MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 351/2009

Norman u Margaret konjuġi Rossignaud

-vs-

Rudolph Rossignaud u Dr Ramon Rossignaud f'isimhom proprju u bħala ko-amministraturi Pamela Rossignaud u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-7 ta' April 2009 li permezz tiegħu ġie premess:

<u>Dikjarazzjoni dwar l-oġġett tal-kawża</u>

1. Illi l-partijiet huma ko-propjetarji fi kwoti ndaqs bejniethom tal-bejt u l-arja tal-iżvilupp konsistenti fi blokk ta' sitt appartamenti fi 12, Triq Sir Adrian Dingli, tas-

Sliema, u l-esponenti huma proprjetarji tan-numru ħamsa u l-*penthouse*, mentri l-konvenuti huma proprjetarji tar-rimanenti erba' appartamenti fl-imsemmija blokka ta' bini li kellha tinbena skond kuntratt u pjanta annessa, wara li nqasmu l-arji bejn il-partijiet, atti tan-Nutar Maurice Gambin tal-10 ta' Settembru 1996. Il-partijet speċifikaw li s-servizzi kellhom jitqegħdu f'parti ċentrali tal-bejt u magħluqa b'opramorta biex tinżamm il-privatezza għal min ikun igawdi mit-terrazzini tal-*penthouse*. L-aċċess għall-bejt limitat għal meta meħtieġ għal xi manutenzjoni jew tiswija, u għandu jingħata mis-sid jew l-okkupant tal-*penthouse*.

2. Illi l-konvenuti debitament avżati mill-atturi li l-*penthouse* kienet inbniet ħallew l-istrutturi tal-bejt fid-diskrezzjoni tal-Perit. Wara li tlesta x-xogħol, il-konvenuti ma qablux ma' kif kienet inbniet l-opramorta mill-bennej taħt id-direzzjoni tal-perit inkarigat mill-proġett, skond l-ispirtu tal-ftehim bejn il-partijiet, u kif teknikament possibbli. F'Novembru tal-1997, applikaw biex jolteraw il-*layout* tal-bejt kif għoġob lilhom (PA6496/96), mingħajr il-kunsens tal-esponenti, kif ukoll għad-dannu tal-istess. Tali applikazzjoni xxekkel il-privatezza tal-*penthouse* kif miftehma, peress li konvenuti ntroduċew fetħa fl-opramorta ta' quddiem u oħra f'ta' wara u ħattew parti sostanzjali mill-opramorta mibnija rtirata b'ċirka metru miċ-ċint baxx li jiċċirkonda l-bitħa nterna.

3. Illi l-permess PA6496/97 kien jesiġi (kondizzjoni 3) li kellu jkun hemm il-kunsens tas-sid qabel ma jsir ix-xogħol, u jekk ma jsirx hekk il-permess ikun invalidat. Minkejja li ma kienx hemm dan il-kunsens, fis-17 ta' Diċembru 1999, il-konvenuti xorta waħda bidlu l-opramorta tal-bejt skond il-pjanta ta' dan il-permess. L-esponenti m'għamlux kawża ta' spoll. Fit-8 ta' Jannar 2000, l-esponenti għalqu l-fetħiet u rtiraw il-parti tal-opramorta li tagħti għal fuq il-bitħa nterna. Il-konvenuti ntavolaw huma kawża ta' spoll, u l-esponenti kienu ordnati jġibu l-opramorta fl-istat pristinu. Din l-opramorta kienet oġġezjonabbli għall-esponenti.

4. Illi fis-16 ta' Diċembru 2008, il-konvenuti għamlu attentat biex iwaħħlu *railing* tal-ħadid ordnat minnhom fuq iċ-ċinta baxxa tal-bejt li tiċċirkonda l-bitħa nterna bl-iskuża lir-*railing* kien rikjest mill-MEPA. Fil-fattt ir-raġuni li ntalab *railing* kienet li fl-applikazzjoni tagħhom riedu jintroduċu opramorta tal-ġebel, li ma kienetx teżisti fil-pjanta tal-kuntratt. L-esponenti baqgħu jopponu għar-raġunijiet imsemmija u ma twaħħalx. Sussegwentament fis-16 ta' Jannar 2009, l-esponenti żammew laqgħa taħt il-Kap 398, meta dan ma japplikax, u l-konvenuti aħwa Rossignaud ħatru lilhom infushom amministraturi u ddeċidew li jwaħħlu l-ħadid skond ir-rieda tal-maġġoranza.

5. Illi fil-11 ta' Frar 2009, il-konvenuti aħwa Rossignaud klandestinament u abbużivament ordnaw it-twaħħil tar-*railings* f'parti komuni tal-bejt tal-blokka ta' appartamenti fuq imsemmija, speċifikatament fuq iċ-ċinta baxxa li tiċċirkonda l-bitħa nterna, fuq il-bejt li huwa komuni għall-partijiet. Dan meta l-permess ċitat ma kienx għadu validu (kondizzjoni 5g). Tali *railing* ma jissemmiex fil-kuntratt u lanqas ma jidhru fuq il-pjanta annessa, kif se jiġi anke ppruvat fil-kors tal-kawża, u dan wara ittra ta' twissija biex dan ir-railing ma jitwaħħalx.

6. Illi l-konvenuti aħwa Rossignaud għal dan l-iskop inkarigaw lil Julian Sciberras sabiex jagħmel ix-xogħol tal-ħadid in kwistjoni, li ġie wkoll imwiddeb mill-istess atturi sabiex ma jidħolx għal dawn ix-xogħlijiet għax kienu qed isiru mingħajr il-kunsens tagħhom, u dan kif se jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża. Il-kwistjoni dwar il-Condominium ġiet imressqa mill-esponenti quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ.

<u>Raġuni tat-Talba</u>

Illi l-aġir tal-konvenuti jikkostitwixxi spoll vjolenti *di fronte* tal-esponenti *ai termini* tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u jimmeritaw l-istess konvenuti li jiġu kkundannati jirripristinaw is-sitwazzjoni għall-istatus *quo ante* billi jneħħġu u jirrimwovu kull xogħol li għamlu, u dan

peress li dawn ix-xogħlijiet saru kontra l-kunsens tal-esponenti u vjolentement u klandestiment.

Illi l-attur għalhekk kienu kostretti li jagħmlu din il-kawża.

<u>Talba</u>

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin għar-raġunijiet fuq imsemmija bil-qima jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-konvneuti jew min minnhom b'għemilhom fil-11 ta' Frar 2009 ikkommettew spoll *di fronte* ta' l-atturi bi ksur tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan meta waħħlu r-*railing* fuq imsemmija fl-arja tal-bejt komuni għall-partijiet.

2. Tordna u tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorja li tipprefiġġihom din l-Onorabbli Qorti *occorrendo* bl-opera ta' periti nominandi jirripristinaw il-bejt in kwestjoni għall-istatus *quo ante* tiegħu u dan billi jirrimwovu kull strutturi u xogħlijiet li għamlu kif imsemmija aktar 'il fuq.

3. Fin-nuqqas illi l-istess konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet lilhom hekk ordnati fiż-żmien lilhom prefiss, l-esponenti jiġu awtorizzati sabiex jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa għall-iskopijiet tat-tieni talba, u l-istess konvenuti jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż kollha nkorsi mill-istess esponenti għax-xogħlijiet li jkunu għamlu, u dan wara li l-istess spejjeż jiġu kkonfermati mill-Perit maħtur mill-istess Qorti biex jissorvelja tali xogħlijiet.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' danni u bil-konvenuti minn issa nġunti għas-subizzjoni.

B'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-13 ta' Mejju 2009, li permezz tagħha eċċeppew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għal diversi raġunijiet, partikolarmnet s-segwenti:

i) Il-fatt kif elenkati mill-atturi, ma jissodisfawx r-rekwisti tal-liġi f'kawża ta' spoll privileġġjat.

ii) **<u>Il-Pussess</u>**. L-atturi m'għandhomx il-pussess tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti 12, Sir Adrian Dingli Street, Sliema – il-pussess tal-bejt u tal-*common area* kollha l-oħra huma f'idejn il-*condominium*, li hu amministrat mill-esponenti Rudolph u Dr Ramon Rossignaud.

L-element tal-pussess, li hu rekwisit essenzjali għall-azzjoni tal-atturi – ma jirriżultax. L-atturi, wara l-laqgħa tal-kondomini tas-16 ta' Jannar, 2009 – ma kellhomx il-pussess tal-bejt – u għalhekk ma jistgħux jipproponu dina l-kawża b'suċċess.

iii) **<u>Il-klandestinita'</u>**

(a) L-atturi jistgħu jgħidu li opponew li jsir ir-*railing* tal-ħadid fuq il-bejt; pero' ċertament ma jistgħux jgħidu li dan sar *ad insoputa* tagħhom. Dan sar *nonostante* l-oppożizzjoni tagħhom;

(b) Huma kienu debitament notifikat bil-minuti reġistrati fil-laqgħa tas-16 ta' Jannar, 2009 – fejn ittieħdet id-deċiżjoni mill-maġġoranza tal-kondomini li jitwaħħal r-*railing*; fit-2 ta' Frar 2009. Tant hu hekk li fit-2 ta' Frar, 2009 huma fiżikament opponew li jsir ix-xogħol.

(c) L-esponenti għalhekk fis-6 ta' Frar 2009 ipproċedew b'mandat t'inibizzjoni kontra l-atturi biex dawn jiġu inibiti milli jkomplu jostakolaw ix-xogħlijiet. Il-mandat 224/09 JA ġie milqugħ provviżorjament fis-6 ta' Frar, 2009; l-intimati ġew mogħtija 10 t'ijiem żmien għar-risposta. Huma ġew notifikati b'dan id-digriet fid-9 ta' Frar 2009. Ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ għall-25 ta' Frar 2009, u ġie kkonfermat b'mod definittiv fit-2 ta' Marzu 2009.

(d) Fil-11 ta’ Frar 2009 fit-8:30a.m. l-atturi, baqgħu jopponu li jitwaħħal il-ħadid – *nonostante* d-digriet tal-Qorti tas-6 ta’ Frar, 2009; u ppruvaw jikkonvinċu lill-Pulizija li xorta waħda ma seta’ jsir xejn billi huma ngħataw 10 t’ijiem żmien għar-risposta.

Fl-istess ġurnata, il-Pulizija wara li kkonsultaw mal-uffiċju tal-Avukat Ġenerali ordnatilhom biex ma jibqgħux jostakolaw ix-xogħol li finalment sar fl-istess ġurnata 11 ta’ Frar 2009, bejn it-2:00 p.m. u l-4:00 p.m.

iv) F’dawn iċ-ċirkostanzi partikolari, ma jistax jingħad li sar xi xogħol abusivament u klandestinament kif allegat mill-atturi; anzi x-xogħol seta’ jsir biss wara li kien hemm digriet tal-Qorti f’dan is-sens.

v) Dwar dak allegat mill-atturi fil-paragrafu 3 tar-rikors, ċjoe’ li l-Permess PA 6496/97 kien invalidat billi ma kienx hem il-kunsens tas-sid – jingħad sempliċiment li dan il-Permess ġie kkonfermat mill-Onorabbli Qorti mill-Appell b’sentenza tad-9 ta’ Frar 2001; u li dik il-kundizzjoni tirreferi għas-sitwazzjoni partikolari – meta jintalab permess mill-inkwilin (per ezempju) biex isir żvilupp fuq l-art tas-sid.

Dan ma kienx il-każ billi t-tlett koppji kontendenti f’din il-kawża huma koproprjetarji tal-*‘common areas’* – u l-proċedura ġiet skrupolożament segwita billi l-atturi ġew infurmati bil-proposta tal-iżvilupp – tant li kkontestawha fl-istadji kollha.

vi) Mhux minnu li l-Permess fuq imsemmi b’xi mod jippreġudika d-drittijiet tal-atturi, għal kuntrarju, l-ħitan ta’ quddiem u ta’ wara huma intenzjonalment *‘receded’* biex tiġi assikurata l-privatezza ta’ min juża l-Penthouse.

Jiġi rilevat, *inoltre* li l-proposta oriġinali, kienet li jsir ċint (opra morta) li jagħti għal fuq il-bitħa interna; dejjem fl-aħjar interess tal-atturi, iżda billi dawn naqsu li jżommu *set back* fil-kċina tal-*Penthouse* (*Set back* li tidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt) s-Sanita’ fi ħdan l-Awtorita’ tal-

Ippjanar imponiet l-kundizzjoni li flok opra morta jsir *'iron railing'*

vii) It-talbiet attriċi għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Żammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tat-30 ta' Marzu 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed jitolbu li jitneħħew *railings* li saru fuq il-bejt ta' proprjeta li hija komuni bejn il-kontendenti kollha. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi u dawn huma;

1. il-pussess - ***possedisse;***

2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur - ***spoliatum fuisse;*** u

3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***.

Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li l-atturi kellhom il-pussess tal-bejt in kwistjoni. Jgħidu ukoll li ma kien hemm ebda klandestinita' fl-azzjoni tagħhom u li l-atturi kienu jafu li se jsiru x-xogħlijiet.

Illi fil-fehma tal-Qorti għalhekk il-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża hija jekk l-atturi kellhomx il-pussess rikjest mill-liġi għaliex il-konvenuti qed jammettu li huma għamlu x-xogħlijiet in kwistjoni.. Il-Qorti naturalment ma tistax tiddeċiedi dwar il-kweżit petitorju jekk dan jeżisti, għaliex quddiemha għandha biss il-kwistjoni possessorja. Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi;

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pusses u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizjat u min jikkometti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

Illi f'din is-sentenza l-Qorti iċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi rriteniet *"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio".*

Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipproteġi il-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita privata ... jagħmel għad-dannu ta' terza persuna att li

għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

Illi kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi mpedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

Illi kif ukoll:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi Franċiżi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna" – Appell Civili – **"Cardona vs Tabone"** – deċiża fid-9 ta' Marzu 1992).

Illi f'din il-kawża il-konvenuti, kif ingħad, mhumiex jiċħdu li għamlu x-xogħlijiet illi minnhom qed jilmentaw l-atturi. Qed jallegaw pero' li billi d-deċiżjoni li jsiru x-xogħlijiet saret minn laqgħa tal-kondomini, allura dik id-deċiżjoni spussesat lill-atturi u *oltre* dan ma saritx klandestinament.

Illi kif sewwa rrimarkaw l-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"Bernardette Licari vs Emanuel Gusman"** deċiża fis-6 ta' Settembru 2010 ddeċidiet illi l-fatt li xogħlijiet ikunu saru skond deċizjoni tal-laqgħa tal-kondomini ma jfissirx li din ma tistax tikkostitwixxi spoll u bl-ebda mod dik id-deċiżjoni ma tbiddel il-pussess tal-

partijiet anke komuni. Il-Qorti (tal-Prima stanza) f'din il-kawża ċċitat lill-awtur taljan **De Renzis** li kiteb illi:

"La maggioranza qualificata dei condomini non puo approvare innovazioni che mpediscano anche al solo condomino di usufruire dai parti comuni dell' immobile. Il pregudizio derivante da una simile delibera va sempre riferito al rapport sussistente tra il bene comune o meglio l' uso ed il godimento del medesimo, ed il diritto che su di esso ha ciascuno component del condominio. La norma in questione pertanto ha lo scopo di evitare che l' esecuzione di innovazioni comporti una riduzione quantitava dell; utilizazione della cosa comune dino al limie estremo della inservibilita' della stessa." (**Trattato del condominio**, paġna 247).

Illi f'dan il-każ, billi l-Qorti għamlet aċċess fuq il-post tista' tifhem għaliex l-atturi opponew għall-kostruzzjoni ta' dawn ir-*railings* minflok opramorta li kienet kważi fin-nofs tal-bejt. Dan għaliex fejn qabel ħadd ma seta' jersaq viċin xifer il-bejt mingħajr il-periklu li jaqa' diversi sulari għall-isfel, bil-preżenza ta' dawn ir-*railings* kollox inbidel; b'riżultat ta' dan kull min imur iżomm magħhom u jħares 'l isfel isib quddiemu (sular 'l isfel) tieqa kbira jew forma ta' terrazzin li tappartjeni lill-appartament ta' fuq li huwa proprjeta' tal-atturi. Kien ukoll għalhekk li fil-kuntratt ta' diviżjoni ġie pattwit li l-bejt jintuża biss għal skop ta' manutenzjoni u li l-opramorta issir kemm jista' jkun fin-nofs tal-bejt. Minħabba x-xogħlijiet li saru, l-atturi ġew sottoposti għal servitu' ta' prospett. Fl-istess ħin il-Qorti tifhem ukoll ir-raġuni għaliex il-konvenuti jridu jħallu xi ħaġa fissa biex jiġi eliminat il-periklu li huwa reali.

Illi f'dawn iċ-cirkostanzi pero' mill-*punto di vista* legali, l-atturi għandhom kull dritt jitolbu reintegrazzjoni tal-pussess għaliex ma hemmx dubju li sar spoll fil-konfront tagħhom. Spoll jista jsir anke kontra ko-possessur minn ko-possessur ieħor (Ara s-sentenzi riportati fis-sentenza **"Abela vs Bonavia"** (Prim' Awla 25 ta' Ġunju 2009). Lanqas il-fatt li l-atturi kienu jafu li se jsiru x-xogħlijiet ma jfisser li ma sarx spoll jekk dawn saru kontra r-rieda tagħhom. (**"Albert Portelli vs Paula Developments",**

Qorti tal-Appell, 3 ta' Novembru 2006). Għalhekk il-Qorti jidhrilha li l-azzjoni attriċi hija ġustifikata u t-talbiet tagħhom jistħoqqilhom li jiġu milqugħa.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi, u għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar u tinnomina lil A.I.C. Robert Musumeci biex f'kull każ jissorvelja x-xogħlijiet.

L-ispejjeż tal-kawża minħabba r-relattiva novita' jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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