QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha, 13 ta' Marzu 2024

Kawża Numru: 6

Rikors Guramentat Numru:- 1059/2020 JVC

Carmel Bugeja u martu n-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, Carmelo Bezzina u martu Ritianne Duca Bezzina, Mark Camilleri, Joseph Micallef u Angelo Schembri

vs

K & M Contractors Limited, Carmel Mangion u martu Carmen Mangion u Alfred Zammit u martu Mandy Lee Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti Carmel Bugeja et talbu kif isegwi:

'1. Illi l-esponenti huma lkoll sidien ta' garaxxijiet li jinsabu fil-livell ta' semi-basement, f'kumpless ta' bini bl-isem 'The Waves', accessibbli minn entratura komuni, b'rampa u drive-in li tizblokka fi Triq il-Kajjik, Marsaxlokk;

2. Illi l-esponenti Carmel Bugeja u martu Dottor Ritienne Bugeja Fenech akkwistaw minghand is-socjeta' konvenuta K & M Contractors Limited, il-garaxx markat bin-numru 11, sottopost ghal beni ta' terzi, formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet imsemmi b'entratura komuni li tizbokka fi Triq il-Kajjik, Marsaxlokk, inkluz *'is-sehem indiviz tal-partijiet intizi ghall-uzu komuni mal-garaxxijiet l-ohra fl-istess kumpless u cioe tal-entratura, rampa u drive-in komuni li jaghtu access ghall-garaxxijiet fl-istess kumpless, ix-xatba fl-entratura, id-dawl fil-passagg komuni, u r-reservoir u ta' dawk il-partijiet u servizzi kollha fl-istess kumpless ta' garaxxijiet intizi li jkunu komuni;'*

3. Illi bl-istess mod, l-awturi tal-esponenti Bezzina, u l-istess esponenti Bezzina warajhom, ghandhom sehem indiviz *pro rata* f'komproprjeta' mas-sidien l-ohra tal-garaxxijiet f'dan il-kumpless, mir-rampa, id-drive-in u l-bir komuni;

4. Illi l-bqija tal-esponenti Mark Camilleri, Joseph Micallef u Angelo Schembri, akkwistaw il-garaxxijiet rispettivi taghhom fl-istess kumpless 'The Waves', b'access minn Triq il-Kajjik, Marsaxlokk, bid-dritt ta' access in perpetwu, mhux ostakolat u mhux interrott minn dawn id-drive-in u rampa li jaghtu access ghall-istess garaxxijiet;

5. Illi fuq l-atti ta' bejgh relattivi ghal dawn il-garaxxijiet, is-socjeta' konvenuta K & M Contractors Limited iddikjarat li kull garaxx fil-kumpless huwa soggett ghall-kundizzjonijiet elenkati minnha fl-istess atti, liema kundizzjonijiet hija ddikjarat u ntrabtet favur l-esponenti li jorbtu lil kull wiehed mill-kondomini *'in linja ta' servitu gia kostitwita kontra kull … garaxx a favur tal-kumplament tal-blokk'*, fosthom li l-kondomini fil-kumpless tal-garages ma jistghux *'jaghmlu uzu tal-partijiet komuni …tal-kumpless tal-garages b'mod li jtellef it-tgawdija tal-partijiet komuni tal-kumpless tal-garages b'mod li tfixkel it-tgawdija taghhom jew l-uzu taghhom mill-imsemmija con-domini;'*

6. Illi fl-ahhar zmien, l-esponenti nnutaw li terzi kienu qed jingombraw il-partijiet komuni ta' dan il-kumpless ta' garaxxijiet, u b'mod partikolari l-entratura tal-kumpless, b'parkegg ta' vetturi taghhom, ghad-dannu tal-esponenti li minhabba f'hekk ma jistghux juzaw l-istess partijiet komuni b'mod hieles u kontinwu;

7. Illi sussegwentement, l-esponenti skoprew li minghajr jedd, u b'qerq u frodi tad-drittijiet tal-esponenti, jew l-awturi taghhom, b'att tan-Nutar Dottor Carmel Mangion tal-5 ta' Dicembru 2014, il-konvenuta K & M Contractors Limited, kif rapprezentanta fuq l-att mill-konvenut Carmel Mangion fiz-zwieg tieghu mal-konvenuta Carmen Mangion, tat lill-konvenuti l-ohra Alfred Zammit u martu Mandy Lee Zammit *'l-usu ta' spazju li jinsab fil-basement level u li jik-konfina mill-irjiehat kollha ma' beni tal-venditur. Dan l-ispazju fih kejl ta' cirka ghaxar metri kwadri (10 m.k.) u jestendi mill-art tas-saqaf, … kif ukoll spazju iehor fl-istess basement level tal-garage in vendita … fih kejl ta' cirka ghaxar metri kwadri (10 m.k.)'*. Fl-istess att, il-konvenut qablu li *'dawn iz-zewg spazji assenjati lill-kumpraturi jifformaw parti mill-komun u mir-rampa komuni tal-kumpless ta' garages u ghalhekk il-kumpraturi jafu li xi sidien tal-garages jistghu joggezzjonaw';*

8. Illi dan il-jedd ta' uzu ma jiswiex billi l-konvenuta K & M Contractors Limited ma kinitx ghadha sid uniku u esklussiv tal-ispazji li fuqhom il-konvenuti jippretendu li kkostitwew dan id-dritt, u l-istess spazji kienu, u ghadhom sallum, jappartjenu in komuni lill-esponenti u s-sidien l-ohra tal-garaxxijiet fil-kumpless, u huma soggetti favur l-istess komproprjetarji ghar-restrizzjonijiet stipulati fl-atti tal-akkwisti tal-garaxxijiet rispettivi;

9. Illi dan kollu l-konvenut Carmel Mangion, fiz-zwieg tieghu mal-konvenuta Carmen Mangion, personalment, u anke l-konvenuta K & M Contractors Limited, li f'isimha agixxa l-istess konvenut Carmel Mangion, u l-konvenuti Alfred u Mandy Lee konjugi Zammit, kienu jafuh tajjeb meta dehru fuq l-att tan-Nutar Dottor Carmel Mangion tal-5 ta' Dicembru 2014, li permezz tieghu jippretendu li kkostitwew dan id-dritt, tant li l-istess konvenuti Zammit irrikonoxxew fuq l-istess att li xi sidien tal-garaxxijiet fil-kumpless, u allura komproprjetarji mal-konvenuta K & M Contractors Limited ta' dawn l-ispazji, u l-bqija tal-partijiet komuni, setghu joggezzjonaw;

10. Illi ghalhekk, oltre li dan il-jedd ma jiswiex fil-konfront tal-esponenti ghaliex gie kostitwit *a non domino,* jirrizulta car li l-konvenuti kienu jafu ben tajjeb x'qed jaghmlu u aggixxew *in mala fede,* b'qerq, frodi cari tad-drittijiet tal-esponenti;

11. Illi permezz ta' zewg protesti gudizzjarji, l-esponenti interpellaw lill-konvenuti Zammit, biex jieqfu jingombraw il-partijiet komuni tal-garaxxijiet fil-kumpless imsemmi, fi Triq il-Kajjik, Marsaxlokk, b'vetturi jew possedimenti ohra taghhom, u jhalluhom liberi u vakanti ghall-uzu komuni tal-esponenti; u lill-konvenuti kollha biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att opportun sabiex

jithassar ghal kollox il-jedd ta' uzu tal-ispazji fil-partijiet komuni tal-garaxxijiet fil-kumpless imsemmi, kostitwit bejniethom bl-att tan-Nutar Carmel Mangion tal-5 ta' Dicembru 2014, pero' dawn baqghu inadempjenti;

12. Illi minhabba f'hekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk l-ohra kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, prevja kull ordni jew provvediment iehor li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi li l-kostituzzjoni tal-jedd ta' uzu mill-konvenut Carmel Mangion, fiz-zwieg tieghu mal-konvenuta Carmen Mangion, in rapprezentanza tal-konvenuta K & M Contractors Limited, favur il-konvenuti l-ohra Alfred Zammit u martu Mandy Lee Zammit, fuq iz-zewg spazji li jinsabu fil-basement level, tal-kejl ta' cirka ghaxar metri kwadri (10 m.k.) 'il wiehed, liema spazji jifformaw parti mill-komun u mir-rampa komuni tal-kumpless "The Waves", b'entratura minn Triq il-Kajjik, Marsaxlokk, kif stipulate fil-kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Carmel Mangion tal-5 ta' Dicembru 2014, saret bi frodi tad-drittijiet tal-esponenti fuq l-istess partijiet komuni;

(ii) Tiddikjara u tiddeciedi li l-istess kostituzzjoni tal-jedd ta' uzu fuq l-ispazji msemmija ma tiswiex;

(iii) Konsegwentement, tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti Alfred Zammit u Mandy Lee Zammit ma jgawdu ebda drittijiet esklussivi fuq dawn l-ispazji, jew partijiet minnhom;

(iv) Konsegwentement, tordna lill-konvenuti Alfred Zammit u Mandy Lee Zammit jirripristinaw l-istess spazji ghall-istat originali taghhom fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss ghal dan l-iskop, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti jaghmlu huma x-xoghlijiet mehtiega bi spejjez tal-konvenuti, jew min minnhom;

(v) Konsegwentement, ukoll, tikkundanna lill-istess konvenuti Zammit sabiex b'mod immedjat jizgombraw immedjatament minn dawn l-ispazji, u jhalluhom liberi ghall-uzu komuni;

(vi) Konsegwentement ukoll tordna lill-konvenuti kollha sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att rexxissorju relattiv, tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att opportun, u kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-protesti gudizzjarji numri 510/2019 u 509/2019, u bl-imghax legali, kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni. '

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati K&M Contractors Limited (C 39982) u tal-konjugi Mangion li taqra kif isegwi:

1. Illi preliminarjament l-esponenti Carmelo sive Charles Mangion u Carmen Mangion m'humiex il-legittimi kuntradittturi fit-talbiet odjerni u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi l-esponenti m'humiex jaghmlu uzu mill-parti in kontestazzjoni, m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mar-

rikorrenti u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju

3. Illi gia la darba l-mertu jitratta dwar partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet, l-atturi m'ghandhom l-interess guridiku sabiex jifthu dawn il-proceduri liema interess guridiku huwa tal-amministratur u/jew ir-rapprezentant tal-condominium

4. Illi l-atturi irridu jipprovaw illi huma ghandhom ir-rapprezentanza legali tal-condominium u fin-nuqqas t-talbiet attrici ghandhom jigu michud

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess il-gudizzju m'huwiex integru stante illi r-rikorrenti jirraprezentaw biss 5 garages minn il-fuq minn 20 garage li jifformaw il-kumpless ta' garaxxijiet in kwistjoni.

6. Illi r-rikorrenti ma kienux parti mill-kuntratt tal-5 ta' Dicembru 2014 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A u ghalhekk huma m'ghandhom l-ebda interess guridiku sabiex jikkuntestaw l-istess kuntratt jew jitolbu r-rexizzjoni in parte tieghu.

7. Illi l-uniku azzjoni spettanti lir-rikorrenti kienet l-*actio rei vendicatoria,* u konsegwentament gia la darba t-talbiet imposti ma jinkwadrawx ruhhom taht l-imsemmija azzjoni, t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fejn dawn jikkoncernaw lill-esponenti.

8. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kas

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa ingunti ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Zammit li taqra kif isegwi:

'Illi t-talbiet attrici għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt;

Illi l-esponenti kienu daħlu f'att ta' konvenju sabiex jakkwistaw il-fond tagħhom mingħand is-soċjeta' intimata. Illi kien ġara li, ad insaputa tagħhom, is-soċjeta' intimata kienet daħlet f'dejn mas-soċjeta' bankarja HSBC Malta plc fejn tant hu hekk kien hemm ipoteka speċjali mqegħedha fuq din il-proprjeta';

Illi sabiex l-esponenti setgħu jersqu għall-att final ta' bejgħ li kien seħħ fil-5 ta' Diċembru 2014, l-esponenti kienu daħlu fi diskussjonijiet ma' din is-soċjeta' bankarja u sabiex setgħet titneħħa din l-ipoteka, huma kellhom iħallsu lil HSBC is-somma ta' €30,000 oltre dak li kien dovut minnhom lis-soċjeta' intimata;

Illi l-esponenti kienu talbu lis-soċjeta' intimata sabiex tirrifondihom bl-ammont żejjed minnhom imħallas lis-soċjeta' bankarja, iżda ġara li s-soċjeta' intimata ma setgħetx tirrifondihom bi flus kontanti u kienet ipproponietilhom li tbiegħilhom żewġ spazji ta' karozza fil-blokka li jirrisjedu għas-somma ta' sittax-il elef ewro (€16,000), liema somma kellha titnaqqas mis-somma hawn fuq imsemmija ta' €30,000;

Illi l-esponenti, flimkien mal-intimat, kienu għand in-Nutar Charles Mangion sabiex jagħmlu l-att finali ta' bejgħ tal-flat u garage tagħhom u fuq l-istess kuntratt l-esponent kien mingħalihom ser jakkwistaw dawn iż-żewġ spazji. Kien biss ferm wara li l-esponenti kienu irrejalizzaw li ma kienx hemm bejgħ iżda konċessjoni ta' użu biss;

Illi l-esponenti jiddikjaraw illi minn meta huma kienu rċevew il-protest ġudizzjarju, ċirka Settembru 2019, huma kienu waqfu milli jagħmlu użu minn dawn l-ispazji, jiġifieri qabel il-preżentata ta' dan ir-rikors. Illi għandu jingħad illi l-esponenti jafu li hemm persuna – li jgħix fil-blokka – li qed jagħmel użu minn wieħed minn dawn l-ispazji llum stess;

Illi l-esponenti jiddikjaraw ukoll li huma kienu saru jafu wara, li s-soċjeta' intimata kienet ġa offriet dawn iż-żewġ spazji li terzi persuna fl-istess blokka u dan qabel ma ġew offruti lill-esponenti;

Illi għandu jingħad ukoll illi s-sidien kollha li għandhom garage ġewwa din il-blokka kienu jafu li l-esponenti kienu qegħdin iħallsu għal tlett ishma minn l-ispejjeż dovuta fuq il-partijiet komuni u qatt ma oġġezzjonaw għal dan sas-sena 2019;

Illi l-esponenti jirrifjutaw bil-qawwa li huma kienu ko-parteċipi f'xi att ta' frodi fil-konfront tar-rikorrenti, illi se mai huma vittmi wkoll bħala riżultat tal-aġir tas-soċjeta' intimata;

Illi wkoll fil-paragrafu 6 tar-rikors ġuramentat, ir-rikorrenti qalu "illi fl-aħħar żmien, l-esponenti nnutaw ..." li l-esponenti kien qiegħed jagħmel użu minn dawn l-ispazji. Illi l-verita' hija li l-esponenti kien ilu jagħmel hekk mis-sena 2014 u minn dak iż-żmien sas-sena 2019 qatt ma kienu oġġezzjonaw għal dan.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri. '

Rat illi fil-verbal datat 16 ta' Marzu, 2023 ir-rikors gie differit ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'kawza li r-rikorrenti ntavolaw kontra l-intimati sabiex jithassar jedd ta' uzu li l-konvenut Carmel Mangion, mizzewweg lill-intimata Carmen Mangion, ghan-nom tal-kumpanija intimata K&M Contractors Limited, ikkostitwixxa favur l-intimati l-ohra Zammit fuq zewg spazji fil-partijiet komuni fil-basement level ta' kumpless ta' garaxxijiet bl-isem 'The Wawex', fi Triq il-Kajjik, Marsaxlokk bi ksur tal-jeddijiet proprjetarji tar-rikorrenti li erba' minnhom jsostnu li huma proprjetarji ta' garaxxijiet fil-kumpless u tal-komun filwaqt li t-tlieta l-ohra huma proprjetarji ta' garaxxijiet fil-kumpless bi dritt ta' access in perpetwu, mhux ostakolat u mhux interrott mid-drive in u r-rampla li jaghtu access ghall-istess garaxxijiet. Il-jedd ta' uzu esklussiv attakkat gie kostitwit permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 5 ta' Dicembru, 2014. Jitolbu ghalhekk li l-Qorti tiddikjara li l-kostituzzjoni tal-jedd ta' uzu ta' dawn l-ispazji fil-kuntratt imsemmi saret bi frodi tad-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-istess partijiet komuni, tiddeciedi li din il-kostituzzjoni ta' jedd ta' uzu fuq l-ispazji msemmija ma tiswiex, tiddikjara lil l-intimati Zammit ma jgawdux minn dan il-jedd, tordna r-ripristinazzjoni tal-ispazji in kwistjoni u l-izgumbrament u finalment tordna lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att rexxissorju relattiv.

L-intimati Mangion jeccepixxu preliminarjament li mhumiex il-legittimi kontradittturi u li huma mhux jaghmlu uzu mill-parti in kontestazzjoni allura ma hemm l-ebda relazzjoni guridika mar-

rikorrenti b'dana li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. L-istess intimati Mangion flimkien mas-socjeta' intimata jeccepixxu wkoll li r-rikorrenti m'ghandhomx interess guridiku stante li l-kawza ma nftehitx mill-amministratur jew rapprezentant tal-condominium. Eccepew ukoll li l-gudizzju mhux integru stante li mhux is-sidien kollha tal-garaxxijiet in kwistjoni fethu l-kawza odjerna. Ukoll li r-rikorrenti m'ghandhomx interess jattakkaw il-kuntratt in kwistjoni stante li ma kienx parti fl-istess. Finalment isostnu li l-azzjoni spettanti lir-rikorrenti kienet dik tal-*actio rei vindicatoria* u mhux dik odjerna ghalhekk it-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda.

L-intimati Zammit jeccepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huwa infondati fil-fatt u fid-dritt. Jsostnu li huma kienu dahlu f'konvenju mas-socjeta' intimata u konsegwentement skoprew li kien hemm ipoteka specjali favur il-Bank HSBC li konsegwenza taghha ma setax isir il-bejgh sakemm huma stess ma jhallsux dak dovut lill-Bank fis-somma ta' €30,000. Jeccepixxu li fil-fatt hekk ghamlu u mas-socjeta' ntimata ftehmu li sabiex jigu rifuzi dawn il-flus, is-socjeta' ntimata kellha tbieghilhom zewg spazji ta' karozza fil-blokka ghas-somma ta' €16,000 li kellha titnaqqas mit-€30,000 dovuti. Jeccepixxu li dakinhar tal-kuntratt quddiem in-Nutar huma kien minghalihom li qed jixtru l-ispazji in kwistjoni u kien biss hafna wara li ndunaw li me kienx hemm bejgh izda koncessjoni ta' uzu biss. Jeccepixxu wkoll li malli rcevew il-protest gudizzjarju da parti tar-rikorrenti cirka Settembru 2019 huma waqfu jaghmlu uzu minn dawn l-ispazji ghalkemm jafu persuna fil-blokka li qed allegatament qed taghmel uzu minn wiehed minn dawn l-ispazji. Isostnu li wara wkoll saru jafu li s-socjeta' ntimata kienet offriet dawn l-ispazji ta' parkegg lil haddiehor qabilhom. Jirrispondu ulterjorment illi s-sidien kollha tal-garaxxijiet kienu jafu li huma kienu qed ihallsu tlett ishma tal-ispejjez dovuti ghall-

partijiet komuni tal-garaxxijiet u dan sas-sena 2019 filwaqt li kien ilhom jaghmlu uzu minn dawn l-ispazji sa mis-sena 2014. Jichdu li huma kienu ko-partecipi f'xi att ta' frodi fil-konfront tar-rikorrenti u jsostnu li huma kienu vittmi tal-agir tas-socjeta' intimata.

Provi:

Il-Qorti, rat il-kuntratt ikkontestat fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion a fol. 14 et seq tal-process u wkoll kif esebit mir-rikorrenti a fol. 32 et seq tal-process bejn is-socjeta' intimata K&M Contractors Limited rapprezentata mill-intimat Carmel Mangion bhala Direttur, l-intimati Alfred Zammit u Mandy Lee Zammit nee Ritchie u l-HSBC Bank Malta plc bhala l-bank li kien qed jaghti kunens ghar-riduzzjoni tal-ipoteki u privilegg favur tieghu limitatament ghal appartament u l-garaxx trasferiti izda eskluzi:

'l-ispazji intisi ghall usu biss tal-kumpratur u li ma gewx mibjugha lil-kumpratur'. (ara fol. 19)

Dan il-kuntratt f'dik il-parti wkoll rilevanti ghall-vertenza odjerna jaqra kif isegwi:

'Inkluz mal-imsemmi garage hemm is-sehem pro rata indiviz tal-partijiet u servizzi komuni fl-imsemmi kumpless ta' garages li jinkludu ir-rampa u d-drive-in li mill-imsemmija triq jaghtu access ghall-garage in vendita flimkien mal-usu ta spazju li jinsab fil-basement level u li jikkonfina mill-irjiehat kollha ma beni tal-venditur. Dan l-ispazju fih kejl ta' cira ghaxar metri kwadi (10m.k.) u testendi mill-art sas-saqaf, u tinsab issengjata bil-blu fuq il-pjanta annessa dokument 'XC' u jinsab indikat fuq il-pjanta annessa markata 'XC', bl-ittra 'S';, kif ukoll spazju fl-istess basement fil-garage in vendita, u jifforma pati mid-drive in komuni u jigi l-access

fil-basement level, ghal-lift fil-Block C fl-istess kumples u fih kejl ta' circa ghaxar metri kwadri (10m.k.) u jikkonfina dan l-ispazju assenjat mill-irjiehat kollha ma beni tal-venditur jew l-aventi causa. Dan l-ispazju li ghandu access mid-drive ein komuni, bhal ma ghandu jinsab indikat bl-ittra 'S1' fuq pjanta annessa dokument 'XC'. Il-partijiet jaqblu li dawn iz-zewg spazji assenjati lill-kumpraturi, jiffurmaw parti mill-komun .... mir-rampa komuni tal-kumpless ta garages u ghalhekk l-kumpraturi jafu li xi sidien tal-garage jistu joggezjonaw.'

Il-Qorti nnutat li din l-ahhar dikjarazzjoni dwar l-oggezzjoni tas-sidien mhiex inkluza fil-kopja ta' suppost l-istess kuntratt esebit mis-socjeta' intimata u l-konjugi Mangion mar-risposta taghhom.

Isegwi fl-artikolu 7 (i) tal-istess kuntratt kif:

'(i) Il-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti ma' jistghux jigu ostakolati u mfixkla, l-condomini ma ghandhomx ihallu l-affarijiet taghhom barra l-appartament, penthouse u garage rispettiv taghhom.'

Rat ukoll il-pjanta annessa mal-kuntratt immarkata 'XC' a fol. 45 A li tindika fejn huma l-ispazji in kwistjoni.

Rat **l-affidavit tar-rikorrent Carmel Bugeja a fol. 51** et seq tal-process. Jixhed kif hu u martu xtraw garaxx u appartament flimkien ma' sehem indivizi mill-partijiet komuni minghand is-socjeta' intimata rapprezentata mill-intimat kuntratt Carmel Mangion. Il-kuntratt sar fl-atti tan-Nutar Mangion datat 11 ta' Gunju, 2010. Jghid li wara xi zmien bdew jinnutaw zewg karozzi pparkjati jingumbraw partijiet mill-komun tal-garaxxijiet u jsostni li bdew jinqalghu l-kwistjonijiet ghaliex kien hemm min ma setax

jaghmel uzu liberu mill-komun tal-garaxxijiet. Izid li meta ndunaw li kien hemm min kellu pretensjonijiet fuq iz-zewg 'car spaces' ghamlu r-ricerki u sabu li l-intimat Carmel Mangion kien iffirma l-kuntratt in kontestazzjoni f'isem il-kumpanija intimat K & M Cotnracts Limited mal-intimati Zammit u jzid li dan ma setax jaghmlu ghaliex dawk l-ispazji ma kienux ghadhom tieghu u li hu u martu kellhom parti minnhom bhala diversi sidien ohra. Ikompli:

'8. Wara dan, jien kont kellimt car lill-konvenut Alfred Zammit u gbidtlu l-attenzjoni li dak li ghamel ma' Mangion ma kienx jiswa, u li hu stess kien jafu dan ghaliex qaluh car fil-kuntratt. Pero' Zammit baqa' jinsisti li dawk l-ispazji kien xtrahom u kienu tieghu. Bqajt nipprova sal-ahhar nasal f'soluzzjoni mieghu biex jaccetta li ma kellu ebda dritt aktar mill-bqija fuq dawn iz-zewg spazji, pero' kien kollu ta' xejn u ghalhekk kellna naghmlu din il-kawza.

10. Inzid nghid ukoll li, meta lil Zammit ghidnielhom li konna ser infittxuhom bil-Qorti, ma bqajniex naraw karozzi pparkjati f'dawn iz-zewg spazji, u s-sitwazzjoni ghadha hekk sal-lum. Pero' qatt ma rcevejna kuntratt li juri li hassru dan id-dritt ta' uzu li Mangion u Zammit ghamlu bejniethom bi hsara tad-drittijiet taghna fuq il-komun.'

Rat l-**affidavit ta' Ritianne Duca Bezzina a fol. 52** et seq tal-process. Hija tghid li hi u r-ragel xtraw zewg appartementi, garaxx u parti mill-komun fl-istess kumpless minghand is-socjeta ntimata kif rapprezentata mill-intimat Mangion. Tikkonferma l-istess fatti kienu esposti fl-affidavit precedenti u zzid li kienet l-istess intimata Zammit li baghtet ritratt ta' pjanta li turi l-ispazji allegatament mixtrija minnha mmarkati S u S1. Izzid illi:

'8. Wara dan , jien stess kont kellimt lill-kuntrattur Mangion fuq dil-kwistjoni, pero' Mangion lili qalli li Zammit ma kellu ebda dritt jimblokka l-partijiet komuni, la r-rampa u lanqas id-*drive-in.* Milli stajna nifhmu minn kliem il-konvenuti Zammit, dawn kellhom jiehdu xi flus minghand Mangion, u minflok, hallashom kitbilhom dak li kitbilhom fuq il-*car spaces* fir-rampa u d-*drive in.'*

Rat il-kuntratt t'akkwist tar-rikorrenti Carmel Bugeja u n-Nutar Ritienne Bugeja Fenech fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion datat 11 ta' Gunju, 2010 a fol. 66 tal-process. F'dan il-kuntratt f'dik il-parti l-aktar rilevanti jinghad kif isegwi:

'L-imsemmi garage qieghed jinbiegh bis-sehem indiviz tal-partijiet intizi ghall-uzu komuni mal-garaxxijiet l-ohra fl-istess kumpless u cioe tal-entratura, rampa u drive-in komuni li jaghtu access ghall-garaxxijiet fl-istess kumpless, ix-xatba fl-entratura, id-dawl fil-passagg komuni, u r-reservoir u ta' dawk il-partijiet u servizzi kollha fl-istess kumpless ta' garaxxijiet intizi li jkunu komuni. '

Isegwi fl-artikolu 7 (i) tal-istess kuntratt:

'(i) Il-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti ma' jistghux jigu ostakolati u mfixkla, l-condomini ma' ghandhomx ihallu l-affarijiet taghhom barra l-appartament, penthouse u garage rispettiv taghhom.'

Rat il-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti Carmelo Bezzina u Ritianne Duca Bezzina a fol. 74 et seq u 106 et seq tal-process fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef datat 21 ta' Ottubru, 2015 permezz ta' liema anki dawn ir-rikorrenti gew assenjati parti mill-komun inkluz tal-kumpless tal-garaxxijiet filwaqt li gew ukoll obbligati li ma jingumbrawx il-partijiet komuni.

Rat il-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent Mark Camilleri fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion datat 20 ta' Settembru 2022 (fol. 81 et seq) din id-darba bis-socjeta' intimata rapprezentata minn persuni diversi mill-intimat Carmel Mangion u li permezz tieghu akkwista garaxx fil-blokka imsemmija u jinghad ukoll:

'Inkluz fl-imsemmi bejgh u ma' l-imsemmi garage hemm id-dritt ta' access, in perpetwu, mhux ostakolat u mhux interrott mill-imsemmija drive-in u rampa li mill-imsemmija triq taghti access ghall-garage in vendita.'

L-akkwirent gie wkoll obbligat li bl-ebda mod ma jingbombra l-partijiet komuni b'kundizzjoni identika bhal dik gia suesposta bin-numru 7. (i).

Rat il-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent Joseph Micallef fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion datat 20 ta' Novembru, 2009 a fol. 93 et seq li permezz tieghu huwa akkwista garaxx fil-blokka in kwistjoni u jinghad illi 'liema garage huwa accessibbli min driveway u rampa sboccanti min entratura minghajr numru civiku jew, isem . . '

Il-Qorti rat li ma jinghad xejn dwar l-ingombru jew le tal-partijiet komuni tal-garaxxijiet u lanqas dwar dritt ta' uzu jew xiri tal-komproprjeta' tal-partijiet komuni tal-garaxx in kwistjoni.

Rat il-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent l-iehor Angelo Schembri fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion datata 9 ta' Lulju, 2009 a fol. 97 et seq tal-process li permezz tieghu akkwista wkoll garaxx fil-blokka imsemmija u jaqra wkoll:

‘L-imsemmi garage ghandu d-dritt ta’ access, in perpetwu, mhux ostakolat u mhux interrot mill-imsemmija rampa u drive-in u li mill-imsemmija triq taghti access ghall-garage in vendita.’

F’dan il-kuntratt tnizzlet l-istess kawza identika bin-numru 7. (i) li tobbliga l-akkwirent ma jingumbrax il-partijiet komuni.

Rat il-kopja tal-protest gudizzjarju indirizzat lill-intimati kollha f’isem ir-rikorrenti Carmel Bugeja u n-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech datat 28 ta’ Novembru 2019 (fol. 113 et seq tal-process) li permezz tal-istess l-intimati gew interpellati sabiex:

‘b'mod immedjat (i) il-protestati Zammit jieqfu jingombraw il-partjiet komuni tal-garaxijiet fil-kumpless imsemmi, fi Triq il-Kajjik, Marsaxlokk, b'vetturi jew possedimenti ohra taghhom, u jhalluhom liberi u vakanti ghall-uzu komuni tal-esponenti, u s-sidien I-ohra tal-garaxxijiet fl-istess kumpless ; (ii) il-protestati K & M Contractors Limited, Alfred Zammit u Mandy Lee Zammit jersqu ghall-publikazzjoni tal-att opportun sabiex jithassar ghal kollox il-jedd ta' uzu tal-ispazji fil-partijiet komuni tal-garaxxijiet fil-kumpless imsemmi, kostitwit bejniethom bl-att tan-Nutar Carmel Mangion tal-5 ta' Dicembru 2014; u (iii) il-protestati kollha jersqu ghal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni kollha sofferti mill-esponenti b'rizultat tal-mala fede, qerq u frodi perpetrati mill-istess protestati ghad-dannu tal-esponenti kif fug spjegat, u ghal dan il-ghan l-esponenti ged ipogguhom minn issa f’dolo, culpa u mora ghall-effetti u finijiet kollha tal-ligi.’

Rat ukoll fuq l-istess linja l-protest gudizzjarju mibghut mir-rikorrenti l-ohra lill-istess intimati datat 27 ta’ Novembru 2019 a fol. 117 et seq tal-process.

Rat ir-ritratti tal-komun tal-garaxxijiet in kontestazzjoni a fol. 120 et seq tal-process.

Semghet u rat ix-xhieda tan-Nutar Carmel Mangion a fol. 123 et seq tal-process. Huwa jikkonferma l-postilli 9, 8 u 3 fil-kuntratt tal-intimati li gia gew ikkwotati minn din il-Qorti aktar il-fuq. Izid illi hemm ir-raba' postilla li hija mportanti ghaliex tghid li l-kompraturi kienu assistiti mill-avukat u konsulent legali taghhom. Dwar l-ispazji ndikati fil-kuntratt jghid li permezz tal-kuntratt gie trasferit lilhom 'l-uzu fra virgolette prekarju ta' dik il-bicca indikata'. Izid illi l-partijiet fuq il-kuntratt kien gie spjegat lilhom li s-sidien l-ohra tal-garaxxijiet jistghu joggezzjonaw. Ikompli jghid:

'Il-klawzola l-ohra li kienu assistiti mill-avukat taghhom jidher bic-car illi huma hassew li jmorru jiehdu parir ulterjuri u pprocedew u kienu kuntenti bl-awareness li gie mghoddi lilhom fuq il-kuntratt u hija cara daqs il-kristall li l-ogezzjoni setghet titqanqal. Issa meta, kif u eta ma dhalniex fil-mertu.'

Izid li f'dak il-kuntratt kien gie wkoll ezentat mir-ricerki.

In-Nutar Mangion kompla jixhed fis-seduta tat-23 ta' Gunju, 2022 a fol. 137 et seq tal-process. Dwar l-Avukat prezenti waqt il-kuntratt ta' bejgh lill-intimati Zammit jghid li ma jafx ezatt l-iskop tieghu ghalfejn kien prezenti. Jikkonferma li kellu l-ezenzjoni mir-ricerki izda ma jiftakarx ghalfejn kien gie ezentat. Jinsisti li skont hu kien qed jigi trasferit uzu tal-proprjeta' stante li din kienet komuni u li gie spjegat illi jista' jkun hemm oggezzjoni mis-sidien. Jghid li ma jiftakarx li l-ispazji tal-parkegg kienu qed jinghataw bhala kumpens ghal flus zejda li hargu l-intimati Zammit sabiex inghatat il-'waiver'.

In kontro-ezami jghid li ma jiftakarx x'kienu d-diskussjonijiet li wasslu ghal dak li gie mnizzel u miftiehem fil-kuntratt bejn l-intimati. Jghid li meta wiehed jiffirma kuntratt dan ikun ghaliex kulhadd ikun qabel, hu hekk jassumi ghaliex inkella jibda jiddubita jekk min qed jiffirma ghandux il-kompetenza li jiffirma kuntratti.

Rat in-nota tar-rikorrenti a fol. 126 et seq li permezz taghhom esebew numru ta' komunikazzjonijiet permezz tal-mobajl dwar disgwit fuq l-ispazji in kwistjoni liema komunikazzjonijiet igibu d-data tat-30 ta' Settembru, 2019.

Rat l-**affidavit tal-intimat Alfred Zammit a fol. 147** et seq tal-process. Jghid li hu u martu kienu dahlu f'konvenju mas-socjeta' intimata sabiex jixtru r-residenza taghhom izda wara l-ftehim saru jafu li l-proprjeta' kien hemm ipoteka specjali fuqha favur il-Bank HSBC. Il-bank kien biss dispost li din titnehha jekk huma jhallsu direttament lill-Bank is-somma ta' €30,000 u hekk sehh. Jghid li l-Avukat taghhom kien involut biss fuq il-kwistjoni tal-'waiver' u mhux ukoll fuq il-bejgh. Jghid li kien biss wara li saru pagamenti ta' madwar €60,000 pendenti l-konvenju li n-nutar qalilhom biex joqghodu attenti ghaliex il-proprjeta' ma setghetx tigi trasferita. Huma talbu li s-socjeta' intimata thallashom lura is-somma ta' €30,000 izda jghid li qalulhom li s-socjeta' ma kinitx f'posizzjoni finanzjarja li thallas w'ghalhekk l-intimat ipropona li jbieghilhom zewg spazji ta' karozza fl-istess blokka ghas-somma ta' €16,000 li kellha titnaqqas mis-somma ta' €30,000. Jghid li waqt il-kuntratt ta' bejgh huwa f'mohhu dejjem kellu li qed jixtri l-ispazji tal-parkegg u mhux li qed jixtri l-uzu kieku ma kienx ser icedi €16,000. Izid li huwa kien inkariga lin-Nutar Mangion sabiex jaghmel ir-ricerki u mhux kif xehed in-Nutar li hu kien ezentah tant illi kien hallsu tar-ricerki. Jghid ghalhekk li dan huwa nuqqas tan-Nutar mhux

tieghu. Izid li kienu talbuh ir-ricerki u kien bghathomlhom u nbtaghtet ukoll *invoice* li huwa hallsu. Izid:

'Jiena nerga ntenni li waqt il-kuntratt qatt ma tkellimna dwar uzu u ghalhekk dak li hemm miktub ma jirriflettix dak li kien gie diskuss. Infatti dan kollu qieghed miktub bl-idejn u nghid ukoll li il-kuntratt lanqas inqara imma biss fhemulna bid-diskors ovjament ahna x'hin gejna biex niffirmaw ma ergajnix qrajna il-kuntratt, wisq aktar in-noti li kiteb bl-idejn li gew mizjuda. Ukoll ma tantx jingharaf, jigifieri, kieku kelli nipprova naqrah ma nahsibx illi jinqara facilment. Jigifieri li waqt il-firmar zgur illi ma kellix ic-cans naqra u nipprova nifhem dawn in-notamenti li zied fejn partikolarment hemm din in-nota li nqalghet l-issue fuqha. Ahna lin-nutar dejjem fdajnih, tant u hekk li sa ricentament hdimna mieghu. Jiena f'dawn l-affarijiet ghalhekk qabbad Avukat ghall-kwistjoni tal-waiver ghax ahna kemm-il darba morna l-HSBC gewwa Santa Venera biex inkellmu lil Dennis Gravina ghax qalulna li hu qed jiehu hsiebha, izda dan kien kollu ta' xejn ghax qatt ma tana hjiel ta' x'inhu jigri jew x'nistghu naghmlu jew kemm nistghu nhallsu biex isir il-kuntratt u hawn kien fejn qabbadna l-avukat Dr Jesmond Manicaro sabiex igib l-informazzoni mehtiega sabiex isir il-kuntratt wara hafna taqtiegh ta' qalb ghal sitt snin. Infatti fil-frttemp il-post lestejnih u konna nghixu fih bi tfal zghar u jghidulna li m'ghandna xejn. Jiena nghid bis-sincerita' kollha li n-Nutar ma nizzilx dak li jien kont ftehmt mal-Bejjiegh u gejt ngannat u anka hallast ta' xoghol specifikat miktub u bi riceviti u li jien hallast tieghu, fejn hu qed jghid li ma kienx mitlub jaghmlu.

Illi infatti kien biss meta konna ircevejna protest gudizzjarju, cirka f'Settembru 2019, li jiena waqaft naghmel uzu minn dawn l-ispazji, jigifieri qabel il-prezentata ta' din il-kawza u kien minn hemmhekk li kont kellimt Avukat dwar din il-problema. Dakinhar jien indunajt

ezatt li dak li kien qalilna ma jirriflettix ruhu f'dak li kiteb. Kemm hu hekk jien minghalija kollox sew li fuq il-group chat li tqajjmet din l-issue bghattulhom il-kuntratt li jien xtrajtu hekk kif minghalija u kif gie spjegat bid-diskors waqt il-kuntratt.

Illi ghandi nghid ukoll li naf li hemm persuna - li jghix fil-blokka - li qieghed jaghmel uzu minn wiehed minn dawn l-ispazji sallum stess. Nghid ukoll illi kont sirt naf wara, li l-Bejjiegh kienet ga offriet dawn iz-zewg spazji lil terzi persuna fl-istess blokka u dan qabel ma gew offruti lili. Nghid ukoll illi s-sidien kollha li ghandhom garage gewwa din il-blokka kienu jafu li jiena kont qieghed inhallsu ghal tlett ishma (il-garaxx illi ghandi u dawn iz-zewg spazji) minn l-ispejjes dovuta fuq il-partijiet komuni u qatt ma oggezzjonaw ghal dan sas-sena 2019. Infatti jiena kont qed nipparkja vetturi f' dawn I-ispazji mis-sena 2014 sas-sena 2019 u s-sidien qatt ma kienu oggezzjonaw ghal dan il-fatt. Jiena ghalhekk nghid li hadd ma jista' jakkuzani li kont partecipi f'xi att ta' frodi fil-konfront tas-sidien l-ohra. Jiena anzi, nikkunsidra ruhi bhala vittma f'din il-kwistjoni, vittma tal-Charles Mangion nomine li qarraq bija.'

In kontro ezami a fol. 160 et seq tal-process jghid li jaqbel li r-rikorrenti ma kellhomx x'jaqsmu mal-konvenju u l-kuntratt bejnu u bejn is-socjeta' intimata. Jghid li hu sar jaf l-ewwel darba li r-rikorrent kellhom sehem indiviz mill-komun meta rcieva il-protest gudizzjarju minghand ir-rikorrenti. Jghid li hu ghalih kien xtara bis-sewwa u ghalhekk prezenta l-kuntratt. Izid li l-kuntratt jghid li jekk xi hadd kien joggezzjona tul is-snin kien isuqlu u jerga' jipparkja imma kieku hadd ma kien jaccetta hekk ghaliex din il-klawzola qisek m'ghandek xejn. Wara li rcieva l-protest gudizzjarju hu ma ghamilx proceduri kontra l-intimati l-ohra. Mistoqsi jekk hux minnu li dan l-ispazju ma kienx jifforma parti mill-konvenju jghid li dak inxtara mal-kuntratt biex l-intimat ihallsu d-differenza

tal-*waiver* li hareg hu. Mistoqsi jaqbilx li hu mal-kuntratt kellu biss dritt ta' uzu jghid li 'xtrajtu'. Jistaqsi ghalfejn immarkaw fuq il-pjanti li kieku ma kienx qed jixtri. Li kieku kien jaf li uzu ma kienx jixtrihom. Jaqbel li bejn il-konvenju u l-kuntratt ghaddew hafna snin. Jabel li l-prezz tal-kuntratt baqa' l-istess kif kien fuq il-konvenju. Dwar kif sehh il-ftehim tal-car space jghid li kienu qeghdin l-HSBC wara li hallsu u qed isir il-kuntratt finali u huma hallsu l-waiver u lill-intimat qallu dawn kif ser jithallsu u l-intimat hareg bl-idea li jbieghlu l-*car spaces*. Jghid li kien gia prova jbieghom lil xi nies ohra li ghandhom il-garaxx fl-istess blokka li mhumiex izda r-rikorrenti. Jghid li n-Nutar ma qalilhomx li ma setghux jinbieghu ghaliex kienu ta' kulhadd.

Rat l-**affidavit tal-intimat Carmel sive Charles Mangion a fol. 151** tal-process. Jghid li kien hu li trasferixxa lill-intimati Zammit f'isem is-socjeta' intimata fost ohrajn l-uzu esklussiv ta' spazji fil-partijiet komuni tal-garaxx. Jghid li hu gharraf lill-konjugi Zammit li dan l-ispazju kien jifforma parti mill-komun u li dan huwa rifless fil-kuntratt ta' akkwist taghhom ghaliex huwa trasferexxa biss l-uzu esklussiv ta'dan l-ispazju u li huwa ndikat fil-kuntratt li dan l-ispazju "jifforma parti mill-komun tal-kumpless ta' garages". Jghid ukoll li dejjem kien hemm il-premessa li l-komproprjetarji tal-garaxxijiet l-ohra jistghu joggezzjonaw ghall-uzu ta' dan l-ispazju li huwa parti mill-komun, u liema premessa tidher cara fil-kuntratt ta' bejniethom.

In kontro-ezami jixhed li huwa kien jidher ghan-nom tal-kumpanija fuq il-kuntratti grazzi ghal *Board Resolution*. Jghid li l-kuntratti dejjem saru bil-*waiver* mal-Bank HSBC. Mistoqsi jekk qabilx li bhala parti mill-flus li hallsu Zammit propona li jaghtihom l-ispazju fil-kumpless tal-garaxxijiet jghid li hu qatt ma qabel li jaghti l-ispazju ghaliex hemm kienu ghal garaxxijiet biex jingumbrax, ma setax

jaghti l-*car space* hemmhekk li qed jghid hu. Jghid li Zammit talbu jaghmillu l-*car space* u hu jgib il-permess fuqha u skont l-intimat Mangion qal li hemmhekk ma setax isir permess ghaliex hemm mhux tieghu. Jghid li Zammit qallu li hu jgib il-permess biex jaghmel il-karozza hemmhekk u hu qallu li ma jistax ikun hekk. Jghid li ma kienx hemm ftehim ta' bejgh bejniethom. Jghid li qal lil Zammit li ma jistax ibieghlu l-*car space* ghax jidhlu l-karozzi u bi *twenty feet* ma tistax tiehu *parkin*g. Jghid li Zammit qallu li jaghmel iz-zebgha imbaghad ihalli f'idejh u jirranga ghal permess hu. Mistoqsi jekk tahx l-uzu fuq il-kuntratt jghid li tah l-uzu bhal kulhadd ghax hu kellu garaxx, uzu li jidhol fil-komun. Jghid li hu baqa' jinsisti li ma setax ibieghlu l-ispazju u ma jafx kif nizzluha fuq il-kuntratt. Mistoqsi jekk allura kienx hemm dejn ma' Zammit jghid li dwar il-flus dejjem kienu ftehmu li se jhalli l-flus hu biex jaghti l-bank halli johrog il-*waiver* mill-bank. Jaqbel li l-flus harighom Zammit ghall-*waiver* favur is-socjeta' ntimata. Mistoqsi allura x'kien il-ftehim sabiex Zammit jithallas lura tal-flus li hareg jghid li it-€30,000 Zammit hallashom il-Bank u li kien hallaslu il-boll u t-taxxa tieghu xi seba'telef u li dawn tahomlu €500 kull xahar. Mistqosi diversi drabi jekk il-ftehim kienx li jtih lura it-€30,000 permezz ta' €16,000 valur tal-ispazji ta' parkegg u l-bqija kontanti jghid li ma setax itihomlu lura ghaliex dawk marru l-bank. Jghid li hu kien gie nieqes biss minn €7,000 tat-taxxa tal-boll tieghu. Dwar it-€30,000 jghid li ma kienx hemm ftehim, hu ma kellux itih is-somma ta' €30,000 tal-*waiver*. Jista' jkun li hallaslu naqra aktar tal-boll bejn €7,000 u €11,000 imma qatt ma ssemmew €30,000.

In kontro-ezami da parti tar-rikorrenti jaqbel li meta huwa ftiehem ma' Zammit hu kien qallu li l-*parking spaces* kienu parti mir-rampa u d-*drive in* komuni tal-garaxxijiet u li gia kien ghaddha d-drittijiet fuqhom lil min kien xtara il-garaxxijiet qablu minghandu. Jghid li barra l-kawza odjerna Zammit ma ghamlulu l-ebda kawza ohra.

Ikkunsidrat ulterjorment:

L-eccezzjoni li l-intimati Mangion mhumiex il-legittimi kontraditturi u li ma ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti:

Illi fis-sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jsostnu li l-intimat Carmel Mangion gie mharrek ghar-ragun li huwa direttur tal-kumpanija li ressqet ghall-kuntratt mal-intimati Zammit u li kien hu l-firmatarju fuq il-kuntratt. Jaghmlu referenza ghal bosta gurisprudenza tal-Qrati fejn huwa sostnut li ghalkemm il-Kumpanija tista' tkun responsabbli dan ma jezonerax id-Diretturi. In oltre l-gurisprudenza wkoll issostni li f'kaz ta' allegat frodi jkun hemm il-*'lifting of the coprorate veil'* b'dana li diretturi m'ghandhomx jithallew jistahbew wara l-kumpanija f'atti ta' frodi jew atti intizi sabiex jevadu xi obligazzjoni kuntrattwali jew legali.

Illi din il-Qorti rat li fil-kaz odjern Carmel Mangion kellu rwol attiv hafna sabiex l-intimati bejniethom iffirmaw il-kuntratt kif effettivament gie redatt nkluz il-klawzoli attakkati. Ghalkemm huwa minnu li kienet il-kumpanija li kienet qed tikuntratta, l-hsieb kollu wara dak miftiehem kien gej mill-partijiet tad-demm u l-laham inkluz l-intimat Mangion, ghalhekk sakemm din il-Qorti hija mitluba tindaga allegata frodi, Carmel Mangion ghandu jitqies bhala l-legittimu kontradittur fil-kaz odjern. Dwar martu din il-Qorti tifhem li hija giet imharrka bhala l-mara tieghu u ghalhekk bil-presupposizzjoni li tezisti l-komunjoni tal-akkwisti bejniethom u sabiex il-gudizzju jkun integru. Il-Qorti filwaqt li rat ukoll li l-konjugi Mangion prezentaw risposta wahda flimkien mal-kumpanija intimata allura tqis li ghandha tichad ukoll l-eccezzjoni

tal-legittimu kontradittur kemm ta' Carmen Mangion kif ukoll ta' Carmel Mangion.

Illi dwar l-interess guridiku, huwa minnu li r-rikorrenti ma kienux parti fil-kuntratt attakkat pero' l-jeddijiet trasferiti f'dak il-kuntratt allegatament jilledu direttament id-drittijiet petitorji tar-rikorrenti fuq il-partijiet komuni tal-garaxxijiet in kwistjoni, erba' minnhom bhala ko-proprjetarji u l-ohrajn bhala li jgawdu dritt ta' access liberu w'impregudikat. Huwa ghalhekk car li r-rikorrent kellhom fil-fatt interess guridiku sabiex jistitwixxu dawn il-proceduri sabiex jikarifikaw u jikkonfermaw il-jeddijiet taghhom ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Eccezzjonijiet li r-rikorrenti m'humiex is-sidien kollha tal-partijiet komuni u li setghu biss jintavolaw l-azzjoni Rei Vindicatoria u mhux l-azzjoni odjerna:

Illi f'dan ir-rigward ir-rikorrenti jsostnu fis-sottomissjonijiet taghhom li huma mhux qed jesperixxu l-azzjoni vindikatorja, imma azzjoni petitorja biex jigi dikjarat li t-trasferiment ta' drittijiet li ghamlu l-intimati bejniethom ma tiswiex ghax min trasferixxa ma kellux dawk il-jeddijiet reali, u parti minnhom ivestu fir-rikorrenti. Isostnu li huwa bis-sahha ta' dawn id-drittijiet reali li jvestu fihom illi kellhom id-dritt li jintavolaw l-azzjoni odjerna sabiex jithassar kull jedd altruwi vjolattiv minghajr il-htiega li jippartecipaw il-komproprjetarji l-ohra kollha jew kull min ghandu jew li juza r-rampa u d-*drive in* in kwistjoni. Illi din il-Qorti tqis li l-possiblita' li wiehed jezercita l-*actio rei vindicatoria* ma teskludix awtomatikament rimedji iehor fil-ligi bhala dak mitlub fil-kaz odjern li jmur oltre l-*actio rei vindicatoria* b'referenza specifika ghat-talbiet. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

L-eccezzjoni li l-kawza setghet issir biss minn rapprezentant tal-condominium:

Illi hija ormai gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li l-Att tal-Condominium ma jisradikax il-Qrati mill-gurisdizzjoni taghhom lanqas meta l-kwistjoni bejn is-sidien tkun koperta mill-istess Att sakemm ma titressaqx il-prova li nfetah arbitragg fl-atti w'allura l-Qorti tissospendi s-smiegh sakemm jinqata' l-arbitragg, prova li f'dan il-kaz ma tressqitx. Illi in oltre fil-kaz odjern lanqas huwa l-kaz li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jaqghu fl-ambitu tal-Att tal-Condominium stante li permezz tal-kawza odjerna r-rimedju li qed ifittxu r-rikorrenti huwa bhala sidien ta' drittijiet reali liema rimedju ma jistax jigi ottenut tramite arbitragg. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Mertu:

Illi mill-atti jirrizulta li hadd mill-partijiet ma qed jikkontesta l-fatt li r-rikorrenti ghandhom jeddijiet fuq il-partijiet komuni tal-kumpless tal-garaxxijiet. Fil-fatt jirrizulta li erba' mir-rikorrenti ghandhom dritt ta' ko-proprjeta' filwaqt li t-tlieta l-ohra ghandhom dirtt ghal access liberu mir-rampa u l-partijiet komuni in kwistjoni uhud minnhom jigi specifikat li huwa in perpetwu, mhux ostakolat u mhux interott.

Illi jirrizulta wkoll li r-rikorrenti lkoll akkwistaw il-jeddijiet taghhom fuq il-partijiet komuni tal-kumpless tal-garaxxijiet in kwistjoni permezz ta' kuntratti ppubblikati qabel il-kuntratt kontestat li sehh bejn l-intimati. Jirrizulta ghalhekk li meta s-socjeta' intimata, tramite l-intimat Mangion bhala Direttur, ghaddiet il-jedd ta' uzu fuq l-ispazji msemmija lill-intimati, dan ma

setghetx tghamlu stante li ma kienux ghadhom taghha jew almenu ma kienux ghadhom kollha taghha sabiex tkun tista' validament taghmel hekk. Jirrizulta wkoll li r-rikorrenti fl-ebda hin ma gew infurmati li kien ser isir dan il-kuntratt u li kien ser jinghata dan id-dritt ta' uzu lill-intimati Zammit, b'dana li r-rikorrenti ma taw bl-ebda mod il-kunsens taghhom ghal tali trasferiment. Fil-fatt sabiex tali trasferiment seta' jkun legalment validu, ir-rikorrenti flimkien mal-bqija tas-sidien ko-proprjetarji l-ohra kellhom ikunu wkoll parti fl-istess kuntratt izda ma kienux. Huwa ghalhekk car li l-kuntratt bejn l-intimati sar bi frodi tad-drittijiet tar-rikorrenti fuq il-partijiet komuni *de quo* ghalkemm huma ma kienux parti fih.

Illi fil-fatt irrizulta li l-allegat dritt ta' uzu trasferit lill-intimati Zammit illeda l-jeddijiet reali tar-rikorrenti stante li l-partijiet komuni bdew jigu ngumbrati bil-karozzi tal-intimati Zammit meta fil-fatt kull kuntratt, apparti l-jedd fuq il-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet, mpona fuq l-akkwirenti l-obbligu la ma jingombrawx il-partijiet komuni, nkluz fil-kuntratt attakkat tal-intimati Zammit. Fil-fatt minn dan il-lat il-kuntratt tal-intimati Zammit huwa pjuttost kontradittorju minnu nnnifsu stante li f'parti minnhom qed jaghti dritt ta' uzu fuq partijiet mill-komun tal-garaxxijiet filwaqt li f'parti ohra tal-istess kuntratt jobbligahom li ma jingumbrawx il-partijiet komuni minghajr ebda eccezzjoni.

Illi l-Qorti rat li l-intimati tista' tghid iwahhlu f'xulxin dwar min gieghel lil min jaghmel it-trasferiment tal-jedd ghall-uzu tal-ispazji fil-partijiet komuni. L-intimati Zammit isostnu li l-ftehim ma' Carmel Mangion kien li sabiex huma jithallsu parti mis-somma akbar li kellhom johorgu lill-Bank HSBC u jkun jista' jsir il-kuntratt, Carmel Mangion propona li jitrasferixxi dawn iz-zewg spazji ta' parkegg lilhom ghas-somma ta' €16,000 u jsostnu li fuq il-kuntratt kien minghalihom li qed jixtru dan l-ispazju u mhux biss jedd ta'

uzu. Isostnu wkoll li kieku kienu jafu li s-sidien setghu joggezzjonaw u jitilfu dawn l-ispazji ma kienux ser ihallsu s-somma ta' €16,000. Izidu li huma saru jafu li ma kienux akkwistaw l-ispazji wara li gew interpellati permezz ta' protest gudizzjarju fis-sena 2019.

Minn naha l-ohra da parti tieghu Carmel Mangion jghid li hu mill-ewwel informa lill-intimati Zammit li dawk l-ispazji ma kienux tieghu jew tal-Kumpanija sabiex tassenjahom ghaliex dawn kienu tas-sidien tal-garaxxijiet. Jghid li huwa spjegalhom dan kollu u kien ghalhekk li fil-kuntratt issemma' biss dritt ta' uzu u dan sar bil-*caveat* li s-sidien setghu joggezzjonaw. Jixhed li kien l-intimat Zammit li insista li jsir it-trasferiment fuq il-kuntratt mbaghad jaghmel iz-zebgha hu u jiehu hsieb il-permess hu. Jghid ukoll li ma kien hemm l-ebda ftehim dwar hlas lura tas-somma ta' €30,000 izda biss hlas lura tas-somma ta' €7,000 jew aktar li l-intimati Zammit hallsu bhala boll jew taxxa dovuta mis-socjeta' intimata fuq il-kuntratt.

Illi rinfaccjata b'dawn il-versjonijiet kompletament diversi l-Qorti jkollha bilfors tfittex mill-atti jekk il-versjoni ta' naha jew ohra hijiex sopportata minn provi ohra fl-atti. Il-Qorti rat li l-versjoni tal-intimat Mangion hija ben sopportata mill-kliem tal-kuntratt stess li qed jigi attakkat. Fil-fatt f'dan il-kuntratt tnizzel specifikatament illi:

'l-partijiet jaqblu li dawn iz-zewg spazji assenjati lill-kumpraturi, jifformaw parti mill-komun . . . mir-rampa komuni tal-kumpless ta' g arages u ghalhekk l-kumpraturi jafu li xi sidien tal-garage jistu joggezzjonaw' (ara fol. 60 ergo)

Il-Qorti rat ukoll li tnizzel specifikatament fil-kuntratt li l-kompraturi kienu qed jinghataw 'usu ta' spazju' (fol. 56) u mhux li kienet qed tigi trasferita lilhom il-proprjeta' ta' tali spazji. Ta' min jinnota li din il-parti tal-kuntratt hija ttajpjata u mhux miktuba ghalhekk ma tregix l-iskuza tal-intimati Zammit li ma setghux jaqraw x'hemm miktub.

In oltre f'dik il-parti tal-kuntratt fejn il-Bank HSBC qed jaghti l-kunsens ghar-riduzzjoni tal-ipoteka jinghad specifikatament illi r-riduzzjoni 'ma jinkludiex l-ispazji intizi ghall usu biss tal-kumpraturi u li ma gewx mibjugha lill-kumpratur' (ara fol. 60), il-Qorti ghalhekk tqis li l-kuntratt ma setax ikun aktar car minn hekk dwar il-fatt li kien qed jigi trasferit usu biss u mhux il-proprjeta'.

Dak kollu suespost jimmilita' favur il-versjoni tal-konvenut Mangion li jsostni li huwa informa lill-intimati Zammit li hu ma setax jitrasferixxi tali proprjeta' milli l-versjoni tal-intimati Zammit li jghidu li kien minghalihom li qed jixtru dawn l-ispazji. In oltre l-Qorti ssibha ferm difficli biex temmen li l-intimati Zammit kienu assistiti minn Avukat waqt il-kuntratt u dan ma gibidx l-attenzjoni tal-klijenti tieghu li dawn l-ispazji ma kienux qed jigu trasferiti lilhom bi proprjeta', dan anki jekk wiehed kellu jemmen li l-avukat kien qieghed hemm biss minhabba l-*waiver*, kif gia suespost, stante li anki fil-parti tal-*waiver* fil-kuntratt tnizzel car u tond li l-proprjeta' tal-ispazji ma kinitx qed tigi trasferita.

Il-Qorti taghmel ukoll refereza ghax-xhieda tan-Nutar Carmel Mangion li nsista li la darba klawzola tkun tnizzlet fil-kuntratt dan ifisser li l-partijiet ftehmu fuqha u li fehmu l-import taghha.

Illi minn analizi tal-provi u dak suespost rrizulta li l-intimat Mangion personalment kien jaf li legalment ma setax jitrasferixxi l-

ebda jedd fuq l-ispazji in komuni in kwistjoni tramite l-kumpanija izda xorta wahda baqa' ghaddej bil-kuntratt u ffirma ghan-nom tal-kumpanija. Irrizulta wkoll li l-intimati Zammit kienu ben konxji ta' dak li kien qed jigi trasferit u li dan kien b'lezjoni tal-jeddijiet tas-sidien u ciononostante baqghu ghaddejjin sabiex jiffirmaw il-kuntratt. Isegwi ghalhekk li kemm Carmel Mangion personali kif ukoll bhala Direttur tas-socjeta' intimata kif ukoll l-intimati Zammit kienu in mala fede u agixxew bi frodi ghal-jeddijiet reali tar-rikorrenti fuq il-proprjeta in kwistjoni. Ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Rimedju:

Illi bhala rimedju r-rikorrenti jitolbu li din il-Qorti ghandha tiddikjara u tiddeciedi li l-kostituzzjoni tal-jedd ta' uzu favur l-intimati Zammit fuq l-ispazji in kwistjoni ma tiswiex. Stante li rrizulta li effettivament din il-kostituzzjoni ma setghetx legalment issir, il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' din it-tieni talba tar-rikorrenti u *per conseguenza* t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimati Zammit ma jgawdu ebda drittijiet esklussivi fuq dawn l-ispazji jew partijiet minnhom.

Dwar l-uzu ta' dawn l-ispazji l-intimati jsostnu li sa mill-interpellazzjoni f'Settembru 2019 huma ma baqghux jaghmlu uzu minnhom u dan jikkonfermawh ukoll ir-rikorrenti fix-xhieda taghhom. Mill-atti ma jirrizultax li saru xi xoghlijiet jew xi marki sabiex jiddisntigwu jew jissegragaw dawn l-ispazji u dan jirrizulta anki mir-ritratti tal-ambjenti esebiti mill-istess rikorrenti. Il-Qorti tqis ghalhekk li r-raba' talba mihiex mehtiega. Dwar l-ordni ghall-izgumbrament il-Qorti ser tilqa' l-istess sabiex tikkonferma li l-intimati ma jistghux jaghmlu uzu minn dawn l-ispazji.

Illi finalment dwar it-talba sabiex l-intimati kollha jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att rexxissorju relattiv jirrizulta li f'dan l-att jeħtieġ biss li l-partijiet intimati jirrexxindu dik il-parti tal-kuntratt li tirreferi għad-dritt ta' użu tal-ispazji msemmija fejn dawn għandhom jiġu kompletament eliminati mill-kuntratt ta' bejniethom. Tali kuntratt iservi sabiex jikkonferma fi sħiħ il-jeddijiet reali tar-rikorrenti fuq il-partijiet komuni in kwistjoni mingħajr id-dubbju li ġie kkreat tramite l-kuntratt attakkat. Il-Qorti rat ukoll li tali eliminazzjoni bl-ebda mod ma taffettwa l-jeddijiet tal-Bank HSBC li kien parti wkoll fil-kuntratt għalhekk m'hemmx il-ħtieġa li jkun ukoll parti f'dan l-att ta' kancellament. Il-Qorti għalhekk ser tgħaddi sabiex tilqa' s-sitt talba tar-rikorrenti.

Spejjez:

Illi dwar il-kap tal-ispejjez il-Qorti tqis li l-intimati kollha (għajr għal mart l-intimat Mangion li kif ingħad ġiet imħarrka għal kull interess li jista' jkollha, kienu jafu ben tajjeb li dak li kienu qed jikkuntrattaw legalment ma setax isir in vista tad-drittijiet precedenti u prevalenti tar-rikorrenti. Jirrizulta wkoll li għalkemm meta interpellati l-intimati waqfu milli jagħmlu użu mill-ispazji msemmija ma resqux għall-att ta' rexissjoni jew kancellament meħtieġ kif interpellati b'dana li xorta waħda kellha tiġi ntavolata l-kawża odjerna. L-ispejjez ta' dawn il-proceduri għalhekk għandhom jagħmlu tajjeb għalihom ugwalment l-intimati kollha salv għal Carmen Mangion.

Decizjoni

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati;

2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti kif dedotta;

3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti kif dedotta;

4. Tilqa' t-tielet talba kif dedotta;

5. Tichad ir-raba' talba stante li jirrizulta li ma hemmx bzonnha;

6. Tilqa' l-hames talba kif dedotta;

7. Tilqa' s-sitt talba u tordna lill-intimati kollha sabiex jersqu ghall-publikazzjoni tal-att rexxissorju li jikkancella l-partijiet kollha tal-kuntratt originali li jirrigwardaw id-dritt ta' uzu ghall-ispazji msemmija trasferit mis-socjeta' intimata lill-intimati Zammit filwaqt li jzomm ferm il-bqija tal-kuntratt u tinnomina lin-Nutar Pubbliku Patricia Hall sabiex tippublika l-att opportun fi zmien massimu ta' tlett xhur mil-lum fil-jum, hin u post indikat minnha lill-intimati, u tinnomina lil Dr. Alexander Scerri Herrera sabiex jirraprezenta lill-socjeta' intimata' K & M Contractors Limited u Carmel Mangion f'kaz li jkunu kontumaci fuq il-kuntratt u lil Dr. Natalino Caruana De Brincat sabiex jirraprezenta lill-intimati Alfred Zammit u Mandy Lee Zammit f'kaz li jkunu huma kontumaci fuq il-kuntratt.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimati kollha ugwalment eskluza Carmen Mangion inkluz ukoll l-ispejjez tal-att korrettorju bin-Nutar u kuraturi nominati.

Tordna notifika tad-decizjoni lill-kuraturi u lin-Nutar nominati fil-mument li ssir res judicata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' Marzu 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Marzu 2024