MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1425/2000/1

Mace Developments Limited

Versus

(1) L-Avukat Dottor Chris Cilia u l-Prokuratriċi Legali Veronica Rossignaud nominati b'dikriet tas-16 ta' Marzu 2000 bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Vincent Herbert Harding; (2) l-Avukat Dottor Peter Fenech u l-Prokuratriċi Legali Hilda Ellul Mercer nominati b'dikriet tad-9 t'Ottubru 2000 bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredita ġjaċenti ta' Dorothy Burrell; (3) Achille Mizzi; (4) l-Avukat Dottor Renzo Porsella Flores u l-Prokuratriċi Legali Liliana Buhagiar nominati b'dikriet tas-16 ta' Marzu 2000 bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Eric Cowper; (5) Dr Anthony Charles; (6) Raymond Caruana; (7) l-Avukat Dottor Leslie Cuschieri u l-Prokuratur Legali Victor Bugeja nominati b'dikriet tas-16 ta' Marzu 2000 bħala kuraturi deputati sabiex

jirrappreżentaw lill-assenti John Hornby Skewes;
(8) l-Avukat Dottor Victor Scerri u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici nominati b'dikriet tas-16 ta' Marzu 2000 bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Hans Scheitegger

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda tfittex li tieħu lura proprjetà tagħha li tgħid illi qiegħda f'idejn il-konvenuti; qiegħda tfittex ukoll għad-danni talli kienet imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha u għall-kumpens talli l-konvenuti nqdew bi ħwejjiġha.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attriċi hija s-sidt ta' sitt *lock-up storage rooms* li jinsabu fil-pjan terran tal-blokk ta' bini bl-isem *Clarke Mansions* fi Triq il-Maħsel, il-Bajja ta' San Tumas. Il-konvenuti, jew xi ħadd minnhom, bidlu s-serratura tal-bieb ta' barra tal-bini u ma jridux jagħtu kopja taċ-ċavetta lis-soċjetà attriċi u hekk qegħdin iżommuha milli tidħol bla xkiel fil-bini u tinqeda bil-jeddijiet tagħha bħala sidt il-kmamar fuq imsemmija.

Minħabba f'dan l-għemil tal-konvenuti bla jedd u bi ksur tal-liġi, l-attriċi ġarrbet u għadha ġġarrab danni ġejjin minn telf ta' qligħ u telf ieħor.

L-attriċi għandha suspett illi l-konvenuti, jew xi ħadd minnhom, daħlu fil-kmamar u okkupawhom, u qegħdin jinqdew bihom bi ksur tal-liġi, mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, kontra r-rieda ta' l-attriċi.

Billi għalxejn sejħet lill-konvenuti biex jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tordna lill-konvenuti, jew lil min imiss minnhom, sabiex fi żmien perentorju jerġgħu jqiegħdu l-bieb ta' barra ta' *Clarke Mansions* fl-istat kif kien qabel billi jerġgħu jqiegħdu s-serratura li kien hemm qabel, jew inkella jagħaddu lill-attriċi kopja taċ-ċavetta tas-serratura li hemm illum;
2. jekk il-konvenuti ma jagħmlux dan fiż-żmien li jingħatalhom, tagħti lill-attriċi s-setgħa illi bi flus il-konvenuti tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa biex tbiddel is-serratura tal-bieb u tagħti kopja taċ-ċavetta lil kull wieħed u waħda mill-konvenuti;
3. tgħid illi l-konvenuti qegħdin, jew tgħid min huma dawk fosthom illi qegħdin, jokkupaw il-kmamar fuq

imsemmija, proprjetà ta’ l-attriċi, mingħajr il-kunsens tagħha;
4. tordna lil kull wieħed u waħda mill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgumbraw mill-kmamar u jgħaddu l-pussess tagħhom, flimkien maċ-ċwievet relativi, lill-attriċi;
5. tgħid illi bl-għemil tagħhom bi ksur tal-liġi l-konvenuti għamlu, jew tgħid min minnhom għamel, danni kbar lill-attriċi f’telf ta’ qligħ u telf ieħor;
6. tillikwida d-danni li ġarrbet l-attriċi;
7. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min imiss minnhom, iħallsu d-danni hekk likwidati;
8. tillikwida l-kumpens li jmiss lill-attriċi għaż-żmien li matulu l-konvenuti, jew xi ħadd fosthom, okkupa l-kmamar bi ksur tal-liġi u mingħajr titolu; u
9. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min imiss fosthom, iħallsu s-somma hekk likwidata.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta’ ittri uffiċjali, ta’ ittri bonarji u ta’ rikorsi għall-ħatra ta’ kuraturi, u l-imgħaxijiet.

Il-kuraturi li qegħdin jidhru għal dawk fost il-konvenuti li huma assenti minn Malta wieġbu illi huma ma jafux il-fatti tal-każ.

Il-kuraturi maħtura biex jidhru għall-wirt ta’ Dorothy Burrell, barra milli qalu li ma jafux il-fatti, ressqet l-eċċezzjoni illi l-attriċi għandha turi jekk il-mejta għamlitx jew kellhiex x’taqsam b’xi mod ma’ dak li jingħad li sar fiċ-ċitazzjoni.

Il-konvenut Achille Mizzi ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:
1. hu ma huwiex kontradittur leġittimu għax ma fadallu ebda interess fil-blokk ta’ bini msemmi fiċ-ċitazzjoni, u għalhekk għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju;
2. hu dejjem mexa korrettament u *in bona fide* u qatt ma għamel ħsara lill-attriċi;
3. hu ma jweġibx għal danni li setgħu għamlu terzi persuni; u
4. hu ma għandux ibati spejjeż tal-kawża.

Il-konvenut Anthony Charles ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:
1. hu dejjem mexa korrettament u *in bona fide* u qatt ma għamel ħsara lill-attriċi;
2. is-soċjetà attriċi għamlet żmien, jew għadha, immexxija minn terzi, u Cornelius Scifo Diamantino li qiegħed imexxi b’din il-kawża f’isimha qatt ma ġab xi

prova la tat-titolu ta’ l-attriċi u lanqas tas-setgħa tiegħu li jmexxi f’isimha;

3. hu ma jweġibx għal danni li setgħu għamlu terzi persuni; u

4. hu ma għandux ibati spejjeż tal-kawża.

Il-konvenut Raymond Caruana ressaq l-eċċezzjoni illi hu ma bidel ebda serratura tal-bieb ta’ barra tal-blokk u ma għamel ebda dannu lill-attriċi.

Wara li ngħalaq il-ġbir tax-xhieda, uħud mill-konvenuti ressqu eċċezzjonijiet ta’ preskrizzjoni dwar it-talbiet minn ħamsa (5) sa disgħa (9).

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Is-soċjetà attriċi kienet is-sidt tal-korp li llum jismu *Clarke Mansions* fi Triq il-Maħsel, il-Bajja ta’ San Tumas. F’dan il-korp hemm numru ta’ appartamenti, *garages* u *boxrooms.* L-attriċi biegħet l-appartamenti u l-*garages* kollha u għad għandha biss sitta mill-*boxrooms*, li baqgħet ma bigħethomx. Dawn il-*boxrooms* trid bilfors tidħol għalihom minn ġewwa l-blokk, b’mod illi jekk ma jkollokx aċċess għall-partijiet komuni ta’ ġewwa tal-blokk ma tkunx tista’ tidħol fil-*boxrooms*.

Għandu jingħad ukoll illi sal-1973 is-soċjetà attriċi kienet immexxija minn Cornelius Scifo Diamantino. Wara l-1973, iżda, minħabba differenzi li kellu mad-diretturi l-oħra, kien twarrab mit-tmexxija u ma kienx ikun dejjem imgħarraf b’dak li kienet tagħmel is-soċjetà attriċi. Fl-1997, imbagħad, Scifo Diamantino reġa’ ħa t-tmexxija f’idejh.

Meta reġa’ beda jmexxi s-soċjetà attriċi, Scifo Diamantino sab illi din ma kellhiex iċ-ċavetta tal-bieb ta’ barra tal-blokk, u għalhekk ma kellhiex aċċess għall-*boxrooms* li kienu għadhom proprjetà tagħha. Is-soċjetà attriċi tallega illi li ġara hu illi l-konvenuti, jew xi ħadd minnhom, bidel is-serratura u ma tahiex kopja taċ-ċwievet, iżda la ressqet prova illi tassew hekk ġara u lanqas uriet min kien mill-konvenuti li bidel is-serratura. Fil-fatt ma ressqet prova ta’ xejn ta’ x’ġara fis-snin bejn l-1973 u l-1997 meta Scifo Diamantino kien imwarrab minn sħabu mit-tmexxija tas-soċjetà attriċi.

F’kull każ, xi żmien wara li Scifo Diamantino ħa f’idejh it-tmexxija tas-soċjetà, talab lill-konvenuti jagħtuh kopja taċ-ċwievet. Għalkemm waqt is-smigħ il-konvenut Caruana qal illi llum lest illi jagħtih kopja, dak iż-żmien ma tawhx.

Għamel appuntament biex, flimkien ma' l-avukat tiegħu, jiltaqa' mal-konvenuti Charles u Caruana u l-avukat tagħhom, jara l-*boxrooms*, u fil-fatt il-*boxrooms* urewhomlu, iżda ċwievet baqa' ma ngħatax.
Fil-fehma tal-qorti, għalkemm huwa minnu illi l-attriċi, bħala sidt xi ambjenti fil-blokk ta' bini, għandha jkollha aċċess għal dawk l-ambjenti u, biex ikollha dak l-aċċess, għandha jkollha kopja tal-bieb ta' barra, ma huwiex dmir ta' xi wieħed jew waħda mill-konvenuti li jipprovdu dik il-kopja, ladarba ma tressqet ebda prova dwar min kien li bidel is-serratura, jekk tassew inbidlet is-serratura u ma ġarax illi s-serratura baqgħet l-istess iżda l-attriċi tilfet iċ-ċwievet tagħha f'xi żmien bejn l-1973 u l-1997, meta ma jidhirx li ħadet wisq interess fil-proprjetà. Lanqas ma tressqet prova illi Scifo Diamantino, meta talab kopja taċ-ċwievet qabel ma nfetħet il-kawża, ta xi prova illi tassew kellu s-setgħa li jitkellem f'isem is-soċjetà u illi s-soċjetà tassew kienet għadha sidt il-*boxrooms*.
Għaldaqstant, għalkemm il-qorti sejra tordna illi lill-attriċi tingħata kopja taċ-ċavetta, ma hijiex sejra tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż. Billi huwa ovvju illi dawk il-konvenuti illi ma humiex Malta u dawk li ma għadhomx sidien ta' xi proprjetà fil-blokk ma jistgħux jagħtu ċ-ċwievet lill-attriċi, il-qorti sejra tindirizza l-ordni lill-konvenuti Anthony Charles u Raymond Caruana.
Dwar it-talbiet għal żgumbrament u għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni u ta' kumpens għall-okkupazzjoni, jingħad illi ma nġiebet ebda prova illi xi ħadd mill-konvenuti tassew okkupa xi waħda jew aktar mill-*boxrooms*, jew, jekk kien hemm min għamel hekk, min kien. Fin-nuqqas ta' prova dwar min kien — jekk kien hemm xi ħadd — li ċaħħad lill-attriċi mill-aċċess għax bidel is-serratura u ma tahiex kopja taċ-ċwievet, u fin-nuqqas ukoll ta' prova dwar min kien — jekk kien hemm xi ħadd — li okkupa l-*boxrooms*, it-talbiet dwar żgumbrament, kumpens u danni ma jistgħux jintlaqgħu. Billi dawn it-talbiet huma miċħuda fil-meritu, ma hux meħtieġ illi nqisu wkoll l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni.
Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti taqta' l-kawża billi tordna lill-konvenuti Anthony Charles u Raymond Caruana jagħtu lis-soċjetà attriċi kopja taċ-ċavetta tal-bieb ta' barra ta' *Clarke Mansions*, fi Triq il-Maħsel, il-Bajja ta' San Tumas

fi żmien ħmistax wara li l-attriċi tkun qiegħdet f'idejhom somma li tkun biżżejjed biex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż biex isiru l-kopji. Tiċħad it-talbiet l-oħrajn kollha tas-soċjetà attriċi, li għandha wkoll tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------