QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 86/2017 MH

Illum, 16 ta' April, 2018

George Mario Attard (K.I. Nru 42386G)

vs

Dr Georgine Schembri bhala kuratur deputat biex tirraprezenta lill-assenti Marietta (K.I. 13876G) u Duncan (K.I. 248375M) konjugi Axisa u l-kjamata fil-kawza s-socjeta' Caruana & Cini Developments Ltd (C-21128)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tal-attur tal-25 ta' Jannar 2017** li permezz tieghu gie premess:

1. *"Illi l-esponenti huwa propjetarju tal-fond bl-indirizz 6, Cocyra, Triq l-Esperanto, Msida.*
2. *Illi l-intimati huma propjetarji tal-fond sovrastanti bl-indirizz 8, Cocyra, Triq l-Esperanto, Msida.*

3. *Illi sa mis-sena 2008 l-attur kien u għadu qiegħed isofri minn perkolazzjoni ta' l-ilma fil-propjetà tiegħu fejn saritlu ħsara fl-għamara u żviluppat problema kostanti ta' moffa b'riżultat illi l-fond in kwistjoni mhuwiex abitabbli speċjalment fl-istaġun xitwi.*
4. *Illi minkejja li saru tentattivi mill-intimati sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni sureferità, din il-problema għadha preżenti stante li t-tentattivi li saru ma kenux adegwati.*
5. *Illi għalhekk kellha issir din il-kawża.*

GĦALDAQSTANT u għar-raġunijiet fuq premessi l-esponenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobHa:

1. *TIDDIKJARA li l-perkolazzjoni u l-infiltrar ta' ilma jew likwidu ieħor mill-propjetà tal-intimati għal ġol proprjetà ta' l-istess esponenti, hija responsabbilta tal-konvenuti;*

2. *TORDNA lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji okkorendo l-ħatra ta' perit nominandi sabiex il-perkolazzjoni sureferità titwaqqaf b'mod permanenti u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħmel hu dawk ix-xogħolijiet a spejjes tal-intimati.*

3. *TIDDIKJARA li l-intimati huma responsabbli għad-danni sofferti mil-esponenti b'konsegwenza tal-perkolazzjoni sureferita.*

4. *TILLIKWIDA okkorendo l-ħatra ta' periti nominandi d-danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-perkolazzjoni sureferità.*

5. *TIKKUNDANNA lill-intimati jħallsu s-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjes kollha inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali l-Ittra Uffiċjali tat-30 ta' April 2014 ref: 1348/2014 kontra l-intimati minn issa inġunti in subizzjoni."

Rat **ir-risposta guramentata tal-konvenuti rapprezentati mill-avukat Dr Georgine Schembri tat-30 ta' Marzu 2017**[1] li permezz taghha tressqu dawn l-eccezzjonijiet:

1. *Illi l-ilmenti da parti ta' l-attur ilhom ghaddejjin ghal ftit zmien, u sa l-ahhar darba li l-attur qajjmu dawn l-ilmenti taghhom, qabel ma huma pprocedew b'din il-kawza, l-esponenti kienu ghamlu testijiet xjentifici appoziti biex permezz taghhom jigi stabbilit jekk il-perkolazzjoni ta' l-ilma ghal gewwa l-fond taghhom kienx kagunat mill-proprjeta' ta' l-istess esponenti ommeno, u dawn it-testijiet wasslu ghall-konkluzjoni li l-perkolazzjoni ma kenitx dovuta jew gejja mill-proprjeta' taghhom.*

2. *Illi kien ghalhekk li l-esponenti dejjem ikkontestaw kwalunkwe responsabilita' ghall-allegazzjoni ta' danni, kif maghmula mill-attur.*

3. *Illi issa, snin wara li kienet harget l-ahhar allegazzjoni da parti ta' l-attur, l-esponenti gew ghall-gharrieda rinfaccati b'din il-kawza, minghajr ebda preavviz. Minhabba t-trapass taz-zmien, huma stiednu lill-attur sabiex flimkien mal-predecessur taghhom fit-titolu ssir laqgha u verifika tal-fatti, kif*

[1] Fol 57 et seq

inhuma fil-prezent, halli jigi stabbilit jekk kienx hemm xi kambjament fic-cirkustanzi li minhabba fihom il-proprjeta' ta' l-istess esponenti setghet b'xi mod giet responsabbli ghall-akkadut. L-iskop ta' l-esponenti kien li ma jinheliex il-hin prezzjuz tal-Qorti, u ma jigux inkorsi spejjez inutli, u l-kwistjonijiet jigu kemm jista' jkun risolti barra mill-Qorti.

4. *Illi peress li din il-kawza ma gietx preceduta b'ittra ufficjali fix-xhur li pprecedew il-prezentazzjoni tal-kawza, u peress li l-esponenti urew ir-rieda li jigu evalwati u stabbiliti l-fatti barra mill-Qorti, l-esponenti jhossu li kwalunkwe ezitu m'ghandu qatt igibhom responsabbli ghall-ispejjez inutli, possibilment sproporzjonati, li se jigu fi kwalunkwe kaz inkorsi f'din il-kawza.*

5. *Illi ghaldaqstant l-esponenti jsostnu li f'dan l-istadju ghandu jigi stabbilit jekk il-konkluzjoni raggunti mill-esperti ta' l-esponenti fil-passat fis-sens li l-proprjeta' taghhom m'hijiex tikkaguna l-perkolazzjoni ta' l-ilma f'dik ta' l-attur, u sussegwentement il-Qorti ghandha tistabbilixxi min ghandu jkun responsabbli ghad-danni relattivi, u min ghandu jhallas ghall-ispejjez ta' din il-kawza.*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess huwa sottomess li f'kaz li jigi b'xi mod konkluz li l-proprjeta' ta' l-esponenti hija responsabbli ghall-perkolazzjoni ta' l-ilma in kwistjoni, m'ghandhomx ikunu l-esponenti li jkunu responsabbli ghall-hlas ta' danni u spejjez relattivi, izda ghal dawn ghandha tkun responsabbli s-socjeta' Caruana and Cini Developments Limited li minghandha l-esponenti xtraw il-proprjeta' taghhom bis-sahha ta' kuntratt tat-tlieta (3) ta' April elfejn u tmienja (2008) atti Nutar Enzo Dimech (Dok. A). L-esponenti jispjegaw li meta xtraw il-proprjeta' taghhom in kwistjoni, din kienet tinsab fl-istess stat identiku li fih tinsab illum, u qatt ma saru*

kambjamenti fiha. Ghaldaqstant f'kaz li b'xi mod jirrizulta li hemm xi difett strutturali fil-proprjeta' taghhom li qed jikkaguna l-perkolazzjoni ta' l-ilma in kwistjoni, allura ghal dan ghandha tkun unikament responsabbli s-socjeta' Caruana and Cini Developments Limited li ghamlet ix-xoghlijiet strutturali kollha relatati ma' l-istess proprjeta'. Ghal dan il-fini, l-esponenti qed jitolbu l-kjamata fil-kawza ta' l-istess Caruana and Cini Developments Limited.

7. *Illi ghalhekk taht kwalunkwe ipotesi, it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu in kwantu jirrigwardaw ll-esponenti.*

8. *Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju ghall-permess, hemm l-obbligu da parti ta' l-attur li jimminimizza d-danni subiti minnu. Ghaldaqstant ir-rikorrent ghandu jgib il-prova tad-danni skont il-ligi, kif ukoll li huwa ghamel l-almu tieghu li biex mminimizza d-danni subiti;*

9. *Salv eccezzzjonijiet ohra permessi fil-ligi.*

Bl-ispejjez."

Rat **ir-risposta tas-socjeta' kjamata in kawza Caruana & Cini tad-19 ta' Settembru 2017**[2] li permezz taghha ressqet dawn l-eccezzjonijiet:

1. *"Illi qabel xejn, l-esponenti tirrileva li għalkemm hija għad ma ġietx innotifikata bir-rikors ġuramentat, imma biss bir-rikors fejn intalbet il-kjamata fil-kawża tagħha, l-avukat sottoskritt aċċeda għall-proċess tal-kawża elettronikament u nnota li hemm notament li jindika li hija kienet diġà*

[2] Fol 179 et seq

ġiet innotifikata qabel it-23 ta' Mejju 2017. Ovvjament dan mhux korrett għaliex il-kjamata fil-kawża ġiet ordnata biss fis-seduta tat-23 ta' Mejju.

2. *Illi għaldaqstant, din ir-risposta ġuramentata qegħda tiġi pprezentata f'dan l-istadju fi sforz li l-proċeduri f'din il-kawża ma jitwalux għal xi raġuni imputabbli lill-esponenti.*

3. *Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tissolleva l-eċċezzjoni tal-privilegium fori, inkwantu minn naħa, hija għandha l-uffiċju rreġistrat tagħha fil-Gżira ta' Għawdex, u min-naħa l-oħra, anki l-konvenuti oriġinali għandhom ir-residenza normali ġewwa dik il-Gżira;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur u dan għal diversi raġunijiet fosthom is-segwenti;*

5. *Illi fl-ewwel lok, l-esponenti ma hijiex u ma tista' qatt tkun leġittima kuntraditriċi fil-konfront tal-attur fir-rigward tat-talbiet attriċi kif ifformulati f'din il-kawża.*

6. *Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, bħala fatt ma huwiex minnu li fond tal-attur qiegħed jiġi affettwat minn xi perkolazzjoni ta' ilma li hija provenjenti mis-sulari soprastanti għalih;*

7. *Illi lanqas huwa minnu li tali perkolazzjoni, jekk verament teżisti, hija attribwita jew tista' tiġi attribwita għal xi att jew omissjoni da parti tal-esponenti;*

8. *Illi lanqas huwa minnu li l-attur ma huwiex qiegħed juża l-fond minħabba xi perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tiegħu;*

9. *Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, ma huwiex minnu li l-attur sofra jew qiegħed isofri xi danni per konsegwenza tal-fatti ddikjarati minnu.*

10. *Effettivament anki jekk, għall-grazzja tal-argument biss, il-fond tal-attur verament huwa affettwat minn xi perkolazzjoni ta' ilma provenjenti mis-sulari soprastanti, huwa d-dmir tiegħu li jimminimizza dawn id-danni kemm jista' jkun possibbli. F'dan ir-rigward, saru diversi offerti lill-attur, kemm mill-intimati, kif ukoll mill-esponenti, sabiex interament mingħajr preġudizzju, huwa jippermetti li jsiru testijiet permezz ta' perit indipendenti sabiex jiġi stabbilit jekk huwiex minnu li hemm xi ilma dieħel għal ġol-proprjetà tiegħu mill-fond tal-konvenuti. Dawn l-offerti ġew konsistement miċħuda. Bħala konsegwenza diretta ta' dan ir-rifjut, la l-konvenuti u wisq u wisq iktar l-esponenti ma huma fi grad li jikkontrollaw il-veraċità tal-lanjanzi tal-atturi, u, f'każ li dawn il-lanjanzi jirriżultaw fondati, li jieħdu l-miżuri neċessarji u adegwati sabiex jeliminaw is-sors tal-perkolazzjoni.*

11. *Għaldaqstant it-talbiet tal-attur ibbażati fuq l-allegazzjoni li huwa qiegħed isofri xi danni, u in kwantu jirreferu għal dawn l-allegati danni, għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu.*

12. *Salvi u impreġudikati risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."*

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Novembru 2017 permezz ta' liema l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza preliminari dwar il-*privilegium fori* mressqa mis-socjeta' kjamata in kawza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

L-attur *qua* proprjetarju ta' fond numru 6, Cocyra, Triq l-Esperanto l-Imsida ntavola dawn il-proceduri kontra l-konvenuti, proprjetarji tal-fond sovrastanti stante li allegatament il-fond tieghu ilu snin jissubixxi perkolazzjoni ta' ilma derivanti mill-fond tal-konvenuti b'dana li qieghed isofri hsarat konsiderevoli. Huwa jitlob lill-Qorti ssib lill-konvenuti responsabbli ghal tali hsarat u tordnalhom jaghmlu xoghlijiet riparatorji sabiex titwaqqaf permanentament tali perkolazzjoni oltre l-hlas tad-danni subiti kawza tal-hsarat rizultanti.

In linea preliminari s-socjeta' kjamata in kawza teccepixxi l-*privilegium fori* ghax fil-fehma taghha l-kawza odjerna kien messha giet intavolata fil-Qorti ta` Ghawdex. L-eccezzjoni tghid hekk –

"Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tissolleva l-eccezzjoni tal-privilegium fori, in kwantu minn naha, hija ghandha l-ufficju rregistrat taghha fil-Gzira t'Ghawdex, u minn naha l-ohra, anke l-konvenuti originali ghandhom ir-residenza normali gewwa dik il-gzira."

Waqt l-udjenza tat-22 ta' Novembru 2017[3] il-kuratur deputat tal-assenti konvenuti konjugi Axisa irregistrat il-qbil taghha ma' din l-eccezzjoni.

Minn naha taghha u waqt l-istess udjenza d-difensur tal-attur irrimettiet ruhha ghad-decizjoni tal-Qorti ghalkemm irrilevat li l-proprjeta' mertu tal-proceduri odjerni tinsab gewwa Malta u anke r-residenza tal-attur tinsab Malta.

[3] Fol 183

Ikkonsidrat

Illi fir-rigward ta' tematika in ezami hija il-Prim'Awla tal-Qorti Civili li ghandha l-gurisdizzjoni ordinarja ukoll originali biex taqta u tiddecidi l-kawzi kollha ta' natura civili, inkluz ukoll kawzi ohra lil ligi espressament taghti lil din il-Qorti l-gurisdizzjoni fuqhom[4]. Pero insibu lil-ligi taghmel eccezzjonijiet ghal din ir-regola; ghalhekk skont l-**artikolu 50 (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** -

"……il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) ... hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' kull pretensjoni kontra l-persuni li joqogħdu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja fil-Gzira ta' Ghawdex jew ta' Kemmuna, kif ukoll ta' dawk il-kawzi l-ohra kollha li l-liġi tghid espressament li ghandha tiehu konjizzjoni taghhom dik il-qorti."

L-Art 741(c) tal-Att ikompli hekk –

"L-eccezzjoni ta` l-inkompetenza tal-qorti tista` tinghata ... meta huwa moghti lill-konvenut il-beneficcju li jigi msejjah quddiem qorti partikolari."

Il-ligi tikkoncedi d-dritt lil persuni residenti f'Malta jew Ghawdex li meta jitharrku bhala konvenuti f'kawza, huma jissejhu quddiem il-Qorti li tinsab bil-gzira fejn jghixu. L-istess principju naturalment japplika ghal persuni legali li ghandhom l-ufficju taghhom registrat fi gzira partikolari. **L-artikolu 767 tal-Kap 12** jipprovdi li -

[4] Bhal ma huma dawk ta' indolu kostituzzjonali

"Il-beneficcju msemmi fl-artikolu 741(c) hu moghti lill-persuni li joqoghdu fil-Gzira ta` Malta rigward il-qrati ta` dik il-Gzira, u lil dawk li joqoghdu fil-Gzejjer ta` Ghawdex u Kemmuna rigward il-qorti ta` dawk il-Gzejjer.".

Il-*privilegium fori* pero' jispicca f'dawn ic-cirkustanzi –

a. meta l-ghadd ta` konvenuti li jghixu Malta u Ghawdex huwa ndaqs (**Artikolu 769**);

b. meta l-obbligazzjoni, li dwarha hi l-kawza, **ghandha skont il-ftehim**[5] tigi ezegwita fi gzira partikolari (**Artikolu 770**);

c. meta jkun hemm rinunzja ghalih mill-persuna li ghandha jedd ghalih (**Artikolu 772**).

L-eccezzjoni in ezami qeghda titressaq mis-socjeta' kjamata in kawza. Ma hemm ebda dubju li a tenur tal-artikolu 962 tal-Kap 12, *"it-terza persuna msejħa fil-kawża….għall-finijiet kollha, titqies bħala kull konvenut ieħor"* u ghalhekk, l-istess bhal kull konvenut, huwa moghti lilha d-dritt li tissolleva a favur taghha tali privilegg dwar il-forum fejn kellha tigi mharrka.

Fir-risposta guramentata taghha s-socjeta' kjamata tindika l-ufficju registrat taghha f'dan l-indirizz – Ave Maria", 41, Triq il-Kapuccini, Rabat, Ghawdex, liema ndirizz huwa wkoll facilment verifikabbli mis-sit elettroniku ufficjali tal-Awtorita' ta' Malta ghas-Servizzi Finanzjarji[6]. B'hekk huwa pacifiku li s-sede ta' din is-socjeta' jinsab gewwa l-gzira t'Ghawdex.

[5] Enfasi ta' din il-Qorti
[6] https://rocsupport.mfsa.com.mt/pages/SearchCompanyInformation.aspx

Is-socjeta' kjamata tissolleva wkoll il-punt li l-konvenuti originali Marietta u Duncan konjugi Axisa ghandhom ir-residenza normali taghhom gewwa Ghawdex ukoll. Din l-allegazzjoni pero' ma gietx sorretta minn provi. Anzi l-atti juru mod iehor. Jirrizulta biss li Marietta Duncan ghandha l-karta tal-identita' taghha registrata fuq Ghawdex (K.I. 13876G) pero' dan il-fatt wahdu mhuwhiex prova ta' residenza tal-persuna. Kif inghad fil-kaz **Saviour Zahra et vs Charles Cassar deciz fl-10 ta' Gunju 2014**[7] -

*"….registrazzjoni tal-karta ta' Identità fuq residenza f'Ghawdex m'hijiex bizzejjed biex tipprova residenza. Huwa ben not li indirizz fuq karta tal-identità jinbidel b'semplici dikjarazzjoni li tista' ma tkun sorretta b'ebda prova fattwali. Issir ghal ragunijiet varji, fosthom ghazla ta' post ta' votazzjoni, beneficcju ta' noll fuq it-trasport bejn il-gzejjer ecc. Gieli ssir ukoll ghal ragunijiet xejn lodevoli (il-Qorti m'hijiex qed tghid li dan huwa l-kaz). Jibqa' dejjem il-fatt illi, galadarba ma jezisti ebda kontroll ufficcjali, indirizz wahdu ma jistax jittiehed bhala prova konvincenti. Kien ikun mod iehor kieku li ngabu lill-Qorti, dokumenti ohra bhal kontijiet ghas-servizzi, dawl, ilma u telekomunikazzjoni. (Ara f'dan il-kuntest **Zammit vs Zammit - Qorti tal-Appell 16 ta' Mejju 2011**).*

Anzi l-uniku dokument in atti tal-kawza odjerna li jixhet dawl fuq ir-residenza tal-konvenuti konjugi Axisa huwa l-kuntratt t'akkwist taghhom tal-proprjeta' sovrastanti ghal dik tal-attur fl-Imsida li juri li ghalkemm Marietta Axisa kienet imwielda Ghawdex, f'April tal-2008 hi u zewgha kienu residenti Boulders Colorado, l-Istati Uniti tal-Amerka.

---

[7] Rik 1181/11

Isegwi li la ebda prova ohra ma tressqet li ssostni t-tezi tas-socjeta' kjamata dwar ir-residenza originali tal-konvenuti Axisa gewwa Ghawdex, din sejra tigi respinta.

Madankollu fil-kawza odjerna dawn iz-zewg konvenuti huma rapprezentati mill-kuratur deputat l-avukat Georgine Schembri li, kif inghad, tikkondividi ma' din l-eccezzjoni. F'dan il-kuntest il-Qorti tosserva li la l-konvenuti assenti ghazlu li jigu rapprezentati minn kuratur deputat wiehed, hija r-residenza ta' dan il-kuratur li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni ghal fini ta' din l-eccezzjoni[8].

L-avukat Georgine Schembri, kemm fin-Nota taghha li biha accettat li tidher ghall-konventi assenti[9], kif ukoll fir-risposta guramentata taghha ghan-nom tal-istess, iddikjarat li l-indirizz tal-ufficcju legali li jinsab fi Triq Kercem ir-Rabat Ghawdex. Ma tressqet ebda prova li tikkontradixxi li tali kuratur deputat mhux biss tipprattika Ghawdex izda wkoll hija residenti hemm.

B'hekk la huwa meqjus li kemm ir-rapprezentant tal-konvenuti assenti hija residenti Ghawdex kif ukoll is-socjeta' kjamata in kawza ghandha l-ufficju taghha registrat Ghawdex l-eccezzjoni tal-*privilegium fori* hija gustifikata.

Ghal fini ta' kompletezza jinghad ukoll li ebda wahda mill-eskluzjonijiet imsemmija fl-artikolu 770 tal-Kap 12 ma tapplika ghall-kaz tal-lum inkluz il-fatt li l-azzjoni odjerna mhijiex wahda *ex contractu* u ma tirrigwarda ebda obbligazzjoni naxxenti minn ftehim bejn il-partijiet.

Fid-dawl tas-suespost, u b'referenza ghall-punti sollevati mill-attur, huwa rrilevanti li l-proprjeta' in kwistjoni tinsab f'Malta u li r-residenza tal-attur tinsab Malta wkoll. Partikolarment fir-rigward tal-fatt li l-fond mertu tal-proceduri jinsab f'Malta l-Qorti tissenjala l-artikolu 773 tal-Kap 12 li jipprovdi li jekk qorti partikolari hija kompetenti, ma ssirx inkompetenti minhabba l-lok

[8] Ara sentenza **Perit Raymond Agius et vs Miriam Zammit et deciza fl-24 t'April 2008** (Cit 72/08)
[9] Fol 14

fejn tkun qieghda l-haga. *"Ghalhekk l-ebda kusiderazzjoni ma ghandha tinghata lilll-post fejn hija sitwata l-haga ….u kunsiderazzjonijiet dwar il-post fejn tinsab il-propjeta' jew fejn ghandha tigi esegwita s-sentenza f'kaz li tintlaqa t-talba ghar-ripristinazzjoni huma rrilevanti…"*[10] B'hekk il-kriterji mressqa mill-attur ma jinnewtralizzawx l-applikabilita' tal-*privilegium fori* a favur tal-konvenuti u l-kjamat in kawza.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta' kjamata fil-kawza Caruana & Cini Development Ltd dwar il-*privilegium fori* u tiddikjara ruhha nkompetenti tisma' din il-kawza. Spejjez a karigu tal-attur.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.

[10] **John Mary Grima et vs Francis Cutajar deciz fit-28 ta' Jannar 2013** Qorti ta' l-Appell 80/2011/1