



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
ANNA FELICE**

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 965/2006

**Anthony Portelli u b`digriet tal-Qorti tas-26/06/08 il-Qorti laqghet it-talba ghat-trasfuzjoni tal-atti f` isem l-eredi Frank Portelli, Anna Sultana, Colin Portelli u Josette Portelli, Cedric Valletta, Doreen Ziadeh, Ramzy Ziadeh, George Portelli u Margaret Portelli**

**vs**

**Questo Café Ltd (C 38695)**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors.

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

3. 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. Recentement u ghall-habta ta` l-ewwel gimgha ta` Settembru, 2006 is-socjeta` konvenuta, abbużivament 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 jiffirma 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 abbużiv 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. Robert Debono, r-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta, zgwida u qarrag b`Doreen Ziadeh billi huwa nforma lil Doreen Ziadeh illi huwa kellu l-kunsens tal-kopussessuri 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 abbużiv u jikkostitwixxi spoll ghad-dannu ta` l-istess konjugi Doreen u Ramzy Ziadeh.

Kopja Informali ta' Sentenza

7. Dan l-agir illegali u abbużiv 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.

1. It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom in kwantu s-socjeta` intimata ma kkommettiet 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 m qarqa minn rapprezentant tas-socjeta` intimata;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet ta` l-atturi.

Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta.

Ikkunsidrat 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-kontest huma alternattivi. L-ezistenza ta` wiehed jew iehor hija bizzzejjed 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 jkellim 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.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta` u tiddeciedi 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.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----