MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 965/2006/1

**Anthony Portelli u b`digriet tas-26 ta' Gunju 2008, stante l-mewt ta' Anthony Portelli, l-atti gew trasfuzi f'isem l-eredi Frank Portelli, Anna Sultana, Colin Portelli u Josette Portelli; Cedric Valletta, Doreen Ziadeh, Ramzy Ziadeh, George Portelli
u
Margaret Portelli**

v.

Questo Café Ltd (C 38695)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentatipprezentat mill-atturi fil-25 ta' Ottubru, 2006, li jaqra hekk:
"1. Illi Anthony Portelli, Cedric Valletta u l-konjugi George u Margaret Portelli huma l-proprjetarji u pussessuri tal-*'flats'* 662/04, 662/03, 662/01 kollha fi Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun, rispettivament (Dokumenti hawn annessi u mmarkati Dok. A, Dok. B, u Dok. C) filwaqt li l-konjugi Ramzy u Doreen Ziadeh huma l-inkwilini u l-pussessuri tal-fond 662/2, Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun.

"2. Illi dawn il-*'flats'* ghandhom in komun ma` xulxin fost l-ohrajn, l-entrata, it-tarag, il-bejt, id-drains u l-bitha nterna.

"3. Illi fid-19 ta` Lulju tas-sena 2006 is-socjeta` konvenuta akkwistat il-fond numru 663, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun deskritt fil-kuntratt (hawn anness u mmarkat Dok. D) bhala *'the ground floor premises excluding its overlying airspace which belongs to third parties externally numbered 663 in High Street, Hamrun …'*.

"4. Illi recentement u ghall-habta ta` l-ewwel gimgha ta` Settembru, 2006 is-socjeta` konvenuta, abbuzivament u minghajr ebda jedd flimkien ma` persuni nkarigati minnha, poggew zewg kompressuri ta` l-*airconditioners* fuq il-bejt illi l-uzu tieghu jgawduh l-atturi, liema bejt jifforma parti mill-komun tal-blokk tal-*flats* numru 662, Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun bi hsara tad-drittijiet ta` l-atturi.

"5. Is-socjeta` konvenuta ghamlet dan minghajr il-kunsens ta` Anthony Portelli, Cedric Valletta u l-konjugi George u Margaret Portelli u ghalhekk dan l-agir illegali u abbuziv da parti tas-socjeta` konvenuta jikkostitwixxi spoll vjolenti ghad-danni ta` l-istess Anthony Portelli, Cedric Valletta u l-konjugi George u Margaret Portelli.

"6. Illi Robert Debono, r-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta, zgwida u qarraq b`Doreen Ziadeh billi huwa nforma lil Doreen Ziadeh illi huwa kellu l-kunsens tal-ko-

pussessuri l-ohra u cioe` ta` Anthony Portelli, Cedric Valletta u l-konjugi George u Margaret Portelli sabiex jitpoggew zewg kompressuri ta` l-*airconditioners* fuq l-istess bejt meta dan ma kien minnu xejn. Ghalhekk l-agir tas-socjeta` konvenuta huwa wkoll illegali u abbuziv u jikkostitwixxi spoll ghad-dannu ta` l-istess konjugi Doreen u Ramzy Ziadeh.

“7. Illi dan l-agir illegali u abbuziv da parti tas-socjeta` konvenuta mhux biss jikser diversi dispozizzjonijiet tal-ligi kriminali izda jikkostitwixxi spoll ghad-dannu ta` l-atturi.

“Talbu lil konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

“1. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta kkommettiet spoll ghad-dannu ta` l-atturi.

“2. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta, sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti, tispurga l-ispoll minnha kommess ghad-dannu ta` l-atturi u tirrintegra lill-atturi fil-pussess shih tal-bejt billi tnehhi l-kompressuri ta` l-*airconditioners* flimkien mal-*copper pipes* u kull accessorju pertinenti ghal dawn il-kompressuri.

“3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol huma a spejjez tas-socjeta` konvenuta, occorrendo taht id-direzzjoni u supervizjoni ta` perit nominandi.

“Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta li hija ngunta ghas-subizzjoni.

“B’riserva ghal kull azzjoni tal-Qorti spettanti lill-atturi, senjament ghad-danni.”

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:
“1. It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom in kwantu s-socjeta` intimata ma kkomettiet

l-ebda spoll fil-konfront tar-rikorrenti, u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

“2. M`huwiex minnu illi r-rikorrenti Doreen Ziadeh giet zgwidata u mqarqa minn rapprezentant tas-socjeta` intimata;

“3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta’ Gunju, 2008, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:
“… … … filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta:

“1. tilqa` l-ewwel talba.

“2. tilqa` t-tieni talba u tipprefiggi t-terminu ta’ hmistax-il gurnata mil-lum li fih il-konvenuta ghandha tirrintegra lill-atturi fil-pussess shih tal-bejt billi tnehhi l-kompressuri tal-airconditioners u l-pipes u accessorji pertinenti ghalihom.

“3. Fin-nuqqas l-atturi huma awtorizzati minn issa biex jaghmlu huma, bi spejjez ghall-istess socjeta` konvenuta, dak kollu mehtieg biex jergghu jiehdu lura l-pussess shih tal-bejt in kwistjoni.

“Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` intimata.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“… … … illi din hija kawza ta’ spoll. L-atturi qed jallegaw li s-socjeta` qabdet poggiet zewg kompressuri ta’ *air conditioning* fuq il-bejt ta` l-appartamenti taghhom meta akkwistat fond sottostanti l-istess appartamenti, u dan minghajr il-kunsens tas-sidien. L-intimata tirribatti billi tghid li hija ma kkommettiet ebda spoll.

“Huwa stabbilit mil-ligi taghna kif dejjem applikata mill-Qrati li sabiex tirnexxi kawza ta’ spoll iridu jikkonkorru tlett elementi (1) il-pussess (2) it-tehid tal-istess pussess

b`mod vjolenti jew klandestin u (3) li l-azzjoni tinbeda fi zmien xahrejn minn meta gie kommess l-allegat spoll.

“Fil-kawza odjerna ma tezisti ebda kontestazzjoni ghal dak li jirrigwarda l-pussess tal-bejt in kwistjoni. L-atturi huma sidien u inkwilini tal-bejt mertu ta’ din il-kawza, u ma ngiebet lill-Qorti ebda prova li dan mhux fil-fatt minnu. Il-pussess tar-rikorrenti odjerni huwa inekwivoku u fil-fatt ma giex kontestat mill-intimati.

“It-tieni element li tirrikjedi l-ligi huwa dak li jirrigwarda l-fatt tal-ispoll innifsu. Il-Qorti trid tkun sodisfatta li dan l-ghemil isir kontra r-rieda tal-pussessur. L-elementi ta’ vjolenza u klandestinita` f`dan il-kuntest huma alternattivi. L-ezistenza ta` wiehed jew iehor hija bizzejjed biex tissodisfa dan ir-rekwizit.

“Fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti l-element ta’ klandestinita` gie pruvat mir-rikorrenti fid-diversi xhieda li ngabet. Il-mejjet Anthony Portelli fl-affidavit tieghu a fol. 43 tal-process jikkonferma li huwa sar jaf bit-tqeghid tal-kompressur minghand bintu li kienet marret fil-fond wara li kienet giet infurmata li kien dahal l-ilma tax-xita. Huwa jikkonferma li hadd ma kien talbu ebda permess biex iwahhal il-kompressuri.

“Dan kollu tikkonfermah bint l-istess Anthony Portelli, Anna Sultana fix-xhieda taghha (fol. 56). Din tghid li marret biex tara x’gara fil-maltemp u sabet il-kompressuri. Meta saqsiet lill-inkwilina Doreen Ziadeh ta` min kienu l-kompressuri, din qaltilha li kienu ta` Questo Café. Qaltilha ukoll li l-istess Roberto Debono kien infurmaha li kien kiseb il-kunsens tal-istess familja Portelli biex iqeghdhom.

“Is-sid ta’ iehor mill-appartamenti, Cedric Valletta jixhed li meta ra l-kompressuri hu staqsa lil Roberto Debono dwarhom u dan kien qallu li kien ottjena permess ghalihom minghand is-Sinjuri Portelli. F`dan il-mument kienu gia` qed jitwahhlu l-kompressuri (fol. 58). L-istess Sur Valletta ndaga u sab li s-sidien l-ohra ma kienu taw ebda permess ghat-tqeghid taghhom.

“Lill-inkwilina Doreen Ziadeh, Roberto Debono bhala manager ta’ Questo Café kellimha diversi drabi pero` din skond ma tixhed hi (ara fol. 64 et seq) dejjem talbitu jkellem lis-sidien l-ohra. Quddiemha l-istess Roberto Debono ammetta li ma kien gab ebda kunsens.

“Fix-xhieda tieghu a fol. 80 Roberto Debono stess jikkonferma li huwa tkellem biss ma’ Doreen Ziadeh. Jikkonferma li qatt ma tkellem mal-familja Portelli ghalkemm kien jaf li hemm diversi sidien. Ghalkemm l-istess Roberto Debono jichad li hu kien qal lis-Sur Valletta u lis-Sinjura Ziadeh li kien gab kunsens, dan bl-ebda mod ma cahad dak allegat mill-istess sidien li hu qatt ma kien fittex il-permess taghhom. Anki jekk talab permess ta’ inkwilin wiehed fil-fatt is-sidien tal-bejt huma diversi u kien jinhtieglu jgib kunsens minghand kulhadd.

“Minn dan kollu l-Qorti tinsab sodisfatta li t-tieni element rikjest mil-ligi jinsab sodisfatt. Il-Qorti tinnota f`dan il-kuntest li m’huwiex mehtieg xi *“vis atrox”* cioe` xi vjolenza fizika jew morali fuq il-pussessur. Huwa bizzejjed li l-azzjoni tkun saret minghajr il-kunsens tal-pussessur.

“Jibqa` ghalhekk l-ahhar element rikjest mil-ligi cioe` dak tat-terminu ta` xahrejn li fih ghandha tinbeda l-procedura gudizzjarja. F`dan il-kaz il-kawza nfethet fil-25 ta` Ottubru, 2006. Anthony Portelli jikkonferma li hu gie mgharraf minn bintu bis-sitwazzjoni fl-ewwel gimgha ta` Settembru, 2006. Bintu Anna Sultana tixhed ukoll li hija kienet marret fuq il-post wara li kien dahal l-ilma tax-xita fit-12 ta` Settembru, 2006. Fil-fatt, huwa l-istess Roberto Debono, rapprezentant tas-socjeta` konvenuta li jikkonferma li l-kompressuri tqeghdu bejn l-ahhar gimgha ta` Awissu u l-bidu ta` Settembru, 2006.”

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha tilqa’ dan l-umli appell u tirrevoka, thassar u tikkancella s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-sitta u ghoxrin (26) ta’ Gunju 2008 fl-ismijiet **Anthony Portelli et. v. Questo Cafe` Limited** (Cit. Nru. 965/2006/AF) billi tilqa’ l-eccezzjonijiet

tas-socjeta` esponenti u konsegwentement tichad it-talbiet attrici kollha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li l-appell tas-socjeta` konvenuta jigi michud u s-sentenza tal-ewwel Qorti konfermata fl-interezza taghha, bl-ispejjez ta' dan l-appell a kariku tas-socjeta` konvenuta appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza ta' spoll u l-atturi qed jilmentaw mill-fatt li s-socjeta` konvenuta installat zewg kompressuri tal-*airconditioners* fuq il-bejt ta' blokk *flats* fi Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun, li huma jipposjedu in komun flimkien ma' ohrajn. Is-socjeta` konvenuta tiddefendi ruhha principalment billi tallega li ghamlet dak li ghamlet bil-permess ta' wahda mill-kompossessuri ta' dan il-bejt, u precizament Doreen Ziadeh. L-ewwel Qorti sabet li ghalkemm ufficjal tas-socjeta` konvenuta kien kellem lil din Doreen Ziadeh, din qatt ma taghtu permess ipoggi l-kompressuri fuq il-bejt, izda kienet tidderigih ikellem lis-sidien l-ohra tal-*flats*. Dik il-Qorti sabet li fil-fatt kien hemm spoll u ordnat ir-reintegrazzjoni fi zmien hmistax-il gurnata.

Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza, bl-aggravju jkun li verament kien hemm il-permess ta' Doreen Ziadeh, u li permezz ta' kompossessur wiehed hu bizzejjed biex jigi eliminat l-ispoll.

Din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi prodotti, taqbel mal-ewwel Qorti li din Doreen Ziadeh ma tatx permess biex jitqeghdu z-zewg kompressuri in kwistjoni. Mid-deposizzjoni taghha jidher car li hi riedet tiehu pozizzjoni newtrali fil-kwistjoni. Hi titla' fuq il-bejt xi darba f'sena, u l-bicca ma tantx kienet tinteressaha wisq. Hi ma riedetx tiggieled mal-okkupanti tal-*flats* l-ohra, u ghaliha l-kumpressuri setghu jitqeghdu fejn riedet is-socjeta`

konvenuta jekk il-girien ma joggezzjonawx. Il-pozizzjoni taghha kienet li Roberto Debono, dirigent tas-socjeta` konvenuta, kellu jkellem mhux lilha imma lil ohrajn. Hi baqghet ma' din il-persuna li kellu jkellem lill-persuni okkupanti l-*flats* l-ohra, u tat x'tifhem li jekk ikun hemm il-kunsens tal-ohrajn, hi ma kenitx se taqla' problemi.

Minn din ix-xerja ta' diskors, ma jistax jinghad li s-socjeta` konvenuta kellha xi forma ta' permess twahhal il-kompressuri fuq il-bejt tal-atturi.

Fuq kollox, din il-Qorti hija tal-fehma li anke jekk din Doreen Ziadeh tat il-kunsens taghha, din ic-cirkostanza ma tinnewtralizzax l-ispoll fil-konfront tal-kompossessuri l-ohra, kif huma certament l-atturi. Is-socjeta` konvenuta tissottometti li permess ta' kompossessur wiehed hu bizzejjed biex ixejjen l-att spoljattiv. Din il-Qorti ma taqbilx. Kompossessur wiehed, l-istess bhal ko-proprjetarju wiehed, ma jistax jippregudika lil ohrajn, u hekk kif ko-proprjetarju ma jistax jaghmel xi haga bi hsara tal-ko-proprjetarji l-ohra (Artikolu 491(2) tal-Kodici Civili), hekk ukoll il-kompossessur ma jistax, bl-agir unilaterali tieghu, jippregudika l-interessi ta' shabu. Hekk kif, kif jghid il-<u>Baudry-Lacantinerie</u> ("Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile", voce Della Prescrizione, para. 206), il-kompossessuri "*non possono possedere la cosa ciascumo per l'intero*", hekk ukoll ma jistghux jostakolaw il-liberu godiment tal-haga li jgawdu l-kompossessuri l-ohra.

Is-socjeta` konvenuta, fir-rikors tal-appell taghha, tikkwota minn diversi awturi li jikkummentaw fuq in-natura ta' pussess in komun. Fosthom, tikkwota lit-<u>Troplong</u> ("Il Diritto Civile") li jghid dan li gej:
"Ne' si va contro cotesta regola dicendo che due o piu` possessori in comune possono possedere in indiviso la cosa indivisibile che loro appartiene imperocche' non la possiedono separatamente, e <u>**la loro comunione forma una persona collettiva (*cumpossessio*), che agisce in un interesse unico**</u>..."

[Enfasi mizjud]

Dan ma jfissirx li kompossessur wiehed jista’ jagixxi ghall-ohrajn, izda, anzi, li l-komunjoni hi wahda kollettiva u tehtieg il-kunsens tal-kompartecipi kollha biex l-oggett jista’ jigi mittiefes. L-interess uniku jew komuni ma jistax jigi disturbat minn wiehed mill-kompossessuri li jagixxi unilateralment. F’dan il-kaz, il-pussess li ghandhom l-atturi b’mod indiviz tnehha bil-vjolenza, mhux fis-sens ta’ *vix atrox* (li mhux mehtieg biex tirnexxi l-*actio spolii*), izda fis-sens li sar kontra r-rieda u bil-habi taghhom, u kull kompossessur, anke wahdu, jista’ jagixxi biex jiddefendi l-integrita` tal-oggett mizmum in komun. Id-duttrina hija konkordi li meta jkun hemm pussess in komun, dan il pussess ma jkunx wiehed in solidum, (ara anke l-bran kwotat mill-ktieb ta’ Cesaro Consolo li ghalih tirreferi s-socjeta` appellanti fl-appell taghha), u allura zgur wiehed ma jistax jorbot, jppregudika lill-ohrajn, kif qed tipprova targumenta s-socjeta`.

In-nozzjoni li f’certi kazi ta’ komunanza, att favorevoli ta’ parti jiggova lill-ohrajn, izda ma jkunx hemm l-istess effett f’kaz ta’ att ta’ hsara ghall-ohrajn, mhux wiehed gdid ghall-ordinament guridiku taghna. Anke meta jkun hemm indivizzibilita` tal-obbligazzjoni, intqal minn din il-Qorti fuq l-awtorita` ta’ Giorgi – ara **Degabriele v. Gulia et** deciza fil-5 ta’ Frar, 1968 – li “*sentenza, jekk favorevoli testendi l-awtorita` taghha ghall-kumpanji tal-vincitur, imma jekk kuntrarja ma taghmilx hsara lilhom in kwantu jistghu jirrispinguh bhala res inter alios*”. Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti, decizjoni unilaterali ta’ wiehed mill-partijiet interessati flimkien ma tistax tippregudika l-interessi tal-ohrajn li ma kinux parti ghal dik id-decizjoni.

Is-socjeta` konvenuta tghid ukoll li l-pussess tal-bejt gie maqsum b’mod informali bejn il-partijiet, u la l-kompressuri tqeghdu fil-parti ta’ Doreen Ziadeh, l-atturi m’ghandhomx dritt joggezzjonaw. Din il-qasma fizika, pero`, ma jirrizultax li saret. Ma giex muri li kull kompossessur juza parti determinata mill-bejt, u anzi jidher il-kontra. Doreen Ziadeh, hu veru tghid li hi tuza l-parti ta’ quddiem tal-*flat*, pero`, meta jitqies li hi titla’ fuq il-bejt darba f’sena, u li lilha qalulha li hi suppost tuza n-naha ta’ wara, ma jistax

jinghad li nholoq bl-uzu u bl-akwixxenza tal-kompossessuri kollha, ftehim tacitu ta' qsim ta' uzu. Ma jirrizultax mill-provi li bejn il-kompossessuri hemm xi ftehim formali u fattwali rigward it-tqassim materjali tal-pussess tal-bejt, u l-istess bejt ghandu jitqies li jinsab fil-pussess indiviz tal-okkupanti tal-*flats* tal-blokk in kwistjoni.

Rigward l-elementi l-ohra biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll is-socjeta` appellanti tirrimetti ruhha ghall-gudizzju tal-Qorti, u din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti qabilha, hi sodisfatta li dawn jikkonkorru wkoll.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta Questo Cafe` Ltd. billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti fl-interezza taghha b'dan li t-terminu ta' hmistax-il gurnata ffissat mill-ewwel Qorti ghall-fini tar-reintegrazzjoni, jibda jidekorri millum.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mis-socjeta` appellanti Questo Cafe` Ltd.

< Sentenza Finali >

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