konvenuti jittrattaw il-procedura li l-amministratur ghandu jadopera meta tkun se tissejjah laqgha generali tal-*condomini* u l-*quorum* rikjest biex tittiehed decizjoni, u ghalhekk ma humiex applikabbli ghal-laqgha tal-4 ta' Mejju 2005, li ma ssejhitx mill-amministratur.

10.4 Din il-Qorti hija tal-fehma li sitwazzjonijiet simili setghu gew evitati li kieku l-Legislatur ipprovda ghal din l-eventwalita` kif ghamel il-Legislatur Taljan, li fl-Artikolu 66 tad-dispozizzjonijiet "per l'attuazione del Codice Civile" iddispona li:
"In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria puo` essere convocata a iniziattiva di ciascun condomino.

"L'avviso di convocazione deve essere communicato ai *condomini* almeno cinque giorni prima della data fissata."

10.5 Dan maghdud, din il-Qorti tikkondividi il-fehma tal-Qorti ta' l-ewwel grad li r-rizoluzzjoni ta' l-4 ta' Mejju 2005 ma hijiex nulla *ab initio* izda l-validita` ta' din id-decizjoni tista' tigi attakkata mill-konvenuti fi proceduri appoziti. F'dan ir-rigward, jekk l-appellanti huma intenzjonati li jipprocedu oltre dwar din il-lanjanza taghhom, huma ghandhom jaghmlu talba appozita quddiem il-Qorti ta' l-ewwel grad, biex jigi iffissat terminu ragonevoli li fih jigu

inizjati l-istess proceduri. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi michud.

11. Jibqa' ghalhekk r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti li ghalkemm mhux trattata fir-rikors ta' l-appell taghhom sejra tigi konsiderata minn din il-Qorti stante li dawn talbu r-revoka tas-sentenza. Il-konvenuti kienu eccepew li:
"in kwantu l-azzjoni hija diretta sabiex tissalvagwardja l-*condominium* in kwistjoni, irid jirrizulta li l-atturi huma rappresentattivi ta' dak il-*condominium*."

Fl-ewwel lok jinghad li r-riferenza ghall-"atturi" hija errata ghaliex kif diga` gie osservat ic-citazzjoni giet intavolata mill-amministrattrici ghan-nom tal-*Condominium* Mediterranean Court u dan ghab-bazi ta' l-Artikolu 17(1) tal-Kap. 398. Issa ma hemm l-ebda dubju li l-attrici nomine *qua* amministrattrici qed tirraprezenta lill-*Condominium* u dan ghaliex, kif gustament irrilevat l-ewwel Qorti, f'dan l-istadju il-hatra taghha bir-rizoluzzjoni tal-4 ta' Mejju 2005 hija valida. L-aggravju ghalhekk huwa infondat.

12. Ghal dawn ir-ragunijiet, is-sentenza parzjali tal-20 ta' April 2006 qeghdha tigi konfermata *in toto* u l-appell tal-konvenuti qieghed jigi michud b'dana li l-atti qed jigu rimessi lill-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni, b'rizerva illi jekk il-konvenuti jridu jipprocedu oltre dwar il-validita` o meno tal-laqgha tal-4 ta' Mejju 2005 u tad-decizjonijiet hemm mehuda, huma ghandhom jinfurmaw b'dan lill-ewwel Qorti, kif diga` spjegat *supra*.

L-ispejjez tal-prim istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, filwaqt li dawk ta' l-appell odjern ikunu interament a karigu tal-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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