



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE**

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 973/2006

**Michael Bonello bhala mandatarju specjali tal-assenti
Antonia Bonello**

vs

Locker Developments Limited (C 35030)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Michael Bonello in rapprezentanza ta' Antonio Bonello assenti, li permezz tieghu, wara li ppremetta illi:

Huwa qieghed jirrapresenta lil ohtu Antonia Bonello fil-procedura odjerna, kif awtorizzat mill-istess.

Bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tas-27 ta' Novembru 1997 (kopja tieghu hawn annessa u mmarkata **Dok. MB1**), l-imsemmija

Kopja Informali ta' Sentenza

Antonia Bonello, akkwistat minghand is-socjeta' Borg & Borg Construction Limited, *penthouse*, bla numru, fi blokk ta' bini jismu "Graceland Court", liema blokk jinsab fi Triq Locker, kantuniera ma' Triq Thornton, Qui-si-Sana, Tas-Sliema.

A tenur tal-istess kuntratt, l-imsemmija Antonia Bonello akkwistat ukoll sehem proporzjonali mill-partijiet komuni tal-blokk, inkluzi fl-istess partijiet, il-bieb ta' quddiem, l-entrata, it-tarag, il-*lift*, ix-*shafts*, il-*main*, u l-*connections* tad-dawl u tal-ilma, il-*connections* tad-dranagg u kull parti ohra intiza ghall-uzu komuni.

Fost il-partijiet intizi ghall-uzu komuni hemm il-kamra tal-bejt tal-istess blokk ta' appartamenti in kwistjoni, li tintuza bhala *washroom*.

A tenur ukoll tal-istess kuntratt, l-imsemmija Antonia Bonello ghandha l-uzu esklussiv ta' dik il-parti tal-bejt madwar il-*penthouse* in kwistjoni u l-uzu wkoll, mhux esklussiv u limitat (ossia biex jitpoggew u jigu mantnuti tank tal-ilma u antenna tat-*television* komuni), tal-bqija tal-bejt tal-blokk.

A tenur tal-istess kuntratt, is-socjeta' Borg & Borg Construction Limited zammet is-segwenti drittijiet favur taghha: "*The Company declares that it intends developing the land adjacent to Graceland Court, namely, the property known as Rob Roy Flats, and for this reason it reserves the right to open up doors on the landings of the various floors in Graceland Court to connect same to the new development. In both cases above mentioned, the Company reserves the right to connect to all the services in Graceland Court, open windows on the shafts/yards, and generally make use of the existing common services.*"

Bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tas-17 ta' Frar 2005, is-socjeta' intimata akkwistat minghand terzi, l-*utile dominium* temporanju ghall-perjodu rimanenti minn mija u hamsin (150) sena li beda mill-1 ta' Jannar 1935 tal-appartamenti internament innumerat 3, inkluza l-arja sovrastanti, u li jiffirma parti

Kopja Informali ta' Sentenza

mill-blokk ta' bini jismu "Rob Roy" hawn fuq surriferit, fi Triq Locker, Qui-si-Sana, Tas-Sliema.

B'kuntratt tat-2 ta' Novembru 2005, is-socjeta' intimata akkwistat ukoll minghand is-socjeta' Borg & Borg Construction Limited, l-aventi kawza tar-rikorrenti nomine *"the right of use of all common parts and any other right/s which the vendor has over the said common parts, in the block of buildings named Graceland Court...The right of use includes the right to open doors on the landings of the various floors, to connect all servies, open windows on the shafts/yards, and generally make use of all common services"*, u cioe' l-istess drittijiet li l-imsemmija socjeta' Borg & Borg Construction Limited kienet irriservat favur taghha fil-kuntratt mar-rikorrenti nomine.

Recentement, is-socjeta' intimata, kontra r-rieda espressa tar-rikorrent nomine, abbużivament, illegalment u bi vjolenza, ghamlet xoghlijiet ta' kostruzzjoni, senjatament tibdil strutturali, fil-partijiet komuni tal-blokk fejn ir-rikorrenti nomine ghandha l-penthouse, inkluzi x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-washroom, kif ukoll fuq l-istess bejt li tieghu, ir-rikorrent nomine ghandha, flimkien ma' terzi persuni, l-uzu.

B'hekk is-socjeta' intimata, bix-xoghlijiet deskritti hawn fuq, ikkomettiet spoll ricenti u vjolenti fil-konfront tar-rikorrenti nomine.

Is-socjeta' intimata giet interpellata sabiex tiddezisti milli tkompli bix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni msemmija, u tnehi x-xoghlijiet li ghamlet u dana anke permezz ta' ittra legali sal-5 ta' Settembru 2006, izda hija baqghet inadempjenti.

Ir-rikorrent ghamel talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, liema mandat wara li ntlaga' provizorjament, gie michud definittivament.

Il-fatti suesposti, id-dikjarant jaf bihom personalment.

Talbet is-socjeta' intimata tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta' intimata ikkomettiet spill ricenti u vjolenti u dannu tar-rikorrenti nomine meta, kontra r-rieda espressa tar-rikorrent nomine, abbuzivament, illegalment u bi vjolenza, ghamlet xoghlijiet ta' kostruzzjoni, senjatament tibdil strutturali, fil-partijiet komuni tal-blokk fejn ir-rikorrenti nomine ghandha l-*penthouse*, inkluzi xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-*washroom*, kif ukoll fuq l-istess bejt li tieghu, ir-rikorrent nomine ghandha, flimkien ma' terzi persuni, l-uzu.

Tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilha minn din l-Onorabli Qorti, jirrintegra lir-rikorrenti nomine fil-pussess tal-partijiet komuni fejn is-socjeta' intimata ghamlet ix-xoghlijiet surriferiti, billi taghmel ix-xoghlijiet kollha necessarij sabiex tqieghed l-istess partijiet komuni fl-istat pristinu taghhom, u dan taht is-sorveljanza ta' periti nominandi.

Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti nomine sabiex taghmel ix-xoghlijiet kollha necessarij sabiex tqieghed l-istess partijiet komuni msemmija hawn fuq fl-istat pristinu taghhom, a spejjez tas-socjeta' intimata, u dana taht is-sorveljanza tal-istess periti nominandi.

B'riserva ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lir-rikorrenti nomine, minhabba dan l-agir illegali tas-socjeta' intimata u bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' intimata, inkluzi l-ispejjez tal-ittra legali tal-5 ta' Settembru 2006 u tal-procedura tal-Mandat ta' Inibizzjoni msemmi hawn fuq, li r-rapprezentant gudizzjarja taghhahuwa minn issa ngunt, in rapprezentanza tal-istess socjeta' ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Locker Developments Limited, li in forza taghha gie exceptit illi:

Dwar il-fatti kif premissi fl-ewwel tmien paragrafi tad-dikjarazzjoni attrici, l-eccipjenti m'ghandux x'jikkumenta salv li ghandha ssir il-verifika tad-dokumenti opportuni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dwar il-fatti kif premessi fid-9 paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici dawn huma michuda billi l-eccipjenti agixxew kompletament entro l-limiti tad-drittijiet taghhom.

Il-fatti kif premessi fl-10 paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma michuda billi l-esponenti ma kkawza l-ebda spoll fil-konfront tal-attur nomine. Illi dwar il-fatti premessi fil-11-il paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici jinghad li l-allegazzjonijiet maghmula f'dik l-ittra kienu bla bazi u dan kif gie kkonfermat sussegwentement bic-cahda tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi u bin-numru 1358/06;

L-eccipjenti taqbel mal-fatti esposti mill-attur nomine fit-12-il paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici;

L-eccipjenti ma gahndux xi jghid dwar il-fatti dikjarati fit-13-il paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici.

L-azzjoni attrici hija monka billi fil-fatt l-elementi ta' spoll privileggat ma jezistux;

Fi kwalsiasi kaz, l-azzjoni attrici hija perenta billi ma saritx entro t-terminu perentorju ta' xahrejn;

Fit-tieni lok, u bla pregudizzju ghas-suespost, li x-xoghlijiet mwettqa mill-eccipjenti saru skont u fit-termini tad-drittijiet taghhom skont il-ligi;

Fit-tielet lok, bla pregudizzju ghas-suespost, u fi kwalsiasi kaz, li r-rikorrent flimkien mas-sidien l-ohra tal-appartamenti fil-blokk kien tal-kunsens tieghu ghax-xoghlijiet;

It-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur nomine, inkluzi l-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1358/06.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dokumenti annessi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet xhieda viva voce.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din hija kawza ta' spoll, li permezz taghha, ir-rikorrenti nomine qed jitlob, fost hwejjeg ohra, li jigi riintegrat fil-pussess tal-partijiet komunjoni f'binja ta' appartamenti, li jsostni li ghandha l-pussess taghhom ohtu, minnu rapprezentata f'din il-kawza. L-intimata ssostni li, minbarra l-fatt li ma jezistux l-elementi essenzjali ghall-kawza ta' spoll, hija m'ghamlet ebda xoghlijiet li ma kellhiex jedd taghmel.

In linea ta' principji ta' dritt, huwa ritenut illi kawza ta' din ix-xorta hija msejsa fuq l-Art. 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi testwalment illi:

“535. (1) Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista' fi zmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b'azzjoni kontra l-awtur tal-ispoll, li terga' tigi mqieghda f'dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-artikolu 791 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

(2) Dan it-tqeghid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, ukoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-haga li taghha l-attur ikun bata l-ispoll.”

L-azzjoni ta' spoll privilegata hija ta' ordni pubbliku intiza sabiex tobbliga lil min jiehu l-ligi b'idejh irregga' s-sitwazzjoni lura ghal dik li kienet qabel l-agir irregolari tieghu.

Tlieta huma l-elementi li jehtieg li jigu pruvati sabiex tkun tista' tirnexxi din l-azzjoni;

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-pussess; l-ispoll li jkun sar bil-mohbi jew kontra l-volonta' tal-attur; u t-terminu ta' xahrejn li fiha tkun inbdiet il-kawza.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet "Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello" l-istess Qorti qalet illi:

"Il-gurisprudenza tat-Tribunali taghna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-ligijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiza biex timpedixxi li wiehed jaghmel gustizzja b'idejh minghajr l-intervent tat-Tribunal Civili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' agir simili. Ghalhekk il-ligi tivvjetal-allegazzjoni ta' kwalsiasi eccezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u ticcirkoskrivi l-ezami tal-Qorti ghall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni ghandha dejjem tigi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkometti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-haga li minnha l-possessor taghha jkun gie spoljat."

Fil-kawza "Margherita Fenech vs Pawla Zammit" (deciza fit-12 ta' April 1958), intqal illi:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat."

Il-fatti kif jirrizultaw mill-atti tal-kawza juru illi oht ir-rikorrenti hija proprjetarja ta' penthouse fil-binja "Graceland Court", li hija akkwisat permezz ta' kuntratt fis-27 ta' Novembru 1997. Skont l-istess kuntratt hija akkwistat ukoll "a proportionate share of the commnity of ownership of the common parts in the block, this includes the front door, the entrance hall, staircase, lifts, shafts, water and electricity mains and common connections, common drainage connections, and any other parts that are meant for common use."

Jirrizulta wkoll illi fost il-partijiet komuni intizi ghall-uzu komuni kif imsemmija fl-istess kuntratt hemm il-kamra fuq il-bejt li tintuza bhala washroom, kif ukoll dik il-parti tal-bejt deskritta bhala “communal roof”.

Jirrizulta inoltre illi socjeta' intimata, li akkwisat il-binja biswit Graceland Court bniet sal-gholi tal-penthouse tarrikorrenti kif kellha jedd taghmel u nifdet iz-zewg binjiet fil-livell ta' kull sular. Fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet, madanakollu, sabiex tniffed i-livell tal-penthouses, hija naqqset il-qies tal-washroom komuni kif ukoll is-superficje tal-bejt komuni. Dan jirrizulta pruvat permezz tal-pjanti, esebiti in atti a fol. 26 u fol. 27. Dan ma gie kontradett bl-ebda mod mis-socjeta' intimata. Anzi, Mario Tonna, Direttur tas-socjeta' intimata, jikkonferma li sar hekk fix-xhieda tieghu, ghalkemm ma ftakarx ezatt id-data meta saru x-xoghlijiet lmentati. Lanqas ma jikkontesta li ma kellux il-kunsens tal-proprjetarji meta wettaq ix-xoghlijiet fl-oghla livell tal-binja. F'dan il-kuntest, il-Qorti tirreferi ghaxhieda ta' Dr. Antoine Naudi, li ghan-nom tal-“Graceland Court Owners Association” kien kiteb lil Locker Developments biex jilmenta dwar ix-xoghol li kien ghadu kif sar.

Ghar-rigward tal-eccezzjoni mressqa mis-socjeta' intimata illi l-kawza odjerna nbdiet wara li kienu ghaddew aktar minn xahrejn, din il-Qorti qieset ix-xhieda tal-fuq imsemmi Dr. Antoine Naudi li jikkonferma li l-ittra minnu mibghuta fil-5 ta' Settembru 2006 kienet fil-fatt inbaghtet biss granet wara li sar ix-xoghol. Il-kawza mbaghad infethet fis-26 ta' Ottubru 2006 u ghalhekk entro t-terminu preskritt mil-ligi ghall-proceduri ta' din ix-xorta.

Ghalhekk, din il-Qorti, wara li qieset il-provi kollha prodotti, tasal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti rnexxielu jissodisfa l-vot tal-ligi u pprova l-elementi kollha li kien jehtieglu jipprova sabiex tirnexxi l-kawza.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' intimata, tilqa' l-ewwel talba ta' Michael Bonello in rappresentanza ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

Antonia Bonello, tilqa' t-tieni talba u ghall-fini taghha tiffissa z-zmien ta' xahrejn, li fihom ghandhom isiru x-xoghlijiet ta' ripristinar taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dan l-iskop minn issa. Il-Qorti tilqa' t-tielet talba u tordna wkoll li jekk is-socjeta' intimata tonqos milli tesegwixxi x-xoghlijiet fit-terminu lilha moghti, ir-rikorrenti huwa awtorizzat jaghmilhom huwa a spejjez tal-istess socjeta' intimata, dejjem taht is-sorveljanza tal-fuq imsemmi Perit Arkitett.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha minn Locker Developments Limited.

IMHALLEF

DEP/REG

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----