MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 212/2007/1

Il-Perit Arkitett Joseph Jaccarini u Maria Rita Jaccarini, Emily Scicluna u Louise Sammut

v.

Star Investments Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li ressqu l-atturi fis-27 ta' Frar 2007, li jaqra hekk:

“1. Illi l-atturi huma propjetarji ta’ *Flat* 4A, Tower Road, Sliema, *Flat* 2A, 198, Tower Road, Sliema u ta’ *Flat* 6A,

198, Tower Road, Sliema, respettivament, kif jidher fl-annessi dokumenti.

“2. Illi l-atturi kellhom pussess konsistenti tal-uzu tal-partijiet komuni tal-*flats* taghhom.

“3. Illi recentement, il-kumpanija konvenuta jew persuni inkarigati minnhom abbuzivament, illegalment u bil-mohbi qalghu l-irham li fuqhom kienu imwahhlin il-*letter boxes* tal-atturi u tellghu hajt bil-konsegwenza li l-atturi gew abbuzivament spoljati minn din il-parti tal-*common parts*.

“4. Illi dawn x-xoghlijiet saru minghajr l-gharfien tal-atturi u huma kontra r-rieda taghhom.

“5. Illi ghalkemm interpellati diversi drabi biex jieqfu u jirripristinaw kollox ghall-istat pristin, il-kumpanija konvenuta baqghet inadempjenti u anzi kompliet ix-xoghlijiet;

“Tghid ghalhekk il-kumpanija konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:-

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kumpanija konvenuta abbuzivament immolestat il-pussess tal-atturi konsistenti fl-imsemmi parti tal-partijiet komuni tal-*flats* taghhom billi bil-mohbi u vjolenza tellghet hajt kif fuq deskritt u b’hekk ikkommettew spoll bil-mohbi u vjolenza fil-konfront tal-atturi;

“2. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex f’terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jaqilghu l-hajt li huma tellghu abbuzivament u illegalment u jqieghdu kollox fl-istat pristin possibbilment taht is-sorveljanza ta’ perit nominandi;

“3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaqilghu l-imsemmi hajt li l-kumpanija konvenuta ghamlet, u jqieghdu kollox fl-istat pristin a spejjez tal-istess kumpanija konvenuta, taht is-sorveljanza tal-istess perit nominandi.

"B'rizerva ghal kull azzjoni inkluza dik ghad-danni spettanti lill-atturi minhabba dan l-agir illegali tal-konvenuti u bl-ispejjez kontra l-kumpanija konvenuta li d-diretturi taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata li resqet is-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

"A Dwar il-fatti dikjarati:

"1. Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kontestati.

"2. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kotnestati;

"3. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati fost l-ohrajn ghaliex l-esponenti ma aggixxietx abbusivament u/jew bil-mohbi izda wettqet xoghlijiet li kienet intitolata, skont il-ligi, li twettaq, bil-kunsens tal-kondomini tal-korp ta' bini mertu tal-kawza u skont permessi validi tal-bini. Illi l-esponenti ma wettqu l-ebda spoll kontra l-atturi u l-atturi ma gewx filfatt spoljati;

"4. Illi l-fatti kif dikjarati fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestasti;

"5. Illi l-fatti kif dikjarati fil-hames paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati;

"6. Illi l-esponenti jaf bil-fatti dikjarati personalment;

"B Eccezzjonijiet:

"1. Preliminarjament in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti billi l-atturi huma marbuta jipprocedu b'arbitragg u dan *ai termini* tal-**artikolu 23** u **26 tal-Kap 398 tal-ligijiet ta' Malta** *stante* li x-xoghlijiet in kwistjoni gew awtorizzati minn kondomini tal-korp tal-bini li fiha jvanta drittijiet ta' sid l-attur.

“2. Fit-tieni lok, u bla pregudizzju ghas-suespost li x-xoghlijiet saru fuq inkarigu tas-sidien tal-korp ta’ bini u li f’dan ir-rigward l-eccippenti agixxiet bhala kuntrattur. Ghaldaqstant ghandhom jigu kkjamati in kawza l-kondominju tal-korp ta’ bini rilevanti.

“3. Fit-tielet lok, u bla pregudizzju ghas-suespost li l-esponenti ma wettqu l-ebda spoll kontra l-atturi.

“4. Fir-raba’ lok, u bla pregudizzju ghas-suespost, li l-atturi ma soffrew ebda spoll.

“5. Fil-hames lok, u bla pregudizzju ghas-suespost li x-xoghlijiet imwettqa ma humiex pregudizzjevoli ghall-attur izda, bil-kontra jtejbu l-amenita` tal-korp tal-bini ghall-beneficcju tal-kondomini kollha.

“6. Fis-sitt lok, u fi kwalsiasi kaz, li t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

“7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.”

Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta’ Ottubru 2008, li in forza taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta peress li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt; bl-ispejjez ta’ din id-decizjoni jkun a karigu tas-socjeta` konvenuta;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi din hija decizjoni dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta fejn eccepew in-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ dan il-Qorti peress li l-atturi huma marbuta jipprocedu b’arbitragg skond dak provdut fl-**artikoli 23 u 26 tal-Kap. 398 tal-ligijiet ta’ Malta** *stante* li x-xoghlijiet in kwistjoni gew awtorizzati minn kondomini tal-korp tal-bini li fiha jvanta drittijiet ta’ sid l-attur.

“Illi l-**artikoli 23 tal-Kap. 398 tal-ligijiet ta’ Malta** jipprovdi li meta *“condominus” ma jkunx jaqbel ma’ decizjoni tal-*

laqgha minhabba f'li decizjoni tmur kontra l-ligi jew ir-regolamenti tal-condominium jew tkun irragonevolment oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitragg".

"Illi l-**artikolu 26** japplika r-regoli ta' l-Att dwar l-Arbitragg relativi ghall arbitragg arbitrarju ghall tilwima li skond il-**Kap. 398** ghandha jew tista' tigi riferita ghall-arbitragg.

"Illi bl-azzjoni odjerna l-atturi ma humiex jattakaw xi decizjoni mehuda f'xi laqgha indikata f'dan l-artikolu izda l-allegat att ta' spoll li skond huma jikkonsisti f'xoghol ta' tnehhija ta' irham li fuqhom kienu imwahhlin il-*letter boxes* tal-atturi u li gie mtella hajt b'konsegwenza ta' dan huma gew abbusivament spoljati minn din il-parti tal-*common parts* formanti parti mill-korp ta' *flats* indikati fl-azzjoni attrici.

"Illi b'hekk jirrizulta li din hija azzjoni ta' spoll u mhux kontestazzjoni li dwar xi decizjoni li taqa' taht id-disposizzjonijiet tal-imsemmi **Kap 398,** ghaliex fil-fatt din il-kawza titratta biss dwar dwar ezami ta' l-allegat pussess u spoll skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 534 tal-Kap 16** u l-**artikolu 791 tal-Kap 12** u ghalhekk hija din il-Qorti li hija kompetenti sabiex tisma' dan il-kaz ta' allegat spoll u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda."

Rat is-sentenza finali moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Ottubru 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"......filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici fis-sens hawn deciz anke in vista ta' dak verbellizzat fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2009 fejn l-atturi ma nsistewx li jinqala' l-irham li fuqhom gew imwahhla l-letter boxes u l-kawza tkompli biss fuq il-hajt imsemmi fir-rikors guramentat** b'dan illi:-

"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kumpanija konvenuta abbuzivament immolestat il-pussess tal-atturi konsistenti fl-imsemmi parti tal-partijiet komuni tal-*flats* taghhom billi bil-mohbi u vjolenza tellghet hajt kif fuq

deskritt u b'hekk ikkommettiet spoll bil-mohbi u vjolenza fil-konfront tal-atturi;

"2. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju ta' sittin (60) gurnata mid-data ta' din is-sentenza jaqilghu l-hajt msemmi li hija tellghet abbuzivament u illegalment u tqieghed l-istess hajt fl-istat pristin tieghu u dan dejjem limitatament ghall-hajt imsemmi fl-azzjoni attrici u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Valerio Schembri li qed jigi hawn innominat ghal tali skop a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

"3. Fin-nuqqas li dan ix-xoghol isir mis-socjeta' konvenuta fit-terminu hawn moghti, din il-Qorti tawtorizza lill-atturi sabiex jaqilghu l-imsemmi hajt li l-kumpanija konvenuta ghamlet, u fit-termini ta' din is-sentenza jqieghdu kollox fl-istat pristin a spejjez tal-istess kumpanija konvenuta, taht is-sorveljanza tal-istess perit *nominandi* Perit Valerio Schembri li qed jigi hawn nominat ghal tali skop, a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

"Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta."

Dik il-Qorti tat din is-sentenza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din hija azzjoni ta' spoll fejn l-atturi bhala proprjetarji tal-fondi ndikati fl-azzjoni attrici qed jallegaw li s-socjeta' konvenuta kkomettiet spoll meta qalghet l-irham u l-kaxxi tal-ittri li kien hemm fil-*porch* li hija parti ta' tali blokk ta' *flats* f'198, Tower Road, Sliema u flok l-istess itella' hajt kif hemm indikat fir-ritratti (Dok. "A"), u ghalhekk l-istess atturi talbu li jergghu jitqeghdu l-irham ul-kaxxi tal-ittri fejn kienu u jitnehha l-hajt indikat. Fl-ahhar verbal datat 13 ta' Ottubru 2009, l-atturi *tramite* d-difensur taghhom iddikjaraw li ma kienux qed jinsistu li jinqala' l-irham li fuqhom gew imwahhla l-letter boxes.

"Illi stabbilit dan jinghad li l-kawza odjerna hija wahda ta' spoll privileggat. Huwa pacifiku l-principju illi *"l-azzjoni ta' spoll hija rikonoxxuta lil kwalunkwe persuna li jkollha l-pussess, ta' liema xorta jkun, jew id-detenzjoni ta' haga*

mobbli jew immobbli, u li dan il-pussess jista' anke jkun illegittimu jew abbuziv basta li bhala fatt materjali dak il-pussess ikun fil-persuna vittma ta' l-ispoll" – **"Paul Demarco –vs- Francesco Fiteni"** (P.A. - 6 ta' Gunju 1957).

"Illi gie ritenut diversi drabi li *"l-kuncett bazilari ta' l-azzjoni ta' l-ispoll huwa dak ta' l-ordni socjali bbazat fuq dik l-istabilita` guridika li trid li kull bidla possibbli trid issir fit-termini u fil-parametri li trid il-ligi stess"* (**"Angelo Pisani –vs- Edwin Ferris"** – P.A. - 30 ta' Jannar 1989);

"Illi proprju ghalhekk jinsab akkolt u affermat il-principju li *"l-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa indubbjament ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b' awtorita` privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jezercitah minghajr l-intervent tal-Qrati, u ma' dak l-artikolu huwa marbut l-iehor tal-Procedura Civili li jahseb u jghid li kontra azzjoni ta' spoll ma humiex ammissibbli hlief eccezzjonijiet dilatorji"* – **"Margherita Fenech –vs- Pawla Zammit"** (P.A. - 12 ta' April 1958).

"Illi konsiderat dan kollu u wara li din il-Qorti ezaminat il-provi kollha prodotti, nkluz dak li jirrizulta mid-decizjonijiet fuq msemmija, jinghad u qed jigi ritenut li ma jezisti l-ebda dubju li l-atturi jikkwalifikaw bhala persuni spoljati mill-pussess li jkunu jgawdu sia esklussivament u sia mal-proprjetarji l-ohra tal-*flat*tijiet fl-istess korp ta' *flats* ghall-partijiet komuni tal-istess blokk tal-*flats* mertu tal-kawza odjerna. Huwa assodat illi l-unika haga li kellhom jaghmlu l-atturi ghas-success ta' l-azzjoni taghhom kien *"li jipprovaw biss li fil-mument meta allegatament avvera ruhu l-att spoljattiv huma kienu fil-pussess ta' l-oggett li minnu kienu spoljati. Ma kienx mehtieg minnu li jipprova xi titolu tal-pussess tieghu. Kien il-fatt fiziku tal-pussess li kien rilevanti ghall-materja ta' spoll gjaladarba jkun eskluz li l-persuna spoljata tkun qed tiddetjeni l-fond b' mera tolleranza"* **"Joseph Vassallo Gatt *nomine* –vs- Joseph Camilleri *proprio et nomine*"** (A.C. - 26 ta' Jannar 1996).

"Illi mhux hekk biss, izda jinghad ukoll li huwa principju ben stabbilit li l-azzjoni ta' spoll tista' tigi ezercitata meta l-ispoljant ikollu komproprjeta' tal-haga li taghha l-ispoljat ikun sofra l-ispoll **("Carmela Bugeja vs Pietro Borg"** – P.A. – 1 ta' Marzu 1951; **"Perit Lawrence Mintoff et vs Michael Schembri et"** – A.C. – 27 ta' Marzu 2003). Dan anke meta l-ispoljant ma' jkunx sofra privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll **("Maggur Peter Cordina vs Raymond Aquilina"** – A.K. 12 ta' Dicembru 1988). Dan kollu jafferma li kull mal-Qorti f'kawza simili ghandha taghmel huwa biss li skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 791 (3) tal-Kap. 12** tezamina biss il-fatt ta' pussess jew ta' detenzjoni u l-fatt ta' l-ispoll.

"Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi huma proprjetarji tal-*flats* indikati minnhom fl-azzjoni attrici (Dok. "B", Dok. "C" u, Dok. "D") u bhala tali kellhom il-pussess tal-partijiet komuni tal-istess blokk li kienet tinkudi l-*porch*, fejn jirrizulta li saru x-xogholijiet mertu tal-kawza odjerna u dan billi tnehhiet irhama u l-kaxxi tal-ittri li kien hemm u dawn tqeghdu imbaghad fil-partijiet komuni kif indikat fir-ritratti esebti u wkoll itella' hajt kif jidher mir-ritratti esebiti bhala Dok. "A" mal-affidavit ta' l-attur il-Perit Joseph Jaccarini u minhabba dan jirrizulta li l-arja tal-*porch* giet imnaqqsa b'mod li giet iktar dejqa milli kienet. Dan huwa kkonfermat mill-affidavits tal-atturi kollha u tax-xhieda minnhom prodotti.

"Illi jirrizulta li tali xogholijiet saru mis-socjeta' konvenuta u dan kif jirrizulta anke mix-xhieda ta' Philip Borg, direttur tal-istess socjeta' fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2009, u dan peress li l-istess socjeta' kienet xtrat l-arja tal-blokk tal-*flats* 198, Tower Road, Sliema, u sussegwentement ghall-istess hija kienet bdiet tirranga l-faccata tal-istess blokk ta' *flats* u waqt li kien qed isir l-istess xoghol saru wkoll ix-xogholijiet mertu tal-kawza odjerna, inkluz allura l-bini tal-hajt imsemmi kif gia indikat.

"Illi f'dan l-isfond ma hemm l-ebda dubju illi l-agir tas-socjeta' konvenuta jikkostitwixxi spoll vjolenti u abuziv. Dan anke ghaliex jikkonsisti f'att arbitrarju li *marte proprio*

sar kontra l-volonta` ta' l-atturi. Kif ahjar imfisser, *'mhux mehtieg li jkun hemm il-privazzjoni totali tal-haga imma bizzejjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet, jew hsara lil min isofri l-ispoll; u ghalhekk huwa wkoll indifferenti z-zmien li jkun dam l-ispoll u l-entita` tat-tfixkil jew hsara lill-ispoljat'* (**"Caterina Vella vs. Giovanni Vella"** P.A. - 4 ta' Novembru 1957).

"Illi dawn ix-xogholijiet jirrizulta li saru fil-bidu tax-xahar ta' Jannar 2007 u l-azzjoni attrici giet prezentata fis-27 ta' Frar 2007 u ghalhekk fit-terminu ndikat mill-ligi. Dan qatt ma gie kontradett mis-socjeta' konvenuta u jirrizulta wkoll li r-resoluzzjoni tas-sidien tal-Condominium saret wara li kienu saru l-istess xogholijiet tant li din hija datata 19 ta' Frar 2007 (Dok. JR). Dan iffisser ghalhekk li tali xoghol sehh qabel ma giet segwita kull tip ta' procedura skont il-**Kap. 398**, u dan qed jinghad biss kemm dan jista' jkun relevanti ghall-kaz odjern, ghaliex l-**Att dwar il-Condominia** mhux intiz sabiex b'xi mod jissupera l-kuncett ta' spoll **(Filippa Abela vs Alfons sive Alfie Bonavia et** – P.A. (RCP) – 25 ta' Gunju 2009).

"Illi dwar l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta jirrizulta li l-ebda wahda ma hija ta' ostakolu sabiex jigu milqugha t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta' konvenuta u dan peress li jirrizulta li s-socjeta' konvenuta ghamlet tali xogholijiet u l-atturi sofrew l-ispoll indikat fl-azzjoni attrici. Fil-fatt l-eccezzjonijiet kollha qed jigu michuda u dan peress li ma humiex fondati u ma huma ta' ebda ostakolu ghall-akkoljiment tat-talbiet attrici.

"Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha limitatament ghall-hajt indikat fl-azzjoni attrici."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha talbet li din il-Qorti joghgobha:

"(a) tilqa' dan l-appell mis-sentenza preliminari tat-23 ta' Ottubru 2008, thassar u tirrevoka fl-interezza taghha l-imsemmija sentenza preliminari, tilqa' l-eccezzjoni tal-intimati appellanti rigward in-nuqqas ta'

gurisdizzjoni filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din il-kawza;

U

"(b) alternattivament u f'kaz li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi tissussti l-gurisdizzjoni tal-Qrati ordinarji fil-kaz odjern, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tad-29 ta' Ottubru 2009 fl-ismijiet premessi, tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanti dwar il-mertu filwaqt li tichad it-talbiet tal-atturi appellati fl-interezza taghhom;

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi talbu biex l-appell jigi michud taht iz-zewg aspetti (a) u (b) imsemmija fir-rikors tal-appell u s-sentenza tal-ewwel Qorti kkonfermata;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrati:

Illi din hi kawza ta' spoll li allegatament sehh fil-blokk ta' *flats* bin-numru 198, fi Triq it-Torri, Sliema li fih l-atturi huma sidien ta' diversi appartamenti. L-allegazzjoni hi li s-socjeta` konvenuta qalghet l-irhama li fuqhom kienu imwahhlin l-*letter boxes* tal-atturi u tellghet hajt fl-intrata, b'mod li l-access ghall-blokk djieq. Jidher li l-access ghal dan il-blokk iservi wkoll bhala access ghal blokk adjacenti, u peress li fil-blokk adjacenti kienu se jinbnew sulari ohra fuq il-bejt, u kienu se jigu estizi 'l barra l-galleriji ta' dak l-istess blokk, kellu jittella dan il-hajt fl-entratura biex ikunu jistghu jsiru dawn ix-xoghlijiet. Jidher li fil-blokk ta' *flats* jezisti ftehim ta' condominium peress li s-socjeta` konvenuta tallega li x-xoghol sar bl-approvazzjoni tal-assocjazzjoni, u kwindi kull ilment minn sid individwali kellu jitressaq ghall-konsiderazzjoni ta' Tribunal ta' Arbitragg, u mhux ta' din il-Qorti. Gie eccepit ukoll li x-

xoghol kien wiehed ta’ tisbieh ghal gid ta’ kulhadd u kwindi ma kienx hemm lok ta’ opposizzjoni.

L-ewwel Qorti cahdet dawn iz-zewg argumenti, u wara li rat li l-atturi kienu irrinunzjaw li jinqala l-irham li fuqhom gew imwahhla mill-gdid il-*letter boxes*, ordnat lis-socjeta` konvenuta tirriprestina l-entratura ghall-istat li kienet.

Is-socjeta` konvenuta appellat miz-zewg sentenzi li tat l-ewwel Qorti: tal-ewwel, meta accettat il-gurisdizzjoni taghha li tkompli tisma’ l-kaz u t-tieni meta laqghet it-talbiet tal-atturi. Is-socjeta` tinsisti li x-xoghlijiet saru wara awtorizazzjoni mill-assocjazzjoni u li, f’kull kaz, ix-xoghlijiet li saru ma holqu ebda inkonvenjent ghall-atturi.
Trattat l-ewwel aggravju, dak li jolqot il-gurisdizzjoni ta’ dawn il-qrati, din il-Qorti ma ghandha ebda ezitazzjoni tghid li l-aggravju huwa infondat. Biex jidhol in xena l-Arbitru, irid ikun hemm decizjoni tal-laqgha tal-assocjazzjoni li ttiehdet kif trid il-ligi, bid-decizjoni ppubblikata kif trid il-ligi, (ara Artikolu 23 tal-Att dwar il-Condominia, Kap. 398 tal-Ligijiet ta’ Malta).

F’dan il-kaz, lanqas biss jirrizulta li l-assocjazzjoni giet registrata mar-Registratur tal-Artijiet, pero`, *dato non concesso* li tezisti assocjazzjoni mwaqqfa u registrata kif trid il-ligi, ma hemm ebda prova ta’ laqgha msejha kif trid il-ligi. Ma jirrizultax, per ezempju, meta saret il-laqgha, min sejjahha, jekk inghatax avviz skont l-Artikolu 22(4) tal-istess ligi, u min hu l-amministratur registrat. Fl-atti jirrizulta biss li, wara li kienu gia` saru xi xoghlijiet, uhud mis-sidien ta’ appartamenti fil-blokk 198, Triq it-Torri, qablu max-xoghlijiet. Apparti l-fatt li l-firem tas-suppost proprjetarji mhux awtentikati, zgur li fuq id-dokument ma hemmx il-firem ta’ kulhadd, u biex ir-rieda tal-maggoranza tiehu s-sopravvent, irid ikun hemm laqgha tal-assocjazzjoni kif trid il-ligi. Hu wara decizjoni tal-laqgha li min ikun irid jopponi jista’ jirreferi l-kwistjoni ghall-arbitragg, pero`, meta xi whud mill-proprjetarji jagixxu unilateralment u minghajr kunsens unanimu, allura huma dawn il-qrati li jridu jigu aditti biex jipprovdu rimedju. Barra minn dan, l-Artikolu 8(3) tal-istess ligi jesigi li jkun hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha meta si tratta

minn bidla fl-estetika u d-dehra tal-bini, u f’dan il-kaz, dan il-kunsens unanimu zgur ma jezistix u allura, jista’ jkun li l-anqas decizjoni tal-maggoranza ma kienet tkun bizzejjed.

Is-socjeta` konvenuta li riedet tizviluppa l-bejt ta' blokk wiehed u testendi l-galleriji, ma kellhiex tikseb il-kunsens ta’ xi whud mill-condomini u tmexxi daqs li kieku giet awtorizzata minn kull min hu interessat. Hi kellha jew iggib il-kunsens ta’ kulhadd, jew tagixxi tramite l-amministratur tal-assocjazzjoni, mhux biex takkwista l-kunsens taghha, kif tallega li ghamlet l-istess socjeta`, izda biex din issejjah u tmexxi laqgha fit-termini precizi tal-ligi; kull decizjoni li tittiehed trid, imbaghad, tigi ppublikata kif trid il-ligi billi titwahhal man-*notice board*, biex min ikun irid joggezzjona jkun jaf meta ittiehdet id-decizjoni u x’gie deciz. L-azzjoni ta’ spoll hi intiza precizament biex jigi evitat agir bhal dan, meta dak li jkun, flok jimxi bl-istrutturi li tistabilixxi l-ligi, jaqbad u jagixxi kif jidhirlu hu, inatez l-interessi u x-xewqat tal-persuni interessati.

Dwar in-natura tax-xoghlijiet li saru, hu car li dawn iwasslu ghal tibdil strutturali. L-irhama magenb il-hajt tal-*porch* tal-entrata, fejn kien hemm il-*letter boxes*, giet maqlugha u ttella’ hajt ta’ 9 pulzieri li cekken id-dhul ghall-blokk. Dan ix-xoghol sar minghajr il-kunsens tal-atturi li bhala kompossessuri tal-partijiet komuni ghandhom dritt joggezzjonaw ghal kwalunkwe tibdil li jsir fil-haga komuni minghajr il-kunsens taghhom (ara **Licari noe v. Gusman et**, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta’ Settembru 2010).

Is-socjeta` konvenuta qabdet u okkupat bicca art li kienet in komproprjeta` u dejqet l-entratura tal-*flats*, u kontra agir simili, l-atturi ghandhom dritt joggezzjonaw. Hawnhekk mhux kaz ta’ applikazzjoni tal-principju *de minimis non curat praetor*, ghax ix-xoghlijiet li saru huma ta’ certa entita` li jfixklu lill-atturi fid-dgawdija tal-blokk fejn ghandhom appartamenti (ara l-kawza **Delicata v. Psaila Manche`**, deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta’ Ottubru 2003, fejn ukoll saru xoghlijiet fil-partijiet komuni u ddejjaq tarag komuni bi pregudizzju ghall-interessi tas-sidien). Il-fatt li l-atturi qed ‘jinqdew’ bix-xoghol li sar, ma jfisser xejn, ghax biex jidhlu fl-appartament iridu jghaddu

mill-entratura principali tal-blokk, u l-fatt li anke illum qed jghaddu ma jnaqqas xejn mic-cirkostanza li din l-entratura ddejqet kontra l-volonta` taghhom.

Fil-kuntest tas-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta bazata fuq l-Artikolu 8(4) tal-imsemmi Kap. 398, apparti l-fatt li ma jirrizultax ippruvat li l-arja tal-condominium hi ta' sid wiehed, jekk, bhal ma gara f'dan il-kaz, hemm kostestazzjoni dwar in-natura tax-xoghlijiet, dak li jkun ma jistax jagixxi unilateralment, imma jrid jitlob l-awtorizazzjoni tal-Qorti kompetenti.

Fid-dawl ta' dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti ma tarax il-htiega li zzomm access fuq il-post, kif intalab mis-socjeta` konvenuta b'rikors tat-2 ta' Novembru 2010. Mir-ritratti esebiti u l-provi prodotti, din il-Qorti kellha bizzejjed informazzjoni fuqhiex setghet timxi. It-talba relattiva qieghda, ghalhekk tigi michuda.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tichad l-istess u tikkonferma *in toto* iz-zewg sentenzi tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' sittin gurnata impost mill-ewwel Qorti fis-sentenza tad-29 ta' Ottubru 2009 ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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