QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 14 ta' April, 2016

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 1190/2010

Jonathan Ellul, Angie Farrugia, Clayton Failla,
Noella Borg, Daniel Borg, Maria-Elena Galea

vs

Jesmond u Sandra konjugi Mercieca

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-17 ta' Novembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti kollha akkwistaw appartamenti jew penthouse formanti parti mill-korp ta' bini konsistenti f'zewg appartamenti u penthouse fi blokk bl-isem ta' "Meadow View Court" fi Triq it-Tenghud tax-Xaghri, Mosta, konfinanti mal-Lvant mat-Triq imsemmija, min-Nofsinhar ma' beni ta' Rita Bonnici u mit-tramuntana ma' beni ta' l-aventi causa ta' Wenzu Gauci, liema appartamenti nxtraw minghand Jesmond u Sandra konjugi Mercieca.

2. Illi Jonathan Ellul flimkien ma' Angie Farrugia akkwistaw il-penthouse internament numerata tlieta, formanti parti mill-korp ta' bini su citat, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutara Maria Briffa datat 13 ta' Gunju 2008, filwaqt illi Clayton Failla flimkien ma' Noella Borg akkwistaw l-appartament numerat tnejn formanti parti mill-korp ta' bini su citat, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Kristel-Elena Chircop datat 2 ta' Gunju 2008, u Daniel Borg flimkien ma' Maria-Elena Galea akkwistaw l-appartament internament numerat wiehed, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joanne Spiteri datat 17 ta' Ottubru 2008.

3. Illi r-rikorrenti kollha xtraw il-fondi taghhom minghand Jesmond u Sandra Mercieca fi zmien illi l-partijiet komuni ma kienux ghadhom finalizzati fosthom il-lift. Fil-fatt il-

kuntratt ta' Jonathan Ellul u Angie Farrugia jistabilixxi illi l-partijiet komuni inkluz il-lift kellhom ikunu lesti sal-4 ta' Gunju 2010.

4. Illi r-rikorrenti Clayton Failla u Noella Borg dahlu fi ftehim mall-intimati konjugi Mercieca datat tnejn (2) ta' Gunju 2008 u cioe fl-istess data tal-kuntratt ta' vendita, fejn f'din l-iskrittura, l-intimati obbligaw ruhhom li jlestu l-lift u partijiet ohra fil-komun sat-30 ta' Novembru 2008.

5. Illi minkejja din l-obbligazzjoni li l-intimati jlestu l-partijiet komuni, jirrizulta nuqqas fit-tlestija tal-lift u tat-tarag komuni.

6. Illi l-intimati Mercieca biddlu l-istruttura tat-tarag sabiex ikunu jistghu jinstallaw lift liema tarag huwa differenti minn dak li jidher fil-pjanti approvati mill-MEPA. IIIi ghaldaqsant wara li saru l-kuntratti ta' vendita mar-rikorrenti, l-intimati biddlu l-istruttura tat-tarag li mhux mibni skond l-arti u s-sengha.

7. IIIi l-lift kif propost mill-intimati ma jasalx sal-art tal-komun u ihalli targa gholja biex tinzel jew titla minn tali lift u dan imur kontra r-regolamenti tas-Sahha u s-Sigurta kif ser jigi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

8. Illi konsegwenza ta' dan, ir-rikorrenti ma jistghux jaghmlu uzu mill-appartamenti/penthouse taghhom stante illi l-lift ghadu mhux komplut u li t-tarag mhux mibni skond l-arti u s-sengha.

9. Illi wahda mill-proposti sabiex jirrimedja n-nuqqasijiet tieghu tal-lift, l-intimati Mercieca ipproponew li jaghmlu targa quddiem l-appartament tar-rikorrenti Maria-Elena Galea u Daniel Borg, liema targa tostakola l-access ghall-fond taghhom. Illi minkejja illi r-rikorrenti Galea u Borg ma ghandhomx uzu tal-lift huma jinsabu pregudikati bis-sitwazzjoni tat-tarag.

10. Illi konsegwentament, l-intimati Mercieca naqsu milli jonoraw dak maqbul minnhom u stabbilit fil-kuntratti ta' vendita fil-konfront tar-rikorrenti li jlestu l-partijiet komuni kif ukoll illi t-tibdil strutturali fit-tarag komuni li sar wara li saru l-kuntratti ta' vendita ma sarx skond l-arti u s-sengha.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:-

1. Tiddikjara illi l-intimati naqsu milli jonoraw l-obbligi taghhom stabbiliti fil-kuntratti ta' vendita u cioe illi jlestu l-partijiet komuni tal-blokk "Meadow View Court" fi Triq it-Tenghud tax-Xaghri, Mosta, inkluz il-lift sa Gunju 2010 minkejja illi gew interpellati diversi drabi.

2. Tlddikjara illi l-lift li kienu bdew jinstallaw l-intimati imur kontra r-regolamenti tas-sahha u s-sigurta u li mhux skond l-arti u s-sengha kif ukoll minghajr l-awtorizzazzjoni necessarja tal-awtoritajiet kompetenti.

3. Tiddikjara illi t-tarag tal-komun kif alterat mill-intimati mhux mibni skond l-arti u s-sengha u li dan ghandu jinbena kif muri fil-pjanti annessi mal-kuntratti ta' vendita.

4. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju u taht id-direzzjoni ta' perit nominandi huma jlestu x-xoghlijiet fil-partijiet komuni u cioe t-tarag u l-lift in konformi mar-regolamenti u ligijiet u mal-awtoritajiet kompetenti.

5. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fin-nuqqas li l-intimati jaghmlu x-xoghlijiet necessarji fiz-zmien prefiss moghti minn dina l-Onorabbli Qorti, jaghmlu x-xoghlijiet huma stess taht dawk il-provedimenti li l-istess Qorti jidhrilha xieraq u opportuni prevja okkorendo taht id-direzzjoni ta' perit nominandi;

Bl-ispejjez u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ohra ghal danni rizultanti kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok ma gietx rispettata l-procedura ghal fini ta' azzjoni kumulattiva u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.
2. llli fil-meritu, l-atturi mhux biss kienu jafu fejn gej il-lift u x'kienu l-konsegwenzi izda sahansitra kienu anke taw il-kunsens taghhom anke wara li bdew iqanqlu l-ilmenti taghhom u dan kif ser ikun pruvat fil-kors tal-kawza.
3. IIli kwantu jirrigwarda t-targa li jilmentaw minnha Maria-Elena Galea u Daniel Borg, ma hux minnu li din qieghda tostakola l-access ghall-appartament u ghalhekk anke dan l-ilment hu infondat.
4. llli kwantu jirrigwarda l-ilment tat-tarag, dan huwa mibni skond l-arti u s-sengha u jinsab f'pozizzjoni ghal kollox skond kull ftehim li kien jezisti bejn il-partijiet, liema ilment qieghed ikun avvanzat unikament sabiex issir pressjoni fuq il-konvenuti.
5. IIli kif ser jigi pruvat fil-kors tal-kawza, bla pregudizzju ghas-suespost, b'ghemilhom, l-istess atturi irratifikaw kull obbligazzjoni di fronte tal-esponenti.

Salv risposti ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat l-atti, ir-relazzjoni legali u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Ikkunsidrat

Din hi kawza maghmula minn tlett kopji ta’ sidien ta’ appartamenti fl-istess blokka kontra l-vendituri taghhom minhabba nuqqasijiet allegatament rizultanti mill-ftehim ta’ bejgh maghmul mil-konvenuti maghhom. Dawn in-nuqqasijiet fattwali huma koncentrati fuq it-tarag komuni u l-lift.

L-eccezzjoni li qed tigi trattata b'din is-sentenza hi wahda ta' natura procedurali fejn il-konvenuti qed isostnu illi l-atturi ma segwewx il-procedura tal-azzjoni kumulattiva u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Huma qed jibbazaw din l-eccezzjoni fuq dak li jghid l-artikolu 161(3) tal-Kap. 12 cioe li kull atturi irid jippremetti l-mertu tieghu u jiddikjarah b'mod car u specifiku. Qed jigi allegat li f'din il-kawza ma sarx hekk ghax il-premessi fattwali u t-talbiet huma komuni ghall-atturi kollha bla distinzjoni ta' dak li qed jippretendi kull attur fil-kawza. L-atturi jsostnu li darba li ghazlu l-azzjoni kumulattiva jridu jirrispettaw il-vot tal-ligi u kull attur irid jippremetti l-mertu tieghu li jivvantu ghat-talbiet specifici tieghu. F'dan il-kaz ma sarx hekk u ghalhekk il-konvenuti jitolbu li jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

L-artikolu 161(3) tal-Kap. 12 jghid hekk:

> Zewg atturi jew aktar jistghu jibdew il-kawzi taghhom permezz ta' rikors guramentat jew rikors mhux guramentat wiehed skont il-kaz, jekk il-kawzi jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minhabba fil-mertu taghhom jew jekk id-decizjoni li tinghata dwar wahda mill-kawzi tista' tolqot id-decizjoni dwar il-kawza jew il-kawzi l-ohra u jekk il-provi li jingiebu f 'wahda mill-kawzi jkunu, generalment, l-istess provi li ghandhom jingiebu fil-kawza jew fil-kawzi l-ohra. Ir-raguni ghaliex ikunu qeghdin isiru l-kawzi u l-mertu taghhom ghandhom jigu dikjarati b'mod car u specifiku minn kull attur.

Kif jghid il-perit legali fir-relazzjoni tieghu:

> Ir-raguni ghal din l-ahhar kwalifika ssib r-raison d'être taghha fis-sub-inciz (4)[1] li jispecifika illi, "Madankollu, kull wahda mill-kawżi li hekk jinbdew flimkien ghandhom jinstemghu separatament meta xi attur jitlob li jsir dan fil-kawza tieghu; u l-qorti tista' wkoll tordna li kawza ghandha tinstama' ghaliha meta ma jkunx espedjenti li l-kawzi tal-atturi kollha jinstemghu flimkien. Dik l-ordni tista' tinghata f'kull zmien tal-kawza qabel is-sentenza finali."

F'dan il-kaz la l-partijiet ma talbu u anqas il-Qorti ma ordnat li l-kawzi tal-atturi jinstemghu individwalment.

---

[1] Tajjeb jigi mfakkar illi, "*per interpretare la legge in una maniera giusta è necessario conferire insieme tutti gli articoli e non decidere dietro uno dei suoi precetti*" (*vide* d-decizjoni riportata f'***Kollez*. Vol.V-571**, a pagina 575) u, ghalhekk, mhux niehdu l-kliem *in vacuo* fejn il-ligi tigi spezzettata u moqrija *in lontananza* mill-kuntest shih. Dan ir-ragunament irribadietu s-sentenza *in re* **L. & A. Camilleri Limited v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud** (Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 2001) fejn intqal illi, "*fil-waqt illi l-kelma tal-ligi kien jehtieg li tigi rispettata fl-applikazzjoni taghha, dan ma jfissirx illi s-sinifikat letterali tal-kelma wahdu kien dak li kellu jwassal ghal interpretazzjoni gusta taghha. Anke l-kelma tal-ligi kellha tigi interpretata fl-isfond tas-sens kollu tad-disposizzjoni taht ezami u kif din tinkwadra fl-ispirtu tal-legislazzjoni shiha. Principji dawn li japplikaw fl-interpretazzjoni ta' kull disposizzjoni ta' dritt …*" (citata b'approvazzjoni *in re* **Mary Anne Borg et v. Kummissarju tat-Taxxi Interni**, 9 ta' April, 2010).

L-artikolu tal-ligi jipproponi allura erba' elementi biex jista' jinghad li l-azzjoni kumulattiva hi proceduralment in regola. Dawn huma:

1. Tnejn jew aktar atturi
2. li l-kawza tigi proposta f'azzjoni wahda
3 li l-kawza tal-atturi jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minhabba l-mertu jew jekk id-decizjoni f'wahda mill-kawzi tolqot id-decizjoni dwar il-kawza jew il-kawzi l-ohra
4. il-provi b'mod generali jkunu jghoddu kwazi bl-istess mod ghal kull kawza
5. kull attur irid b'mod car juri l-oggett u r-raguni tal-kawza.

Hu ritenut illi biex tirnexxi tali kawza kumulattiva mhux necessarju li l-azzjoni tigi akkolta fil-konfront tal-atturi kollha (ara **Mary Vella et vs Josephine Bugeja**, PA 04/06/1991).

Jidher mill-atti illi l-kawza inbdiet minn aktar minn attur wiehed b'azzjoni wahda. Hu car li l-kawzi ghandhom x'jaqsmu ma' xulxin ghax kemm il-mertu ossia raguni tal-kawza cioe inadempjanza kontrattwali naxxenti minn kuntratti separati ta' vendita ta' appartamenti fi blokk wiehed mibjugha mill-istess vendituri cioe l-konvenuti hu komuni bejn l-atturi kif ukoll id-decizjoni tista' taffettwa lil atturi kollha. Il-provi li setghu jingiebu f'wahda mill-kawzi huma b'mod generali, kif tghid il-ligi, l-istess provi li setghu jingiebu fil-kawzi l-ohra billi marbutin mal-istess oggett cioe l-lift u t-tarag fl-istess blokka.

Hu minnu pero kif jissottomettu l-konvenuti illi ma hemmx dikjarazzjoni singolari ghal kull attur dwar l-oggett u r-raguni tal-kawza. Dan hu l-kwezit post bl-eccezzjoni tal-konvenuti, li skond huma twassal ghal irritwalita procedurali tal-azzjoni u l-liberazzjoni tal-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

Din il-Qorti ttendi taghti interpretazzjoni pjuttost wiesa' tal-kliem oggett u raguni tal-kawza li kull attur jrid juri fil-kawza. Hu minnu illi l-procedura ghandha tigi segwita pero hemm differenza bejn nuqqas assoluta ta' ottemperanza mal-proceduri u li bl-ebda mod ma wiehed jista' jasal ghal individwazzjoni tar-raguni saljenti u l-oggett li jwassal ghal pretensjoni mitluba minn kull attur fejn ma jkollux triq ohra l-gudikant hlief li jiddikjara l-att bhala null proceduralment, u nuqqas formalistiku li minn qari

akkurat tal-premessi li jwassal ghat-talbiet, il-Qorti tkun sodisfatta li jista' jigi dezunt ir-raguni u l-oggett tal-kawza ta' kull attur.

Il-perit legali b'mod komprensiv elenka gurisprudenza kopjuza fuq il-materja in kwistjoni li din il-Qorti fliet bir-reqqa dovuta pero f'materja ta' din in-natura huma l-fattispecie partikolari tal-kaz li jrid jiddetermina jekk l-atturi ottemperawx ruhhom b'mod sostanzjali ma' dak rikjest, b'mod li l-Qorti hi konvinta li l-azzjoni tista' treggi.

L-artikolu 156(1) jghid li r-rikors guramentat ghandu jkun fih dikjarazzjoni cara tal-oggett tal-kawza f'paragrafi numerati. Qari tal-premessi fir-rikors guramentat juru illi l-atturi kollha xtraw appartament kull wiehed fi blokka ta' tlieta minghand il-konvenuti fi zmien meta l-partijiet komuni u l-lift ma kienux lesti izda kien hemm obbligazzjoni cara fil-konfront atturi Ellul/Farrugia u Failla/Borg li l-partijiet komuni u l-lift jitlestew sa certa data, liema obbligazzjoni ma sehhitx peress li meta l-konvenuti biddlu l-istruttura tat-tarag biex jistallaw lift, dan il-lift ma sarx skond is-sengha u l-arti u l-atturi Ellul/Farrugia u Failla/Borg ma jistghux juzaw il-lift. In kwantu l-atturi Borg/Galea l-pozizzjoni tat-tarag minhabba l-lift qed jippregudikalhom id-dritt taghhom ta' access ghal fond taghhom.

Kwindi l-premessi juru b'mod car l-oggett tat-talba ghal kull wiehed mill-atturi. Ir-raguni hi wkoll cara cioe n-nuqqas ta' adempjenza da parti tal-konvenuti fil-konfront tal-atturi skond id-drittijiet taghhom ta' sidien naxxenti mill-kuntratti ta' vendita tal-konvenuti. It-talbiet huma kumulattivi u ma jispecifikawx jekk xi whud minnhom humiex intizi biss fil-konfront ta' whud jew ghall-atturi kollha pero dan ma jfissirx illi l-kawza hi nulla proceduralment. Il-Qorti tqis illi t-talbiet jirriflettu r-raguni komuni ghal inizjar tal-kawza cioe li l-konvenuti jirrimedjaw ghal nuqqasijiet tal-konvenuti kontra dak li l-atturi ghandhom dritt ghalih naxxenti mill-kuntratti ta' vendita, u l-pregudizzju soffert minnhom. L-oggett ukoll hu intimament konness bejn l-atturi kollha u hu rifless fil-premessi b'mod li hu individwat ghal kull attur jew dezumibbli mil-paragrafi numerati. Irid ovvjament jigu pruvat dak allegat mill-atturi skond id-drittijiet taghhom. Ma jfissirx li t-talbiet huma fondati fil-fatt u/jew fid-dritt izda kif maghmula, it-talbiet jirrizultaw komuni ghall-atturi kollha, u dak mitlub minnhom bl-ebda mod ma jista' jitqies li mhux car bizzejjed u ma jidentifikax l-oggett u r-raguni ghal kull wiehed mill-

atturi skond il-premessi maghmula. Ghalkemm maghmula b'mod unitarju t-talbiet ma jinneccessitaw ebda kjarifika u huma dezumibbli kif japplikaw ghal kull wiehed mill-atturi u l-konvenuti mhux imqieghda f'pozizzjoni li ma jistghux jiddefendu ruhhom tant li l-eccezzjonijiet taghhom dahhlu fil-mertu ta' dak mitlub. Hi l-fehma tal-Qorti illi dik hi r-raguni ghaliex safejn possibbli l-oggett u r-raguni tat-talba tkun cara ghal kull attur biex il-konvenut ikun jista' jiddefendi ruhu kif imiss. Ma jfissirx pero illi necessarjament kull talba trid tigi identifikata ma' attur partikolari jekk l-att hu car. Tant hu hekk illi l-konvenuti indirizzaw il-mertu b'eccezzjonijiet separati ghal kull allegazzjoni maghmula. Kif qalet il-Qorti, fil-kawza **Jonah Caruana et vs Kummissarju tal-Artijiet et**, PA 14/01/2016, fuq it-tifsira tal-kliem 'tifsir car u sewwa tal-oggett u raguni tat-talba' intqal hekk:

> Illi huwa sewwa sew dwar din id-dispozizzjoni li wiehed isib ghadd ta' decizjonijiet tal-Qrati taghna li jfissru l-limiti taghha fid-dawl tal-eccezzjoni tan-nullita' tal-att promotur ta' kawza minhabba n-nuqqas ta' harsien tal-ligi. Bosta minn dawn id-decizjonijiet inghataw minhabba li jkun gie allegat li t-talba kienet incerta. Biz-zmien issawret it-tejorija, maghrufa bhala "tal-ekwipollenti", li nisslet il-principju li mhijiex mehtiega ebda ghamla espressa ghall-proposizzjoni tal-azzjoni[2];
>
> Illi, ghalhekk, rikors mahluf m'ghandux jitwaqqa' ghajr ghal raġunijiet gravi[3]. Madankollu, jekk in-nuqqas ta' kjarezza jkun ta' ghamla u kwalita' tali li jcahhad b'mod serju lill-imharrek mid-difiza tieghu, ir-Rikors Mahluf ghandu jitwaqqa'[4]. Ghaldaqstant, biex Rikors Mahluf jghaddi mill-prova tal-validita' huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha[5], u li tali tifsira, kif inghad aktar 'il fuq, ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba ta' l-attur[6];
>
> Illi huwa wkoll mizmum bhala principju generali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jinstiltu mit-termini ta' l-att li bih ikunu nbdew il-proceduri[7]. Normalment, b'dan wiehed jifhem li dak li kellu f'mohhu min ikun fetah il-kawza jkun irid jirrizulta mill-att promotur innifsu u mhux minn provi li jitressqu izjed 'il quddiem fil-kawza[8]. B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawza ma jgibx pregudizzju serju lill-parti mharrka, allura ma jistax jinghad li l-att promotur huwa milqut min-nuqqas ta' siwi jew li l-procedura ma tkunx tista' tigi salvata, imbasta li dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eccezzjonijiet[9];

[2] PA 09/03/1965 fil-kawza fl-ismijiet **M. Muscat noe vs Dr. J. Cassar et noe**. (Kollez. Vol: XLIX.ii.809) u s-sentenzi hemm imsemmija
[3] App 20/02/1935 fil-kawza fl-ismijiet **Merola pro et vs Caruso** (Kollez. Vol: XXIX..i.106)
[4] App 22/05/1967 fil-kawza fl-ismijiet **Scicluna vs Xuereb et** (Kollez. Vol: LI.i.299); u Kumm 19/06/1989 fil-kawza fl-ismijiet **Frendo noe vs Attard noe** (Kollez. Vol: LXXIII.iv.971) u s-sentenzi hemm imsemmija
[5] PA 14/02/1967 fil-kawza fl-ismijiet **Coleiro vs Ellul** (Kollez. Vol: LI.ii.779)
[6] App Kumm 20/01/1986 fil-kawza fl-ismijiet **Bonnici vs Zammit noe et** (Kollez. Vol: LXX.ii.243)
[7] App 07/03/1958 fil-kawza fl-ismijiet **Tabone vs DeFlavia** (Kollez. Vol: XLII.i.87)
[8] App 30/03/1998 fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Bezzina vs Anthony Galea** (mhix pubblikata)
[9] PA 24/06/1961 fil-kawza fl-ismijiet **Falzon vs Spiteri et** (Kollez. Vol: XLV.ii.696)

Decide

Il-Qorti ghalhekk taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti. Spejjez riservati.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur