MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 1466/2001/1

Albert Noel Portelli u Stephanie Portelli

v.

Paula Developments Limited,
Winston u Karen konjugi Azzopardi

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Din hija decizjoni dwar zewg appelli, wiehed interpost mis-socjeta` konvenuta Paula Developments Limited –

liema appell gie in segwitu ddikjarat dezert billi ma giex ikkawtelat – u iehor mill-konvenuti Winston u Karen, konjugi Azzopardi minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’ Jannar 2004, fil-kawza fl-ismijiet premessi.

2. Is-sentenza appellata ddecidiet hekk,

“**Il-Qorti;**

“Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fil-21 ta’ Awissu, 2001 li bih l-atturi ppremettew:

“Illi l-atturi huma proprjetarji ta’ l-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 ta’ l-ilma u antenna tat-televizjoni komuni, waqt li l-proprjeta` ta’ l-imsemmija bejt baqghet proprjeta` tal-konvenuta Paula Developments Limited;

“Illi l-atturi ghandhom id-dritt ta’ l-uzu tal-bejt kif kien prezentament ippjanat, u ta’ l-eventwali bejn (sic!) 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 ta’ l-istess blokk ta’ appartamenti b’ mod illegali u abbuziv, u ad insaputa taghhom;

“Illi din il-kostruzzjoni flimkien ma’ kostruzzjonijiet ohra fl-imsemmija bejt irrestringiet id-dritt ta’ l-uzu tal-bejt li l-atturi ghandhom u li gie lilhom garanti, (sic!) stante li kellhom u ghandu jkollhom id-dritt ta’ l-uzu tal-bejt kif kien prezentement 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 spoll recenti u vjolenti stante illi din il- *prefabricated swimming pool* tpoggiet fuq il-bejt u qed tingombra l-uzu ta' l-istess bejt fejn huma jistghu jonxru hwejjighom;

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

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

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi *prefabricated swimming pool* impoggija fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti 271 Tower Road, Sliema, saret b' mod abbuziv u illegali, u ad 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 arkitett biex il-bejt 271 Tower Road, Sliema ikun fil-pussess shih ta' l-atturi biex huma jkunu jistghu jkollhom id-dritt ta' l-uzu tal-bejt kif kien prezentement 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 (sic!) 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 ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Paula Development Limited ipprezentata fit-12 ta’ Novembru, 2001 li permezz taghha eccepiet:

(1) Illi c-citazzjoni odjerna hija nulla stante li ma gietx prezentata entro t-terminu preskritt mil-ligi;

(2) Illi s-socjeta` konvenuta Paula Developments Ltd., ma kkommettiet ebda spoll billi ma installat l-ebda *swimming pool* fuq il-bejt tal-blokk ta’ appartamenti 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 mil-ligi sabiex tigi milqugha l-*actio spolii* stante li ma sar ebda xoghol bi vjolenza jew bil-mohbi imma kwalunkwe xoghol sar bi ftehim u konsapevolezza ta’ l-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 (sic!) il-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-televison, jistallaw

tank ta' l-ilma u sabiex jonxru l-hwejjeg. Illi dan id-dritt ghadu vigenti sal-lum.

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

(5) Illi bl-ebda mod ma gew immolestati fid-dritt taghhom li jonxru l-hwejjeg, jistallaw tank ta' l-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 ta' l-eccipjenti bhala propjetarji ta' l-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 isostnu li kienet (sic!) tipposjedi bejt in komun ma' persuni ohra u s-socjeta` konvenuta ghamlet xi kostruzzjoni fuqu precizament *prefabricated swimming pool*. Ghalhekk qed jitolbu illi jigu ripristinati fil-pussess billi titnehha din il-kostruzzjoni.

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

“It-tieni rekwizit hu l-azzjoni spoljattiva. Is-socjeta` konvenuta qalet li kien avza (sic!)lill-atturi qabel ma saru x-xogholijiet u kwindi jargumentaw li l-azzjoni ma kenitx wahda klandestina jew vjolenti.

“Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li s-socjeta` konvenuta qal (sic!) minn qabel li se jaghmlu x-xogholjiet ma jfissirx li b’daqshekk l-azzjoni ma kenitx spolljattiva. Kien ikollu ragun kieku l-atturi taghtu l-permess izda imkien ma qal hekk (sic!). Anke jekk il-verzjoni tal-socjeta` konvenuta tigi accettata, ma jfissirx li r-rekwizit ma jirrizultax. Fil-waqt li forsi l-azzjoni ma kenitx 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-rekwizit 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 m’hjiex kontradetta u l-ittri li intbaghtu u l-kawza giet istitwita fil-21 ta’Awissu 2000.

“Ghalhekk ir-rekwiziti kollha jirrizultaw.

“Ghal dawn il-mottivi il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u tal-konvenuti konjugi Azzopardi, tilqa’ t-talbiet ta’ l-atturi u tiddikjara li s-socjeta` konvenuta u l-konvenuti konjugi Azzopardi kkomettew spoll kif imsemmi fil-konfront ta’ l-atturi, tordnalhom biex jirripristinawha fil-pussess fi zmien xahar mil-llum billi jnehhu l-kostruzzjoni li ghamlu fuq il-bejt u tawtorizza lill-atturi biex fin-nuqqas jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma; ix-xoghol ghandu jsir dejjem taht is-supervizjoni ta’ l-AIC Mario Cassar, l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mis-socjeta` konvenuta u l-konjugi Winston u Karen Azzopardi indaqs bejniethom.”

<u>**L-APPELL TAL-KONVENUTI**</u>

3.1. Qabel ma tidderimi l-mertu ta’ l-appell interpost mill-appellanti, din il-Qorti tibda billi tirrileva li gej:

(i) li l-appell interpost mis-socjeta` konvenuta Paula Development Limited baqa' ma giex ikkawtelat skond il-ligi u, konsegwentement, gie dikjarat dezert minn din il-Qorti b'digriet taghha, moghti seduta stante, fid-19 ta' Gunju 2006.

(ii) li minkejja li l-avukat ta' l-appellanti l-ohra, jigifieri l-konvenuti Winston u Karen konjugi Azzopardi, issenjala lil din il-Qorti (hekk ara parti mill-verbal in data tad-19 ta' Gunju 2006) u vverbalizza kwantu segwe, cioe`,
"li hu ghandu informazzjoni li Stephanie Portelli ma ghadhiex proprjetarja tal-fond in kwistjoni izda ghadda f'idejn terzi persuni".

ebda prova ma giet prodotta f'dan ir-rigward u li, f'kull kaz, il-vertenza tikkomprendi zewg appartamenti, li wiehed minnhom jappartjeni lil l-appellat Albert Noel Portelli u l-iehor lill-imsemmija appellata Stephanie Portelli. Ghalhekk ghall-fini ta' *actio spolii*, bhax-xorta in ezami, il-meritu ghadu wiehed trattabbli.

(iii) illi, bhala stat ta' fatt, ghalkemm fl-ewwel talba attrici l-fatt spoljattiv isemmi t-tqeghid ta' "prefabricated swimming pool" fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti, numru 271, Triq it-Torri, Sliema, l-avukat ta' l-appellati (ara verbal tad-19 ta' Gunju 2006) iddikjara li, fil-mori, din il-"prefabricated splash pool" tnehhiet b'dana pero` li "l-qafas taghha ghadu fil-fatt hemm." Kwindi, f'kaz ta' konferma tas-sentenza appellata u ghal dak li jikkoncerna l-ispoll, il-vertenza tinsab illum cirkoskritta ghar-rimozzjoni o meno ta' dan il-"qafas".

3.2. L-aggravji ta' l-appellanti konjugi Azzopardi jistghu jigu sintetizzati fis-segwenti jigifieri:
(i) li l-Qorti ta' l-ewwel grad ma indirizzatx l-eccezzjoni taghhom dwar it-terminu ta' xahrejn li titlob il-ligi fl-*actio spolii*;

(ii) li mill-provi ma jirrizultax li l-att allegatament spoljattiv kien wiehed klandestin jew vjolenti, kif titlob il-ligi.

3.3. Minbarra s-suespost, l-appellanti hassew li ghandhom jikkummentaw avversament ukoll ghall-fatt li waqt li l-provi u t-trattazzjoni ta' din il-kawza nstemghu quddiem imhallef partikolari, fil-fatt gara "li d-decizjoni finali nghatat minn imhallef differenti", u skond l-istess appellanti "dan jista' jkun li kellu effett fuq id-decizjoni finali".

Fil-fehma ta' din il-Qorti, din l-"osservazzjoni" ta' l-appellanti tirrazenta l-fieragh. Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4.1. Hu pacifiku li l-azzjoni ta' spoll trid tigi eseprita zmien xahrejn <u>minn mindu sehh l-att spoljattiv</u>. Dan johrog mil-ligi stess u huwa car bizzejjed. Fejn pero` wiehed irid joqghod attent hu meta, jekk ikun hekk il-kaz, l-att spoljattiv <u>*ut sic*</u> ma jkunx sehh ezattament ma' xi att jew atti ohrajn li ghalkemm ikunu nbdew qabel, fihom infushom ma jkunux ghadhom sa dak il-mument jammontaw ghal xi haga illegali u/jew spoljattiva. Issa fil-kaz in ezami, l-att tac-citazzjoni jorbot l-att spoljattiv mal-premessi segwenti:

"Peress illi <u>fit-28 ta' Lulju 2001</u> u/jew jiem ohra vicin…."

L-att tac-citazzjoni gie pprezentat fir-Registru <u>fil-21 ta' Awissu 2001</u> jigifieri entro x-xahrejn. Naturalment dan wahdu mhuwiex bizzejjed bhala prova, specjalment meta l-kontroparti konvenuta eccepiet – ara t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti appellanti (fol. 34 tal-process) – "illi subordinatament ix-xogholijiet saru ferm qabel it-terminu minn meta giet imposta (sic) il-kawza".

Fil-kors tat-trattazzjoni orali quddiem l-ewwel Qorti, id-difensur tal-konvenuti Azzopardi (ara fol. 86 tal-process) inter alia elabora hekk:
"Il-Qorti hawn tinnota fix-xiehda li x-xogholijiet bdew f'Marzu tas-sena 2001. Stephanie Portelli hija residenti f'dan l-appartament, jigifieri kienet taf li ghaddejjin ix-xoghlijiet".

L-ewwel Qorti dahlet ukoll fl-element taz-zmien fis-sentenza taghha u elaborat hekk:
"Fir-rigward tar-rekwizit 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 (sic!) skond kif jidher mid-deposizzjoni ta' missier l-attur li m'hijiex kontradetta u l-ittri li ntbaghtu u l-kawza giet istitwita fil-21 ta' Awissu 2000 (sic!)".

4.2. Issa mix-xiehda moghtija jirrizulta li ghalkemm fl-ambjent tal-bejt de quo diga` kienu tqeghdu xi bicciet ta' ghamara bhala "garden furniture", il-binja tal-pixxina li tat lok ghal din il-vertenza saret f'Lulju 2001. Evidentement, l-ewwel Qorti, bi zball ("lapsus calami"), irriferiet ghas-sena 2000, meta lanqas il-konvenuti ma ppretendew dan. Il-kwistjoni kollha dwar data hija dwar jekk bhala fatt l-allegat spoll sehhx f'Marzu jew inkella f'Lulju 2001. L-aktar li waslu l-konvenuti, f'dik li hija prova, huwa li ghal habta ta' Marzu 2001 huma informaw b'ittra lill-proprjetarji l-ohra fl-istess blokk li kienu sejrin isiru xi xogholijiet fil-blokk ta' appartamenti. Proprjament il-prova twassal biss sal-punt li f'Marzu 2001 thalliet ittra fil-kaxxa ta' l-ittri tas-sidien l-ohra – ara Dok. WA 2 a fol. 37 tal-process – li kienet tgharraf lil min irceviha li kellhom isiru xi xogholijiet fil-"penthouse" u l-arja sovrastanti l-istess blokk. Ma hemm ebda tismija specifikata ta' tqeghid ta' pixxina**.** Fil-fehma tal-Qorti, bhal dik ta' qabilha, il-konvenuti appellanti ma jistghux jippretendu li ghas-semplici raguni li huma baghtu cirkulari bhal dik murija man-nota ta' l-eccezzjonijiet, dan il-fatt kien ukoll ifisser li huma akkwistaw xi dritt li jaqbdu u jikkollokaw "prefabricated pool". Apparti li din ic-cirkulari hija redatta f'termini generici, ma tissemma fiha l-ebda pixxina u bil-fatt li hija ggib fiha d-data tal-4 ta' Marzu 2001 dan wahdu

certament ma jammontax ghal xi prova li, ghal fini ta' spoll, l-att spoljattiv beda jsehh minn dakinhar. Bl-istess mod, il-konvenuti appellanti lanqas ghandhom dritt jippretendu jew jargumentaw li ghaliex “impustaw” cirkolari simili, allura kollox sar b’mod trasparenti u bil-kunsens u konoxxenza tas-sidien l-ohrajn. Il-pern tal-kwistjoni, invece, jibqa’ wiehed, dak jigifieri jekk il-pussess gawdut mill-atturi ta’ l-ambjent *de quo* giex b’xi mod turbat b’dak li sar min-naha tal-konvenuti, u dana kollu minghajr ma l-istess konvenuti kellhom xi dritt li jispussessaw lill-atturi b’dak il-mod. Wara li ezaminat il-provi kollha mill-gdid, din il-Qorti m’ghandha l-ebda ezitazzjoni biex tikkonferma dak li gie konstatat u deciz mill-Qorti ta’ l-ewwel grad. Ghalkemm parti kbira mill-ispoll li gie kommess illum jirrizulta li gie spurgat, madanakollu l-prezenza tal-qafas li qabel kien iservi ta’ sostenn ghall-pixxina kif ukoll ir-recint li sar madwaru – ara ritratti Dok AP1, AP2, AP3 u AP4 – juri li l-att spoljattiv ghadu *in parte* fis-sehh u jrid ghalhekk jigi mnehhi wkoll.

Ghal dawn ir-ragunijiet;
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti Winston u Karen, konjugi Azzopardi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a kariku taghhom u tas-socjeta` ko-konvenuta Paula Developments Limited. Ghal fini ta’ ripristinar fil-pussess, it-terminu ta’ xahar prefiss mill-ewwel Qorti fuq il-konvenuti ghandu jibda jiddekorri mil-lum, b’dana li, fin-nuqqas, jiskattaw il-provvedimenti l-ohra konsegwenzjali inkorporati fis-sentenza appellata.

< Sentenza Finali >

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