MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 1113/2007

O and V Limited.

vs.

Sarex Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ O And V Limited datat 26 ta’ Otturbu 2007 a fol. 1 tal-process fejn esponiet:-

L-Oggett tal-Kawza .

Din il-kawza qeghda ssir fl-ewwel lok sabiex jitnehha bieb ta' *garage* mqieghed mis-socjeta' konvenuta f’*driveway* li hi komuni bejn iz-zcwg kontendenti, u li permezz ta' liema bieb is-socjcta' konvenuta approprjat ruhha minn

proprjeta' komuni abbuzivament u minghajr il-kunsens tas-socjeta' attrici.

Is-socjetajiet kontendenti huma proprjetarji ta' zewg bicciet art (illum zviluppati u konvertiti f’zewg binjiet separati konsistenti f’showrooms, ufficcji u mhazen) liema *plots* kienu jiffurmaw parti minn zewg bicciet art bl-isem "Tar-Raddiena" gewwa Birkirkara.

Illum il-bini appartenenti lis-socjeta' attrici huwa Keimar Building, Triq Dun Karm, Birkirkara, izda b'access ukoll minn triq Giovanni Mamo, Birkirkara, filwaqt li dak appartenenti lis-socjcta' konvenuta hu accessibbli minn Triq Giovanni Mamo, Birkirkara.

Meta z-zewg socjetajiet kienu qeghdin fil-fazi li jizviluppaw il-proprjetajiet rispettivi taghhom, huma kienu lahqu ftehim ta' tpartit bejniethom, li jinsab miktub f’kuntratt fl-atti tan-Nutar Roland John Wadge u pubblikat fit-13 ta' Jannar 2003. (Dokument "A").

In forza ta' dan il-kuntratt is-socjeta' konvenuta kienet ittrasferiet bicca art lil dik attrici, u in kontrakkambju. Is-socjeta' attrici kienet ittrasferit in-nofs indiviz ta' bicca art ohra ta' kejl ta' cirka sebgha u erbghin metru kwadru (47mk) u tikkonfina mill-Majjistral ma’ Triq Giovanni Mamo, Xlokk ma’ beni ta' Sarex Limited u Grigal ma’ beni ta' O and V Limited, kif ahjar deskritta fuq l-istess kuntratt u kif tidher delineata fuq it-tliet pjanti li huma annessi mal-istess kuntratt (u mieghu esebiti). Din il-bicca art ghandha sservi ta' *drive way* komuni u ghalhekk l-art hekk deskritta u indikata hija proprjeta' komuni tal-kontendenti.

Illi waqt il-process tal-bini Ivan Azzopardi kien staqsa lil Edward Magro, impjegat tas-socjeta' attrici jekk kienx ikun permissibbli ghalih illi minn zmien ghall-iehor huwa jipparkja l-vannijiet tieghu fil-parti ta' gewwa nett tad-*driveway*. Magro kien wiegbu li ma jkunx hemm oggezzjoni li dan jipparkja hekk .

Izda irrizulta illi minghajr ma talbet ebda kunsens, is-socjeta' konvenuta wahhlet bieb (*vide* 4 ritratti hawn ezibiti

u markati Dokumenti "B " "C ". "D" u "E") fil-parti ta' gewwa tad-*drive way* (fil-parti fejn Azzopardi talab li jipparkja l-vannijiet - *vide* pjanta spjegattiva Dokument "F"), u ghalhekk f'daqqa wahda s-socjeta' konvenuta approprjat ruhha minn dan l-ambjent, li minkejja li huwa komuni, illum gie rez inacccssibbli ghas-socjeta' attrici.

Inoltre, u fit-tieni lok, is-socjeta' konvenuta qieghda sikwit thalli skart mitluq fl-istess *driveway* kif jidher dokumentat fir-ritratti annessi (Dokumenti "G " u "H "), u dan kontra r-rieda tas-socjeta' attrici u kontra l-uzu u d-destinazzjoni tal-ambjent in kwistjoni li skont il-kuntratt fuq riferit skont liema, din l-art ghandha sservi bhala rampa, u mhux bhala post fejn jithalla l-iskart.

Illi s-socjeta' konvenuta baqghet tippersisti f'dan l-agir minkejja li giet interpellata b'ittra tat-22 f'Awwissu 2007 (Dokument "I").

Ir-Raguni Ghat-Talbiet

It-talba qieghda ssir ghaliex it-tqeghid tal-bieb ilmentat huwa ksur ta-drittijiet tas-socjeta' attrici bhal ko-proprjetarja tal-art deskritta fil-paragrafu 5 supra, u kontra d-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 491 (b) tal-Kap.16**, u ghalhekk dan ghandu jitnehha.

Inoltre, is-socjeta' konvenuta, interpellata permezz ta' ittra msemmija (Dokument "I") sabiex tnehhi l-bieb in kwistjoni, mhux talli ma ottemperatx ruhha, izda b'arroganza kbira irritornat l-ittra maghluqa billi hallietha taht il-bieb tas-socjeta' attrici.

Ukoll, it-tqieghed ta' skart f'ambjent komuni kif fuq deskritt huwa ksur tal-**artikolu 491 (a) tal-Kap 16** u jikkawza pregudizzju lis-socjeta` attrici kemm ghaliex jigbor il-hmieg kemm ukoll ghaliex ikerrah l-ambjent.

It-Talbiet

Illi ghalhekk l-istess attur talab lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Din il-Qorti m'ghandhiex tiddikjara illi t-tqeghid tal-bieb hawn fuq deskritt u illustrat permezz tad-dokumenti ezibiti li bih is-socjeta` konvenuta qed taghlaq parti mir-rampa komuni, u qieghda tiehu ghaliha l-uzu eskluziv ta' dik il-parti mir-rampa komuni kif fuq deskritt u illustrat, huwa agir abuziv, illegali u bi ksur tad-drtiijiet tas-socjeta' attrici bhala ko-proprjetarja tar-rampa komuni fuq deskritta; u

2. Tiffissa zmien qasir u perentorju sabiex is-socjeta' konvenuta tnehhi dan il-bieb u kull ostakolu iehor sabiex ir-rampa kollha fuq imsemmija tkun miftuha u accessibbli ghas-socjcta' attrici; u

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lis-socjeta' attrici tnehhi l-bieb u kull ostakolu iehor hi stess, okkorrendo taht supervizjoni ta' perit, u dan a spejjez tas-socjeta` konvenuta; u

4. Tiddikjara illi t-tluq ta' skart, kaxxi u kull ingombru iehor min-naha tas-socjeta' konvenuta fir-rampa komuni huwa wkoll agir abuziv u ksur tal-ligi u jikkawza pregudizzju lis-socjcta' attrici; u

5. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex tieqaf minnufih milli titlaq tqieghed jew tiddepozita kwalsiasi skart, kaxxi jew ingombru iehor fi kwalunkwe parti tar-rampa komuni, u dan taht is-sanzjoni tad-disprezz;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta li tibqa' ngunta minn issa stess ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti (Dok “A” sa Dok “I”) tal-atturi a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat li din ir-rikors kien appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas- 9 ta’ Jannar 2007.

Rat ir-risposta ta’ Ivan Azzopardi datata 19 ta’ Novembru 2007 a fol. 20 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi fl-ewwel lok it-talbiet kif maghmula ma jistghux jigu milqugha peress illi kuntrarjament ghal dak li qieghed jigi premess, dak li qed tillamenta minnu s-socjeta' attrici la sar b'mod abbuziv, la b'mod illegali, u lanqas bi ksur tad-drittijiet taghha, u dan *stante* li l-istess socjeta' attrici tammetti illi dan kollu sar bil-piena konsapevolezza taghha kif irrizulta mhux biss mill-premessi tal-istess rikors promotur, izda anke mill-ittra esebita bhala Dok. 1 datata 22 ta' Awwissu 2007 mal-istess rikors. Kwindi s-socjeta' konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li l-istess bazi li fuqha huma konfezzjonati t-talbiet, jikkrollaw fid-dawl ta' dan kollu.

2. Illi sa fejn jirrigwarda dik il-parti tar-rampa li qed jinghad li nghalqet permezz ta' bieb u li ghadha komuni, u li t-tnehhija taghhom qed tintalab a bazi tal-**artikolu 491 A** u **B tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta**, irid jigi sottomess illi fid-dawl tal-awtorizzazzjoni tal-istess socjeta' attrici, il-haga qed tigi uzata skont id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu bejn il-kontendenti stess, u *di piu'* illi l-bieb installat mis-socjeta' konvenuta ma sarx kontra l-interess tas-socjeta' attrici u lanqas b'mod li jimpediha milli kommodament tuza l-partijiet komuni skont il-jeddijiet taghha, u ghalhekk f’dan ir-rigward, it-talbiet tas-socjeta' attrici ghandhom jigu michuda.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tibdil fil-haga komuni ma sarx minghajr il-kunsens tas-socjeta' attrici, u kwindi huwa wiehed legali u skont il-ligi. Illi *se mai* l-azzjoni li kellha tesperita s-socjeta' attrici kien dak mhux li titlob it-tnehhija ta' dan il-bieb, li ma jehtieg ebda formalita' ohra ghajr ftehim bejn il-ko-propjetarji, izda li titlob li taghmel uzu minn dan il-bieb, u dik il-parti tal-propjeta' li ghadha komuni. F'dan ir-rigward irid jinghad ukoll illi s-socjeta' attrici qieghda tippromwovi l-azzjoni odjerna mhux ghax *qua* ko-propjetarja jehtigilha li taghmel uzu minn dik il-parti komuni, izda sabiex iddejjaq u tiwessa’ lis-socjeta' konvenuta.

4. Illi sa fejn jirrigwarda li qed jinghad lis-socjeta` konvenuta qieghda tikkawza ostakoli billi terhi xi materjal fir-rampa, anke kif jidher mill-istess ritratt esebit, dan ma

jikkostitwixxi ebda ksur ta' obbligi tal-koproprjetarju, sakemm tali depozitu ta' kaxxa ma johloq la tfixkil u lanqas ingombru, anke jekk jitqieghed fil-parti komuni, u dan kif se jigi pruvat fil-kors ta' din il-kawza, permezz ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti.

5. Illi kawntu jirrigwarda l-hames talba, din hija ghal kollox insostenibbli u mhux accettabli fil-ligi, u ghandha tigi rigettat indipendentement mit-talbiet l-ohra kollha.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 21 u 22 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2009 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' Ottubru 2009.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Sarex limited datata 22 ta' Gunju 2009.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>**II. KONSIDERAZZJONIJIET.**</u>

Illi f'din l-azzjoni s-socjeta' attrici qed taghmel zewg ilmenti (a) li minghajr il-kunsens taghha s-socjeta' konvenuta wahhlet bieb (*vide* 4 ritratti hawn ezibiti u markati Dokumenti "B " "C ". "D" u "E") fil-parti ta' gewwa tad-*drive way* (fil-parti fejn Azzoppardi talab li jipparkja l-vannijiet - *vide* pjanta spjegattiva Dokument "F"), li hija komuni ghaz-zewg partijiet (kuntratt datat 13 ta' Jannar 2003 – Dok. "A") u b'hekk is-socjeta' attrici qed tallega li s-socjeta' konvenuta approprjat ruhha minn dan l-ambjent, li

minkejja li huwa komuni, illum gie rez inaccessibbli ghas-socjeta' attrici u b'hekk hemm ksur tad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 491 (b) tal-Kap. 16**; (b) l-istess s-socjeta' konvenuta qieghda sikwit thalli skart mitluq fl-istess *driveway* (Dok. "G " u "H "), u dan kontra r-rieda tas-socjeta' attrici u kontra l-uzu u d-destinazzjoni tal-ambjent in kwistjoni li skont il-kuntratt fuq riferit , din l-art ghandha sservi bhala rampa, u mhux bhala post fejn jithalla l-iskart u konsegwentement qed jigi allegat li hemm ksur tal-**artikolu 491 (a) tal-Kap. 16.**

Illi s-socjeta' konvenuta qed teccepixxi li l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi ghaliex qed tghid li l-bieb sar bil-kunsens tas-socjeta' attrici, u tghid li dan johrog minn ittra legali datata 22 ta' Awissu 2007 (Dok. "I" – fol. 14) u wkoll qed jinghad li l-haga qed tigi uzata skont id-disposizzjonijiet taghha u s-socjeta' attrici ghandha uzu tal-istess, u se mai l-azzjoni li kellha ssir kienet dik mhux li jitnehha l-bieb, izda li bi ftehim bejn il-partijiet u li hija titlob li taghmel uzu mill-istess bieb; dwar l-oggetti li jostakolaw ir-rampa, dan ma jikkostitwix ebda ksur tal-obbligi tal-koproprjetarji, la darba l-istess socjeta' attrici tista' tuza l-istess rampa.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' konvenuta wahhlet bieb (Dok. "B" sa Dok. "E") fil-parti ta' gewwa ta' *drive in*, liema *drive in* kienet intenzjonata u pattwit li tintuza in komun bejn is-socjetajiet kontendenti (kuntratt datat 13 ta' Jannar 2003 – Dok. "A") sabiex jaccedu ghall-proprejatjiet rispettivi taghhom, u dan il-bieb fejn inhu llum sar minghajr il-kunsens tas-socjeta' attrici u dan jinsab ikkonfermat kemm mir-rikors gurament u affidavits ta' Mariella Azzopardi (fol. 27), ta' Edward Magro (fol. 28) u Michael Azzopardi (fol 29). Jinghad ukoll li x-xhieda ta' Noel Calleja (13 ta' Mejju 2009 – fol. 81) prodott mis-socjeta' konvenuta bl-ebda mod ma tipprova li nghata xi kunsens mis-socjeta' attrici sabiex il-bieb isir fejn sar anzi jidher li l-istess bieb sar fuq struzzjonijiet specifici ta' Ivan Azzopardi ghan-nom tas-socjeta' konvenuta.

Illi f'dan il-kuntest is-socjeta' konvenuta *tramite* Ivan Azzopardi tallega li meta kien qed isir ix-xoghol fuq l-istess *drive in* huwa kien in kuntatt ma' Edward Magro u

jghid li s-socjeta' attrici ma ghamlet l-ebda ilment meta sar l-istess bieb (affidavit Dok. "IA" – fol. 33); izda dan ma jfissirx li l-istess bieb sar bil-kunsens tas-socjeta' attrici, li lanqas kienet rapprezentata mill-istess Edward Magro kif jixhed il-kuntratt tat-13 ta' Jannar 2003; ma' dan jizdied li fil-kontro-ezami ta' Edward Magro (14 ta' Jannar 2009 – fol. 46 u 52) huwa cahad li fid-data tal-kuntratt kien sar xi kliem li l-bieb kien ser isir mis-socjeta' konvenuta fejn inhu llum u f'posizzjoni differenti milli indikat fil-pjanti, u dan ifisser li inqas u inqas ma ta l-kunsens tieghu sabiex isir il-bieb fil-posizzjoni li sar u fejn jinsab attwalment; isegwi li din il-Qorti thoss li gie ppruvat li bl-ebda mod ma jista jinghad li s-socjeta' attrici tat il-kunsens taghha sabiex isir l-istess bieb fejn effettivament sar; fil-fatt is-socjeta' konvenuta tallega li bhala prova ta' tali kunsens hemm l-ittra tas-socjeta' attrici stess datata 22 ta' Awissu 2007 (Dok. "I" - fol. 14), izda fl-istess ittra jinghad car li fejn huwa prezentement il-bieb kien sar biss b'tolleranza tas-socjeta' attrici u certament dan ma' jammontax ghall-kunsens *da parte* tal-istess.

Illi f'dan il-kuntest jinghad li jirrizulta li l-bieb kif sar qed iservi sabiex il-parti li giet maghluqa bih, issir ta' uzu esklussiv tas-socjeta' konvenuta u b'hekk dan iwassal sabiex jinghad li s-socjeta' intimata qed tuza l-haga komuni mhux skont id-destinazzjoni taghha tant li teskludi lis-socjeta' attrici mill-uzu tal-istess parti tad-*drive in* kif jirrizulta car f'din il-kawza. La darba dan it-tibdil fil-haga sar minghajr il-kunsens tas-socjeta' attrici hemm ukoll ksur tal-**artikolu 493 tal-Kap. 16** u hawn issir riferenza ghall-kawzi **"Carmelo Cuschieri et vs Margaret sive Peggy Smith"** (Rik. Nru 889/92/DS – 22 ta' Mejju 2002); **"Josephine Bedingfield et noe vs Mario Caruana"** (Cit.Nru : 905/91/NA – 25 ta' Marzu 2002); u **"Saviour Portelli vs Francis Portelli"** (P.A. (RCP) – 27 ta' Novembru 2003).

Illi fl-ahharnett jinghad li fin-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta' konvenuta jinghad li s-socjeta' attrici kellha titlob mhux li jitnehha tali bieb izda li hija tkun tista' tuza l-istess bieb u saret riferenza ghas-sentenza **"Giovanni Bugeja vs Sac. Don Loreto Callus nomine"** (A.C. – 18 ta'

Gunju 1948 – Vol. XXXIIIB. i. 309) izda minn qari ta’ din is-sentenza jidher car li l-imsemmija decizjoni mhux qed tirreferi ghall-principji in materja. B’hekk l-eccezzjonijiet f’dan is-sens tas-socjeta’ konvenuta qed jigu michuda.

Illi t-tieni lment tas-socjeta’ attrici huwa li s-socjeta’ konvenuta qed thalli skart u wkoll tizgombra l-istess *driveway* u r-rampa formanti parti mill-istess u dan jinsab ukoll ikkonfermat kemm mir-ritratti (Dok. “G” u “H”) u mix-xhieda attrici, nkluza dik ta’ Alex Bezzina (13 ta’ Mejju 2009) u wkoll mix-xhieda prodotti mis-socjeta’ konvenuta (Joseph Muscat u Speranza Agius – 3 ta’ Marzu 2009. Ghalhekk f’dan is-sens l-allegazzjonijiet tas-socjeta’ attrici jinsabu lkoll ppruvati u jidher li jezistu l-elementi rikjesti sabiex jinghad li s-socjeta’ konvenuta qed tikser id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 491 (b) tal-Kap. 16** u dan anke in vista ta’ dak li hemm indikat fil-paragrafu (e) tal-kuntratt ta’ bejn il-kontendenti datat 13 ta’ Jannar 2003. Dan huwa kkonfermat mill-gurisprudenza nostrali nkluz fil-kawzi **“Giuseppina Farrugia vs Paolo Xuereb”** (P.A. (TG) – 30 ta’ Mejju 1944 – Vol. XXXII.ii.50) u **“Salvatore Sciortino vs Andrea Sciortino”** (A.C. – 27 ta’ Gunju 1955). F’dan is-sens it-talbiet attrici anke fuq dan l-ilment qed jigu milqugha.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha fis-sens hawn deciz.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta, **tilqa’ t-talbiet attrici fis-sens hawn deciz** b’dan illi:-

1. Tiddikjara illi t-tqeghid tal-bieb hawn fuq deskritt u illustrat permezz tad-dokumenti ezibiti li bih is-socjeta` konvenuta qed taghlaq parti mir-rampa komuni, u qieghda tiehu ghaliha l-uzu eskluziv ta' dik il-parti mir-rampa komuni kif fuq deskritt u illustrat, huwa agir abuziv, illegali u bi ksur tad-drittijiet tas-socjeta' attrici bhala ko-proprjetarja tar-rampa komuni fuq deskritta; u

2. Tiffissa zmien qasir u perentorju ta’ erbghin (40) gurnata sabiex is-socjeta' konvenuta tnehhi dan il-bieb u kull ostakolu iehor sabiex ir-rampa kollha fuq imsemmija tkun miftuha u accessibbli ghas-socjeta' attrici u dan kollox taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Arkitett Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dan l-iskop a spejjez tas-socjeta’ konvenuta; u

3. Fin-nuqqas li tali xoghol isir mis-socjeta’ konvenuta fit-terminu qasir u perentorju hawn stipulat, tawtorizza lis-socjeta' attrici tnehhi l-bieb u kull ostakolu iehor hi stess a spejjez tas-socjeta’ konvenuta, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Mario Cassar, li qed jigi nominat ghal tali skop ukoll a spejjez tas-socjeta` konvenuta; u

4. Tiddikjara illi t-tluq ta' skart, kaxxi u kull ingombru iehor min-naha tas-socjeta' konvenuta fir-rampa komuni huwa wkoll agir abuziv u jikkostitwixxi ksur tal-ligi u jikkawza pregudizzju lis-socjeta' attrici; u

5. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex tieqaf minnufih milli titlaq, tqieghed jew tiddepozita kwalsiasi skart, kaxxi jew ingombru iehor fi kwalunkwe parti tar-rampa komuni, u dan taht is-sanzjoni tad-disprezz.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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