QORTI CIVILI - PRIM’AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta’ nhar il-Hamis, 29 ta’ Ottubru 2020

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 1095/2018 JVC

Mario (K.I. 0226964M) u Lucienne (K.I. 0051369M) konjugi Montesin

vs

Richard (K.I. 757356M) u Rita (217960M) konjugi Bugeja

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Mario Montesin et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. ‘Illi r-rikorrenti huma l-propjetari tal-kamra bin-numru tlettax (13) formanti parti minn kerrejja accessibli minn entratura komuni li ggib in-numru ufficjali mija disgha u sittin (169), gja mija tlieta u sittin (163) fi Triq l-Arkata gewwa Rahal Gdid (**Dok A**);

2. Illi l-intimati qeghdin jokkupaw l-imsemmija kamra bla ebda titolu validu fil-ligi;

3. Illi di piu l-intimati abbuzivament u minghajr ebda dritt skont il-ligi nifdu l-kamra mertu ta' dawn il-proceduri, mas-sular sovrastanti permezz ta' xogholijiet strutturali bil-ghan illi jisilfu access ghall-proprjeta' taghhom fl-istess sular sovrastanti u f'kull kaz it-titolu taghhom ghal tali access minnhom ikkrejat huwa bbazat fuq *mera tolleranza;*

4. Illi r-rikorrenti debitament interpallaw lill-intimati kemm permezz ta' ittra legali datata 23 ta' Marzu 2018, kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 21 ta' Mejju 2018, sabiex jizgombraw mill-kamra in kwistjoni u sabiex igibuha lura ghall-istat strutturali li kienet qabel ma huma ghamlu x-xogholijiet fuq riferiti, izda huma baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond bin-numru tlettax (13) formanti parti minn kerrejja accessibli minn entratura komuni li ggib in-numru ufficjali mija disgha u sittin (169), gja mija tlieta u sittin (163) fi Triq l-Arkata

gewwa Rahal Gdid minghajr titolu validu skont il-ligi ; u konsegwentament ;

2. Tordna lill-intimati sabiex jizgombraw mill-fond in kwistjoni u dan entro terminu qasir u perentorju illi jigi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti ;

3. Tordna wkoll sabiex, entro l-istess terminu qasir u perentorju illi jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti skont it-talba precedenti, l-istess intimati jwettqu, okkorrendo taht id-direzzjoni u s-sorverjanza ta' periti nominandi, dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex il-fond in kwistjoni jigi strutturalment mifrud minn mas-sular sovrastanti, sabiex b'hekk il-fond in kwistjoni jerga jigi rijintegrat ghall-istat originali tieghu; u fin-nuqqas

4. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex iwettqu huma stess l-istess xogholijiet ta' rijintegrazzjoni msemmija fil-fond in kwistjoni, taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess periti nominandi, u dana a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, illi minn issa huwa ngunti ghas-subizzjoni'.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Richard Bugeja et li eccepew kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament jigi rilevat illi l-esponenti mhumiex il-legittimi kontraditturi stante illi ma tezisti l-ebda relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-esponenti u dan kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist illi gie anness mar-rikors promotur fejn ir-

rikorrenti akkwistaw il-fond taghhom minghand Francis u Dolores konjugi Grogan u mhux minghand l-esponenti. Illi ghaldaqstant l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi inoltre l-esponenti jirrilevaw u dan minghajr pregudizzju ghas-suespost illi sabiex il-gudizzju jkun integru u fl-ahjar interess tal-gudizzju kellhom jitharku u jifformaw parti mill-kawza odjerna Francis u Dolores konjugi Grogan;

3. Illi inoltre l-esponenti jirrilevaw u dan minghajr pregudizzju ghas-suespost taht liema disposizzjoni r-rikorrenti qed jibbazaw it-talbiet taghhom;

4. Illi fil-mertu l-esponenti jirrilevaw illi t-talbiet hekk kif maghmula mir-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi jigi rilevat illi din mhix kamra izda hi semplici entratura u hi sahansitra l-entratura tal-esponenti ghad-dar matrimonjali taghhom u dan ifisser illi minghajr tali entratura l-esponenti lanqas biss jkollhom access ghad-dar taghhom stess;

6. Illi inoltre jigi rilevat illi mhuwiex minnu illi l-esponenti qeghdin jokkupaw entratura/kamra bla ebda titolu validu fil-ligi izda sahansitra anke r-rikorrenti stess kienu jafu b'tali sitwazzjoni u accettaw u kkonformaw ruhhom ma tali sitwazzjoni stante illi tali stat ta' fatt tinsab fil-kuntratt ta' bejgh minnhom iffirmat tmien (8) snin ilu;

7. Illi ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda *in toto* bl-ispejjez kontra taghhom;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri'.

Rat l-affidavits, kuntratt, nota, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta tal-11 ta' Dicembru, 2018 fejn halliet il-kawza sabiex jigu trattati l-eccezzjonijiet preliminari;

Rat in-nota tal-atturi a fol. 27 tal-process intavolata fil-15 ta' Marzu, 2019 insegwitu ghal-verbal tal-Qorti kif diversament preseduta tas-7 ta' Marzu, 2019 fejn permezz taghha l-atturi ddikjaraw li fir-rigward l-ewwel u t-tieni talbiet huma bbazati ai termini tal-Artikolu 322 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), filwaqt li t-tielet u r-raba' talbiet huma bbazati fuq il-fatt ta' kostruzzjoni bla jedd u ghalhekk ikkawzaw danni;

Rat illi fil-verbal tat-30 ta' Gunju 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet li giet traskritta u tinsab esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi jippremettu li huma l-proprjetarji ta' kamra bin-numru tlettax (13) formanti parti minn kerrejja accessibli minn entratura komuni li ggib in-numru ufficjali mija disgha u sittin (169), gja

mija tlieta u sittin (163) fi Triq l-Arkata, Rahal Gdid. Isostnu li l-intimati qed jokkupaw l-imsemmija kamra bla ebda titolu validu fil-ligi u in oltre li wettqu abbuzivament u minghajr dritt xoghlijiet strutturali bil-ghan li jisilfu access ghall-proprjeta' taghhom fis-sular sovrastanti u ghalhekk talbu li jigi dikjarat li l-intimati qeghdin jokkupaw l-imsemmija kamra minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentament tordna l-izgumbrament mill-fond in kwistjoni u dan entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss. Talbu wkoll li jigi ordnat lill-intimati sabiex jwettqu okkorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex il-fond in kwistjoni jigi strutturalment mifrud minn mas-sular sovrastanti u sabiex il-fond jerga jigi reintegrat ghall-istat originali tieghu u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex iwettqu huma x-xoghlijiet a spejjez tal-intimati.

Illi da parti taghhom l-konvenuti preliminarjament eccepew illi mhumiex il-legittimi kontraditturi stante li ma tezisti l-ebda relazzjoni bejnhom u bejn l-atturi u dan kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist u preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost li sabiex il-gudizzju jkun integru u fl-ahjar interess tal-gudizzju kellhom jitharku u jiffurmaw parti mill-kawza Francis u Dolores konjugi Grogan. Il-konvenuti eccepew li l-atturi ghandhom jindikaw taht liema disposizzjoni kienu qeghdin jibbazaw it-talbiet taghhom u fil-mertu rrilevaw li t-talbiet hekk kif maghmula huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Finalment irrilevaw li din mhix kamra izda hi semplici entratura ghad-dar matrimonjali u dan ifisser li minghajr tali entratura lanqas biss ikollhom access ghad-dar taghhom stess.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi din hija decizjoni preliminari dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjoni mqajjma mill-intimati li in sintezi jitrattaw li l-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li mhumiex il-legittimi kontradditturi u t-talba tal-konvenuti li jsostnu li sabiex il-gudizzju jkun wiehed integru u fl-ahjar interess tal-gudizzju ghandhom jitharrku u jiffurmaw parti mill-kawza odjerna Francis u Dolores Grogan.

Il-Qorti ser tghaddi sabiex titratta dawn iz-zewg eccezzjonijiet individwalment.

<u>L-Ewwel Eccezzjoni Preliminari:</u>

Illi permezz ta' din l-eccezzjoni l-konvenuti Richard u Rita konjugi Bugeja qeghdin jitolbu li jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li jsostnu li m'humiex il-legittimi kontraditturi. Skond l-intimati ma tezisti l-ebda relazzjoni bejnhom u bejn l-atturi u dan kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist li gie anness mar-rikors promotur minn liema jirrizulta li l-atturi akkwistaw il-fond taghhom minghand certu Francis u Dolores konjugi Grogan u mhux minghand l-esponenti.

Mill-atti jirrizulta li l-atturi Mario u Lucienne konjugi Montesin xtraw u akkwistaw il-fond konsistenti f'kamra interament immarkata bin-numru tlettax (13), formanti parti mill-kerrejja, accessibli minn entratura komuni li ggib n-numru ufficjali mija disgha u sittin (169), gja mija tlieta u sittin (163) fi Triq l-Arkata, Rahal Gdid permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Frar, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tabone (ara kuntratt a fol. 5 *et seq* tal-process). F'dan il-kuntratt jigi enfasizzat li x-xerrejja jafu li l-fond

in kwistjoni jinsab okkupati minn dawk li llum huma l-intimati konjugi Bugeja u wkoll gie dikjarat li l-intimati Bugeja qatt ma hallsu ebda forma ta' kera u jew hlas iehor ta' kwalunkwe tip.

Il-konvenut Richard Bugeja xehed permezz tal-procedura tal-affidavit a fol. 30 *et seq* tal-process fejn fost affarijiet ohra huwa sostna kif isegwi:

> '… Fis-sena 2002, Frances Grogan rega avvicinana bi proposta ohra fejn talabna LM500 sabiex it-tieqa li kienet taghmel parti mis-saqaf tal-perspex tinghalaq u l-kamra li ahna konna nghaddu minnha sabiex nidhlu fid-dar taghna ssir propjeta' taghna. Ghal ewwel ahna ma accettajniex din il-proposta il-ghaliex il-prezz rajnieh gholi wisq, izda Frances Grogan, tant kemm ried illi din issir, rega avvicinana ghal darb'ohra bl-istess kundizzjonijiet izda bi prezz ta' LM50. Ahna accettajna il-proposta ta' Frances Grogan u hallasnieh LM50 tal-kamra. Meta hallasnieh, kienet saret karta illi nkitbet minn Frances Grogan fejn huwa jghid li bieghh il-kamra mill-post numru 13 lili, Richard Bugeja, fejn kien hemm anke xhud ta' dan il-ftehim Darren Abela u dan kif muri mill-iskrittura murija fl-istampa 10.'

Illi dan kollu gie wkoll ikkonfermat mill-konvenuta Rita Bugeja fl-affidavit taghha a fol. 40 tal-process fejn iddikjarat li qrat l-affidavit ta' zewgha Richard Bugeja u kkonfermat il-kontenut tieghu. Minn din id-deposizzjoni jirrizulta lill-Qorti li l-kamra li l-atturi xtraw minghand l-konjugi Grogan permezz tal-kuntratt tad-19 ta' Frar, 2011 fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna hija l-istess kamra li l-konvenuti konjugi Bugeja ddeskrivew fil-paragrafu

kkwotat u li skont huma kienu wkoll xtraw izda mhux b'kuntratt pubbliku minghand il-konjugi Grogan.

Illi l-kawza odjerna titratta talba ghal zgumbrament mill-kamra bin-numru tlettax (13) formanti parti minn kerrejja accessibli minn entratura komuni li ggib in-numru ufficjali mija disgha u sittin (169), gja mija tlieta u sittin (163) fi Triq l-Arkata gewwa Rahan Gdid, li hija l-istess kamra li qieghda tigi okkupata mill-konvenuti. F'dan il-Qorti mhux ser tidhol fil-mertu tat-talbiet attrici, stante li din il-Qorti qieghda titratta unikament iz-zewg eccezzjonijiet preliminari izsda minn dak suespost u mill-fatt li fl-atti l-intimati ma jichdux li prezentement qed jokkupaw huma l-fond in kwistjoni jirrizulta lill-Qorti li l-konvenuti fil-fatt jikkwalifikaw bhala l-legittimi kontradditturi fil-kawza odjerna. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati.

<u>It-Tieni Eccezzjoni Preliminari :</u>

Fit-tieni eccezzjoni preliminari l-konvenuti konjugi Bugeja eccepew li sabiex il-gudizzju jkun integru u fl-ahjar interess tal-gudizzju kellhom jitharrku u jifformaw parti mill-kawza Francis u Dolores Grogan.

Illi dwar l-istitut tal-kjamat in kawza nghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Riolo proprio et nomine -vs- Carmen Muscat** deciza fil-15 ta' Marzu, 1991 (Kollez. Vol. LXIX.i.96 ; Vol. LXXIX.ii.1119) illi :

> 'L-istitut (tal-kjamat fil-kawza) jaqdi diversi funzjonijiet procedurali, principalment: (a) dak li jintegra gudizzju fejn ikun hemm diversi konvenuti li jkollhom jigu mharrka u xi

whud minnhom jithallew barra; u (b) dak li jissalvagwardja d-drittijiet ta' min ikun indirettament interessat fl-ewwel azzjoni gudizzjarja u li aktarx ggib warajha azzjoni ohra bhala konsegwenza taghha……'

Inghad ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Agius pro et noe -vs- Mario Borg et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-28 ta' Marzu, 2003 illi:

> 'r-ragjon d'essere ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita tal-gudizzju tistrieh fuq tliet konsiderazzjonijiet principali : l-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati; it-tieni, sabiex tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ppartecipaw fl-istess gudizzju; it-tielet, biex jigi rispettat il-principju ta' l-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm il-bzonn li l-istess procedura tigi ripetuta kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed u l-kreditur attur ikollu l-interess li d-debituri kollha jigu vinkolati biex ikun jista' jesegwixxi t-titolu tieghu kontra taghhom kollha.'

Illi bhal ma gja inghad precedentement din il-kawza titratta talba ghal zgumbrament minn kamra li allegatament gie mibjugha mill-konjugi Grogan lill-konvenuti konjugi Bugeja ghalkemm ex-admissis mill-intimati ma gie redatt u konkluz l-ebda kuntratt pubbliku u li sussegwentement din il-kamra gie mibjugha minn l-istess konjugi Grogan lill-atturi konjugi Montesin din id-darba permezz ta' kuntratt pubbliku.

Illi fl-att ta' bejgh bejn Francis u martu Dolores sive Maria Dolores sive Doris konjugi Grogan li permezz tieghu bieghu u trasferew il-fond lill-atturi Mario u Lucienne konjugi Montesin datat 19 ta' Frar, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna (a fol. 5 *et seq* tal-process) fil-paragrafi bin-numri 5 u 6 gie dikjarat illi :

> '(5) Il-kumpraturi jiddikjaraw illi jafu li bhalissa il-kamra hija okkupata minn terzi u jobbligaw ruhhom li ma jinvolvux lill-vendituri f' xi kwalunkwe dizgwit jew pretensjonijiet f'dan ir rigward.
>
> (6) Jigi dikjarat mill-partijiet illi t-terzi li jokkupaw il-kamra qatt ma halsu ebda forma ta' kera u jew hlas iehor ta' kwalunque tip.'

Illi Francis Grogan ittella' jixhed quddiem din il-Qorti b'referenza ghall-eccezzjonijiet in dezamina u dan permezz ta' affidavit a fol. 26 tal-process u wkoll sar il-kontro-ezami tieghu. Fl-affidavit tieghu huwa jinsisti li ghalkemm kien hemm xi tip ta' ftehim bejnu u l-intimati qatt ma sar kuntrtt pubbliku mal-intimati. Jammetti izda li kellhom il-pussess fiziku tal-kamra. Fix-xiehda tieghu moghtija in kontro-ezami Francis Grogan (a fol. 60 *et seq* tal-process) huwa fi kliemu jikkonferma li kien skontu hu biegh l-istess proprjeta' lill-konvenuti konjugi Bugeja madanakollu jinsisti li qatt ma sar l-ebda kuntratt :

> '**Av. Amadeus Cachia:** Issa, kont ghamilt xi ftehim mas-Sinjuri Bugeja inti, rigward din l-entrata ? Iva jew le ?
>
> **Ix-xhud:** Kont ghamilt ftehim, li nbieghilhom …

Av. Amadeus Cachia: Sorry ?

Ix-xhud: Kont ghamilt ftehim, li nbieghilhom …

Av. Amadeus Cachia: Iva, ehe ?

Ix-xhud: u jaghmlu kuntratt.

Av. Amadeus Cachia: U kemm bieghhejtilhom ?

Ix-xhud: Xi 150.

Av. Amadeus Cachia: U jekk nurik fil-fatt, kontu ffirmajtu xi karta bejnietkom ?

Ix-xhud: Iva, jista jkun.

Av. Amadeus Cachia: Iva jew jista jkun ?

Ix-xhud: Nahseb li iva hu !

…

Av. Amadeus Cachia: Dan iffirmajta inti din il-karta !

Il-Qorti: Aqraha ftit.

Ix-xhud: Iva li hemm miktub, "Jien Frans Grogan, ircivejt is-somma ta' hamsin Lira Maltin minghand Ritchie Bugeja tal-bejgh tal-kamra mill-post numru 13, Arcade Street, Rahal Gdid"'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghan-nota tal-atturi konjugi Montesin a fol 27 tal-process fejn b'referenza ghat-talbiet attrici huwa ddikjaraw kif isegwi :

' . . li l-ewwel u t-tieni talba huma bbazati fuq l-artikolu 322 ta' Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond. Proprjeta' tar-rikorrenti, bla ebda titolu validu fil-ligi.

Illi fir-rigward tat-tielet u r-raba ; talba, l-attur jippermetti illi dawn it-talbiet huma bbazati fuq il-fatt li wettqu kostruzzjoni bla jedd u ghalhekk ikkawzaw danni. M inhabba dan il-fatt il-konvenuti ghandhom jiehdu l-azzjonijiet neccessarju u rimedjabli jew inkella din l-Onorabbli Qorti ghandha tawtorizza lill-atturi jiehdu r-rimedji f'isimhom u a spejjez taghhom.'

Illi din il-Qorti tqis li in vista tat-talbiet atturi kif dedotti partikolarment it-tielet u r-raba' talba attrici, minghajr ma l-Qorti f'dan l-istadju tiddikjara oltre sabiex ma tippregudikax il-mertu tal-kaz odjern, it-tieni eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi milqugha fis-sens li ghandhom jigu kjamati fil-kawza Francis Grogan u martu Dolores sive Maria Dolores sive Doris Grogan sabiex huma wkoll jirrispondu ghat-talbiet atturi.

Decizjoni :

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-intimati kif isegwi :

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari;

2. Tilqa' it-tieni eccezzjoni preliminari fis-sens li f'dan l-istadju qed tordna l-kjamata fil-kawza ta' Francis Grogan u Dolores sive Maria Dolores sive Doris Grogan u dan provvizorjament a spejjez tal-atturi.

L-ispejjez tal-ewwel eccezzjoni ghandhom jigu sopportati mill-intimati. Il-bqija tal-ispejjez jibqghu riservati ghas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
29 ta' Ottubru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
29 ta' Ottubru, 2020