MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 56/2009/1

Anthony u Carmela konjuġi Vella

v.

Debono Developments Ltd (C988) u Paul Debono

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell ad istanza tas-soċjeta` Debono Developments Ltd (C988) mis-sentenza mogħtija mill-

Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2012 li permezz tiegħu qed titlob lil din il-qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tagħha, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

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

"**Il-Qorti;**

"Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fit-22 ta' Jannar 2012 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

"1. Illi huma jippossjedu, bħala proprjetarji, il-fond, *ossia flat* immarkat bin-numru tnejn (2), formanti parti minn blokk li jismu 'Calypso Flats', numru ħamsa (5), qabel wieħed (1), Saint Mary Street, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, kif ukoll il-partijiet komuni tal-istess blokka *flats*, u ċjoe' l-intrata, t-taraġ, il-bejt u l-kamra tal-ħasil fuq il-bejt, bis-sahha ta' dritt ta' użu mogħti lilhom tal-imsemmija partijiet komuni, u dan permezz ta' att pubbliku in Atti n-Nutar Remigio Zammit Pace, datat erbgħa (4) ta' Novembru elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997), (esebit Dok EC1).

"2. Illi riċentament, u ċjoe' f'dawn l-aħħar xahrejn, is-soċjeta' intimata, abusivament u llegalment, għamlet jew inkarigat terzi jagħmlu xogħlijiet strutturali fuq il-partijiet komuni, b'dan illi l-esponenti huma mċaħħda kompletament mid-dritt ta' użu tal-imsemmija partijiet komuni, u *inoltre*, lanqas ma jistħu jaċċedu fuq il-*flat* proprjeta' tagħhom in vista tal-aġir tas-soċjeta' intimata. (ritratti esebiti u mmarkat Dok EC 2 sa EC 7).

"3. Illi dan l-aġir, abusiv u llegali tas-soċjeta' intimata jikkonstitwixxi spoll vjolenti u klandestin, fil-konfront tal-esponenti u jagħti lok għall-eżerċizzju tal-*'actio spolii'* kontra tagħha.

"Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi intimati *in solidum*, jew min minnhom spussessaw u spoljaw b'mod klandestin u vjolenti lir-rikorrenti, mill-pussess u l-godiment tal-proprjeta' li huma jippossjedu, u ċjoe' tal-*flat* numru tnejn (2), tal-blokk bl-isem Calypso Flats, numru ħamsa (5) qabel wieħed (1), Saint Mary Street, Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar u tal-partijiet komuni tal-istess blokka *Flats*; u

"2. Konsegwentement tordna lill-intimati *in solidum* jew min minnhom jerġgħu jqiegħdu lir-rikorrenti mill-ġdid fil-pussess, tal-imsmemi *flat* u l-partijiet komuni tal-Blokka, u dan billi tordna lill-intimati *in solidum* jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Qorti, jirripristinaw fl-istat oriġinali l-istess partijiet komuni, u dan bil-ħatra ta' perit nominat mill-Qorti; u

"3. Fin-nuqqas, tordna illi dawn ix-xogħlijiet jiġu esegwiti mir-rikorrenti għas-spejjeż tal-intimati *in solidum* jew min minnhom.

"Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest ġudizzjarju li jġib id-data tas-7 ta' Jannar 2009, b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni għal danni kontra l-intimati, jew min minnhom, minn issa nġunti għas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Debono Developments Limited u Paul Debono preżentata fis-27 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepew:

"1. Illi dwar il-fatti jingħad is-segwenti:

"1.1. L-ewwel paragrafru tar-rikorrenti ma hix kontestata, ħlief li l-esponenti jispjega li l-atturi għandhom biss l-użu tal-partijiet komuni (nkluż it-taraġ) u mhux il-proprjeta'.

"1.2. Ili l-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu huma kontestati u dana *stante* li: l-iżvilupp kollu beda f'Ottubru tas-sena 2008 wara li nġabu d-debiti permessi mill-Awtorita' tal-Ippjanar, liema żvilupp sa dan l-istadju kien jikkomprendi xogħol fuq il-bejt u t-tibdil tat-taraġ sabiex jiġi installat l. Infatti għalkemm huwa minnu li t-taraġ inqala' u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx aċċess għal fond tagħhom, din kienet biss sitwazzjoni temporanja tant li kienet intiża biss għal ftit ijiem, tant li llum-il ġurnata r-rikorrenti għandhom aċċess pjen għall-appartament proprjeta' tagħhom. L-esponenti jirrileva li f'dan l-istadju x-xogħol fuq it-taraġ jinsab wieqaf proprju minħabba mandat ta' inibizzjoni li nħareg mir-rikorrenti u li għadu pendenti deċiżjoni finali;

"1.3. Illi fir-rigward tat-tielet paragrafu, l-esponenti jikkontesta l-veraċita' tagħha peress li ma jissusistux l-estremi tal-azzjoni u dana jispjega hawn taħt, u kif ser jintwera tul it-trattazzjoni tal-kawża:

"1.3.i Illi s-soċjeta' eċċipjenti hija s-sid tal-*flats* kollha ħlief għal dak internament immarkat bin-numru 2 tal-blokk li jismu 'Calypso Flats', 5 Saint Mary Street, Bugibba u li jagħtiha d-dritt li tiżviluppa l-proprjeta' tagħha;

"1.3.ii. Illi *per di piu* meta s-soċjeta' esponenti biegħet il-proprjeta' permezz tal-att datat 4 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace lill-konjugi Vella rriservat espressament għaliha d-dritt li tiżviluppa l-arja tal-blokka kollu u l-kumpraturi *"obbligaw ruħhom li ma jostakolawx lil venditur milli jibni l-arja."*

"1.3 iii Fil-fatt l-iżvilupp mertu tal-protest qed isir kollu kemm hu skond il-kuntratt bejn il-partijiet u l-permessi tal-awtorita' tal-Ippjanar, liema permessi ġew mogħtija regolarment wara li sar id-debita pubbliċita ta' żewġ applikazzjonijiet kif tirrikjedi l-liġi, għalhekk ma sar xejn b'mod abbussiv jew illegali u wisq anqas b'mod vjolenti jew klandestinament;

"1.3 iv Illi *in oltre* qabel ma nbeda l-iżvilupp, l-esponenti ta avviż tajjeb lil Antoinette Spiteri, oħt il-kumpraturi, u li attwalment tirrisjedi fl-appartament erba'

xhur fis-sena, minn Ġunju u Settembru, biss. Ir-rikorrenti personalment qatt ma jersqu lejn il-fond;

"1.3 v Infatti l-eċċipjenti kien informa lill-istess Antoinette Spiteri bix-xogħlijiet kollha li kienu ser isiru u x-xogħlijiet inbdew biss wara li l-eċċipjenti kien ġie nfurmat mill-istess Spiteri illi kienet ġabet il-protestanti a konoxxjenza ta' dawn ix-xogħlijiet.

"1.3 vi Illi sabiex ma jinħoloqx inkonvenjent ix-xogħlijiet inbdew f'Ottubru wara li l-istess Spiteri ħarġet mill-appartament biex b'hekk ix-xogħlijiet ikunu jistgħu jitlestew u l-partijiet komuni jiġu repristinati malajr kemm jista' jkun u bl-inqas inkonvenjent għall-istess Spiteri.

"1.3 vii Kien biess wara li l-aċċess tar-rikorrenti ġie rikorrenti ġie ripristinat li dina l-kawża ġiet intavolata.

"Għalhekk l-esponenti qiegħed iressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Fl-ewwel lok l-intimat Paul Debono għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* li huwa, personalment, ma huwa responsabbli għal xejn. Il-proprjeta' in kwistjoni , u dan kollu kien a konoxxjenza tar-rikorrenti tant li anke għamlu protest kontra l-istess kumpanija, liema protest ġiet imwieġba mill-esponenti.

"2. Illi fit-tieni lok l-azzjoni hija *fuori termine* billi ma saritx fi żmien xahrejn li sar l-ispoll;

"3. Illi fit-tielet lok ma jissustix l-elementi tal-*actio spolii* u partikolarment (iżda mhux unikament) billi r-rikorrenti ma tilfu l-ebda godiment fir-rigward tal-proprjeta' tagħhom u lanqas ma l-azzjoni saret b'mod klandestin jew vjolenti iżda anzi r-rikorrenti kien informa r-residenti b'mod espliċitu dwar il-proġett tiegħu u kif ukoll billi kien waħħal l-avviżi ta' żvilupp fuq il-fond kif trid il-ligi;

"4. Illi fir-raba' lok ir-rikorrenti ma huma ser isofru l-ebda dannu jew privazzjoni fir-rigward ta' dritt t'użu tagħhom.

"Illi għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

"Ir-rikorrenti huma msejħa in subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

"Rat l-affidavits;

"Semgħet il-provi;

"Rat ir-relazzjonjiet tal-A.I.C. Mario Cassar, nominat biex jirrelata sija fl-atti tal-mandat tal-inibizzjoni bejn il-partijiet u anke f'dawk tal-atti tal-kawża odjerna;

"Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-25 ta' Mejju 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw il-kawża;

"Ikkunsidrat,

"Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' spoll. L-atturi qed jallegaw li l-konvenuti kkomettew l-ispoll bil-kostruzzjonijiet imsemmija fir-rikors. Kif hu magħruf huma tlieta l-elementi rikjesti biex azzjoni ta' spoll tirnexxi, u ċjoe':

"1. il-pussess – ***possedisse****;*

"2. l-azzjoni spoljattiva li tkun saret bil-moħbi jew kontra l-volonta' tal-attur – ***spoliatum fuisse***; u

"3. li l-azzjoni ssir fi żmien xahrejn minn meta jkun seħħ l-ispoll – ***infra bimestre deduxisse***

"Illi l-konvenuti qed jikkontestaw li ġie kommess spoll u l-atturi ma tilfu ebda pussess; u f'kull każ l-azzjoni attriċi ġiet intavolata ferm wara x-xahrejn imsemmija mill-liġi (artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili) minn meta saru x-xogħlijiet. Il-konvenut personalment qed jgħid li illi f'din il-vesti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi x-

xogħlijiet saru mis-soċjeta' konvenuta u mhux minnu. F'dan ir-rigward il-Qorti se tippronunzja ruħha f'dan l-istadju billi tgħid li din l-eċċezzjoni tidher fondata peress li d-dokumenti preżentati fil-kawża kollha jindikaw dan.

"Illi fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **"Vincenzina Cassar et vs Annetto Xuereb Montebello"** l-istess Qorti qalet illi:

"Il-ġurisprudenza tat-Tribunali tagħna dejjem kienet kostanti fl-interpretazzjoni ta' dawn il-liġijiet fis-sens li l-azzjoni ta' spoll hija 'di ordine pubblico', unikament u esklussivament intiża biex timpedixxi li wieħed jagħmel ġustizzja b'idejh mingħajr l-intervent tat-tribunal ċivili u tipprevjeni l-konsegwenzi deplorevoli ta' aġir simili. Għalhekk il-liġi tivvjeta l-allegazzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjoni li ma tkunx dilatorja kontra r-reintegrazzjoni u tiċċirkoskrivi l-eżami tal-Qorti għall-fatt biss tal-pussess u tal-ispoll denunzjat. Ir-reintegrazzjoni għandha dejjem tiġi ordnata mill-Qorti, kwantunkwe l-pussess jista' jkun vizzjat u min jikkometti l-ispoll ikun il-veru proprjetarju tal-ħaġa li minnha l-possessur tagħha jkun ġie spoljat."

"Illi f'din is-sentenza l-Qorti ċċitat sentenza riportata fil-**Volum XXXIII-ii-83** illi irriteniet *"che la reintegrazione dovra' essere dalla Corte ordinate, comunque viziato possa essere il possesso dell' attore, comunque il citato possa essere il vero propietario della cosa di cui l' attore avesse sofferto lo spoglio; sicche' l' indagine intormo alla legittimita' del possesso, da farsi in altra sede, tornerebbe oziosa in questo giudizio."*

"Illi fis-sentenza **"Delia vs Schembri"** (Prim' Awla – 4 ta' Frar 1958) ġie ritenut illi:

"L-azzjoni ta' spoll iservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun ... li jiġi vjolentement jew okkultament meħuda mingħand il-possessur jew detentur u ġie deċiż kemm-il darba li tapplika wkoll għat-tutela tal-kważi pussess tad-drittijiet legali u hija inerenti għall-fatt ta' min b'awtorita' privata … jagħmel għad dannu ta' terza persuna att li

għalkemm jista' jkollu dritt għalih ma jistax jeżerċitah mingħajr intervent tal-Qorti."

"Illi fi kliem **Pacifici Mazzoni** spoll vjolent huwa *"qualunque atto arbitrario che per forza privata si compia contro la volontarieta' dello spogliato"*. (Vol III Sez. 52).

"Illi kif ukoll intqal fil-kawża **"Margherita Fenech vs Pawla Zammit"** deċiża fit-12 ta' April 1958:

"L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esiġenzi ta' utilita' soċjali milli fuq il-prinċipju assolut ta' ġustizzja hija eminentement intiża l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jiġi impedut liċ-ċittadin privat li jieħu l-liġi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jiġi restawrat l-istat tal-pussess li jkun ġie skonvolt jew turbat."

"Illi wieħed ukoll isib dikjarat illi:

"Kif kellha okkażjoni tesprimi ruħha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indaġini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruża u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tgħid illi għalhekk indaġinijiet ibbażati fuq x'jgħidu u ma jgħidux ġuristi u awturi franċiżi u taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku tagħna – Appell Ċivili – ***"Cardona vs Tabone"*** *– deċiża fid-9 ta' Marzu 1992)".*

"Illi f'din il-kawża il-konvenut *nomine* mhuwiex jiċħad li għamlu x-xogħlijiet illi minnhom qed jilmentaw l-atturi. Biss qed jeċċepixxu li ma ġie kommess ebda spoll għaliex l-atturi ma ġew privati minn ebda pussess u wkoll li huwa kien informahom li kienu se jsiru x-xogħlijiet. ġiet ukoll intavolata l-eċċezzjoni li x-xogħol sar aktar minn xahrejn qabel.

"Illi dwar din l-aħħar eċċezzjoni msemmija, jidher li x-xogħol in kwistjoni beda għaddej f'Novembru 2008; l-istess konvenut jgħid fl-affidavit tiegħu illi *"fit-22 ta' Novembru 2008 ix-xogħol kien ġja' beda għaddej b' ritmu ġmielu."* Il-kawża ġiet intavolata fit-22 ta' Jannar ta' wara; dan pero' ma jiġġovax lill-konvenut għaliex b'daqshekk ma

jfissirx li l-ispoll kien ġja' ġie kommess jew għall-inqas kien ġie kommess kollu. Għalhekk peress li din hija prova li kellha titressaq mis-soċjeta' konvenuta, l-eċċezzjoni se tiġi miċħuda.

"Illi kwantu għax-xogħol innifsu, il-kwistjoni nqalgħet għaliex għalkemm hu minnu li l-atturi għandhom biss l-użu tal-bejt dan l-użu kellu jibqa' bid-daqs li kien meta huma xtraw il-proprjeta'. Kif huwa risaput, minn dak iż-żmien li sar it-trasferiment bdew jinħarġu permessi għall hekk imsejħa *'penthouses'* fuq bjut li fuqhom kien hemm kundizzjonijiet simili għal dawk imsemmija f'din il-kawża. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għall-konklużjonijiet tal-espert tekniku f'paġna 5 tar-rapport tiegħu:

"Hija l-fehma tal-esponent illi bl-iżvilupp tal-konvenut tneħħiet darba għal dejjem l-arja tal-bejt li l-attur kellu d-dritt jagħmel użu skond il-kuntratt u il-pjanta Dok X u li għaliha saret referenza. L-esponent għamel ukoll referenza għall-kuntratt datat 4 ta' Novembru 1997 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace fejn Anthony Vella kellu d-dritt tal-użu tal-bejt liema użu ġie eliminat għaliex ma għadx baqa' bejt.

Illi l-attur ma għandux aċċess għall-bejt fil-livell tal-washroom (jiġifieri fil-livell tal-aħħar pjan) għaliex il-ftit bejt li fadal f'dak il-livell huwa t-terrazzin tal-appartament duplex tal-konvenut."

"Illi dan kollu jindika li l-atturi għandhom raġun jilmentaw li bl-iżvilupp li sar ġew spussessati mill-użu tal-bejt u kwindi l-azzjoni ta' spoll hija ġustifikata. Mhix difiża għall-konvenut *nomine* illi huwa kien avża lill-atturi qabel ma beda x-xogħol jekk dan sar kontra l-volonta' tagħhom (vide "**Albert Portelli vs Paula Developments Limited**", Qorti tal-Appell, 3 ta' Novembru 2006).

"**DEĊIŻJONI**

"**Għaldaqstant għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' biss l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Debono personalment u**

tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju, iżda tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha u tilqa' t-talbiet kollha attriċi fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta; għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar u tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar biex jissorvelja x-xogħlijiet f'kull każ.

"**L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mis-soċjeta' konvenuta.**"

<u>Rikors tal-appell tas-soċjeta` Debono Developments Ltd:</u>

3. Is-soċjeta` Debono Developments Ltd ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha.

4. L-aggravji tagħha huma huma s-segwenti:

i. Għandu jiġi ppreċiżat f'hiex kien jikkonsisti l-ispoll.

5. Is-soċjeta` konvenuta appellanti tispjega li l-kawża nbdiet wara li hija ħattet it-taraġ li kien hemm biex jinbena taraġ ġdid, liema taraġ inbena fil-mori tal-kawża. Tispjega li tul it-trattazzjoni ġew awtorizzati diversi xogħlijiet u d-diskors bejn il-partijiet kien limitat għall-bejt. Tirreferi għall-verbal tas-seduta tal-14 ta' April 2010 quddiem il-perit tekniku (fol 125-126) fejn id-difensuri tal-partijiet in vista tal-mandat ta' inibizzjoni 179/09 ivverbalizzaw illi jaqblu li tista' tiġi żviluppata l-arja tal-fond mertu tal-kawża[1].

6. Iżżid tgħid li hija għamlet l-iżvilupp u tat aċċess lill-attur tal-ogħla bejt permezz ta' speċi ta' sellum. Peress li l-użu ta' dan il-bejt huwa limitat mir-regolamenti tal-ippjanar għall-manutenzjoni tas-servizzi, skont il-perit tekniku is-soċjeta` konvenuta kellha tagħti aċċess lill-atturi għat-terazzin tal-*penthouse*, kwistjoni li l-istess soċjeta` konvenuta tikkontesta.

---

[1] Il-verbal ikompli jgħid hekk: "*…b'dan illi effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 179/09 jibqgħu jolqtu l-bini tal-lift shaft fir-rigward tat-tieqa tal-appartament tal-attur li tagħti fil-common parts.*"

7. Is-soċjeta` konvenuta appellanti tilmenta li minkejja dan kollu l-ewwel qorti laqgħet it-talbiet kollha mingħajr ebda limitazzjoni meta kellha tispjega x' kellu jiġi reintegrat jew le tenut kont tal-iżvilupp kollu li sar bl-awtorizzazzjoni u l-approvazzjoni tal-istess atturi.

8. Hija targumenta li jekk l-ispoll kien jikkonsisti fl-użu tat-taraġ dan diġa` ġie reintegrat u għalhekk il-mertu jinsab eżawrit; jekk kien jikkonsisti fil-*washroom* li tneħħiet, din reġgħet inbniet u għalhekk il-mertu wkoll jinsab eżawrit; u jekk l-ispoll kien jikkonsisti fl-użu tal-bejt dan huwa kkontestat billi ma seta' jsir ebda spoll bl-iżvilupp.

ii. l-użu tal-bejt kien wieħed ristrett

9. Fir-rigward tal-użu tal-bejt is-soċjeta` konvenuta appellanti tgħid li l-atturi ma ġabu l-ebda prova li huma kienu fil-fatt jużaw il-bejt. Tagħmel riferenza għall-att pubbliku tal-4 ta' Novembru 1979[2] li permezz tiegħu l-atturi kienu akkwistaw l-appartament tagħhom fil-blokk in kwistjoni, u tilmenta li l-ewwel qorti illimitat l-eżami tiegħu biss sabiex tinnota li l-konjuġi Vella kienu akkwistaw dritt ta' użu, u dan mingħajr ma għarblet jekk dan id-dritt kienx b'xi mod ċirkoskritt.

10. Hija taċċenna għall-fatt li fil-kuntratt in kwistjoni il-kumpraturi (l-atturi) kienu obbligaw ruħhom li ma jostakolawx lill-venditur (is-soċjeta` konvenuta) milli jibni l-arja u għalhekk targumenta li meta hija ddeċidiet li tibni l-arja, il-pussess li kellhom tal-użu tal-bejt ġie awtomatikament żnaturat u mitluf.

iii. il-pussess

11. Fi kwalunkwe każ is-soċjeta` konvenuta appellanti tgħid li l-pussess tal-fond (u għalhekk l-użu tal-bejt) ma

[2] L-att tal-akkwist effettivament sar fl-4 ta' Novembru 1997 mhux fl-4 ta' Novembru 1979

kienx f'idejn l-atturi iżda f'idejn Antoinette Spiteri li kienet tuża l-fond.

iv. l-azzjoni kienet fuori termine

12. Is-soċjeta` konvenuta appellanti tgħid ukoll li għandu jirriżulta li l-azzjoni kienet *fuori termine*.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi Anthony u Carmela Vella:</u>

13. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata.

14. Huma jispeċifikaw li r-ripristinazzjoni intalbet sia fil-konfront tal-flat in kwistjoni kif ukoll fir-rigward tal-partijiet komuni li dwarhom għandhom dritt ta' użu. Jispjegaw li dawn il-partijiet komuni huma l-intrata, it-taraġ, il-bejt u l-kamra tal-ħasil fuq il-bejt.

15. Filwaqt li jikkonfermaw li huwa minnu li l-intrata u t-taraġ reġgħu ġew mibnija jispjegaw li dawn ma tqegħdux fl-istess post fejn kienu peress li s-soċjeta` konvenuta appellanti eriġiet shaft għal-lift quddiem tieqa tal-flat tagħhom. Dwar dan jagħmlu riferenza għall-kawża 194/09FS fl-istess ismijiet tal-kawża odjerna fejn fit-22 ta' April 2013 kien ġie deċiż li l-fond tal-konjuġi Vella jgawdi servitu` ta' tieqa fuq il-partijiet komuni u li bl-aġir tagħha s-soċjeta` Debono Developments Ltd ċaħdet tali tgawdija; konsegwentement l-istess soċjeta` ġiet ordnata tirripristina s-servitu`. (Jispegaw li din is-sentenza ġiet appellata mis-soċjeta` konvenuta).

16. Jgħidu wkoll li ma hu minnu xejn li l-kamra tal-ħasil reġgħet inbniet, u lanqas ma ġie reintegrat l-użu li kellhom tal-bejt.

17. Dwar l-użu li kellhom tal-bejt jgħidu li dan kien servitu` reali, maħluq permezz ta' titolu. Jargumentaw illi bil-fatt li fl-att tal-akkwist ġie riservat lis-soċjeta` konvenuta appellanti d-dritt li teriġi sulari oħra, ma jnaqqas xejn mis-servitu` li għandhom. Jaċċennaw għall-fatt li meta ġie

ffirmat l-att fl-4 ta' Novembru 1990[3] kienet għadha mhux ikkontemplata l-idea ta' penthouse, li telimina għal kollox il-kunċett tal-bejt fuq is-saqaf tal-blokka u għalhekk isostnu li meta ġie ffirmat l-att fejn ġie stabbilit l-użu tal-bejt żgur li ma kienx ifisser dak li llum nifhmu biha bħala użu ta' saqaf ta' penthouse. Ikomplu jgħidu li għalhekk meta ġie stipulat li kemm-il darba jinbnew iktar sulari il-venditur kellu a spejjeż tiegħu itella' t-tank tal-ilma u l-aerial tat-television tal-kompraturi fuq il-bejt il-ġdid u jibni wkoll kamra tal-ħasil tal-istess daqs, dan ma jfissirx li kien qed jillimita l-użu tal-bejt għal wieħed ta' servizzi biss, iżda biex ikun garantit li dak iċ-ċaqlieq tas-servizzi kellhom isiru a spejjeż tas-soċjeta` appellanti u konsegwentement is-servitu` reali kellu jibqa' jissussisti.

18. Iżidu jgħidu li huma kellhom kull dritt jeżerċitaw l-azzjoni ta' spoll appena s-soċjeta` konvenuta appellanti imminat l-eżistenza ta' dan is-servitu` u kien jidher biċ-ċar li ma kinitx beħsiebha tirripristina dan il-bejt fl-istat oriġinali tiegħu. Isostnu li kellhom kull dritt jitolbu li jiġu ripristinati mill-ġdid fit-tgawdija tal-partijiet komuni, tal-kamra tal-bejt u tal-bejt u li għamlet sew l-ewwel qorti li ordnat ir-ripristinar ta' kollox u mhux tal-bejt biss minkejja li xi wħud sadanittant ġew ripristinati, dan peress li biex jiġi ripristinat il-bejt u l-użu tiegħu mis-soċjeta` konvenuta appellanti in vista tas-servitu` reali kif ġie spjegat, bil-fors li l-iżvilupp irid jiġi ppjantat b'mod differenti u anke allura l-kamra tal-bejt, u t-taraġ u l-entratura, li jfisser li jrid ikun hemm twaqqiegħ u bini mill-ġdid, u dan taħt is-sorveljanza tal-perit tekniku.

19. Dwar it-terminu ta' xahrejn li fih trid tiġi istitwita azzjoni ta' spoll l-atturi appellati jirrilevaw illi meta fil-bidu tal-2009 l-attur kien mar fuq il-post sab lill-ħaddiema qegħdin joħorġu biċċiet tat-turġien li kien għadhom kif qalgħu, kif ukoll it-terrapien u għalhekk dan ifisser li l-aġir spoljattiv kien qed isir quddiemhom dak il-ħin u għalhekk l-azzjoni odjerna li saret fit-22 ta' Jannar 2009 ma saritx fuori termine.

[3] L-att tal-akkwist effettivament sar fl-4 ta' Novembru 1997 mhux fl-4 ta' Novembru 1990

<u>Kronoloġija tal-fatti li ġraw qabel u wara li nfetħet il-kawża odjerna:</u>

20. Il-konvenut Paul Debono[4] (direttur tas-soċjeta` konvenuta Debono Developments Ltd) spjega li s-soċjeta` konvenuta kienet żviluppat il-blokk in kwistjoni konsistenti f'ħanut fil-pjan terran u tlett appartamenti fuq tlett sulari. Xehed li oħt l-attriċi, ċertu Antoinette Spiteri, kienet riedet tixtri wieħed mill-appartamenti tal-blokk u huwa kien aċċetta li jbiegħlha l-appartament tal-ewwel sular. Meta waslu għall-kuntratt qaltlu li peress li kienet xebba riedet tagħmel l-appartament fuq isem oħtha Carmen għaliex xtaqet tħallihulha, u hu ma sab l-ebda oġġezzjoni.

21. Fil-fatt l-atturi odjerni fl-4 ta' Novembru 1997 dehru fuq il-kuntratt ta' bejgħ bħala l-kompraturi tal-appartament numru tnejn (2) tal-blokk bl-isem "Calypso Flats", numru ħamsa (5) qabel wieħed (1), St Mary Street, Bugibba li inbiegħ lilhom mis-soċjeta` konvenuta Debono Developments Ltd. Xtraw ukoll l-użu tal-partijiet komuni u cioe` tal-intrata, tat-taraġ, tal-bejt u tal-kamra tal-ħasil.

22. Paul Debono xehed li kien osserva li kienet Antoinette Spiteri u hi biss, li kienet tagħmel użu minn dan l-appartament, u dan fl-erba' xhur tas-sajf. Ikkonferma li meta kien ikun hemm xi spejjeż xi jsiru dejjem kienet tħallas hi[5].

23. Kompla jispjega li xi snin wara, fil-25 ta' Lulju 2008, inħareġ permess biex is-soċjeta` konvenuta tkun tista' tibni żewġ sulari oħra fuq il-blokk, jiġifieri duplex.[6] Qal li huwa beda l-iżvilupp f' Ottubru 2008.

---

[4] Affidavit a fol 75 et seq tal-proċess

[5] Vide kopji ta' riċevuti a fol 86-87 tal-proċess

[6] Vide Dok DD4, a fol 27: <u>Full Development Permission</u> maħruġ mill-MEPA, datat 25 ta' Lulju 2008 fir-rigward tal-applikazzjoni tas-soċjeta` konvenuta PA 613/08 "*to construct forth floor duplex apartment (instead of existing washroom), construction of store at basement level and carry out alterations to stairwell.*"

24. L-attur Anthony Vella[7] xehed li fil-bidu tas-sena 2009 hu u martu marru fuq il-post u sabu *scaffolding* m'għola tlett sulari u żewġ ħaddiema. Osserva li dak il-ħin sabhom qegħdin joħorġu l-biċċiet tat-turġien u t-terrapien.

25. Fis-7 ta' Jannar 2009 l-atturi ppreżentaw protest ġudizzjarju li permezz tiegħu interpellaw lis-soċjeta` konvenuta biex fi żmien ħamest ijiem tiddeżisti milli tkompli tagħmel ix-xogħlijiet strutturali fil-partijiet komuni u biex tirripristina l-partijiet komuni fl-istat oriġinali tagħhom.

26. Fis-16 ta' Jannar 2009, il-perit Joseph Borg, fuq inkarigu tal-atturi spezzjona l-post u fiċ-ċertifikat relattiv tiegħu speċifika illi: "*the stairs in this stairwell were pulled down to make way to a new staircase and a lift shaft. Because of these constructions works the first floor flat internally numbered 2 has no access to the owners of this flat…apart from this inconvenience a wondow in the kitchen of this flat is going to be blocked by the lift shaft*."[8]

27. Fit-22 ta' Jannar 2009 l-atturi intavolaw din il-kawża fejn talbu li jiġi dikjarat li huma ġew spoljati mill-appartament numru tnejn (2) tal-blokk bl-isem "Calypso Flats", numru ħamsa (5) qabel wieħed (1), St Mary Street, Bugibba u wkoll mill-partijiet komuni tal-istess blokka. Konsegwentement huma talbu li jerġgħu jitpoġġew mill-ġdid fil-pussess tal-imsemmi appartament u partijiet komuni tal-blokka billi l-konvenuti jew min minnhom jiġu ordnati jirripristinaw il-partijiet komuni fl-istat oriġinali li kienu qabel.

28. Fl-4 ta' Frar 2009 il-perit ta' Paul Debono[9], u cioe` Anthony Muscat, iċċertifika li kien hu l-perit li kien inkarigat mill-istess Paul Debono għan-nom ta' Debono Developments Ltd biex jottjenilu l-permessi sabiex jittella' appartament duplex fir-raba' u l-ħames sulari, kif ukoll biex it-taraġ jitneħħa u minfloku jsir taraġ ieħor u shaft għal-lift.

---

[7] Affidavit ta fol 35 et seq tal-proċess
[8] Fol 15
[9] Fol 23

29. Fit-23 ta' Frar 2009 l-atturi ottjenew mandat ta' inibizzjoni kontra Paul Debono u Debono Developments Ltd (179/09JA) fejn dawn tal-aħħar ġew inibiti milli jkomplu jagħmlu xogħlijiet ta' kostruzzjoni ta' taraġ u ta' shaft għal-lift jew xogħlijiet oħra fil-partijiet komuni, u cioe` l-intrata, t-taraġ, il-bejt u l-kamra tal-ħasil tal-blokk in kwistjoni. (Dan wara li l-perit tekniku AIC Mario Cassar nominat mill-qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni ppreżenta r-rapport tiegħu.)

30. Fl-14 ta' April 2010 fis-seduta quddiem l-AIC Mario Cassar fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 197/09JA, id-difensuri tal-partijiet kienu qablu li tista' tiġi żviluppata l-arja tal-fond b'dan illi l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 179/09 jibqgħu jolqtu l-bini tax-shaft fir-rigward tat-tieqa tal-appartament tal-attur li tagħti fil-common parts.

31. Fl-1 ta' April 2011 il-qorti tal-prim istanza kienet awtorizzat lill-konvenut li jagħmel ix-xogħlijiet b'dan li ma jsirx xogħol f'xi parti tax-shaft.

32. Fir-relazzjoni tiegħu tal-1 ta' Frar 2012, il-perit Mario Cassar, nominat bħala perit tekniku fl-atti tal-kawża odjerna kien iċċertifika li bl-iżvilupp li sar l-atturi ma jistgħux jagħmlu użu mill-arja tal-bejt. L-użu li ingħatalhom permezz tal-kuntratt ta' bejgħ tal-4 ta' Novembru 1997 ġie eliminat peress li ma baqax iktar bejt. Spjega li l-ftit bejt li fadal fil-livell tal-aħħar pjan huwa t-terazzin tal-appartament duplex tal-konvenut. Dwar il-*washroom* qal li ma jistax jikkonstata kemm kienet kbira l-*washroom* preċedenti fiż-żmien li sar il-kuntratt tat-trasferiment u għalhekk qal li ma kienx f'pożizzjoni li jikkonstata jekk il-*washroom* li ġiet ipprovduta lill-atturi tirriflettix l-istess dimenzjonijiet tal-washroom preċedenti.

33. Fit-22 ta' April 2013 ingħatat sentenza mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża bin-numru 194/09FS fl-istess ismijiet (Anthony u Carmela Vella vs Debono Developments Ltd u Paul Debono). F'din il-kawża l-atturi kienu talbu li jiġi dikjarat li huma jgawdu servitu` ta' tieqa fuq il-partijiet komuni, li bl-aġir tagħhom (kostruzzjoni ta' lift shaft quddiem it-tieqa) il-konvenuti jew min minnhom ċaħdulhom it-tgawdija ta' din is-servitu` u li

konsegwentement jiġu ordnati jirripristinaw din is-servitu`. Il-qorti laqgħet dawn it-talbiet tagħhom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti:</u>

34. L-ewwel qorti laqgħet it-talbiet kollha fil-konfront tas-soċjeta` konvenuta u ordnat ir-ripristinazzjoni tal-partijiet komuni fl-istat oriġinali tagħhom. Is-soċjeta` konvenuta fl-erba aggravji tagħha tat ir-raġunijiet għaliex fil-fehma tagħha tali deċiżjoni kienet waħda żbaljata.

Ir-raba' aggravju: iż-żmien li fih saret l-azzjoni:

35. Din il-qorti jidhrilha li jkun opportun li tibda' biex tikkunsidra r-<u>raba' aggravju</u> peress li fih is-soċjeta` konvenuta issostni li l-azzjoni saret *fuori termine*. (L-allegazzjoni li l-azzjoni saret *fuori termine* fil-fatt anke tqajmet bħala eċċezzjoni da parti tal-konvenuti fir-risposta ġuramentata tagħhom[10].)

36. Wieħed mir-rekwiżiti sabiex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll hija li l-azzjoni tkun saret mhux aktar tard minn xahrejn minn meta jseħħ l-ispoll. Ifisser għalhekk li ladarba din il-kawża infetħet fit-22 ta' Jannar 2009, irid jiġi ppruvat li l-atturi ġew spoljati mill-pussess u l-godiment tal-flat u tal-partijiet komuni mhux qabel it-22 ta' Novembru 2009.

37. Il-provi fir-rigward ta' meta nbdew ix-xogħlijiet huma s-segwenti:

Paul Debono xehed hekk: "*Jiena bdejt l-żvilupp in kwistjoni f'Ottubru 2008, ftit wara li akkwistajt il-Full Development Permit. L-ewwel bdejt inwaqqa' l-bejt u ħitan fuq imbagħad wara komplejt inwaqqa' t-taraġ. Għalhekk fit-22 ta' Novembru 2008 ix-xogħol kien ġia beda għaddej b'rittmu tajjeb.*"[11]

Il-perit Anthony Muscat xehed hekk: "*Ix-xogħol beda bejn Ottubru u Novembru 2008. Bdejna naħdmu hemmhekk,*

[10] "2. Illi fit-tieni lok l-azzjoni hija fuori termine billi ma saritx fi żmien xahrejn li sar l-ispoll."
[11] Affidavit ta' Paul Debono, maħluf minnu fl-10.03.2010, a fol 75-79

*domna xi xahrejn naħdmu u imbagħad is-sur Debono qalli '*Isma', hemmhekk waqqfuna'*. Waqafna konna lestejna t-taraġ mit-triq sas-second floor, sal-art tas-second floor, jiġifieri kien hemm il-ground floor m'għandux bżonn taraġ, il-first floor u s-sular ta' fuqu…*"[12]

L-attur Anthony Vella[13] xehed illi fil-bidu tas-sena 2009 (l-ewwel ġimgħa tal-2009) mar fuq il-post u sab żewġ ħaddiema u *scaffolding* m'għola tlett sulari. "*Ix-xogħlijiet li kienu qed isiru fuq din il-blokka flats kien it-twaqqiegħ ta' taraġ mill-intrata sa fuq il-bejt, u cioe` tlett sulari għoli, u dak il-ħin li mort jien fuq il-post sibthom qed joħorġu l-biċċiet tat-turġien li kien għadhom kif qalgħu, kif ukoll it-terrapien*." Qal li dak in-nhar xtaq jitla' fl-appartament tagħhom imma ma kienx possibbli għaliex it-taraġ "*kien twaqqa' kollu*". Meta kellem lill-avukat tiegħu dan qallu biex jivverifika meta kienu nbdew ix-xogħlijiet. Għalhekk fit-8 ta' Jannar 2009 reġa' mar fuq il-post u l-ħaddiema li kienu hemm qalulu li kienu ilhom li bdew għoxrin ġurnata qabel. Dak in-nhar ħa xi ritratti (Dok EC2 sa EC7) li juru kif it-taraġ kien diġa` maqlugħ kollu (ħlief għal biċċa mit-taraġ fil-livell tal-intrata li kien għad fadal).

38. Minn dan kollu din il-qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

- Sal-ewwel ġimgħa ta' Jannar 2009, meta mar fuq il-post l-attur, it-taraġ kien diġa` inqala' kollu (ħlief għal ftit tarġiet fl-intrata).

- L-atturi di xjenza proprja ma jafux meta inbdew ix-xogħlijiet u wisq anqas id-data li fiha effettivament ġew spoljati mill-godiment tal-appartament tagħhom u mill-partijiet komuni. Għalkemm l-attur xehed li hu u martu spiss imorru fl-appartament tagħhom ma rnexxilhomx jagħtu prova li sal-22 ta' Novembru 2008 kienu għadhom mhux spoljati mill-pussess u l-godiment tal-appartament in kwistjoni u l-partijiet komuni.

---

[12] Xiehda tal-Perit Anthony Muscat prodott mill-konvenuti, mogħtija fid-09.02.2011, a fol 95-102
[13] Affidavit ta fol 35 et seq tal-proċess

▪ Dwar iż-żewġ ħaddiema li allegatament qalu lill-attur li kienu bdew ix-xogħlijiet għoxrin (20) jum qabel it-8 ta' Jannar 2009 l-attur jgħid li għadu sa llum ma jafx x'jisimhom. Ma jidhirx li kien il-każ li staqsihom u dawn irrifjutaw li jgħidulu, iżda jidher li invece kien il-każ fejn ma ħadilhomx isimhom. Dawn qatt ma ttellgħu jixhdu sabiex jikkonfermaw dak li qed jgħid li qalulu. Bħala riżultat il-verżjoni li x-xogħlijiet bdew fid-19 ta' Diċembru 2008 hija biss *detto del detto* u bl-ebda mod sostanzjata.

▪ Fil-lista tax-xhieda tagħhom l-atturi jelenkaw fost oħrajn lil oħt l-attriċi, (Antoinette Spiteri), lir-rappreżentanti u impjegati tas-soċjeta` Vassallo Builders, li isimhom mhux magħruf, u lill-ġirien li isimhom mhux magħruf. Ċertament li xi ħadd minn dawn kien f' pożizzjoni li jitfa' xi dawl fuq meta nbdew ix-xogħlijiet, iżda għal xi raġuni l-atturi għażlu li ma jtellgħuhomx.

▪ Ix-xogħlijiet fihom infushom ukoll ma tantx jitfgħu dawl fuq id-data ta' meta inbdew; cioe` ma jistax wieħed jiddetermina eżatt meta nbeda x-xogħol billi jara x'xogħol li kien laħaq sar sa Jannar 2009.

▪ Min-naħa l-oħra, l-verżjoni ta' Paul Debono hi li x-xogħlijiet bdew f'Ottubru 2008 u l-verżjoni tal-perit Muscat hi li x-xogħlijiet bdew bejn Ottubru u Novembru 2008.

39. In vista' ta dan kollu ma jirriżultax pruvat jekk ix-xogħlijiet lamentati mill-attur (cioe` dawk li permezz tagħhom huma ġew allegatament spoljati mill-godiment tal-appartament tagħhom u tal-partijiet komuni) seħħewx qabel jew wara t-22 ta' Novembru 2008. Mill-provi jirriżulta li setgħu saru f'Ottubru, Novembru jew Diċembru 2008, iżda għall-finijiet ta' din l-azzjoni ta' spoll mhux biżżejjed li tiġi ppruvata data approssimattiva iżda jrid jirriżulta pruvat biċ-ċar li l-atti allegatament spoljattivi effetivament seħħew mhux qabel xahrejn mid-data li fiha ġiet istitwita l-kawża.

40. Issa l-ewwel qorti, b'riferenza għall-eċċezzjoni tal-konvenuti li l-kawża saret *fuori termine*, kienet irriteniet li

ladarba s-soċjeta` konvenuta ma ppruvatx li l-ispoll kien diġa` kommess sat-22 ta’ Novembru 2008, prova li kellha titressaq mill-istess soċjeta` konvenuta, l-eċċezzjoni tagħha li l-kawża saret *fuori termine* kellha tiġi miċħuda. Pero` hawnhekk wieħed irid jimxi b’kawtela: jekk konvenut li jeċċepixxi n-nuqqas tar-rekwiżit tal-“*infra bimestre deduxisse*” ma jirnexxilux jipprova li l-kawża effettivament saret *fuori termine* ma jfissirx *a contrario sensu* li għandu jitqies li allura saret *entro termine*. L-oneru tal-prova jibqa’ fuq l-attur biex jipprova li l-azzjoni effettivament saret *entro termine*. Ir-rekwiżiti neċessarji sabiex azzjoni ta’ spoll tirnexxi huma li huma, u jekk konvenut li jeċċepixxi li l-kawża saret *fuori termine* ma jippruvax tali allegazzjoni, din ma teżentax lill-attur mill-oneru li jipprova r-rekwiżit tal-*infra bimestre deduxisse.*

41. Din il-qorti għalhekk hija tal-fehma li r-raba’ aggravju hu fondat, mhux għaliex ġie pruvat li l-kawża saret *fuori termine*, kif qed issostni s-soċjeta` konvenuta, iżda għaliex ma ġiex pruvat li l-azzjoni saret *entro termine*.

Għal dawn il-motivi tilqa’ r-raba’ aggravju tas-soċjeta` konvenuta appellata, tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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