

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1466/2001/1

Cit Nru: 1466/01 JA.

Albert Noel Portelli u Stephanie Portelli.

-vs-

**Paula Developments Limited, Winston u Karen
konjugi Azzopardi.**

Il-Qorti;

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-21 t' Awwissu, 2001 li
bih l-atturi ppremettew:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-appartamenti 13 u 14, 271, Tower Road, Sliema, li huma akkwistaw b' kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1993 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A;

Illi l-atturi ghandhom id-dritt ghall-uzu tal-bejt ghall-iskop ta' inxir ta' hwejjeg, kif ukoll biex iwahhlu tank tal-ilma u antenna tat-televisjoni komuni, waqt li l-proprjeta tal-imsemmija bejt baqghet proprjeta tal-konvenut Paula Developments Limited;

Illi l-atturi ghandhom id-dritt tal-usu tal-bejt kif kien presentament ippjanat, u tal-eventwali bejn f' kaz li jinbnew sulari ohra fuq l-istess binja u dan kif jirrizulta mill fuq imsemmi kuntratt Dokument A;

Illi fit-28 ta' Lulju, 2001 u/jew jiem ohra vicin, il-konvenuti Paula Developments Limited u Winston u Karen Azzopardi ikkostruwew *prefabricated swimming pool* fuq il-bejt tal-istess Block ta' appartamenti b' mod illegali u abbuziv, u a insaputa taghhom;

Illi din il-kostruzzjoni flimkien ma' kostruzzjonijiet ohra fl-imsemmija bejt irrestrictjiet id-dritt tal-uzu tal-bejt li l-atturi ghandhom u li gie lilhom garanti, stante li kellhom u ghandu jkollhom id-dritt tal-uzu tal-bejt kif kien presentament ippjanat fiz-zmien tat-trasferiment finali, u cioe' fil-11 ta' Jannar, 1993 liema uzu illum m' ghadux jezisti;

Illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex inehhu din it-tali kostruzzjoni, pero baqghu inadempjenti u komplew bit-tlestija tal- *prefabricated swimming pool*;

Illi din l-azzjoni tikkostitwixxi spill recenti u vjolenti stante illi din il- *prefabricated swimming pool* tpogiet fuq il-bejt u qed tingombra l-uzu tal-istess bejt fejn huma jistghu jonxru hwejjighom;

Illi dan l-agir u din il-kostruzzjoni grat inqas minn xahrejn ilu;

Ghalhekk jitolbu lill-din l-Onorabbli Qorti ghaliex m' ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi *prefabricated swimming pool* impogija fuq il-bejt tal-Block ta' appartamenti 271 Tower Road, Sliema, saret b' mod abbuziv u illegali, u a insaputa taghhom, u tikkostitwixxi spoll recenti u vjolenti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jergghu iqeghdu kollox fl-istat pristinu tieghu qabel ma sar l-ispoll, u jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali taht is-sorveljanza ta' perit u arkitett biex il-bejt 271 Tower Road, Sliema ikun fil-pussess shih tal-atturi biex huma jkunu jistghu jkollhom id-dritt tal-uzu tal-bejt kif kien presentement ippjanat fiz-zmien tat-trasferiment finali, u cioe fil-11 ta' Jannar 1993 liema uzu illum m' ghadux jezisti;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett biex b' hekk il-bejt fejn twahhal il- *prefabricated swimming pool* f' 271 Tower Road, Sliema tigi rispristinata fl-istat pristinu taghha, u dan a spejjez tal-konvenuti;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Paula Development Limited ipprezentata fit-12 ta' Novembru, 2001 li permezz taghha eccepjet:

1. Illi c-citazzjoni odjerna hija nulla stante li ma' gietx prezentata entro t-terminu preskritt mill-ligi;
2. Illi s-socjeta' konvenuta Paula Developments Ltd., ma kkommettiet ebda spoll billi ma installat l-ebda swimming pool fuq il-bejt tal-Block ta' appartament 271, Tower Road, Sliema.
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta mahlufa mill-Avukat Dr. Gavin Gulia u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Winston u Karen konjugi Azzopardi pprezentata fit-22 ta' Frar, 2002 li permezz taghha eccepew:

1. Illi preliminarjament ma jezistux l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex tigi milqughha l-*actio spolii* stante li ma sar ebda xoghol bi vjolenza jew bil-mohbi imma kwalunkwe xoghol sar bi ftehim u konsapevolezza tal-atturi li gew infurmati bil-miktub f' Marzu, 2001 (Dok WA1).
2. Illi subordinatament ix-xogholijiet saru ferm qabel it-terminu ta' xaharejn minn meta giet imposta l-kawza.
3. Illi subordinatament kwalunkwe xoghol sar skond il-kuntratt esebit mill-atturi li jghid li l-konvenuta Paula

Developments Limited kellha dritt tibni sulari ohra fuq l-arja kif kienet ppjanata fl-1993. L-atturi kellhom id-dritt juzaw il-bejt sabiex iwahhlu antenna tat-television, jistallaw tank tal-ilma u sabiex jonxru l-hwejjeg. Illi dan id-dritt ghadu vigenti sallum.

4. Illi fil-mertu f' kaz li din l-Onorabbli Qorti tiddecidi tkompli l-procediment permezz ta' azzjoni possessoria normali, l-atturi kienu jikru l-propjeta taghhom fil-blokk mertu tal-kawza lill-terzi u xi inkwilini kienu jixxemxu fuq il-bejt tal-penthouse fejn inbniet is-slash pool mill-eccipjenti. Illi meta tnehew dawn is-*sun beds* l-atturi pprezentaw din il-kawza bhala rialjazzjoni.

5. Illi bl-ebda mod ma ew mmolestati fid-dritt taghhom li jonxru l-hwejjeg, jistallaw tank tal-ilma u/jew jistallaw antenna, liema dritt jezisti kuntrattwalment fil-konfront tal-konvenuta Paula Developments Limited, imma ma giex insinwat fir-registru pubbliku u ghalhekk huwa neffikaci fil-konfront tal-eccipjenti bhala propjetarji tal-arja tal-blokk.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konjugi Azzopardi mahlufa minn Winston Azzopardi fit-22 ta' Frar, 2002 u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti tal-kawza,

Ikkunsidrat.

Illi din l-azzjoni hija wahda ta' spoll fejn l-atturi qed isostnui li kienet tipposjedi bejt in komun ma persuni ohra u s-socjeta' konvenuta ghamlet xi kostruzzjoni fuqu precizament *prefabricated swimming pool*. Ghalhekk qed jitlob illi jigu ripristinati fil-pussess billi titnehha din il-kostruzzjoni.

L-ewwel rekwisiti ta azzjoni ta' spoll huwa l-pussess u dan jidher li kien jezisti, anzi ma hemmx kontestazjoni. In effetti il-konvenuti qed jeccepixxi li l-kawza ma saritx entro x-xahrejn u li huma ma' installaw ebda swimming pool. Mid-deposizzjonijiet tax-xhieda ghalhekk l-ewwel rekwisit kwindi jirrizulta.

It-tieni rekwisit hu l-azzjoni spoljattiva. Is-socjeta' konvenuta qalet li kien avzat lill atturi qabel ma saru x-xoghlijiet hu u kwindi jargumentaw li l-azzjoni ma kienitx wahda klandestina jew vjolenti.

Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li l-socjeta' konvenuta qal minn qabel li se jaghmlu x-xoghlijiet hu ma jfissirx li b' daqshekk l-azzjoni ma kienitx spoljattiva. Kien ikollu ragun kieku l-atturi taghtu l-permess izda imkien ma qal hekk. Anke jekk il-verzjoni tal-socjeta' konvenuta tigi accettata, ma jfissirx li r-rekwisit ma jirrizultax. Fil-waqt li forsi l-azzjoni ma kienitx klandestina minhabba f' hekk, kienet certament vjolenti fis-sens li hu mitlub f' kawza simili u cioe' li l-azzjoni saret kontra l-volonta' tal-pussessur.

Fir-rigward tar-rekwisit li l-azzjoni ghandha ssir fi zmien xahrejn, jidher ukoll car li l-azzjoni saret entro t-terminu imsemmi ghaliex l-ispoll sar f' Lulju 2000 skond kif jidher mid-deposizzjoni ta' missier l-attur li mhjiex kontradetta u l-ittri li intbghtu u l-kawza giet istitwita fil-21 ta' Awwissu 2000.

Ghalhekk ir-rekwisiti kollha jirrizultaw.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet tal-socjeta konvenuta u tal-konvenuti konjugi Azzopardi, tilqa' t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li l-socjeta' konvenuta u l-konvenuti konjugi Azzopardi kkomettew spoll kif imsemmi fil-konfront tal-atturi, tordnalhom biex jirripristinawha fil-pussess fi zmien xahar mill-illum billi jnehhu l-kostruzzjoni li ghamlu fuq il-bejt u tawtorizza lill-atturi biex fin-nuqqas

Kopja Informali ta' Sentenza

jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma; ix-xoghol ghandhu jsir dejjem taht supervizjoni tal-AIC Mario Cassar l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mis-socjeta' konvenuta u l-konjugi Winston u Karen Azzopardi indaqs bejnithom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----