MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 62/2011

Carmel u Rita konjugi Axiaq

vs

Amadeo u Yvonne konjugi Abela,

Christopher u Ritianne konjugi Borg

ghal kull interess li jista jkollhom u

b'digriet tas-17 ta' Gunju 2014

l-atti tal-kawza gew legittimati billi iddahhal

Stephen Caruana minflok

Christopher u Ritianne konjugi Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-21 ta’ Jannar 2011 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti Carmel u Rita konjugi Axiaq huma propjetarji tal-appartament numru 2, 48, Carnation Flats, Triq Cejlu Tonna, Mosta u li flimkien mal-intimati, propjetarji l-ohra, tal-appartamenti numri 1 u 3 fl-istess blokk, huma ko-propjetarji tal-partijiet komuni tal-blokka "Carnation Flats". Kopja tal-kuntratt relattiv taI-akkwist tar-rikorenti qed jigi hawn anness u mmarkat Dok. A.

2. Illi l-intimati konjugi Abela, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, ghamlu xogholijiet fil-partijiet komuni konsistenti fi tqeghid ta' ceramika flok madum, kif ukoll biddlu il-livell tal-art u zebghu l-hajt b'kulur differenti bil-konsegwenza li l-partijiet komuni ma ghadhomx hekk uniformi. Ritratti li juru t-tqeghid ta' ceramika flok madum u I-konsegwenti bdil fil-livell taI-art qed jigu hawn annessi u markati Dok. B.

3. Illi ghaldaqstant ma nzammitx uniformita fil-partijiet komuni kif fuq spjegat.

4. Illi meta r-rikorrenti esponenti avvicinaw lill-intimati Borg sabiex jippartecipaw fil-proceduri odjerni, dawn ma urew l-ebda interess.

5. Illi minkejja illi I-intimati konjugi Abela gew interpellati anke permezz ta' ittra ufficjali (Dok. C), huma baqghu indaempjenti.

Ghaldaqstant I-esponenti atturi jitolbu bir-rispett Iii dina I-Onorabbli Qorti sabiex jogghobha:-

1. Tiddikjara illi I-intimati konjugi Abela, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, ghamlu xogholijiet fil-partijiet komuni konsistenti fi tqeghid ta' ceramika flok madum, kif ukoll biddlu l-livell tal-art u zebghu l-hajt b'kulur differenti bil-konsegwenza Ii I-partijiet komuni ma ghadhomx hekk uniformi.

2. Tikkundanna lill-istess intimati Abela sabiex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dina I-Onorabbli Qorti jaghmlu x-xogholijiet necessarji sabiex jirripristinaw I-partijiet komuni fl-istat illi kienu fih qabel ma saru x-xogholijiet fuq imsemmija okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi.

3. F'kaz illi I-intimati Abela ma jaghmlux x-xogholijiet relattivi fiz-zmien stipulat minn dina I-Onorabbli Qorti, I-atturi ikun awtorizzati illi jaghmlu huma stess ix-xogholijiet relattivi a spejjez tal-istess intimati Abela.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

B’riserva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi rikorrenti skond il-ligi.

Rat li r-risposta guramentata tal-konvenuti Abela li tghid hekk:

(1) Illi preliminarjament l-atturi ghandhom jindikaw n-natura tal-azzjoni minnhom proposta u kif ukoll l-artikolu tal-ligi li fuqu tali azzjoni hija msejsa u li fuqu hi bbazata l-pretensjoni taghhom u dana stante illi, kemm-il darba jirrizulta illi l-azzjoni attrici ma taqa' entru l-parametru ta' ebda azzjoni legali, tali azzjoni tkun improponibbli;

(2) Illi in ogni kaz, l-insostennibilita tal-azzjoni attrici stante illi peress li ma giex indikat il-bazi legali li fuqu qed tistrieh l-azzjoni attrici, il-konvenuti qed jigu pregudikati milli jiddefendu ruhhom adegwatament;

(3) Illi, minghajr pregudizzju, kemm-il darba jirrizulta li din hija kawza ta' spoll, l-azzjoni hija perenta bit-trapass tal-perjodu ta' xahrejn ikkontemplat mil-ligi;

(4) Illi, minghajr pregudizzju, kemm-il darba jirrizulta li din hija kawza ta' molestja tal-pussess ta' haga immobbli, l-azzjoni hija preskritta bit-trapass tal-perjodu ta' sena ai termini tal-artikolu 534 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

(5) Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju stante illi, gjaladarba l-proprjeta hija mizmuma mill-partijiet f'din il-kawza taht titolu ta' enfitwsi, huwa necessarju illi d-dominus ikun parti f'din il-procedura:

(6) Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenuti jichdu bhala infondata fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjoni da parti tal-atturi illi huma ezegwew xi xogholijiet fil-partijiet komuni, u semmai jinkombi fuq l-atturi l-oneru illi jippruvaw illi l-partijiet li fihom gew ezegwiti x-xogholijiet huma di fatto partijiet komuni;

(7) Illi fil-mertu ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ma wrew ebda ilment u rizerva dwar ix-xogholijiet waqt illi dawn kienu qeghdin isehhu b'dan illi ghandu jitqies rinunzjat min-naha tal-atturi kwalunkwe dritt ta' azzjoni kontra l-konvenuti;

(8) Illi, bl-eccezzjoni ta' xi korrispondenza bejn il-konsulenti legali tal-partijiet fl-2007 u 2008, l-atturi ma taw l-ebda avviz adegwat tal-intenzjoni taghhom illi jipprocedu bil-kwistjoni odjerna u ghaldaqstant, l-intavolar ta' din il-kawza minghajr preavviz adegwat hija ghal kollox intempestiva;

(9) Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghal dak kollu premess, il-konvenuti jirrilevaw, fl-ewwel lok, illi il-madum li kien hemm fil-parapett mertu tal-kawza odjerna kien ilu hemm ghal iktar minn hamsin sena b'dan illi kien iddanneggat f'hafna bnadi, u fit-tieni lok, illi fl-2007 inqalghu xi problemi fis-sistema idrawlika, b'dan illi kellhom jithaffru xi trinek fil-madum tal-imsemmi parapett sabiex dina l-problema tigi rizolta. Peress illi l-madum li kien hemm fil-parapett huwa madum antik tat-tip 'Perlato' li kien ilu fil-post ghal iktar minn hamsin sena u li m'ghadekx issib tixtri madum identiku ghalih, il-konvenuti, a spejjez unikament taghhom, ghamlu ceramika gdida sabiex jimmeljoraw l-aspett tal-parapett u sabiex il-parapett jigi pulit u uniformi;

(10) Illi fir-rigward taz-zebgha tal-hajt, il-konvenuti jirrilevaw illi, prevja prova kontrarja da parti tal-atturi, il-parti in kwistjoni hija proprjeta taghhom u ghaldaqstant huma ghandhom kull dritt illi jbiddlu l-kulur tal-hajt;

(11) Illi ghaldaqstant, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari sollevati iktar il-fuq, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto stante illi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt;

(12) Illi ghaldaqstant ukoll, stante illi l-azzjoni attrici hija ghal kollox frivola u vessatorja, il-konvenuti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez u interessi relatati mal-istess;

(13) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi illi qieghdin minn issa jigu ngunti in subizzjoni.

Rat in-nota tal-konvenuti Borg (fol. 12) li tghid hekk:

Jissollevaw li la hemm kawzali u l-anqas talbiet fil-konfront taghhom, u ghalhekk huma estraneji ghall-kawza.

Rat l-atti u noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Jibda biex jinghad illi f’din il-kawza saru diversi eccezzjonijiet ta’ natura preliminari. L-ewwel erba’ eccezzjonijiet preliminari gew ceduti mill-konvenuti Abela b’verbal tas-16 ta’ April 2012 u l-hames eccezzjoni b’nota tat-30 ta’ Gunju 2014. L-eccezzjoni ulterjuri tal-gurisdizzjoni li tqajmet mill-konvenuti Abela (fol. 32 tal-process) giet deciza mill-Qorti b’sentenza tat-2 ta’ Ottubru 2012.

Jibqa’ ghalhekk jigi diskuss il-mertu tal-azzjoni. L-atturi qed isostnu illi t-tibdil li l-konvenuti Abela ghamlu fil-pjan terran tal-blokk ta’ tlett appartamenti in kwistjoni tmur kontra d-dispozizzjoni tal-artikolu 8(3)(a) tal-Kapitolu 398. Dan ighid hekk:

> Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), m’ghandux isir dan it-tibdil jew tigdid li gej fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha:
>
> (a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium;

Il-konvenuti Abela jirrispondu illi sta ghall-atturi jippruvaw li x-xogholijiet saru fil-partijiet komuni tal-blokk u fil-fatt mix-xiehda l-konvenuti jsostnu li fejn saru xogholijiet hi proprjeta taghhom. In oltre qed isostnu li ma sar ebda lment ghax-xogholijiet u kwindi hemm rinunzja ghall-azzjoni; sostnew ukoll lil l-madum li nqala’ kien ilu ezistenti u danneggjat u thaffru trinek fl-istess madum minhabba problema ta’ ilma riskontrati fil-meter tal-ilma li hemm taht it-tarag li jaghti l-ilma lil appartament tal-konvenuti, u kellhom isiru pipes godda. Minhabba l-qedem tal-madum kellu jinbidel kollu. In kwantu ghat-tibjid huma kellhom dritt ibiddlu l-kulur tal-hajt ghax proprjeta taghhom.

Meqjusin dawn ir-risposti, il-Qorti ser tindaga rigward iz-zewg aspetti mqajma, dik legali u l-ohra fattwali.

Prova tal-komunjoni tal-ambjenti fejn saru ix-xogholijiet

L-atturi esebew kuntratt li fih huma akkwistaw l-utili dominju temporanju tal-appartament numru 2 sovrapost ghal dak tal-konvenuti bin-numru 1 li jinsab fil-ground floor, datat 22 ta' Frar 1991 atti Nutar Philip Said (fol. 39 tal-process) fejn jinghad hekk:

> bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha, bil-komunjoni mal-flats l-ohra komponenti l-imsemmi blokk bini: tal-entrata, it-tromba tat-tarag bit-tarag relattiv, il-bejt u d-drainage-system

Fis-7 ta' Mejju 2008 l-istess atturi xtraw il-dirett dominju minghand il-Kummissarju tal-Artijiet (fol. 43 tal-process) b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Marisa Grech.

Da parti taghhom il-konvenuti Abela akkwistaw l-utili dominju temporanju tal-appartament fil-pjan terran b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tas-7 ta' Ottubru 1988, fejn jinghad hekk:

> of the ground floor tenement, called "Carnation' without number, in Tonna Street, Mosta with annexed garage forming part of a block of three apartments constructed on plot number eight (8) of the lands 'Ta Glent' and is bounded on the North East by said street, on the North West by plot nine (9) and on the South East by plot number seven (7) both from the same site, having the drains and drainage system in common with the rest of the block,

L-ewwel kwistjoni li trid tigi deciza ghalhekk hi jekk il-parti fejn saru x-xogholijiet hix wahda komuni jew tappartjenix biss lil konvenuti Abela.

Il-kuntratt tal-atturi fejn akkwistaw l-utili dominju temporanju jindika b'mod car illi apparti l-appartament numru 2 mixtri minnha, inkluz hemm il-komunjoni tal-entrata u tromba tat-tarag, bit-tarag. Dan il-kuntratt sar fl-1991 u gie akkwistat minghand il-konjugi Cutajar l-aventi causa ta' Michael Spiteri li akkwista l-art fl-1978 u bena l-appartamenti. Dan jirrizulta mill-

provenjenza fl-istess kuntratt. Ma giex esebit il-kuntratt tal-konjugi Cutajar li akkwistaw l-utili dominju temporanju fl-1980. L-atturi mbaghad xtraw id-dirett dominju li jerga' jistipula l-istess klawsola.

Il-kuntratt tal-konvenuti Abela li akkwistaw l-utili dominju temporanju tal-appartament numru 2 minghand il-konjugi Grech fl-1988 ma jsemmi xejn dwar komunjoni ta' partijiet tal-blokka hlief li jghid biss illi in komun hemm biss id-drains u drainage system tal-blokka. Il-konjugi Grech akkwistaw l-appartament minghand Michael Spiteri fl-1979. Ma giex esebit dan il-kuntratt anqas.

In mankanza ta' provi ohra li jitfghu aktar dawl fuq il-provenjenza jidher illi l-atturi ghandhom il-komunjoni tal-intrata, tarag u tromba tat-tarag tal-bokka fi propjeta. Hu minnu illi dan il-kuntratt ighid li l-komunjoni hi mal-appartamenti l-ohra. Jirrizulta mill-kuntratt tal-konvenuti Abela illi tali komunjoni ma tezistix u lanqas tista' tezisti billi huma akkwistaw biss l-utili dominju temporanju. Il-komunjoni tirrigwarda d-drains u in kwantu ghal bejt gie dikjarat biss illi ghandhom id-dritt li jwahhlu aerial u tank tal-ilma.

Madankollu l-fatt li ma jissemma' xejn dwar intrata, tarag u tromba fil-kuntratt tal-konvenuti Abela ma jimmilitax kontra l-konvenuti Abela billli ma jista' jitqies li akkwistaw l-enfitewsi tal-appartament minghajr l-access u uzu necessarju ghal appartament mill-intrata. Pero l-konvenuti Abela akkwistaw biss l-utili dominju temporanju tal-appartament u dan it-titolu qatt ma jista' jwassal kif qed jippretendu l-konvenuti fix-xiehda taghhom illi huma proprjetarji tal-intrata li mill-bieb ta' barra twassal sal-bieb tal-appartament taghhom, billi tali titolu lanqas ma seta' gie akkwist bil-kuntratt ta' utili dominju temporanju.

Meta l-atturi akkwistaw l-utili dominju tal-appartament bil-komunjoni tal-intrata, tarag u tromba fost affarijiet ohra mhix ta' rilevanza ghall-iskop tal-kawza ghax ma setghux xtraw sehem indiviz mill-proprjeta tal-komun pero dan inbidel meta huma esplicitament xtraw id-dirett dominju minghand is-sid li bieghilhom il-komunjoni tal-intrata, tarag u tromba fost affarijiet ohra. Kif inghad fl-Appell Civili **Adrian Delia noe vs Salvatore Xuereb et** (26/03/2010):

F’dan ir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li nghad fis-sentenza appellata dwar accessorji della cosa venduta meta kien qed jigi citata il-**Baudry-Lacantinerie** fejn l-ewwel Qorti irriteniet illi “Il-common parts ma jistghux jitqiesu bhala accessorji tal-flat imma distinti minn, anke jekk interdipendenti mieghu.” F’dak li l-ewwel Qorti ccitat mill-**Baudrie-Lacantinerie** jinghad espressament li “enumerando gli accessori della cosa venduta, e prendendo per ipotesi la vendita di una casa, dice che tale vendita comprende (enfazi ta’ din il-Qorti) anche i cortili, giardini, e recinti, e gli edifizii secondari che hanno la loro entrata dalla casa venduta, quando anche l’atto di vendita non ne faccia menzione in modo speciale”. (enfazi ta’ din il-Qorti). Issa apparti l-fatt li l-ambjenti komuni jissemmew espressament fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, din il-Qorti ma tistax tikondividi l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li dawn l-ambjenti komuni ma ghandhomx jitqiesu bhala accessorji tal-fond in vendita, billi l-appartament ma jistax ikun hemm access ghalih jekk mhux mill-bieb principali u mit-tarag komuni u l-bejt jservi mhux biss lis-sid tal-appartament sottostanti izda lill-komproprjetarji l-ohra kollha tal-appartamenti fl-istess blokk.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ser tilqa’ l-appell tal-atturi fuq l-aspett tal-komproprjeta` tal-bejt f’isem l-atturi.

Prova fil-mertu

Stabbilit illi l-atturi fl-aghar ipotesi (billi ma hemmx provi ulterjuri ta’ provenjenza rigward l-appartamenti l-ohra) huma proprjetarji in komun tal-ambjenti deskritti fil-kuntratt, jirrizulta bhala fatt illi l-konvenuti ghamlu s-segwenti xogholijiet fl-intrata lli minnha taccedi ghat-tarag fuq ix-xelluq li minnu titla’ ghal appartament numru 2 u sular fuqu ghal appartament numru 3. Fl-istess waqt fuq il-lemin tal-istess intrata issib taht it-tarag u mal-hajt tal-lemin tal-bini hemm il-bieb tal-appartament numru 1. Dan l-appartament ghandu zewg twieqi jizbokkaw fuq l-intrata. Taht it-tarag fl-istess intrata fuq in-naha l-ohra tal-faccata tal-appartament tal-konvenuti Abela hemm l-arloggi tad-dawl u ilma tat-tlett appartamenti.

Il-konvenuti Abela kellhom bzonn jaghmlu xi xogholijiet mill-main tal-ilma taht it-tarag ghall-appartament taghhom u biex biddlu s-sistema, haffru trinka wisa ta’ pulzier fil-wesgha tal-intrata sal-appartament taghhom u ksew l-intrata kollha bil-madum tac-ceramika fuq il-madum tal-marmettone li kien hemm originarjament. Ma ngiebet ebda prova mill-konvenuti dwar l-istat tal-madum originali. In oltre zebghu l-intrata b’kulur differenti mill-bqija tal-blokka tat-tarag u l-indani l-ohra.

Hu pacifiku li dan kollu sar bla kunsens tal-atturi, ghalkemm l-okkupanti Borg li kienu jirrisjedu fl-appartament numru 3 kienu indifferenti ghal dak li sehh. L-istess konvenuti Abela jiddikjaraw lli ma talbu ebda permess ghax-xogholijiet jew l-adezjoni tal-atturi.

Il-Qorti hi tal-fehma illi l-intrata hi parti komuni ghal bqija tal-blokka ghax tifforma parti mill-entratura li minnha taccedi kemm ghal pjan terran u kemm ghas-sulari sovrastanti. In oltre s-servizzi ta' ilma u dawl jinsabu taht it-tarag. Dan jirrizulta kemm fattwalment mill-access u mid-diritura tal-kuntratt ta' akkwist tal-atturi.

Il-kovenuti Abela jargumentaw illi qabel ma kien hemm bieb principali mill-bankina ghall-intrata tal-blokka kien hemm biss fetha u bi ftehim sar bieb tal-aluminium b'zewg tebqiet wiehed fuq ix-xellug u l-iehor fuq il-lemin, b'dak tax-xellug jaghti ghat-tarag li minnu jaccedu l-okkupanti tal-appartamenti numri 2 u 3 u dak tal-lemin li minnu jaccedi l-okkupant tal-appartament numru 1. Dan il-fatt ma jaghtix dritt ta' proprjeta tal-intrata lil konvenuti Abela u anqas jeskludi d-dritt kwezit tal-atturi skond il-kuntratt ta' akkwist taghhom. In oltre waqt l-access, il-Qorti setghet tinnota illi meta tidhol mit-tebqa fuq ix-xellug ma kien hemm xejn li jzomm persuna milli flok titla' t-tarag iddur mieghu fl-intrata fejn hemm l-appartament numru 1 billi ma hemm ebda ostakolu fiziku.

Il-Qorti ghalhekk hi konvinta illi tenut kont tal-kuntratt ta' titolu ta' proprjeta tal-atturi, u nuqqas ta' prova ohra kuntrarja kif ukoll bhala stat ta' fatt attwali, l-intrata fil-pjan terran tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni hi komuni ghall-atturi mal-okkupanti tal-appartamenti l-ohra ghalkemm il-Qorti mhix qed tiddeciedi xi kwalita ta' titolu ghandhom in-nuda proprjetarji tal-appartamenti l-ohra minghajr provi rilevanti li ma ngibux f'dawn il-proceduri. L-iktar li l-Qorti tista' tassumi hu illi min ghandu d-dominju dirett tal-appartament numru 1 ghandu wkoll id-dritt tal-komunjoni tal-proprjeta tal-partijiet komuni mill-atturi li pero fil-koncessjoni enfitewtika tal-konjugi konvenuti Abela gie limitat biss ghad-drains u dritt ta' istallazzjoni ta' aerial u tank tal-ilma fuq il-bejt. Il-Qorti tqis illi implicitament hemm ukoll inkluz l-access u kwindi l-uzu necessarju ghall-appartament mill-intrata komuni u access ghat-tank tal-ilma u l-aerial.

Natura tal-azzjoni

Madankollu dak li jinteressa l-Qorti f'din l-istanza hi n-natura tal-azzjoni attrici. L-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq l-artikolu 8(3)(a) tal-Kap. 398. Dan l-artikolu hu kategoriku fejn ebda tibdil jew tigdid fil-partijiet komuni ma jista' jsir minghajr il-kunsens unanimu tal-condomini f'dak li jbiddel l-estetika u dehra tal-condominium.

F'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva illi fid-definizjoni ta' condominium fil-Kapitolu 398 jinghad illi condominium hu binja fejn il-proprjeta, l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni hu vestit pro indiviso bejn tnejn jew aktar persuni u l-proprjeta tal-partijiet li mhux komuni hi vestita fl-istess tnejn jew aktar persuni.

Qari ta' l-artikolu jista' jpoggi f'dubju l-mertu tal-azzjoni attrici billi zgur il-proprjeta tal-appartament numru 1 mhix tal-konvenuti Abela ghalkemm l-access u uzu tal-intrata komuni fejn sar ix-xoghol b'necessita tappartjeni wkoll lilhom.

Madankollu harsa lejn l-artikolu 31(3) u 31(4) tal-Kap. 398 inehhi dan id-dubju peress illi moqrija flimkien kull condominium ezistenti qabel l-1995, kif inhu dan il-kaz billi l-condominium gie krejat hafna qabel minn ezami tal-kuntratti relattivi, japplikaw ghalih l-ligi tal-condominium fejn tezisti enfitewsi ta' wiehed u ghoxrin sena pero estendibbli oltre dan il-perjodu. Il-kuntratt tal-konvenuti Abela jistipula perjodu ta' hamsin sena rinovabbli ghal zewg perjodi ohra ta' hamsin sena il-wiehed li bdew mill-1976. Dan il-perjodu jikkombacja mal-perjodu ta' cens originarjament akkwistat mill-atturi fl-1980 kif jirrizulta mill-kuntratt taghhom.

Wara kollox, u dan jallacja mal-argument tad-dritt ta' access u anki uzu tal-partijiet komuni safejn mhux eskluz bejn id-dominus u l-enfitewta, l-istess enfitewta jakkwista drittijiet reali assimilati ma' dawk ta' sid b'certu limiti fuq il-fond akkwistat b'enfitewsi, differentement minn inkwilin li jakkwista biss drittijiet personali, u ghalhekk ghalkemm il-ligi tal-condominium fl-artikolu dwar id-definizzjoni ta' condominium tirreferi biss ghal sid, fl-artikolu 31 li hu l-artikolu transitorju tal-istess Kapitolu, il-legislatur ried li enfitewta ta' fond koncess lilu ghal aktar min wiehed u ghoxrin sena anki jekk il-perjodu originali hu ta' wiehed u ghoxrin sena izda estendibbli ghal perjodu akbar, kif inhu dan il-kaz, jitqies eligibbli ghal fini ta' applikazzjoni ta' Kap. 398.

Maghdud dan ghalhekk hu applikabbli l-Kapitolu 398 ghal kaz in ezami. L-artikolu invokat mill-atturi ma jhalli ebda diskrezzjoni izda hu wiehed mandatarju. Kull tibdil li jsir u li jbiddel l-estetika tal-condominium hu vjetat minghajr il-kunsens tal-condomini l-ohra kollha. Hu indubitat illi l-konvenuti Abela, kontra r-rieda u b'nuqqas ta' kunsens tal-atturi biddlu l-estetika tal-fond billi fl-intrata ghattew il-marmettone b'ceramika u biddlu l-kulur tal-hitan tal-istess intrata. Dawn il-kambjamenti saru in vjolazzjoni tal-ligi tal-condominium. Il-Qorti pero tistaqsi kemm kien necessarju li jitghatta l-madum kollu tal-intrata meta kull ma thaffret kienet trinka ta' pulzier u skond ix-xiehda ta' Alex Pace ta' Hal Mann, dan it-tip ta' marmettone ghadu jezisti izda l-kulur ivarja skond il-batch u l-qies li llum hu differenti minn dak li hemm fil-fond in kwistjoni. Hu minnu illi l-konvenuti Abela seta' kellhom il-bzonn li jaghmlu trinka izda zgur ma setghux minn fetha ta' pulzier li setghet tinnecesita ghalhekk it-tnehhija ta' maduma shiha l-wisa kollu fejn saret it-trinka, flok giet rimpjazzata b'dak li kien disponibbli f'dan iz-zmien, ibiddlu d-dehra billi jghattu l-madum kollu bic-ceramika billi inkullawh, u ghalhekk mhux probabbli li jigi ripristinat l-original. Dan imur kontra l-kelma espressa u anki l-ispirtu tal-istess ligi u t-talbiet attrici ghandhom ghalhekk jintlaqghu.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Abela, u tilqa' t-talbiet attrici, u ghal finijiet tat-tieni u tielet talba tordna lil konvenuti Abela fi zmien sitt xhur millum taht id-direzzjoni tal-perit Alan Saliba nominat mill-Qorti, spejjez tal-konvenuti Abela, jaqilghu l-madum tac-ceramika u l-madum ta' taht u jirrimpjazzawh b'marmettone/perlato simili jekk mhux identiku fil-kulur u daqs u li hu disponibbli fis-suq minghand is-socjeta Hal Mann Limited billi jidher mix-xhieda li din is-socjeta ghandha tali marmettone/perlato, kif ukoll jizbghu l-intrata bil-kulur tal-bqija tal-komun, u fin-nuqqas tawtorizza lil atturi jaghmlu dan ix-xoghol taht is-supervizzjoni tal-perit Alan Saliba, spejjez kollha ghal konvenuti Abela. Il-konvenut Stephen Caruana aventi cauza tal-kovenuti konjugi Borg ukoll konvenut f'din il-kawza hu marbut b'din is-sentenza ghalkemm ebda ordni ta' ripristinar ma hi qed issir fil-konfront tieghu. Spejjez tal-kawza jbatuhom il-kovenuti Abela.

< Sentenza Finali >

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