QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru: 828/2017 MH

Illum, 20 ta' Novembru, 2017

Mizzi Associated Enterprises Limited (C 1372)

Vs.

Ivan Camilleri, karta ta' identita numru (40668 M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat**[1] tas-socjeta attrici Mizzi Associated Enterprises Limited (C 33398) u Sharon Cremona, karta ta' identita numru 316877 M tat-12 ta' Settembru, 2017 li permezz tieghu esponew:

"1. Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 10 ta' Jannar 1966 – Dok A – s-socjeta rikorrenti kienet akkwistat b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa, bicca art maghrufa bhala "Tal-Ghoqod" fil-limiti ta' San Giljan. Illi fuq din il-bicca art s-socjeta rikorrenti bniet l-kumpless ta' appartamenti maghruf bhala "Spinola Court";

2. Illi skond dan l-istess kuntratt –

[1] A fol 1

"said flat has ... the right of property in common with the other flats in the said Block "C" of the entrance hall, stairwell, stairs leading to the roof, lift and roof itself and shall have the right of use of the common areas surrounding and adjacent to the said block of flats as indicated and shown in the Document attached to deed of grant ... which common areas consist of a parking area, swimming pool and adjoining roads ... the common areas are to remain as gardens and roads as ear-marked and shown on the plan marked Enclosure 'E' .."

3. Illi ghalhekk l-gonna li qeghdin madwar l-kumpless ta' appartamenti maghrufa bhala "Spinola Court" baqghu proprjeta tas-socjeta rikorrenti u ma gewx trasferiti lis-sub enfitewti separatament;

4. Illi s-socjeta attrici kienet nfurmata li l-konvenut kien ghamel applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjannar sabiex jizviluppa l-front garden quddiem l-appartament tieghu u ntbaghtet ittra legali lill-istess Awtorita datata 22 ta' Awissu 2016, fejn saret oggezzjoni ghal tali zvilupp ghaliex il-propjeta ma kienetx tal-applikant – Dok. B;

5. Illi fit-22 ta' Awwissu 2016 ntbaghtet ittra lill-konvenut direttament sabiex jigi nterpellat ma juzurpax il-propjeta tal-attrici liema ittra kienet segwita b'telefonata lill-wiehed mill-konsulenti leagli tal-attrici fejn stqarr li kien se jirtira l-applikazzjoni fic-cirkostanzi – Dok C;

6.Illi cio nonostante l-konsulent legal ital-konvenut insista permezz ta'ittra legali datata 29 ta' Settembru 2016 li hu kien bi hsiebu jkompli bl-izvilupp ghaliex kien xtara l-front garden minghand is-sid precedent – Dok D;

7.Illi permezz ta' ittra legali datata 4 ta' Ottubru 2016 ntbghatet ittra nterpellatorja ohra imma l-konvenut baqa nadempjenti – Dok E;

8. Illi jibqa l-fatt li l-gnien ma huwies propjeta tal-intimat u qed jigi okkupat minnu abbuzivament u illegalment;

9.Illi l-intimat ma ghandu l-ebda dritt ta' propjeta jew uzu esklussiv fuq il-gnien li huwa propjeta jew uzu esklussiv fuq il-gnien li huwa proprjeta tas-socjeta rikorrenti u ghalhekk ma ghandu l'ebda dritt li jizviluppa l-istess bhala parti integrali tal-appartament tieghu;

10. Illi s-socjeta rikorrenti ghamlet ricerka u nstab illi meta l-intimat permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Stefania Spiteri datat 24 ta' Lulju 2015 – Dok F – akkwista l-appartament numru tnejn u hamsin (52) huwa akkwista wkoll irregolarment l-gnien li hemm fuq l-faccata ta' dan l-appartament –

"The Vendor declares that the front garden attached to the said flat belongs to the said flat."

11.Illi ghalkemm avvzat milli jkompli bl'agir tieghu, l-intimat baqa inadempjenti;

Ghaldaqstant a bazi tar-ragunijiet fuq premessi, s-socjeta rikorrenti umilment titlob lil din il-Onorabbili Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara illi l-gnien li qieghed fuq il-faccata tal-appartament numru tnejn u hamsin (52) huwa proprjeta tas-socjeta rikorrenti;*
ii. *Tiddikjara li l-intimat ma ghandux dritt reali u/jew personali illi jizviluppa l-gnien de quo;*
iii. *Tordna lil intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhi kull zvilupp li ghamel fil-istess gnien, proprjeta tas-socjeta rikorrenti;*
iv. *Tinnomina perit u tawtorizza lis-socjeta rikorrenti biex jekk l-intimat jibqa inadempjenti fiz-zmien stipulate minn din il-Onorabbili Qorti, s-socjeta rikorrenti tkun tista teffettwa x-xogholijiet hija stess, u l-Perit jissorvelja x-xogholijiet kollox bi spejjez tal-intimat;*

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat ingunt in subizzjoni."

Rat **in-Nota**[2] ta' Ivan Camilleri tad-9 ta' Novembru, 2017 fejn espona:

"Illi permezz taghha. l-esponenti qieghed jammetti it-talba tar-rikorrenti kif dedotta."

Rat **il-verbal**[3] tal-20 ta' Novembru, 2017

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

1.Tiddikjara illi l-gnien li qieghed fuq il-faccata tal-appartament numru tnejn u hamsin (52) huwa proprjeta tas-socjeta rikorrenti;

2.Tiddikjara li l-intimat ma ghandux dritt reali u/jew personali illi jizviluppa l-gnien de quo;

3.Tordna lil intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhi kull zvilupp li ghamel fil-istess gnien, proprjeta tas-socjeta rikorrenti;

4. Tinnomina l-Perit Godwin Abela u tawtorizza lis-socjeta rikorrenti biex jekk l-intimat jibqa inadempjenti fiz-zmien tlett xhur mil-lum, s-socjeta rikorrenti tkun tista teffettwa x-xogholijiet hija stess, u l-Perit jissorvelja x-xogholijiet kollox bi spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez a karigu tal-intimati

Onor Imhallef Miriam Hayman

[2] A fol 63
[3] A fol 64

Kristie Xuereb

Deputat Registratur