MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum l-20 ta' Frar, 2018.

Rikors Numru 392/2016

James Aquilina
(K.I. Numru 464979 M)

vs.

Anthony Gatt
(K.I. Numru 483646 M) u martu
Maria Gatt (K.I. Numru 850749 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat iz-17 ta' Mejju, 2016, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament espona s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi hu proprjetarju ta' *"maisonette"* bin-numru civiku 10, fl-ewwel sular, Triq Carmelo Farrugia, Tal-Mirakli, Hal-Lija, u ta' garaxx u nofs rampa kif hemm indikati, (ara foll 7);

1.2. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond fis-sular terran elevat, bin-numru civiku 12, fl-istess triq indikata fil-paragrafu precedenti flimkien mal-garaxx hemm ukoll indikat u nofs id-"*drive-in*" komuni, (ara foll 17);

1.3. Illi l-garaxxijiet fuq indikati huma hdejn xulxin fil-livell ta' *"semi-basement"* taht l-imsemmija *"maisonettes"*, li ukoll ghandhom spazju komuni quddiemhom, (ara foll 19);

1.4. Illi fl-istess spazju quddiem l-imsemmija garaxxijiet gie stallat bieb kbir li jifred min-nofs l-imsemmi spazju komuni, (ara foll 19);

1.5. Illi l-intimati jippersistu li jzommu l-bieb *de quo* maghluq fid-diskrezzjoni taghhom u b'hekk, ir-rikorrenti ma jistax jaccedi jew juzufruwixxi ruhhu mill-partijiet komuni;

1.6. Illi l-intimati qed jippersistu jostakolaw l-access tar-rikorrenti u isosstnu li dan hu esklussivament taghhom, (ara foll 20);

1.7. Illi ghalkemm debitament interpellati biex inehhu l-imsemmi ostaklu biex ir-rikorrenti jkollu access liberu ghall-partijiet kollha komuni, l-intimati baqghu inadempjenti, (ara foll 22);

1.8. Illi ghalhekk adixxa din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.8.1. Tirridradizza s-sitwazzjoni fuq deskritta;

1.8.2. Taghti rimedju xieraq;

2. Rat id-digriet taghha datat it-30 ta' Mejju, 2016, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 27);

3.0. Rat ir-risposta datata l-15 ta’ Gunju, 2016, li permezz taghha sintetikament irrispondew bil-mod segwenti:

3.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti *stante* li:

3.1.1. Huma xtraw il-post taghhom permezz ta’ kuntratt datat is-7 ta’ Dicembru, 2015, *in atti* tan-Nutar Joseph Tabone in *bona fede*, (ara foll 34);

3.1.2. Huma xtraw l-istess post minghand l-awturi taghhom *tale quale*;

3.2. Illi jkun idoneju li jigu kjamati in kawza l-istess awturi tal-intimati Martin u Julie konjugi Mallia;

3.3. Illi hemm ukoll proceduri pendenti fl-ismijiet Anthony Gatt et vs. Martin Mallia et, (Rikors Numru 429/2016) fejn qed tintalab ir-rexissjoni tal-bejgh u danni relattivi;

3.4. Bl-ispejjez;

3.5. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat it-23 ta’ Mejju, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 138);

5. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-18 ta’ Lulju, 2017, (ara foll 142);

6. Rat il-verbal datat iz-17 t’Ottubru, 2017, li permezz tieghu l-abbli rapprezentant tal-intimati ddikjara li mill-provi prodotti hemm qbil li l-parti in kontestazzjoni quddiem il-garaxx proprjeta` tal-intimati hi effettivament proprjeta` komuni bejn ir-rikorrenti u l-intimati, (ara foll 151);

7. Tirrileva li ghalkemm l-intimati kienu debitament awtorizzati jipprezentaw sottomissjonijiet skritti in sostenn tat-tezi taghhom, (ara foll 138), dawn naqqsu li jottemporaw ruhhom fir-rigward, (ara foll 151);

8. Semghet ix-xhied prodotta;

9. Ezaminat id-dokumenti kollha prodotti inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati *in atti*;

10. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

11.1. Illi r-rikorrenti hu l-proprjetarju tal-*"maisonette"* numru 10 u tal-garaxx sottostanti fit-triq fuq indikata, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel);

11.2. Illi r-rikorrenti xtara l-istess permezz ta' kuntratt datat it-28 ta' Gunju, 2006, *in atti* tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, (ara foll 7), li fih hemm miktub espressament is-segwenti:

> "... *and including the undivided half share of the ramp which leads down to the two basement garages, one of which is hereby being sold to the purchaser*", (ara foll 14);

11.3. Illi min-naha l-ohra l-intimati huma proprjetarji tal-garaxx adjacenti ghal dak tar-rikorrenti, u dan, permezz tal-kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 2015, (ara foll 17), li fih hemm ukoll miktub is-segwenti:

> "... kif ukoll nofs indiviz tal-partijiet komuni tad-*drive in* li taghti access ghall- imsemmi *garage* ..., (ara foll 17);

11.4. Illi jigi sottolineat li l-ispazju mertu tal-procedura odjerna, indikat bl-isfar fil-pjanta pprezentata *in atti* mir-rikorrenti, (ara foll 19), hi espressament indikata li hi "*common part*" u komuni, (ara foll 19);

11.5. Illi din il-procedura kienet necessitata peress li l-intimati, bl-akbar disrispett ghall-principji sani tal-konvivenza civili, qabdu u unilateralment stallaw bieb ta’ sitt (6) metri, liema bieb jaqsam min-nofs l-ispazju komuni in dizamina;

11.6. Illi konsegwenza tal-istess ir-rikorrenti safa mcahhad mill-proprjeta` li hu ghandu in komunjoni mal-istess intimati u ghalhekk, gie mcahhad mid-dritt ghat-tgawdija tal-istess proprjeta`;

11.7. Illi ghalkemm l-intimati kienu interpellati biex inehhu l-imsemmi bieb u jpoggu lir-rikorrenti fl-istess posizzjoni li hu kellu qabel l-intervent illegali u egoistiku taghhom, dawn baqghu inadempjenti;

Ikkunsidrat:

12.0. Illi ghar-risoluzzjoni tal-procedura odjerna ghandhom issa jigu indirizzati l-eccezzjonijiet tal-intimati li jistghu jigu elenkati taht is-segwenti kapijiet:

12.1. Illi **akkwistaw il-proprjeta`** ***de quo in bona fede*** **u** ***tale quale***, (ara paragrafu numru tnax, (12.), aktar ’l quddiem);

12.2. Illi ghandhom jigu **kjamati in kawza** l-awturi fit-titolu li bighawlhom il-proprjeta` *de quo*, (ara paragrafu numru tmintax, (19.), aktar ’l quddiem);

12.3. Illi hemm **proceduri ohra** fir-rigward, (ara paragrafu numru tlieta u ghoxrin, (24.), aktar ’l quddiem);

Ikkunsidrat:

A. **L-Akkwist tal-Proprjeta` mill-Intimati:**

13. Illi taht dan il-Kap l-intimati jeccepixxu li akkwistaw il-fond *de quo* mertu tal-procedura odjerna *tale quale* u *in bona fede*;

14. Illi f’dan ir-rigward ghandu jkun pacifiku li fil-kompra-vendita` il-presunzjoni hi dejjem li l-partijiet ikunu ikkuntrattaw in *bona fede*;

15. Illi *di piu`* minn ezami tar-rizultanzi prodotti ma jirrizulta xejn li jista’ jindika li fil-kompra-vendita` taghhom l-intimati kellhom xi problemi fir-rigward;

16. Illi fir-rigward tal-affermazzjoni tal-intimati li huma xtraw l-imsemmija proprjeta` *tale quale*, issir referenza ghall-artiklu 1408 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta (minn issa ’l quddiem Kap 16 kull fejn tirrikorri), li jistabbilixxi li vendita bil-patt *tale quale* tirreferi ghall-garanzija ghal difetti latenti;

17. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li din l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimati hi irrilevanti ghall-vertenza in dizamina *stante* li kontra dak hawn indirizzat mill-intimati, il-procedura odjerna tirrigwarda minflok l-eskluzjoni ta’ uzu unilaterali ta’ haga detenuta in komunjoni minn komproprjetarju;

18. Illi in vista tal-premess din l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

B. **Il-Kjamata in Kawza tal-Awturi tal-Intimati:**

19. Illi taht dan il-Kap l-intimati jeccepixxu li ghandhom jigu kjamati in kawza l-proprjetarji precedenti li minghandhom huma xtraw il-proprjeta` mertu tal-procedura odjerna;

20. Illi pero` jirrizulta pacifiku li t-talba tar-rikorrenti hi indirizzata unikament fuq l-allegat agir tal-intimati li unilateralment u minghajr is-suffragju tal-ligi, huma qabdu u stallaw il-kancell mertu tal-kontestazzjoni odjerna;

21. Illi konsegwentement huma biss l-intimati li ghandhom l-interess guridiku li jirrispondu ghat-talbiet tar-rikorrenti *stante* li dawn huma indirizzati biss fil-konfront taghhom u mhux tal-proprjetarji precedenti tal-imsemmi fond;

22. Illi in effett, dawn il-proprjetarji precedenti huma kompletament estraneji ghall-vertenza in dizamina *stante* li huma ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-istallazzjoni tal-bieb in kwistjoni;

23. Illi in vista tal-premess, anke din it-tieni (2) eccezzjoni ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

C. **L-Ezistenza ta' Proceduri Ohra:**

24. Illi taht dan il-Kap l-intimati jeccepixxu li peress li jirrizulta li hemm proceduri pendenti bejnhom u l-aventi kawza taghhom, din il-procedura taqa';

25. Illi l-iskop tal-imsemmija procedura hu li l-kuntratt ta' kompra-vendita` ta' bejniethom jigi allura rexiss;

26. Illi f'dan ir-rigward jigi immedjatament ribadit li l-imsemmija procedura hi ghal kollox irrilevanti ghall-procedura odjerna *stante* li hawn qed jigi biss ezaminat operat unilaterali tal-intimati li effettwa d-dritt ta' tgawdija ta' proprjeta` mizumuma minnhom in komunjoni mar-rikorrenti;

27. Illi konsegwentement, ikun x'ikun l-ezitu tal-procedura indikata mill-intimati, din tkun ghal kollox estraneja u irrilevanti ghall-vertenza odjerna li hi kolpita bih il-qorti *de quo*;

28. Illi in vista tal-premess, anke din it-tielet (3) eccezzjoni ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

29.0. Illi fil-konfront tat-talbiet tar-rikorrenti isir referenza ghas-segwenti artikli pertinenti tal-Kodici Civili:

29.1. Illi fir-rigward tal-komproprjeta` l-artiklu 490 tal-Kap 16 jistipula s-segwenti:

> "(1) L-ishma tal-komproprjetarji jitqiesu sakemm ma jigix ippruvat il-kuntrarju, li huma ndaqs;

"(2) Kull komproprjetarju jidhol fil-vantagg u fil-pizijiet tal-Komunjoni, skont is-sehem tieghu";

29.2. Illi fir-rigward l-artiklu 491 tal-istess Kap jistipula is-segwenti:

"Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta –

"a. li jinqeda bil-haga skont id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;

"b. li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skont il-jeddiet taghhom";

29.3. Illi finalment l-artiklu 493 tal-istess Kap jistipula li:

"Ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd";

30. Illi skont ir-rapport peritali *ex parte* ipprezentat *in atti* mir-rikorrenti u datat it-13 ta' Mejju, 2016, l-imsemmi perit hemm indikat jistabbilixxi s-segwenti:

"*'common parts'*, *for vehicular manoeuvring.... Upon inspection, it is evident that there has been an illegal development in which part of the 'common parts' has been closed off and connected to the neighbouring garage (right hand side), such depriving Mr Aquilina the use of the common parts in its entirety*";

31. Illi jigi sottolineat li l-intimati ma ressqu l-ebda prova li tmur kontra l-affermazzjoni tal-perit *ex parte* fuq riferit, u ghalhekk il-qorti m'ghandha l-ebda alternattiva hlief li tistrieh fuq l-imsemmija affermazzjoni, tal-perit *ex parte* fuq indikat;

Ikkunsidrat:

32. Illi f'dan ir-rigward issir ukoll referenza ghall-kuntratt ta' kompra-vendita` *in atti* tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat it-28 ta' Gunju, 2006, li permezz tieghu r-rikorrenti xtara l-fond in dizamina fejn fil-klawsola b. a foll 13 tal-istess hemm espressament indikat is-segwenti:

> "... *and including the undivided half share of the ramp which leads down to the two basement garages, one of which is hereby being sold to the purchaser", (ara foll 14*);

33. Illi *di piu`* fil-kuntratt ta' kompra-vendita *in atti* tan-Nutar Dottor Joseph Tabone datat is-7 ta' Dicembru, 2015, jirrizulta wkoll stipulat is-segwenti:

> "... kif ukoll nofs indiviz tal-partijiet komuni tad-*drive in* li taghti access ghall-imsemmi *garage* ...", (ara foll 17);

Ikkunsidrat:

34. Illi in vista tal-klawsoli kontrattwali fuq elenkati ghandu jkun pacifiku li kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati ghandhom in-nofs indiviz tad-*drive in* mertu tal-kontestazzjoni odjerna;

35. Illi konsegwenza tal-istess jirrizulta assodat li l-ispazju li jigi ezattament quddiem il-garaxxijiet tal-kontendenti, li hu l-mertu tal-vertenza odjerna, hu effettivament spazju komuni li jappartjeni lill-istess kontendenti b'mod indiviz, u li ghalhekk hadd mill-partijiet m'ghandu jarroga ghalih u jestrometti lill-parti l-ohra;

Ikkunsidrat:

36. Illi jigi osservat li hu assolutament pacifiku li dak mizmum in komun ma jistax jinbidel unilateralment minn wiehed mill-komproprjetarji *stante* li dan ikun ekwivalenti ghal uzurpazzjoni indebita;

37. Illi in effetti jirrizulta li l-intimati, non-kuranti mill-principji legali u ta' konvivenza civili fuq indikati, arrogaw ghalihom il-parti komuni mertu tal-procedura odjerna, stallaw bieb ta' sitt (6) metri fuq l-istess (ara foll 3 u 44), u addirittura zammew l-istess bieb imsakkar, (ara foll 49), biex b'hekk l-uzu tal-istess ikun specifikatament rizervat ghalihom bl-eskluzjoni tar-rikorrenti;

38. Illi *di piu`*, l-istallazzjoni fiha nnifisha tal-bieb in dizamina effettivament tikkostitwixxi zvilupp illegali *stante* li ma jirrizultax li kien hemm xi permess mill-awtorita` tal-izvilupp kompetenti fir-rigward, (ara foll 44);

39. Illi ghalhekk, stante li jirrizulta assodat li l-intimati inqdew bl-istess stallazzjoni illegali minnhom eretta "kontra l-interess tal-komunjoni" u "b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun", l-agir tal-intimati fuq elenkat jirrizulta li jmur kontra l-obbligu taghhom *qua* komproprjetarji u ghalhekk qed jilledu l-artiklu 491 tal-Kap 16 fuq riprodott, (ara paragrafu numru tmienja u ghoxrin punt tnejn, (29.2.) fuq indikat;

Ikkunsidrat:

40. Illi *di piu`*, l-istess perit *ex parte* isosstni li:

> "... anke skont l-indikazzjonijiet tal-Awtorita` tal-Ippjanar irid ikun hemm spazju bizzejjed li karozza tkun tista timmanuvra fl-area in dizamina", (ara foll 43);

41. Illi skont l-istess l-istess perit, dan l-ispazju ghall-manuvrar ta' vettura ma jirrizultax, (ara foll 43);

Ikkunsidrat:

42. Illi ghandu jkun pacifiku li l-istallar tal-bieb in dizamina daparti tal-intimati fi proprjeta` minnhom mizmuma in komunjoni mar-rikorrenti jammonta ghal tibdil tad-destinazzjoni tal-ispazju komuni, u dan anke b'mod li jippreklud lir-rikorrenti milli jutilizza l-parti mizmuma in komunjoni fit-totalita` taghha kif hu dovut;

Ikkunsidrat:

43.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li r-rikorrenti ipprova l-kaz tieghu skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

43.1. Takkolji t-talbiet tar-rikorrenti;

43.2. Tirrespingi r-risposti kollha tal-intimati;

43.3. Tiddikjara li l-ispazju quddiem il-garaxxijiet in dizamina mertu tal-procedura odjerna hu spazju mizmumin komun bejn il-kontendenti odjerni;

43.4. Tordna ghalhekk li fi zmien xahrejn (2) mill-lum il-bieb stallat mill-intimati fil-parti komuni fuq indikata jigi imnehhi a spejjez tal-intimati;

43.5. Illi fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti biex inehhi l-imsemmi bieb hu stess, u dan, a spejjez tal-intimati;

43.6. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-intimati.

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI