QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
il-Ħmistax (15) ta' Frar 2024

Rikors Numru 580/2020 FDP

Fl-ismijiet

St. George's Park Co. Limited (C 264)

Vs

Gianfranco Tolu (I.D: 300998M) li b'digriet datat 18 ta' Jannar 2021 ġiet awtorizzata l-korrezzjoni fl-isem għal Giancarlo u Liliana Tolu (Numru tal-Karta tal-Identita' Taljana AJ 3780303) għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti;

1. Rat ir-rikors datat 15 ta' Lulju 2020, li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti talbet is-segwenti:

> *1. Illi fis-26 ta' Marzu 1966 permezz ta' kuntratt ippubblikat min Nutar Paul Pullicino, is-socjeta` esponenti kienet akkwistat mingħand il-Marquis John Scicluna biċċa art f'St George's Park Street, San Ġiljan, illi fuqha bniet blokk ta' tmienja u għoxrin (28) appartament u tatha l-isem "Manoel".*
>
> *2. Illi l-blokka in kwistjoni kienet mibnija b'stil uniku, fis-sens illi ġie kkreat speċi ta' spazju jew "shaft" mat-tul tal-propjeta` kollha, liema "shaft"/spazju huwa aċċessibbli minn bibien sitwati fit-taraġ ta' bejn livell u ieħor (Ara ritratti annessi u mmarkati Dok A u B). Jidher illi dan l-ispazju, għalkemm propjeta` assoluta tas-soċjeta` esponenti, ġie mmodifikat minn ċertu sidien tal-appartamenti u wżat għal storage, u dan mingħajr il-kunsens tas-soċjeta` esponenti.*

3. Illi dan pero, jerġa` jingħad illi l-ispazju in kwistjoni dejjem baqa' propjeta` assoluta tas-soċjeta` esponenti, illi żammet il-propjeta` tal-partijiet komuni (inklużi tax-shafts hekk kif jidher fil-kuntratti ta' akkwist – Dok C, D, E u F annessi) u tas-sottosol tal-blokka.

4. Illi l-intimati huma s-sidien kurrenti tal-appartament numru sbatax (17) fil-blokk in kwistjoni. L-intimati akkwistaw l-appartament in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, datat 13 t'Awwissu 2004, mingħand ommhom, Ernestina Tolu (Ara Dok C).

5. Illi dan il-kuntratt, kif ukoll il-kuntratti ta' akkwist qablu (Ara Dok D, E u F) ma jsemmu xejn dwar dan l-ispazju, wisq inqas li xi parti minnu ġie trasferit lill-intimati. Iżda kull kuntratt isemmi li l-appartament numru 17 "enjoys in common with all the other flats in the block named "Manoel" the entrance hall, the staircase, the stairwell, the shafts….". Għalhekk kull ma ġie konċess huwa dritt ta' użu tal-partijiet komuni mingħajr trasferiment ta' parti indiviż tal-istess.

6. Illi dan nonostante, Gianfranco Tolu qiegħed jivvanta titolu fuq l-ispazju imsemmi u dan, skont hu, għaliex meta ommu xtrat fl-1976 bdiet tuża' dan l-ispazju u għalhekk, skont hu, ilu użat minnu u minn ommu għal iktar minn tletin sena.

7. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża għal dikjarazzjoni li l-ispazju imsemmi huwa fil-fatt propjeta` assoluta tal-kumpannija esponenti, għaliex fil-fatt fl-ebda moment ma ġie ttrasferit, u fil-fatt, kull ma ġie kunċess huwa dritt ta' użu, liema dritt, skont l-Artikolu 2121 tal-Kodiċi Ċivili, ma seta' qatt jiġi konvertit unilateralment f'dritt ta' propjeta` mill-intimati.

Għaldaqstant il-kumpannija esponenti umilment titlob li din il-Qorti jogħġobha:

1) *Tiddikkjara li l-ispazju msemmi f'dan ir-rikors, huwa propjeta` assoluta tas-soċjeta` attriċi;*
2) *Tordna lill-intimati jirrepristinaw l-ispazju imsemmi fl-istat illi kien fih qabel ma kkapparrawh; u*
3) *Tagħti dawk l-ordnijiet u provvedimenti li jidrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fit-28 ta' Diċembru 2020, l-intimati laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiża:

1. Illi fl-ewwel lok jiġi rilevat illi kemm ir-rikors ġuramentat kif ukoll l-okkju tal-kawża huwa skorrett stante illi l-isem ta' l-intimat mhuwiex Gianfranco Tolu iżda Giancarlo Tolu.

2. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet:

> *Illi, kuntrarjament għal dak asserit mis-soċjeta' attriċi, l-eċċipjenti jgawdu minn titolu fuq l-ispazju ossija storage space in kwistjoni, stante li huma ilhom jipposjedu animo domini l-istess spazju ossia storage space għal iktar minn erbgħa u erbgħin (44) sena sa minn meta ommhom xtrat l-appartament 17, Manoel Block, St. George's Park, St. Julians, u b'hekk jiġu li akkwistaw l-istess spazju ossija storage space bl-usucapio, ossija bil-preskrizzjoni ta' tletin sena hekk kif tgħid u trid il-liġi (Artikli 2107 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili). Illi, għalhekk dan ifisser illi llum il-ġurnata, bit-trapass taż-żmien li trid il-liġi, l-eċċipjenti saru u huma s-sidien ta' l-ispazju ossija storage space in kwistjoni peress li l-pussess tiegħu kien, inter alia, kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku.*
>
> *2. Salv id-dritt tal-eċċipjenti li jissollevaw eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija.

4. Rat illi fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2021, is-soċjetà rikorrenti talbet korrezzjoni fir-rikors promutur fejn minflok l-isem Gianfranco jkun hemm l-isem Giancarlo, liema korrezzjoni ġiet milqugħa u awtorizzata mill-Qorti fl-istess seduta u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni ma għadx għandha rilevanza.

Provi

5. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjetà rikorrenti flimkien mar-rikors promotur (fol 12-35).

6. Rat l-affidavit ta' **Mauro Zingariello** ppreżentata fir-Reġistru fl-10 ta' Mejju 2021 (fol 49).

7. Rat l- affidavits ta' **Liliana Tolu**, **Fernando Zaccaria** u **Silvana Tolu** ppreżentati fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2021 (fol 54-56).

8. Rat l-affidavits ta' **Giancarlo Tolu** u **Edward Tabone Ferrante** ppreżentati fir-Reġistru fis-17 ta' Novembru 2021 (fol 58-60).

9. Rat l-affidavits ta' **Peter Paul Testaferrata Moroni Viani**, **Peter Testaferrata Moroni Viani** u **Norbert Tabone** ppreżentati fir-Reġistru fit-3 ta' Marzu 2022 u rat il-filmat ippreżentat flimkien mal-affidavit ta' Peter Testaferrata Moroni Viani u rat id-dokumentazzjoni ppreżentata flimkien mal-affidavit ta' Norbert Tabone (a fol 65-99).

10. Semgħet ix-xhieda ta' Liliana Tolu in kontro-eżami illi saret fis-seduta tad-9 ta' Frar 2023 permezz ta' video conferencing (fol 105-107).

11. Semgħet ix-xhieda ta' Giancarlo Tolu in kontro-eżami li saret fis-seduta tad-9 ta' Frar 2023 u rat ir-ritratti minnu eżebiti (fol 108-114).

12. Semgħet ix-xhieda ta' Norbert Tabone in kontro-eżami li saret fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2023 u rat ir-ritratt minnu eżebit (fol 116-121).

13. Semgħet ix-xhieda ta' Peter Testaferrata Moroni Viani in kontro-eżami li saret fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2023 (fol 122-123).

14. Semgħet ix-xhieda ta' Peter Paul Testaferrata Moroni Viani in kontro-eżami illi saret fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2023 permezz ta' video conferencing (fol 124-126).

15. Rat illi fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2023 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti bil-miktub.

16. Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2023 is-soċjetà rikorrenti ppreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub (fol 128-138).

17. Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2023 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet intimati bil-miktub.

18. Rat illi fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023 l-intimati ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub (fol 140-145).

19. Rat illi fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti kienet, permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 26 ta' Marzu 1966, akkwistat mingħand il-Marquis John Scicluna biċċa art f'St. George's Park Street, San Ġiljan - Dok SGP (fol 73). Illi fuq din l-art, sussegwentement is-soċjetà rikorrenti bniet blokka ta' appartamenti msejjaħ 'Manoel', konsistenti fi tmienja u għoxrin (28) appartament.

21. Jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti kienet, permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, datat 29 ta' Mejju 1969, biegħet l-appartament numru sbatax (17) formanti parti minn blokka ta' tmienja u għoxrin (28) appartament bl-isem 'Manoel' fl-iżvilupp magħruf bħala Saint George's Park, ġewwa Spinola, San Ġiljan, lis-soċjetà Knight Properties (Malta) Limited - Dok D (fol 19).

22. Jirriżulta illi s-soċjetà Knight Properties (Malta) Limited kienet, permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Franco Pellegrini, datat 12 ta' Marzu 1975, biegħet l-appartament numru sbatax (17) formanti parti minn blokka ta' tmienja u għoxrin (28) appartament bl-isem 'Manoel' fl-iżvilupp magħruf bħala Saint George's Park, ġewwa Spinola, San Ġiljan lil Frederick Albert Hart u lil Maud Katherine Hart - Dok E (fol 24).

23. Jirriżulta illi Frederick Albert Hart u Maud Katherine Hart kienu, permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, datat 4 ta' Ġunju 1976, biegħu l-appartament numru sbatax (17) formanti parti minn blokka ta' tmienja u għoxrin (28) appartament bl-isem 'Manoel' fl-iżvilupp magħruf bħala Saint George's Park, ġewwa Spinola, San Ġiljan lil Ernestina Tolu - Dok F (fol 29).

24. Jirriżulta illi Ernestina Tolu, kienet, permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, datat 13 ta' Awwissu 2004, donat l-appartament numru sbatax (17) formanti parti minn blokka ta' tmienja u għoxrin (28) appartament bl-isem 'Manoel' fl-iżvilupp magħruf bħala Saint George's Park, ġewwa Spinola, San Ġiljan lill-intimati Giancarlo Renato Tolu u Liliana Tolu (ulied l-istess Ernestina Tolu) - Dok C (fol 14).

25. Jirriżulta illi, kif tikkontendi s-soċjeta' rikorrenti, fil-blokka in kwistjoni kien ġie kkreat spazju jew '*shaft*' ma' tul il-proprjeta' kollha, liema spazju jew *'shaft'* huwa aċċessibbli permezz ta' bibien sitwati fit-taraġ ta' bejn livell u ieħor tal-blokka. Ritratti tal-bieb ta' dan l-ispazju jew *'shaft'* gew eżebiti fir-rikors promutur bħala Dok A (fol 12), Dok B (fol 13) kif ukoll mix-xhud Norbert Tabone fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2023, liema bieb kien ġie mmarkat mill-Qorti bl-ittra 'B' (fol 121).

26. Jirriżulta illi l-intimati qegħdin jivvantaw titolu fuq dan l-ispazju jew *'shaft'* stante illi ommhom Ernestina Tolu meta akkwistat l-appartament surreferit numru sbatax (17) bdiet tagħmel użu minn dan l-ispazju jew *'shaft'* billi tużah bħala '*box room'* u li dan l-ispazju ilu użat minnhom jew minn ommhom għal aktar minn tletin sena.

Ikkunsidrat

27. Jirriżulta, illi s-soċjetà rikorrenti qiegħda permezz tal-azzjoni preżenti, titlob illi jiġi dikjarat illi l-ispazju msemmi fil-premessi huwa proprjeta' assoluta tas-soċjetà rikorrenti, u għalhekk, bħala konsegwenza, illi l-intimati għandhom jiġu ordnati sabiex jirripristinaw l-ispazju msemmi fl-istat illi kien fih qabel ma kkapparrawh.

28. L-intimati Tolu eċċepew illi huma jgawdu minn titolu fuq l-ispazju in kwistjoni, li huma jirreferu għalih bħala *storage space*, stante li huma ilhom jippossjedu *animo domini* dan l-istess spazju għal aktar minn erbgħa u erbgħin (44) sena u dan sa minn meta ommhom kienet xtrat l-appartament numru 17, ġewwa Manoel Block, St. George's Park, San Ġiljan u li b'hekk akkwistaw l-istess spazju, riferut minnhom bħala *storage space* bl-*usucapio* u cioe' bi preskrizzjoni ta' tletin sena. Illi b'hekk bit-trapass taż-żmien li trid il-liġi, l-intimati saru sidien tal-ispazju *de quo*, peress illi l-pussess kien, inter alia, kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

Meritu tal-każ

29. Illi l-każ tas-soċjetà rikorrenti huwa ppernjat prinċipalment fuq il-pretensjoni tagħhom illi l-ispazju in kwistjoni, ossija shaft, huwa proprjeta' assoluta tal-istess soċjetà rikorrenti u dan hija qiegħda tibbażah fuq il-kuntratti eżebiti minnha stess mar-rikors promutur, ossia dak tad-29 ta' Mejju 1969 (Dok D - fol 19-23), tat-12 ta' Marzu 1975 (Dok E - fol 24-28), tal-4 ta' Ġunju 1976 (Dok F - fol 29-35) u dak tat-13 ta' Awissu 2004 (Dok D - fol 19-23), u għalhekk, di konsegwenza, l-intimati għandhom jirripristinawh għall-istat illi kien qabel ma huma kkapparrawh.

30. Minn naħa l-oħra l-intimati, jinsistu illi jivvantaw titolu fuq l-ispazju in kwistjoni fuq bażi ta' preskrizzjoni ta' tletin sena ai termini tal-Artikolu 2107 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili, u ċioe' l-akkwist tal-ispazju permezz tal-*usucapio*.

31. F'dan il-kuntest, huwa importanti illi l-Qorti tagħmel analiżi approfondita tal-kuntratti li ġew ippreżentati ossija dawk tad-29 ta' Mejju 1969 (Dok D - fol 19-23), tat-12 ta' Marzu 1975 (Dok E - fol 24-28), tal-4 ta' Ġunju 1976 (Dok F - fol 29-35) u dak tat-13 ta' Awissu 2004 (Dok D - fol 19-23), stante illi fuqhom is-soċjetà rikorrenti qiegħda tibbaża d-dritt tagħha bħala proprjetarja assoluta tal-partijiet komuni, inkluż dak tas-*shafts*.

32. Għandu jiġi osservat illi fil-kuntratt ta' bejgħ ippubblikat fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, datat 29 ta' Mejju 1969 (Dok D fol 19-23), meta inbiegħ għall-ewwel darba l-appartament, f'paġna 3 tal-istess kuntratt insibu s-segwenti:

    "the flat transferred enjoys in common with all other flats in Manoel Block of the staircase, entrance hall, stairwell, shafts, lifts, drains, the electric light fittings in staircase, the drain and foul water pipes while it enjoys in common with all the other flats in this development of all the private roads, footpaths and gardens within the development".

33. In oltre, f'klawżola għaxra (10), il-kuntratt jipprovdi kif ġej:

    "The space underlying the block of flats in this development shall remain the sole property of vendor".

34. Illi f'klawżola numru tlettax (13) insibu illi*:*

    "Purchaser binds himself to abide by all the conditions relating to the blocks of flats in this development set out in the attached document E".

    filwaqt illi fil-klawżola suċċessiva numru erbatax (14) hemm imniżżel illi:

    "Purchaser binds himself to enforce on his successors in title all the conditions of this sale".

35. Illi referenza għal *"common parts"* issir ukoll fil-klawżola numru ħmistax (15) fejn ġie provdut is-segwenti:

    "Purchaser and his successors in title are expressly debarred from painting the facade of the flat and common parts to be maintained by vendor in terms of condition eight above".

36. Jirriżulta illi, sussegwentement, fil-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Franco Pellegrini, datat 12 ta' Marzu 1975 (Dok E fol 24-28), hemm speċifikament imniżżel illi:

    "*the said flat.....is subject to all the terms and conditions laid down in the original title deed regarding the said flat in the records of Notary Doctor George Bonello DuPuis of the twenty-ninth day of May ninteen hundered and sixty-nine (1969)".*

37. In oltre, l-klawżola numru erbgħa (4) tal-istess kuntratt tipprovdi s-segwenti:

    "The said flat is being sold with all its rights and appurtenances and with the community of property mentioned in the original title deed above-mentioned on the records of Notary Doctor George Bonello DuPuis of the 29th May 1969".

38. Illi referenza terġa' ssir għal kuntratt datat 29 ta' Mejju 1969 fil-klawżola numru sebgħa (7) li tgħid hekk:

> "*The purchasers bind themselves to observe all the pacts and conditions laid down in the afore-mentioned deed regarding the said flat in the records of Notary Doctor George Bonello DuPuis of the 29th May 1969, of which pacts and conditions the purchasers declare to have knowledge and acquaintance".*

39. Jirriżulta illi, sussegwentement, fil-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, datat 4 ta' Ġunju 1976, (Dok F fol 29-35), illi huwa l-kuntratt li bih omm l-intimati Ernestina Tolu akkwistat l-appartament numru sbatax (17), insibu s-segwenti deskrizzjoni*:*

> *"the said flat enjoys in common with all the other flats in Manoel Block, the staircase, entrance hall, stairwell, shafts, drains, the electric light fittings in staircase, the drain and the foul water pipes, whilst it enjoys in common with all the other flats in same development the private roads, footpaths and gardens within the development and is subject to all the terms and conditions laid down in the original title deed regarding the said flat in the records of Notary Doctor George Bonello DuPuis of the twenty ninth day of May, ninteen hundred and sixty-nine".*

40. Finalment, jirriżulta illi fil-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa, datat 13 ta' Awwissu 2004 (Dok C fol 14-18), li permezz tiegħu l-intimati Giancarlo Tolu u Liliana Tolu saru proprjetarji tal-flat numru sbatax (17), għal darb'oħra nsibu din id-deskrizzjoni:

> "*The said flat enjoys in common with all the other flats in block named 'Manoel", the entrance hall, the staircase, the stairwell, the shafts, the lifts, the drains, the electric light fittings in the staircase, the drain and the foul water pipes, whilst it enjoys in common with all the other flats in same development the private roads, footpaths and gardens within the development".*

In oltre, fl-istess kuntratt jinsab imniżżel:

> *"This donation is being made and accepted as subject to the terms and conditions, where still applicable, stipulated in the deed of sale in the records of Notary Doctor George Bonello DuPuis of the twenty ninth (29th) of May, of the year ninteen hundered and sixty nine (1969) between the company "Saint George's Park Company Limited" which was referred to as "the vendor" on the said deed and the company "Knight Properties (Malta) Limited" which was referred to as "the purchaser" on the said deed, which terms and conditions were duly read out to the parties amongst which is:-*
>
> *(a) Clause five (5) of the said deed which provides that: "Future acquirers are bound to furnish vendor with one free copy of their deed of transfer".*
>
> *(b) Clause eight (8) of the said deed which provides that: "Vendor shall provide maintenance Services detailed in the documents C and D herewith attached for the period of ninety nine years from the first of January nineteen hundred and sixty nine and the purchaser, his heirs, assignees or successors shall be bound to*

pay vendor cost of maintenance inclusive of any capital disbursements and replacements services pro rata between them, all the flats forming part of the said development Saint George's Park plus twelve and a half per centum for the said period. It is declared that in document C attached the word grantor is to mean and refer to vendor while the word grantee is to mean and refer to purchaser".

(c) Clause nine (9) of the said deed which provides that: "Purchaser shall pay all future rates, taxes assessments or any other charge now or hereafter imposed or charged by a competent authority upon the land or improvements or any erection, additions, or substitutions thereto or upon the owners or occupiers in respect thereof".

(d) Clause ten (10) of the said deed which provides that: "The space underlying the block of flats in this development shall remain the sole property of vendor".

(e) Clause thirteen (13) of the said deed which provides that: "Purchaser binds himself to abide by all the conditions relating to the block of flats in this development set out in the attached Document E".

(f) Clause fourteen (14) of the said deed which provides that "Purchaser binds himself to enforce on his successors in title all the conditions of this sale".

Ikkunsidrat

41. Jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti, kemm fil-premessi kif ukoll mill-provi prodotti u ċioe' kemm mill-kuntratti hawn fuq delineati kif ukoll mill-affidavit ta' Peter Paul Testaferrata Moroni Viani (fol 65) u ta' Norbert Tabone (fol 68), jisħqu illi s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-partijiet komuni.

42. Illi fl-affidavit tiegħu Peter Paul Testaferrata Moroni Viani jgħid illi*:*

> *"Hawn jiena kont spjegajtlu l-pożizzjoni tal-kumpanija fir-rigward tal-ispazju fix-shaft li kien ingombra Tolu u fhiemtu li x-shafts u l-partijiet komuni l-oħra kienu proprjeta' tagħna skont il-kuntratti u li kull ma kellu hu kien dritt illi jagħmel użu mill-partijiet komuni skont in-natura tagħhom dak iż-żmien li sar it-trasferiment oriġinali mill-kumpanija, kif jirriżulta mill-kuntratti".*

43. Illi anke fl-affidavit ta' Norbert Tabone, hemm referenza għal fatt illi s-soċjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-partijiet komuni:

> *"Qabel xejn, nikkonferma li l-kumpanija St. George's Park Co Limited hija proprjetarja tal-korp ta' bini bl-isem ta' "Manoel" li jinsab ġewwa St. George's Park, f'San Ġiljan, inkluż il-partijiet komuni tal-istess blokka ...... Illi l-kumpanija dejjem ikkonsidrat dan l-ispazju fix-shaft bħala proprjeta' assoluta tagħha u li kull ma ġie konċess huwa dritt ta' użu biss tal-partijiet komuni mingħajr trasferiment ta' xi parti minn dawn il-partijiet komuni lill-terzi. Fi kwalunkwe każ, mill-pariri li ħadet il-kumpanija irriżulta li l-*

> *preskrizzjoni ma kinitx tapplika fil-każ in kwistjoni għaliex la darba s-Sinjuri Tolu kellhom l-użu tax-shafts komuni skont il-kuntratt t'akkwist tagħhom, dan l-użu ma setax jaqbad jinbidel fi dritt ta' proprjeta' fuq l-ispazju fix-shaft in kwistjoni jew addirittura f'xi użu ieħor mhux kompatibbli ma' dak oriġinarjament maħsub skond il-kuntratti relattivi........ Nerġa' ntenni illi St. George's Park Co Limited fl-ebda mument ma ttrasferiet parti mill-partijiet komuni tal-blokka lis-sidien tal-appartamenti. Dan wisq anqas sar fir-rigward tas-Sur Giancarlo Tolu u/jew l-individwi illi kienu sidien tal-appartament 17 qablu, b'dan illi sal-lum il-ġurnata il-kumpanija għadha proprjetarja assoluta ta' hekk imsejħa partijiet komuni tal-blokka Manoel ġewwa St. George's Park f'San Ġiljan. Nikkonferma wkoll illi l-użu li qed isir preżentement da parti tas-Sur Tolu tal-ispazju fix-shaft in kwistjoni ma huwiex skont il-kuntratti u għalhekk huwa illegali".*

44. In oltre, fl-istess affidavit is-Sur Tabone jispjega illi:

> *"L-appartament mertu ta' din il-kawża kien inbiegħ lil Knight Properties (Malta) Limited, li min-naħa tagħha biegħet lil Frederick u Maud Katherine Hart, li eventwalment biegħet lil omm il-konvenuti Ernesta Tolu. Dawn il-kuntratti ta' bejgħ inkludew l-istess dritt ta' użu tal-partijiet komuni li kellhom is-sidien tal-appartamenti l-oħra. Xejn iżjed u xejn inqas. Tant hu hekk, niftakar illi kull kuntratt t'akkwist li sar fir-rigward tal-appartament 17, cioe', dak li llum huwa tas-Sur Tolu, jinkludi s-segwenti fir-rigward tal-partijiet komuni tal-blokka, "enjoys in common with all the other flats in the block named 'Manoel' the entrance hall, the staircase, the stairwell, the shafts....".*

45. Illi anke meta mistoqsi in kontro-eżami, s-Sur Norbert Tabone jerġa' jtenni rigward il-fatt illi s-soċjetà rikorrenti żammet il-partijiet komuni bħala proprjeta' tagħha:

> *"Mela l-ewwel ħaġa il.....l-amministrazzjoni tal-komun....mela aħna bħala St. George's Park il-kumpanija hija proprjetarja tal-partijiet komuni jiġifieri jinbiegħu l-appartamenti .... aħna żammejna l-partijiet komuni bl-arja u s-sidien ovvjament għandhom id-dritt ta' użu"* (fol 118).

46. Madanakollu, għalkemm is-soċjetà rikorrenti baqgħet dejjem tisħaq illi skont il-kuntratti relattivi hija s-sid tal-partijiet komuni, din l-affermazzjoni ma ssibx is-saħħa tagħha fil-kuntratti nfushom. Dana qiegħed jingħad ghaliex, minn qari approfondit tal-kuntratti ppreżentati mis-soċjetà rikorrenti annessi mar-rikors promutur (Dok C-F), <u>fl-ebda mument ma hemm miktub iswed fuq abjad</u> illi l-partijiet komuni ta-blokka huma proprjeta' assoluta tar-rikorrenti. In fatti, fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis tad-29 ta' Mejju 1969, illi huwa l-aktar wieħed importanti stante illi jirrigwardja l-ewwel bejgħ mis-soċjetà rikorrenti tal-appartament numru sbatax (17) kif ukoll huwa l-kuntratt li jiġi kkwotat fil-kuntratti suċċessivi, ma nsibu imkien mniżżel illi l-partijiet komuni baqgħu għand is-soċjetà rikorrenti.

47. Għandu jiġi osservat illi s-soċjetà rikorrenti, nonostante l-fatt illi tagħmel referenza f'diversi istanzi għall-kuntratti, anke fis-sottomissjonijiet tagħha, hija qatt ma kkwotat jew ipproduċiet evidenza illi turi b'mod ċar u inekwivokabbli illi hija tabilħaqq is-sid tal-partijiet komuni. Tant kemm huwa hekk illi r-rikorrenti dejjem tikkwota din il-parti

mill-kuntratt surreferit tas-sena 1969: *"the flat transferred enjoys in common with all other flats in Manoel Block of the staircase, entrance hall, stairwell, shafts, lifts, drains, the electric light fittings in staircase, the drain and foul water pipes while it enjoys in common with all the other flats in this development of all the private roads, footpaths and gardens within the development".*

48. Din il-frażi bl-ebda mod ma tixħet dawl jew tafferma illi l-partijiet komuni huma di proprjeta' tas-soċjetà rikorrenti.

49. Għandu jiġi osservat illi fl-ebda mument tal-kawża ma saret referenza u/jew ġiet kwotata, klawżola li turi illi s-soċjetà rikorrenti hija tabilħaqq sid tal-partijiet komuni- Xi ħaġa li anke mill-qari tal-istess kuntratti prodotti quddiem il-Qorti ma tirriżultax.

50. Relevanti wkoll ta' min josserva illi fil-klawżola numru għaxra (10) u fil-klawżola numru ħmistax (15) tal-istess kuntratt ġie provdut is-segwenti:

    "The space underlying the block of flats in this development shall remain the sole property of vendor" (klawżola 10). "Purchaser and his successors in title are expressly debarred from painting the facade of the flat and common parts to be maintained by vendor in terms of condition eight above" (klawżola 15).

51. Jidher ċar, għalhekk, illi s-soċjeta' rikorrenti, fejn riedet, għamlitha ċara li kienet qed iżżomm il-propjeta tas-sottoswol, iżda ma għamlitx l-istess għal dak illi jirrigwarda l-propjeta' komuni u l-arja sovrastanti. Għal darb'oħra reġa' ma hemm ebda indikazzjoni li l-partijiet komuni huma proprjeta' tar-rikorrenti.

52. L-istess jingħad għall-kuntratti suċċessivi, senjatament dak fl-atti tan-Nutar Franco Pellegrini datat 12 ta' Marzu 1975, dak fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat 4 ta' Ġunju 1976 u dak fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa datat 13 t' Awwissu 2004.

53. In oltre, ta' min jirrileva wkoll illi allavolja fl-affidavit tiegħu Norbert Tabone jsemmi (anke fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami) u jeżebixxi d-dokumenti NT1 (fol 83), NT2 (fol 84), NT3 (fol 85), NT3B (fol 89) dawn ma humiex relevanti għal kawża in eżami stante illi jirreferu għal blokok oħra fl-istess żvilupp u ċioe' Blokk B Rohan, Verdala Blokk u Verdala Blokk A, mentri hawn si tratta ta' Blokk Manoel.

54. Illi l-Qorti tosserva wkoll illi fl-affidavit tiegħu Norbert Tabone jagħmel referenza għal SGP Association fejn huwa jafferma s-segwenti: *"L-SGP Association hija l-assoċjazzjoni li tmexxi l-partijiet komuni tal-kumpless St. George's Park f'San Ġiljan"* (fol 70). Illi anke meta mistoqsi in kontro-eżami jispjega illi:

    > *"Hemm hekk hemm il-condominium jiġifieri hemm SGP Association li timmaniġġja....li m'għandiex x'taqsam....għalkemm hija SGP Association hija association separata minn St. George's Park....mhix sussidjarja tagħna jiġifieri. Hemm issir elezzjoni, jipparteċipaw is-sidien....jiġu....jiġu appuntati. Jiġifieri huma li kienu jieħdu ħsieb"* (fol 118).

55. Referenza għal din l-assoċjazzjoni saret ukoll minn Peter Paul Testaferrata Moroni Viani fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami fejn huwa qal illi:

> *"Bħal ma spjegalkom is-Sur Tabone iċ-ċwievet u l-common areas kollha huma mmaniġġjati mill-St. George's Park Owners Association".*

Huwa jkompli jispjega billi jgħid is-segwenti*:*

> *"kif inbnew il-....l-appartamenti....kif ir-residenti bdew.....hawn....jgħixu fl-appartamenti kien emm...kienu għamlu kumitat fejn dan il-kumitat sar ferm qabel il-liġi tal-condominium act. In the early seventies (70s) jiġifieri"* (fol 126).

56. Illi din l-assoċjazzjoni fl-ebda mument ma ġiet prodotta bħala xhieda sabiex tafferma illi dawn il-partijiet komuni illi hija timmaniġġja huma tas-soċjetà rikorrenti. Illi, in oltre kif mistqarr minnhom stess, din l-assoċjazzjoni ma għandha x'taqsam xejn mas-soċjetà rikorrenti. Lanqas ma ġiet ipprovata illi s-soċjetà rikorrenti bħala sid tal-partijiet komuni, hekk kif minnhom affermat, tipparteċipa fil-laqgħat jew fid-diskussjonijiet tal-assoċjazzjoni.

Ikkunsidrat

57. Il-Qorti tqis illi għandha tirrileva illi huwa prinċipju ewlieni tad-dritt illi min jallega dritt jrid jipprova li għandu tali dritt, u wieħed huwa tenut iressaq quddiem il-Qorti mhux kwalunkwe prova iżda l-aħjar prova disponsibbli. Fil-kawża in eżami, is-soċjetà rikorrenti, nonostante l-fatt illi hija dejjem affermat li hi sid tal-partijiet komuni tal-blokka 'Manoel', ġewwa St. George's Park, San Ġiljan, naqqset milli tipprova dan u milli tipproduċi provi ċari li juri dan id-dritt. B'hekk il-Qorti, illi, hija obbligata sabiex tevalwa l-atti u l-provi mressqa quddiemha, ma tqisx illi tressqu provi sodisfaċenti li jistabbilixxu dan id-dritt minnhom affermat.

Illi hekk kif inhu ben stabbilit, mill-ġurisprudenza nostrana, bħas-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Azzopardi vs. Monica Pace Gouder***[1],

> *"Il-Qorti trid ta' bilfors tiddeċiedi abbażi tal-provi li jitressqu quddiemha. Fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li min jallega jrid jipprova, ossija onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat, kif wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta".*

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tas-soċjetà rikorrenti u tal-konvenuti;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

---

[1] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' April 2018

Tiċħad it-talbiet kollha rikorrenti.

L-Ispejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu kollha a kariku tas-soċjeta' rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur