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 1054/2015

The Village Gossip Limited (numru ta' registrazzjoni C 2990) u Emmanuel Bartolo (karta ta' l-identita` numru 488944M) ghal kull interess li jista' jkollu

vs.

Allwares Limited (C 369) u Leonard sive Leo Cassar (karta ta' l-identita` numru 430758M) ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat id-9 ta' Novembru, 2015, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarja tal-fond, kantina, minghajr numru, f'St Anne Court, Bisazza Street, Sliema, (ara kuntratt datat il-15 ta' Jannar, 1975, *in atti* tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace a foll 5);

1.2. Illi llum l-istess fond hu maghruf bhala "Cafe` Cuba";

1.3. Illi l-istess kantina tgawdi unikament mill-bitha fl-istess blokk, (ara foll 5 u 6);

1.4. Illi r-rikorrenti Emmanuel Bartolo hu l-uniku direttur u azzjonist tas-socjeta` rikorrenti;

1.5. Illi l-intimat ghamel xogholijiet strutturali fuq il-proprjeta` numru 7/8, St Anne Square, tas-Sliema, u fetah twieqi godda li jharsu fuq il-bitha in dizamina tas-socjeta` rikorrenti;

1.6. Illi dawn it-twieqi infethu abbuzivament u illegalment;

1.7. Illi l-intimati ghaddew ukoll pajpijiet tad-drenagg fuq il-hitan tal-bitha u ghalhekk holqu servitujiet godda fuq il-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti;

1.8. Illi *nonostante* li interpellat biex jaghlaq it-twieqi u jnehhi l-pajpijiet, l-intimat baqa` inadempjenti, (ara foll 10);

1.9. Illi ghalhekk kienu kostretti jadixxu din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.9.1. Tiddikjara li l-bitha fuq riferita hi proprjeta` esklussiva tas-socjeta` rikorrenti;

1.9.2. Tiddikjara li x-xoghlijiet fuq il-bini tal-intimati numru 7/8 St. Anne Square, tas-Sliema, jiksru l-ligi billi:

1.9.2.i. It-twieqi miftuha li jaghtu ghal bitha tas-socjeta` rikorrenti saru abbuzivament u minghajr il-kunsens tar-rikorrenti Emmanuel Bartolo, u ghalhekk, minghajr ebda titolu fil-ligi;

1.9.2.ii. Il-pajpijiet tad-drenagg *de quo* saru fuq l-arja tas-socjeta` rikorrenti minghajr il-permess tar-rikorrenti, u ghalhekk, minghajr ebda dritt fil-ligi;

1.9.2.iii. It-twieqi u l-katusi tad-drenagg jikkostitwixxu servitu` mhux permess u ghal liema l-intimati ma jgawdu l-ebda dritt fuq il-bitha proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti annessa mal-kantina fuq riferita;

1.9.3. Tordna lill-intimati jew min minnhom jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali mehtiega skont il-ligi biex jitnehhew l-imsemmija illegalitajiet, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan l-iskop u dan, entro terminu qasir iffissat;

1.9.4. Tordna li fl-eventwalita` li l-intimati jew min minnhom jonqsu milli jaghmlu x-xogholijiet fit-terminu stabbilit, ir-rikorrenti jaghmel ix-xogholijiet mehtiega hu stess a spejjez tal-intimati jew min minnhom, u taghti dawk l-ordnijiet kollha opportuni biex tiffacilita l-istess;

1.9.5. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

2. Rat ir-risposta guramentata tal-intimati datata l-4 ta' Dicembru, 2015, li permezz taghha sintetikament irrispondew bil-mod segwenti, (ara foll 18):

2.1. Illi preliminarjament issollevaw is-segwenti eccezzjonijiet:

2.1.1. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx interess guridiku biex jipproponu din il-procedura;

2.1.2. Illi l-intimat Leo Cassar gie imharrek inutilment *stante* li mhux il-legittimu kontradittur;

2.1.3. Illi l-intimati m'ghandhomx proprjeta` fi Triq Bisazza, tas-Sliema;

2.2. Illi fuq il-meritu ta' din il-procedura issollevaw is-segwenti eccezzjonijiet:

2.2.1. Illi l-bitha mertu tal-procedura odjerna ma tappartjenix lir-rikorrenti;

2.2.2. Illi x-xogholijiet kollha maghmula mis-socjeta` intimata saru bi dritt skont il-ligi;

2.2.3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u ghandhom ghalhekk jigu respinti;

2.2.4. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2.2.5. Salv risposti ulterjuri;

3. Rat id-digriet taghha datat it-13 ta' Jannar, 2016, fejn wara li semghet lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet fir-rigward ordnat li jigu decizi l-ewwel tliet (3) eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati, (ara foll 24);

4. Rat il-verbal datat it-8 ta' Novembru, 2016, li permezz tieghu wara li l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi fir-rigward tal-ewwel tliet (3) eccezzjonijiet fuq riferiti, talbu li jittrattaw l-istess bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 67);

5. Rat id-digriet taghha datat ukoll it-8 ta' Novembru, 2016, fejn in vista tad-dikjarazzjoni u tat-talba tal-abbli rapprezentanti legali fuq riferiti, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw l-eccezzjonijiet preliminari sollevati kif indikat fil-paragrafu precedenti, (ara foll 67), u kif sussegwentement estiza, (ara foll 77);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata l-10 ta' Novembru, 2016, (ara foll 68) u dik tar-rikorrenti datata t-2 ta' Marzu, 2017, (ara foll 80);

7. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentant legali tal-intimati datat il-31 ta' Jannar, 2017, li permezz tieghu, wara l-korrezzjoni hemm awtorizzata, irtira t-tielet (3) eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati, (ara foll 18 u paragrafu numru tnejn punt wiehed punt tlieta, (2.1.3. aktar qabel);

8. Semghet ix-xhieda prodotta;

9. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mad-dikjarazzjoni guramentata pprezentata *in atti*;

Ikkunsidrat:

10. Illi fid-dawl tad-digriet taghha datat it-13 ta' Jannar, 2016, il-procedura odjerna hi prezentement limitata ghal decizjoni fuq l-ewwel tliet (3) eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati, (ara foll 24 u 18 rispettivament);

11. Illi in vista tal-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tal-intimati datat il-31 ta' Jannar, 2017, fejn permezz tieghu giet irtirata t-tielet (3) eccezzjoni preliminari tal-intimati, (ara foll 77), jigi sottolineat li din id-decizjoni preliminari hi limitata ghall-epurazzjoni taz-zewg (2) eccezzjonijiet preliminari rimanenti, (ara foll 18 u paragrafi numru tnejn punt wiehed punt wiehed (2.1.1.) u tnejn punt wiehed punt tnejn, (2.1.2.), aktar qabel);

Ikkunsidrat:

12.0. Illi dawn ir-rimanenti zewg (2) eccezzjonijiet preliminari sintetikament jindirizzaw is-segwenti:

12.1. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx interess guridiku biex jipproponu l-procedura odjerna;

12.2. Illi l-intimat Cassar gie mharrek inutilment ghaliex mhux il-legittimu kontradittur;

Ikkunsidrat:

A. In-Nuqqas ta' Interess Guridiku:

13. Illi ghandu jkun pacifiku li r-rikors guramentat promotur prezenti hu *actio negatoria*;

14. Illi l-***Prim'Awla tal-Qorti Civili***, fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Carmelo Zammit et vs. Paola Tabone**, datata l-***4 t'Ottubru, 2013***, tissottolinea s-segwenti duttirna:

> "Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quella usurpazione, che, senza sopprimere internamente il dominio sulla cosa arrecano della limitazioni all'esercizio del medesimo, e si dice negatoria perche` tende a negare un diretto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avvenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta`.
>
> Dwar il-provi mehtiega sabiex tmexxi kawza bhal din, ikompli jinghad fl-istess opra illi:
>
> "Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta`, l-attore deve provare in primo luogo che egli e` proprietario. In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta`, per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diretto di compiere il fatto di cui l'attore si lagna, deve fornire la prova, poiche` tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta` che e` illimito per sua natura";

15. Illi ssir ukoll referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Joan Cachia vs. Marianna Schembri***, datata l-***31 ta' Jannar, 2003***, li tghid bi kjarezza li:

> "Azzjoni bhal din tmiss biss lil min hu proprjetarju";

16. Illi kif ritenut mill-***Qorti tal-Appell Civili*** fl-ismijiet ***Giuseppe Falzon et vs. Antonio Degiorgio***, datata l-***20 ta' Dicembru, 1946***:

"Illi fuq in-natura ta' din l-azzjoni, li hija azzjoni negatorja, hija haga stabbilita fid-dritt illi din hija wahda mill-azzjonijiet petitorji li tmiss lill-proprjetarju biex jissalvagwarda l-proprjeta` tieghu, u ghalhekk bazi taghha hija illi l-attur li jesperimentha ghandu juri, bhala bazi fondamentali taghha, illi hu ghandu d-dritt tal-proprjeta`";

17. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li minn jipproponi tali procedura jrid fl-ewwel lok jaghti prova skont il-ligi li hu l-proprjetarju tal-immobbli koncernat;

18. Illi fl-istess sentenza fuq citata fl-ismijiet ***Cachia vs. Schembri***, (ara paragrafu numru hmistax, (15.), aktar qabel), issir referenza ghal ***Giulio Venzi: (Manuale di Diretto Civile Italiano, UTET 1931 p. 296***) li jispjega li l-azzjoni negatorja:

"...e` data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diretto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta`, e l'atto che ha turbato il suo godimento; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e` cio` per effetto del carattere di esclusivita` che ha il diritto di proprieta` reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto";

Ikkunsidrat:

19.0. Illi a bazi tal-kuntratt ta' kompravendita *in atti* tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat il-15 ta' Jannar, 1975, jirrizulta is-segwenti:

19.1. Illi l-kompratur hu Emanuel Bartolo li deher fuq l-istess kuntratt ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` *Village Gossip Limited*, (ara foll 5 u 51);

19.2. Illi l-venditur biegh lill-imsemmi kompratur " the basement which is unnamed and unnumbered, *tale quale*, situated at Saint Anne Court in Bisazza Street, corner with Tigne` Sea Front, Sliema", (ara foll 5, 51 u 52);

19.3. Illi rigward il-kantina in dizamina kien stabbilit is-segwenti:

> "The above basement enjoys in common with the other flats and shops in the block the internal shafts, drains, the drain and foul water pipes and any other part which is intended for the common use of the flats and shops in the block in so far as they are common to the basement above mentioned, save that the basement enjoys the sole use of the only courtyard in the block, however, the owner or tenants of the flats or shops or offices in the block are not to be deprived of the right of access if and when necessary", (ara foll 5 u 6, u 52);

Ikkunsidrat:

20. Illi ghalhekk jirrizulta assodat mill-kuntratt in dizamina li l-proprjetarju tal-fond in dizamina tirrizulta li hi s-socjeta` rikorrenti *"Village Gossip Limited"*, (ara foll 5 u 51);

21. Illi l-kawza odjerna giet istitwita minn *"The Village Gossip Limited"* u Emmanuel Bartolo ghal kull interess li jista` jkollu, (ara foll 1);

Ikkunsidrat:

22. Illi mir-rizultanzi fuq elenkati jirrizulta li kienet is-socjeta` rikorrenti li akkwistat il-fond in dizamina u mhux ir-rikorrenti Emmanuel Bartolo li deher biss ghan-nom u in rapprezentanza taghha;

23. Illi konsegwentement, gialadarba l-azzjoni partikolari odjerna tispetta biss lill-proprjetarju, allura ghandu jkun pacifiku li r-rikorrenti Emmanuel Bartolo hu estraneu ghall-procedura odjerna *stante* li m'ghandux, bhala persuna fizika, l-interess guridiku mehtieg biex jipproponi l-istess procedura;

24. Illi in vista tal-premess, l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati fil-konfront tal-intimat Emmanuel Bartolo ghandha tigi akkolta;

Ikkunsidrat:

25. Illi di piu` pero` ghandu wkoll ikun ugwalment pacifiku li s-socjeta` rikorrenti ghandha dan l-interess guridiku hawn in dizamina li tipproponi l-procedura odjerna *stante* li kienet hi li bil-kuntratt tal-15 ta' Jannar, 1975, (ara foll 5 u 51), li akkwistat il-fond *de quo*;

26. Illi konsegwentement, l-istess l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti, ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

27. Illi stante li din hi sentenza preliminari limitata fuq iz-zewg (2) eccezzjonijiet fuq elenkati, f'dan l-istadju tirrifrena milli tanalizza u tiddeciedi jekk is-socjeta` rikorrenti akkwistatx ukoll il-bitha in mertu meta akkwistat il-*basement* in dizamina *stante* li din il-kwistjoni tappartjeni ghall-mertu tal-vertenza odjerna u mhux ghall-eccezzjonijiet preliminari hawn in dizamina, u ghalhekk tirriserva l-approfondiment fir-rigward ghal stadju ulterjuri;

Ikkunsidrat:

B. Illi l-intimat Leo Cassar mhux il-Legittimu Kontradittur:

28. Illi l-awtur insinji ***Francesco Ricci*** kif riferit fis-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Mario Muscat et vs. Joseph u Carmela konjugi Xuereb***, datata t-***3 ta' Marzu, 2009***, jghid li:

> "L-azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo,

che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende la servitu`...”

29. Illi l-proprjetarju tal-fond fejn infethu t-twieqi u saru l-pajpijiet tad-drenagg in dizamina li minnhom tilmenta s-socjeta` rikorrenti, hi biss is-socjeta` intimata *Allwares Limited*, (ara dokument a foll 25 *et sequitur* foll 40, u foll 45);

30. Illi kif gia` sottolineat aktar qabel, (ara paragrafu numru sittax, (16.), l-azzjoni odjerna hi ta’ natura petitorja li ghandha tigi proposta minn sid kontra sid iehor;

31. Illi l-intimat Leo Cassar ma jirrizultax li hu il-proprjetarju tal-appartamenti in dizamina izda din il-kwalifika tispetta biss lis-socjeta` intimata, (ara paragrafu numru disgha u ghoxrin, (29.), aktar qabel);

32. Illi l-intimat Leo Cassar deher biss ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` *Allwares Limited* u mhux fil-kwalita` personali tieghu, (ara foll 26, 28, 31, 33 u 45);

33. Illi jigi sottolineat li ghalkemm il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar vigenti, (ara foll 61), inghata wara applikazzjoni f’isem l-intimat personalment, dan bl-ebda mod ma jaffettwa l-posizzjoni legali tal-intimat Leo Cassar fir-rigward tal-kuntratti fuq riferiti;

34. Illi f’dan ir-rigward terga’ ssir referenza ghas-sentenza ***Cachia vs. Schembri*** fuq riferita, (ara paragrafu numru hmistax, (15.), aktar qabel), fejn gie ribadit li:

“Azzjoni bhal din tmiss biss lil min hu proprjetarju”;

35. Illi jirrizulta palezi ghalhekk li l-intimat Leo Cassar mhux il-proprjetarju tal-istess;

36. Illi in vista tal-premess it-tieni eccezzjoni sollevata mill-intimati ghandha tigi akkolta, *stante* li l-imsemmi intimat Leo Cassar mhux il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

Ikkunsidrat:

37.0. Illi in vista tal-istess din il-qorti hi sodisfatta li l-intimati ippruvaw l-ewwel zewg (2) eccezzjonijiet minnhom sollevati, u konsegwentement:

DECIDE:

37.1. Tiddikjara li r-rikorrenti Emmanuel Bartolo m'ghandux interess guridiku biex jipproponi din il-procedura u ghalhekk, ma ghandu l-ebda *locus standi* biex jippartecipa bhala rikorrenti fir-rigward;

37.2. Tiddikjara li s-socjeta` rikorrenti *The Village Gossip Limited* ghandha interess guridiku biex tipproponi l-procedura odjerna;

37.3. Tiddikjara li l-intimat Leo Cassar mhux il-legittimu kontradittur ghat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju;

37.4. Tirrizerva d-decizjoni rigwardanti il-kap tal-ispejjez ghall-istadju meta jigi deciz il-mertu tal-vertenza odjerna;

37.5. Tordna ghalhekk il-prosegwiment tal-kawza fuq il-mertu ghall-udjenza li tigi deciza wara li tisma' lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet fir-rigward.

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI