



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-22 ta' Settembru, 2008

Rikors Numru. 158/2008

Bartholomeo **BONETT** u martu Nadia Bonett

VS

George **BORG**, Josianne Borg, Marielouise Muscat,
Simon Muscat u Angela Bonnici

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fl-14 ta' Frar, 2008, mill-eżekutat George Borg, fil-kwalita' tiegħu ta' Amministratur tal-*Condominium* tal-blokk ta' appartamenti imsemmi "Seagull Court", Triq San Ġwann il-Battista, San Pawl il-Baħar, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talab li din il-Qorti tħassar għal kollox jew f'parti minnu Mandat ta' Inibizzjoni fuq imsemmi maħruġ fit-23 ta' April, 2007, fuq talba tal-intimati miżżewġin Bonett, u dan għaliex waħda mill-ħtiġiet tal-liġi għall-ħruġ tal-mandat kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti u wkoll għaliex ma huwiex

Kopja Informali ta' Sentenza

ragonevoli li l-imsemmi Mandat jibqa' fis-seħħ u ma huwiex bl-ebda mod ġustifikabbli;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Frar, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-intimati u appuntat ir-Rikors għas-smiġħ tas-6 ta' Marzu, 2008;

Rat li l-intimati eżekutanti Bonett kienu notifikati bil-mezz tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni;

Rat it-Twegiba mressqa mill-intimati eżekutanti fid-9 ta' April, 2008, li biha qalu li t-talbiet tar-rikorrent m'għandhomx jintlaqgħu, u dan għaliex, fl-ewwel lok, ma saritx il-leġittimazzjoni tal-atti wara l-mewt ta' waħda mill-eżekutati, u wkoll għaliex, b'degriet mogħti mill-istess Qorti kif presjeduta fit-23 ta' Ottubru, 2007, talba għat-tħassir tal-Mandat ukoll taħt l-artikolu 836 tal-Kodiċi ma ntlagħetx u ma seħħ xejn ġdid minn dak inhar li jista' jwassal lill-Qorti tibdel il-fehma tagħha jew li jibdel il-qagħda legali eżistenti;

Rat il-provi dokumentali mressqa mir-rikorrent waqt it-trattazzjoni;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Ġunju, 2008, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Mit-talbiet li għandha quddiemha l-Qorti, r-rikorrent eżekutat qiegħed jitlob it-tħassir ta' Mandat ta' Inibizzjoni maħruġ kontrih u oħrajn fit-23 ta' April, 2007, fuq talba tal-intimati eżekutanti Bonett. Ir-rikorrent jrid li l-Qorti tħassar il-Mandat kemm għaliex waħda mill-ħtiġiet tal-liġi għall-ħruġ tal-Mandat m'għadhiex fil-fatt teżisti, u wkoll għaliex, fiċ-ċirkostanzi, mhux ragonevoli li l-Mandat jinżamm fis-seħħ;

Illi fit-Tweġiba tagħhom, l-intimati eżekutanti Bonett warrbu l-argumenti tar-rikorrent u žiedu jgħidu li t-talba m'għandhiex tintlaqa' ladarba din il-Qorti diġa' tat degriet ieħor f'Ottubru tal-2007 li bih ċaħdet it-talba tal-eżekutati għat-tħassir tal-Mandat u minn dak inhar ma seħħet l-ebda bidla biex twassal biex dik id-deċiżjoni tinbidel;

Illi jirriżulta tassew li, fuq talba magħmula b'rikors imressaq mill-eżekutati f'Mejju tal-2007¹, din il-Qorti kienet ċaħdet it-talba biex jithassar il-Mandat, iżda laqgħet it-talba tagħhom biex l-eżekutanti jqiegħdu garanzija għall-finijiet tal-artikolum 838A tal-Kodiċi. L-eżekutanti kienu wettqu dik ir-rabta fiż-żmien mogħti lilhom;

Illi r-rikorrent issa qiegħed jgħid li, f'Lulju tal-2007², is-sidien tal-appartamenti kollha iltaqgħu lkoll (minbarra l-eżekutanti miżżewġin Bonnet), wara sejħa li saret minn jiem qabel bil-miktub, u qatgħuha li jiformaw assoċjazzjoni ta' sidien bil-ħsieb li jiformaw u jirreġistraw *condominium* għall-finijiet u effetti kollha tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent qiegħed jgħid li l-Mandat għandu jithassar għaliex ix-xogħlijiet li għalihom kien jirreferi l-imsemmi Mandat huma kollha xogħlijiet f'partijiet komuni tal-binja kondominali, u għalhekk, fi kliem l-artikolu 4 tal-imsemmi Kapitolu 398, giet naqset waħda mill-kundizzjonijiet li bis-saħħa tagħhom kien inħareġ il-Mandat;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti jirriżulta li fit-23 ta' Marzu, 2007, l-miżżewġin Bonett talbu l-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra r-rikorrent u oħrajn biex iżommuhom milli jesgwixxu kwalunkwe tip ta' xogħlijiet fil-partijiet komuni ta' blokk ta' erba' appartamenti b'garaxxijiet taħthom, bla isem³ u bla numru⁴, fi Triq San Ġwann il-Battista, f'San Pawl il-Baħar u b'mod partikolari fil-bieb ta' barra, entratura, entrata, indani, taraġ, tromba tat-taraġ, *drains* u drenagġ, *lift* u *lift shaft*. L-intimat kien tqabbad mir-

¹ Rik. Nru. 589/07JRM (dekretat fit-23.10.2007)

² Dokti f'paġġ. 28 sa 40 tal-atti

³ Madankollu jidher li dawn jissejħu "Seagull Apartments" (ara Dok "BG1", f'paġ. 6 tal-atti) jew "Seagull Court" (ara Dokti. "BBA", "BBB" u "XXX", f'paġġ. 62, 64 u 67 tal-atti)

⁴ Jidher li fil-fatt dan iġib in-numri ħamsa (5) u sitta (6) (ara Dok "BG4", f'paġ. 35 tal-atti tal-Mandat)

rikorrenti biex jibni l-imsemmija blokk⁵. FI-2006, l-intimati Bonett kisbu wieħed mill-imsemmija appartamenti u s-sehem relattiv mill-imsemmija partijiet komuni, bħala korrispettiv għax-xogħol ta' bini li l-istess intimat kellu jwettaq⁶. It-talba tal-intimati ntlaggħet provviżorjament dak inhar li tressaq ir-rikors għal żmien tletin (30) jum;

Illi t-talba tal-intimati Bonett intlaqqgħet fit-23 ta' April, 2007, u l-Mandat inħareġ dak inhar. Il-kawża għall-pretensjoni msemmija fil-Mandat inbdiet mill-intimati eżekutanti kontra r-rikorrenti tal-lum b'Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta' Mejju, 2007⁷. Fil-25 ta' Mejju, 2007, l-eżekutati ressqu rikors li bih talbu t-tħassir tal-Mandat, il-kundanna tal-intimati eżekutanti għall-ħlas tal-penali u, f'każ li t-talba għat-tħassir ma tintlaqax, li l-Qorti torbot lill-imsemmija eżekutanti Bonett biex iressqu garanzija tajba għall-finijiet tal-artikolu 838A tal-Kodiċi. Fit-3 ta' Lulju, 2007, issejgħet laqgħa għas-sidien kollha tal-appartamenti tal-blokka tal-bini u ttieħdet id-deċiżjoni li jsir statut, tkun furmata assoċjazzjoni kondominjali u li r-rikorrent George Borġ jinħatar amministratur tal-*condominium* b'seħħ minn dak inhar. Ir-registrazzjoni tal-*condominium* saret mar-Registru tal-Artijiet fis-26 ta' Settembru, 2007, billi tressqu kopji tad-dokumenti tal-laqqgħa, l-istatut u tagħrif ieħor. Fis-27 ta' Settembru, 2007, sar is-smiġħ tar-rikors u, minbarra li nstemgħu x-xhieda mressqin mill-partijiet, tressqu wkoll kopji ta' dokumenti marbuta mar-registrazzjoni tal-*condominium*. Fit-23 ta' Ottubru, 2007, ingħata d-degriet ta' din il-Qorti dwar it-talbiet tar-rikorrenti. FI-14 ta' Frar, 2008, tressaq ir-Rikors tal-lum;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali tajjeb li jissemma li r-rikorrenti eżekutati jqisu li l-imsemmi Mandat m'għandux jibqa' fis-seħħ għar-raġunijiet imsemmijin fl-artikolu 836(1)(b) u (f);

Illi l-Qorti tirrileva li, filwaqt li t-tieni kawżali kienet diġa' tagħmel parti mir-rikors li kienu ressqu l-eżekutati f'Mejju tal-2007, l-ewwel kawżali għat-talba tat-tħassir tal-Mandat

⁵ Dok "BG4", f'paġ. 37 tal-atti tal-Mandat

⁶ *Ibid.*

⁷ Rik. Nru. 501/07JRM

qiegħda titressaq l-ewwel darba f'dan ir-rikors, u għalhekk hija ma setgħetx tistħarrġu qabel la ma kinitx tressqet talba fuq din il-kawżali;

A) Illi l-ewwel raġuni miġjuba 'l quddiem mir-rikorrent hi li waħda mill-ħtiġiet tal-liġi għall-ħruġ tal-Mandat m'għadhiex teżisti [Art. 836(1)(b)]. Din id-dispożizzjoni, skond il-kliem użat fiha, ġiet imfissra bħala riferenza għal xi waħda mill-ħtiġijiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju li kienet teżisti fil-waqt tal-ħruġ tal-istess att iżda li, **wara l-ħruġ tal-istess Mandat**, ma baqgħetx teżisti iżjed⁸. Għalhekk, jekk wieħed irid jimxi ma' tali tifsira, wieħed irid juri li l-ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat trid tkun naqset wara li nħareġ l-att. Il-ħtiġiet li l-liġi proċedurali titlob sabiex persuna tista' toħroġ Mandat kawtelatorju huma li (a) jkollha pretensjoni ta' dritt kontra l-persuna li dwarha jinħareġ il-mandat; (b) li (flimkien mal-att jew fi żmien preskritt wara) ssir kawża li fiha tiġi mistħarrġa sewwasew dik il-pretensjoni ta' dritt, (ċ) li l-Mandat irid ikun iħares ir-rekwiżiti mitluba mil-liġi dwar il-ħruġ tiegħu u (d) li tali Mandat jinħareġ u jiġi esegwit taħt ir-responsabbilta' tal-persuna li tkun talbitu;

Illi wara li l-Qorti rat sewwa l-atti tal-Mandat, u qieset iċ-ċirkostanzi fattwali kollha li ġraw minn dak inhar li nħareġ il-Mandat, hija qiegħda tasal għall-fehma li jista' jingħad tassew li waħda mill-ħtiġiet tal-liġi li kienet tiġġustifika l-ħruġ ta' dak il-Mandat dak inhar li nħareġ ma għadhiex teżisti aktar. Dan qiegħed jingħad b'riferenza għall-fatt li x-xogħlijiet li l-eżekutati nżammu milli jkomplu jwettqu huma kollha xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-blokka kondominali u li, bil-liġi speċjali li tirregola l-*condominia*, huma xogħlijiet li jistgħu jsiru fejn il-parti l-kbira tal-*condomini* jaqblu li dan isir u fejn ix-xogħol jew bdil mitlub hu ta' ġid għall-istess *condonium*⁹. Fi kliem ieħor, jidher li l-element meħtieġ tal-jedd *prima facie* li l-eżekutanti seta' kellhom dak iż-żmien li nħareġ il-Mandat bis-saħħa tal-**fatt** li huma għandhom sehem mill-partijiet komuni tal-blokka tal-bini mertu tal-każ, ma baqax iżjed

⁸ Ara P.A. GC 3.8.2001 fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet *Dr. Tonio Fenech noe et vs Dr. Patrick Spiteri noe et noe*

⁹ Art 8(1) u (2) abbinati mal-art 4 tal-Kap 398

Kopja Informali ta' Sentenza

jeżisti hekk kif seħħet ir-registrazzjoni tal-blokka bħala *condominium*. Il-bidla tal-istatus **legali** li seħħet mar-registrazzjoni bħala ġid kondominjali seħħet xhur wara li kien inħareġ il-Mandat. Minbarra dan, l-intimati eżekutanti Bonett dejjem fessru l-jedd tagħhom *prima facie* bħala mibni fuq is-sehem tagħhom mill-ġid komuni u kif dak is-sehem tagħhom – skond il-Kodiċi Ċivili – jagħtihom il-jedd li ma jsir xejn fih jekk mhux ukoll bir-rieda tagħhom;

Illi, għalhekk, il-Qorti ssib li r-rikorrent taha raġuni tajba għaliex għandha tordna li l-Mandat jitħassar taht din il-kawżali;

Illi, ladarba l-Qorti waslet għall-fehma dwar l-ewwel kawżali, mhux il-każ li tistħarreg ukoll il-kawżali l-oħra mressqa mir-rikorrenti;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tilqa' t-talba tar-rikorrent, bl-ispejjeż kontra l-intimati eżekutanti.

Mogħti kameranment illum, it-22 ta' Settembru, 2008.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----