QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 21 ta' Novembru, 2016

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 1327/2010

Bernardette Licari

vs

Carmel sive Charles Attard;
Josephine sive Joy Attard;
Benjamin Rizzo fil-kwalita tieghu ta' stralcarju ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpannija Denelir Properties Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tat-22 ta' Dicembru, 2010 li jghid hekk:

Illi permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon (kopja hawn annessa u markata Dok. BL1), il-konvenuti konjugi Attard, xtraw, permezz ta' permuta, minghand l-kumpannija Denelir Properties Limited l-appartament internament numerat erbgha (4) fil-blokk numru 166/167 Tower Road, Sliema izda ghal ragunijiet maghrufin biss mill-konvenuti Attard u Denelir Properties Limited id-deskrizzjoni tal-imsemmi appartament saret bil-mod segwenti:
"il-flat internament immarkat bin-numru (6) sitwat fis-second floor level li jifforma parti mill-blokk ta' appartamenti numru tmienja u hamsin (58) f'Sir Luigi Camilleri Street, qabel maghrufa bhala Parallel Street, tas-Sliema, b'access iehor minn numru sitta u sittin (166) u mija sebgha u sittin (167) Tower Road, tas-Sliema"

Illi mal-kuntratt datat 4 ta' Awwissu 1994 (Dok. BL1) giet annessa pjanta li fuqha hemm delinejat l-appartament li gie akkwistat mill-konjugi Attard permezz tal-istess kuntratt, minn liema pjanta huwa evidenti li l-konjugi Attard kienu akkwistaw biss l-

appartament numru 4 formanti parti mill-blokk 166/167, Tower Road, Sliema u ebda appartament formanti parti mill-blokk 58, f'Sir Luigi Camilleri Street, Sliema;

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Felice data 30 ta' Jannar 1995 (kopja hawn annessa u markata Dok. BL2), l-attrici Bernadette Licari, fost affarijiet ohra, xtrat u akkwistat minghand Denelir Properties Limited il-bejt u I-arja sovrappost l-penthouse numru tlettax (13) formanti parti mill-blokk tal-appartamenti bin-numri 58 u 58A, Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema, liema bejt u arja gew delinejati fuq il-pjanta hemm annessa. Illi l-bejt u l-arja gew trasferiti bhala soggetti biss ghad-dritt tas-sidien u l-inkwilini tal-flats fi Triq Sir Luigi Camilleri, biex iwahhlu tankijiet tal-ilma, ariconditioning units u aerial tat-television u li jkollhom access ragjonevoli ghal skopijiet biss ta' manutenzjoni tal-istess;

Illi mir-ricerki fir-Registru Pubbliku ta' Malta maghmula min-Nutar Mario Felice, fir-rigward tal-bejt u arja sovrappost l-penthouse numru tlettax (13) formanti parti mill-blokk tal-appartamenti bin-numri 58 u 58A, Triq Sir Luigi Camilleri, SlieMa, ma rrizultaw ebda drittijiet rejali u/jew servitujiet favur terzi salv ghad-dritt li s-sidien u l-inkwilini tal-flats fi Triq Sir Luigi Camilleri ikollhom id-dritt li jwahhlu fuq dana l-bejt tankijiet tal-ilma, ariconditioning units u aerial tat-television u li jkollhom access ragjonevoli ghal skopijiet biss ta' manutenzjoni tal-istess;

Illi f'Mejju 1995 il-konvenuti konjugi Attard ivvantaw pretensjonijiet fuq il-bejt u l-arja mixtrija minn l-attrici u fil-fatt ivvantaw id-dritt illi huma kellhom d-dritt li jonxru il-hwejjeg, jaghmlu il-"barbeques" u sahansitra jixxemmxu fuq il-bejt sovrappost I-penthouse numru tlettax (13) formanti parti mill-blokk tal-appartarnenti bin-numri 58 u 58A, Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema, cioe dak mixtri mill-attrici permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Felice data 30 ta' Jannar 1995;

Illi l-pretensjonijiet vantati mill-konjugi Attard gew kategorikament respinti mill-attrici;

Illi b'konsegwenza ta' dina d-divergenza saret laqgha bejn il-kontendenti, f'liema laqgha Denelir Properties Limited cahdet kategorikament li l-konjugi Attard kellhom id-drittijiet minnhom vantati fuq il-bejt mixtri mill-attrici;

Illi nonostante l-konjugi Attard ippersistew bil-pretensjonijiet taghhom, tant illi fit-12 ta' Mejju 1998 huma intavolaw I-actio confessoria (Citaz. Nru: 987/1998) li permezz taghha huma talbu li jigi ikkonfermat li huma ghandhom is-servitujiet allegati (liema kawza ghadha pendenti);

Illi wara li giet intavolata l-kawza imsemmija, il-konvenuti konjugi Attard u Denelir Properties Limited resqu ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku fis-sittax (16) ta' Dicembru 1998 (kopja hawn annessa u markata bhala Dok. BL3), li permezz tieghu huma iddikjaraw li l-konfini tal-proprjeta akkwistat mill-konjugi Attard permezz tal-kuntratt pubbliku datat 4 ta' Awwissu 1994 kienu gew erronjement deskritt u ghaldaqstant resqu ghal dak li huma jsejjhulu bhala att korrettorju;

Illi fil-kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1998 bejn il-konvenuti stipulaw is-segwenti d-deskrizzjoni:

'The flat internally marked six (6) situated at second floor level forming part of a block of apartments at number fifty eight (58), Sir Luigi Camilleri Street, previously known as Parallel Street, Sliema.
The said flat has a separate access from the entrances of the block of flats at numbers one hundered and sixty six and one hundred and sixty seven (166 and 167), Tower Road, Sliema where the entrance of the said flat is marked internally number four (4).
Additionally the said flat has also another entrance from another door, internally marked six letter "A" (6A), accessible from the said block of apartments at number fifty eight (58), Sir Luigi Camilleri Street, Sliema."

Illi mal-kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1998 bejn il-konvenuti, giet annessa pjanta li minnha jirrizultaw illi bhala fatt dak li huwa msejjah bhala entratura 6A (precedentement numerat 5) huwa essenzjalment flat separat u indipendenti mill-flat mertu tal-kuntratt tal-4 ta' Awwissu 1994;

Illi ukoll huwa evidenti li d-delinjazzjoni tal-appartament hekk imsejjah 6A (precedentement numerat 5), fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1998, ghalkemm bil-kulur ahdar, hija ovvjament diversa mid-delinejazzjoni maghmula tal-appartament mertu tal-kuntratt tal-4 ta' Awwissu 1994 li kien immarkat b'kulur ahdar car;

Illi huwa evidenti illi l-kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1998, bejn il-konvenuti, ma kienx intiz bhala att korrettorju tal-konfini tal-appartament mixtri fl-4 ta' Awwissu 1994, izda fil-verita kien kuntratt ta' bejgh li permezz tieghu l-konvenuti konjugi Attard xtraw u akkwistaw appartament iehor li kien retrostanti ghal dak mixtri permezz tal-kuntratt datat 4 ta' Awwissu 1994;

Illi fil-fatt sabiex il-konvenuti jaghtu l-impressjoni li l-appartament mixtri permezz tal-kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1998 kien jifforma parti mill-appartament mixtri permezz tal-kuntratt datat 4 ta' Awwissu 1994, biddlu n-numri tal-appartamenti fil-blokk fi Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema tant illi dak li originarjament kien numerat Flat 5 gie mibdul u fil-kuntratt gie imsejjah bhala Flat 6A (precedentement numerat 5), bil-konsegwenza illi fil-blokk fi Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema in-numru 5, bhala numru ta' appartarnent, ma ghadhux jezisti ghalkemm l-appartamenti l-ohra kollha huma numerati b'mod sekwenzjali. Illi ghandu jinghad ukoll illi fil-blokk 58, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema, hemm sittax-il bieb, tnejn f'kull sular, u cioe seba' bibien li huma l-bieb principali (main door) tal-appartamenti formanti parti mill-blokk 58, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema u disa' bibien li huma l-entraturi sekondarji, cioe ta' wara, tal-appartamenti formanti parti mill-blokk 166/167, Tower Road, Sliema. Kull bieb li hemm ghandu n-numru rispettiv u sekwenzjali tieghu hlief ghal dana l-appartament akkwistat mill-konjugi Attard fis-sittax (16) ta' Dicembru 1998 li nghata n-numru 6A (precedentement numerat 5), bir-rizultat li fil-blokk imsemmi stranament ma hemmx appartament bin-numru hamsa (5);

Illi ghalhekk huwa evidenti li l-kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1998 bejn il-konvenuti huwa effetivament bejgh tal-appartament precedentement numerat 5 formanti parti mill-blokk ta' appartamenti 58 u 58A, Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema liema bejgh gie simulat taht l-apparenza ta' kuntratt korrettorju;

Illi konsegwentement il-bejgh, simulat taht l-apparenza ta' kuntratt korrettorju, li sar min Denelir Properties Limited lill-konjugi Attard permezz tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Abela u datat 16 ta' Dicembru 1998 (kopja hawn annessa u markata Dok. BL3), hekk sar b'lezjoni tad-dritt tar-rikorrenti u dana peress illi fid-data tal-imsemmi kuntratt il-bejt u l-arja tal-blokk fi Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema kien jappartjeni lill-attrici u ghalhekk ma setghu qatt jigu koncessi drittijiet fuq l-istess bejt u arja jekk mhux bil-kunsens u l-kompartecipazzjoni tal-attrici;

Illi izda bis-simulazzjoni adoperata mill-konvenuti sar tentattiv biex tinghata I-impressjoni li l-konjugi Attard kienu inghataw drittijiet fuq il-bejt u I-arja tal-blokk 58, Triq Sir Luigi Camilleri fl-1994 u cioe precedentement ghall-akkwsit tal-attrici u dana billi riedu jaghtu I-impressjoni li I-appartament fil-blokk 58, Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema gie akkwistat mill-konjugi Attard fl-4 ta' Awwissu 1994 u mhux fis-16 ta' Dicembru 1998, kif fil-fatt huwa I-kaz;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob lil dina I-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi I-kuntratt pubbliku bejn il-konvenuti fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat sittax (16) ta' Dicembru 1998 (kopja hawn annessa u markata bhala Dok. BL3) huwa fir-realta bejgh simulat taht I-apparenza ta' kuntratt korrettorju;
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi konsegwentement iI-kuntratt pubbliku bejn il-konvenuti fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat sittax (16) ta' Dicembru 1998 (kopja hawn annessa u markata bhala Dok. BL3), li huwa bejgh simulat taht I-apparenza ta' kuntratt korrettorju, jilledi d-drittijiet patrimonjali tal-attrici in kwantu jirreferi ghall-bejt u I-arja sovrappost I-penthouse numru tlettax (13) formanti parti mill-blokk tal-appartamenti bin-numri 58 u 58A, Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema;
3. Tiddikjara u tiddeciedi illi konsegwentement iI-kuntratt pubbliku bejn il-konvenuti fl-atti tan-Nutar Joseph Abela sittax (16) ta' Dicembru 1998 (kopja hawn annessa u markata bhala Dok. BL3), li huwa bejgh simulat taht I-apparenza ta' kuntratt korrettorju, in kwantu jilledi d-drittijiet patrimonjali tal-attrici fuq l-bejt u l-arja sovrappost l-penthouse numru tlettax (13) formanti parti mill-blokk tal-appartamenti bin-numri 58 u 58A, Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema, ghandhu jigi imhassar;
4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika I-att pubbliku necessarju sabiex I-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Abela datat sittax (16) ta' Dicembru 1998 (kopja hawn annessa u markata bhala Dok. BL3) jithassar in kwantu jilledi d-drittijiet patrimonjali tal-attrici fuq I-bejt u I-arja sovrappost I-penthouse numru tlettax (13) formanti parti mill-blokk tal-appartamenti bin-numri 58 u 58A, Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema, u dana fil-gurnata hin u lok li jigu stabbiliti min dina I-Onorabbli Qorti;
5. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq I-istess att;

Bl-ispejjez kontra I-konvenuti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Rizzo li tghid hekk:

Illi I-fatti allegati mill-attrici fir-Rikors Guramentat taghha, jirreferu ghaz-zmien meta I-eccipjenti Benjamin Rizzo kien ghadu ma giex mahtur stralcjarju tas-socjeta Denelir Properties Limited.

Illi ghalhekk f'dan l-istadju l-esponenti jinhtieglu jistenna li l-attrici tressaq Il-provi taghha kollha sabiex in segwitu hu jkun jista' jirregola ruhu u occorrendo jressaq eccezzjonijiet ulterjuri.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

1. IIIi preliminarjament, specjalrnent fiI-kuntest tal-kap tal-ispejjez, qed tigi eccepita l-intempestivita ta' dawn il-proceduri ghaliex ir-rikorrenti kellha l-ewwel tistenna l-ezitu tal-proceduri ta' ritrattazzjoni tal-kawza fl-ismijiet "Carmel sive Charles Attard u martu Josephine sive Joy Attard vs Bernardette Licari u b'digriet tad-19 ta' Mejju 2000 is-socjeta Denelir Properties Limited giet kjamata in kawza" (Cit 987/1998) qabel ma tmexxi b'din il-kawza u dan ghar-raguni li dawk il-proceduri jistghu jkollhom effetti sinjifikanti fuq it-talbiet odjerni;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal premess, l-intimati dwar il-mertu tal-kaz iqisu t-talbiet rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi mhuwa xejn minnu li l-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Dicembru 1998 huwa fir-realta bejgh simulat taht l-apparenza ta' kuntratt korrettorju;

3. Illi aktar fiI-konkret tajjeb li jinghad li l-imsemmi kuntratt korrettorju sar l-aktar b'referenza ghall-garaxx, li ma tantx ghandu x'jaqsam mal-vertenza. Dwar l-appartament, il-pjanta annessa mal-att korrettorju tas-sena 1998, tindika l-appartament kollu akkwistat permezz tal-att datat 4 ta' Awwissu 1994 - permezz ta' delinejazzjoni bil-kulur ahmar. Fil-fatt fiI-pjanta originali annessa mal-kuntratt datat sena 1994, il-pjanta wkoll tindika l-istess parti u cioe surface area - din id-darba indikata b'zewg bicciet - it-tnejn bil-kulur ahdar, ghalkemm wahda kemm xejn ehxen minn ohra. Izda z-zewg pjanti jindikaw l-istess. Dwar il-kliem fiz-zewg kuntratti hemm l-istess diskrezzjoni – hlief ghall-att korrettorju, fejn hemm mizjud in-numru, dwar access iehor minn Triq it-Torri. Fil-fatt l-intimati, fil-mument tal-kuntratt tas-sena 1994, akkwistaw l-appartament shih - u cioe b'access minn Sir Luigi Camilleri u iehor minn Triq it-Torri - speci taz-zewg appartamenti, li kienu diga mniffdin f'wiehed. Dawn l-intimati bdew ix-xoghlijiet fihom u kif lestew marru joqoghdu fihom flimkien mat-tfal taghhom fis-sena 1996. Fil-fatt l-istess intimati bdew xi xoghlijiet sahansitra qabel il-kuntratt. U dan snin qabel l-att korrettorju tas-sena 1998. Ghalhekk huwa car li fl-att korrettorju l-partijiet kitbu dak li tabilhaqq u tassew riedu u skont il-verita. BI-ebda mod ma kien jikkostitwixxi "fictio seu ostensio falsi pro vera";

4. Illi dejjem bla hsara ghal dak fuq espost l-att korrettorju wkoll ma kienx simulazzjoni ta' bejgh ghaliex mal-pubblikazzjoni tal-att kontrettorju ma kienu ghaddew l-ebda flus minn taht bejn il-partijiet li dehru fih;

5. Illi fl-ahhar nett l-intimati jichdu kategorikament li huma b'xi mod dirett u/jew indirett ivvjolaw id-drittijiet patrimonjali tal-attrici vis-a-vis il-bejt u l-arja sovrastanti l-penthouse numru 13, formanti parti mill-blokk tal-appartament bin-numri 58 u 58A, Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema. Anzi pjuttost jemmnu li r-rikorrenti qeghda tabbuza bil-process gudizzjarju biex tkompli tivvessa u ccahhad lill-intimati mid-dritt taghhom li jaghmlu uzu minn dan il-bejt;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li qeghda tigi ingunta in subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li tghid hekk:

Illi l-mertu tal-kawza odjerna llum jinsab ezawrit wara d-decizjoni pronuncjata minn dina l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) fil-5 ta' Dicembru 2013, wara l-kawza fl-ismijiet "Bernardette Licari vs Benjamin Rizzo noe", Citaz. Nru. 154/04JRM, liema decizjoni ghaddiet in gudikat.

Rat-l-atti, ir-rapport peritali u l-eskussjoni kif ukoll semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attrici f'din l-azzjoni.

Ikkunsidrat

Din l-eccezzjoni ssib l-origini taghha kif qal tajjeb l-espert gudizjarju mqabbad mill-Qorti, mis-sentenza tal-5 ta' Dicembru 2013 (154/2004JRM) fl-ismijiet Bernardette Licari vs Benjamin Rizzo fil-kwalita tieghu ta' stralcjarju tal-kumpanija Denelir Properties Limited liema decizjoni ghaddiet in gudikat. F'dik il-kawza l-konjugi Attard ma kienux parti, pero l-Qorti ghamlet riassunt tal-fatti li sehhew u li waslu ghal dik il-kawza u x'sehh sussegwentement qabel inghatat is-sentenza. Il-Qorti f'dik il-kawza qalet hekk:

> Illi fil-qosor, il-fatti li johorgu mill-atti tal-kawza juru li, bis-sahha ta' kuntratt tat-30 ta' Jannar, 1995 (Dok. "A", f'pagg. 7 – 10 tal-process), fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice, l-attrici kisbet minghand Denelir (a) appartament numru disgha (9) li jaghmel minn blokka ta' bini b'bieb numru mija u sitta u sittin (166) u mija u sebgha u sittin (167) Triq it-Torri, Sliema, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu; (b) il-bejt u l-arja ta' penthouse bin-numru tlettax (13) li jaghmel minn blokka ta' bini b'bieb f'numri tmienja u hamsin (58) u tmienja u hamsin ittra "A" (58A), Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema, liema bejt imiss ma' u jinsab fl-istess livell tal-imsemmi appartament numru disgha (9); u (c) spazju ta' parkegg bla numru imma markat bl-ittra "X" fil-kantina tal-imsemmija blokka bil-bieb fuq Triq Sir Luigi Camilleri, u dan kollox taht il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fost dawn il-kundizzjonijiet, issemma li l-bejt "huwa suggett ghad-dritt tas-sidien u okkupanti tal-flats fil-blokk f'Sir Luigi Camilleri Street li jwahhlu tankijiet ta' l-ilma, air-conditioning units u aerials tat-television, u li jkollhom access ragonevoli ghal skopijiet biss ta' manutenzjoni tat-tankjiet, ta' l-airconditioning units, ta' l-aerials u tal-istess

bejt; u bi dritt favur il-kompratrici ta' access ghall-imsemmi bejt mill-partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti f'Sir Luigi Camilleri Street; bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha". Denelir iggarantiet lill-attrici l-pussess pacifiku b'ipoteka generali fuq il-gid taghha kollu, prezenti u futur;

Illi li, b'kuntratt li sar fl-4 ta' Awwissu tal-1994, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, Denelir kienet bieghet lil Carmel u Josephine sive Joy mizzewgin Attard l-appartament numru sitta (6) li jaghmel mill-blokka ta' bini b'bieb fuq Triq Sir Luigi Camilleri, "inkluz is-sehem pro-rata tal-parti komuni tal-blokk, inkluz l-uzu komuni tal-bejt ezistenti fuq l-istess blokk";

Illi f'xi zmien, l-attrici ghalqet il-bieb li mit-tarag komuni tal-imsemmija blokka jaghti ghall-bejt miksub minnha billi bidlet ic-cavetta ta' dak il-bieb;

Illi f'Mejju tal-1989, il-mizzewgin Attard fethu kawza lill-attrici (Citazz. 987/98GV), biex jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-istess attrici biex "terga' trendi l-istess bejt fuq imsemmi komuni ghall-istess atturi u taghtihom l-access liberu minn kull restrizzjoni" u kif ukoll li, f'kaz li l-attrici tonqos li taghmel dan fiz-zmien li taghtiha l-Qorti, tahtar perit biex jesegwixxi l-istess xoghlijiet;

Illi fl-1 ta' Marzu, 2004, l-attrici fethet din il-kawza;

Illi b'sentenza moghtija fl-1 ta' Frar, 2008, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili laqghet it-talbiet tal-mizzewgin Attard fil-kawza miftuha minnhom u ikkundannat lill-attrici (f'din il-kawza) biex fi zmien jumejn terga' troddilhom lura l-jedd tal-uzu tal-bejt li huma kienu kisbu bil-kuntratt tal-4 ta' Awwissu, 1994, u dan billi "l-atturi jinghataw kopja tac-cavetta tal-bieb tal-bejt". L-attrici (fil-kawza tal-lum) appellat minn dik is-sentenza. B'sentenza moghtija fis-7 ta' Mejju, 2010, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti billi cahdet kemm l-appell principali tal-attrici u kif ukoll l-appell incidentali tal-atturi f'dik il-kawza;

Illi fis-6 ta' Awwissu, 2010, l-attrici ressqet talba ta' ritrattazzjoni quddiem il-Qorti tal-Appell, liema talba ma ntlaqghetx b'sentenza moghtija minn dik il-Qorti fil-25 ta' Marzu, 2011;

Illi b'kuntratt pubbliku tat-tmintax (18) ta' Jannar, 2012 (Dok. "BR2", f'pagg. 37 – 9 tal-process), fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, bejn il-mizzewgin Attard u Denelir, tal-ewwel zammew shih il-jedd taghhom ghall-uzu tal-bejt limitatament ghat-tqeghid ta' tankijiet ta' l-ilma, antenni tat-televizjoni u units tal-arja kondizzjonata, u ghall-access ragonevoli ghall-manutenzjoni tal-istess tankijiet, antenni u units u, mill-bqija, "irrevokabilment jirrinunzjaw (i) ghal kwalsijasi dritt ta' uzu iehor li jista' ghandhom fir-rigward tal-bejt proprjeta' ta' Bernardette Licari li akkwistat bil-kuntratt tat-tletin (30) ta' Jannar, elf disa' mija u hamsa u disghajn (1995) fl-atti tan-Nutar Mario Felice, u (ii) milli jiehdu xi passi ghall-ezekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv, cjoe' s-sentenza li nghatat fil-kawza Carmel Attard et vs Bernardette Licari (Citazzjoni Numru 987/1998), biex jinghataw kopja tac-cavetta tal-bieb tal-bejt u biex jithallsu l-ispejjez gudizzjarji minghand Bernardette Licari li sal-lum ghadhom ma rkuprawx kompletament". Fl-istess att ikkorregew l-att tal-

> akwist taghhom tal-4 ta' Awwissu, 1994, biex ikun jaqbel mar-rinunzja maghmula. Fil-25 ta' Jannar, 2012 (Dok. "BR3", f'pagg. 40 – 1 tal-process), tressqet fir-Registru Pubbliku Nota ta' Insinwa dwar l-imsemmi kuntratt;
>
> Illi fit-2 ta' Ottubru, 2012, rega' sar kuntratt pubbliku iehor bejn il-mizzewgin Attard u Denelir (Fl-atti tal-kawza tressaq biss l-abbozz tieghu (Dok. "BR5", f'pagg. 49 sa 52 tal-process) li, madankollu, fil-verbal tas-smigh tat-23.10.2012 z-zewg avukati tal-partijiet qablu li huwa l-verzjoni ahharija tal-kuntratt pubbliku msemmi), li kompla jelabora fuq ir-rinunzja maghmula mill-mizzewgin Attard "ghalihom u ghall-aventi kawza taghhom" u ikkoreggew l-atti pubblici tal-4 ta' Awwissu, 1994, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, tas-16 ta' Dicembru, 1998, fl-atti tan-Nutar Joseph Abela u tat-18 ta' Jannar, 2012, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, b'mod li l-patti u termini ta' dan l-ahhar kuntratt jirbhu fuq kull konflitt li jista' jinstab fil-kuntratti ta' qabel fuq imsemmija;

Dik il-kawza quddiem il-Qorti diversament preseduta saret mill-attrici odjerna biex isir tnaqqis fil-prezz tal-proprjeta mibugha lilha min Denelir minhabba d-danni sofferti b'rizultat tal-molestja fit-tgawdija bil-kwiet tal-bejt u arja mertu tal-kawza. Fil-kawza quddiem din il-Qorti kif preseduta t-talba hi ghat-thassir tal-kuntratt korrettorju tas-16 ta' Dicembru 1998 bejn Denelir u Attard billi gie allegat li dan il-kuntratt kien effettivament bejgh simulat biex jilledi d-drittijiet patrimonjali tal-attrici fuq l-istess bejt u arja formanti parti mill-blokk ta' appartamenti numri 58 u 58A Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema.

Fil-kawza precitata deciza fil-5 ta' Dicembru 2013, il-Qorti hadet konjizzjoni tal-kuntratti tal-2012 u partikolarment dak tat-2 ta' Ottubru 2012 u qalet hekk fil-qafas tad-decizjoni taghha:

> l-imsemmija rinunzja dwar jedd moghti f'titolu ezekuttiv maghmul minn kuntratt pubbliku u konfermat b'titolu ezekuttiv maghmul minn sentenza ma tistax titqies bhala ghamil traskurabbli wkoll fil-qafas tal-azzjoni tal-lum. Huwa mghallem li r-rinunzja ghall-jeddijiet ma tistax tkun wahda implicita, izda trid issir u tinghamel b'mod espress li ma jhalli l-ebda dubju fil-mohh u l-imgiba tal-kontro-parti li l-kreditur tal-obbligazzjoni ma jkunx tabilhaqq ghadu jishaq ghal dak il-jedd[1]. Ir-rinunzja tal-jedd zgur ma ssirx b'implikazzjoni jew fuq bazi ta' kongettura[2]. U biex parti f'kuntratt titqies li bis-skiet taghha jew ghax toqghod ghal cirkostanza partikolari tkun b'daqshekk irrinunzjat ghal xi jedd taghha taht tali kuntratt, iridu jirrizultaw elementi precizi li d-duttrina ilha li stabiliet[3]. Fil-kaz li l-Qorti ghandha quddiemha llum, rrinunzja min-naha tal-mizzewgin Attard hija wahda espressa u, fuq kollox, irrevokabbli. Huma

[1] App. Civ. 30.1.1995 fil-kawza fl-ismijiet **Soler vs Esposito** (Kollez. Vol: LXXIX.ii.285)
[2] App. Civ. 11.2.1993 fil-kawza fl-ismijiet **Gauci et vs Fenech noe** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.223)
[3] P.A. TM 20.10.2005 fil-kawza fl-ismijiet **Anthony J. Terreni vs Dr. Rene' Frendo Randon et** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-3.10.2008)

wettqu din irrinunzja f'att pubbliku u debitament insinwat. Rabtu wkoll lil dawk li, 'l quddiem, sejrin jirtu t-titolu taghhom fil-gid imsemmi. Fuq kollox, din ir-rinunzja saret espressament ukoll bit-tismija tal-jeddijiet vantati mill-attrici u moghtijin lilha bis-sahha tal-kuntratt li bih hija kisbet il-bejt. Fi kliem iehor, ir-rinuzja tal-mizzewgin Attard irratifikat il-pretensjonijiet u l-jeddijiet tal-attrici minnha reklamati kemm f'din il-kawza u kif ukoll fil-kawza l-ohra li fiha hija sokkombenti;

Illi huwa minnu li r-rinunzja saret f'kuntratt li sar bejn Denelir u l-mizzewgin Attard u li l-attrici ma kenitx komparenti fihom. Dan ma ghandu jkun tal-ebda xkiel ghall-effikacja tal-istess rinunzja. Fl-ewwel lok, jidher car mill-atti, li (ghall-anqas fejn jidhol il-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 2012) dan sar wara li gew inkorporati proposti mibghuta mill-avukat difensur tal-attrici f'isimha u fl-interessi taghha (tant li l-istess gharef difensur ivverbalizza li fid-dawl ta' dak il-kuntratt "l-attrici hija propensa li tittransigi l-mertu tal-kawza" Verbal 23.10.2012, f'pag. 56 tal-process). Fit-tieni lok, ghalkemm huwa minnu li l-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghall-haddiehor (Art. 1001 tal-Kap. 16), madankollu l-ligi tghid ukoll li huwa mholli li wiehed jikkuntratta ghall-vantagg ta' terzi meta dan ikun il-mod jew kundizzjoni ta' patt li jaghmel ghalih innifsu (Art. 1000 tal-Kap. 16 b'rabta mal-art. 996(1) tal-istess Kodici). F'dan il-kaz, il-Qorti hija tal-fehma li rrinunzja maghmula mill-mizzewgin Attard maghduda l-korrezzjoni tal-att tal-akkwist taghhom ghandu jissarraf fit-tnehhija ta' kull possibilita' ta' evizzjoni dwar il-jedd moghti lill-attrici dwar il-bejt mertu tal-kaz, u kif ukoll "reintegrazzjoni" ex tunc tal-imsemmi jedd;

Wara li qieset dan l-istat ta' fatt u l-konsegwenzi legali li jinsorgu minnu, dik il-Qorti ddecidiet illi l-mertu tat-talba attrici dwar il-molestja subita kien gie ezawrit bis-sahha tal-kuntratti maghmulin bejn il-kumpanija Denelir u terzi (cioe l-konjugi Attard) u li bis-sahha taghhom l-attrici (l-istess f'din il-kawza) la qeghda u anqas ghandha l-quddiem iggarrab xi evizzjoni minn terzi jew molestja dwar il-pussess tal-bejt mixtri minnha minghand Denelir. Konsegwentement cahdet ukoll it-talbiet l-ohra konsegwenzjali.

Il-konvenuti f'din il-kawza quddiem din il-Qorti jsostnu li r-ragunament tal-Qorti applikat f'dik il-kawza deciza finalment japplika bl-istess mod ghal din il-kawza ghax il-mertu kien u baqa' d-dritt tal-attrici fuq il-bejt u arja in kwistjoni. Kwindi t-talba principali taghha li l-kuntratt korrettorju tas-16 ta' Dicembru 1998 ghandu jigi dikjarat null ghax simulat hu llum bla ebda siwi ghad-drittijiet patrimonjali tal-attrici fuq l-arja u l-bejt billi d-drittijiet tal-attrici gew irrevokabilment rikonoxxuti u accettati bil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 2012.

In tema legali l-elementi tal-eccezzjoni tal-interess guridiku jinsabu elenkati fil-kawza **Agatha Formosa Gauci u Avukat Dr Francis Lanfranco et** (App 28/11/2003):

(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali.
(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq;
(iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmulha kontriha.
(iv) l-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi.
(v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk linteress jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza;
(vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att taccitazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntrastat;
(vii) fil-prattika gudizzjarja, wiehed jista' jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta' accertament. Madankollu, f'kaz bhal dan, il-Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista' ssir aktar 'l quddiem;
(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, imma jista' jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku.
(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali - azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda acta ad aemulationem - u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg.

Huwa car ghal Qorti illi meta nfethet din il-kawza fl-2010 l-attrici kellha interess guridiku attwali, dirett u legittimu u b'utilita legali u prattika li tipprotegi d-dritt li kienet qed tivvanta fuq l-arja u l-bejt in kwistjoni. Izda l-partijiet direttament interessati fil-kwistjoni u legittimi kontradittorji ghall-attrici, cioe Denelir u Attard b'kuntratti pubblici fl-2012, u partikolarment dak tat-2 ta' Ottubru 2012 ikkristallizaw darba ghal dejjem bejniethom u l-aventi causa taghhom sa fejn kienu jwasslu d-drittijiet li kkoncedew Denelir u li seta' kellhom Attard fuq l-arja u l-bejt u rrikonoxxew implicitament izda rrevokabilment u inkondizjonatament id-dritt tal-attrici qua proprjetarja tal-arja u bejt in kwistjoni. Fl-istess waqt huma rrikonoxxew li l-pattijiet maghmula fil-kuntratt tat-18

ta' Jannar 2012, kienu qed jigu elaborati bil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 2012 f'liema sens kien qed jigi korrett il-kuntratt u tat-18 ta' Jannar 2012 li kellu jipprevali u jikkoregi l-kuntratti tal-4 ta' Awwissu 1994, u tas-16 ta' Dicembru 1998.

Dan iwassal ghad-domanda mertu tal-eccezzjoni ulterjuri. X'interess ghad fadlilha l-attrici tinsisti fuq it-talba taghha ghar-rexissjoni tal-kuntratt tal-1998 meta llum dan il-kuntratt tnehhielu kull sahha li kellu bl-atti korrettorji tal-2012. Fi kliem iehor, l-attrici llum ghandha x'tiggwadanja b'dikjarazzjoni li l-kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1998 hu bejgh simulat u mhux att korrettorju? Il-Qorti tqis illi l-iskop wara t-talba attrici kien wiehed, cioe li ggib fix-xejn id-dritt pretiz tal-konjugi Attard kif koncessi mill-kumpanija Denelir fuq il-bejt u l-arja in kwistjoni. Izda llum bil-kuntratti tal-2012, l-istess konjugi Attard u s-socjeta Denelir li bieghet lil attrici u lil konjugi Attard irrikonoxxew b'mod implicitu izda car u accertabbli mill-fatti li waslu ghal tali kuntratt id-dritt patrimonjali tal-attrici fuq il-bejt u l-arja. Dan id-dritt jinsorgi minn kuntratt pubbliku, cioe titolu ezekuttiv, li din il-Qorti fil-kawza 154/2004JRM iddikjarat li jorbot lil min hu parti ghal dak il-kuntratt u l-avventi causa taghhom u kwindi ebda periklu ta' hsara ma kien jew seta' jigi rikat lil attrici.

L-attrici ssostni illi dawk il-kuntratti ma kinitx partecipi fihom u ghalhekk ma jorbtuhiex u ma hemm xejn x'izomm lil firmatarji ghal dawk il-kuntratti milli jregguhom lura. Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li bhala principju rinunzja maghmula skond il-ligi torbot lil partijiet u 'f'dan il-kaz sar b'mod dikjarat bhala irrevokabbli u irrinunzjabbli. Ghalkemm fl-ipotetiku kollox jista' jsir, izda hawn qed jigi dibattut interessi legittimi u attwali mhux dak li hu biss ipotetiku u kongetturali u b'konsegwenza ta' success inezistenti.

Hu minnu li l-kuntratti jorbtu biss lil partijiet li ghamluhom u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor hlief fil-kazijiet li tghid il-ligi (art. 1001 tal-Kap. 16). L-artikolu 1000 imbaghad jistabilixxi illi wiehed jista' jikkontratta a vantagg ta' terz. L-attrici ssostni li hi anqas tissemma fil-kuntratti tal-2012 u kwindi ma jistax jinghad li saru a beneficju taghha. Din il-Qorti ma taqbilx ghaliex il-kuntratti tal-2012 kienu l-konsegwenza diretta tal-vertenza bejn l-attrici u l-konvenuti kollha fil-kawzi li kellhom bejniethom. Kif qalet il-Qorti fil-kawza deciza fil-5 ta' Dicembru 2013, il-vantagg ta'

terz jissusisti meta dan ikun il-mod jew kondizzjoni ta' patt li wiehed jaghmel ghalih innifsu. Dan l-artikolu ghandu jintrabat mal-artikolu 996(1) tal-Kap. 16 li l-kuntratti ghandhom isiru in buona fede. Il-Qorti hi tal-fehma illi r-rinunzja u senjatament il-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 2012 sar biex jigi salvagwardat b'mod car u inkontrovertibbli d-dritt tal-attrici bhala proprjetarja tal-bejt u arja u kif qalet il-Qorti fis-sentenza tal-5 ta' Dicembru 2013 dan il-kuntratt sar bl-inkorporazzjoni proposta mill-avukat difensur tal-attrici f'isimha u fl-interess taghha.

Fit-trattazzjoni tal-abbli difensur tal-attrici gie sottomess illi bil-kuntratt korrettorju tal-1998 bejn Denelir u Attard effettivament inghataw drittijiet ulterjuri ta' servitu ta' aerial tat-television, tank tal-ilma u air conditioning unit lil konjugi Attard rigward l-appartament 6A (jew 5 kif tissottometti l-attrici) li jifforma parti mill-blokka fuq Tower Road mhux Triq Sir Luigi Camilleri. Dan ifisser li l-konvenuti Attard inghataw jedd ta' servitu fuq proprjeta appartenenti lil attrici meta il-koncedent Denelir Properties kieniet svestiet ruhha minn kull dritt meta bieghet l-arja tal-bejt u penthouse lil attrici fl-1995. Il-Qorti ma tqis dan ir-ragunament bhala wiehed validu ghaliex il-kuntratt korrettorju qies l-appartament 6 Triq Sir Luigi Camilleri b'access ukoll minn Triq it-Torri bhala appartament wiehed mal-appartament 6A jew 5 imsemmi fil-kuntratt tal-1998. L-appartament bin-numri kollha li jista' fih hu wiehed mhux tnejn u s-servitu hu marbut ma' appartament uniku liema servitu hu kompatibbli ma' appartament b'bieb fi blokka 58 Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema, li gie akkwistat mill-konjugi Attard fl-1994, u kwindi ma hemm ebda biza ta' aggravar tas-servitu gie ezistenti jew kreazzjoni ta' servitu ulterjuri naxxenti mill-kuntratt korrettorju tal-1998.

Il-Qorti ma tqis ghalhekk li din il-kawza ser twassal ghal xi utilita fattibbli billi d-drittijiet tal-attrici fuq l-arja u l-bejt gew rikonoxxuti bil-kuntratt korrettorju tat-2 ta' Ottubru 2012 u l-kuntratt tal-1998 mertu ta'din il-kawza safa minghajr ebda effett. Id-dikjarazzjoni ta' nullita tieghu ma hux ser izid jew jirrendi iktar b'sahhtu d-dritt ta' proprjeta tal-attrici rikonoxxut mill-partijiet li kienu l-promoturi ta' dan id-dizgwid kollu. Jonqos ghalhekk fl-attrici l-interess li hi kellha meta bdiet il-kawza.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u tiddikjara illi l-attrici ma ghadx faddlilha interess guridiku fil-mertu tal-azzjoni billi dak mitlub cioe t-thassir tal-kuntratt tas-16 ta' Dicembru 1998 bejn il-konvenut ghax hu leziv tad-dritt patrimonjali taghha fuq il-bejt u l-arja mertu tal-kawza gie rimedjat bir-rinunzja rrevokabbli ghal kull dritt patrimonajli fuq il-bejt u l-arja kif rikonoxxut bil-kuntratti tat-18 ta' Jannar 2012 u 2 ta' Ottubru 2012 fejn tal-ahhar esplicitament jirreferi ghal kuntratt tas-26 ta' Dicembru 1998 mertu tal-kawza odjerna u jiddikjarah li hu superat bir-rinunzja fil-kuntratti tal-2012. Kwindi t-talbiet l-ohra kollha konsegwenzjali wkoll ma hemmx lok li jigu kunsidrati. L-ispejjez tal-kawza ghandhom jbatuhom il-konvenuti in solidum bejniethom billi il-kuntratti tal-2012 saru wara li giet prezentata l-kawza odjerna u rrikonnoxxew id-dritt tal-attrici.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur