QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Marzu 2023

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 1209/2015 JVC

Boris Arcidiacono Limited [C-16463]

vs

Gerald Briscoe [ID nru 363702M] fil-kwalita' tieghu bhala Amministratur ta' Belgravia Court Owners Association u b'digriet tal-14 ta' April 2016 assuma l-atti tal-kawza Nicholas Tabone

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti Boris Arcidiacono Limited talbet kif isegwi:

‘IL-FATTI

1. Illi, is-socjetà rikorrenti hija l-proprjetarja tax-showroom/hanut li jinsab gewwa numru **233, Triq it-Torri c/w 1, Triq Dun Karm Galea, Sliema, Malta** b'żewg entraturi ghad-dispozizzjoni taghha miz-zewg triqat imsemmija u li hija sovrastanti ghall-garaxxijiet li access ghalihom jifforma l-mertu tal-vertenza odjerna;

2. Illi, l-immobbli suriferita nxtrat minn **Torri Interiors Limited** [illum tissejjah, permezz ta’ bdil fl-isem registrat mar-Registratur tal-Kumpaniji li sehh nhar it-**08.02.2003, Boris Arcidiacono Limited**] nhar lis-**17.07.1995**, permezz ta' kuntratt ta' xiri w akkwist, in atti Dott.ssa Rita Sammut, Nutar Pubbliku fMalta, kopja ta' liema kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **DOK A**';

3. Illi, skond il-kuntratt tal-akkwist suriferit, senjatament iżda mhux esklussivament, il-**Klawsola Nru. 5** tal-kuntratt de quo, is-socjeta attrici, ossija kumpratrici, ghandha dritt tal-użu tax-xaft kif jidher immarkat fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u dan mill-livell isfel nett tal-interrat (basement) sal-livell tal-hanut/showroom kif ukoll dritt ta' access limitat ghal bejt sabiex twahhal u tinstalla aeriel tat-televizjoni u tank tal-ilma (u taghmel il-manutenzjoni fuqhom);

4. Illi, recentement hafna l-bieb tal-garaxx inbidel u **<u>is-socjetà attrici ma inghatatx cavetta (jew mezz iehor ta' access) tal-bieb imsemmi u dan kif kienet munita sal-guranta li inbidel il-bieb</u>** (emfasi tal-esponent) u ghalhekk il-pussess tas-socjetà attrici ghad-dritt imsemmi gie mifxul u ostokolat u dan klandestinament, kontra l-volonta' tas-socjeta' attrici, minghajr il-kunsens taghha, bi vjolenza u kontra l-ligi;

5. Illi, minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, ic-cavetta tal-bieb originali (u cjoe' dak li gie mibdul), kienet inghatat lir-rappreżentant tas-socjeta' rikorrenti, Boris Arcidiacono, dak in-nhar tal-kuntratt tal-akkwist (cjoe lis-**17.07.1995**), mill-vendituri originali l-ahwa **Anthony u Carmel sive Charles Camilleri;**

6. Illi, konsegwentement ir-rikorrenti, jew ir-rappreżentanti awtorizzati taghha, ma jistghux jaccedu ghall-fond mertu tad-dritt vjolat u ghalhekk minkejja li interpellat lill-Amministratur Gerald Briscoe permezz ta' ittra ufficjali numru **3993/2015**, iddatata nhar it-**30.11.2015** u kif ukoll kemm il-darba bil-fomm, l-Amministratur baqa' inadempjenti u ghalhekk ma kellhiex alternattiva hlief li tinterponi din l-azzjoni, kopja ta' liema ittra qegheda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'B';

7. Illi, minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, kif ser jigi muri tul il-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawża, l-agir tal-konvenut wassal sabiex is-socjeta' attrici giet ukoll spussessata mid-dritt tal-access liberu taghha ghall-bejt tal-fond Belgravia Court ghall-iskop imsemmi fl-**Art. 16** tal-kuntratt ta' akkwist suriferit u dan minhabba l-pożizzjoni tal-access imsemmi;

8. Illi, l-Amministratur wiegeb ghall-ittra ufficjali suriferita permezz ta' ittra legali ffirmata minn Dr. Louis Cassar Pulllicino, iddatata it-**03.12.2015** fejn irileva li hu la huwa u lanqas qatt xi darba kien 1-Amministratur tal-Assocjazzjoni konvenuta, kopja ta' liema ittra qegheda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'C'.

9. Illi, qieghed jigi rilevat li l-Assocjazzjoni u l-Amministratur gew appuntati u registrati fis-**16.03.2004** u fil-**14.01.2005** rispettivament u **senjatament** (emfasi tal-esponent) sija l-Formoli numru wiehed (1) u tnejn (2) kif ukoll l-Memorandum ta' Assocjazzjoni, huma kollha kontrasenjati mill-istess Avukat patrocinanti Dr. Louis Cassar Pullicino u l-Amministratur Gerald Briscoe, u ghalhekk is-socjetà attrici qegheda ssibha stramba kif l-istess Avukat (ossija l-patrocinat tieghu) jiddikjara li Gerald Briscoe "*..is not the Administrator of the Belgravia Court Owners Association nor has he ever occupied such a position in the past*" u dan kif jirriżulta mill-ittra legali (Dok 'C'), kopja ta' liema formoli u

memorandum qeghedin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. **'D1'u 'D2';**

10. Illi, qieghed jigi ulterjorment rilevat li skond il-"Form 1 Notice of Appointment, Change or Removal of the Administrator" **(DOK 'D1'),** il-persuna nkarigata bhala Amministratur tal-Assocjazzjoni huwa propju is-Sur Gerald Briscoe, li minkejja l-fatt li l-istess dokument juri li l-kariga tieghu kellha tintemm fil-**16.03.2005**[1], ma jirriżultax li Gerald Briscoe rriżenja mill-kariga tieghu jew li, xort' ohra, gie appuntat persuna ohra fil-kariga;

11. Illi, peress li ghadu ma nhatarx Amministratur gdid, u gjaladarba ukoll ebda wiehed mill-kondomini ma' mexa' taht id-dispozizzjonijiet tal-**Art. 15(7)** tal-istess Att hawn aktar il-quddiem riferit, ai termini tal-**Art. 15(2) tal-Kap.398 tal-Ligijiet ta' Malta [L-Att dwar il-Kondominju]** l-Amministratur attwali tal-Assocjazzjoni **ghadu l-istess Gerald Briscoe** (emfasi tal-esponent) u ghalhekk, al kwantu jirrizulta lis-socjeta attrici, Gerald Briscoe huwa legittimu kontradittur;

12. Illi, din l-azzjoni qegheda tigi pprezentata, senjatament iżda mhux esklussivament, ai termini tal-**Art. 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta [Kodici Civili], l-Art. 791 tal-Kap.12 tal-Ligijiet**

[1] *Vide* DOK 'D1' – *"One year &/or until next AGM"*

ta' Malta [Kodici ta' Organizzazjoni u Protedura Civili] u l-Art. 17(2) tal-Kap 398 [L-Att dwar il-Kondominju];

Ghaldaqstant, is-socjetà rikorrenti filwaqt li taghmel riferenza ghal kull prova producibbli fl-istadju opportun tas-smigh tal-kawża, l-ismijiet premessi, kif ukoll kwalsijasi dikjarazzjoni u prova ohra li jistghu jkunu producibbli fi stadju aktar avvanzat tas-smiegh u kull sottomissjoni maghmula mill-partijiet, umilment titlob sabiex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

TALBIET

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjetà attrici giet spussessata u spoljata klandestinament, kontra l-ligi u bi vjolentzaenti mill-pussess illi hi kienet tgawdi konsistenti f'access liberu u mhux ostakolat ghall-garaxxijiet sottostanti l-proprjeta attrici ghall-iskop imsemmi fil-**Klawsola numru hamsa (5)** tal-kuntratt ta' xiri u akkwist datat **17.7.1995** in atti Dott.ssa Rita Sammut, Nutar Pubbliku fMalta, permezz ta' cavetta, liema spusses sehh meta l-konvenut biddel il-bieb tal-entratura tal-garaxx u naqas milli jikkonsenja cavetta jew xi mezz iehor ta' apertura, lir-rappreżenanti tas-socjetà attrici; u konsegwenti ghall-**Ewwel Talba**;

2. Tordna lil-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju, illi jigi lilhu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jintegra lis-socjetà rikorrenti fil-pussess u dana billi jew jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu taghha u cjoe' antecedenti dik tal-bdil tal-bieb jew alternativament jigi pprovdut lis-socjeta rikorrenti cavetta jew mezz iehor ta' ftuh tal-bieb tal-garaxx; jew alternativament ghat-**Tieni Talba** jew konsegwenti ghaliha;

3. Tawtorizza lis-socjetà attrici, li fl-eventwalita' li dina l-Onorabbli Qorti tilqa' l-ewwel żewg talbiet attrici u l-konvenut in segwitu jonqos li jottompera ruhu mal-ordnijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti, sabiex taghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji limitatament sabiex tirripristina it-tgawdija tad-dritt spoljat, bl-ispejeż kollha a karigu tal-istess konvenut.

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-konvenut li huwa minn issa stess ingunt ghas-subizzjoni.'

Rat li fil-verbal tal-14 ta' April, 2016 gie dikjarat kif isegwi:

'Deher Nicholas Tabone li huwa c-Chairman u l-Amministratur tal-condominium illum u qieghed jassumi l-atti tal-kawza minflok Gerald Briscoe, jaghti ruhu b'notifikat seduta stante bil-mozzjoni

ghall-appuntament tal-kawza, u l-Qorti qed tawtorizzah jipprezenta risposta guramentata fi zmien ghoxrin (20) jum millum.'

Fl-istess verbal din il-Qorti diversament preseduta ordnat il-korrezzjoni tal-atti sabiex tirrifletti l-assunzjoni tal-istess atti minn Nicholas Tabone.

Rat ir-risposta guramentata ta' Nicholas Tabone li assuma l-atti minflok Gerald Briscoe bhala amministratur ta' Belgravia Court Owners Association li taqra kif isegwi:

1. 'Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, preliminarjament stante illi l-Belgravia Court Owners Association m'hijiex il-legittimu kontradittur stante ili m'hijiex proprjetarja tal-garaxx sottostanti 232/ 235 Belgravia Court f' Tower Road, Sliema u lanqas tal-appartamenti sovrastanti u ghalhekk ghandu jigi illiberat mill-osservanzja tal-gudizzju;

2. Illi l-garage spaces fl-imsemmi garaxx huma proprjeta tas-sidien ta' Belgravia Court, Tower Road, Sliema u ohrajn;

3. Illi Boris Arcidiacono u/jew Boris Arcidiacono Limited m'ghandhomx proprjeta fil-garaxx sottostanti 232/235, Belgravia

Cout, Tower Road, Sliema u ghalhekk m'ghandux dritt ikollu cavetta tal-garaxx proprjeta ta' terzi;

4. Illi Boris Arcidiacono Limited ghandu dritt ta' use of the shaft shown at the top left corner of the Plan marked Document C from the lower level of the basement up to the height of the property being transferred which shaft is the property of the vendor, u dan flimkien mas-sidien kollha tal-appartamenti tal-istess blokk;

5. Illi ghalhekk huwa lanqas m'huwa proprjetarju tas-shaft in kwistjoni, liema shaft baqa proprjeta ta' San Salvatore Limited;

6. Illi ma gie kkreat ebda servitu' fejn is-sidien tal-garaxx in kwistjoni sottostanti 232/235, Belgravia Court, Tower Road, Sliema gew obbligati biex jaghtu cavetta lill-attur ghall-uzu tieghu, imma huwa ghandu dritt jaccedi ghax-shaft billi jitlob permess f'granet u hinijiet ragonevoli kull meta ikollu bzonn, u l-ebda access ma qatt gie riffjutat mill-istess attur nomine, pero m'ghandux dritt li jkollu cavetta ghall-proprjeta in kwistjoni;

7. Illi huwa qatt ma kellu cavetta tal-bieb tal-garaxx imsemmi u qatt ma kien hemm cavetta ghax shaft in kwistjoni li hadu miftuh u accessibli f'kull hin, kif lanqas m'ghandu dritt ghall-access tal-common parts tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni biex jitla'

fuq il-bejt proprjeta ta' San Salvatore Limited ghal-uzu tal-proprjetarju tal-appartamenti tal-blokk in kwistjoni.

8. Illi, billi huwa ghandu dritt ghall-uzu tax-shaft fil-livell tieghu, ma jfissirx li ghandu dritt li jkollu cavetta tal-blokka ta' appartamenti in kwistjoni u lanqas tal-garaxx sottostanti l-istess blokk.

Salv eccezzjonijiet ohra.’

Rat li fil-verbal tas-6 ta’ Ottubru, 2016 din il-Qorti diversament preseduta, wara li bdiet tisma’ l-provi viva voce, nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Mariella Schembri Gonzi sabiex tkompli tisma’ l-provi hi salv li l-kontro-ezamijiet isiru quddiem il-Qorti.

Rat illi fil-verbal datat 14 ta’ Gunju 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta’ lill-partijiet li jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub f’termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza ta' allegat spoll vjolenti u klandestin fejn is-socjeta' rikorrenti ssostni li fil-kwalita' taghha ta' sid ix-'showroom' li tinsab fl-ewwel sular tal-blokk Belgravia Court accessibbli separatement mill-bqija tal-blokka minn zewg toroq, hija ghal diversi snin kellha pussess ta' access liberu permezz ta' cavetta ghall-ambjent tal-garaxx/'basement' sottostanti ghall-blokka Belgravia Court fi Triq it-Torri kantuniera ma' Triq Dun Karm Galea, Sliema u li f'Novembru 2015 l-Assocjazzjoni ntimata qabdet u biddlet il-bieb tal-garaxx u rrifjutat li tghaddi cavetta tal-bieb il-gdid lir-rikorrenti. Konsegwenza ta' hekk is-socjeta' rikorrenti ssostni li sofriet spoll vjolenti u klandestin u titlob li l-Qorti tordna lill-Assocjazzjoni ntimata kif rapprezentata tirripristina l-*istatus quo ante* jew tiprovdi cavetta jew access iehor simili ghall-bieb il-gdid.

Da parti taghha l-Assocjazzjoni ntimata, kif rapprezentata minn Nicholas Colin Tabone bhala amministratur, teccepixxi li hija mihiex il-proprjetarja tal-garaxx in kwistjoni, li l-ispazji ta' garaxx u parkeggi fl-istess ambjent huma proprjeta' tas-sidien individwali, li min mhux proprjetarju ta' xi garaxx jew parkegg m'ghandux dritt ghac-cavetta, li r-rikorrenti mihiex proprjetarja tax-xaft fil-garaxx ghalkemm l-intimata tirrikonoxxi li r-rikorrenti ghandha jedd ta' uzu, li r-rikorrenti m'ghandhiex dritt ta' servitu' ghall-istess garaxx imma dritt ta' access f'hin u granet miftiehma maghha, li r-rikorrenti qatt ma kellha cavetta ghall-garaxx, li x-xaft

m'ghandux cavetta, li s-socjeta' rikorrenti m'ghandhiex il-jedd li tidhol mill-partijiet komuni tal-parti residenzjali ghal fuq il-bejt tal-blokka u li r-rikorrenti m'ghandhiex id-dritt ghac-cwievet ghall-garaxx u l-blokka konsegwenza tal-uzu tax-xaft.

Bazi legali:

Illi l-elementi fil-kawza ta' spoll jirrizultaw mill-artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

"Jekk persuna tigi, bil-vjolenza jew bil-mohbi, mnezzgha mill-pussess, ta' liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta' haga mobbli jew immobbli, hija tista', fi zmien xahrejn mill-ispoll titlob, b'azzjoni kontra l-awtur ta' spoll, li terga' tigi mqiegħda f' dak il-pussess jew f'dik id-detenzjoni, kif jinghad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili."

Illi skond l-artikolu 535 tal-Kap 16 l-azzjoni ta' spoll vjolenti ghandha bhala elementi kostituttivi taghha tlett fatturi: il-pussess ***(possedisse),*** l-att spoljattiv ***(spoliatum fuisse)*** u dan l-att sar fi zmien xahrejn qabel ma giet intavolata l-azzjoni ***(infra bimestre deduxisse).***

L-*actio spolii* hija radikata fuq l-esigenza ta' utilita' socjali, intiza sabiex tkun estiza l-protezzjoni lil kwalunkwe pussess u jigi mpedut lic-cittadin privat milli jiehu l-gustizzja f'idejh, b'dan li l-

fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat. Din l-azzjoni ghandha l-iskop li tassigura li jigi ripristinat l-ordni socjali li l-persuna li tkun vjolentement spussessata tigi qabel xejn reintegrata fil-pussess taghha: *Spoliatur ante omnia restituendum*. L-artikolu tal-ligi li jikkontempla din l-azzjoni huwa ta' ordni pubbliku u huwa inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jaghmel ghad-dannu ta' terza persuna att li, ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih, ma jkunx jista' jesercitah minghajr l-intervent tal-Qrati.[2]

Illi huwa magħruf ukoll li f'kawzi simili, l-indagini tal-Qorti ghandha tkun limitata sew. Fil-kawza fl-ismijiet Delia vs Schembri (deciza mill-Prim' Awla fl- 4 ta' Frar 1958) gie ritenut illi:

'L-azzjoni ta' spoll isservi biex tipprotegi l-pussess, ikun x'ikun, li jigi vjolentement jew okkultament mehud minghand il-possessur jew detentur, u gie deciz kemm-il darba li tapplika wkoll ghat-tutela tal-kwazi pussess tad-drittijiet legali, u hija inerenti ghall-fatt ta' min b'awtorita' privata jagħmel ghad-dannu ta' terza persuna att li ghalkemm jista' jkollu dritt ghalih ma jistax jeżercitah minghajr 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).

[2] *Ara Vol.XLII.II.973; Vol.LXXXII.II.79 u 500.*

Illi fil-kawza Margherita Fenech vs Pawla Zammit (deciza fit-12 ta' April 1958) jinghad illi:

'L-actio spolii hija radikata pjuttost fuq l-esigenzi ta' utilita' socjali milli fuq il-principju assolut ta' gustizzja hija eminentement intiza l-protezzjoni ta' kwalunkwe pussess u jigi impedut lic-cittadin privat li jiehu l-ligi f'idejh; b'mod li l-fini tagħha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.'

Illi kif ukoll gie ritenut:

'Kif kellha okkazzjoni tesprimi ruhha l-Onorabbli Qorti tal-Appell, l-indagini li trid issir hija waħda limitatissima, rigoruza u skarna u ma tinsab f'ebda leġislazzjoni oħra u kompliet tghid illi għalhekk indaginijiet ibbazati fuq x'jghidu u ma jghidux ġuristi u awturi Franċizi u Taljani huma għal kollox irrilevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament ġuridiku taghna'(Cardona vs Tabone, Appel Civili, deciza fid-9 ta' Marzu 1992).

Konformament, gie ritenut ghar-rigward tal-element tal-pussess li:

'All' attore in reintegrazione e' sufficiente per la sua azione un possesso qualunque o detenzione ..'[3]

Il-pussess li tirrikjedi l-ligi fl-ispoljat ghall-fini tal-azzjoni tar-reintegrazzjoni huwa kwalunkwe pussess 'materiale' u 'di fatto[4]'*:*

---

[3] Ara *Camilleri v Agius P A.20/10/1882.*
[4] *Ara Vol.XXXVII.I.280.*

Spoll vjolent u abbusiv:

'jikkonsisti fi kwalunkwe att arbitrarju li mar proprio jmur kontra l-persuna spoljata'[5]

u

'neanche e permesso in queste cause di spoglio di investigare la natura del possesso presso lo spogliato, se esso lo sia animo dominii o no perche' la legge non richiede che un possesso materiale di fatto.'[6]

Ghalhekk pussess qualunque, anki purament materjali u *di fatto*, anche qasir hafna u sahansitra momentanju huwa sufficjenti, basta' jkun univoku u ma jkunx bazat fuq mera tolleranza.[7]

Illi dwar it-terminu ta' xaharejn fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet Trevor Arends et vs. Veronica Mizzi deciza nhar il-11 ta' Jannar, 2013 dik il-Qorti ddikjarat kif isegwi:

'dan it-terminu ta' xahrejn huwa element, li kif gie deciz kemm-il darba, ghandu jigi pruvat mill-attur. Ir-rekwizit li l-azzjoni ta' spoll ghandha ssir fi zmien xahrejn mill-allegat spoll huwa rekwizit essenzjali li johrog mill-artikolu tal-ligi stess u l-gudikant ghandu jkun sodisfatt li dan jissussisti indipendentement minn jekk jitqajjimx fl-eccezzjonijiet jew le.'

---

[5] *Ara Vol.XLI.II.1133.*
[6] *Ara Vol.X-556;Vol.LXXXIII.II.76;Vol.XXXVII.I.28; Vol.XXXII.II.49.*

[7] *Ara Vol.XXXII.II.642; Vol.LXXXIII.II.79.*

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Imh. N. Cuschieri) f'Alfred Paul Farrugia nomine v. Peter Paul Cutajar, (13.02.2004) irriteniet illi:

"Dan huwa terminu ta' dekadenza estintiva tal-azzjoni ta' spoll fis-sens li jekk ma jigix provat li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mid-data tal-att spoljattiv allura l-azzjoni ta' spoll privilegggjat ma tistax treggi."

Aktar specifikatament f'Georgina Borg v. Errol Cassar et (21.10.2002) il-Prim' Awla (Imh. Ph. Sciberras) dwar it-terminu ta' xahrejn f'azzjoni ta' spoll qalet hekk:

'Huwa veru li dan il-punt ma giex formalment eccepit, kif normalment u guridikament wieħed kien jistenna in bazi għal dak provdut fl-Artikolu 728 tal-Kap 12. B'danakollu 'it-terminu ta' xahrejn li fih l-attur irid jiddeduci l-pretensjoni tieghu huwa element essenzjali ta' din l- azzjoni li jehtieg li jigi konkludentement pruvat mill-attur. Prova li trid issir f'kull kaz ta' din ix- xorta imma li ssir sine qua non meta l-parti konvenuta teccepixxi bhal dan il-kaz il-preskrizzjoni taghha bid-dekors tal-perjodu estentiv ta' xahrejn'. (MichelAngelo Fenech nomine v. Alfred Camilleri, Prim' Awla, Qorti Civili, per Imh. Said Pullicino, 22 ta' Frar 1992).

Mertu

Illi fil-mertu l-Qorti rat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Rita Sammut a fol. 8 et seq tal-process datat 17 ta' Lulju, 1995 u li ghalih issir referenza fir-rikors guramentat konsistenti fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' rikorrenti. Il-Qorti rat il-partijiet l-aktar

rilevanti tal-kuntratt relattiv ghall-kaz odjern u cioe' dik il-parti tad-deskrizzjoni tal-fond mibjugh fejn jindika li l-fond qed jigi akkwistat 'including the co-ownership of that part of the drainage system underlying' (fol. 21), l-kundizzjoni numru 5 kif isegwi:

'5. *The purchaser shall have the right to install air conditioning units in the property transferred as required for the pruposes of his trade and he shall be entitled for this purpose to make use of the shaft shown at the top left corner of the plan marked "Dok C" from the lower level of the basement up to the height of the property being transferred, which shaft in the property of the vendor.'* (fol. 22)

il-klawzola numru 13 li taqra kif isegwi:

'13. *The purchaser shall have the right to install a drainage system on the ceiling of the underlying basement and connect with the main sewers provided such system is installed in the common parts of the said basement.'*

u l-kawzola numru 16:

'16. *The purchaser shall have the right to install and maintain a water tank of the capacity of 1000 litres and a television TV antenna in places on the roof as indicated by the vendor and he shall have access to the roof for such purpose.'*

Rat a fol. 32 il-pjanta 'Dok C' li ghaliha ssir referenza fil-kuntratt u identifikat ix-xaft imsemmi fl-istess klawzola.

Rat l-ittra ufficcjali ndirizzata lil Gerald Briscoe bhala amministratur datata 30 ta' Novembru, 2015 (fol. 40). F'din l-ittra jigi deskritt l-allegat att spoljattiv u l-amministratur jinghata erbat (4) ijiem utili sabiex jigi ripristinat l-access ghall-garaxx sabiex is-socjeta' rikorrenti tkun tista' taccedi biex taghmel xoghlijiet ta' manutenzjoni liema access issostni li kellha sa mid-data tal-kuntratt ta' akkwist.

Rat l-ittra responsiva ta' Dr. Louis Cassar Pullicino datata 3 ta' Dicembru, 2015 fejn isostni li l-klijent tieghu Gerald Briscoe qatt ma kien amminsitratur u sabiex is-socjeta' tidderigi l-ilmenti taghha lill-Amministratur.

Rat id-dokumentazzjoni a fol. 43 et seq relattiva ghall-appuntament ta' amministratur ghall-blokka in kwistjoni fejn effettivament jirrizulta li Gerald Briscoe kien gie appuntat amministratur mid-data tas- 16 ta' Marzu, 2004. A fol. 44 rat li l-assocjazzjoni ghandha l-kontroll tal-'entrance door and its mechanism' b'referenza ghall-garaxx.

A fol. 137 et seq xehdet **Miriam Rapa**, Legal Officer mal-Land Registry u dwar ir-registrazzjoni tal-Assocjazzjoni tixhed li fl-14 ta' Jannar, 2005 kienet dahlet applikazzjoni bl-amministratur indikat ikun Gerald Briscoe u li t-terminu tieghu kien ta' sena. Tikkonferma li dahlet appliakazzjoni ohra fid-19 ta' April, 2016. Bejn dawn iz-zewg applikazzjonijiet tikkonferma li ma dahal xejn

aktar. Tixhed li bl-applikazzjoni tad-19 ta' April, 2016 (cioe' wara li nfethet il-kawza odjerna) gew notifikati li l-amministratur kien Nicholas Colin H Tabone ghal terminu ta' sentejn. Tikkonferma wkoll li mid-dokumenti li gew registrati Boris Arcidiacono ma jidhirx bhala wiehed mill-kondomini. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li Nicholas Colin H Tabone gie appuntat amministratur mid-data tal-1 ta' Jannar, 2016 ghal perjodu ta' sentejn .

Rat l-affidavit ta' **Boris Giuseppe Arcidiacono** direttur tal-kumpanija rikorrenti a fol. 70 et seq tal-process. F'dan l-affidavit tista' tghid jikkonferma dak kollu dikjarat fir-rikors guramentat. Izid li lura fis-sena 1995, mal-kuntratt, huwa kien inghata cavetta tal-bieb tal-garaxx mill-vendituri. Jispjega li sa minn dak iz-zmien is-socjeta' rikorrenti ghamlet uzu ampju mid-dritt moghti lilha u cioe' skont hu zammet il-pusess ghaliex installat diversi servizzi fosthom:

(i) 'meter' tas-servizz tal-ilma lij insab fil-'common areas' tal-garaxx li huwa jzejjah 'basement' u li hu kien jaccedi spiss sabiex jaqra l-istess 'meter';

(ii) kien jaccedi spiss ghax-xaft imsemmi fil-klawzola numru 5 tal-kuntratt;

(iii) fix-xaft jghid li gew installati zewg 'earth electrodes' ta' madwar tlett metri u spiss kien isir is-'servicing' taghhom minnu stess mill-anqas darba fix-xahar u dan billi jghaddi mill-

‘basement’/ garaxx in kwistjoni;

(iv) komunikazzjonijiet tad-drenagg kollha tal-hanut li jghaddu mas-saqaf tal-istess ‘basement’;

(v) dwar il-bejt jaghmel referenza ghall-klawzola 16 tal-kuntratt li abbazi taghha huwa nstalla ‘antenna’ fuq il-bejt u kien jaccedi ghal bejt billi mill-‘basement’ jitla bil-lift ghal fuq il-bejt.

Izid li fix-xahar ta’ Novembru, 2015 nbidel il-bieb tal-garaxx/’basement’ mill-Assocjazzjoni tal-blokka u wara li sar dan ir-rikorrenti ma nghatatx kopja tac-cavetta tal-bieb il-gdid. Jghid li huwa kien innota lill-intimat Nicholas Tabone jiehu hsieb l-installazzjoni tal-bieb il-gdid. Ghal bidu Nicholas Tabone kien qallu li ser jghaddilu cavetta izda mbaghad irrifjuta li jaghmel dan sakemm ma jidholx parti fl-Assocjazzjoni. Ix-xhud iprotesta ruhu ghal din ir-rikjesta ghaliex huwa ma kien sid tal-ebda parti izda semplicement kellu l-jedd jidhol minhabba s-servizzi. Izid li minn ricerki li ghamel kien irrizultalu li Gerald Briscoe kien jidher li kien l-amministratur u ghalhekk l-ittra ufficcjali giet indirizzata lilu.

Rat ir-ritratti annessi mal-affidavit ta’ Boris Arcidiacono a fol. 75 et seq tal-process fosthom ritratt tal-partijiet komuni tal-garaxx minn gewwa, tal-meter tal-ilma tas-socjeta’ rikorrenti, il-‘cabinet’ li dan jinsab fih u tac-cwievet relattivi msemmija fl-affidavit tar-

rikorrent, tax-xaft in kwistjoni u s-sistema tad-drenagg ghaddejja mill-garaxx.

A fol. 91 sar il-kontro-ezami ta' dan ix-xhud. Huwa jsostni li l-ahhar li dahal fil-garaxx in kwistjoni kien erbat'ijiem/gimgha qabel ma nbidel il-bieb u dan kien f'Novembru, 2015. Mill-mument li biddlu l-bieb f'Novembru 2015 ma setax jidhol aktar.

A fol. 212 et seq kompla l-kontro-ezami ta' Boris Arcidiacono. Jikkonferma li l-proprjeta' ilha ghandu madwar sitta u ghoxrin sena u li hu qatt ma hallas kontribuzzjoni izda ghamel spejjez ohra:

'jien biddilt il-communication kollha anke d-drenagg u tar-rain water. Dawk biddilhtom kollha. Anke past the showroom and the first floor. . . . . Minbarra hekk jien ukoll hallast tal-faccata kollha tal-granit. That costs quite a bit. .'

Jghid li hu ma'ghandux miktub li jrid ihallas mill-kont tad-dawl u l-ilma tal-arja komuni tal-garaxxijiet. Jinsisti li l-proprjeta' li ghandu fil-garaxx hu hija l-cabinet bil-meters tal-ilma u l-'water pressure gauges' li jiffidjaw is-'showroom' u wkoll li jaccedi ghall-bejt minhabba l-'antenna' u ghall-obbligazzjonijiet tieghu tad-'data track – fire and theft'. Jinsisti li c-cavetta tawhielu l-izviluppaturi stess biex:

‘naghmel dawk it-tibdiliet tal-pajpijiet, indahhal l-affarijiet tieghi u jkolli access ghall-affarijiet tieghi.’

Jghid ukoll li fil-garaxx ghandu wkoll l-‘earth electrodes’ li dawn iridu imantnihom billi jitfa l-ilma fuqhom inkella jkollu l-problemi bil-‘power cuts’. Mistoqsi jekk qattx ikontribwixxa ghal kondominju jghid li qatt hadd ma avvicinah, ma tiffurmax parti mill-kuntratt tieghu u lanqas ghandu dritt jidhol fl-appartamenti. Jinsisti li huwa kkontribwixxa eluf ta’ Euro meta ghamel ix-xoghlijiet. Jghid li hu m’ghandux imnizzel fil-kuntratt li jrid jikkontribwixxi ghall-‘condominium’ tal-garaxx. Jghid li sakemm kellu c-cavetta huwa kien jidhol bil-pass fil-garaxx daqqa kuljum u daqqa darba fil-gimgha, jzid li hu ma jidholx bil-karozza. Jikkonferma li meta saru l-bibien hu ma kkontribwiex, lanqas staqsewh u lanqas offra.

Izid li l-argumenti mal-intimat Nicholas Colin Tabone kienu bdew ghaliex talbuh jikkontribwixxi ghaz-zebgha tal-faccata u rrifjuta ghaliex fil-livell tieghu kellu l-irham u dak ma jitlaqx. Jinsisti li hu kien ghamel spiza biex biddel il-katusi kollha ghaliex kienu dizastru. Jghid li lil Nicholas Colin Tabone ma kienx jafu qabel kull ma kien jaf lis-sidien u lil John Vassallo biss. Mistoqsi min kien John Vassallo jwiegeb:

'He was the care taker of the whole block. All the problems, all the issues, he was the one who was the administrator for the whole block and I had this consent in very way to get in and out as I pleased, whenever I wanted to because I had the key. That is all. I did not need to refer to him. Nothing.'

Mistoqsi minn meta fethet ix-'showroom' x'kien il-bzonn tieghu li jinzel fil-garaxx jirrispondi:

'I used to go as much as I pleased. I had to maintain the electrodes, I had to look at the pressure gauge to make sure that I do not have any high pressure coming from the government. Ghax huma jifthu l-pressure biex jitla' 8 floors high allura jien I am on ground floor it would burst the pipes, so I had to make sure that that does not superceed mine demand. That was very important and niccekja l-affarijiet biex nara li m'hemmx leakages. Naf li jkolli kif suppost. It was my interest to do it.'

Rat ix-xhieda ta' **Anton Camilleri** a fol. 85 et seq tal-process li huwa d-direttur tal-kumpanija sid precedenti tal-blokka u li biegh l-immobbli lis-socjeta' rikorrenti. Jinsisti li l-progett ilu tletin sena. Dwar cwievet tal-garaxx jixhed li ma jiftakarx jekk lir-rikorrenti ghaddhiliex cwievet tal-garaxx jew le.

Rat l-affidavit ta' **Maurice Bugeja** a fol. 102 tal-process li jghid li huwa 'sales manager' mas-socjeta' rikorrenti u socjeta' precedenti wkoll ta' Boris Arcidiacono u ilu mpjegat madwar tlieta u ghoxrin sena. F'dik il-parti rilevanti ghall-ispoll allegat jghid li huwa kien gia /mpjegat meta gie akkwistat il-fond u li malli s-socjeta' akkwistat dan il-fond Boris Arcidiacono kellu cavetta li taghti access ghal 'basement' fejn jelenka wkoll is-servizzi li ghandha s-socjeta' f'dan il-'basement' bhal 'meter' tal-ilma, il-jedd ghax-xaft, id-drenagg mas-saqaf tal-istess garaxx u l-antenna fuq il-bejt li jaslu ghaliha mil-lift tal-garaxx. Jikkonferma wkoll li kien fix-xahar ta' Novembru, 2015 li nbidel il-bieb tal-garaxx w'ghalhekk gie mblukkat l-access. Izid li dan il-bieb inbidel mill-Assocjazzjoni tal-blokka cioe' Belgravia Court Owners Association.

Dan ix-xhud xehed in kontro-ezami a fol. 244 et seq tal-process. Jikkonferma li hu gieli nizel fil-'basement'. Jghid li fih hemm 'cupboard' qisu tal-aluminium abjad u fih hemm l-arloggi tal-ilma. Jghid li hlief l-arlogg ma jafx li s-socjeta' rikorrenti ghandha xi haga ohra fil-garaxx. Mistoqsi ghalfejn jinzel fil-garaxx iwiegeb:

'Jew ikun gie tal-meter, ikun irid jaqra l-meter tal-ilma u darba niftakar kellna flood u beda jtajjar l-ilma fuq ix-xoghol li jiswa hafna flus',

u fuq domanda min beda jtajjar l-ilma jwiegeb:

‘Inqas pajp minn fuq is-suffett taghna li kien ta’ haddiehor, ta’ wiehed mir-residenzi li kien joqghod fuqna u li nzilniex il-hsara kienet tkun hafna akbar ghax kellna naghlqu l-istop clock biex ovvjament beda niezel fuq sodda li tiswa hafna flus, eluf u allura.’

Jghid li nizlu ghaliex kellhom ic-cavetta. Kellhom access u kienu jinzlu mill-bieb tal-garaxx. Jinsisti li c-cavetta kienet ghandhom probabilment kien ghad hemm ix-‘showroom’ ghadha gebel u saqaf ghaliex riedu jsiru x-xoghlijiet fosthom l-‘earth electrode’. Jikkonferma li zgur ghal disa’ snin qabel l-allegat spoll fix-‘showroom’ kellhom cavetta li kienu jafu li kienet tal-garaxx. Hu minn dejjem jiftakarha hemm. Jemfasizza:

‘li naf li c-cavetta kienet qieghda hemmhekk ghal snin twal sakemm inbidel il-bieb tal-garaxx. Kienet minn dejjem hemmhekk sakemm inbidel.’

Jinsisti li ghandu jkun hemm access ghall-garaxx minhabba l-‘meter’, minhabba jekk tinqala emergenza li ma tistax toqghod tistenna li ssib lil min ghandu c-cavetta ghax issir hafna hsara u wkoll minhabba l-access ghal fuq il-bejt ghaliex apparti l-antenna kellhom isiru xi alarms. Jikkonferma li wara li nbidel il-bieb, mar diversi drabi l-‘water meter reader’ u kellu jinfurmah li ma setax jiftahlu ghaliex ma kellux cavetta. Izid li qabel ma nbidel il-bieb

kien jidhol Boris Arcidiacono fil-garaxx u jekk jigi l-'meter reader' tal-ilma min ikun hemm il-hanut kien jinzel jiftahlu jew xi kollegi tieghu jew it-tifla ta' Boris Arcidiacono.

A fol. 104 et seq tal-process gie esebit affidavit iehor ta' impjegat iehor, din id-darba ta' **Adrian Farrugia** li tista' tghid jikkonferma ezatt dak li xehed ix-xhud precedenti. In kontro-ezami a fol. 250 et seq tal-process huwa jikkonferma li gieli nizel fil-'basement' ghaliex hemm il-'meter' tal-ilma li qieghed go 'unit sliding' u hemm xi haga tad-'data track' ukoll oggetti li huma ta' Boris Arcidiacono. Fil-bqija r-rikorrenti m'ghandhomx proprjeta' ohra fil-garaxx. Jikkonferma li l-haddiema jinzlu fil-garaxx a skop ta' 'maintenance' u li ghall-bidu kien sar hafna xoghol fil-garaxx bi spejjez kbar. Jghid li l-access ir-rikorrenti ghandha bzonnu minhabba l-qari tal-'meter' u minhabba 'maintenance'. Jixhed ukoll li fil-kaz ta' emergenza l-access huwa bzonnjuz hafna. Jikkonferma li ghalkemm ma jafx min tah ic-cavetta lil Boris Arcidiacono huwa jaf li c-cavetta minn dejjem kienet hemm. Jghid li minn meta nbidel il-bieb hu qatt ma talab biex jifthulu u jinzel fil-garaxxijiet. Bhala l-bniedem responsabbli mill-'accounts' jghid li qatt ma thallset kontribuzzjoni mir-rikorrenti u qatt ma ntalbet thallas. Jikkonferma wkoll li r-rikorrenti ma hargitx flus meta nbidel il-bieb tal-garaxx. Mistoqsi min kien jinzel fil-garaxx jghid li hu kien jinzel, kien jinzel Boris Arcidiacono jew Maurice meta jigi l-'meter reader' u staff iehor minhabba 'maintenance' u

minhabba l-'earth electrode' ghaliex trid ixxarabha kultant zmien. Jikkonferma wkoll li kienet ir-rikorrenti li biddlet a spejjez taghha is-sistema kollha tad-drenagg u tal-ilma li jigu fis-suffett tax-'showroom' u jinzlu ghall-garaxx. Jzid jghid li s-sidien tal-appartamenti kienu jarawhom jidhlu fil-garaxx.

Rat ix-xhieda tal-intimat noe **Nicholas Colin Tabone** a fol. 111 et seq tal-process datata 29 ta' Mejju, 2018. Jixhed li ilu tlett snin amministratur tal-blokka. Dwar jekk qattx ra lil Boris Arcidiacono jaccedi fil-garaxx jghid li qatt ma jiftakru jidhol fil-garaxx u jzid li sa fejn jaf hu r-rikorrenti m'ghandhiex proprjeta' fil-garaxx. Dwar il-'closet' fil-garaxx fejn hemm il-'meters' tar-rikorrenti jghid li huwa qatt ma rah miftuh u qatt ma ra lil Boris Arcidiacono hemm. Izid li m'ghandux cavetta ta' dan il-'closet'. Dwar x'hemm fix-xaft tal-garaxx jghid li hu ma jidholx fix-xaft. Dwar il-medda tad-drenagg jassumi li Arcidiacono ghandu wahda tieghu ghaddejja mill-garaxx. Izid li qatt ma ra haddiema tar-rikorrenti jaghmlu xoghlijiet fil-garaxx. Jixhed li l-bieb tal-garaxx inbidel fis-sena 2015 meta sar amministratur hu u li nbidel fuq decizjoni tal-kumitat ghaliex il-bieb l-iehor ma kienx jahdem. Jiftakar li wara li twahhal il-bieb Boris Arcidiacono talbu c-cavetta izda qallu li hu m'ghandux proprjeta' fil-garaxx u zied li qallu li jekk ikollu bzonn jidhol ma jikkonfondi xejn u jiftahlu. Jghid li Boris Arcidiacono ma semmilux 'meters' u affarijiet ohra. Jikkonferma izda li qallu li dejjem kellu access ghall-garaxx u hu rrispondih li mhux suppost

ghaliex ma kellux proprjeta' hemm isfel. Skont l-intimat Boris Arcidiacono qallu li kien l-amministratur ta' qabel li tah ic-cavetta u jghid li dan kien John Vassallo. Izid li ma jafx jekk kienx registrat bhala amministratur. Jaf li Boris Arcidiacono qallu li kellu cavetta wara li twahhal il-bieb imma ma jafx li urieh xi cavetta. Izid b'referenza ghalih u l-kumitat tal-Assocjazzjoni:

'Jien personali ma nafx li hu ghandu dritt sakemm ma jkollux bzonn jidhol allura f'dak il-kaz jitlob permess. Ma konniex komdi li ndahluh imma anke jien stess ofrejtlu. Imma li jkollu cavetta permanenti ma rajnihiex li kien hemm bzonn.' (fol. 117)

Jemfasizza li l-kumitat hass li m'ghandux ikollu cavetta ghaliex ir-rikorrenti ma kellhiex proprjeta' fil-garaxx. Dwar jekk qattx talbu jikkontribwixxi jghid li jista' jkun li xi darba qallu 'int messek tikkontribwixxi ghax ghandek il-pipes ghaddejjin mill-garaxx barra affarijiet ohra.' (fol. 118) izda ma offrielux cavetta. A fol. 121 jikkonferma li l-bieb il-gdid tal-garaxx ordnah hu. Jghid li qabel inbidel il-bieb ma kellmux lil Boris Arcidiacono ghalkemm jikkonferma li kien jaf li kellu xi drenagg ghaddej mill-garaxx. Izid li ma kellmux ghaliex ma jikkontribwixxix. Jghid li waqt li kienu qed jibdlu l-bieb Boris Arcidiacono qallu issa tini c-cavetta u hu staqsieh hekk ghandux garaxx hemm gew u jghid li Boris Arcidiacono qallu li le. Jikkonferma li Boris Arcidiacono qallu li kellu cavetta u li kien John Vassallo li tah ic-cavetta u l-intimat

irrisponda li jekk John tah ic-cavetta l-kumitat ma kienx jaf. Jghid li l-kumitat iddecieda li ma jtuhx cavetta u dan kien wara li twahhal il-bieb u John Vassallo ma kienx prezenti. Jikkonferma li Boris Arcidiacono qallu li fil-garaxx ghandu xi 'pajpijiet u mhux pajpijiet' u li hu qallu li jekk ikollu bzonn xi haga hu jiftahlu jew is-sidien l-ohra tal-blokk. Dwar li r-rikorrenti ma tikkontribwixxix jghid li qatt ma nqalghet kwistjoni dwarha.

Nicholas Colin Tabone jerga' jixhed permezz ta' affidavit a fol. 223 tal-process. Jikkonferma li jirrisjedi fil-blokka in kwistjoni ghal diveersi snin u li huwa l-amminsitratur registrat mal-Lands Registry u Chairperson tal-Association mis-sena 2015. Qablu kien hemm amminsitratur John Vassallo u bhala chairperson Gerald Briscoe. Jikkonferma li bi qbil bejn l-amministrazzjoni l-bieb tal-garaxx kien inbidel lejn l-ahhar tas-sena 2015. Jghid li kien sorpriz meta Boris Arcidiacono talbu c-cavetta tal-bieb hekk kif inbidel ghaliex kien jaf li ma kellux proprjeta' fil-garaxx. Jinsisti li hu offrielu li jekk ikun hemm bzonn jghidlu u jiftahlu biex jidhol stante li joqghod fit-tielet sular. Ghalhekk jghid li ma jistax jifhem ghalfejn saret din il-kawza. Skont hu r-rikorrenti ma ghandha l-ebda 'meters' tad-dawl u ilma fil-garaxx ghaliex fl-ahhar sitt snin ta' kawza qatt ma talbu biex jidhol jaqrahom. Jaghmel referenza ghall-kuntratt tar-rikorrenti u jsostni li permezz tieghu r-rikorrenti ma ghandha l-ebda jedd ta' pusses fuq il-garaxx u li sa fejn jaf hu

qatt ma ra lil Boris Arcidiacono fil-'basement'. Jinsisti wkoll li r-rikorrenti qatt ma hallset kontribuzzjoni.

A fol. 160 et seq tal-process xehed **John Vassallo** li jikkonferma li ghamel tnejn u ghoxrin sena amminsitratur tal-blokka in kwistjoni ghalkemm m'ghandux proprjeta' u ma jirrisjedix hemm. Jixhed li huwa kien gia amministratur meta l-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti kienet ghadha parti abbandunata u zdingata mill-proprjeta' u mhux trasferita lis-socjeta' rikorrenti. Jikkonferma li meta xtrat ir-rikorrenti, il-'meters' tad-dawl saru dirett fil-proprjeta' taghha izda tal-ilma saru fid-dahla tal-garaxx bil-permess tas-sidien precedenti li kien ghad fadlilhom bosta proprjeta' fil-blokka. Jixhed li Boris Arcidiacono apposta ghamel 'cabinet' ghalih bic-cavetta biex ikollu access hu biss u ma jkunx maghluq ma' tal-ohrajn. Fuq id-domanda dwar jekk ir-rikorrenti tramite Boris Arcidiacono kellhiex cwievet tal-garaxx iwiegeb illi l-bieb:

'Kien tal-hadid, kien bir-remote control bil-mutur u kellu wkoll escape door zghir bic-cavetta. Fuq l-approvazzjoni li kelli mid-developers ovvjament ma tajtux remote control. L-ewwel haga jiswa l-flus u dan mhux se juzah regolari biex tohrog mill-karozza. Allura tajtu c-cavetta tal-emergency exit door. Cavetta Ingliza u naf li dan rari rajyu hemm gew. . . Tajthielu malli hu wahhal il-meter.'

Jikkonferma li dan kien madwar ghoxrin sena qabel ix-xhieda tieghu. Jikkonferma wkoll li dan l-access zgur dam sakemm dam hu sa xi 2015-2016. Jghid li sussegwentement biddlu l-bieb tal-garaxx u hu telaq. Il-bieb jghid li sar xi sena wara li telaq hu. Dwar x'gara' meta nbidel il-bieb jghid:

'Kull ma naf li wara li tbiddel il-bieb Boris kien qalli, "Kif se nidhol hemm gew?" Ghedtlu "itlobhom cavtta jekk bidlu s-serratura. Anqas jien ma baqaghlix access. Kelliem lil Mr Briscoe." Kieen ic-chairman tal-management committee tal-association. I could not help futher than that.'

Mistoqsi dwar x'servizzi ohra kellha s-socjeta' rikorrenti fil-garaxx jghid li kien hemm zmien li anki l-katusi tad-drenagg is-socjeta' biddlet ghaliex ma kienx sar xoghol sew u din biddlet spejjez taghha ta' kulhadd allavoja jservu l-flats ukoll. Jghid li r-rikorrenti ghamlet sistema ta' pajpijiet 'heavy duty' u waqfu l-'leakages' li kien hemm. Jixhed li Boris Arcidiacono kien staqsieh jekk jistax jaghmel ix-xoghol u hu approva suggett li spejjez kollha ghalih nonsotante li kien qieghed jaghmel 'upgrade' tas-sistema.

Jikkonferma mir-ritratti esebiti fl-atti li fix-xaft fil-livell minus 2 tal-garaxx is-socjeta' rikorrent kienet installat 'earth electrodes' ghaliex bilfors irid isir hekk minhabba l-'meter' tad-dawl.

Jikkonferma wkoll li fuq il-bejt is-socjeta' rikorrenti ghandha 'antenna'. Mistoqsi jekk Boris Arcidiacono kellux access ghal fuq il-bejt jghid li kien jitolbu access u hu kien jiftahlu. Jikkonferma li cavetta tal-komun Arcidiacono ma kellux. Jghid li qatt ma rah juza l-lift biex jitla fuq il-bejt izda meta wahhal l-'antenna' kien ikkuntattja lid-'developers' u ma kienux sabu oggezzjoni li titwahhal l-'antenna'.

Izid li minn flusu r-rikorrent kien ghamel ukoll l-irham tal-koxox tal-komun tal-appartamenti u qatt ma talab xejn. Jikkonferma wkoll li r-rikorrenti fil-garaxx ma ghandha l-ebda garaxx jew 'car space' u kien hemm qbil li ma jikkontribwixxix meta gie ffurmat il-Memorandum tal-Assocjazzjoni w'ghalhekk ma jhallasx kontribuzzjoni.

Dwar l-access ghall-bejt jinsisti li meta kien ikollu bzonn jitla' kien jikkuntattjah u jghidlu li ghandu bzonn jitla' u kienu jtuh access.

Jghid li meta tah ic-cavetta tal-garaxx dan kien:

'La kelli l-approvazzjoni mid-developers u ma kellix oggezzjonijiet mir-residenti l-ohrajn jew l-owners tal-flats . . . Kont ikkonsultajt ma' xi ftit biex inkun car. Hija ovvjament li dan mhux se joqghod diehel u hiereg kull jum. Dan darba fil.'

Mistoqsi x'jifhem bil-kelma tolleranza uzata minnu jghid:

'Qed naghtih l-access li hu l-uzu ta' dak il-post minghajr titolu u minghajr obbliazzjonijiet ta' hlas ta' xi kontribuzzjoni.'

Dwar ghalfejn Boris Arcidiacono gie eskluz mill-hlas tal-kontribuzzjoni jghid ghaliex hu ma kellux x'jaqsam mal-'maintenance' jew 'up-grading' jew 'repairs' ghall-affarijiet tal-komun ghaliex hu kellu biss il-'meter' fil-garaxx. Izid li ghal tnejn u ghoxrin sena wara li hu ta c-cavetta lil Boris Arcidiacono hadd qatt ma oggezzjona mieghu jew qallu biex johodhielu lura. Jikkonferma wkoll li hu qatt ma ghamillu kundizzjoni fis-sens li meta jrid johodhielu lura – jinsisti li riserva qatt ma ghamillu. Jghid li c-cavetta inghatatlu bi pjacir tieghu u bil-kunsens tal-proprjetarji l-ohra anki ghaliex jekk tinqala emergenza jinfaqa' xi pajp ikun jista' jidhol. Allura jghid li tahilu anki ghall-konvenjenza tax-xhud biex ma joqghodx jinqala' hu li joqghod fil-Belt Valletta u jiddikajra li jaf li ma kienx se jabbuza minnha.

Dwar ix-xoghlijiet tad-'drains' jghid li Arcidiacono ghamel tlett xhur ghaddej. Dan ix-xhud jikkonferma uhud mis-sidien tal-appartamenti fil-blokka li kienu jafu bil-fatt li Boris Arcidiacono kellu cavetta filwaqt li jsemmi ohrajn li ghaliex kienu aktar recenti setghu ma kienux jafu izda tul kemm dam hu qatt ma oggezzjonawlu. Izid li:

'ta wara accettaw sitwazzjoni li kienet tezisti qabel ma xtraw'.

Dan ix-xhud kompla jixhed a fol. 187 et seq tal-process. Apparti li jikkonferma fatti li gia xehed fuqhom precedentement, izid li kien importanti li r-rikorrenti jkollha cavetta ghaliex pajpijiet normalment jinfaqaw aktar bil-lejl minhabba l-pressa tal-ilma u hu kien joqghod il-Belt Valletta. Izid ukoll li Arcidiacono kellu bzonn jaccedi fil-garaxx sabiex jiccekkja l-'meter' tal-ilma u jaqra l-istess 'meter'. Ghalhekk inghata c-cavetta bil-kunsens tieghu u tal-izviluppatur. Jikkonferma li sakemm dam hu c-cavetta baqghet ghand Boris Arcidiacono. Ic-cavetta tahielu hu u hu dam jiehu hsieb madwar hmistax-il sena. Ma ghamillu l-ebda kundizzjoni li meta jrid johodha lura ghaliex sostna li l-izviluppatur qalli li kellu dritt jaghmel il-'meter' fil-garaxx. Jghid li kellu d-dritt jaghmel ukoll l-elettriku izda ghazel li jaghmlu direttament fix-'showroom'. Jghid li meta tah ic-cavetta kellu wkoll il-kunsens verbali tal-'management committee'. Izid ukoll li lilu hadd ma kellmu wara li nqalghet il-kwistjoni tac-cavetta jew ghaliex tahielu.

A fol. 257 **Nicholas Colin Tabone** jkompli jixhed in kontro-ezami. Jghid li Gerald Briscoe dam registrat bhala amministratur sakemm dahal hu, 2015, 2016. Jghid li jista' jkun li gie appuntat mill-1 ta' Jannar 2016. Jghid li jaf li John Vassallo kien jiehu hsieb il-

'condominium'. Mistoqsi min kien hemm fil-kumitat dak iz-zmien isemmi lil Briscoe bhala chairman, James Camilleri, hu u tnejn ohra. Jghid li meta hu bidel il-bieb tal-garaxx ma kienx jaf li Boris Arcidiacono kellu c-cwievet tal-garaxx. Jixhed ukoll li meta staqsa l-kumitat dawn ukoll qalulu li 'ma jafux b'xejn li suppost kellu.' (fol. 259). Jikkonferma izda li malli nbidel il-bieb Boris Arcidiacono mill-ewwel qallu li huwa kellu c-cwievet tal-bieb l-antik u li jrid ic-cwievet tal-bieb il-gdid izda hu rrifjuta ghaliex Boris Arcidiacono m'ghandux garaxx hemm. Boris Arcidiacono insista li kellu bzonn jidhol habba xi pajpijiet u hu qallu meta jkun hemm bzonn idahhlu hu. Muri r-ritratti tal-'cabinet' tal-meters tal-ilma tas-socjeta' rikorrenti fil-garaxx jghid li mhux jarahom u mhux jarafhom u l-Qorti rat li l-intimat xhud gab diversi skuzi biex ma jirrispondix domandi dwar l-istess. Jghid li hu qatt ma rahom miftuhin dawn il-'cabinets' ghaliex mhumiex tal-blokka. Jixhed izda li qalulu li hu ta' Boris Arcidiacono. Jinsisti li pendenti l-kawza Boris Arcidiacono qatt ma staqsieh li kellu bzonn jidhol fil-garaxx. Jghid li l-'pressure gauges' tar-rikorrenti fil-garaxx huwa sabhom hemm meta dahal il-fuq minn ghoxrin sena ilu. Mistoqsi jekk fuq din il-kwistjoni jekk kellimx lill-amministratur ta' qablu John Vassallo ghid li ma jahsibx li kellmu u li ma jiftakarx. Dwar Gerald Briscoe jghid li dan qalli li ma jafx li ghandu cavetta. Jibqa' jinsisti li ma jarax l-importanza li r-rikorrenti tinghata cavetta meta hu offra li meta jrid jidhol idahhlu hu. Ghalih li jkollok cavetta u li jiftahlek xi hadd xorta. Dwar ix-

xaft tal-kantuniera ta' fuq in-naha tax-xellug jghid li jista' jkun li dan baqa prorpjeta' tas-sidien originali cioe' l-izviluppaturi.

A fol. 200 et seq xehed l-izviluppatur tal-blokk **Charlie Camilleri**. Ghalkemm ix-xhud jinsisti li ma jiftakarx dettalji ghaliex ghaddew tletin sena mill-kuntratt jghid li mill-memorja ma jidhirlux li ta dritt ta' passagg fil-'basement'. Dwar kif jista' jsehh l-access ghax-xaft li fih inghatat certu drittijiet is-socjeta' rikorrenti jsostni li ma jistax jghid ghaliex irid jara l-kuntratt kollu u jghid li strettament wiehed jista' jaccedi mit-tieqa.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Il-Qorti rat li l-intimat noe fis-sottomissjonijiet tieghu jibbaza l-eccezzjonijiet tieghu fuq il-pretensjoni li r-rikorrenti ma ppruvatx li kellha pussess sabiex taccedi ghall-garaxx w'ghalhekk l-elementi tal-kawza ta' spoll tentata ma tistax tirnexxi. Minn naha l-ohra s-socjeta' rikorrenti tikkontendi li tressqu bizzejjed provi sabiex jevidenzjaw il-pussess favur taghha ghal tul ta' snin.

Pussess:

Illi minn analizi tal-provi kollha suesposti, l-Qorti tqis li l-aktar xhieda ta' min joqghod fuqha hija dik tal-istess Boris Arcidiacono in rapprezentanza tas-socjeta' rikorrenti kif ukoll sopportata mix-

xhieda tal-impjegati tal-istess rikorrenti Maurice Bugeja u Adrian Farrugia u wkoll tal-ex amministratur tal-blokka John Vassallo. Il-Qorti ssostni dan ghaliex da parti tal-Assocjazzjoni prezenti tressaq biss jixhed l-amministratur prezenti Nicholas Colin Tabone li dahal fil-kariga f'Jannar tal-2016. Il-Qorti rat li x-xhieda tieghu hija wahda pjuttost xotta dwar dak li kien isehh qabel ma nbidel il-bieb f'Novembru, 2015 u dan ix-xhud fejn hassu mhux komdu jirrispondi waqt il-kontro-ezami tieghu huwa beda jsostni li ma jafx, jew li mhux jaghraf ir-ritratti u wkoll baqa' jinsisti li skont hu r-rikorrenti ma kellhiex il-jedd ghaliex qatt ma hallset kontribuzzjoni u ghalhiex fi klieu mhux 'suppost' ghandha dritt ghac-cwievet. Apparti minn hekk l-intimat nomine Nicholas Tabone fil-kwalita' tieghu ta' amministratur meta mistoqsi jekk staqsiex lil John Vassallo dwar jekk ir-rikorrenti kellhiex cavetta sabiex almenu jikkonferma l-fatti qabel dahal hu fil-kariga jghid li le ma kellmux. Il-Qorti tqis li mill-anqas Nicholas Tabone fil-mument li nqalghet din il-kwistjoni mar-rikorrenti kellu mill-ewwel jirrikorri ghall-amministratur precedenti u mhux joqghod biss fuq il-kelma tal-bqija tal-kumitat, li qallu fi kliemu li **mhux suppost ghandu cavetta** (emfasi tal-Qorti).

Illi ai fini ta' din il-kawza ta' allegat spoll il-Qorti rat li mix-xhieda kemm ta' Boris Arcidiacono kif sopportata minn dik tal-impjegati tieghu msemmija kif ukoll ta' John Vassallo rrizulta li ghal snin twal, sa minn meta xtrat il-fond lura fis-sena 1995, is-socjeta'

rikorrenti kif rapprezentata minn Boris Arcidiacono nghatat dritt ta' access ghall-garaxx/'basement' in kwistjoniu ghal skop ta' xoghlijiet f'katusi kemm komuni kif ukoll dawk uzati mir-rikorrenti, tpoggija ta' 'meters' tal-ilma u 'water pressure gauges' kif ukoll ukoll access ghax-xaft ta' wara fuq in-naha tax-xellug tal-garaxx sabiex jitpoggew 'earth electrodes' u jekk ikun il-kaz anki 'airconditioners' kif jaqra il-kuntratt. Dan l-access inghata permezz ta' cavetta tal-bieba ta' emergenza fil-bieb tal-garaxx in kwistjoni. John Vassallo xehed skjettement li l-ghoti ta' din ic-cavetta u l-jedd ta' access fil-garaxx inghata minnu ghan-nom tal-Assocjazzjoni kif ukoll mill-izviluppaturi tal-fond li kienu ghadhom sidien ta' bosta partijiet mill-blokka. L-istess John Vassallo specifika li dan l-access li inghata permezz tac-cavetta tal-bieba zghira fil-bieb tal-garaxx qatt ma kien ikkundizzjonat li din tista' tintalab lura f'xi mument.

Jirrizulta wkoll mix-xhieda tal-persuni suesposti li tul is-snin is-socjeta' rikorrenti, permezz ta' Boris Arcidiacono u l-impjegati taghha, ezercitat l-uzu ta' din ic-cavetta sabiex taccedi ghal garaxx in kwistjoni bosta drabi, kemm sabiex jinqraw il-'meters' tal-ilma, jigu ccekjati l-'gauges', il-katusi tad-drenagg, access ghax-xaft li jinsab fil-kantuniera ta' fuq tax-xellug tal-garraxx u 'maintenance' tal-'earth electrodes' li jinsabu fl-istess garaxx. Dan l-access kien jigi ezercitat tul is-sena kollha f'kull hin minghajr ebda intralc jew bzonn ta' kunsens tas-sidien tal-garaxxijiet. Il-Qorti tqis li dan

jekwivali ghal pussess ta' access ghall-istess ambjenti komunti tal-garaxx liema pussess baqa inkontestat ghal diveresi snin u kien ghadu jigi gawdut mir-rikorrenti sakemm inbidel il-bieb tal-garaxx in kwistjoni mill-Assocjazzjoni intimata fuq ordnijiet tal-intimat Nicholas Tabone amministratur tal-istess.

Illi r-rikorrenti tinsisti wkoll li tramite l-pussess ta' access liberu ghall-garaxx hija kienet ukoll tezercita' jedd li titla' fuq il-bejt ghal skop li hija ghandha 'antenna' installata fuq dan il-bejt. Boris Arcidiacono jispjega li sabiex jasal ghall-bejt huwa kien jitla' mill-lift li jinsab fl-istess garaxx u li jwasslek ghall-bejt. Fuq din il-kwistjoni x-xhieda ta' John Vassallo, l-amministratur precedenti ma taqbilx ghaliex isostni li l-access ghall-bejt huwa dejjem provdieh lir-rikorrenti billi Boris Arcidiacono kien jinfurmah li jrid jaccedi fuq il-bejt u huwa kien jipprovdi mezzi biex jiftahlu l-access ghall-bejt.

Il-Qorti rat li fuq dan il-punt hija ta' rilevanza x-xhieda ta' Boris Arcidiacono u taz-zewg impjegati tieghu li xehdu fl-atti, dan ghaliex huma sostnew li tul iz-zmien is-socjeta' rikorrenti anki nstallat xi oggetti ohra fuq il-bejt relatati mas-sistema tal-alarm li huma jirreferu ghaliha bhala 'data track'. John Vassallo deher li ma jaf xejn dwar dawn l-oggetti u l-installar taghhom fuq il-bejt b'dana li l-Qorti tifhem li dawn saru billi s-socjeta' rikorrenti accediet hi direttament fuq il-bejt kif fil-fatt spjegat tramite l-lift li

jinsab fil-garaxx u jwassal sal-bejt. Il-Qorti ghalhekk tqis li fl-atti tressqu wkoll provi bizzejjed sal-grad tal-probabbli li jevidenzjaw li s-socjeta' rikorrent kellha wkoll pussess fis-sens li mill-garaxx hija kienet taccedi liberament ghal fuq il-bejt limitatament habba s-servizzi taghha nstallati fuq l-istess dan permezz tal-lift li jinsab fl-istess garaxx. Rizultat li s-socjeta' rikorrenti ma nghatatx cavetta tal-bieb gdid tal-garaxx dan il-pussess gie wkoll intralcat minn Novembru 2015 l-quddiem cioe' meta' twahhal il-bieb il-gdid.

Illi in vista tas-suespost il-Qorti tqis li l-element tal-pussess, ghal kuntrarju ta' dak espost mill-intimata, gie sufficjentement pruvat. Il-Qorti wkoll tqis li x-xhieda tal-intimat Nicholas Colin Tabone, (apparti li ma giet sopportata minn hadd aktar mis-sidien tal-istess blokk nonostante li dawn ix-xhieda kienu krucjali ghall-kaz odjern) hija wkoll inveritiera fis-sens li temmen li Nicholas Tabone kien jaf ben tajjeb li s-socjeta' rikorrenti kellha c-cwievet tal-bieb ta' qabel u li kienet taccedi fl-istess garaxx, anki ghaliex tqis li huwa inverosimili hafna li dan Nicholas Tabone li kien ilu jghix fuq il-post diversi snin qatt ma ra lil hadd mis-socjeta' rikorrenti fl-istess garaxxijiet. Il-Qorti tinnota l-kontradizzjoni li temani mix-xhieda tal-istess Nicholas Tabone li fuq naha jghidlek li hu dejjem hemm allura s-socjeta' rikorrenti tista' semplicement titolbu jtiha access u hu jaghmel hekk, izda minn naha l-ohra, tul dawk is-snin kollha li huwa ilu jghix hemmhekk (huwa jixhed ghoxrin sena) lanqas darba wahda biss ma ra lil Boris Arcidiacono jew haddiema

tieghu fil-garaxx. Il-Qorit tqis li meta l-intimat xehed f'dan ir-rigward ma kienx qed jghid il-verita!

Spoliatium Fuisse:

Illi l-intimat Nicholas Tabone jammetti fl-atti li hu, fil-vesti tieghu ta' amministratur tal-Assocjazzjoni ntimata, ghamel l-arrangamenti kollha sabiex jinbidel il-bieb tal-garaxx in kwistjoni. Jammetti wkoll fl-atti li Boris Arcidiacono rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti mmedjatament li ra li kien qed jitwahhal bieb gdid talbu ic-cwievet tal-istess sabiex ikun jista' jaccedi bhal ma seta' jaghmel dejjem stante li kellu cavetta tal-bieb precedenti. *Dato ma non concesso* li sa dak il-hin l-intimat ma kienx jaf li r-rikorrenti kellu c-cwievet tal-bieb l-antik (liema versjoni din il-Qorti gia ddikjarat aktar il-fuq li ma temminx li hija veritiera), fil-mument li l-intimat Tabone gie nfurmat li r-rikorrenti kellha c-cwievet tal-bieb precedenti u li kienet taccedi liberament fil-garaxx u huwa rrifjuta li jaghti c-cwievet tal-bieb il-gdid allura sehh l-ispoll vjolenti u klandestin li trid il-ligi. Dan ghaliex il-bieb inbidel minghajr il-kunsens tar-rikorrenti u konsegwenza tal-bdil tieghu ic-cwievet li kellha ma baqawx tajbin sabiex jaghtuha l-access liberu li kienet tgawdi ghall-ambjenti komuni tal-garaxx ghal skopijiet spjegati aktar il-fuq f'din id-decizjoni. Il-Qorti ssahhah il-konvinzjoni taghha li l-intimat Nicholas Colin Tabone kien jaf ben tajjeb li s-socjeta' rikorrenti kellha c-cwievet u l-access ghall-garaxx

ghar-raguni li meta ghal diversi drabi gie mistoqsi jekk hu ndagax hux minnu li s-sidien jew l-amministratur precedenti kienux taw dan l-access huwa jwiegeb li s-sidien qalulu li 'mhux suppost ghandu' b'dana li l-Qorti tifhem li ma eskludewx li kellu w'ghaliex kif gia inghad naqas milli jikkuntattja lill-amministratur precedenti sabiex jikkonferma l-verzjoni ta' Boris Arcidiacono. Kieku ghamel hekk din il-kawza ta' spoll kienet tigi evitata. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-element tal-*ispoliatum fuisse* huwa wkoll sodisfatt.

Infra bimestre deduxisse:

Is-socjeta' rikorrenti, tramite ix-xhieda ta' Boris Arcidiacono ssostni li l-bieb inbidel f'Novembru, 2015 b'dana li l-pussess taghha gie lez fil-mument li nbidel il-bieb. L-istess intimat nomine Nicholas Colin Tabone diversi drabi fix-xhieda tieghu ammetta li l-bieb gie mibdul f'Novembru, 2015 u lejn l-ahhar tas-sena 2015. Il-Qorti rat li din il-kawza giet intavolata nhar il-21 ta' Dicembru, 2015 u ghalhekk anki jekk l-ispoll sehh fl-1 ta' Novembru, 2015 jirrizulta li l-kawza giet intavolata entro t-terminu ta' xahrejn dekadenza mposta fil-ligi. Dan l-element huwa ghalhekk ukoll sodisfatt.

Legittimu kontradittur:

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghha l-Assocjazzjoni ntimata teccepixxi li mhijiex il-legittimu kontradittur ghaliex issostni li mhijiex proprjetarja tal-garaxx in kwistjoni u li l-ispazji ta' parkegg huma prorpjeta' tas-sidien tal-istess Blokka. Mill-provi fl-atti rrizulta car u ampju li kienet appuntu l-Assocjazzjoni tramite l-amministratur taghha Nicholas Tabone li wettqet ix-xoghlijiet a spejjez migubra mill-istess Assocjazzjoni li wasslu ghall-kawza ta' spoll odjern, ghalhekk jirrizula li fil-fatt l-Assocjazzjoni kif anki rapprezentata minn Nicholas Colin Tabone hija fil-fatt il-legittimu kontradittur fil-proceduri odjerni. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

Konkluzjoni:

Il-Qorti rat mill-atti li z-zewg partijiet emfasizzaw ferm fuq id-drittijiet emanenti mill-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' rikorrenti kif ukoll fuq il-kwistjoni dwar jekk is-socjeta' rikorrenti ghandhiex jew le thallas kontribuzzjoni fil-kondominju ghar-raguni li taghmel certu uzu mill-garaxx. Il-Qorti filwaqt li tiddikjara li fliet sew il-kuntratt in kwistjoni, li fih hemm kundizzjonijiet li effettivament ghenu sabiex il-Qorti tasal ghall-konkluzjonijiet taghha fir-rigward tal-ezercizzju tal-pussess tul is-snin, tqis li

kwistjonijiet ulterjuri dwar interpretazzjoni tal-istess kuntratt jew applikazzjoni tal-ligi tal-kondominju fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti jmorru oltre l-vires taghha fil-proceduri odjerni li huma limitati ghal proceduri ta' spoll. Ghaldaqstant pretensjonijiet jew eccezzjonijiet relatati mal-istess ser jigu michuda ghal din ir-raguni u jibqghu impregudikati bejn il-partijiet jekk ikun il-kaz.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat nomine;
2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat nomine sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;
3. Tilqa limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjetà rikorrenti giet spussessata u spoljata klandestinament, kontra l-ligi u bi vjolenza mill-pussess illi hi kienet tgawdi konsistenti f'access liberu u mhux ostakolat ghall-partijiet komuni tal-garaxxijiet sottostanti l-proprjeta' attrici ghall-iskop ta' xoghol u manutenzjoni ta' katusi, meter tal-ilma (inkluz qari tal-istess), 'water pressure gauges', 'earth electrodes' installati fil-partijiet komuni tal-garaxx /jew fix-xaft ta' wara fuq in-naha tax-xellug tal-garaxx u 'antenna' u servizzi ohra installati fuq il-bejt tal-blokka accessibbli permezz tal-lift li jinsab fl-istess garaxx,

liema garaxx kien accessibbli permezz ta' cavetta tal-bieb tal-istess garaxx, liema spussess sehh meta l-intimat nomine biddel il-bieb tal-entratura tal-garaxx u naqas milli jikkonsenja cavetta jew xi mezz iehor ta' apertura tal-istess bieb, lir-rappreżenanti tas-socjetà attrici, filwaqt li thalli mpregudikati bejn il-partijiet kwalunkwe vertenza bejniethom dwar l-interpretazzjoni jew applikazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' rikorrenti u l-applikazzjoni tal-Ligijiet tal-Kondominju bejniethom.

4. Tilqa' t-tieni talba tas-socjeta' rikorrenti u tordna lill-intimat nomine sabiex fi zmien ghaxart'ijiem mid-data li din id-decizjoni ssir ***res judicata*** jirreintegra lis-socjetà rikorrenti fil-pussess u dana billi jew jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu taghha u cjoe' antecedenti dik tal-bdil tal-bieb jew alternattivament jigi provdut lis-socjeta rikorrenti cavetta jew mezz iehor simili ta' ftuh tal-bieb tal-garaxx li ma jkunx jirrikjedi l-intervent ta' terzi;

5. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tawtorizza lis-socjetà rikorrenti, li fl-eventwalita' li l-intimat jonqos li jottompera ruhu mal-ordnijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti suesposti, sabiex taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji limitatament sabiex tirripristina it-tgawdija tad-dritt spoljat kif deciz minn din il-Qorti aktar il-fuq, bl-ispejjez kollha a karigu tal-istess intimat nomine.

Bl-ispejjez kollha tal-proceduri odjerni a karigu tal-intimat nomine.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Marzu 2023

Cora Azzopardi
Deputat Registratur
30 ta' Marzu 2023