QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 24 ta' Gunju 2021

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 647/2019 JVC

Joseph Grioli

vs

Jeanne Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrent Joseph Grioli kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. Illi l-attur huwa uniku sid u proprjetarju ta' l-appartament internament numerat hamsa ittra 'A' (5A), formanti parti

mill-korp ta' bini maghruf bhala "Block A", li min-naha tieghu jifforma parti mill-kumpless ta' bini akbar maghruf bhala Forth Mansions, fix-Xatt ta' Xbiex, Ta' Xbiex, kif ukoll taz-zewg garaxxijiet internament numerati tlieta u erbgha sottostanti l-korp ta' bini fuq imsemmi maghruf bhala "Block A" (minn hawn 'l quddiem dan l-appartament se jissejjah biss bhala "l-Proprjeta"), minnu akkwistati permezz ta' kuntratt ricevut min-Nutar Pubbliku Antoine Agius fid-dsatax (19) ta' Mejju tas-sena elfejn u disgha (2009).

2. Illi l-attur u l-konvenuta ghal numru ta' snin ikkonvivew fil-Proprjeta', flimkien ma' binhom Andrea, li llum ghandu sittax-il sena.

3. Illi r-relazzjoni ta' l-attur u l-konvenuta ntemmet diversi xhur ilu, tant illi l-intimata bdiet proceduri ta' medjazzjoni bin-numru elf mija sitta u hamsin tas-sena elfejn u tmintax (1156/2018) permezz t'ittra ntavolata fis-sitta (6) ta' Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018).

4. Illi bejn l-attur u l-konvenuta ma sar ebda kuntratt u lanqas ma saret ebda dikjarazzjoni unilaterali, fis-sensi mahsuba fl-Att dwar il-Koabitazzjoni (Kapitlu 571 tal-ligijiet ta' Malta).

5. Illi minkejja li l-konvenuta ma ghandha ebda titolu validu biex tokkupa l-Proprjeta', u minkejja li giet diversi drabi interpellata sabiex tivvaka l-istess Proprjeta', hija baqghet inadempjenti.

6. Illi sa fejn jaf l-attur, il-konvenuta m'ghandha ebda eccezzjoni valida x'taghti kontra t-talbiet tieghu.

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

8. Illi l-attur jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

Ghaldaqstant l-attur umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull provvediment iehor li jidhrilha xieraq u opportun, joghgobha:

(1) tiddeciedi t-talbiet tieghu bid-dispensa tas-smigh billi jikkonkorru l-elementi kollha mehtiega mill-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

(2) tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss tizgombra mill-Proprjeta'.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 10 ta' Lulju, 2019 fejn awtorizza lill-intimata tiprezenta l-eccezzjonijiet taghha.

Rat ir-risposta guramentata ta' Jeanne Borg kif isegwi:

1. Illi pendenti quddiem Sezzjoni ohra ta' din il-Qorti, l-attur ipprezenta proceduri ta' medjazzjoni b'talbiet illi jaqghu taht dak depost fil-Kapitolu 571 illi jirregola l-okkupazzjoni tad-dar tal-koabitanti u ressaq, fl-atti ta' dawk il-proceduri, rikors biex il-konvenuta tigi zgombrata, illi imbaghad gie revokat. Il-medjazzjoni ghadha pero' pendenti b'mod illi hemm talbiet analogi pendenti quddiem zewg Sezzjonijiet tal-istess Qorti.

2. Illi din is-Sezzjoni tal-Qorti ma ghandhiex il-kompetenza biex tiehu konjizzjoni ta' din it-talba.

3. Illi l-fond meritu tar-rikors mhux biss huwa d-dar ta' residenza tal-konvenuta izda hija wkoll id-dar tal-minuri Andrea Grioli, iben il-kontendenti. Il-materja tal-kura u l-kustodja tal-imsemmi minuri ghandha pendenti quddiem Sezzjoni ohra ta' dina l-Onorabbli Qorti izda l-konvenuta ma tistghax tigi ordnata illi tabbanduna lill-minuri u titlaq mid-dar – ukoll ghaliex l-attur rarament ikun fid-dar mat-tifel – u lanqas ma tista', b'sehh ta' dawn il-proceduri, taqbad u tiehu maghha lill-minuri jekk tigi zgombrata.

4. Illi wkoll ghaliex l-istess minuri ghandu interess car f'dawn il-proceduri, huwa ghandu jigi msejjah fil-kawza.

5. Illi l-attur ippermetta illi l-konvenuta - illi *ex admissis* tokkupa l-fond meritu tal-kawza mindu l-istess inxtara – ma ghandhiex titolu illi tibqa' fid-dar. Huwa pero' ma ressaq ebda talba lill-Qorti ghal dikjarazzjoni f'dan is-sens illi huwa logikament u gjuridikament anterjeru ghal ordni ta' zgumbrament.

6. Illi n-narrattiv offert mill-attur lil dina l-Onorabbli Qorti – cioe' illi l-konvenuta ilha tokkupa din id-dar minnghajr ebda titolu ghal vicin ghaxar snin – hija ovvjament skorretta u dwar daqshekk l-konvenuta tressaq eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif l-attur iressaq it-talba ghad-dikjarazzjoni kif mahsub fl-eccezzjoni precedenti.'

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Mejju 2021 Dr. Thake ghan-nom tal-intimata ddikjara:

'li hija vvakat il-fond in kwistjoni u li m'ghandha l-ebda hsieb li tirritorna. Dan kollu sehh fil-mori tal-kawza.'

Rat li fl-istess verbal Dr. Mark Simiana ghan-nom tar-rikorrent konsegwenza ta' dak dikjarat mill-intimata irtira t-talbiet fil-mertu u zamm ferm il-kap tal-ispejjez.

Rat li fl-istess verbal, wara li l-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-partijiet, ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni ta' din il-Qorti dwar il-kap tal-ispejjez.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza nfethet originarjament permezz tal-procedura tal-giljottina fejn ir-rikorrent talab l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 5 A, Forth Mansions, Xatt ta' Ta' Xbiex, Ta' Xbiex u zewg garaxxijiet internament numerati 3 u 4 sottostanti l-istess korp tal-bini. Jirrizulta mill-provi fl-atti li sa ftit xhur qabel l-intavolar tal-kawza l-partijiet kienu koppja u kienu ilhom numru ta' snin jghixu flimkien u maghhom binhom Andrea. Precedentement kienu jghixu f'residenzi ohra u wara li gie akkwistat il-fond in kwistjoni mir-rikorrent, il-partijiet dahlu jghixu f'dan il-fond. L-intimata kkontestat it-talba, apparti b'eccezzjoni preliminari dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti, a bazi wkoll fil-mertu li hija kienet iddisponiet mill-proprjetajiet immoblijari residenzjali taghha bi ftehim mal-istess rikorrent stante ftehim li hija tmur tirrisjedi mieghu tant li ffurmaw familja flimkien. Iben il-partijiet fil-

mument tal-intavolar tal-kawza odjerna kien ghadu minuri u u kien jirrisjedi maghhom u l-intimata sostniet li pendenti decizjoni mill-Qrati tal-Familja dwar x'ser isir mill-minuri r-rikorrent ma setax jippretendi li hi tohrog mid-dar u thalli l-binha warajha.

Illi kif gia inghad din id-decizjoni hija limitata biss ghall-kap tal-ispejjez stante li fil-mori tal-kawza, lejn l-ahhar tas-smigh taghha, l-intimata harget mill-fond.

Rat li mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 19 ta' Mejju, 2019 effettivament il-proprjeta' koncernata nxtrat biss mir-rikorrent Grioli u ghalhekk it-titolu tar-rikorrent mhux kontestat.

Eccezzjoni preliminari:

Illi dwar l-eccezzjoni preliminari ta' kompetenza l-Qorti semghet mit-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet li fuq talba simili tar-rikorrent quddiem il-Qorti tal-Familja, l-intimata wkoll kienet qajjmet l-eccezzjoni ta' nkompetenza ta' dik il-Qorti li kienet giet milqugha u appuntu kien ghalhekk li nfethet il-kawza odjerna quddiem din il-Qorti. Illi l-Qorti tqis li la darba l-intimata ghazlet li tqajjem dik l-eccezzjoni quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Familja u din giet milqugha ma tistax konsegwentement tigi quddiem din il-Qorti u tqajjem eccezzjoni li kompletament tikkontradixxi dak li inghatat ragun fuqu quddiem il-Qorti tal-Familja. Fi kwalunkwe kaz ma hemmx dubju li fuq kawzi ta' zgumbrament fejn il-partijiet mhux mizzewgin fit-termini tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, il-Qorti kompetenti hija l-Prim'Awla tal-Qorti Civili u mhux il-Qorti tal-Familja u ghalhekk fi kwalunkwe kaz din l-eccezzjoniji da parti tal-intimata jisthoqq li tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha. Din il-Qorti ma ghandhiex

dubju li dawn l-eccezzjonijiet kienu ntizi biss sabiex itawwlu l-proceduri odjerni.

Mertu limitatament ghall-kap tal-ispejjez:

Illi fil-mertu l-Qorti semghet ix-xiehda u l-kontro-ezamijiet estensivi taz-zewg partijiet. Semghet kif iz-zewg partijiet bdew relazzjoni flimkien u kien hemm ftehim bejniethom li l-intimata tmur tghix mar-rikorrent filwaqt li l-proprjeta' taghha giet mikrija u konsegwentement ukoll mibjugha. Ir-rikorrent ukoll biegh ir-residenza fejn kienu jghixu u finalment xtara l-fond koncernat fil-kawza odjerna u marru jghixu fih bhala familja flimkien ma' binhom. Lejn l-ahhar tar-relazzjoni nqalghu xi suspetti da parti tal-intimata li r-rikorrent kellu xi mara ohra fejn finalment ir-relazzjoni bejn il-partijiet spiccat. Bejn il-partijiet inbdew proceduri fil-Qorti tal-Familja li izda dawn ma wasslux ghal soluzzjoni ta' malajr tant li nfethu proceduri anki quddiem il-Qorti tal-Familja sabiex l-intimata tigi zgumbrata. Tul dan iz-zmien kollu iben il-partijiet baqa' jirrisjedi maghhom fil-fond in kwistjoni.

Illi dwar it-talba sabiex jigi kjamat fil-kawza il-minuri, ir-rikorrent xehed li hu ma kellu l-ebda problema li l-iben jibqa' jghix fil-fond anki la darba jsir maggorenni kif fil-fatt sehh fil-mori tal-kawza. Dan ifisser allura li ma kienx hemm lok li jigi kjamat fil-kawza l-iben stante li ma kienx qed jintalab l-izgumbrament tieghu.

Il-Qorti rat li fil-mument li din il-kawza waslet fl-estrem taghha li ser tigi differita ghad-decizjoni kienet l-intimata stess li minn jeddha harget mill-fond in kwistjoni.

Illi mill-assjem tal-provi l-Qorti hija konvinta li l-kawza odjerna kienet biss rizultat ta' pika esagerata bejn iz-zewg partijiet. Ma

hemmx dubju li s-sitwazzjoni li sabu ruhhom fiha l-partijiet fil-mument li r-relazzjoni ta' bejniethom spiccat, xejn ma kienet wahda pjacevoli. Min-naha kellek il-partijiet li ma jridux jafu b'xulxin u f'nofshom binhom lkoll jirrisjedu fl-istess dar. Huwa car ghalhekk li min-naha tar-rikorrent il-kawza odjerna giet intavolata mir-rikorrent sabiex jghaggel il-process li l-intimata tohrog minn proprjeta' li effettivament fil-mument li spiccat ir-relazzjoni ma kien baqalha l-ebda jedd li tirrisjedi fiha. Il-Qorti qieset ukoll l-argument mqajjem mill-intimata li bejn il-partijiet kien hemm ftehim ta' kommodat, izda tqis li dan il-ftehim zgur ma kienx intiz li jmur oltre l-mument li tispicca r-relazzjoni bejn l-istess partijiet. Min-naha l-ohra l-intimata kienet issib ruhha barra fit-triq flimkien ma' binha minuri kieku giet sfurzata tohrog mir-residenza in kwistjoni fil-mument li giet ntavolata l-kawza odjerna. Kjarament mat-trapass taz-zmien l-intimata rrangat is-sitwazzjoni taghha tant li issa harget mill-istess fond u l-minuri issa sab l-istat tieghu ta' maggorenni.

Illi in vista tas-suespost il-Qorti ma ghandhiex dubju li z-zewg nahat f'din il-kawza ntendew biss li jivvessaw lil xulxin permezz ta' dawn il-proceduri: ir-rikorrent bl-intavolar tal-kawza biex jisforza lill-intimata (u indirettament lil ibnu) johorgu minghajr saqaf fuq rashom, u l-intimata bl-eccezzjonijiet taghha, nkluz dawk preliminari, tawwlet biss l-inevitabbli u cioe' li finalment kellha tohrog mill-fond. Dan kollu flok il-partijiet poggew bil-qieghda bhan-nies u ftehmu fuq kif l-intimata kellha tohrog bil-mod mill-fond minghajr hsara wkoll lill-minuri fic-cirkustanzi xejn sbieh li sabu ruhhom fihom malli spiccat ir-relazzjoni.

Il-Qorti ghalhekk tqis li f'dawn ic-cirkostanzi eccezzjonali ghal kaz ta' zgumbrament odjern, l-ispejjez tal-kawza odjerna ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs, ghajr ghall-eccezzjoni preliminari

dwar il-kompetenza li ghandhom jigu sopportati unikament mill-intimata.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta′ u tiddeciedi l-kap tal-ispejjez billi tordna li l-ispejjez relatati mal-eccezzjoni tal-inkompetenza ta′ din il-Qorti ghandhom jigu sopportati unikament mill-intimata, l-bqija tal-ispejjez jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta′ Gunju 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta′ Gunju 2021