

Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

Gurisdizzjoni Superjuri

Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 6 ta' Marzu 2018

Rikors Guramentat Numru:- 71/2017JVC

Walter Schroth

vs

Joseph Chetcuti u Lourdes Chetcuti

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat tal-attur illi ppremetta:

1. Illi l-esponenti dahal f'konvenju mal-intimati sabiex jixtri minghandhom *"the penthouse with its overlying airspace, internally marked number thirty nine (39) in level six of an unnumbered development bearing the name "Il-Kantra Residence", with its main entrance from Triq il-Kantra, Xlendi, limits of Munxar, Gozo, which development has another entrance from Tower Street"* kif ukoll *"the garage without its airspace internally numbered*

one (1), situated in level minus one (-1) of the same development”, u dan fit-30 ta’ Lulju elfejn u sittax (2016);

2. Illi wahda mill-kundizzjonijiet pattwiti f’dak il-konvenju kienet tistipula precizament illi l-proprjetajiet invendita kienu *“free from any litigation whether actual or pending”*;
3. Illi l-esponenti llum jaf li din il-proprjetà hija oggett ta’ kawza pendenti quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet *“Joseph sive Josef Grech vs Joseph Chetcuti et”*, Rikors Guramentat Numru tliet mija u disgha u disghin tal-elfejn u sbatax (399/2017TA);
4. Illi din il-kawza tirrigwarda l-ezistenza ta’ diversi nuqqasijiet u difetti fil-proprjetà in vendita, kif ukoll talba relatata ma’ danni allegatament ikkagunati mill-istat li fih tinsab il-proprjetà lill-proprjetà sottostanti;
5. Illi barra minn hekk, u kif ikkonfermat ukoll almenu parzjalment bl-ezistenza tal-kawza fuq imsemmija, il-proprjetà in vendita tbatì minn difetti mohbija fosthom li din ma nbrietx u ma tlestietx skont l-arti u s-sengha u sa livell accettabbli, tant li l-proprjetà in vendita innifsiha hija affettwata minn problemi serji ta’ umdità, perkolazzjoni ta’ ilma, u moffa;
6. Illi finalment, l-esponenti ghandu nformazzjoni li l-proprjetà ma hijiex mibnija skont il-permessi relattivi, u nfatti ghad ma hijiex koperta *b’compliance certificare* mill-Awtorità tal-Ippjanar;

7. Illi fuq il-konvenju l-esponenti kien hallas lill-intimati s-somma ta' tletin elf Euro (€30,000) akkont tal-prezz, liema depozitu kien iktar gie rilaxxjat min-Nutar Enzo Dimech lill-intimati;
8. Illi fid-dawl ta' dan kollu, l-esponenti qieghed jaghzel li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-atti ta' trasferiment favur tieghu u jrid li d-depozitu mhallas minnu jigi rilaxxjat lilu;
9. Illi fit-termini tal-konvenju, l-esponenti tqieghed fil-pussess tal-immobbli fil-mori tal-konvenju; bil-kundizzjoni li huwa jhallas l-ispejjez relatati ma' servizzi fil-flat (*utility bills*) u kontijiet tal-manutenzjoni (*maintenance*) sakemm huwa jibqa' fil-pussess tal-immobbli;
10. Illi bhala depozitu akkont ta' dan il-konsum u dawn il-kontijiet l-esponenti kien iddepozita s-somma ta' seba' mija u hamsin euro (€750);
11. Illi madankollu, l-esponenti kien kostrett li jhallas ukoll is-somma ta' seba' mitt euro (€700) rapprezentanti l-kontribuzzjoni ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni dovuti mill-intimati ghall-perijodu mill-2013 sat-2016, u cjoè ghall-perijodu qabel ma gie ffirmit il-konvenju u qabel ma huwa dahal fil-pussess tal-immobbli;
12. Illi l-esponenti jinsab dispost li jirrilaxxja l-pussess tal-immobbli mmedjatament, imma dan bil-kundizzjoni li l-intimati jirrifondu l-ammont ta' tletin elf euro (€30,000) depozitu u seba' mitt euro (€700) hlas tal-partijiet komuni; u li sa dakinhar li ssir din ir-rifuzjoni, l-imghax

dovut lilu fuqhom jigi pacut ma' kwalsaisi ammont li jista' eventwalment ikun dovut minnu ghal tali okkupazzjoni;

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi jezistu ragunijiet sufficjenti fil-ligi sabiex l-attur ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh favur tieghu tal-immobbli konsistenti minn *"the penthouse with its overlying airspace, internally marked number thirty nine (39) in level six of an unnumbered development bearing the name "Il-Kantra Residence", with its main entrance from Triq il-Kantra, Xlendi, limits of Munxar, Gozo, which development has another entrance from Tower Street"* kif ukoll *"the garage without its airspace internally numbered one (1), situated in level minus one (-1) of the same development"*, u dan in ezekuzzjoni tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-30 ta' Lulju elfejn u sittax (2016);
2. Konsegwentement tordna x-xoljiment u rexissjoni ta' dak il-konvenju;
3. Tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati jirrifondu lill-attur is-somma ta' tletin elf euro (€30,000) depozitu u seba' mitt euro (€700) hlas tal-partijiet komuni kif hawn fuq spjegat;
4. Tikkundannahom ihallsu dawn l-ammonti;
5. Tiddikjara li l-attur huwa ntitolat li jibqa' fil-pussess tal-penthouse hawn fuq deskritta sakemm jithallas lura l-ammont intier dovut lilu kif hawn fuq; u

6. Tiddikjara li kwalunkwe kumpens dovut minnu ghal tali okkupazzjoni ghandu jigi pacut mal-imghaxijiet dovuti lil fuq l-ammonti dovuti lilu.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Lulju 2017; u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ta' bejgh ta' proprjetà pprezentati kontestwalment ma' din il-kawza; u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghalha minn issa huma ngunti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti illi eccepew illi:

1. Preliminarjament, l-eccipjenti qed jinvokaw il-*privilegium fori*, a tenur ta' l-Artikoli 741(c) u 767 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, u kwindi dina l-Onorabbli Qorti hija nieqsa mill-kompetenza biex tkompli tisma' l-kawza.
2. Bla ebda pregudizzju ghas-su eccepit, it-talbiet attrici huma kollha kemm huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, in kwantu l-attur ma kellu ebda raguni valida biex ma jersaqx ghall-kuntratt finali kif kien vinkolat li jaghmel a tenur tal-konvenju tat-30 ta' Lulju 2016.
3. Bla ebda pregudizzju ghas-sueccepit, l-attur m'ghandu ebda jedd li jitlob ir-rifuzjoni tal-flus imhallsin minnu akkont tal-prezz, billi skont it-termini u l-kondizzjonijiet ta' l-istess konvenju dawn il-flus kellhom jintilfu favur l-eccipjenti kemm-il darba l-attur jonqos milli jersaq ghall-att finali ta' bejgh minghajr ebda raguni valida, kif fil-fatt gara, u l-eccipjenti qeghdin jipprevalixxu ruhhom mill-azzjoni principali ta'

l-attur biex iressqu rikonvenzjoni għall-kanonizzazzjoni tal-jedd tagħhom għar-ritenzjoni u zamma tal-flus imhallsin mill-attur kif fuq premess.

4. Bla ebda pregudizzju għas-succeppit, f'kull każ l-attur m'għandu ebda titolu validu sabiex iżomm il-pussess jew id-detenzjoni tal-proprjeta' ta' l-eccipjenti, u għalhekk ukoll l-eccipjenti se jrin jipprevalixxu ruħhom mill-azzjoni principali ta' l-attur sabiex jinterponu rikonvenzjoni għall-izgumbrament ta' l-attur kif ukoll għall-likwidazzjoni tal-hlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni mill-istess attur tal-beni ta' l-eccipjenti.
5. Bla ebda pregudizzju għas-succeppit, f'kull każ it-talbiet ta' l-attur huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attur, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti illi ppremettew:

1. Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mill-azzjoni principali ta' l-attur rikonvenzjonat sabiex iressqu l-odjerna rikonvenzjoni.

2. Illi permezz ta' skrittura privata datata tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016), il-konvenuti rikonvenzjonanti ntrabtu li jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw lill-attur rikonvenzjonat, accettanti, li ntrabat li jixtri u jakkwista minghandhom *"the penthouse with its overlying airspace, internally marked number thirty nine (39) in level six (6) of an unnumbered Development bearing the name Il-Kantra Residence with its main entrance from Triq il-Kantra, Xlendi, limitis of Munxar, Gozo, which Development has another entrance from Tower Street"*, kif ukoll *"the garage without its airspace, internally numbered one (1), situated in level minus one (-1) in the same Development..."*, kif ahjar deskritti dawn l-istess proprjetajiet fil-konvenju precitat, skont it-termini u l-kondizzjonijiet hemmhekk deskritti.
3. Illi fost it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmija skrittura privata, hemm li *"Should the Purchaser fail to turn up for the final deed without a valid reason at Law, the deposit being paid on account of the purchase price will be forfeited in favour of the vendors by way of liquidated damages"*.
4. Illi l-attur rikonvenzjonat hallas is-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) akkont tal-prezz, liema somma sussegwentement ghall-iffirmar tal-konvenju giet debitament imhallsa lill-konvenuti rikonvenzjonanti.
5. Illi l-attur rikonvenzjonat qed jirrifjuta li jidher ghall-att finali ta' bejgh kif miftiehem fil-konvenju tat-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016), u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi, u minkejja li gie debitament interpellat sabiex jaddivjeni.

6. Illi ghalhekk is-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) imhallsa mill-attur rikonvenzjonat lill-konvenuti rikonvenzjonanti ghandha tintilef favur il-konvenuti rikonvenzjonanti, u dan in linea ta' danni likwidati kif miftiehem fuq il-konvenju.
7. Illi fil-mori tal-konvenju msemmi, l-attur rikonvenzjonat talab u ottjena l-kunsens tal-konvenuti rikonvenzjonanti sabiex jokkupa u jaghmel uzu mill-proprjeta' formanti l-oggett tal-konvenju meritu tal-kawza, bil-kondizzjoni li jhallas l-utilitajiet u l-ispejjez kollha l-ohrajn relatati ma' dik il-proprjeta', u dan minghajr kera.
8. Illi tali koncessjoni nghatat mill-konvenuti rikonvenzjonanti biss u unikament in kontemplazzjoni tal-fatt li l-attur rikonvenzjonat kien sejjer jakkwista din il-proprjeta', u jhallas il-prezz miftiehem.
9. Illi l-attur rikonvenzjonat qiegħed issa jirrifjuta li jivvaka mill-proprjeta' tal-konvenuti rikonvenzjonanti, minkejja li m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi biex jokkupaha.
10. Illi l-attur rikonvenzjonat huwa obligat illi jikkumpensa lill-konvenuti rikonvenzjonanti ta' l-uzu u tgawdija li huwa għamel minn hwejjighom, u kif ukoll li jhallas l-ispejjez kollha relatati ma' tali uzu u tgawdija.
11. Illi għal dawn ir-ragunijiet kollha qed tigi proposta din ir-rikonvenzjoni.

12. Illi l-konvenut rikonvenzjonant Joseph Chetcuti jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur rikonvenzjonat irrifjuta li jersaq ghall-att finali ta' bejgh skont dak miftiehem u stipulat fil-konvenju tat-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016) minghajr ebda raguni valida fil-ligi.
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-somma kumplessiva ta' tletin elf Ewro (€30,000) imhallsa mill-attur rikonvenzjonat akkont tal-prezz, a tenur tal-konvenju tat-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016), intilfet favur il-konvenuti rikonvenzjonanti bhala danni likwidati kif stipulat fil-konvenju precitat;
3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur rikonvenzjonat m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi sabiex jokkupa *"the penthouse with its overlying airspace, internally marked number thirty nine (39) in level six (6) of an unnumbered Development bearing the name Il-Kantra Residence with its main entrance from Triq il-Kantra, Xlendi, limitis of Munxar, Gozo, which Development has another entrance from Tower Street"*, kif ukoll *"the garage without its airspace, internally numbered one (1), situated in level minus one (-1) in the same Development..."*;
4. Tordna u tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat sabiex jivvaka u jizgombra entro terminu qasir u perentorju li jigi minnha prefiss mill-imsemmija proprjetajiet;

5. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur rikonvenzjonat huwa obligat li jhallas kumpens lill-konvenuti rikonvenzjonanti għall-okkupazzjoni tal-proprjetajiet fuq imsemmija, kif ukoll li jhallas kull spiza relatata ma' dik l-okkupazzjoni;
6. Tillikwida, okkorrendo previa l-opera ta' periti nominandi, is-somma li l-attur rikonvenzjonat huwa obligat li jhallas lill-konvenuti rikonvenzjonanti a tenur tat-talba precedenti;
7. Tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat ihallas lill-konvenuti rikonvenzjonanti dik is-somma li tigi minnha hekk likwidata,

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali bin-numru 357/2017 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ntavolat kontestwalment, u bl-imghax legali kontra l-attur rikonvenzjonat, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Walter Scroth għall-kontro-talba:

1. Illi t-talbiet tal-konvenuti huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenuti.
2. Illi nfatti l-esponenti għandu raguni valida għaliex ma resaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment favur tiegħu, u dan kif spjegat u ddettaljat ahjar fir-rikors guramentat promotur tiegħu.

3. Illi l-esponenti jzid jissenjala li l-punt determinanti sabiex jigi stabbilit jekk l-esponenti huwiex iggustifikat li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att mhuwiex jekk huwiex l-attur jew il-konvenuti li għandhom ragun fil-kawza “Joseph sive Josef Grech et vs Joseph Chetcuti et”, imma semplicement u eskluzivament jekk dik il-kawza tirrigwardax il-proprjetà oggett tal-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti odjerni. Infatti, il-garanzija mogħtija mill-konvenuti fil-konvenju kienet proprju li ma hemm l-ebda litigazzjoni li tirrigwarda din il-proprjetà, u mhux li jekk hemm xi litigazzjoni bhal dik, huma għandhom ragun fiha.

4. Illi fir-rigward tal-okkupazzjoni da parti tal-esponenti tal-flat oggett ta’ dan il-konvenju, l-esponenti digà ddikjara fir-rikors promotur li huwa qiegħed jokkupa dan il-flat unikament bis-sahha tal-konvenju, u lest li jizgombra minnu kontestament mar-rifuzjoni lura lilu tad-depozitu mhallas minnu ta’ tletin elf euro (€30,000). Madankollu, sakemm ma titwettaqx dik ir-rifuzjoni, l-esponenti għandu d-dritt li jibqa’ jokkupa l-istess flat, u dan anki in garanzija ta’ tali rifuzjoni, u bis-sahha tal-*jus retentionis*;

5. Għal din l-istess raguni, l-esponenti ma huwa tenut li jhallas l-ebda kumpens lill-konvenuti għall-okkupazzjoni da parti tiegħu ta’ dan il-flat;

6. Fid-dawl tal-premess, l-esponenti jeccepixxi bir-rispett li:

- a. L-ewwel talba tal-konvenuti hija nfondata fid-dritt u fil-fatt ghaliex l-esponenti kellu raguni tajba sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali;
- b. It-tieni talba tal-konvenuti huwa wkoll infondata fid-dritt u fil-fatt u dan ghall-istess ragunijiet;
- c. It-tielet talba hija nfondata fid-dritt u fil-fatt fis-sens li l-esponenti ghandu d-dritt li jibqa' jokkupa dan il-flat sal-mument li s-somma ta' tletin elf euro (€30,000) imhallsa minnu bhala depozitu fuq dan il-flat tigi effettivamente rifuza lilu;
- d. Ir-raba talba hija nfondata fid-dritt u fil-fatt fis-sens li l-esponenti ma jistax jigi kkundannat jizgombra minn dan il-flat ghajr kontestwalment mal-hlas lura lilu tal-imsemmi depozitu;
- e. Il-hames talba hija nfondata ghaliex la darba l-esponenti qieghed jiddetjeni din il-flat biss in ezercizzju tal-*jus retentionis*, huwa ma ghandu jkun tenut ihallas l-ebda kumpens lill-konvenuti;
- f. Konsegwentement anki s-sitt u s-seba' talba huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.
- g. Ghaldaqstant din il-kontro talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti rikonvenzjonanti.
- h. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat li fil-verbal tat-2 ta' Novembru, 2017 il-kawza giet differita ghat-trattazzjoni dwar l-ewwel eccezzjoni tal-*privilegium fori* ghal nhar it-12 ta' Jannar, 2018;

Rat li fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2018 gie prezentat affidavit tal-intimat Joseph Chetcutii limitament ghall-ewwel eccezzjoni tieghu fejn huwa kkonferma li huwa qatt ma kien residenti Ghawdex izda fin-Naxxar, Malta u li l-proprjeta' involuta fil-kaz odjern kienet tintuza biss mill-konvenut ghal xi btala;

Semghet it-trattazzjoni tal-konsulenti legali tal-partijiet.

Rat li l-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum dwar l-ewwel eccezzjoni tal-*privilegium fori*.

Rat l-atti kollha fl-atti.

Ikkunsidrat

Illi bhala fatti jirrizulta li r-relazzjoni bejn il-partijiet hija dik li r-rikorrent resaq ghall-konvenju mal-intimati sabiex eventwalment jixtri proprjeta' immobbli li tinsab fix-Xlendi, Ghawdex. Wara l-iffirmar tal-konvenju koncernat, ir-rikorrent gie anki awtorizzat jidhol jirrisjedi fl-istess proprjeta' pendenti li jigi ppubblikat il-kuntratt (ara konvenju a fol. 5 et seq tal-process). Fil-fatt jidher li r-rikorrent sal-lum ghadu jirrisjedi fil-proprjeta' in kwistjoni. Kif wiehed jista' jara mill-premessi u t-talbiet tar-rikorrent, ir-rikorrent qed jallega li hemm xi kawza pendenti dwar l-immobbli in kwistjoni fejn anki qed jigi allegat li l-proprjeta' in kwistjoni fost ohrajn fiha xi difetti strutturali u mihijiex koperta mill-permessi ta' zvilupp skont il-ligi. Konsegwenza ta' dan ir-rikorrent ressaq diversi talbiet fosthom li din il-Qorti tiddikjara li hemm raguni valida fil-ligi

ghalfejn ir-rikorrent m'ghandux jersaq ghall-kuntratt ta' trasferiment tal-immobbli (u cioe' b'referenza ghall-kawza pendenti u l-allegati difetti), li tordna x-xoljiment u r-rexissjoni tal-konvenju, tordna r-rifuzjoni tad-depozitu mhallas, tawtorizza lir-rikorrenti jibqa' fil-pussess tal-immobbli li kif gia nghanad jinsab f'Ghawdex pendenti l-hlas u tordna tpacija mal-ammonti dovuti lilu ghal dik li hija okkupazzjoni.

Da parti taghhom l-intimati qed jikkontestaw li jezistu xi ragunijiet validi fil-ligi sabiex ir-rikorrent ma jersaqx ghall-kuntratt finali ta' xiri tal-immobbli f'Ghawdex tant li qed jitolbu lil din il-Qorti permezz ta' kontro-talba fl-atti odjerni sabiex tiddikjara li r-rikorrent ma kellux raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-immobbli, konsegwentement tiddikjara li d-depozitu mhallas mir-rikorrent ghandu jintilef favur l-intimati, tiddikjara li r-rikorrent ma ghandu l-ebda jedd jokkupa l-fond in kwistjoni w'ghaldaqstant tordnalu jizgbombra l-istess, tordna wkoll li jhallas kumpens lill-intimati ghall-okkupazzjoni tal-proprjeta' msemija anki okkorrendo n-nomina ta' periti.

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni taghhom ir-rikorrenti eccepew il-*privilegium fori* stante li huma residenti f'Malta u mhux f'Ghawdex. M'hemmx kontestazzjoni mir-rikorrent li fil-fatt l-intimati huma residenti f'Malta.

Ir-rikorrent izda jinsisti li l-kawza giet intavolata korrettement fil-Gzira t'Ghawdex stante li l-kawza titratta proprjeta' immobbli f'Ghawdex. Jinsisti wkoll li konsegwenza tal-fatt li l-intimati ghazlu li jintavolaw kontro-talba fl-atti tal-kawza odjerna allura huma ghandhom jigi meqjusa

bhala li rrinunzjaw ghall-eccezzjoni tal-*privilegium fori*. F'dan ir-rigward ir-rikorrent ghamel referenza ghal decizjoni precedenti ta' din il-Qorti fl-ismijiet Jean Pierre Muscat vs. Ryanne Xuereb (7/2016 JVC) datata l-1 ta' Novembru, 2016 fejn fil-fatt din il-Qorti kienet cahdet eccezzjoni simili a bazi wkoll li kienet giet intavolata kontro-talba.

Da parti taghhom l-intimati jinsistu li huma kellhom kull jedd li jintavolaw il-kontro-talba minghajr ma jkunu prezunt li rrinunzjaw ghall-eccezzjoni tal-*privilegium fori*. Mistoqsija mill-Qorti ghar-raguni ghalfejn ma ntavolawx kawza separata sabiex ma jimminawx l-eccezzjoni taghhom isostnu li l-jedd ta' kontro-talba m'ghandux jigi meqjus li jirretifika zball tar-rikorrent. Jinsistu wkoll li kieku giet intavolata talba separata allura f'dik il-kawza kien ikun ovvju li l-gurisdizzjoni kienet tkun tal-Qrati t'Ghawdex in vista li r-rikorrent huwa residenti Ghawdex. Jinsistu wkoll li ghalkemm l-immobbli jinsab fil-Gzira t'Ghawdex l-obbligu principali tal-kawza huwa r-ritorn jew le tal-hlas ta' depozitu mhallas mal-konvenju liema obbligu mhux neccessarjament marbut mal-Gzira t'Ghawdex.

Illi fir-rigward tad-decizjoni ta' din il-Qorti li ghaliha saret referenza mir-rikorrent ghandu jinghad li l-intavolar ta' kontro-talba ma kinitx l-uniku raguni ghalfejn din il-Qorti kienet cahdet l-eccezzjoni u dan stante li f'dak il-kaz l-intimata kienet gia assoggettata ruhha ghall-proceduri ta' medjazzjoni f'Ghawdex minghajr ma qajmet l-ebda eccezzjoni ta' gurisdizzjoni w'ghaldaqstant kien fl-assjem tal-atti tal-intimata li din il-Qorti kienet iddecidiet li kienet irrinunzjat ghall-eccezzjoni tal-*privilegium fori*.

Illi fil-kaz odjern ghalkemm huwa minnu li l-intimati ntavolaw kontro-talba, fl-atti ma hemm l-ebda att iehor precedenti ghall-intavolar tal-istess kontro-talba li b'xi mod jista' jwassal ghall-assunzjoni li l-intimati rrinunzjaw ghall-jedd tal-*privilegium fori*. Izda dak li din il-Qorti tara aktar rilevanti fil-kaz odjern huwa li t-talbiet tar-rikorrent u konsegwentement il-kontro-talba tal-intimati principalment kollha jduru u jiddependu fuq l-allegati difetti latenti jew le tal-immobbli koncernat li jinsab fil-Gzira Ghawdxija, il-pussess, l-okkupazzjoni u zgumbrament tal-istess immobbli li wkoll ovvjament qed jigi ezercitat u jrid jigi esegwit f'Ghawdex. Ghalhekk din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni li f' din il-kawza qed jintalab biss id-depozitu u xejn aktar anzi l-bazi tal-kawza kif ukoll tal-kontro-talba jmorru ferm oltre mid-depozitu.

Illi l-Qorti taghmel referenza ghall-artikolu 770 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'Il-*privilegium fori* jispicca wkoll, fil-kaz li l-kawza tkun dwar obligazzjoni li, skont il-ftehim, kellha tigi esegwita fi Gzira partikolari.'

Il-Qorti tqis il-kaz odjern bhala kaz fejn appuntu l-obbligazzjonijiet principali skont il-konvenju ghandhom jigu esegwiti f'Ghawdex u l-istess jinghad ghat-talbiet tar-rikorrent inkluz l-ezami jekk ikun il-kaz tal-allegati difetti latenti fl-istess immobbli. L-istess ghandu jinghad dwar il-pussess tal-immobbli, l-okkupazzjoni u t-talba ghall-izgumbrament li lkoll jistghu biss jigu esegwiti f'Ghawdex. Il-kwistjoni tad-depozitu hija biss wahda mill-bosta talbiet ohra li tressqu miz-zewg partijiet li lkoll ghandhom l-ezekuzzjoni taghhom f'Ghawdex. Ghaldaqstant ghal din

ir-raguni din il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tal-*privilegium fori* mqajma mill-intimati mihijiex gjustifikata fil-kaz odjern u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Decizjoni

Ghaldaqstant, il-Qorti ghar-ragunijiet kollha suesposti, tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-*privilegium fori* mqajma mill-intimati u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Tiddifferixxi l-kaz ghall-provi attur, b'dana li qed taghti l-ahhar estensjoni sabiex jigu prezentati l-affidavits tal-attur fil-mori tad-differiment, ghal nhar it-18 ta' Mejju 2018 mill-11.45 a.m. sa 12.15 p.m.

B'riserva ghal decizjoni dwar l-ispejjez ta' din l-istanza mad-decizjoni finali.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

