QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Illum, it-Tnejn, 28 ta' Diċembru, 2020

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1709/20TA

APMAZ Company Ltd [C 25265]

vs

**Karl Micallef [detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru 544675(M)];
u TIME 2000 Limited [C 14423]**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' APMAZ Ltd (C 25265) tat-3 ta' Diċembru 2020;

Rat id-digriet tagħha li jġib l-istess data;

Rat ir-risposta ta' Karl Micallef f'ismu proprio u għan-nom tas-Soċjeta` TIME 2000 Ltd (C 14423) tal-14 ta' Diċembru 2020;

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċeduri;

Ħadet nota tal-aċċess li għamlet fis-16 ta' Diċembru 2020;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet fis-seduta tal-21 ta' Diċembru, 2020;

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri fl-istess seduta;

Rat li l-proċeduri tħallew għal digriet *in camera*.

Konsiderazzjonijiet

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 12, Triq ir-Repubblika, Valletta mentri s-Soċjeta` intimata hija propjetarja tal-fond adjaċenti 11, Triq ir-Repubblika, Valletta. Ir-rikorrenti qed jitolbu li kemm is-Soċjeta' intimata u anke l-intimat Karl Micallef, jitwaqqfu milli jkomplu l-iżvillupp li qed isir, limitatament, għal dak li huma qed isejħu l-arja ta' bitħa u li jikkontendu li tifforma parti mill-propjeta' tagħhom, u dan kif indikata bl-isfar fuq il-pjanta mmarkata bħala dok A (a' fol 2).

Fir-risposta tagħhom l-intimati jwieġbu, li fl-ewwel lok, l-intimat Karl Micallef ma hux il-leġittimu kontradittur u fit-tieni lok, is-Soċjeta' intimata tirripella l-pretensjonijiet kollha tas-Soċjeta` Rikorrenti u ukoll tavvanza pretensjonijiet, li din l-arja hija propjeta' tagħha.

Kif ingħad, il-Qorti kellha opportunita' tagħmel aċċess fuq il-post u wara li daħlet fl-ambjenti tal-propjeta' tas-Soċjeta` rikorrenti, illum żvillupata, li fuqha hemm din l-arja, żaret l-ambjenti tas-Soċjeta` intimata. Waqt dan l-aċċess, il-Qorti sabet li qiegħed isir żvillupp edilizju. Ħadet ukoll nota tal-

ġustaposizzjonijiet tal-propjetajiet rispettivi tal-partijiet. Innotat, diversi karatteristiċi ta' dan il-każ, li huwa pjuttost singulari. Il-Qorti stabbilit ukoll, li taħt l-ambjenti ta' dik il-parti tas-Soċjeta' rikorrenti, li din il-Qorti żaret kif fuq ingħad, hemm propjeta' tas-Soċjeta' intimata. Għalhekk, f'termini mhux bil-fors tekniċi iżda għall-aħjar deskrizzjoni tas-sitwazzjoni, il-propjetajiet rispettivi tal-partijiet huma stratifikati.

Kif ingħad minn din il-Qorti, kif diversament ippreseduta fil-kawża **"Camilleri vs Gove` et", deċiża fl-10 ta' Mejju, 2001, fuq rikors numru 286/01**: *"li mid-disposizzjoni tal-istess artikolu 836 jidher li l-unika eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa dak biss ta' prima facie, u dan għaliex il-mertu kollu jiġi nvestigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' proċedura preliminari, li għad qed tistenna l-eżitu finali tal-kawża proprja."*

Din il-Qorti kif preseduta kemm-il darba qalet, li f'eżami daqstant preliminari, ma jkunx għaqli li jsiru konsiderazzjonijiet li jistgħu jeffettwaw il-mertu. Dawn il-proċeduri ma għandhomx iservu bħala munizzjon għal quddiem dik il-Qorti li tiġi msejħa biex tikkonsidra u tiddeċiedi dwar is-sustanza tal-mertu.

Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar is-sitwazzjoni li għandha quddiemha. Kif diġa' ġie osservat, il-każ huwa wieħed singulari u sui generis. B'kull naħa tinsisti li l-arja inkwistjoni tappartjeni lilha. Fost oħrajn saru sottomissjonijiet fis-

sens li li meta il-ġustaposizzjonijiet tal-propjetajiet ikunu bħal fil-każ odjern, l-arja għandha titqies bħal waħda orizzontali u mhux vertikali. Min-naħa l-oħra intqal, li indipendentement mis-sitwazzjoni fattwali, xorta għandu jibqa' jkun applikat il-prinċipju ennunċjat f'artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili.

Dan id-dibattitu fih innifsu u plawsibilta' tat-teżi avvanzata minn kull naħa, jwassal lil din il-Qorti tikkonkludi, li jesistu dawk l-estremi konstatament ennunċjati mill-ermenewtika lokali sabiex it-talbiet tar-rikorrenti jintlaqgħu.

Il-Konvenut Karl Micallef jargumenta li għandu jkun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex il-propjeta' 11, Triq ir-Repubblika, Valletta ma hiex tiegħu iżda tas-Soċjeta' intimata. Il-Qorti ħadet "*judicial notice*" tal-informazzjoni li tinsab fid-dominju pubbliku fir-rigward tal-permess għall-iżvillupp PA/06780/18. Huwa minnu li l-propjeta' tappartjeni lis-Soċjeta` intimata. Iżda huwa minnu ukoll, li l-applikazzjoni għall-iżvilupp saret f'isem l-intimat Karl Micallef. Di fatti l-informazzjoni dwar il-permess hija din:

"Re-development of commercial premises as a shopping complex including retail outlets (Class 4B) and restaurant (Class 4D). Proposal includes demolition of dangerous parts and other alterations. Proposal reflects approved permit PA/02199/08 (expired) ***Mr. Karl Micallef****, 11, Triq ir-Repubblika, Belt Valletta, Malta".* (emfażi tal-Qorti)

Dan ifisser li ai fini ta' dawn il-proċeduri, l-imsemmi għandu jibqa' fil-ġudizzju mhux biss għall-integrita' tiegħu iżda għaliex il-permess għall-iżvillupp isejjaħ lilu.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti, fil-waqt li qed tikkonferma d-digriet tagħha tat-3 ta' Diċembru 2020, qegħda tilqa' definittivament it-talbiet tar-rikorrenti u dan fir-rigward tal-arja li tinsab indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta markata bħala dok A , a' fol 2 ta' dawn il-proċeduri.

Spejjes ta' dawn il-proċeduri a' karigu tal-intimati.

Mogħti kameralment illum 28 ta' Diċembru, 2020.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur