MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2006

Citazzjoni Numru. 43/1998/1

Ulysses Village Company Limited

vs

Salvu Ellis u Richard Ellis, f'ismu u okkorrendo ghan-nom u n-rapprezentanza ta' missieru l-imsiefer Anton Ellis u ghal kull interess li jista' jkollu r-Registratur ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

Ic-citazzjoni attrici taqra hekk:

" Peress illi s-socjeta' attrici bhala proprjetarja ta' diversi flats formanti parti minn Ulysses Village fix-Xlendi, Ghawdex, kienet fil-pussess indisturbat, flimkien mas-sidien ta' diversi flats ohra formanti parti mill-istess Ulysses Village ta' porzjon art illi a sua volta tifforma parti mill-partijiet komuni ta' dan it-territorju;

U peress illi dan l-ahhar, u ezattament fit-tlieta u fl-erbgha ta’ Dicembru elf disa’ mija sebgha u disghin (1997), intom konvenuti jew min minnkom personalment u permezz ta’ kuntratturi mqabbda minnkom bdejtu taghmlu xoghol ta’ tahmil u demolizzjoni f’parti sostanzjali minn dawn il-partijiet komuni ntizi sabiex jibnu maisonette illi kienet ser tokkupa parti sostanzjali mill-istess partijiet komuni, u b’hekk ikkommettew spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu tas-socjeta’ attrici;

U peress illi intom konvenuti qeghdin tirrifjutaw illi tispurgaw l-ispoll minnkom kommess, u illi jieqfu mill-kostruzzjoni ntiza minnhom tant illi l-attrici kienet kostretta sabiex flimkien ma’ proprjetarji ohra ta’ flats fl-istess block titlob l-ispedizzjoni ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra taghhom, liema mandat igib ir-riferenza “Ulysses Village et vs Salvu Ellis” Rikors numru 573/97 liema rikors gie finalment degretat b’ezitu favorevoli ghas-socjeta’ attrici;

U peress illi l-attrici trid illi jigi spurgat l-ispoll kommess minnkom konvenuti jew min minnhom u qeghdha tistitwixxi din il-kawza ghal dan l-iskop; bid-dikjarazzjoni espressa illi l-kawza qeghdha tigi stitwita wara l-iskadenza ta’ xahrejn mid-data tal-kummissjoni tal-att spoljattiv, u illi minkejja dan, intom konvenuti kontu b’nota prezentata fl-atti tal-mandat fuq imsemmi fit-30 ta’ Jannar 1998 intrabttu u ddikjarjatu illi m’intomx sejrin tissollevaw il-perjodu ta’ dekadenza ta’ xahrejn fl-eventwalita’ illi l-attrici tkun kostretta tipprocedi ghal din il-kawza ghaliex il-partijiet ma jkunux lahqu ftehim bonarju;

U peress illi r-Registratur ta’ l-Artijiet qieghed jigi nkluz fost il-konvenuti biss sabiex l-atturi jikkonformaw ruhhom mal-ligi stante illi l-fond de quo jinsab f’arja ta’ registrazzjoni.

Ghidu ghalhekk intom konvenuti jew min minnkom ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti tiddikjara:

1. intom konvenuti jew jew min minnkom ikkommettejtu spoll vjolenti u klandestin ghad-dannu ta’ l-atturi meta fit-3 u fl-4 ta’ Dicembru 1997, jew granet verjuri, intom jew jew

min minnkom personalment jew permezz ta' terzi nkarigati minnkom wettaqtu xoghlijiet illi bis-sahha taghhom intom uzurpajtu u okkupajtu parti mill-partijiet komuni tal-Ulysses Village fix-Xlendi illi kienu fil-pussess ta' l-istess socjeta';

2. konsegwentement tikkundannakom jew min minnkom sabiex tispurgaw l-ispoll minnkom kommess billi tnehhu u tirrimwovu x-xoghlijiet kollha illi saru minnkom fl-imsemmija partijiet komuni u tirripristinaw l-istess partijiet ghall-istat originali taghhom u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilkom prefiss;

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici illi taghmel ix-xoghlijiet necessarji hija stess a spejjez taghkom, u taht is-supervizzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fuq riferit kontra taghkom, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi minn issa ghaliha intom ingunti".

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta' attrici flimkien mal-lista tax-xhieda.

Illi ghal din ic-citazzjoni l-konvenuti irrispondew hekk:

- permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet (folio 17 et seq) "tal-konvenuti" fejn gew eccepiti s-segwenti eccezzjonijiet:

i. illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur nomine;

ii. illi l-konvenuti qed jikkontestaw li huma ghamlu xi xoghlijiet fil-partijiet komuni billi l-ispazju fejn saru x-xoghlijiet mertu tal-kawza ma jiffurmax parti mill-art komuni;

iii. illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess il-konvenuti kellhom fit-termini tal-kuntratti li jirregolaw dak l-ispazju u fit-termini tal-ligi kull jedd

jipprocedu bix-xoghol minnhom maghmul u l-attur ma kellu ebda jedd jopponi ghalihom;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

- permezz ta' nota ta' l-eccezzjonjiet tal-konvenut Registratur tal-Artijiet li eccepixxa:

i. illi huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza;

ii. illi bla pregudizzju ghas-suespost huwa jirrimetti ruhu ghall-gudizzju ta' din l-Qorti;

iii. illi huwa m'ghandux ibati spejjez;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati annessi man-noti tal-eccezzjonijiet rispettivi flimkien mal-lista tax-xhieda.

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkonsidrat:

Dina hija kawza ta' spoll privileggjat li s-socjeta' attrici ntavolat fuq seba' snin ilu u li kulma jirrizulta li sar fiha f'dan it-tul kollu ta' zmien, in linja ta' provi, hu l-prezentata ta' erba' affidavits u zewg kuntratti, li ghandu jinghad, ftit jew xejn jissostanzjaw l-ispoll lamentat mill-atturi. Hekk, bhala esemplifikazzjoni, fl-affidavit ipprezentat mid-direttur tas-socjeta' attrici (folio 27 et seq) hemm imsemmija biss il-proprjeta' li jinghad hija taghha, imbaghad, la hemm esebiti d-dokumenti li jsiru referenza ghalihom, u, in kwantu jista' talvolta jolqot il-meritu tal-kawza, hemm biss zewg paragrafi li f'termini spiccattivi jghidu illi "madwar sentejn u nofs ilu ghall-habta ta' l-4 ta' Frar 1997 il-

konvenuti bdew jaghmlu xi xoghlijiet fil-parking area, gnien u l-garage ta’ Mr Peter Dean” u “ahna r-residenti ta’ dan il-block meta sirna nafu b’dan ix-xoghol ghamilna mandat ta’ inibizzjoni kontra Salvu Ellis, bhala direttur. Minn hemm imbaghad infethu il-kawzi”. Jintrapella minn dan l-affidavit li l-kwistjoni hawnhekk kienet apparentement gja ngabet a konjizzjoni ta’ din il-Qorti fil-pettitorju. Mill-bqija pero’ ftit jew xejn hemm hjiel li jissostanzja l-allegat spoll u huwa biss indott li l-ispoll jikkoncerna zvilupp fil-‘parking area’ u “gnien” intizi bhala partijiet komuni. F’hiex jikkonsisti l-ispoll veru u proprju pero’ sa hawnhekk baqa’ mistur u nieqes minn dettalji spjegattivi. Xi accenn ta’ dawn jinstabu fl-affidavit (folio 38 et seq) li jekk xejn jaghti deskrizzjoni tat-topografija tal-izvilupp u jiddeskrivih li jikkonsisti f’korpi ta’ appartamenti divizi f’erba units b’*front garden* fuq quddiem u iehor retropost, u l-korpi ta’ fuq u t’isfel mifruda b’art imdaqsa li tintuza bhala parkegg izda ppjanata li fiha tinbena pixxina komuni. Mill-bqija id-dikjarant jghid illi edott li s-socjeta’ attrici ghanda diversi appartamenti f’dan l-izvilupp u li l-konvenut Salvu Ellis jew xi kumpanija tieghu huwa wkoll proprjetarju ta’ xi appartamenti. Mill-bqija pero’ l-affidavit jaccenna biss ghal xi xoghol li nnota kien qieghed isir fuq sit “illi qabel kien garage/store ta’ Dean” u kien *imiss* ma’ l-ispazju ppjanat li fih ssir il-pixxina.

Illi anka li kieku, kif donnu jirrizulta, izda *dato ma non concesso*, li sar xi xoghol koncernanti lil Dean, dan ma jidholx fil-meritu ta’ din il-kawza stante illi huwa *res inter alios acta*.

Illi huwa car mit-termini stess tac-citazzjoni illi l-azzjoni esperita mis-socjeta’ attrici hi dik ta’ spoll u fil-fehma ta’ din il-Qorti l-kawza tippekka primarjament billi ma giex pruvat l-fatt ta’ l-ispoll, cjoe’ s-semplici molestja jew turbattiva vjolenta jew klandestina fil-konfront tas-socjeta’ attrici manifest fil-godiment tad-dritt minnha pretiz . Ukoll, essendo din l-azzjoni ntiza sabiex tiggarantixxi s-sikurezza u l-ordni pubbliku, u li temani u tittratta disposizzjoni ta’ ligi eminentement ta’ ordni pubbliku, trid

tigi ezercitata fiz-zmien tassattiv ta' xahrejn mill-att spoljattiv.

Illi ghal dak li jikkoncerna l-konvenut Registratur ta' l-Artijiet huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur.

Ghalhekk, tiddeciedi u taqta', billi tichad it-talbiet tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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