PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **244/2009**

L-AVUKAT DOTTOR RAMON ROSSIGNAUD (KI 375648M) MARTU L-PROKURATUR LEGALI VERONICA ROSSIGNAUD (KI 271354M) U RUDOLPH U PAMELA KONJUĠI ROSSIGNAUD (KI 606550M) U (KI 331055M) RISPETTIVAMENT; L-AVUKAT DOTTOR RAMON ROSSIGNAUD U RUDOLPH ROSSIGNAUD UKOLL FIL-KWALITA' TAGĦHOM TA' KO-AMMINISTRATURI TAL-CONDOMINIUM

VS

NORMAN U MARGARET KONJUĠI ROSSIGNAUD (KI 332245M) U (KI 362851M) RISPETTIVAMENT

U B'NOTA TAT-18 TA' SETTEMBRU 2013 TA' YVETTE SMITH ROSSIGNAUD U TA' CLAUDE ROSSIGNAUD JASSUMU L-ATTI TAL-KAWŻA BĦALA KURATURI DE JURE TAL-WIRT BATTAL TAL-MEJJET MISSIERHOM NORMAN ROSSIGNAUD

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sbatax (17) ta' Jannar, 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali sabiex jiġi dikjarat illi r-rikorrenti għandhom id-dritt li jkomplu x-xogħolijiet fil-partijiet komuni tal-blokk appartamenti żviluppat minnhom fi 12, Sir Adrian Dingli Street, Sliema; sabiex jiġu likwidati danni allegatament kaġunati lir-rikorrenti mill-intimati per kawża tal-opposizzjoni tal-intimati għall-iżvilupp; u sabiex l-intimati jiġu kundannati jirriduċu l-ftuħ tat-twieqi fil-*penthouse* proprjeta' tagħhom previa dikjarazzjoni li t-twieqi qed jaggravaw servitu fil-konfront tal-atturi.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar il-ħdax (11) ta' Marzu 2009, ir-rikorrenti **<u>Av Dr Ramon Rossignaud et</u>** ippremettew:

   a. *Illi b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fl-10 ta' Settembru 1996, il-partijiet qasmu l-arja tal-fond 12, Sir Adrian Dingli Street, Sliema, billi l-iżvilupp kien għadu ma sarx, billi s-sitt appartamenti ġew assenjati tnejn lil kull waħda mit-tlett koppji u in segwitu għad-diviżjoni baqa' in komun il-garage, l-entrata, tromba tat-taraġ, lift, il-bejt u l-arja tal-penthouse u tal-istairwall, oltre l-partijiet l-oħra kollha destinati għall-użu "komuni" – paragrafu ta' qabel l-aħħar tal-kuntratt;*

   b. *Illi skond il-para 3.2 fol 4 ta' Dok B anness mal-kuntratt ix-xogħol fil-'common areas' kellu jitlesta fi żmien 12-il xahar, mit-terminazzjoni tal-kostruzzjoni li saret fin-1997 taħt is-superviżjoni tal-Perit Edgar Rossignaud;*

c. *Illi l-pjanta tal-bejt annessa mal-kuntratt ma kinitx tindika fejn kellhom jinbnew il-ħitan u jitpoġġew it-tankijiet tal-ilma, għalkemm fil-para 4.8 a fol 10 ta' Dok B kien ġie miftiehem li dawn għandhom ikunu f'parti ċentrali tal-bejt għall-privatezza ta' min juża l-penthouse;*

d. *Illi wara li unilateralment l-intimati rriduċew il-parti aċċessibbli tal-bejt komuni għal cirka terz (1/3), l-esponenti stiednu ripetutament lill-intimati, biex jaqblu fuq pjanta tal-bejt aċċettabbli għall-partijiet kollha, iżda dawn irrifjutaw;*

e. *L-intimati dan għamluh mingħajr komunikazzjoni mal-atturi, u b'ingann billi kemm lill-Perit, kif ukoll lill-kuntrattur, qalulhom li l-bejt hu proprjeta' tagħhom, u mhux komuni, kif fil-fatt hu;*

f. *Illi l-esponenti ottjenew Permess PA 6496/97 fl-20 ta' April 1998 li jirrispetta d-drittijiet tal-ko-proprjetarji kollha;*

g. *Illi l-intimati kkontestaw din l-applikazzjoni f'kull stadju, iżda l-permess ġie kkonfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell b'sentenza tad-9 ta' Frar 2001; u biex ma jsirx progress fix-xogħol iġġieldu mal-Perit, li kellu jirrinunzja għall-inkarigu;*

h. *Illi fis-17 ta' Diċembru 1999 l-esponenti inkarigaw lill-kuntrattur jibni l-ħitan tal-bejt skond il-permess PA 6496/97, iżda l-intimati llegalment biddlu dan il-layuot, li reġa' ġie ripristinat b'ordni tal-Qorti taħt is-superviżjoni tal-Perit David Pace, minnha nominat, wara d-deċiżjoni tal-4 t'Ottubru 2000 – sentenza li għaddiet in ġudikat, billi għalkemm l-intimati appellaw, irtiraw l-appell b'nota tal-20 ta' April 2001, appell ċedut fil-14 ta' Ġunju 2001;*

i. *Illi kif jidher mir-ritratt anness Dok R – l-intimati abusivament kabbru t-twieqi tal-Penthouse, b'mod li aggravaw is-servitu fil-konfront tal-atturi, in kontravenzjoni tal-Artikolu 475 tal-Kap 16;*

j. *Illi bejn Ottubru u Novembru 2008, wara l-opposizzjoni inizjali tal-intimati, sar ix-xogħol tal-kontrabejt, waterproofing, insulation u katusi;*

l-intimati eventwalment ma opponewx għal dan ix-xogħol billi huma jibbenefikaw l-aktar billi ż-żewġ sulari sottostanti l-bejt huma proprjeta' tagħhom għalkemm sal-lum baqgħu ma ħallsux sehemhom;

k. *Illi fis-16 ta' Diċembru 2008, l-intimati fiżikament u personalment waqfu lill-kuntrattur li jwaħħal il-ħadid fuq il-bejt, kundizzjoni imposta fil-permess, billi l-intimati naqsu li jżommu setback fis-sular sottostanti, proprjeta' taħghom; u fid-19 ta' Diċembru 2008 ma ħallewx ħaddiem ieħor jagħmel ix-xogħol ta' tindif fil-garage komuni. In oltre kienu waqfu lill-bajjad Joseph Zammit fl-10 ta' Jannar 2000 u fil-25 ta' Ġunju 2008;*

l. *Illi wara d-19 ta' Diċembru 2008, l-intimati biex jassikuraw li ma jsir l-ebda progress fix-xogħol, prattikament kuljum, ipparkjaw il-vettura tagħhom quddiem l-entrata tal-garage komuni;*

m. *Illi f'laqgħa tas-16 ta' Jannar 2009, il-maggioranza tal-kondomini ddeċidew li jsiru x-xogħolijiet tal-ħadid fuq il-bejt fit-2 ta' Frar 2009 fit-8.30am – liema xogħolijiet ma setgħux isiru minħabba l-opposizzjoni tal-intimati;*

n. *Illi l-intimati m'għandhomx id-dritt li jibqgħu snin sħaħ jopponu għall-prosegwiment tax-xogħolijiet, billi l-kwistjoni tal-layout tal-bejt ġiet determinata mill-Qorti, u f'proprejta' komuni fit-termini tal-Artikolu 8 tal-Kap 398 titwettaq ir-rieda tal-maggioranza u mhux tal-minoranza;*

o. *Illi din l-opposizzjoni w ostruzzjoni inġustifikata għal prosegwiment ta' xogħolijiet da parti tal-intimati kkawżat danni konsiderevoli għall-atturi;*

p. *Illi dina l-Qorti laqgħet proviżorjament l-mandat t'inibizzjoni bejn il-partijiet numru 224/2009 JA fis-6 ta' Frar 2009, u b'mod definittiv fit-2 ta' Marzu 2009;*

q. *Illi għalkemm saru diversi tentattivi ta' medjazzjoni, dawn kollha fallew, billi l-intimati baqgħu jinsistu fuq 'lay-out' tal-bejt kif minnhom illegalment magħmul;*

r. *Illi l-intimati ħadu l-liġi b'idejhom meta 1. imponew fuq l-atturi 'lay-out' tal-bejt mingħajr konsultazzjoni magħhom; 2. iġġieldu mal-Perit minnhom inkarigat fil-kuntratt u 3. meta reċentement qed personalment jopponu li jsir ix-xogħol;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi:

i. *Li l-atturi għandhom id-dritt li jkomplu x-xogħolijiet fil-common parts kemm skond il-kuntratt tal-10 ta' Settembru 1996, kif ukoll skont il-provvedimenti tal-Kap 398; u li l-opposizzjoni għall-prosegwiment tax-xogħolijiet da parti tal-intimati hi abusiva u llegali billi tikkontravjeni kemm il-kuntratt ta' diviżjoni kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap 398 – u għalhekk għandu jiġi kkonfermat il-Mandat t'Inibizzjoni numru 224/2009 JA, a tenur tal-Artikolu 843 (i) tal-Kap 12, u jitkomplew ix-xogħolijiet kollha fil-partijiet komuni li għadhom ma sarux mingħajr xkiel skond il-kuntratt citat;*

ii. *Li dina l-opposizzjoni għal snin sħaħ ikkawżat danni konsiderevoli lill-atturi, liema danni għandhom jiġu likwidati okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati;*

iii. *Li l-konvenuti jiġu kkundannati jirriduċu l-ftuħ tat-twieqi fil-Penthouse proprjeta' tagħhom, għall-istess daqs u qisien tat-twieqi fis-sulari sottostanti skond il-pjanta annessa mal-kuntratt, previa d-dikjarazzjoni li t-twieqi fil-qisien preżenti jaggravaw is-servitu fil-konfront tal-atturi, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom iffissat, u fin-nuqqas, ix-xogħol isir mill-atturi a spejjeż tal-konvenuti taħt is-superviżjoni tal-Perit nominat mill-Qorti.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Marzu 1998 Dok IT anness, tas-26 ta' Novembru 1999 Dok IT1 anness, tal-Protest tas-17 ta' Jannar 2000 Dok P anness, tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Jannar 2000 Dok IT2 anness, tal-24 ta' Frar 2000 Dok IT3 anness, tat-23 ta' Jannar 2002 Dok IT4 anness

u tal-Kontroprotest tat-30 ta' Ġunju 2006 Dok KP anness u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' risposta datata tnejn u għoxrin (22) t'April 2009, l-intimati **Norman u Margaret konjuġi Rossignaud** eċċepew:

    a. *Illi din il-Qorti ma hiex kompetenti ratione materiae peress li l-mertu tal-każ odjern kellu jiġi riferit lill-Arbitraġġ skond il-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk il-konvenuti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

    b. *Illi mingħajr preġudizzju għall-fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti għandha qabel xejn tistenna l-eżitu ta' arbitraġġ li diġa' ġie preżentat ai termini tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta li f'każ ta' eżitu favorevoli għall-konvenuti, dawn ser ikollhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex l-atturi fil-kawża ma setgħux jipproċedu fil-kwalita' minnhom premessa, u cioe bħala ko-amministraturi;*

    c. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-kawża kif imposta ma ġietx preżentata fl-istess ismijiet tal-mandat ta' inibizzjoni 224/09 peress li l-ko-amministraturi Dr Ramon Rossignaud u Rudolph Rossignaud issa qegħdin jaġixxu wkoll f'isimhom proprju u mal-konjuġi tagħhom, u għalhekk att ma jsegwix lill-ieħor;*

    d. *Illi r-rikorrenti fl-ewwel talba tagħhom barra milli talbu konferma tal-mandat a tenur ta' l-artikolu 841(3) tal-Kap 12, marru oltre dak li talbu fl-istess mandat. L-unika talba li kellhom id-dritt li jressqu r-rikorrenti kellha tkun biss bħal dik tal-Mandat 224/09 u għaldaqstant it-talbiet ta' din il-kawża għandhom jiġu respinti;*

    e. *Illi jekk ir-rikorrenti veru jridu jimxu skond il-kuntratt, il-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandux japplika, u l-assoċjazzjoni tar-residenti għandha titwaqqaf wara li jitlestew il-partijiet komuni skond il-kuntratt,*

u dan anke in omaġġ tal-prinċipju selecta una via non datur recusus ad alteram;

f. *Illi di piu l-esponenti qatt m'opponew għat-tkomplija tax-xogħlijiet skond il-kuntratt, anzi insistew u wettqu xogħolijiet, li kif se jiġi konfermat fil-kors tal-kawża kkooperaw ma' ħaddiema u ħallsu kontijiet ta' xi xogħol li sar skond il-kuntratt, li jispeċifika kollox dwar il-finishings. Ix-xkiel li kkaġuna d-dewmien fil-proġett ġej mill-fatt illi kuntrarjrament għal dak kollu li ppremettew fir-rikors ġuramentat, l-atturi riedu jagħmlu xogħlijiet ġodda li jmorru kontra l-istess kuntratt u għad-dannu ta' l-esponenti b'insistenza li l-esponenti jaċċettawhom biex jibdew minnhom kif fil-fatt għamlu;*

g. *Illi kwantu għat-talba tal-likwidazzjoni tad-danni, din għandha tiġi rispinta, peress li l-esponenti m'għandhom ebda raġuni għalfejn jirrispondu għad-danni, għax ma kkawżaw ebda danni, u lanqas treġi kwantu jirrigwarda d-dewmien fil-proġett, peress li dan kien dovut għall-intransiġenza ta' l-istess atturi, li riedu jiddipartixxu minn kull konvenzjoni kuntrattwali. Għaldaqstant kull talba għad-danni qiegħda tiġi rispinta u dan apparti li l-esponenti nfushom qed isofru danni;*

h. *Illi t-tielet talba dwar tibdil fl-istruttura għandha similment tiġi respinta għax hija pależament frivola peress li l-appartamenti ta' l-espoennti nbnew mill-kuntrattur fuq struzzjonijiet tal-perit tal-proġett skond il-kuntratt u l-ftehim ta' bejn il-partijiet. Fil-fatt it-twieqi ta' kulħadd huma ta' daqs differenti, tant li dik ta' l-appartament numru erbgħa li jappartjeni lil wieħed mir-rikorrenti hija akbar minn dik ta' l-appartament numru ħamsa ta' l-esponenti. It-twieqi ta' l-appartament ta' l-esponenti kif mibnija huma sanzjonati mill-MEPA mingħajr ma kien hemm oġġezzjoni tar-rikorrenti. It-twieqi tas-sular sottostanti mhumiex skond il-pjanta tal-kuntratt kif qed jiddikjaraw ir-rikorrenti;*

i. *Illi tajjeb jiġi sottolineat illi kull permess tal-MEPA li jinħareġ dan ikun bla preġudizzju għad-drittijiet ċivili ta' terzi, u l-atturi qed jinvokaw l-*

istess permessi tal-MEPA biex jiddipartixxu mill-kuntratt miftiehem bejn il-partijiet;

j. *Illi la l-permessi maħruġa u lanqas il-kawża ta' spoll li qed tiġi invokata ma jbiddlu s-sustanza tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet bil-kuntratt fuq imsemmi, u lanqas il-fatt li llum qed jingaħd li hemm assoċjazzjoni ta' condomini ma jistgħu jiskartaw il-prinċipju kuntrattwali ta' pacta sunt servanda;*

k. *Illi fl-aħħar nett, l-ispejjeż mitluba għad-dokumenti esebiti, fosthom notifiki doppji bla bżonn, u li mhux kollha in konnsessjoni ma' din il-kawża, u oħrajn gia mħallsa, l-esponenti qed jikkontestawhom.*

Salv risposti ulterjuri.

Bl-ispejjeż, inkluż tal-mandat ta' inibizzjoni 224/09 u b'riserva għal kwalunkwe azzjoni ulterjuri inklużi għad-danni kontra l-atturi minn issa nġunti għas-subizzjoni.

5. B'risposta ulterjuri datata sitta (6) t'Ottubru 2010, l-intimati eċċepew ukoll il-preskrizzjoni tat-tieni talba attriċi ai termini tal-artiklu 2153 u 2156(f) tal-Kap 16.

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti **l-Av Dr Ramon Rossignaud et** u d-dokumenti annessi miegħu;

7. Rat l-atti tal-mandat t'inibizzjoni nru 224/09 JA esebiti mir-rikorrenti a fol 31 *et seq* tal-proċess, u mmarkati **Dok MAN**;

8. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati **Norman u Margaret konjuġi Rossignaud** u d-dokument anness magħha;

9. Rat l-affidavit ta' **Neal Rossignaud** immarkat **Dok NeR** a fol 157 tal-proċess;

10. Rat l-affidavit ta' **Rudolph Rossignaud** immarkat **Dok RuR** a fol 158 *et seq* tal-proċess u d-dokument anness miegħu;

11. Rat l-affidavit tal-**Av Dottor Ramon Rossignaud** immarkat **Dok RaR** a fol 169 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

12. Rat l-affidavit ta' **Veronica Rossignaud** immarkat **Dok VeR** a fol 176 *et seq* tal-proċess;

13. Rat l-affidavit ta' **Pamela Rossignaud** immarkat **Dok PaR** a fol 180 tal-proċess;

14. Rat illi din il-Qorti kif diversement presjeduta appuntat ir-rikors għas-smigħ għas-seduta tad-dsatax (19) ta' Novembru 2009;

15. Rat l-affidavit ta' **Spiru Mifsud** immarkat **Dok SM** a fol 186 tal-proċess;

16. Rat l-affidavit tal-**Perit Edgar Rossignaud** immarkat **Dok ER** a fol 187-188 tal-proċess;

17. Rat id-deċiżjoni tal-Arbitru (illum Imħallef) Dr Robert Mangion tat-30 ta' Novembru 2009, esebita mir-rikorrenti u mmarkata **Dok DRM** a fol 193 *et seq* tal-proċess;

18. Rat l-ittra tal-4 ta' Jannar 2010 u ċertifikat li d-deċiżjoni tikkostitwixxi titolu eżekuttiv rilaxxjat miċ-Ċentru Malti tal-Abitraġġ, esebiti mir-rikorrenti u mmarkati **Dok CTE u CTE1** rispettivament, a fol 197-198 tal-proċess;

19. **Rat illi l-intimati rtiraw l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet fir-risposta ġuramentata, waqt is-seduta illi nżammet quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar 2010**;

20. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija bil-ġurament minn **Rudolph Rossignaud** prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħdax

(11) ta' Mejju 2010 quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, a fol 201 *et seq* tal-proċess;

21. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija bil-ġurament minn **Rudolph Rossignaud** riprodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sitta (6) t'Ottubru 2010 quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, a fol 214 *et seq* tal-proċess;

22. Rat illi, b'risposta ulterjuri datata sitta (6) t'Ottubru 2010, l-intimati eċċepew il-preskrizzjoni tat-tieni talba attriċi ai termini tal-artikolu 2153 u 2156(f) tal-Kap 16;

23. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija bil-ġurament minn **Dr Ramon Rossignaud** prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sitta (6) t'Ottubru 2010 quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, a fol 222 *et seq* tal-proċess;

24. Rat l-affidavit ta' **Norman Rossignaud** a fol 236 *et seq* tal-proċess u d-dokumenti annessi miegħu;

25. Rat l-ittri uffiċjali esebiti mill-intimati bħala **Dok NR28, NR29 u NR30** a fol 392 *et seq* tal-proċess, il-protest esebit minnhom bħala **Dok NR31** a fol 403 *et seq* tal-proċess, is-*survey* li sar mill-Perit Anthony Fenech Vella u mmarkat **Dok NR32** a fol 404 tal-proċess u l-affidavit ta' **Mario Attard Trevisan** immarkat **Dok NR33** a fol 419 *et seq* tal-proċess;

26. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament mogħtija minn **Joseph Farrugia**, in rappreżentanza tal-**MEPA**, prodott mill-intimati waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Frar 2011 quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, a fol 433 *et seq* tal-proċess;

27. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament mogħtija minn **Rudolph Rossignaud**, riprodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Frar 2011 quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, a fol 438 *et seq* tal-proċess;

28. Rat l-affidavit ta' **Margaret Rossignaud** a fol 445 *et seq* tal-proċess;

29. Rat l-affidavit tal-**Perit Edgar Rossignaud** a fol 519 *et seq* tal-proċess;

30. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament mogħtija minn **Rudolph Rossignaud**, riprodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2011 quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, a fol 522 *et seq* tal-proċess;

31. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament mogħtija minn **Margaret Rossignaud**, prodotta mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Novembru 2011 quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, a fol 544 *et seq* tal-proċess;

32. Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda bil-ġurament mogħtija minn **Norman Rossignaud**, prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Novembru 2011 quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta, a fol 552 *et seq* tal-proċess;

33. Rat id-dokumenti esebiti mill-intimati permezz ta' nota datata tnejn (2) ta' Frar 2012, immarkati **Dok XYZ1 sa XYZ6B** a fol 584 *et seq* tal-proċess;

34. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Diċembru 2012 a fol 640 *et seq* tal-proċess;

35. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimati datata erbgħa (4) ta' Marzu 2013 a fol 651 *et seq* tal-proċess;

36. Rat illi, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Frar 2014, ġie dikjarat illi l-kawża kienet qed titħallas għas-sentenza;

37. Rat il-kopja tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2014 fl-ismijiet *Norman Rossignaud et vs Rudolph Rossignaud et noe*, esebita mill-konvenuti a fol 716 *et seq* tal-proċess;

38. **B'assenjazzjoni ta' kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċċju tal-Prim Imħallef nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'April 2024, din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta;**

39. Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tar-rikorrenti waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2024, u rat illi l-intimati kienu qed jirrimettu ruħhom għal dak illi kien jirriżulta mill-atti;

40. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

41. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

<u>Il-Fatti tal-Każ</u>

42. Jirriżulta mill-atti illi b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat nhar l-għaxra (10) ta' Settembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin[1], il-partijiet, illi kienu jippossjedu in kwantu għal Dottor Ramon u martu Veronica Rossignaud terz (1/3) indiviż, Norman u martu Margaret Rossignaud terz (1/3) indiviż, u Rudolph u martu Helen Pamela sive Pamela Rossignaud terz (1/3) indiviż, tas-sit fabrikabbli preċedentement okkupat mill-fond bl-isem *"New Jersey House"*, numru tnax (12) gia numru sebgħa u tletin (37), internament konsistenti f'żewġ flats markati bl-ittri 'A' u 'B' f'Sir Adrian Dingli Street, gia Dingli Street, Sliema, waslu għal ftehim illi permezz tiegħu ftehmu u qablu illi jinbena blokk ta' sitt (6) appartamenti u *garage spaces*, kif ukoll illi l-appartamenti jiġu assenjati kif isegwi:

Dr Ramon u martu Veronica Rossignaud	Apt 1 u 4
Norman u martu Margaret Rossignaud	Apt 5 u *penthouse*
Rudolph u martu Pamela Rossignaud	Apt 2 u 3

[1] A fol 41 *et seq* tal-proċess

43. Skont il-kuntratt ta' diviżjoni, kull porzjon kellu jiġi assenjat *"bil-komunjoni tal-partijiet komuni mal-flats l-oħra tal-istess blokk inkluż il-bejt u l-arja w il-garage komuni"*, u ġie wkoll speċifikat fl-istess kuntratt illi, *"Qed jiġi miftiehem illi in segwitu għall-dina d-diviżjoni ser jibqgħu in komun il-garage, l-entrata, tromba tat-taraġ, lift, il-bejt u l-arja tal-pent house u tal-istair well, oltre l-partijiet l-oħra kollha destinati għall-użu komuni"*.

Eċċezzjonijiet ta' Natura Preliminari

44. Din il-Qorti tibda billi tirrileva illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati, u cioe l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae* u l-eċċezzjoni illi din il-Qorti għandha tistenna l-eżitu ta' arbitraġġ li ġie preżentat ai termini tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew irtirati mill-konvenuti stess waqt is-seduta tal-21 ta' Jannar 2010[2]. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom;

45. Huwa minnu illi l-intimati eventwalment eċċepew ukoll il-preskrizzjoni permezz ta' risposta ulterjuri, iżda din il-Qorti hija tal-fehma illi din l-eċċezzjoni m'għandhiex tiġi indirizzata f'dan l-istadju, iżda għandha tiġi indirizzata aktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

It-Talbiet Rikorrenti

46. Din il-Qorti rat illi din il-kawża ilha pendenti kważi sittax (16)-il sena, minnhom għaxar (10) snin differita sabiex tingħata sentenza. Kien għalhekk illi din il-Qorti ħasset illi, hekk kif ġiet lilha assenjata din il-kawża, kellha terġa' tagħti l-opportunita' lill-partijiet jittrattaw il-kawża quddiemha, stante illi riedet tara jekk, effettivament, kienx hemm xi progress fil-mori tad-differimenti illi jista' jaffettwa d-deċiżjoni ta' din il-Qorti. Infatti, mit-trattazzjoni ulterjuri tar-rikorrenti jirriżulta lil din il-Qorti illi:

[2] Vide verbal a fol 200 tal-proċess

(a) **il-partijiet komuni tlestew;**

(b) **l-appartamenti tar-rikorrenti tlestew ukoll u saħansitra jabita fl-Appartament Nru 3 r-rikorrent Rudolph Rossignaud; u**

(c) **l-appartamenti tal-intimati għadhom fi stat *shell*[3];**

Dawn it-tliet fatti ma ġewx kontestati mill-intimati, illi rrimettew ruħhom fuq dak illi kien diġa' jirriżulta mill-atti;

47. Din il-Qorti semgħet ukoll illi dak illi r-rikorrenti qed jinsistu fuqu f'dan l-istadju, huma s-segwenti:

(i) **Dikjarazzjoni illi l-konvenuti ma żammewx is-*setback* fil-kċina skont il-pjanta annessa mal-kuntratt** – Din it-talba, iżda, ma ġietx inkluża fit-talbiet fir-rikors promotur, u għalhekk din il-Qorti mhix sejra tagħti deċiżjoni dwarha;

(ii) **Dikjarazzjoni illi l-konvenuti ħadu deċiżjoni dwar il-*layout* tal-bejt mingħajr ma kkonsultaw lir-rikorrenti** – Inkorporata fl-ewwel talba rikorrenti;

(iii) **Dikjarazzjoni illi l-konvenuti fetħu twieqi minn ħajt sa ħajt fil-*penthouse*, u cioe twieqi ikbar minn kif kien miftiehem skont il-kuntratt** – Inkorporata fit-tielet talba rikorrenti; u

(iv) **Likwidazzjoni u ħlas ta' danni dovuti lilhom mill-konvenuti, sabiex jagħmlu tajjeb għal dewmien illi r-rikorrenti jsostnu illi kien kaġunat bl-oppożizzjoni tar-rikorrenti għax-xogħol illi sar fil-partijiet komuni tul is-snin** – It-tieni talba rikorrenti;

48. Filwaqt illi huwa minnu illi l-Qorti trid tiddeċiedi fuq it-talbiet kif redatti fir-rikors promotur u mhux fuq sottomissjonijiet li jsiru wara, din il-Qorti ma

[3] Vide traskrizzjoni tat-trattazzjoni, a fol 792 tal-proċess

tarax illi jkun jagħmel sens illi tiddeċiedi dwar talbiet illi effettivament diġa ġew sorvolati, speċjalment fil-każ tal-ewwel talba rikorrenti. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tindirizza t-talbiet rikorrenti fl-ambitu tal-pretensjonijiet illi għad għandhom f'dan l-istadju, u dana sabiex tassigura ruħha illi kwalsiasi vertenzi pendenti bejn il-partijiet jiġu finalment determinati.

L-Ewwel Talba Rikorrenti

49. Permezz tal-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu essenzjalment tliet (3) affarijiet:

(a) Dikjarazzjoni li l-atturi għandhom dritt ikomplu xogħol fil-partijiet komuni skont il-kuntratt u l-Att Dwar il-Condominia;

(b) Dikjarazzjoni li l-oppożizzjoni tal-konvenuti għal dan ix-xogħol hija illegali u abbużiva għax tikkontravjeni l-kuntratt u l-Att Dwar il-Condominia; u

(c) Konferma tal-Mandat t'Inibizzjoni bin-numru 224/2009 JA fl-ismijiet premessi;

50. Mhux kontestat illi l-iżvilupp kellu jsir skont il-kundizzjonijiet elenkati f'**Dok B** anness mal-kuntratt ta' diviżjoni, liema dokument kien jifforma parti integrali mill-kuntratt, u infatti l-partijiet kollha jikkontendu illi l-intenzjoni tagħhom minn dejjem kienet illi jiġu rispettati l-kundizzjonijiet f'**Dok B**, kif hekk għadha. Infatti, filwaqt illi r-rikorrenti, fit-talbiet tagħhom, jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi huma għandhom dritt illi jkomplu xogħolijiet fil-partijiet komuni skont il-kuntratt, l-intimati, fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta ġuramentata tagħhom, jaffermaw ukoll illi huma *"qatt m'opponew għat-tkomplija tax-xogħlijiet skond il-kuntratt, anzi insistew u wettqu xogħlijiet, li kif se jiġi konfermat fil-kors tal-kawża ikkoperaw ma' ħaddiema u ħallsu xi kontijiet skond il-kuntratt, li jispeċifika kollox dwar il-finishings."*

51. Madanakollu, din il-Qorti rat illi t-talbiet rikorrenti jagħmlu wkoll referenza għall-Att Dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta), u jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi x-xogħol isir mhux biss skont il-kuntratt, iżda wkoll skont il-provvedimenti tal-Att Dwar il-Condominia. Dan huwa l-ewwel punt illi qed jiġi kontestat, stante illi l-intimati qed jinsistu illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta mhumiex applikabbli għall-każ in eżami, u li għandhom japplikaw id-disposizzjonijiet kuntrattwali. Din il-Qorti sejra għalhekk tibda billi tindirizza din il-vertenza bejn il-partijiet:

A. <u>L-Applikabilita' o Meno tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

52. Jibda biex jingħad illi r-rikorrenti qed jinvokaw il-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi jikkontendu illi l-*layout* tal-bejt, illi tiegħu ma kienx hemm pjanta annessa mal-kuntratt tal-1996, għandu jsir kif deċiż b'vot tal-maġġoranza tal-condomini, ai termini tal-Artikolu 8(1) tal-Kap 398, u cioe skont il-pjanta tal-Applikazzjoni għal Permess bin-numru 6496/97 (**Dok XYZ5** a fol 619 tal-proċess);

53. L-Artikolu 3 tal-Kap 398 jistabbilixxi illi, "*Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4, l-artikolu 6(2) u (3), l-artikoli 7, 8 u 10, l-artikolu 11(2), l-artikolu 15, l-artikolu 16(2), u l-artikoli 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 u 26 għandhom jiġu osservati f'kull każ ta' condominium u kull ftehim li jmur kontrihom m'għandu jkollu ebda effett.*";

54. Jiġi mfakkar illi l-kundizzjonijiet illi fuqhom kellu jsir l-iżvilupp mertu tal-kawża odjerna ġew stipulati fil-kuntratt tal-għaxra (10) ta' Settembru 1996, cioe qabel daħal fis-seħħ il-Kap 398, iżda l-condominium ġie reġistrat mal-Assoċjazzjoni tal-Conodmini nhar l-erbatax (14) ta' Jannar 2009[4]. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Jack M. A. Olin et vs Anthony Sant Portanier noe*[5]:**

[4] Dok MR3 a fol 476 tal-proċess
[5] Appell Ċivili Nru 22/2010, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 6 t'Ottubru 2010

[I]r-regolamentazzjoni tal-kondominja fil-ligi Maltija ddahhlet fis-sehh bil-promulgazzjoni ta' l-Att XXIX ta' l-1997 b'dan li d-disposizzjonijiet varji tieghu saru operattivi bis-sahha ta' l-Avviz Legali 160 tas-sena 2001 b'effett mill-1 ta' Lulju, 2001 jew l-1 ta' Jannar, 2002 skond il-kaz. Inter alia, dan l-Att haseb bl-Artikolu 31 (1) tieghu illi "id-disposizzjonijiet ta' l-Artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 u 22 (7) (d) ta' dan l-Att ghandhom japplikaw ghal condominia li kienu jezistu qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att". Il-punt kollu skond l-appellat nomine mhux qieghed hawn ghaliex skond l-assunt tieghu gjaladarba dan il-provvediment transitorju ma kkomprendiex ukoll l-Artikolu 3 ta' l-Att, l-Istatut ma tilefx l-effikacja tieghu u l-Assocjazzjoni ma kienetx marbuta bil-ligi in forza ta' l-ezistenza tad-"dritt kwezit" krejat b'dak l-Istatut. Fil-kuntest l-istess appellat nomine jiccita gurisprudenza rigwardanti r-retroattivita tal-ligi gdida f'materja kontrattwali u jippretendi li allura l-Att ma setax jimmodifika l-istatus quo definit bl-Istatut fil-mument tad-dhul in vigore tieghu u m'ghandux lanqas jipprevali fuq il-ftehim konkordat, senjatament il-klawsola li kienet tahseb ghat-tehid ta' decizjoni b'maggoranza semplici;

Wiehed logikament jifhem illi r-rikorrenza li l-appellat nomine jaghmel ghad-"dritt kwezit" hu dak minnu intenzjonat li l-ligi l-gdida ghandu jkollha zona delimitata ta' attwazzjoni u li allura d-disposizzjonijiet taghha ghandhom jirrispettaw dawk id-drittijiet li, mitwielda minn fatt akkwizittiv validu taht il-ligi precedenti, jkun gja dahlu fil-patrimonju tas-soggett avolja l-okkazjoni tipprezenta ruhha taht in-normi godda;

Huwa utli li jibda biex jigi osservat illi, kif deciz, "meta gudikant jew interpretu jigi biex japplika l-ligi ghall-kaz

*prattiku, l-ewwel tfittxija u indagni li ghandha ssir minnhom hija dik li jaraw liema ligi ghandha tigi applikata; u din in- necessita tidher aktar cara specjalment meta ligi gdida tigi attivata u maghmula effikaci dwar materja li qabel jew ma tkunx regolata, jew li tkun regolata mil-ligi anterjuri. Dan aktar u aktar johrog car meta jigi kunsidrat fejn il-materja in diskussjoni tkun tirrigwarda fattijiet kompjuti, jew li kellhom il-bidu u l-inkomincjament taghhom taht l-imperu tal-ligi antika jew anterjuri li tkun irregolathom u jipprotraw ruhhom, f'din l-ahhar ipotesi (mhux fl-ewwel wahda tal-fatt kompjut), taht il-ligi l-gdida". ("**Chev. Antonio Cassar Torreggiani nomine -vs- Nutar Dr. Vincenzo Gatt nomine**",* Appell Civili, 12 *ta' Mejju, 1950);*

Din il-predetta decizjoni tkompli tillustra fuq l-insenjament ta' awturi kontinentali illi f'tema ta' dritt transitorju ghandhom jigu rigwardati fost ohrajn dawn il-principji:-

i. li l-attijiet jew it-trasferimenti huma regolati mil-ligi li tahtha jkunu gew kompjuti;

ii. li l-attijiet mibdija taht il-ligi l-antika u li jestendu ruhhom taht il-gdida, ghandhom jigu regolati minn din ta' l-ahhar;

iii. li meta jkun jezisti veru u proprju dritt kwezit kompjut taht il-ligi antecedenti, dak id-dritt ghandu effikacja fih innifsu li jirrezisti ghall-applikazzjoni tal-ligi l-gdida f'kaz ta' mutament tal-ligi anterjuri;

55. Din il-Qorti tqis għalhekk illi d-deċiżjonijiet illi ttieħdu dwar bidliet fil-pjanti, fl-iżvilupp u fl-istruttura tal-blokka għandhom jiġu kkonsidrati *on a case-by-*

case basis, b'dana illi fejn deċiżjoni tkun ittieħdet qabel daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Condominia, għandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-kuntratt, filwaqt illi f'deċiżjoni li ttieħdet wara li daħal fis-seħħ l-istess Att, ikunu japplikaw, fejn relevanti, d-disposizzjonijiet tal-Att dwar il-Condominia.

B. <u>Il-*Layout* tal-Bejt</u>

56. Id-disposizzjonijiet relattivi relevanti fil-kuntratt tal-għaxra (10) ta' Settembru 1996 huma s-segwenti:

> *4.8 Il-partijiet jaqblu li fuq il-bejt tal-penthouse isir Aerial tar-Radio u tat-Television jew 'Dish' wieħed u komuni li magħhom kull appartament għandu dritt jikkomunika. Inoltre kull appartament ikollu dritt għal-water tank, fuq dan il-bejt, bl-apparat awtomatiku neċessarju għal pompa tal-ilma, li jkun ta' 1,000 litru u ta' għamla waħda. Għandu jingħata aċċess għal fuq il-bejt tal-Penthouse meta meħtieġ għal xi manutenzjoni jew tiswija, mis-sid jew l-okkupant tal-Penthouse.*
>
> *Il-parti tal-bejt tal-Penthouse fejn jitqegħdu s-servizzi fuq imsemmija għandha tkun ċentrali kemm ikun possibbli, u magħluqa b'opramorta biex tinżamm il-privatezza għal min ikun igawdi mit-terrazzini tal-Penthouse.*

57. Il-Qorti rat illi l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1996[6], għalkemm turi l-bejt, ma turix kif kellu jiġi mqassam il-bejt. L-ewwel pjanta illi kienet turi l-*layout* tal-bejt hija dik annessa mal-Applikazzjoni għall-Permess bin-numru 6496/1997[7]. Din l-applikazzjoni, sottomessa mir-rikorrenti, ġiet approvata nhar l-20 t'April 1998, u appellata mill-intimati kemm quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, illi ċaħad l-appell b'deċiżjoni tas-sittax (16) ta' Frar

[6] **Dok XYZ4A u B** a fol 617-618 tal-proċess
[7] **Dok XYZ5** a fol 619 tal-proċess

1999, kif ukoll quddiem il-Qorti ta' l-Appell (Superjuri), illi ċaħdet l-appell b'sentenza tad-disgħa (9) ta' Frar 2001;

58. Jirriżulta lil din il-Qorti għalhekk illi d-deċiżjoni dwar il-fatt illi l-bejt kellu jinqasam u titla' l-opramorta ttieħdet qabel daħal fis-seħħ l-Att Dwar il-Condominia, b'dana illi din il-Qorti hija tal-fehma illi huma unikament id-disposizzjonijiet kuntrattwali illi għandhom japplikaw f'dan ir-rigward;

59. Din il-Qorti hija tal-fehma illi dan il-*layout,* cioe dak skont il-Permess Nru 6496/1997 huwa l-aktar *layout* illi jirrispetta dak illi ġie pattwit bejn il-partijiet fil-kuntratt, stante illi huwa spazju ċentrali, magħluq b'opramorta, u rtirat 'il ġewwa miż-żewġ terrazzini tal-*penthouse*. Inoltre, huwa wkoll l-aktar *layout* illi jirrispetta l-fatt illi, effettivament, il-bejt huwa miżmum in komun bejn il-partijiet. Anke jekk għall-grazzja tal-argument l-ispazji żgħar miftuħa fl-opramorta jiġu magħluqa b'xatba tal-ħadid kif urew li lesti jagħmlu r-rikorrenti, l-intimati xorta waħda huma koperti fi kwalunkwe każ bil-kundizzjoni imposta fil-kuntratt illi l-aċċess jingħata minnhom skont l-esiġenzi. Huwa minnu illi l-kundizzjoni nkitbet fis-sens illi, *"Għandu jingħata aċċess"* b'tali mod illi tagħti lil wieħed x'jifhem illi l-aċċess ma jistax jiġi rifjutat; madanakollu dan xorta waħda jfisser illi l-intimati ser ikunu jafu min kellu aċċess għall-bejt, fi x'ħin kellu l-istess aċċess u r-raġuni illi għaliha ngħata l-aċċess. Dan premess, iżda, l-intimati lanqas jistgħu jippretendu illi r-rikorrenti jkollhom biss passaġġ minn spazju illi tiegħu huma effettivament ko-proprjetarji. Għaldaqstant, **<u>fil-każ tal-bejt, din il-Qorti qed tordna illi r-rikorrenti għandhom dritt li jkomplu x-xogħol skont kif approvat fil-Permess Nru 6496/97,</u>** cioe skont il-pjanta mmarkata **Dok XYZ5** a fol 619 tal-proċess.

C. <u>Bidliet fil-Garaxx</u>

60. B'kuntrast mal-każ tal-bejt, il-pjanti annessi mal-kuntratt tal-1996 kienu jispjegaw eżattament kif kellhom jiġu l-*parking bays* fil-garaxx, cioe sitt *bays*, mingħajr il-*boxrooms* u bi *splay wall*. In oltre, ġie speċifikat ukoll fil-

klawsola 4.7 illi, *"Il-garage għandu jintuża biss għall-ipparkjar ta' karozzi u mhux għal storage, workshop jew xi użu personali ieħor [...]";*

61. Jirriżulta lil din il-Qorti illi d-deċiżjoni da parti tal-atturi sabiex jagħmlu xi emendi fil-pjanta tal-garaxx tmur lura għall-1997 wkoll, u infatti din il-Qorti rat illi l-Perit Edgar Rossignaud kien issottometta applikazzjoni għal *Marginal Changes to Development* għal dan il-għan (GD 00144/97)[8]. Il-konvenuti jsostnu illi huma ma kinux jafu b'din l-applikazzjoni;

62. Bħal fil-każ tal-bejt, din il-Qorti tqis illi l-fatt illi d-deċiżjoni ttieħdet ferm qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att Dwar il-Condominia, huma d-disposizzjonijiet kuntrattwali li japplikaw, anke fil-każ tal-garaxx; iżda f'dan il-każ ir-rikorrenti ma jsibux konfort f'dak illi ġie pattwit, stante illi l-kuntratt huwa ċar, u l-pjanta annessa miegħu ma tħalli l-ebda lok t'interpretazzjoni dwar il-mod kif kellu jiġi żviluppat;

63. Għaldaqstant, **fil-każ tal-garaxx, din il-Qorti qed tordna illi r-rikorrenti jwettqu x-xogħol fil-garaxx skont kif miftiehem fil-kuntratt tal-1996,** b'dana illi jiġi żviluppat - jew, jekk diġa lest, jiġi ripristinat - skont il-pjanta mmarkata **Dok XYZ4A** a fol 617 tal-proċess.

D. L-Oppożizzjoni tal-Konvenuti

64. Fit-tieni parti tal-ewwel talba, ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni li l-oppożizzjoni tal-kovnenuti hija llegali u abbużiva għax tikkontravjeni l-kuntratt u l-Att dwar il-Condominia;

65. Minkejja illi r-rikorrenti ngħataw raġun dwar il-*layout* tal-bejt, din il-Qorti ma tqisx illi l-oppożizzjoni tal-konvenuti għal-*layout* propost mir-rikorrenti tista' titqies bħala waħda illi hija llegali u abbużiva, stante illi, fil-fehma tal-Qorti, tali oppożizzjoni ma kinitx waħda kappriċċjuża, iżda waħda vantata mill-biża' tagħhom t'introspezzjoni fil-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-

[8] **Dok NR5 sa NR9**a fol 351 *et seq* tal-proċess

Qorti tifhem illi l-konvenuti riedu jaċċertaw ruħhom illi jkunu wżaw l-armi kollha illi tagħtihom il-liġi sabiex jissalvagwardjaw il-pożizzjoni tagħhom, kif għamlu, *inter alia*, bl-appelli interposti mill-Permess Nru 6496/1997, il-proċeduri t'Arbitraġġ u l-kawża ta' spoll. Dan kien, evidentement, każ fejn kull parti baqgħet twebbes rasha, hekk kif osservat ukoll mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet ***Norman Rossignaud et vs. Rudolph Rossignaud et noe*[9]*,*** bir-rikorrenti jsibu l-konfort ta' xulxin u s-saħħa fil-fatt illi huma fil-maġġoranza, u l-intimati jsibu l-konfort fil-fatt illi ċertu deċiżjonijiet kienu jirrikjedu qbil unanimu bejn il-ko-proprjetarji, sabiex kull parti attentat tissalvagwardja l-porzjon mill-blokk illi tagħha hija ko-/proprjetarja;

66. Din il-Qorti għalhekk mhix tal-fehma illi din il-parti tal-ewwel talba timmerita illi tintlaqa'.

E. Konferma tal-Mandat t'Inibizzjoni Nru 224/2009 JA

67. Finalment, ir-rikorrenti qed jitolbu illi jiġi konfermat b'mod perpetwu dak mitlub fil-mandat t'inibizzjoni bin-nru 224/2009 JA;

68. Ġie ritenut, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Carmelo Farrugia et vs Debono Developments Limited*[10]**:

> *M'huwiex possibbli li l-qorti 'Tikkonferma b'mod permanenti l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1595/2007' (hames talba tal-atturi). Mandat ta' inibizzjoni hu wiehed mill-mandati kawtelatorji, u jinhareg bhala mizura temporanja waqt li jkunu pendenti l-proceduri. Fejn il-qorti tilqa' t-talba u tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, ir-rikorrent ghandu jaghmel kawza ghall-jedd pretiz*

[9] Rik Ġur 351/2009 JA, Qorti tal-Appell (Superjuri), 28 ta' Frar 2014
[10] Ċit Nru 1235/2007, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ A Ellul, 30 ta' Jannar 2012 (in ġudikat)

minnu, u mhux biex il-qorti tikkonferma b'mod perpetwu l-mandat ta' inibizzjoni.

69. Hekk ukoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Mark A Sammut vs Albert Xuereb et***[11], minbarra illi saret referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana illi lkoll ikkonfermaw l-istess prinċipji, ġie ritenut:

> *Il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin fuq dan il-punt hija pjuttost kopjuza, u dejjem gie ritenut illi mandat ta' inibizzjoni ma jistghax ikun inperpetwita' propju ghaliex in-natura tieghu hija wahda kawtelatorja, intiza sabiex tipprevjeni li jigi rekat dannu ghad-dritt pretiz minn parti, waqt li jkun qed jigi ezaminat u deciz jekk dan id-dritt fil-fatt jissussistix. Ghalhekk, dak li jrid isir wara l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, huwa l-intavolar ta' kawza ghall-jedd pretiz, ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ma jistabilixxix l-ezistenza ta' drittijiet.*

70. Din il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-aħħar parti tal-ewwel talba rikorrenti.

<u>It-Tieni Talba</u>

71. Permezz tat-tieni talba, ir-rikorrenti qed jitolbu l-likwidazzjoni u ħlas ta' danni per konsegwenza tal-oppożizzjoni da parti tal-intimati għall-iżvilupp. **Rudolph Rossignaud**, fl-affidavit tiegħu[12], jipprospetta illi huma dovuti lir-rikorrenti danni fis-somma ta' €384,197, filwaqt illi huma dovuti wkoll lilu personalment danni fis-somma ulterjuri ta' €47,053;

[11] Rik Nru 355/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J Padovani Grima, 20 t'Ottubru 2016 (in ġudikat)
[12] A fol 161 tal-proċess

72. L-**Artikolu 1030** tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi, *"Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu",* filwaqt illi l-**Artikolu 1031** tal-Kap 16 ikompli billi jgħid, *"Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu."*;

73. Ġurisprudenza kopjuża tfakkar dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Antonio Borg noe et vs Guido Abela et***[13], u cioe illi:

> *[F]'kawża għad-danni hemm żewġ stadji - "an et quantum": cjoe' d-dikjarazzjoni ta' responsabilita', u, f'każ ta' affermazzjoni ta' dik ir-responsabilita', l-aċċertament ta' l-eżistenza u tal-miżura tad-danni."*

74. Ġie wkoll affermat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Kevin Mifsud vs Sparkasse Bank Malta plc et***[14] illi:

> *[H]uwa prinċipju kwalifikat fil-liġi illi "kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu" (Artikolu 1031, Kodiċi Ċivili). Din in-norma tikkostitwixxi l-punt kardinali tar-responsabilita' extra-kontrattwali u tenunċja r-regola li l-awtur tal-leżjoni għandu jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi negattivi patrimonjali subiti mit-terz. Din ir-responsabilita' għandha bħala fonti tagħha l-imġieba imputabbli, li tista' tkun doluża jew kolpuża. Imġieba din li għandha jkollha neċessarjament ness ta' kawżalita' ma' l-event dannuż;*

75. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri), fis-sentenza fl-ismijiet ***GO plc vs Schembri Infrastructures Limited et***[15], fakkret ukoll dak illi kien ġie stabbilit fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Martin Paul Vella et vs Chris Micallef***[16]:

---

[13] Appell Kummerċjali, 14 ta' Mejju 1954 (Vol XXXVIII.II.i, p 300). Ara wkoll, *inter alia*, Ċit Nru 3327/1996/1, ***Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Limited***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 23 t'April 2010 (in ġudikat, peress illi l-Appell intavolat minnha ġie ċedut); Appell Ċiv Nru 166/2004/1, ***Citadel Insurance plc et vs Jonathan Borg***, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 29 ta' Mejju 2009

[14] Appell Ċiv Nru 637/2003/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 9 ta' Frar 2005

[15] Rik Nru 420/11/1 SM, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2023

[16] Appell Ċiv Nru 653/2008/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 6 t'Ottubru 2010

*F'materja ta' danni hu ben assodat illi l-kundanna dwarhom tippresupponi ħtija f'min ikun ġabhom fis-seħħ. Ħtija din li trid per forza tirriżulta minn xi att jew trasgressjoni tad-dover u mankanza tad-debita diliġenza, għal liema jirreferu l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili. Bir-raġun, kif rilevat fis-sentenza fl-ismijiet "***George Thomas Davison -vs- Joseph Azzopardi nomine***", Appell Kummerċjali, 2 ta' Marzu 1962, "mill-analisi ta' l-istess disposizzjonijet tal-liġi jirriżulta illi għall-applikazzjoni tagħhom għandhom jikkonkorru tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) l-imputabilita' ta' l-istess fatt għal min ikun għamlu, u (3) id-dannu kaġonat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f'delitt ċivili, jew fi kważi-delitt li jobbligaw l-awtur tagħhom għar-riżarċiemnt tad-dannu kaġonat mhux biss lill-vittma ta' l-att illeċitu, imma anke lil kull min indirettament jirriżenti d-danni; [...]*

[...]

Hi dottrina elementari sew magħrufa illi "per dare lugo a repsonsabilita' è necessario che esiste un rapporto di causa ad effetto tra il fatto illecito e il danno" (ara **Fadda, "Giurisprudenza sul Codice Civile"***, Vol V p 721). Dan il-prinċipju sab rispons favorevoli f'diversi deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna, kif tixhed is-sentenza fl-ismijiet* ***"Giovanni Sare' -vs- Carmelo Farrugia et"****, Appell Kummerċjali, 6 ta' Frar 1928. Fi kliem ieħor, "hu imprexxindibilment rikjest sabiex ikun hemm lok għad-danni li jkun hemm ness ta' kawżalita' bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuż" ("***John Debono et -vs- Negte. Joseph Muscat proprio et nomine***", Appell Kummerċjali, 26 ta' Frar 1960. Ara wkoll "***Paul Debono***

***-vs- Malta Drydocks**", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 27 ta' April, 2005);*

76. Fl-ewwel lok, ikkunsidrata ġurisprudenza suriferita, ir-rikorrenti kellhom iġibu prova ċara ta' fatt dannuż imputabbli għall-konvenuti. Fil-fehma ta' din il-Qorti, <u>dan ma għamluhx</u>:

- Fl-ewwel lok, f'dawk illi huma danni allegatament sofferti stante illi r-rikorrenti waqfu milli jlestu l-appartamenti rispettivi tagħhom, bil-konsegwenza illi Rudolph Rossignaud kellu jikri appartament ieħor, u l-allegazzjoni illi kellhom telf f'kirjiet, din il-Qorti ma tarax illi kien hemm xi ostaklu illi żamm lir-rikorrenti milli jkomplu x-xogħol fl-appartamenti rispettivi tagħhom sakemm jiġu deċiżi l-vertenzi bejn il-partijiet rigward il-partijiet komuni;

- L-istess jingħad ukoll fir-rigward tal-faċilitajiet bankarji b'kundizzjonjiet vantaġġjużi allegatament mitlufa mir-rikorrenti stante illi ma komplewx bit-tlestija tal-appartamenti rispettivi tagħhom;

- Fit-tielet lok, din il-Qorti rat illi r-rikorrenti konsistentement qalu illi l-appartamenti kienu qed jirranġawhom sabiex joqogħdu fihom uliedhom, b'dana għalhekk illi ma kien hemm qatt l-intenzjoni illi l-istess appartamenti jinkrew lil terzi. Biss biss, skont it-termini tas-*sanction letter* rigward il-*loan* illi għaliha Rudolph Rossignaud qiegħed ukoll jitlob kumpens[17], il-proprjeta' kellha tiġi utilizzata bħala residenza ordinarja sabiex huwa jgawdi mir-rata t'interessi ridotta, u ma setgħetx tinkera. Konsegwentement, din il-Qorti lanqas tara illi huma dovuti lilhom danni rappreżentanti telf f'kirjiet;

77. Dan sabiex ma jingħadx ukoll illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda garanzija illi t-termini stabbiliti fil-kuntratt sabiex fihom isir l-iżvilupp kienu ser jiġu osservati. Biss biss l-applikazzjonijiet sabiex jiġu sanzjonati l-appartamenti

[17] A fol 166 tal-proċess

ġew intavolati fis-sena 2000 u 2001, u l-applikazzjoni dwar il-permess sabiex jiġi konfermat il-*layout* tal-bejt ġiet finalment deċiża fl-2001;

78. Rudolph Rossignaud jsostni illi r-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens ta' LM250 fix-xahar għal kull appartament għas-snin kollha illi fihom ma tkompliex ix-xogħol. Il-bażi tal-pretensjoni tar-rikorrenti hija l-klawsola pattwita fil-kuntratt ta' Settembru 1996 illi permezz tagħha kien ġie miftiehem illi fil-każ ta' żvilupp ulterjuri sovrastanti l-*penthouse*, *"Il-proprjetarju tal-Penthouse, waqt ix-xogħlijiet li m'għandhomx idumu aktar minn sentejn, għandu jiġi ikkumpensat, sakemm dawn jiġu kompletati, b'ammont li bħala bażi qed jittieħed LM250 fix-xahar li jiġi awmentat skond l-indiċi tal-inflazzjoni ppublikat mill-Gvern, għal dik is-sena li jsiru x-xogħlijiet."* Jidher illi r-rikorrenti qed jippruvaw jadottaw din il-klawsola għas-sitwazzjoni tagħhom b'analoġija. Din il-Qorti, iżda, kemm għar-raġunijiet diġa esposti aktar 'il fuq fir-rigward tar-raġunijiet illi għalihom ma tkompliex ix-xogħol fl-appartamenti rispettivi tagħhom, u kif ukoll peress illi huwa ċar illi dan il-ftehim kien speċifikament jirrigwarda l-*penthouse* u żvilupp sovrastanti, ma tqisx illi huma dovuti danni f'dan is-sens;

79. Inoltre, u mingħajr preġudizzju għall-premess, din il-Qorti tqis illi l-konvenuti kellhom ukoll kull dritt jaderixxu ruħhom għall-Qorti sabiex jiġu indirizzati d-dubbji u l-pretensjonijiet tagħhom, kif għamlu r-rikorrenti bil-kawża odjerna. Huwa evidenti mill-atti illi d-dewmien ma kienx unikament konsegwenza ta' oppożizzjoni tal-konvenuti, iżda anke ta' deċiżjonijiet tar-rikorrenti meħuda b'mod unilaterali, bħal fil-każ tal-modifikazzjonijiet li ddeċidew li jagħmlu fil-garaxx. Hekk kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Norman Rossignaud et vs Rudolph Rossignaud et noe*** suċitata, *"Ladarba kull parti qiegħda twebbes rasha d-deċiżjoni jkollha tittieħed bil-mezz ġudizzjarju u mhux billi parti waħda timponi r-rieda tagħha fuq oħra."*;

80. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi għandha **tiċħad** it-tieni talba tar-rikorrenti għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni, stante illi hija tal-

fehma illi d-dewmien sabiex twettaq l-iżvilupp ma kienx imputabbli unikament għall-konvenuti;

81. Ciononostante, din il-Qorti tagħmilha ċara illi tibqa' impreġudikata l-obbligazzjoni tal-konvenuti illi jagħmlu tajjeb għal sehemhom rispettiv mill-kontijiet u l-ħlasijiet illi saru u għad iridu jsiru sabiex jitlestew il-partijiet komuni. Dan fit-terminu tal-klawsola 2.1 tal-kuntratt tal-10 ta' Settembru 1996.

<u>Eċċezzjoni dwar Preskrizzjoni</u>

82. Gialadarba mhux qed jiġu likwidati danni, din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti rigward preskrizzjoni tad-danni.

<u>It-Tielet Talba</u>

83. Finalment, ir-rikorrenti qed jitolbu illi l-konvenuti jiġu kundannati jirriduċu l-ftuħ tat-twieqi fil-*penthouse* għall-istess daqsu qisien tat-twieqi fis-sulari sottostanti skond il-pjanta annessa mal-kuntratt, previa d-dikjarazzjoni li t-twieqi fil-qisien preżenti jaggravaw is-servitu' fil-konfront tal-atturi;

84. Il-Qorti rat illi, skont il-kuntratt ta' diviżjoni tal-għaxra (10) ta' Settembru 1996, kull parti akkwistat l-arja illi fiha kienu ser jiġu żviluppati l-appartamenti rispettivi, b'dana illi l-konvenuti jissottomettu illi l-arja illi għaliha jagħtu t-twieqi tal-*penthouse* hija proprjeta' tagħhom;

85. Madanakollu, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Enoch Buhagiar vs Joseph Mallia***[18]:

[18] Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 1998 (Vol 82(1998), Part 2, Section 1, p. 719)

> *Madanakollu, ukoll jekk l-arja li hemm miċ-ċint, fuq il-ġnien, hija tal-konvenut, xorta jibqa' l-fatt li mit-terrazzin jista' jħares direttament fuq il-ġnien ta' l-attur u hekk joħloq suġġizzjoni. Għal din ir-raġuni fis-sentenza fuq imsemmija l-Qorti ta' l-Appell kompliet tgħid li f'sitwazzjoni bħal dik tal-lum is-sid tal-fond superjuri "għandu dritt jieħu l-arja u d-dawl bit-twieqi tiegħu, iżda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni ġol-fond" ta' taħtu. [...]*
>
> *[...]*
>
> *[A]nke fil-każ fejn hu ppruvat illi t-twieqi kienu jagħtu għal fuq arja proprjeta' tas-sid sovrastanti in kwantu kienet ġiet minnu akkwistata, xorta l-introspezzjoni mill-fond dominanti kien qed jikkostitwixxi piż għall-fond sottostanti u kienet allura tinvadi l-arja li ċertament kienet ta' proprjeta' ta' dak il-fond.*

86. Għaldaqstant, il-fatt illi l-proprjeta' ġiet diviża f'saffi orizzontali, b'dana illi l-arja barra mit-tieqa tal-konvenuti hija proprjeta' tagħhom, ma tagħti lill-konvenuti ebda konfort fiċ-ċirkostanzi;

87. Din il-Qorti rat, iżda, illi skont il-pjanti annessi mal-kuntratt, fil-parti fejn fl-appartamenti l-oħra hemm tieqa, fil-każ tal-*penthouse* hemm fetħa sal-ħajt, b'dana għalhekk illi l-fetħa fil-*penthouse* ma tistax tiġi mqabbla mat-twieqi fis-sular sottostanti, u, fil-fehma tal-Qorti, ir-riduzzjoni ta' fetħa ta' din ix-xorta għal tieqa se mai tnaqqas u mhux iżżid fuq il-piż tal-fond serventi;

88. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** ukoll it-tieleta talba rikorrenti.

Decide

89. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tilqa' *in parte*** l-ewwel talba rikorrenti, u dana billi tiddikjara illi l-atturi għandhom id-dritt li jkomplu x-xogħolijiet fil-partijiet komuni skont il-kuntratt tal-għaxra (10) ta' Settembru 1996, b'mod partikolari x-xogħol kif delineat fil-paragrafi *"Layout tal-Bejt"* u *"Bidliet fil-Garaxx"* f'din is-sentenza, iżda **tiċħad** l-istess talba in kwantu qed tintalab dikjarazzjoni illi l-opposizzjoni għall-prosegwiment tax-xogħolijiet da parti tal-initmati kienet abbusiva u illegali, u in kwantu intalab illi jiġi konfermat il-Mandat t'Inibizzjoni Nru 224/2009 JA;

(ii) **Tiċħad** it-tieni talba rikorrenti;

(iii) **Tiċħad** it-tielet talba rikorrenti;

(iv) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

In konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ u l-mod kif qed tiġi deċiża din il-kawża, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż ġudizzjarji, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Marzu 1998, tas-26 ta' Novembru 1999, tal-Protest tas-17 ta' Jannar 2000, tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Jannar 2000, tal-24 ta' Frar 2000, tat-23 ta' Jannar 2002 u tal-Kontroprotest tat-30 ta' Ġunju 2006, għandhom jitħallsu **in kwantu għal nofshom (1/2) mir-rikorrenti u nofshom (1/2) mill-intimati.**

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur