MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-6 ta' Gunju, 2017.

Rikors Numru 500/2008 SM

Mace Developments Ltd.
(C-119)

vs.

Joseph Abela
(I.D. 280655 M)
u b'digriet datat is-17 ta' Settembru, 2014, l-atti gew trasfuzi f'isem Marcelle Abela

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat il-15 ta' Mejju, 2008, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarja ta' imhazen indikati bl-ittri "c", "e", "f", u "g" sitwati fil-pjan terran ta' blokk bl-isem *"Rundle Court"*, Triq il-Mahsel, il-Bajja ta' San Tumas, (ara foll 4);

1.2. Illi l-intimat biddel jew ippermetta li tinbidel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-blokk *de quo*;

1.3. Illi l-istess intimat qed jirrifjuta li jikkonsenja kopja tac-cavetta relattiva lis-socjeta` rikorrenti;

1.4. Illi ghalhekk qed jimpedixxi lill-istess milli:

1.4.1. Taccedi liberament fl-imsemmi blokk;

1.4.2. Tezercita d-drittijiet taghha ta' proprjetarja tal-erba' mhazen in dizamina;

1.5. Illi konsegwenza ta' dan qed issofri danni ingenti;

1.6. Illi ghalkemm interpellat biex iqieghed il-bieb ta' barra tal-imsemmi blokk fl-istat originali tieghu billi jqieghed is-serratura originali, jew jikkonsenja kopja tac-cavetta tas-serratura l-gdida, baqa' inadempjenti;

1.7. Illi ghalhekk kienet kostretta tadixxi din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.7.1. Tordna lill-intimat biex fi zmien qasir u perentorju ffissat mill-qorti:

1.7.1.i. Jerga jqieghed il-bieb ta' barra tal-blokk *de quo* fl-istat originali tieghu;

1.7.1.ii. Jqieghed, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, s-serratura gia` ezistenti fl-istess bieb: jew

1.7.1.iii. Jikkonsenja kopja tac-cavetta tas-serratura ezistenti lis-socjeta` rikorrenti;

1.7.2. Fin-nuqqas li jezegwixxi din l-ordni fiz-zmien lilhu koncess, tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex, okkorrendo bl-opera tal-istess periti nominandi:

1.7.2.i. Jezegwixxi dawk ix-xogholijiet necessarji biex tinbidel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-imsemmi blokk; u

1.7.2.ii. Jikkonsenja kopja tac-cavetta relattiva lil kull wiehed u wahda mill-proprjetarji tal-appartamenti rispettivi fl-istess blokk; u dan

1.7.2.iii. A spejjez tal-intimat;

1.7.3. Tiddikjara li bl-agir illegali u abbuziv tal-intimat, l-istess intimat hu responsabbli ghad-danni li jigu likwidati f'gudizzju separat favur is-socjeta` rikorrenti, konsistenti:

1.7.3.i. F'telf ta' qligh;

1.7.3.ii. F'telf ta' uzu tal-erbat imhazen *de quo*;

1.7.4. Bl-ispejjez kif dedotti mis-socjeta` rikorrenti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimat;

1.7.5. B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-istess socjeta` rikorrenti;

2. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat l-20 ta' Mejju, 2008, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors guramentat promotur ghas-smigh fid-data hemm indikata, (ara foll 6);

3. Rat l-ordnijiet li l-istess qorti indikata fil-paragrafu precedenti tat permezz tad-digriet taghha tal-20 ta' Mejju, 2008, (ara foll 7);

4.0. Rat ir-risposta guramentata datata l-15 ta' Jannar, 2009, li permezz taghha l-intimat irrisponda sintetikament bil-mod segwenti, (ara foll 15):

4.1. Illi la biddel u lanqas ordna lil xi hadd ibiddel is-serratura in dizamina;

4.2. Illi c-cavetta ilha l-istess ghal mill-anqas erba’ (4) snin;

4.3. Illi c-cavetta inghatat lilu ghaliex ghandu appartament fl-istess blokk;

4.4. Illi mhux obbligat jaghti kopja tal-istess cavetta lis-socjeta` rikorrenti;

4.5. Illi m’ghamel l-ebda agir illegali jew abbuziv;

4.6. Illi s-socjeta` rikorrenti trid iggib il-prova li hi proprjetarja tal-ambjenti minnha indikati;

4.7. Illi *di piu`*, l-ambjenti *de quo* mhuwiex kif deskritti mill-istess socjeta` rikorrenti izda huma biss xaftijiet interni;

4.8. Illi jinhtieg li biex il-gudizzju jkun integru, is-sidien kollha tal-appartamenti tal-blokk in dizamina ikunu parti mill-kawza odjerna;

4.9. Illi meta nbieghu l-appartamenti s-sidien akkwistaw porzjon minn tmienja, (⅛), indiviz tal-partijiet komuni;

4.10. Illi *stante* li s-socjeta` rikorrenti bieghet it-tmin (8) appartamenti, allura m’ghandha l-ebda dritt fil-partijiet komuni;

4.11. Illi l-bieb ta’ barra hu wiehed mill-partijiet komuni;

4.12. Illi m’kkawza l-ebda danni lis-socjeta` rikorrenti;

4.13. Illi mhux responsabbli ghal xi danni li s-socjeta` rikorrenti setghet soffriet;

4.14. Illi in vista tal-premess, it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma infondati;

4.15. Illi konsegwentement l-istess talbiet ghandhom jigu respinti;

4.16. Salv risposti ulterjuri;

5. Rat id-digriet tal-istess qorti fuq riferita datat l-1 t'April, 2009, li permezz tieghu innominat lill-assistent gudizzjarju hemm indikata, (ara foll 18 u 19);

6. Rat id-digriet taghha kif issa preseduta datat id-29 t'April, 2014, li permezz tieghu awtorizzat lill-assistent gudizzjarju *de quo* tirritorna l-inkartament kollu fl-atti ta' din il-procedura, (ara foll 158);

7. Rat id-digriet ulterjuri taghha datat iz-17 t'Ottubru, 2014, li permezz tieghu awtorizzat it-trasfuzjoni mitluba permezz tar-rikors datat is-16 ta' Settembru, 2014, (ara foll 159 u 160);

8. Tissottolinea li fil-perjodu bejn l-udjenza datata s-26 ta' Mejju, 2016, sa dik datata l-14 ta' Dicembru, 2016, il-partijiet kienu qed jikkoltivaw transazzjoni (ara foll 233 sa 236);

9. Illi *nonostante* l-perjodu fuq riferit, l-awspikata transazzjoni ma sehhitx, (ara foll 236);

10. Semghet lix-xhud prodott quddiema kif issa preseduta;

11. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti, flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti u max-xhieda mismugha mill-assistent gudizzjarju nominata ghal dan il-ghan;

Ikkunsidrat:

12.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

12.1. Illi s-socjeta` rikorrenti ssosstni li hi proprjetarja t'erbat imhazen fil-blokk t'appartamenti in meritu, (ara foll 4);

12.2. Illi l-istess socjeta` rikorrenti tallega li l-intimat kien biddel is-serratura tal-bieb ta' barra tal-blokk *de quo*, (ara foll 110);

12.3. Illi di *piu`*, tallega wkoll li l-intimat kien qed jirrifjuta jikkonsenja c-cwievet tal-istess bieb ta' barra lis-socjeta` rikorrenti, (ara foll 110);

12.4. Illi l-intimat jirribatti li hu ma kien biddel l-ebda serratura tal-bieb ta' barra tal-blokk in dizamina, (ara foll 15);

12.5. Illi *di piu`*, l-istess intimat, li miet fit-13 ta' Mejju, 2014, (ara foll 162A), kien sosstna s-segwenti fir-risposta guramentata tieghu, (ara foll 15):

12.5.1. Illi l-istess cavetta kienet ilha l-istess ghal mill-anqas erba' (4) snin;

12.5.2. Illi din ic-cavetta inghatat lilu ghaliex kellu appartament fil-blokk *de quo*;

12.5.3. Illi m'nghatax kopja tac-cavetta li tappartjeni lis-socjeta` rikorrenti;

12.6. Illi l-istess intimat enfasizza wkoll is-segwenti, (ara foll 15):

12.6.1. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha iggib il-prova tat-titolu taghha minnha vantat;

12.6.2. Illi l-proprjetarji l-ohra tal-appartamenti in dizamina ghandhom ikunu fil-kawza, u dan, ghall-integrita` tal-gudizzju;

12.6.3. Illi l-istess sidien tal-appartamenti de quo huma wkoll komproprjetarji f'ishma indivizi tal-partijiet komuni fl-istess blokk;

12.6.4. Illi meta s-socjeta` rikorrenti bieghet l-appartament taghha, bieghet ukoll is-sehem indiviz li kellha fl-istess partijiet komuni li kellha fl-istess fond;

12.6.5. Illi l-bieb ta' barra hu parti mill-komun tal-istess fond;

12.6.6. Illi ghalhekk is-socjeta` rikorrenti m'ghandha l-ebda dritt fuq il-komun in dizamina;

12.7. Illi m'kkawza l-ebda danni lis-socjeta` rikorrenti;

Ikkunsidrat:

13. Illi minn analizi tas-suespost jirrizulta nuqqas ta' kjarezza fl-operat tas-socjeta` rikorrenti *stante* li din naqset li tiddetermina bi kjarezza jekk l-azzjoni odjerna hiex wahda ta' natura possessorja jew ta' natura petitorja;

14. Illi fil-kaz t'azzjoni possessorja ikun mehtieg biss prova tal-fatt tal-pussess;

15. Illi fil-kaz t'azzjoni petitorja ikun mehtieg il-prova tat-titolu;

Ikkunsidrat:

16.0. Illi rigward il-konsenja tac-cwievet lamentat mis-socjeta` rikorrenti jirrizulta sintetikament is-segwenti:

16.1. Illi l-konsenja tac-cwievet tal-bieb ta' barra tal-blokk t'appartamenti in dizamina saret regolarment;

16.2. Illi din il-konsenja tirrizulta mid-diversi xhieda prodotti li bhala sidien tal-appartamenti partikolari minnhom indikati lkoll sosstnew li nghataw din ic-cavetta, u li addirittura baqghu juzaw l-istess cavetta tul is-snin, (ara foll 35, 36, 67, 68, 69, 87, 131, 146 u 162A);

17. Illi konsegwenza tal-istess l-ewwel zewg (2) talbiet tas-socjeta` rikorrenti, (ara foll 2), ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi f'dan l-istadju jigi wkoll rilevat li s-socjeta` rikorrenti infilzat talba dikjaratorja li permezz taghha talbet li l-intimat jigi dikjarat li:

18.1. Ikkawzalha danni konsistenti:

18.1.i. F'telf ta' qligh; u

18.1.ii. Impediha milli tuza l-imhazen *de quo*;

19.0. Illi fir-rigward, is-socjeta` rikorrenti ssosstni sintetikament is-segwenti, (ara foll 1):

19.1. Illi hi proprjetarja tal-erbat (4) imhazen in dizamina;

19.2. Illi dawn l-imhazen huma sitwati fil-pjan terran tal-blokk t'appartamenti in dizamina;

19.3. Illi tallega li konsegwenza tal-agir abbuziv u illegali tal-intimat, sofriet danni konsistenti f'telf tal-uzu tal-istess imhazen u f'telf iehor indeterminat;

20. Illi f'dan ir-rigward l-intimat irrisponda li s-socjeta` rikorrenti ghandha ggib il-prova li hi effettivament il-proprjetarja tal-imhazen *de quo*, (ara foll 15);

21.0. Illi f'dan ir-rigward is-socjeta` rikorrenti:

21.1. Ipprezentat id-dokument MDL 1, (ara foll 4);

21.2. Kopja komputerizzata ta' ritratt ta' *"box room"*, (ara foll 42);

21.3. Xhieda tad-direttur tas-socjeta` rikorrenti li a bazi tal-istess, isosstni li s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarja tal-imhazen in dizamina, (ara foll 110);

21.4. Illi minn *"memorandum of agreement"* datat is-6 t'April, 1998, (ara foll 118), is-socjeta` rikorrenti tirrizulta li hi s-sid ta' *"storage room"* immarkata "E", liema ftehim jirrizulta li kien gie xolt permezz ta' decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati fl-ismijiet ***Mace Developments Limited vs. Joseph Abela***, datata t-***18 ta' Gunju, 2001***, (ara foll 121);

21.5. Illi minn *memorandum of agreement* iehor datat is-16 ta' Gunju, 1998, (ara foll 133), jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarja ukoll ta' *"storage rooms"* ohra immarkati "f" u "g";

22. Illi tenut kont tas-suespost, ma jirrizultax li s-socjeta` rikorrenti qatt kienet proprjetarja tal-*istorage space* “G” kif minnha allegat, (ara foll 1);

Ikkunsidrat:

23. Illi fir-rigward tad-danni minnha allegati s-socjeta` rikorrenti naqset li tipprova x’danni soffriet;

Ikkunsidrat:

24. Illi *di piu`*, minn ezami akkurat tal-atti procedurali ma jirrizultax li l-intimat biddel is-serratura in dizamina;

25.0. Illi f’referenza ghall-ittra datata d-29 t’April, 1999, jinghad sintetikament is-segwenti:

25.1. Illi jirrizulta li l-kumitat li jamministra l-blokk *de quo* iddecieda li jaghti kopja tac-cavetta in dizamina lis-socjeta` rikorrenti, (ara foll 131);

25.2. Illi din ic-cavetta ma inghatatx ghaliex kienet inbidlet is-serratura;

25.3. Illi l-iskop wara l-istess konsenja kien biex “...tehles minn litigju ulterjuri ... u minghajr pregudizzju ghalihom, (ara foll 131);

Ikkunsidrat:

26.0. Illi ghalhekk, is-socjeta` rikorrenti naqset li tipprova skont il-ligi:

26.1. Kemm li inbidlet is-serratura mill-intimat; u

26.2. Kemm hi soffriet xi danni;

27. Illi f’dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-***Prim’Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Dr. Malcolm Pace vs. Karl Azzopardi proprio et nomine et***, datata l-***14 t’Ottubru, 2014***, li ssosstni:

“Illi xorta wahda dan ma jbiddel xejn mill-fatt li l-oneru tal-prova tal-allegazzjonijiet attrici jinkombu lill-istess attur, *stante*, li huwa principju ben assodat li l-prova tal-fatt imiss lil min jallegah ai termini tal-artiklu 562 tal-Kap 12”;

Ikkunsidrat:

28. Illi in vista tas-suespost ghandu jkun pacifiku li ma jistax jinghad b’dik ir-rigorozita` legali necessarja li kien l-intimat li biddel ic-cavetta in dizamina;

Ikkunsidrat:

29.0. Illi ghalhekk din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti naqset li tipprova l-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

29.1. Takkolji r-risposti kollha tal-intimat;

29.2. Tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti;

29.3. Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti;

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI