PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 22 ta' Mejju 2002

Numru 36

Rikors numru 889/92 DS

Carmelo Cuschieri u Carmelo Camilleri

vs

Margaret sive Peggy Smith, u b'nota tat-18 ta' Marzu 1993 l-Avukat Dottor John-Victor Mizzi assuma l-atti tal-kawza minflok l-istess Margaret sive Peggy Smith stante li tinsab imsiefra permanentement minn dawn il-Gzejjer, u b'nota tas-16 ta' Novembru 2001 l-Avukat Dottor John-Victor Mizzi ddikjara li huwa assuma l-atti fil-kwalita` tieghu ta' mandatarju ta' l-imsiefra Margaret sive Peggy Smith

Illum, 22 ta' Mejju 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-6 ta' Awissu 1992 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi l-attur Carmelo Cuschieri huwa propjetarju tal-flats numri tlieta (3), erba (4) u sitta (6) fil-blokk ta' flats imsemmi Villa Serena, Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, filwaqt li l-attur l-iehor Carmelo Camilleri hu propjetarju tal-flat numru hamsa (5) fl-istess blokk, filwaqt li l-konvenuta hija propjetarja tal-flats numru tnejn (2) fl-imsemmi block ta' flats.

Illi l-konvenut minghajr il-kunsens tal-atturi bhala ko-propjetarji tal-partijiet komuni tal-imsemmija block flats, qabdet u ghaddiet kanna tal-ilma mill-istess partijiet komuni u partikolarment mill-parking area komuni u l-entrata komuni u partijiet ohra komuni kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-konvenuta, interpellata ripetutament biex tnehhi u tirrimwovi dal-kanen tal-ilma mill-partijiet komuni u terga tpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu, baqghet inadempjenti;

talbu lil din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi, li:

1. tiddikjara li l-konvenuta ghamlet l-alterazzjonijiet fil-partijiet komuni tal-blokk ta' flats maghruf bhala Villa Serena, Shipwreck Promenade,

Xemxija, St. Paul's Bay, minghajr il-kunsens tal-atturi bhala ko-propjetarji ta' l-istess partijiet komuni, billi ghaddiet kanen tal-ilma;

2. tikkundanna lill-konvenuta biex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn din il-Qorti, tnehhi u tirrimovi il-kanen tal-ilma fuq imsemmija a spejjez taghha, u dan okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

3. Fin-nuqqas li taghmel dan fiz-zmien lilha hekk prefiss tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet ta' rimozzjoni tal-kanen tal-ilma a spejjez tal-konvenuta taht id-direzzjoni tal-istess periti.

Bl-ispejjez – komprizi Lm4 ta' erba ittri interpellatorji, kontra l-konvenuta li tibqa' ngunta minn issa stess ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn qalet:

1. Illi preliminarjament in-nuqqas ta' interess gjuridiku kif dikjarat fl-att tac-citazzjoni tal-atturi stante l-fatt li l-unika interess tal-atturi fil-kwistjoni odjerna mhux dak li l-konvenuta allegatament ghamlet alterazzjonijiet fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhala "Villa Serena", f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, izda kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-interess tal-atturi huwa li l-konvenuta, wara li kellha hsarat fil-kanen principali tal-ilma li jghatu ghall-appartament taghha, l-appartament numru tnejn (2), liema kanen kienu joriginaw minn kamra sottostanti l-istess blokk ta' appartamenti, u rigward it-titolu ta' liema kamra hemm kawza pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc "Carmelo Cuschieri et vs Joseph M. Attard et noe." (Citaz Nru 208/88 JDC – differita ghat-3 ta' Dicembru 1992), tghaddi tali kanen mill-partijiet komuni basta dawn l-istess joriginaw minn din il-kamra fuq

imsemmija stante l-fatt li jekk dawn il-kanen ma joriginawx mill-kamra imsemmija tali fatt jista' jkollu ezitu fuq il-kawza fuq imsemmija;

2. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghal dak fuq espost, izda in linea preliminari, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante l-fatt li kif jirrizulta mill-istess atti tac-citazzjoni (Citaz. Nru 208/88 JDC) fuq imsemmija, l-atturi, f'dan ir-rigward anka l-konvenuta mhux il-propjetarji assoluti tal-appartamenti u tal-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti in kwistjoni, izda *al massimo* huma biss l-utilisti perpetwi ta' xi appartamenti fl-istess blokk ta' appartamenti u similmenti tal-partijiet komuni *pro indiviso* ma terzi, filwaqt li d-dirett dominium perpetwu isejjah lis-socjeta' St. George's Leasing & Contracting Ltd. kontra liema socjeta' l-atturi kien imisshom ukoll avanzaw il-pretenzjonijiet taghhom.

3. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghal dak fuq espost, izda in linea preliminari, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante l-fatt li kif jirrizulta mill-istess atti tac-citazzjoni (Citaz. Nru. 208/88 JDC) fuq imsemmija, mhux talli l-attur Carmelo Camilleri mhux il-propjetarju assolut tal-appartament numru hamsa (5) fil-blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhala "Villa Serena" f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, izda kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-anqas ma huwa l-uniku w assolut utilista perpetwu ta' l-istess appartament numru hamsa (5), izda tali utile dominium perpetwu huwa pro indiviso ma' terzi, ossia Alfred Kenneth u Maria Vittoria ahwa Camilleri jew l-aventi kawza taghhom, kontra liema terzi l-atturi kien imisshom ukoll avanzaw il-pretezjonijiet taghhom;

4. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghal dak espost, izda in linea preliminari, in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante l-fatt li kif

jirrizulta mill-istess atti tac-citazzjoni (Citaz. Nru. 208/88 JDC) fuq imsemija, l-atturi u l-konvenuta mhux talli mhux il-propjetarji asoluti tal-apartamenti w l-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti in kwistjoni, u mhux talli l-attur Carmelo Camilleri mhux l-utilista perpetwu uniku w assolut tal-appartament numru hamsa (5) fl-istess blokk, izda fl-istess blokk jezisti utilista perpetwu iehor, ossia Joseph M. Attard li jgawdi l-appartament numru wiehed (1) u pro indiviso jgawdi u jutilizza l-partijiet komuni tal-istess blokk – u dan apparti t-titolu ulterjuri li dan l-istess qed javanza fuq il-kamra li tinsab taht il-blokk ta' appartamenti in kwistjoni mill-liema kamra kienu joriginaw il-pajpijiet tal-ilma tal-*main* li kienu jissuplixxu l-appartamenti individwali bis-sistema ta' l-ilma – kontra liema terza persuna l-atturi kien imisshom ukoll avanzaw l-pretensjoni taghhom;

5. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghal dak fuq espost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuta bhala komprojetarja inqdied bil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhal "Villa Serena", f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, skond id-destinazzjoni tal-istess partijiet komuni kif stabbilita bl-uzu, stante l-fatt li huwa l-uzu li minn tali partijiet komuni fi blokk ta' appartamenti bhal dawk in kwistjoni, li jinghadu pajpijiet tal-ilma liema pajpijiet iwasslu l-*main* ghall-appartamenti partikolari, *multo magis* meta fl-istess partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, mhux talli hemm oggetti komuni, bhal *meters* tal-elettriku li skond il-ligi w l-uzu ghandhom ikunu vicin sewwa tal-pajpijiet tal-ilma tal-*main*, u mhux kif, li kieku ma gewx installati, tali pajpijiet in kwistjoni mid-Dipartiment tal-Ilma fejn, effettivament gew installati, tali *meters* tal-elettriku kienu jkunu mhux anqas minn sbatax il-metru l-boghod minn tali pajpijiet tal-ilma w ghaldaqstant

kontra l-ligi u l-uzu u kif ukoll ta' perikolu assolut; izda hemm ukoll fl-istess partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni oggetti privati bhal ventilaturi, *wires* tal-elettriku w bozoz tal-elettriku, *wires* tat-telefon, pajpijiet tal-ilma u diversi oggetti ohra; u fi kwalunkwe kaz minhabba tali diversi oggetti ohra f'xi partijiet komuni l-konvenuta kienet giet moghtija l-kunsens tacitu mill-istess atturi;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuta fejn, wara li ppremettiet:

Illi l-blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhala "Villa Serena" f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, huwa kompropjetat mill-atturi-rikonvenuti, Alfred Kenneth Camilleri u Maria Camilleri jew l-aventi kawza taghhom, Joseph M. Attard u l-konvenuta rikonvenuta, u s-socjeta' St. George's Leasing & Contracting Ltd.;

Illi f'tali blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhala "Villa Serena" f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, hemm xi partijiet komuni, fosthom *drive-in*, bitha, sistemi tal-ilma, dawl u drenagg, entrata, tarag, hitan u diversi oggetti ohra li generalment jezistu fi blokk ta' appartamenti bhala dak il-blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhala "Villa Serena" f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, liema partijiet huma kompropjati pro-indiviso bejn diversi persuni;

Illi llum jirrizulta ampjament li fost tali kompropjetarji hemm nuqqas ta' ftehim kif tali oggetti in komuni ghandhom bl-ahjar mod jigu amministrati u gawduti fl-ahjar interess tal-kompropjetarji nfishom u tal-oggetti in komuni.

Illi l-blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhala "Villa Serena" f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, kif l-istess isem tal-blokk jimplika origina bhala Villa wahda w zmien wara giet maqsuma w zviluppata f'diversi appartamenti separati;

Illi f'diversi oggetti in komuni fil-blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhala "Villa Serena" f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, hemm sahansitra bzonn ta' xi reparazzjonijiet w alterazzjonijiet urgenti, u dan apparti l-manutenzjoni regolari ta' tali oggetti in komuni, liema reparazzjonijiet, alterazzjonijiet u manutenzjonijiet ma jistghux isiru fl-ahjar interess tal-kompropjetarji w tal-oggetti in komuni, u minhabba f'hekk l-anqas ma jistghu tali oggetti in komuni jigu amministrati w gawduti ahjar, u dan minhabba l-istess nuqqas ta' ftehim bejn il-kompropjetarji;

talbet lil din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi, li:

1. Jigi dikjarat li fil-blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhala "Villa Serena" f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, hemm oggetti in komuni liema oggetti in komuni mhux qed jigu amministrati w gawduti bl-ahjar mod stante nuqqas ta' ftehim bejn il-kompropjetarji;
2. Jigi mahtur amministratur jew jekk ikun mehtieg grupp ta' amministraturi, anka jekk ikun mehtieg minn fost il-kompropjetarji nfishom sabiex permezz ta' tali amministratur jew grupp ta' amministraturi fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-kompropjetarji, jigu amministrati w gawduti ahjar l-istess oggetti in komuni fil-blokk ta' appartamenti komplessivament maghrufa bhala "Villa Serena" f'Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay; u

3. Jigu stabbiliti d-drittijiet w obbligi ta' tali amministratur jew grupp ta' amministraturi hekk kif mahtur skond it-tieni talba fuq esposta.

Bl-ispejjez kontra l-atturi – rikonvenuti li minn issa huma ngunti in subizjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuta fejn qalu:

1. Illi l-kontrotalba, kif proposta, hija insostenibbli, ghax f'kawza, fejn l-istess konvenuta, qed teccepixxi, erronjament, li l-gudizzju mhux integru ghax ma hemmx kull min ghandu interess fil-vertenza, hija ma tistax tirrikonvjeni biss lill-uhud mill-partijiet interessati ghal talbiet bhal dawk maghmula minnha. Se mai imissha ipproduciet b'istanza separata kontra kull min skondha ghandu dritt u interess fil-vertenza.
2. Illi filwaqt li ghall-azzjoni esperita mill-eccipjenti, kull wiehed mill-kompropjetarji ghandu l-interess guridiku li jippromwovi azzjoni principali bhal dik minnhom proposta, u ma hemm ghalfejn ikunu atturi il-propjetarji kollha, u lanqas ma hemm ghalfejn jigu citati fil-kawza ko-propjetarji ohra, fil-kontrotalba dan hu necessarju stante li it-talba ghan-nomina ta' amministratur tinteressa lill-kullhadd, anki lil min mhux fil-kawza odjerna.
3. Illi f'kull kaz ma jidhirx li it-talbiet fil-kontro-talba ghandhom jigu milqugha, ghax hawn no si tratta ta' nuqqas ta' ftehim bejn il-propjetarji dwar l-amministrazzjoni u godiment ta' oggetti in komun, izda ta' xogholijiet u alterazzjonijiet fil-partijiet komuni minn wahda mill-propjetarji minghajr il-kunsens tal-esponenti, kif gja ammess minn Margaret Smith fil-kors tad-depozizzjoni taghha quddiem l-Imhallef Supplenti.
4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tas-16 ta’ Mejju 1995 li permezz tieghu gie nominat l-assistent gudizzjarju l-Avukat Dottor Paul Caruana Curan sabiex jigbor il-provi;

Rat il-verbali tax-xhieda u l-atti l-ohra relattivi;

Ikkunsidrat illi:-

Ic-citazzjoni odjerna saret a bazi ta’ l-artikolu 493 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

> *“Ebda komproprjetarju ma jista’ jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta’ gid ghal kulhadd.”*

L-atturi qed jilmentaw li l-konvenuta, minghajr ma l-ewwel ottjeniet il-kunsens taghhom, ghaddiet kanna ta’ l-ilma mill-partijiet komuni tal-block flats bl-isem ta’ Villa Serena, Shipwreck Promenade, Xemxija. Il-konvenuta stess fix-xiehda taghha moghtija fit-12 ta’ Awissu 1992 ammettiet li ghamlet dan. Hija qalet testwalment:

> *“About a year ago I re-routed a main water pipe up to my ground-floor flat because I had a faulty supply. Asked whether I requested plaintiffs’ permission before re-routing this pipe, I state that I did not because I was not aware that I had to. Employees from the Water Works Department actually laid the pipe but I saw them put it there though I did not actually ask them to put it there.”*

Il-konvenuta xehdet ukoll in kontro-ezami:

> *"The water pipes originally went into a room which is the subject of a lawsuit between plaintiffs and third parties and has not yet been decided. For that reason my water pipes had to be re-routed as otherwise I could have no water. I had no water for three years in fact."*

Fl-ewwel eccezzjoni taghha difatti l-konvenuta ssostni li l-atturi ma ghandhomx l-interess guridiku msemmi fic-citazzjoni peress li l-uniku interess taghhom huwa li l-kanen ta' l-ilma joriginaw mill-imsemmija kamra. Dan ma jirrizultax mill-provi prodotti mill-konvenuta, konsistenti unikament mix-xiehda taghha, u inoltre huwa michud mill-attur Carmelo Cuschieri meta xehed quddiem l-assistent gudizzjarju fil-15 ta' Lulju 1997. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta hi insostenibbli.

Fit-tieni, tielet u raba' eccezzjonijiet taghha l-konvenuta teccepixxi, ghal diversi ragunijiet, in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju. Dawn huma wkoll kollha insostenibbli peress li kull komproprjetarju ghandu d-dritt jipprotegi l-interessi tieghu fi proprjeta` mizmuma *pro indiviso*. F'kaz analogu deciz mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Marzu 1985 fl-ismijiet **John Grech vs Guza Cremona, armla** (Vol. LXIX.ii.191) fejn il-konvenuta appellata kienet ghamlet xi xoghlijiet f'fond okkupat minnha izda li kien ghadu komuni, dik l-Onorabbli Qorti qalet li s-sinifikat ta' l-artikolu 530 (illum 493 fuq citat) tal-Kodici Civili hu *"li biex l-attur appellant jirnexxi fl-azzjoni tieghu, bizzejjed jipprova li hu stess ma kienx ta l-imsemmi kunsens tieghu u ma jehtiegx li ssir il-prova jekk inghatax jew le l-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra. F'dan is-sens il-gudizzju propost mill-attur appellant huwa integru billi ma hemmx bzonn li jkun hemm ukoll fil-kawza il-komproprjetarji l-ohra. Taw jew ma tawx dan il-kunsens taghhom, huma jew ma humiex fil-kawza, jekk jigi ppruvat li x-xoghlijiet saru*

mill-konvenuta appellata minghajr il-kunsens ta' l-attur appellant – u ghal dan ma jehtiegx li jkunu fil-kawza l-komproprjetarji l-ohra – l-istess xoghlijiet ma setghux isiru u l-azzjoni ghandha tirnexxi".

Fil-hames eccezzjoni taghha l-konvenuta ssostni li nqdiet bil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti skond id-destinazzjoni ta' l-istess partijiet kif stabbilita bl-uzu. Fil-kaz in ezami l-konvenuta ghaddiet kanna ta' l-ilma minn partijiet komuni ta' l-imsemmijin appartamenti, u dan ghamlitu minghajr il-kunsens ta' l-atturi. Ghalkemm hija ssostni li nqdiet bil-partijiet relattivi skond id-destinazzjoni ta' l-istess partijiet kif stabbilit bl-uzu, dan ma jirrizultax mill-provi. Difatti, mir-ritratti Dok. CS u CS1 esebiti mill-attur Carmelo Cuschieri fis-seduta tat-2 ta' April 1993 (a fol. 35) huwa evidenti li minn fejn tinsab ghaddejja l-kanna ta' l-ilma li ghamlet il-konvenuta, m'hemmx kanen ohrajn ghaddejjin. Hija kien imissha ghaddiet il-kanna ta' l-ilma kif bl-istess mod kif kienet ghaddejja qabel, u cioe` mohbija u minn dawk l-ambjenti li kienu effettivament destinati biex jinghaddu l-kanen ta' l-ilma.

Issa ghalkemm l-atturi fic-citazzjoni ndikaw li l-konvenuta ghaddiet il-kanna ta' l-ilma sahansitra mill-*parking area*, jirrizulta li fil-*parking area* din tinsab midfuna u difatti mix-xhieda mismugha jidher li l-ilmenti principali ta' l-atturi jikkoncernaw dik il-parti tal-kanna li tinsab mikxufa fuq in-naha ta' gewwa tal-partijiet komuni ta' l-appartamenti fejn allura hija estetikament kerha u parti minnha hija mqieghda b'tali mod li wiehed jista' jahbat maghha. Ghalhekk it-talbiet attrici huma gustifikati u l-konvenuta ghandha tirrimwovi l-kanen ta' l-ilma li jinsabu mikxufa, izda ma tara l-ebda raguni ghaliex ghandhom jigu rimossi wkoll dawk li jinsabu midfuna.

Il-konvenuta pprevalixxiet ruhha minn din ic-citazzjoni biex taghmel kontro-talba fejn qed titlob, inter alia, in-nomina ta' amministratur sabiex jigu

amministrati l-partijiet komuni ta' l-istess blokk ta' appartamenti. Fil-fehma tal-Qorti, kif tajjeb eccepew l-atturi, il-kontro-talba hija insostenibbli peress li l-amministrazzjoni ta' proprjeta` komuni tinteressa lill-komproprjetarji kollha u billi c-citazzjoni giet intavolata biss minn tnejn mill-komproprjetarji, il-konvenuta qieghda b'hekk tirrikonvjeni biss uhud mill-partijiet interessati.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, tichad il-kontro-talba taghha, tilqa' t-talbiet attrici, u konsegwentement:

(1) tiddikjara li l-konvenuta ghamlet alterazzjonijiet fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti maghruf bhala Villa Serena, Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul's Bay, minghajr il-kunsens ta' l-atturi bhala komproprjetarji ta' l-istess partijiet komuni billi ghaddiet kanen ta' l-ilma,
(2) tikkundannaha, kif rapprezentata, biex fi zmien tliet xhur tnehhi u tirrimwovi l-kanen ta' l-ilma fuq imsemmija u li jinsabu mikxufin a spejjez taghha taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. John Papagiorcopoulo li qed jigi nominat ghal dan l-iskop,
(3) fin-nuqqas li taghmel dan fiz-zmien prefiss, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess ix-xoghlijiet ta' rimozzjoni tal-kanen ta' l-ilma a spejjez ta' l-istess konvenuta, kif rapprezentata, u taht id-direzzjoni ta' l-istess A.I.C. John Papagiorcopoulo.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, kif rapprezentata.

ONOR. IMHALLEF

DR. DAVID SCICLUNA **D/REGISTRATUR**