



**PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 09 ta' Marzu, 2016

Citazzjoni Nru: 584/2012 AF

Cold Stores Property Development Limited (C30787)

vs

Cast Properties Limited (C37078)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-socjetà rikorrenti Cold Stores Property Development Ltd (C30787), li permezz tieghu wara li gie premiss illi:

B'kuntratt ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tal-21 ta' Jannar 2008 is-socjetà attrici bieghet lis-socjetà intimata l-appartament internament bin-numru C11 formanti parti minn Block C go kumpless ta' appartamenti maghrufa bhala Crown Marina Apartments, accessibbli dan il-korp minn Triq l-Imradd, Ta' Xbiex, inkluz f'dan il-bejgh il-bejt soprastanti l-imsemmi appartament li huwa "penthouse", u dan il-bejt kif soggett ghal kondizzjonijiet dwar restrizzjoni tal-uzu u access

kollox kif stipulat fl-imsemmi kuntratt pubbliku hawn anness Dok. A.

Dan l-ahhar sar maghruf li s-socjetà intimata talbet u ottjeniet permess mill-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) sabiex tgholli l-livell tal-appartament tagħha billi tibni gol-arja soprastanti l-appartament mibjugħ lilha kif imsemmi mis-socjetà attrici.

Is-socjetà attrici rregistrat l-opposizzjoni tagħha għal dan il-pjan minn naha tas-socjetà intimata u dan permezz ta' Proptest Gudizzjarju bid-data tat-13 ta' Marzu 2012 hawn anness Dok. B, debitament notifikat lis-socjetà intimata għaliex l-arja soprastanti il-bejt mibjugħ lis-socjetà intimata jappartjeni lis-socjetà rikorrenti.

Jirrizulta minn ittra tal-konsulent legali tas-socjetà intimata l-Avukat Dottor Stephen Thake tat-30 ta' Marzu 2012, hawn annessa Dok. C, li s-socjetà intimata qed tippretendi li meta hija xtrat il-bejt soprastanti l-appartamenti imsemmi, dan kien jfisser li l-konfini tal-proprjetà tagħha jestendu "usque ad coelum" bl-applikazzjoni tal-Artikolu 323 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Dan jikkostitwixxi millantazzjoni li tagħti lok għad-dritt mogħti lill-esponenti bis-sahha tal-artikolu 403 tal-Kodici tal-Procedura Civili (Kap 12), sabiex jigi prefiss terminu lill-intimati ta mhux iktar minn tlett xhur li fi zmienu s-socjetà l-intimata għandha tressaq azzjoni gudizzjarja in sostenn tal-pretensjoni tagħhom hekk magħmula jew fin-nuqqas jinzammu milli qatt izjed iressqu pretensjoni fir-rigward.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li permezz tal-ittra tal-konsulent legali tas-socjetà intimata l-Avukat Dottor Stephen Thake tat-30 ta' Marzu 2012, hawn annessa Dok. B, is-socjetà intimata ivvantat dritt ossia pretensjoni fil-konfront tar-rikorrenti kif intqal fuq.
2. Tippetfiggi terminu ta mhux iktar minn tlett xhur a tenur

tal-artikolu 403 tal-Kodici tal-Procedura Civili (Kap. 12), li fi zmienu s-socjetà intimata ghandha tressaq azzjoni gudizzjarja in sostenn tal-pretensjoni taghha hekk maghmula.

3. Fin-nuqqas li l-intimata tintavola azzjoni kif hekk ordnata u fiz-zmien lilha moghti kif intqal fuq, tigi ikkundannata ghas-skiet perpetwu ossia li tinzammu permezz tal-kundanna ta' din il-Qorti milli qatt izjed tressaq pretensjoni fir-rigward, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà l-intimata li tibqa' ingunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat ir-risposta g'uramentata tas-socjetà intimata Cast Properties Ltd (C37078) fejn gie exceptit illi:

It-talbiet tas-socjetà attrici huma nsostenibbli u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress illi skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna, l-elelmenti necessarji ghal gudizzju ta' jattanza jinkludu illi l-pretensjoni meqjusa bhala millantazzjoni mill-attur f'kawza ta' jattanza trid tkun spontaenja u allura mhux provokata bl-ghemil tal-istess attur. Jirrizulta anke ex admissis, illi l-ittra tal-konsulent legali tas-socjetà konvenuta – ritenuta bhala millantazzjoni mis-socjetà attrici f'din il-kawza – intbaghtet b'risposta ghal protest gudizzjarju prezentat mis-socjetà attrici kontra dik konvenuta.

L-allegat millantazzjoni kienet ittra mibghuta bla pregudizzju mill-konsulent legali tas-socjetà konvenuta lill-konsulent legali tas-socjetà attrici, fil-mori, kif inghad, tal-protest gudizzjarju. Illi skond il-gurisprudenza – Joseph Grech et vs John Amato et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili bil-31 ta' Jannar 2001 – id-diskussjonijiet bejn avukati dwar il-possibilità ta' transazzjoni ta' vertenza mhumiex ammissibbli bhala prova. Dan il-principju huwa wkoll assodat fil-kodici ta' etika u mgieba ghal avukati (Regola 12), li jistabilixxi illi diskussjonijiet barra mill-Qorti ma jinkixfux matul il-proceduri. Difficilment ghalhekk jista' jinghad illi ittra illi ma ghandha qatt tigi zvelata lill-Qorti tista' tiffirma l-meritu shih ta' kawza ta' jattanza.

Bhal ma jista' jigi verifikat mill-ittra esebita mis-socjeta attrici, fl-ittra tal-konsulent legali taghha, is-socjeta konvenuta stqarret biss fatti ovvji illi ma humiex kkontestati mis-socjeta attrici, cioe illi s-socjeta konvenuta kienet xtrat il-bejt tal-binja meritu tal-kawza. Is-socjeta konvenuta kienet ukoll fl-istess ittra iccitat il-ligi, Artikolu 323 tal-Kapitolu 16, u stiednet lis-socjeta attrici tispjega ghalfejn f'dan il-kaz partikolari l-ligi ma ghandhiex tigi applikata ghal fatti. Skond il-gurisprudenza, dan ma jista' qatt jikkostitwixxi millantazzjoni.

Ukoll fost l-elementi identifikati fil-gurisprudenza ghas-success ta' kawza ta' jattanza, l-attrici trid tkun fil-pussess almenu de facto u prima facie tal-oggett li tkun qeghda tikkawtela. Is-socjeta attrici ghandha ghalhekk turi illi b'xi mod kienet tipposjedi – ghal insaput tas-socjeta konvenuta, u bi ksur tal-ligi – arja ta' bejt proprjeta tas-socjeta konvenuta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-affidavits ipprezentati u semghet ix-xiehda prodotta.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti u n-nota responsiva tas-socjeta intimata.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Jirrizulta illi fil-21 ta' Jannar 2008¹ is-socjeta rikorrenti bieghet lis-socjeta intimata appartement ossia penthouse fil-Block C ta' kumpless ta' appartamenti maghrufa bhala "Crown Apartments", Triq l-Imradd, Ta' Xbiex. Fost affarijiet ohra il-kuntratt jistipula illi "*The roof of the block shall not be deemed a common area and is excluded from the common parts and is being transferred together with the apartment/penthouse subject to this deed, however the Purchaser shall have limited use of the roof as specified in the Planning Authority permit.*"

¹ Kuntratt tal-21.012008, fol 7 et seq

Fit-8 ta' Marzu 2012² inĥareġ permiss fir-rigward tal-applikazzjoni Nru PA/03857/09 li jirrigwarda "*Construction of upper level of penthouse to align height with front part of building and with adjacent buildings*" u cioé biex tinbena l-arja sovrastanti l-penthouse in kwistjoni.

Fit-13 ta' Marzu 2012³ is-soċjetà rikorrenti għamlet protest ġudizzjarju kontra s-soċjetà intimata fejn għarrfitha li ma kellha l-ebda dritt fuq l-arja tal-penthouse mibjugħ lilha ħlief għal dak id-dritt limitat ta' użu lilha konċess għall-finijiet ta' servizzi skont l-imsemmi kuntratt. "*Għalhekk kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni sabiex jogħla l-livell tas-saqaf tal-appartament tas-soċjetà protestata jkun invażjoni abbużiva u illegali tad-drittijiet proprjetarji tas-soċjetà protestanti fuq l-arja sovrastanti l-imsemmi appartament ossia penthouse tas-soċjetà protestata.*"

Fit-30 ta' Marzu 2012⁴, is-soċjetà intimata tramite d-difensur tagħha kitbet (*mingħajr preġudizzju*) lid-difensuri tas-soċjetà rikorrenti fejn għarrfithom illi b'riferenza għall-kuntratt tal-21 ta' Jannar 2008 li permezz tiegħu akkwistat il-penthouse in kwistjoni flimkien mal-bejt tal-blokka. "*In that deed my client acquired the apartment described in the deed (Apartment C11) together with the roof of the block. No mention is made of your clients' reserving any airspace overlying the roof and the legal presumptions set out at law in Article 323 of the Civil Code, would operate in my client's favour.*"

Fis-6 ta' Ġunju 2012 is-soċjetà rikorrenti intavolat il-kawża odjerna.

Ikkunsidrat illi l-kawża odjerna hija waħda ta' "**jattanza**": istitut partikolari regolat mil-liġi u mill-ġurisprudenza fejn parti ġġiegħel lil parti oħra li tkun għamlet xi millantazzjoni sabiex tressaq kawża dwar id-dritt allegat minnha fiż-żmien mogħti mil-liġi.

² Ara print out tas-sit elettroniku tal-MEPA, fol 76

³ Protest tas-soċjeta` rikorrenti, fol 51-52

⁴ Ittra legali mingħand is-soċjeta` rikorrenti, datata 30.03.2012, fol 53

Is-soċjetà rikorrenti intavolat din il-kawża a tenur tal-proċedura stabbilita bit-Titolu VIII, sub-titolu II "Fuq il-Ġudizzju ta' Jattanza", Artikoli 403 et. seq. tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 403 jipprovdi hekk:

"Meta f'atti ġudizzjarji, jew xort'oħra bil-miktub, persuna tippretendi li għandha xi jedd, il-parti li trid teħles din il-pretensjoni tista' fi żmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti żmien lill-persuna li ppretendiet li għandha dak il-jedd, biex igġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni."

F'sentenza mogħtija minn din il-qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet John Muscat vs Joseph Cost Chretien⁵, ġew stabbiliti l-elementi meħtieġa għas-suċċess ta' kawża ta' din in-natura, u cioé:

- (1) li l-millantazzjoni tkun tikkontjeni pretenzjoni li l-eżerċizzju tagħha jkun għad irid jiġi;
- (2) li ma tkunx determinata minn neċessità jew minn kawtela ġuridika;
- (3) li l-pretensjoni jkollha l-karattru li tista' tigi eżerċitata b'azzjoni ġudizzjarja; u
- (4) li l-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, speċifiku jew kapaċi li jiġi speċifikat, u li kwindi ma tkunx millantazzjoni ġenerika tad-drittijiet.

F'sentenza oħra mogħtija minn din il-qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet Maestro Joseph Gatt vs Joseph Aquilina⁶ ġie ukoll ritenut illi biex kawża ta' jattanza tirnexxi:

- (1) min jippromoviha għandu jipprova wkoll il-pussess tiegħu fuq il-ħaġa in kwistjoni ad esklużjoni ta' min ikun qiegħed jimmillanta l-pretensjoni tiegħu, u
- (2) li l-millantazzjoni trid tkun waħda spontanja u mhux

⁵ Joseph Muscat vs Joseph Cost Chretien, 31.05.1948, Prim' Awla, AVC

⁶ Maestro Joseph Gatt vs Joseph Aquilina, Prim' Awla, 07.04.2000, (konfermata fl-Appell fis-27.06.2003)

provokata.

Kienet fil-fatt saret referenza għas-sentenza "Contessina Maria Theuma Castelletti vs Angelo Camenzuli"⁷ fejn gie ritenut illi:

"Attesocché, come venne più volte deciso dai nostri Tribunali, non si può muovere azione di jattanza quando il possesso della cosa circa la quale ha luogo la millantazione, si trova presso il convenuto (Prim'Aula 'Trapani versus Vella' 20 aprile 1907, Coll.XX, 338; 'Massa versus Pace' 20 novembre 1907, XX, 373; 'Grech Delicata versus Agius' 9 gennaio, 1875, VII, 293); e pertanto l'attore in jattanza, volendo prevalersi del rimedio accordato con l'articolo 425 (illum 423) delle Leggi di Organizzazione e Procedura Civile, deve provare d'essere non soltanto possessore della cosa in litigio, ma di essere in confronto del convenuto il solo possessore (Prim'Aula 17 aprile 1871, V, 506 e 1 aprile, 1920 'Pellegrini versus Sammut'). Venne anche costantemente ritenuto che le allegazioni fatte in propria difesa in atti giudiziari dietro provocazione altrui non possono servire da cause al giudizio di jattanza (Collez. Vol. VII, 293; Vol. XVI, II, 337 e Vol. XXIV, I, 714)."

Applikat dan l-insenjament għall-każ in kwistjoni, jidher li s-soċjetà intimata għandha raġun meta tgħid li ċ-ċirkostanzi tal-każ ma jinkwadrawx taht din l-azzjoni.

L-isponjanjetà:

Fl-ewwel lok il-pretenzjoni tas-soċjetà intimata meqjusa bħala millantazzjoni mis-soċjetà rikorrenti mhix waħda spontanja iżda provokata mill-protest ġudizzjarju tal-istess soċjeta` rikorrenti. L-ittra tal-konsulent legali tas-soċjetà intimata Dr Stephen Thake (li fiha jidher li l-istess soċjetà intimata qed tippretendi li l-konfini tal-proprjetà tagħha jestendu *usque ad coelum* bl-applikazzjoni tal-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili) saret b'risposta għall-protest ġudizzjarju tas-soċjetà rikorrenti. Jidher għalhekk li l-isponjanjetà meqjusa fil-ġurisprudenza bħala essenzjali

⁷ Contessina Maria Theuma Castelletti vs Angelo Camenzuli, Appell Ċivili, Koll. Vol. XXVI.i.485

għall-eżercizzju tal-azzjoni ta' jattanza, hija nieqsa.

Il-pussess tal-attur ad esklużjoni ta' min qed jimmillanta l-pretensjoni:

Fit-tieni lok ma jistax jingħad li s-soċjetà rikorrenti kellha l-pussess tal-bejt in kwistjoni ad esklużjoni tas-soċjetà intimata.

Norman A Spiteri⁸ (direttur tas-soċjetà rikorrenti) xehed illi:

"Kemmi qabel kif ukoll wara li sari l-kuntratt fuq imsemmi, il-pussess tal-bejt baqa' f'idejna bħala sidien tal-block kif ukoll f' idejn il-proprjetarji l-oħra, li għandhom is-servizzi tagħhom fuq il-bejt tal-penthouse imsemmi. L-aċċess għal fuq il-bejt huwa liberu u miftuħ u ma jinvolvi dħul minn fuq l-ambjent tal-penthouse iżda mill-common parts tal-block partikolari. Lanqas ma hemm bżonn il-kunsens tas-soċjeta' proprjetarja tal-penthouse. Għandi ngħid ukoll li diversi drabi jiena tlajt għal fuq dan il-bejt, wara li sar il-kuntratt mas-soċjetà proprjetarja tal-penthouse, akkompanjat minn ħaddiema, sabiex nara x'ikun hemm bżonn minn żmien għal żmien fir-rigward ta' servizzi li jeżistu fuq il-bejt kif ukoll drabi oħra fl-interess tal-kumpanija tiegħi ma' terzi."

Victor Satariano⁹ (azzjonist fis-soċjetà rikorrenti u li kien direttur tagħha imma m'għadux) fix-xieħda tiegħu qal li huwa proprjetarju ta' apartment fil-blokka u bintu hija proprjetarja ta' apartment ieħor u dejjem telgħu fuq il-bejt in kwistjoni liberament biex jaċċedu għas-servizzi permezz ta' hatch aċċessibbli mill-partijiet komuni.

Roberta Satariano¹⁰ tikkonferma li bħala waħda mir-residenti tal-block C għandha dritt ta' aċċess minn fuq il-bejt tal-penthouse in kwistjoni. Tgħid li hija ma tużax il-bejt ħlief biex iżzomm is-servizzi tagħha u biex tagħmel il-manutenzjoni tagħhom.

⁸ Affidavit ta' Norman A Spiteri, fol 71-72

⁹ Xieħda ta' Victor Satariano, 21.03.2013, fol 66-67

¹⁰ Affidavit ta' Roberta Satariano, fol 75

Carlo Schembri¹¹ (li xtara l-penthouse in kwistjoni f'isem is-soċjetà intimata) fl-affidavit tiegħu jaċċenna għall-fatt li s-soċjetà intimata xtrat il-bejt in kwistjoni flimkien mal-penthouse. Huwa spjega kif f'isem l-istess soċjetà intimata huwa kien applika għall-permess sabiex jibni l-arja, liema permess fil-fatt inħareġ.

Minn dan kollu jidher li għalkemm is-soċjetà rikorrenti effettivament għandha aċċess għall-bejt in kwistjoni (flimkien ma' proprjetarji oħra tal-block) u effettivament tuża dan il-bejt meta jinqala' l-bżonn, ċertament li ma jistax jingħad li għandha l-pussess tiegħu ad esklużjoni tas-soċjetà intimata.

Konkluzjoni:

Għal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiċhad l-ewwel żewġ talbiet tas-soċjetà rikorrenti u tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tat-tielet talba.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jiġihallu mill-istess soċjetà rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG

¹¹ Affidavit ta' Carlo Schembri, fol 79