

## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI  
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 11 ta' Marzu 2016**

**Numru 2**

**Rikors numru 973/06 AF**

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

**v.**

**Locker Developments Limited [C-35030]**

**Il-Qorti:**

### **Preliminari**

1. Dan huwa appell ad istanza tas-socjeta` konvenuta Locker Developments Ltd mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Jannar 2014 li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata fl-intier tagħha u tgħaddi biex

tiddeċiedi finalment din il-kawża billi tgħid li l-appellanti ma ikkawżat l-ebda spoll fil-konfront tal-attur *nomine* iżda aġixxiet fil-parametri tad-drittijiet tagħha, u tgħaddi għalhekk biex filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha, tiċhad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur *nomine*.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“Il-Qorti:

“Rat ir-rikors guramentat ta' Michael Bonello in rappresentanza 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 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 għall-uzu komuni.

“Fost il-partijiet intizi għall-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 tagħha: “*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 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, 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 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 tneghi 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 spoll 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 necessarji 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 necessarji 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 except 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.

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

“Il-fatti kif premissi 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 premissi 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 premissi 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 privilegġat 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.

“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 irreggati 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;

“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-pussessur taghha jkun gie spoljat.”*

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

*“L-actio spoliij 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 skonvult 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 akkwistat permezz ta' kuntratt fis-27 ta' Novembru 1997. Skont l-istess kuntratt hija akkwistat ukoll “a proportionate share of the community 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 għall-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 akkwistat il-binja biswit Graceland Court bniet sal-gholi tal-penthouse tar-rikorrenti 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 ghax-xhieda ta’ Dr. Antoine Naudi, li ghan-nom tal-“Graceland Court Owners Association” kien kiteb lil Locker Developments biex jilmenta dwar ix-xoghol li kien għadu kif sar.

“Għar-rigward tal-eccezzjoni mressqa mis-socjeta’ intimata illi l-kawza odjerna nbdiel wara li kienu għaddew 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 mbagħad infethet fis-26 ta’ Ottubru 2006 u għalhekk entro t-terminu preskritt mil-ligi għall-proceduri ta’ din ix-xorta.

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

“Għaldaqstant, 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’ Antonia Bonello, tilqa’ t-tieni talba u għall-fini tagħha tiffissa z-zmien ta’ xahrejn, li fihom għandhom isiru x-xoghlijiet ta’ ripristinar taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat għal 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 jagħmilhom 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”.

**Rikors tal-appell tas-soċjeta` Locker Developments Ltd (C-35030)**

3. Is-soċjeta` konvenuta ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

4. L-aggravji tas-soċjeta` appellanti huma s-segwenti:

1. Hija issostni li l-kunsens tal-attur nomine mogħti fil-kuntratt tas-27 ta' Novembru 1997 għal ċerti xogħlijiet jestendi għal dawk ix-xogħlijiet l-oħra kollha anċillari u essenzjali anke jekk mhux dettaljatament deskritti fuq il-kuntratt;

2. Hija tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti laqgħet it-talba b'mod ġeneriku u ordnat ir-ripristinu tal-partijiet komuni kollha, minkejja li mhux ix-xogħlijiet kollha kienu l-mertu ta' din il-kawża. Issostni li s-sentenza għandha tikkontjeni deskrizzjoni ċara u preċiza tax-xogħlijiet li jridu jsiru u mhux titħalla fid-diskrezzjoni ta' xi perit jew xi parti;

3. Hija tgħid ukoll li x-xogħlijiet bdew ferm qabel ma sabet l-ewwel Qorti. Tirreferi għall-affidavit tal-attur fejn jirriżulta li l-bieb infetaħ fil-bidu ta' Awwissu 2006 u saret *partition* li effettivament qasmet parti mill-*washroom* in kwistjoni. Tispjega li għalkemm il-*partition* giet sostitwita b'ħajt, jekk wieħed irid jikkonsidra l-qasma



bħala spoll, dan għandu jitqies li sar meta tqiegħed il-*partition* għax kien mat-tqegħid tal-*partition* li l-aċċess tal-attur *nomine* għal parti mill-*washroom* ġie eskluż. Iżżid tgħid li għandu jirriżulta li għalhekk il-kawża ma saritx *entro termine*.

5. Is-soċjeta` attriċi appellanti tispjega li permezz ta' att pubbliku tat-2 ta' Novembru 2005 hija akkwistat mingħand Borg and Borg Construction Ltd "*the right of use of all common parts and other right/s which the vendor has over the said common parts, in the block of buildings named Graceland Court, Locker Street, corner with Thornton Street, Qui-si-sana, Sliema*". Taċċenna għall-fatt li d-dritt tal-użu jinkludi d-dritt "*... to open doors on the landings of the various floors, to connect to all services, open windows on the shafts/yards and generally make use of all common services*". Iżżid tgħid li klawsola 4 tal-istess kuntratt tgħid hekk: "*in virtue of the rights herein transferred, the purchaser can and may open all necessary openings (aperturi) and make use of all services and common parts in order to develop the adjacent project at number 20, Rob Roy, Locker Street, Sliema and that the purchaser may not be hindered by third parties in the exercising of the rights herein acquired*".

6. Tirreferi għall-kuntratt tal-akkwist tal-attriċi (27 ta' Novembru 1997) u taċċenna għall-fatt li permezz tiegħu s-soċjeta` vendittriċi Borg &

Borg Construction Ltd irriservat “*the right to open up doors on the landings of the various floors in Graceland Court to connect same to the new development.*” u wkoll li l-istess soċjeta` assigurat li “*the airspace above the block of apartments shall remain the property of vendor company which shall also have the right to build further storeys on the said airspace*”.

7. Is-soċjeta` appellanti Locker Developments Ltd tkompli tgħid li hija kellha d-dritt tiftaħ bieb fuq il-partijiet komuni tal-block li fih hemm l-appartament tal-attur *nomine* u dwar dan tispjega li l-attur *nomine* stess fl-affidavit tiegħu xehed li l-aċċess li infetaħ ma setgħux joġġezzjonaw għalih. Tkompli tispjega li fil-livell tal-penthouse, iżda, il-bieb tal-appartament tagħha ma setax jinfetaħ flief fejn fil-fatt infetaħ b’mod li l-*washroom* kellha tiġi modifikata. Hija targumenta li ladarba l-attur *nomine* aċċetta għall-ftuħ tal-bieb kellu neċessarjament (anke jekk taċitament) jinftiehem li kien ta wkoll il-kunsens tiegħu għal kull modifika oħra ancillari jew neċessarja. Tgħid li jista’ wkoll jingħad li hija eżercitat dritt ta’ servitu` mogħti b’kuntratt liema eżercizzju ma jista’ qatt iwassal għal spoll klandestin u vjolenti.

**Risposta tal-appell tal-attur nomine Michael Bonello:**

8. L-attur appellat *nomine* wieġeb biex jgħid li s-sentenza hija ġusta

u timmerita konferma.

**9.** Dwar l-ewwel aggravju huwa argumenta illi l-kunsens preventiv li kienet tat oġtu lill-awtur tad-drittijiet tas-soċjeta` appellanti Locker Developments Ltd kien preċiżament għad-drittijiet deskritti fil-kuntratt. Dwar it-tnaqqis fil-qies tal-*washroom* komuni u tas-superfici tal-bejt komuni jgħid li s-sottomissjoni tas-soċjeta` appellanti li x-xogħlijiet li għamlet kienu anċillari u essenzjali għax-xogħlijiet li setgħet tagħmel hija waħda fattwalment u legalment illoġika. Isostni li l-ftuħ ta' aċċessi minn blokk għall-ieħor (u cioe` mill-fond dominanti għall-fond servjenti) ma seta' qatt ifisser li kellu jitnaqqas u jitbiddel l-ispazju tal-fond servjenti.

**10.** Dwar it-tieni aggravju jgħid li x'kienu x-xogħlijiet li tagħhom intalab ir-ripristinu jirrizulta ċar ħafna mill-atti. Jaċċenna għall-affidavit tiegħu fejn mhux biss isemmi dawk ix-xogħlijiet li qed joġġezzjona għalihom, iżda anke dawk ix-xogħlijiet li ma kienx qed joġġezzjona għalihom peress li s-socjeta` appellanti kellha d-dritt tesegwihom (kif fil-fatt għamlet). Isostni li naturalment it-talbiet tiegħu huma dawk li jirreferu għax-xogħlijiet li qed joġġezzjona għalihom, u li meta l-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi kienet qegħda tilqagħhom relattivament għal tali xogħlijiet biss.

11. Fir-rigward tat-tielet aggravju dwar it-terminu, l-attur appellat *nomine* jgħid li l-*partition* kien temporanju biex il-bieb li infetaħ ikollu ma xiex iħabbat u li dan imbagħad inqala' u minfloku tpoġġa ħajt permanenti tal-ġebel li minnu oriġina l-ispoll in kwistjoni.

12. Huwa jsostni li l-estratti mill-kuntratti ċitati fir-rikors tal-appell ma jagħtu l-ebda dritt lis-socjeta` konvenuta appellanti li tnaqqas jew li tbiddel l-ambjenti fil-partijiet komuni għall-inqas mingħajr il-kunsens tal-ko-pussessuri l-oħra u saħansitra tfixkel u iċċaħħad lill-istess ko-pussessuri, speċjalment lil oħtu, fit-tgawdija ta' ħwejjigħa. Jgħid li l-estensjoni tas-servitu` li tgawdi s-socjeta` konvenuta appellanti tirriżulta ċar mill-kuntratti imsemmija.

### **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

#### *Provi*

13. Fis-27 ta' Novembru 1997<sup>1</sup>, Borg & Borg Construction Ltd bieġet lill-attur *nomine* Michael Bonello f'isem oħtu Antonia Bonello il-*penthouse* fil-blokk ta' appartamenti "Graceland Court", Locker Street, Qui-Si-Sana, Sliema. Il-bejgħ tal-*penthouse* kien jinkludi "...*the exclusive use of the terrace around the said penthouse*" u wkoll sehem

---

<sup>1</sup> Dok A, fol 6-12

proporzjonali tal-partijiet komuni. Is-socjeta` venditriċi żammet id-dritt li meta tiżviluppa l-proprjeta` adjaċenti, tiftaħ bibien “*on the landings of the various floors in Graceland Court to connect same to the new development*” u wkoll “*to connect to all the services in Graceland Court, open windows on the shafts/yards, and generally make use of the existing common services*”.

**14.** Fis-17 ta’ Frar 2005<sup>2</sup>, is-socjeta` konvenuta Locker Developments Ltd akkwistat mingħand terzi l-*utile dominium* temporanju għall-perjodu rimanenti minn mija u ħamsin sena li beda mill-1 ta’ Jannar 1935, tal-appartament internament innumerat 3, inkluża l-arja sovrastanti, u li jifforma parti mill-blokk ta’ bini jismu “Rob Roy” fi Triq Locker, Qui-Si-Sana, Sliema.

**15.** Fir-rikors ġuramentat tiegħu, l-attur *nomine* jispjega li fit-2 ta’ Novembru 2005, is-socjeta` konvenuta Locker Developments Ltd akkwistat mingħand is-socjeta` Borg & Borg Construction Ltd, “*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 names Graceland Court...The right of use includes the right to open doors on the landings of the various floors, to connect to all services, open windows on the shafts/yards, and generally make use of all common services*”. Fin-nota tiegħu tal-4 ta’ Jannar 2007, l-attur *nomine* spjega li dan il-kuntratt tat-2

---

<sup>2</sup> Dok D, fol 28-39

ta' Novembru 2005 li jirreferi għalih bħala Dok E, ma setax jiġi ippreżentat f'dak l-istadju u li kien fi nsienu li jtellha' lin-nutar li ippreżentah sabiex huwa jippreżenta kopja legali tiegħu. Din il-Qorti tosserva li n-nutar konċernat ma ittellax u lanqas qatt ġie ippreżentat dan il-kuntratt tat-2 ta' Novembru 2005 li l-attur nomine jirreferi għalih bħala Dok E.

**16.** L-attur nomine Michael Bonello fir-rikors ġuramentat tiegħu qal li s-socjeta` konvenuta għamlet xogħlijiet ta' kostruzzjoni, senjatament tibdil strutturali, fil-partijiet komuni tal-blokk fejn hemm il-*penthouse* imsemmija, inkluż xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-*washroom* u fuq il-bejt li tagħhom oħtu Antonia Bonello għandha, flimkien ma' terzi, l-użu.

**17.** Fl-affidavit tiegħu huwa jispjega illi s-socjeta` konvenuta żviluppat il-blokk adjaċenti sal-livell tal-*penthouse* ta' oħtu (kif kellha d-dritt li tagħmel), u f'kull livell nifdet bieb bejn "Rob Roy Flats", il-bini adjaċenti, u "Graceland Court" (kif kellha d-dritt li tagħmel), u għamlet użu mis-servizzi komuni ta' "Graceland Court" (kif kellha d-dritt li tagħmel).

**18.** Jispjega li infetaħ aċċess għall-*penthouse* ta' Mr Mario Tonna (direttur u azzjonist tas-socjeta` konvenuta) li ittiegħdet mill-*washroom* ta' "Graceland Court". Jgħid hekk: "*Wara li Locker nifdet dan l-istess aċċess u għamlet bieb temporanju taċ-chipboard, bl-iskop li dan l-istess*

*bieb, li kien jiftaħ għal ġo “Graceland Court” ikollu ma xiex jaħbat, temporanjament ukoll, Locker għamlet chipboard mat-tul tal-kamra tal-bejt at right angles mal-istess bieb. Jiena ma kelli ebda oġġezzjoni għal din il-partition għaliex kont fthimt l-iskop tiegħu, kif diġa spjegajt, u kont assumejt li kien wieħed temporanju kif fil-fatt irriżulta wara”.*

**19.** Isostni li l-problemi li wasslu għall-kawża bdew meta s-socjeta` konvenuta kienet qed tfejji biex tibni l-ħajt li effettivament inbena f’nofs il-kamra tal-bejt ta’ “Graceland Court” fejn qabel kien hemm il-*partition*. Jgħid li kien it-2 ta’ Settembru 2006 meta s-socjeta` konvenuta kienet qed tfejji biex tibni l-ħajt u minkejja l-oppożizzjoni tiegħu, anke fil-preżenza ta’ Ronnie Axisa (proprietarju ta’ wieħed mil-appartamenti f’Graceland Court) il-ħaddiema tellgħu xi ħames filati. Jispjega li l-membri ta’ “Graceland Court Owners Association” kienu kellmu lill-avukat tal-istess assoċjazzjoni, Dr Antoine Naudi, u dan min-naħa tiegħu fil-5 ta’ Settembru 2006 kien kiteb ittra (lis-socjeta` konvenuta u lil Mario Tonna). Kompla jgħid li meta s-sidien ma setgħux jaqblu fuq strategija legali komuni, iddeċieda li jieħu inizzjattiva personali u għalhekk xi jumejn wara avvicina lil Mamo TCV Advocates. Spjega li għamel talba għal mandat ta’ inibizzjoni li intlaqa’ provizorjament iżda imbagħad ġie miċħud definittivament. Qal li eventwalment il-ħajt inbena kollu u sussegwentement is-socjeta` konvenuta iddemoliet il-ħajt l-ieħor tal-kamra tal-bejt li jiġi faċċata tal-ħajt li beda jittella’ fit-2 ta’ Settembru

2006 (li eventwalment ġie kompletat) u tellgħet ħajt ieħor li estenda għal fuq il-bejt komuni.

**20.** Il-pjanti Dok C2<sup>3</sup> u C1<sup>4</sup> esebiti mill-attur nomine juru l-*“previous layout”* tal-bejt u l-*washroom* komuni, u n-*“new layout”* tal-istess bejt u *washroom* komuni rispettivament. Jekk wieħed jikkompara ż-żewġ pjanti josserva li l-bejt komuni u l-*washroom* f'Dok C1 effettivament jidhru iżgħar minn dawk indikati f'Dok C2.

**21.** Ronnie Axisa, xehed<sup>5</sup> li jabita fl-appartament 3, Graceland Court, u li l-problema kienet inqalgħet dwar fejn kellu jiġi l-bieb tal-*washroom*. Qal li s-Sur Tonna għamel tibdiliet għax il-*washroom* ma baqgħetx kif kienet. Muri l-pjanti a fol 26 u 27 (Dok C1 u Dok C2) jikkonferma li sat-2 ta' Settembru 2006 il-*washroom* kienet kif jidher fil-pjanta a fol 27 u li wara t-2 ta' Settembru 2006 il-pjanta a fol 26 tindika kif jirrizultaw l-affarijiet wara x-xogħlijiet li saru. Kontro-eżaminat qal li sat-2 ta' Settembru 2006 kien hemm iċ-*chipboard* fejn imbagħad inbena l-ħajt.

**22.** Mario Tonna xehed<sup>6</sup> li huwa direttur ta' Locker Developments Ltd. Dwar ix-xogħlijiet in kwistjoni qal li meta waslu fl-aħħar livell, u cioe` tal-*penthouse*, kien hemm parti minnha li kienet qed tintuża bħala

---

<sup>3</sup> Fol 27

<sup>4</sup> Fol 26

<sup>5</sup> Fol 59, xhieda tat-10 ta' Ottubru 2007

<sup>6</sup> Fol 71, xhieda tal-11 ta' Marzu 2008



*washroom* in-naħa ta' "Graceland". Spjega li kien minnha li kellu jiftaħ aċċess għall-*penthouse* tiegħu (cioe` tal-bini adjaċenti għal dak odjern). Kontro-eżaminat, b'riferenza għal Dok C1 qal li l-vleġġa tindika l-bieb ta-*chipboard* li sar. Qal li sar ħajt temporanju ta-*chipboard* fil-*washroom* li umbagħad sar permanenti. Kompla jgħid li lir-residenti ta' "Graceland Court" kien qalilhom biex ma jinkwetawx għaliex il-biċċa li kien naqqas mill-*washroom* biex isir l-aċċess għall-*penthouse* tal-bini adjaċenti kien ser iżidhielhom fuq in-naħa ta' quddiem u li effettivament hekk għamel. (Jekk wieħed jara l-pjanti Dok C1 u C2 jidher li fil-fatt il-biċċa li żdiedet fuq in-naħa ta' wara tal-*washroom* fil-fatt tnaqqset mill-bejt komuni, u fi kwalunkwe każ, bil-biċċa miżjuda fuq il-biċċa ta' wara, il-*washroom* xorta baqgħet iżgħar milli kienet oriġinarjament).

**23.** Dr Antoine Naudi fl-affidavit<sup>7</sup> tiegħu ikkonferma li huwa kien l-avukat tal-"Graceland Court Owners Association" li kienet tamministra l-blokk tal-appartamenti li jismu "Graceland Court". Spjega li fil-5 ta' Settembru 2006 kien kiteb ittra legali<sup>8</sup> lis-socjeta` konvenuta u lil Mario Tonna fejn għamel riferenza għall-ħitan li inbnew fil-partijiet komuni xi jumejn jew tlett ijiem qabel<sup>9</sup>. Jirreferi wkoll għall-ittri preċedenti li kiteb, u fir-rigward ta' Dok G2<sup>10</sup> datata 24 ta' Lulju 2006 (mibgħuta lid-difensur

---

<sup>7</sup> Fol 68

<sup>8</sup> Fol 69

<sup>9</sup> "Il-klijenti għadhom kemm infurmawni illi inti għadek kemm bnejt ħitan fil-partijiet komuni tal-blokk appartamenti iktar preċiżament fuq is-sular ta' fuq nett u fuq il-bejt ukoll."

<sup>10</sup> Fol 45

tas-socjeta` konvenuta) fejn kien għamel riferenza għall-*partition*<sup>11</sup> qal li skont ma qalulu l-klijenti tiegħu dan il-*partition* tal-injam kien wieħed temporanju li kellu jitneħħa.

*L-aggravji:*

*Infra bimestre deduxisse:*

**24.** Din il-Qorti fl-ewwel lok ser tibda biex tikkonsidra l-aggravju dwar it-terminu tax-xahrejn. (Il-kawża giet istitwita fis-**26 ta' Ottubru 2006**).

**25.** Kif diġa` gie spjegat *supra*, meta s-socjeta` konvenuta nifdet il-binja "Rob Roy Flats" għall-binja "Graceland Court" fil-livell tal-*penthouse* hija naqqset il-qies tal-*washroom* komuni kif ukoll is-superfici tal-bejt komuni tal-binja "Graceland Court". Tqum kwistjoni fir-rigward tal-*partition* temporanju li inbena f'nofs il-kamra tal-bejt li umbagħad sar ħajt permanenti tal-ġebel. Mill-ittra mibgħuta minn Dr Antoine Naudi, id-difensur tal-"Graceland Court Owners Association" fl-24 ta' Lulju 2006 jirriżulta li sa dik id-data kien diġa` ittella' l-*partition*. Għalkemm l-istess difensur fl-ittra mibgħuta lid-difensur tas-socjeta` konvenuta jirreferi għal dan il-*partition* bħala li qed jikkostitwixxi "spoll" fil-konfront tal-klijenti

---

<sup>11</sup> "Il-klijent tiegħek bena "*partition*" fis-sular ta' fuq nett tal-blokk tal-appartamenti tal-klijenti tiegħi u dan mingħajr il-kunsens tagħhom. Għaldaqstant il-klijent tiegħek huwa mitlub illi jneħħi dan il-*partition* minnufih mill-"*common part*" tal-klijenti tiegħi stante li dan jikkostitwixxi *spoll*."

tiegħu, fl-affidavit tiegħu imbagħad jgħid li kien ġie infurmat li dan kellu jkun temporanju għaż-żmien li kienu qed isiru x-xogħlijiet u li kellu jitneħħa.

**26.** Wieħed effettivament jista' jargumenta li bit-tqegħid tal-*partition* innifsu (li sar qabel l-24 ta' Lulju 2006) ġie imnaqqas il-pussess li l-attur nomine kellu tal-*washroom*, u allura l-ispoll beda dak iż-żmien. (Dan fil-fatt huwa l-argument tas-socjeta` konvenuta, li għalkemm qed tikkontesta li x-xogħlijiet in kwistjoni jammontaw għal spoll, targumenta li jekk l-aċċess li ħadet għaliha mill-*washroom* għandu jitqies li jammonta għal spoll, allura dan seħħ mat-tqegħid tal-*partition* u mhux mal-bini tal-ħajt).

**27.** Issa l-*partition* kien tac-*chipboard*, u cioe` struttura evidentement temporanja, u għalhekk l-attur *nomine* jgħid li kien assumu li dan tqiegħed hemm sakemm kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet u li eventwalment kellu jitneħħa. Fil-fatt il-*partition* tneħħa u għalhekk fil-mument li tneħħa, kwalunkwe molestja naxxenti minnu tneħħiet. Fil-mument imbagħad li l-ħaddiema ta' Mario Tonna tellgħu ħames filati ħajt tal-ġebel (minkejja l-oppożizzjoni ta' Michael Bonello) reġgħet bdiet il-molestja tal-pussess mill-ġdid. Veru li jidher li dan kollu ġara fl-istess ġurnata (it-2 ta' Settembru 2006) iżda huwa ritenut li "*anke pussess qasir ħafna u saħansitra momentarju huwa biżżejjed biex jawtorizza l-*

*azzjoni ta' spoll*<sup>12</sup>. Għalhekk fil-mument bejn meta inqala' *c-chipboard* u tqegħdu l-ħames filati ġebel (u cioe` meta Michael Bonello kien qed joġġezzjona ma' Mario Tonna) jista' jitqies li reġa' kellu l-pussess tal-*washroom* kif kienet qabel.

**28.** Issa fir-rigward tal-ħitan l-oħra, Michael Bonello xehed illi wara t-2 ta' Settembru 2006 is-socjeta` konvenuta iddemoliet il-ħajt l-ieħor tal-*washroom*, cioe` dak li jiġi faċċata ta' dak li beda' jittella fit-2 ta' Settembru 2006, u tellgħet ħajt ieħor minflok li estenda għal fuq il-bejt komuni. Kif rajna, Ronnie Axisa wkoll ikkonferma li wara t-2 ta' Settembru 2006 il-pjanta a fol 26 (Dok C2) tindika kif jirriżultaw l-affarijiet wara li x-xogħlijiet saru. Dawn il-verżjonijiet huma kompatibbli mal-kontenut tal-ittra li d-difensur tal-“Graceland Court Owners Association” bagħat lis-socjeta` konvenuta u lil Mario Tonna fil-5 ta' Settembru 2006 fejn għamel riferenza għal ħitan li kienu għadhom kemm jinbnew “*fishular ta' fuq nett u fuq il-bejt ukoll*”.

**29.** Għalhekk jidher li din l-azzjoni ta' spoll fir-rigward tax-xogħlijiet strutturali kollha lamentati mill-attur nomine ġiet istitwita *entro termine*.

---

<sup>12</sup> **Louis Cassar vs San Lawrenza Leisure Resort Ltd et** (Q. Maġistrati, Ġurisdizzjoni Superjuri, 04.06.2010) Hawnhekk hija kienet qegħda tikkwota mis-sentenza “Rev Kan Salvatore Ellul pen vs Kan Primiċerju Giuseppe Farrugia” mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar 1953 li da parti tagħha kienet qed tikkwota minn Fadda.<sup>12</sup> L-istess sentenza ċitata tispjega li l-*“pussess ta' liema xorta jkun”* bħala wieħed mir-rekwiziti għal azzjoni ta' spoll, jirreferi mhux biss għan-natura tal-pussess, iżda wkoll għaž-żmien.

*L-allegata “estenzjoni” tal-kunsens tal-attur nomine fir-rigward tax-xogħlijiet*

**30.** Is-socjeta` konvenuta appellanti targumenta illi hija kellha dritt li tagħmel ċertu xogħlijiet u li Michael Bonello (fisem oħtu Antonia Bonello) kien ikkonsenta għalihom meta xtara l-appartament in kwistjoni. Ovvjament dan qed tgħidu għaliex jekk jirrizulta li l-kunsens tal-attur nomine kien jestendi għax-xogħlijiet li saru, allura non si tratta ta' aġir spoljattiv.

**31.** Il-kuntratt tas-27 ta' Novembru 1997 li bih l-attur nomine xtara l-penthouse f'“Graceland Court” fisem oħtu jistipula li Borg & Borg Construction Ltd “*reserves the right to open up doors on the landings of the various floors in Graceland Court to connect same to new development*” u wkoll “*to connect to all services in Graceland Court, open windows on the shafts/yards, and generally make use of the existing common services*”.

**32.** Hemm ukoll il-kuntratt tat-2 ta' Novembru 2005 li, kif diġa` ġie osservat *supra*, baqa' ma ġiex ipprezentat pero` l-istess attur *nomine* jikkonferma li b'dan il-kuntratt is-socjeta` konvenuta akkwistat mingħand is-socjeta` Borg and Borg Construction Ltd “*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 to all services, open windows on the shafts/yards, and generally make use of all common services.”* u cioe` l-istess drittijiet li l-imsemmija soċjeta` Borg & Borg Construction Limited kienet irriservat favur tagħna fil-kuntratt mal-attur nomine.

**33.** Mario Tonna fix-xhieda tiegħu spjega li meta waslu fil-bini tal-*penthouse* tal-binja “Robroy Flats” kien mill-*washroom* ta’ “Graceland Court” li seta’ jiftaħ aċċess għal fuq il-*penthouse* tiegħu. Qal li “...*minkejja l-oppożizzjoni jiena kont kostrett niftaħ dan l-aċċess mill-washroom. Kienet minħabba l-washroom. Kienet bħala common parts tar-residenti kollha ta’ Graceland u jiena għalhekk kelli għaliha dritt ukoll”.*

**34.** Din il-Qorti assolutament ma taqbilx li d-drittijiet tas-soċjeta` konvenuta jestendu għat-tibdil strutturali mertu tal-vertenza odjerna. Id-dritt tal-ftuħ ta’ aċċessi minn binja għall-oħra jew tal-użu tas-servizzi komuni bl-ebda mod ma għandha tiġi interpretata li tinkludi wkoll id-dritt li jitnaqqas l-ispazju tal-bejt komuni u tal-*washroom* ta’ “Graceland Court”. Ix-xogħlijiet strutturali in kwistjoni, li ikkaġunaw tnaqqis fid-daqs tal-bejt komuni u tal-*washroom*, imolestaw il-pussess li kellu l-attur nomine tal-istess bejt komuni u tal-*washroom*, u din il-molestja bl-ebda

mod ma tirriżulta li kienet konsentita. Isegwi għalhekk li x-xogħlijiet strutturali lamentati mill-attur nomine f'din il-kawża jammontaw għal aġir spoljattiv.

### *Xogħlijiet ta' ripristinar*

**35.** Is-soċjeta` konvenuta tilmenta li l-ewwel Qorti laqgħet it-talba b'mod ġeneriku u ordnat ir-ripristinu tal-partijiet komuni kollha minkejja li mhux ix-xogħlijiet kollha kienu mertu ta' din il-kawża.

**36.** L-ewwel talba (li giet milqugħa mill-ewwel Qorti) tgħid hekk: *“Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta` intimata ikkommettiet spoll riċenti u vjolenti a dannu tar-rikorrenti nomine meta, kontra r-rieda espressa tar-rikorrent nomine, abbużivament, illegalment u bi vjolenza, għamlet xogħlijiet ta' kostruzzjoni, senjatament tibdil strutturali, fil-partijiet komuni tal-blokk fejn ir-rikorrenti nomine għandha l-penthouse, inklużi x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-washroom, kif ukoll fuq l-istess bejt li tiegħu, ir-rikorrent nomine għandha, flimkien ma' terzi persuni, l-użu”.*

**37.** Kif jargumenta l-attur appellat *nomine*, x'kienu x-xogħlijiet li huwa kien qed jitlob ir-ripristinu tagħhom joħroġ ċar mill-atti, inkluż l-affidavit tiegħu u d-dokumenti (u l-pjanti) annessi mal-istess affidavit. Pero` fil-fehma ta' din il-Qorti kien ikun aktar opportun li issir riferenza għall-pjanti

C1 u C2 sabiex ikun speċifikat li l-*washroom* u l-bejt komuni għandhom jiġu ripristinati għall-istat u d-daqs oriġinali tagħhom.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li tippreċiża li x-xogħlijiet ordnati għandhom iwasslu sabiex il-*washroom* u l-bejt komuni kif jidhru indikati f'Dok C1 jiġu ripristinati għall-istat u d-daqs oriġinali tagħhom kif jidher f'Dok C2, tiċċhad l-appell tas-socjeta` konvenuta appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jithallsu mis-socjeta` konvenuta appellanti.

Silvio Camilleri  
Prim Imhalled

Giannino Caruana Demajo  
Imhalled

Noel Cuschieri  
Imhalled

Deputat Registratur  
mb