PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 26, ta' Novembru, 2021

Rikors Maħluf Nru: 990/2019

XAVIER JOSEPH DEBATTISTA, F'ISMU PROPRJU U GĦAN-NOM UN IN RAPPREŻENTANZA TA' ĦUH PHILIP SAVIOUR DEBATTISTA, KIF DEBITAMENT AWTORIZZAT PERMEZZ TA' PROKURA

VS.

ALAN XUEREB

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza parzjali dwar l-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-konvenut Alan Xuereb. Dan kif ġie maqbul bejn il-partijiet waqt l-aħħar smigħ tas-6 ta' Lulju, 2021 (ara paġni 182 u 183 tal-atti);

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-**<u>18 ta' Ottubru, 2019</u>**, l-atturi aħwa Debattista fissru, li huma wirtu mingħand missierhom, iċ-ċens perpetwu ta' appartament u ta' garaxx li jagħmlu parti minn blokka f'Buġibba magħrufa bħala '*Philip Court*'. Huma jgħidu li l-konvenut talab għall-permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar

sabiex ikun jista' jibni appartamenti u *penthouses* fuq il-blokka. Jgħidu wkoll li l-konvenut talab ukoll għall-permess biex ikun jista' jibni lift minn fuq barra tal-blokka, biex b'hekk dan ikun jista' jitla' għall-appartamenti u l-*penthouses* li kellhom jinbnew. L-atturi Debattista jisħqu li dan il-lift ma jistax isir għaliex ibiddel il-faċċata tal-blokka;

3. Huma ilmentaw ukoll li waqt l-iżvilupp tal-appartamenti l-ġodda l-konvenut bena gallariji, li b'mod illegali jħarsu lejn il-bitħa tal-garaxx tagħhom, u kif ukoll, li l-konvenut għamel ħsara fil-post tagħhom, tant li għamluh inabitabbli. Fl-aħħarnett, l-atturi jixlu wkoll lill-konvenut li dan serqilhom l-ilma mit-tank tagħhom. Minħabba f'hekk, l-atturi Debattista talbu lil din il-qorti sabiex:

> *«**1. Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-esponenti għandhom jedd għat-tgawdija sħiha tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija, u tal-parti komuni fl-istess blokk;*
>
> ***2. Tiddikjara** li l-intimat ma għandu l-ebda dritt li jagħmel alterazzjonijiet strutturali fil-partijiet komuni tal-blokk imsemmija bi ħsara għad-drittijiet tar-rikorrenti u dan billi jibni 'lift-shaft', u jinstalla lift fil-faċċata tal-istess blokk ta' appartamenti mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti;*
>
> ***3. Tiddikjara** li l-appartamenti mibnijin fuq il-proprjetà tal-intimat ma jgawdux servitù ta' introspezzjoni fuq il-gallerija retroposta tal-appartament tar-rikorrenti u/jew il-bitħa retroposta tal-garaxx tar-rikorrenti;*
>
> ***4. Tiddikjara** li l-intimat huwa responsabbli għad-danni u ħsarat kollha kkawżati fl-appartament internament innumerat bin-numru sitta (6) ġewwa 'Philip Court', Triq it-Turisti Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar;*
>
> ***5. Tiddikjara** li l-intimat huwa responsabbli għall-ispejjeż kollha nkorsi mir-rikorrent Xavier Joseph Debattista u minn missier ir-rikorrenti, sabiex joqogħdu f'residenza alternattiva konsegwenza tal-istat inabitabbli li l-appartament tagħhom spiċċa reż kawza tal-ommissjonijiet u ħsarat ikkawżat min-naħa tal-intimat;*
>
> ***6. Tiddikjara** li l-intimat huwa responsabbli li jikkumpensa lir-rikorrenti tal-ilma kkonsmat mill-intimat jew minn ħaddiema tiegħu*

waqt l-iżvilupp tal-arja tal-intimat, liema ilma ġie meħud mill-water supply tar-rikorrenti;

***7. Tillikwida** d-danni kollha inkorsi fl-appartament internament innumerat bin-numru sitta (6) ġewwa 'Philip Court', Triq it-Turisti, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;*

***8. Tillikwida** l-ispejjeż kollha inkorsi mir-rikorrent Xavier Joseph Debattista u minn missier ir-rikorrent Giuseppi Maria Debattista sabiex joqogħdu f'akkomodazzjoni alternattiva u dan konsegwenza tal-istat inabbitabbli li fih l-appartament tagħhom ġie reż;*

***9. Tillikwida** somma rappreżentati kumpens għall-konsum tal-ilma li ntużat waqt l-iżvilupp tal-arja tal-intimat u li ttieħed mill-water supply tar-rikorrenti;*

***10. Tikkundanna** lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata u dikjarata bħala dovuta in linea ta' danni kkawżata fl-appartament internament innumerati bin-numru sitta (6) u li jinsab ġewwa Triq it-Turisti, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar;*

***11. Tikkundanna** lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata u dikjarata bħala dovuta in linea ta' spejjeż inkorsi mir-rikorrent Xavier Joseph Debattista u minn missier ir-rikorrent Giuseppi Maria Debattista sabiex joqgħodu f'akkomodazzjoni alternattiva kawża tal-istat inabitabbli li l-appartament tagħhom ġie reż;*

***12. Tikkundanna** lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata u dikjarata bhala dovuta in linea ta' kumpens għal konsum tal-ilma li ntuża waqt l-iżviluppp tal-arja tal-intimat u li ttieħed mill-water supply tar-rikorrenti;*

***13. Tordna** lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju jneħħi l-galleriji u jagħlaq l-aperturi li jagħtu għal fuq il-gallerija retrosposta tal-appartament tar-rikorrenti u l-bitħa retrosposta tal-garaxx tar-rikorrenti, u dan taħt is-superviżjoni ta' Perit nominandi; u f'kaz li l-intimat jonqos milli jagħmel dan, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jeżegwixxu dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-intimat u dan taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi;*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Protest Ġudizzjarju Nru. 104/19 u l-mandati ta' Inibizzjoni Nru. 1329/19 u 1330/19 rispettivament, u bl-imgħax legali dekorribli mid-data tal-Protest Ġudizzjarji li preċeda

dawn il-proċeduri sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.»

4. Il-konvenut Alan Xuereb ressaq risposta maħlufa fit-**<u>18 ta' Novembru, 2019</u>**, u fiha ressaq numru ġmielu ta' eċċezzjonijiet. Fost dawn l-eċċezzjonijiet hemm tliet eċċezzjonijiet preliminari, li sejrin jiġu deċiżi f'din is-sentenza. Dawn it-tliet eċċezzjonijiet, li jinsabu fl-ewwel tliet paragrafi tar-risposta maħlufa, jaqraw hekk:

«1. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-eċċipjent qiegħed jeċepixxi l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti biex tisma' u tiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti billi uħud minnhom, in kwantu jirrigwardjaw bidliet fil-partijiet komuni tal-bini magħruf bħala 'Philip Court', Triq it-Turisti, Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar, jaqgħu fil-kompetenza esklussiva tat-Tribunal tal-Arbitraġġ skont l-Att dwar il-Condominia, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta; Kap. 398 u Kap.387 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-irritwalità u n-nullità tar-rikors promotur stante illi, kemm mill-kawżali u premessi ċitattivi, kif ukoll mit-talbiet attriċi jidher illi r-rikorrenti qed isejsu l-azzjoni tagħhom fuq binarji differenti u distinti minn xulxin u dan bi ksur tar-regola kardinali 'electa una via non datum recursus ad alteram' u għalhekk ir-rikorrenti għandhom jiddikjaraw b'mod ċar l-artikolu ta' Liġi ossia l-istitut ġuridiku u l-causa petendi li fuqhom qiegħed isejjes l-azzjoni minnhom esperita. Fin-nuqqas ir-rikors għandu jiġi dikjarat monk mill-kjarezza meħtieġa b'dan li f'kull każ l-eċċipjent jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri ladarba seħħ tali kjarifika;

3. Illi preliminarjament u minghajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-eċċipjent qiegħed jeċċepixxi in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju billi hemm terzi kondomini fl-istess kondominju mertu ta' din il-kawża li mhumiex parti fiha»;

5. Iż-żewġ naħat ressqu l-provi tagħhom dwar dawn it-tliet eċċezzjonijiet u ressqu wkoll l-osservazzjonijiet u l-argumenti finali tagħhom bil-miktub. Naturalment din il-qorti ħadet qies tagħhom qabel ma għaddiet għall-kitba tas-sentenza, li qiegħda tingħata llum;

Fatti

6. Safejn rilevanti għall-mertu tal-eċċezzjonijiet preliminari mertu ta' din is-sentenza parzjali, jirriżulta li l-kwistjoni f'din il-kawża tolqot blokka ta' appartamenti, bl-isem *Philip Court,* li tinsab fi Triq it-Turisti, ġewwa Buġibba. Din il-blokka hija magħmula minn sitt appartamenti u żewġ garaxxijiet li jinsabu taħt il-livell ta' triq;

7. B'kuntratt tad-19 ta' Settembru, 1996, il-konvenut Alan Xuereb xtara l-arja ta' fuq din il-blokka mingħand missier l-atturi (ara paġni 28 sa 32 tal-atti);

8. Fl-2012, il-konvenut Alan Xuereb kiseb permess numru 04567/06 biex ikun jista' jibni u jinstalla lift biex jaqdi lill-okkupanti kollha li jużaw l-appartamenti li jinsabu fil-blokka. Dan il-lift sallum għadu ma nbeniex. F'April 2017, l-istess konvenut kiseb permess ieħor biex ikun jista' jiżviluppa appartamenti oħra fuq it-tliet sulari eżistenti tal-blokka (ara r-rapport tal-Perit Godwin Abela f'paġni 35 sa 37 tal-atti);

9. Il-pjan tal-konvenut huwa li jarma l-lift mal-faċċata ta' barra tal-blokka, kif jidher mir-ritratt li jinsab f'paġni 36 u 164 tal-atti. Minn dak li setgħet tifhem il-qorti, jidher li l-konvenut beħsiebu joħroġ veranda jew portiku (*porch*) fl-ewwel sular li jiġi fuq il-bieb prinċipali tal-blokka, u fuq din il-veranda jibni l-lift li jkun jista' jibqa' tiela' sal-appartamenti ta' fuq. Il-konvenut jistqarr fl-affidavit tiegħu li l-ispejjeż marbuta mal-bini tal-lift ried joħroġhom kollha waħdu minn butu (ara paġna 108 tal-atti);

10. L-atturi Debattista ma jaqblux li jinbena dan il-lift għaliex jidhrilhom, li l-konvenut Alan Xuereb ma jistax skont il-liġi, jaqbad u jbiddel il-partijiet komuni tal-blokka billi jibni lift mal-faċċata tal-istess blokka. Dan wassalhom biex fit-18 ta' Ottubru, 2019, l-atturi Debattista fetħu din il-kawża;

11. Ftit jiem wara, fil-21 ta' Ottubru, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet b'mod definittiv talba tal-atturi Debattista sabiex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni ħalli

jżomm lil Alan Xuereb milli jkompli bil-proġett tal-lift (ara paġni 137 sa 163 tal-atti);

12. Waqt li kienet miexja din il-kawża, il-konvenut Alan Xuereb laqqa' r-residenti kollha tal-blokka, ħlief l-atturi, sabiex huwa jikseb il-kunsens tagħhom biex huwa jkun jista' jibni u jwaħħal dan il-lift;

13. Kull wieħed minn dawn il-ħames residenti ffirmalu dikjarazzjoni fejn fiha taw il-kunsens tagħhom biex Alan Xuereb ikun jista' jibni l-lift (ara paġni 101 sa 105 tal-atti);

Konsiderazzjonijiet dwar it-tliet eċċezzjonijiet preliminari ta' Alan Xuereb

14. Kif ingħad aktar kmieni, din is-sentenza hija limitata biss fuq l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenut Alan Xuereb;

15. L-**ewwel eċċezzjoni** li sejra tiġi mistħarrġa hija dik marbuta mal-kompetenza ta' din il-qorti biex tisma' l-ilment dwar il-bini u l-installazzjoni tal-lift. Il-konvenut Xuereb jargumenta fl-eċċezzjoni tiegħu, li t-tilwima dwar il-lift tmiss ma' tibdil fil-partijiet komuni u għalhekk din kellha titressaq f'arbitraġġ u mhux f'kawża quddiem qorti;

16. Il-qorti sejra titlaq billi żżomm f'moħħha, dak imtenni mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza ***Gaetana Ghiller et v. Michael Ebejer et***, maqtugħa fl-20 ta' Jannar 2008, fejn fiha ngħad li:

> «*Materja ta' kompetenza hi ta' ordni pubbliku u l-liġijiet li jirregolawha jridu jiġu strettament applikati. Ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwità jew konvenjenza.*»

17. Issa, l-**artikolu 15 tal-Kap 387 tal-Liġijiet ta' Malta** moqri flimkien mal-**Ewwel Taqsima tar-Raba' Skeda**, li hemm mehmuża mal-istess **Kap 387 tal-Liġijiet ta'**

Malta, jgħid li tilwimiet li skont l-**Att dwar il-Condominia** għandhom jiġu mressqa għall-arbitraġġ, ma jistgħux jitressqu lill-qorti;

18. Hawnhekk ir-rieda tal-leġislatur hija ċara ħafna, *viz*. li tilwim bħal dan irid jiġi solvut permezz ta' arbitraġġ mandatorju u mhux permezz ta' kawża quddiem qorti. Madankollu l-liġi hija ċara wkoll, li mhux kull sura ta' tilwima li toħroġ mill-**Att dwar il-Condominia** hija suġġetta għall-arbitraġġ mandatorju, iżda dawk it-tilwimiet biss, li b'mod speċifiku fl-**Att dwar il-Condominia**, hemm indikat li r-riżoluzzjoni tagħhom għandhom isiru f'arbitraġġ. Dan ġie mtenni wkoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Nazzareno Caruana v. John Inguanez*** deċiża fit-8 ta' Jannar, 2010) meta ntqal li,

> *«L-att dwar il-Condominia jirregola, veru, kull blokk ta' bini li jaqa' fid-definizzjoni ta' condominium skond l-istess att, però ma jassoġġettax kull kwistjoni li tolqot il-condominium għall-arbitraġġ.»*

19. Sewwasew f'dik il-kawża, il-Qorti tal-Appell sabet li tilwima dwar qsim ta' bejt mhijiex indikata fost dawk it-tilwimiet, li fit-termini tal-**Att dwar il-Condominia**, hemm bżonn li jiġu mressqa għall-arbitraġġ. Għalhekk il-qorti ddeċidiet li hija kellha l-kompetenza bil-liġi li taqta' dik it-tilwima. Kif tajjeb kompliet tfisser il-Qorti tal-Appell, f'dik is-sentenza,

> *«Huwa biss fejn skond l-Att dwar il-Condominia t-tilwima tirrigwarda condominium u "għandha" tiġi riferita għall-arbitraġġ, li l-Att dwar l-Arbitragg jimponi arbitraġġ. La darba t-tilwima in kwistjoni mhux wahda minn dawk li "għandha" tiġi riferita għall-arbitraġġ, il-ġurisdizzjoni li tiddeċiedi fuq dik it-tilwima hija ta' dawn il-qrati.»*

20. Ifisser dan li, biex din il-qorti tista' tiddeċiedi jekk hija għandhiex kompetenza bil-liġi illi tisma' u tiddeċiedi t-tilwima marbuta mal-bini tal-lift, hija jeħtiġielha li tħares lejn id-dispożizzjonijiet tal-**Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta)** u tara jekk it-tilwima mqajma mill-atturi Debattista dwar il-lift u t-tibdiliet fil-partijiet komuni hijiex waħda li *ex lege* trid tiġi maqtugħa f'arbitraġġ jew le;

21. Illi l-**Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta** jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn tilwimiet bejn *condomini* jridu bil-liġi jitressqu f'arbitraġġ. Dawn is-sitwazzjonijiet jistgħu jinġabru kif ġej:

i. Meta kerrej ikun irid jinstalla jew jibni lift bi spejjeż tiegħu, u ma jingħatax il-kunsens mis-sid jew mil-laqgħa tal-condomini (**artikolu 8(7)**);

ii. Meta *condominus* iqis li s-sehem tiegħu dwar it-tqassim tal-ispejjeż ma jkunx ġust (**artikoli 11(5)** u **14(8)**);

iii. Meta jinqalgħu kwistjonijiet dwar il-ħatra jew tneħħija ta' amministratur (**artikolu 15**);

iv. Meta xi *condominus* ma jkunx jaqbel ma xi miżura meħuda mill-amministratur (**artikolu 19(3)**);

v. Meta ma jkunx hemm qbil dwar jekk spejjeż kinux ta' natura urġenti jew le (**artikolu 20**);

vi. Meta *condominus* ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tal-laqgħa minħabba li jkun jaħseb li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi jew ir-regolamenti tal-*condominium* jew tkun irraġonevoli jew oppressiva (**artikolu 23(1)**);

vii. Meta *condominus* ikun qiegħed jikkontesta s-siwi ta' xi regolament tal-*condominium* (**artikolu 24(7)**); u

viii. Meta tinqala' kwistjoni dwar l-addozzjoni tar-regoli tal-*condominium* (**artikolu 25**);

22. M'hemmx dubju li t-tilwima dwar il-bini tal-lift min-naħa tal-konvenut, li ressqu l-atturi Debattista f'din il-kawża, ma taqa' taħt l-ebda waħda minn dawn it-tmien ċirkostanzi msemmija fil-liġi li jridu jmorru f'arbitraġġ mandatorju ;

23. Alan Xuereb mhuwiex kerrej u għalhekk ma jgħoddx l-**artikolu 8(7)**;

24. Hekk ukoll, it-tilwima bejn il-partijiet mhijiex dwar spejjeż fil-partijiet komuni, dwar ħatra jew tneħħija ta' amministratur, dwar xi miżura meħuda minn amministratur jew dwar xi regoli tal-*condominium* u għalhekk lanqas ma jgħoddu l-**artikoli 11(5), 14(8), 15, 19(3), 20, 24(7)** jew **25**;

25. Fl-aħħarnett, il-konvenut Alan Xuereb lanqas ma jista' jaqbad mal-**artikolu 23(1)**, għaliex mill-atti tal-kawża ma jirriżultax li l-atturi Debattista qegħdin jattakkaw xi deċiżjoni li ttieħdet mil-laqgħa tal-*condomini*;

26. Bħalma ntqal fis-sentenza ***Il-Perit Arkitett Joseph Jaccarini et v. Star Investments Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2011,

> *«Biex jidħol in xena l-arbitru, irid ikun hemm deċiżjoni tal-laqgħa tal-assoċjazzjoni li ttieħdet kif trid il-liġi, bid-deċiżjoni ppubblikata kif trid il-liġi, (ara* ***artikolu 23 tal-Att dwar il-Condominia, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta****).»*

27. F'dan il-każ, ma tressqitx prova li jirriżulta li hemm assoċjazzjoni reġistrata mar-Reġistratur tal-Artijiet, kif trid il-liġi. Lanqas ma nġiebet prova li f'dan il-każ saret xi laqgħa ġenerali skont kif imfisser fl-**artikolu 22**, li fiha ntlaħaq xi qbil bejn il-*condomini* sabiex jinbena u jintrama' l-lift;

28. Mill-atti jirriżulta biss li l-konvenut Alan Xuereb, minn jeddu, qabad u applika għall-permess biex jibni l-lift, u wara li saret din il-kawża mill-atturi Debattista u nħareġ mandat ta' inibizzjoni kontrih, il-konvenut dar lir-residenti l-oħra tal-blokka u ġab il-kunsens tagħhom biex huwa jkun jista' jibni l-lift;

29. Bil-ħniena hemm għalfejn illi jingħad, il-konvenut ma jistax jinqeda b'xi ħaġa li seħħet wara l-ftuħ tal-kawża biex jipprova jinnewtralizza l-kompetenza tal-qorti;

30. Imma anke kieku stess, id-dikjarazzjonijiet iffimati minn dawn ir-residenti ma jistgħux jitqiesu bħala xi forma ta' deċiżjoni tal-laqgħa tal-*condomini*. Dan anke għaliex ma jirriżultax li din id-deċiżjoni saret wara li kien sar avviż li kienet ħa tinżamm laqgħa ġenerali skont l-artikolu **22(4) tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta**. Bħalma lanqas ma jirriżulta li l-atturi aħwa Debattista kienu mgħarrfa b'din il-laqgħa. Kemm hu hekk, il-konvenut Alan Xuereb, f'paġna 114 tal-atti, jikkonferma

waqt ix-xiehda tiegħu mogħtija quddiem il-qorti, li huwa ma kienx stieden lill-atturi Debattista meta laqqa' lir-residenti l-oħra għaliex kien jaf li dawn ma ridux li jinbena l-lift;

31. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Il-Perit Arkitett Joseph Jaccarini et v. Star Investments Limited***, ġa fuq imsemmija,

> *«Hu wara deċiżjoni tal-laqgħa li min ikun irid jopponi jista' jirreferi l-kwistjoni għall-arbitraġġ,* ***<u>però, meta xi wħud mill-proprjetarji jaġixxu unilateralment u mingħajr kunsens unanimu, allura huma dawn il-qrati li jridu jiġu aditi biex jipprovdu rimedju</u>***.»

32. Bl-istess mod f'dan il-każ, huwa bil-wisq ċar li dak li qegħdin jattakkaw l-atturi Debattista mhijiex xi deċiżjoni meħuda mill-*condomini*; iżda d-deċiżjoni <u>unilaterali</u> tal-konvenut Alan Xuereb li jibni l-lift u li jagħmel tibdiliet fil-partijiet komuni tal-blokka, wara li dan kien kiseb il-permess meħtieġ mill-awtoritajiet biex ikun jista' jagħmel dawn ix-xogħlijiet;

33. Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti qiegħda tasal għall-fehma illi dan mhuwiex każ li kellu jitressaq f'arbitraġġ mandatarju imma huwa każ li seta' jiġi mressaq quddiem din il-qorti;

34. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut dwar in-nuqqas ta' kompetenza qiegħda għalhekk tiġi miċħuda;

35. Ngħaddu issa biex inqisu t-**<u>tieni eċċezzjoni</u>** tal-konvenut dwar in-nullità tar-rikors maħluf;

36. Il-konvenut jargumenta li l-atturi sejsu l-azzjoni tagħhom fuq binarji differenti li jmorru kontra xulxin u għalhekk dan għandu jwassal għan-nullità u l-irritwalità tar-rikos maħluf;

37. Jissokta jingħad, li l-aspett tar-ritwalità ta’ azzjoni huwa marbut mal-forma tal-att li bih titressaq (ara ***Rita Cassar v. Licia Borg*** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta’ Diċembru, 2018). Kif ġie mtenni dan l-aħħar mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Richard Attard v. John Rizzo*** deċiża fit-18 ta’ Frar, 2021,

> *«f’materja ta’ nullità tal-atti, is-sanzjoni estrema tan-nullità ta’ att ġudizzjarju titlob li l-eċċezzjoni tintlaqa’ biss f’każijiet eċċezzjonali meta r-rimedju waħdieni li jingħata lill-imħarrek għall-preġudizzju mġarrab ikun it-tħassir tal-att, kif jipprovdi wkoll il-proviso tal-**Artikolu 789(1) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili**. Hija sanzjoni estrema li l-liġi timponi biss meta n-nuqqas formali jew sostanzjali ma jkunx jista’ jiġi assolutament tollerat bla ħsara għal xi prinċipju ta’ ġustizzja proċedurali (App. Ċiv. 4.11.1991 fil-kawża fl-ismijiet **Vella v. Ċefai** (Kollez. Vol: LXXV.ii.467). Fuq kollox, il-liġi tal-proċedura hija maħsuba biex il-kawżi jimxu b’ħeffa u effiċjenza, ekonomija w ħarsien tal-jeddijiet tad-difiża u tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali;*

38. Minn dak li tista’ tifhem il-qorti, jidher li l-konvenut qiegħed jargumenta li r-rikors maħluf ma jħarisx dak mitlub fl-**artikolu 156(1)(a)** u **(b) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta** dwar it-tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talbiet f’kawża;

39. Madankollu, kif tajjeb imtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Salvina magħrufa bħala Sylvia Bugeja v. Albert Debono et*** deċiża fis-27 ta’ Settebru, 2009,

> *«Dan ma jfissirx però li kwalunkwe nuqqas da parti ta’ l-attur għandu mill-ewwel jiġi meħud fis-sens li qed imur kontra d-dispost tal-**Artikolu 156(1) tal-Kap 12** u għalhekk iġib miegħu n-nullità taċ-ċitazzjoni. Infatti, biex ċitazzjoni tiġi mwaqqfa, jrid ikun hemm raġuni gravi, b’mod li l-konvenut ikun jista’ jiġi ppreġudikat fid-difiża tiegħu».*

40. Fil-fatt l-**artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta** ngħata interpretazzjoni wiesgħa ħafna fil-ġurisprudenza tagħha sabiex kemm jista’ jkun l-atti jiġu salvati għall-prattiċità u biex tiġi evitata multiplikazzjoni ta’ kawżi u spejjeż żejda (ara ***Rose Bezzina et v. Stefan Apap*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta’ Marzu, 2021);

41. M'hemmx għalfejn ngħidu, il-liġi titlob li l-azzjoni u t-talbiet għandhom jinkitbu b'mod ċar u li jinftiehmu, sabiex b'hekk il-konvenut ikollu l-opportunità sħiħa li jiddefendi lilu nnifsu fil-parametri tal-azzjoni kif imressqa (ara ***Frederick Attard v. Malta International Airport p.l.c. et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021);

42. Barra minn dan, il-ġurisprudenza tenniet ukoll li biex rikors maħluf ikun jiswa, dak li jintalab ma jridx ikun f'kontradizzjoni miegħu innifsu (ara *inter alia* ***Salvatore Aquilina v. Joseph Oliver Ruggier nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fid-9 ta' Jannar, 1995, ***Flavia Cassar et v. Carmelo Muscat et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru, 2011, ***Rita Nicolosi et v. L.E.P.T. Enterprises Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2014 u ***Mary Grech et v. Maria Borg*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu, 2014);

43. Naturalment, il-fatt li f'kawża jitressqu ħafna talbiet, dan ma jġibx b'daqshekk dawk it-talbiet bħala kontradittorji. Dwar dan il-punt, il-Qorti tal-Appell, fis-**sentenza *Calcedonia Pace v. Patrick Pace*** deċiża fit-30 ta' Ottubru, 2015, qalet li,

> *«Ma hemm xejn fil-liġi li żżomm lil xi attur milli jressaq, kontra l-istess konvenut, diversi talbiet marbuta ma' diversi kwistjonijiet li għandhom bejniethom. Dak li l-liġi tipprojbixxi huwa kontradittorjetà fil-kawżali u/jew talbiet, u mhux il-multipliċità tal-istess. F'każ ta' multipliċità ta' talbiet dipendenti fuq diversi negozji ġuridiċi bejn l-istess partijiet, l-attur ikun irid iġib il-provi relattivi għal kull negozju, però, dan il-fatt ma jagħmilx l-azzjoni anqas ċara.»*

44. Wara kollox ma hemm xejn fil-liġi li jżomm attur milli jiġma' f'azzjoni waħda aktar minn talba waħda, mibnija fuq aktar minn sies legali jew ġuridiku wieħed (ara ***Martin Gerada et v. Joseph Ciscaldi et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Mejju, 2013);

45. Issa, il-konvenut qiegħed jargumenta f'din l-eċċezzjoni tiegħu li l-azzjoni attriċi għandha titqies bħala nulla għaliex ġiet imsejsa fuq premessi u binarji li jmorru kontra xulxin;

46. Hija ħaġa iebsa li tgħid b'regola minn qabel liema huma dawk l-azzjonijiet multipli li ma joqogħdux flimkien. Għalhekk il-kejl xieraq hu li l-kwistjoni trid titqies skont il-mertu ta' kull każ (ara ***Carmela Buttiġieġ et v. Carmen Aġius*** deċiza mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Marzu, 2010);

47. Il-qorti għalhekk reġgħet fliet ir-rikors maħluf u tibda biex tgħid li huwa minnu li l-azzjoni mibdija mill-aħwa Debattista tiġbor fiha aktar minn għan wieħed. B'daqshekk però, dan ma jfissirx li dawn it-talbiet joqtlu jew jinnewtralizzaw lil xulxin;

48. B'din il-kawża l-atturi jridu: (i) li l-konvenut ma jibqax għaddej bil-pjan tiegħu li jibni l-lift mal-faċċata tal-blokka għaliex skont huma dan imur kontra l-liġijiet tal-komproprjetà u tal-*condominium*; (ii) li l-konvenut għandu jneħħi l-gallariji u jagħlaq l-aperturi li jħarsu lejn il-ġid tagħhom għaliex skont huma l-konvenut ma jgawdi minn ebda jedd ta' servitù; (iii) li l-konvenut għandu jagħmel tajjeb għad-danni kollha li l-atturi jgħidu li ġarrbu minħabba ħsarat li seħħew fl-appartament tagħhom waqt li l-konvenut kien qiegħed jibni l-appartamenti tiegħu; u (iv) li l-konvenut għandu jħallas għall-ilma li allegatament seraq mit-tank tal-ilma tal-atturi;

49. Fil-ħsieb tal-qorti ma tridx wisq dehen biex tifhem dak li qegħdin jitolbu l-atturi f'din il-kawża. Joħroġ ċar ukoll, li l-konvenut fehem sew x'inhuma dawn it-talbiet li saru kontrih għaliex huwa ressaq eċċezzjonijiet speċifiċi fejn ċaħad kull waħda minn dawn it-talbiet;

50. B'żieda ma' dan, lanqas ma jista' jingħad li t-talbiet attriċi jmorru kontra xulxin. Huwa evidenti li s-sies komuni li jgħaqqad flimkien dawn it-talbiet huwa l-fatt li l-

partijiet għandhom f'idejhom postijiet li jmissu ma' xulxin, b'partijiet minnhom huma komuni bejniethom. Tassew l-azzjoni kif imressqa mill-atturi ma fixklet xejn lill-konvenut milli jressaq difiża xierqa biex ixejjen it-talbiet attriċi;

51. Għalhekk din il-qorti ssib li anke din it-tieni eċċezzjoni dwar in-nullità tar-rikors maħluf mhijiex waħda tajba;

52. Jifdal biss it-**<u>tielet eċċezzjoni</u>** dwar in-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju minħabba li f'din il-kawża ma ddaħħlux ukoll il-kondomini l-oħra ta' '*Philip Court'*;

53. Il-qorti tibda billi tgħid illi hija taqbel ma' dak imsemmi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Angolina Spiteri et noe v. Anthony Mercieca et noe*** deċiża fis-6 ta' Lulju, 2007, li:

> *«La legge non commina la nullità degli atti per mancanza di citazione di un terzo interessato." (ara* ***Vol XVI pI p117****) Kieku ma kienx hekk il-każ, ma kienx ikun hemm sens għall-intervent fil-kawża in statu et terminis, kompriż fl-istadju ta' l-appell (****Art. 960 tal-Kapitolu 12****) jew għas-sejħa fil-kawża ta' terza persuna (****Art. 961 tal-Kapitolu 12****) (****Aġius V pen v. Borg M et*** *– PA – 28 ta' Marzu 2003).»*

54. Dwar dan l-aspett huwa miżmum li l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju hija waħda dilatorja li trid titqajjem, bħalma sar f'dan il-każ, fil-bidu tal-kawża (ara ***Concetta Cassar v. Alfred Zammit*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-27 ta' Novembru, 2009 u ***George Borg et v. Paola Tabone*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru, 2009);

55. In-natura tal-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju hija mibnija fuq tliet (3) konsiderazzjonijiet ewlenin, jiġifieri: (i) fuq il-ħtieġa li f'kawża jieħdu sehem dawk kollha li huma interessati fil-kwestjoni, (ii) li jiġi żgurat li l-ġudizzju jkun wieħed effikaċi u li jorbot, u (iii) li jitħares kemm jista' jkun il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju (ara ***Victor Zahra Dedomenico v. Alfred Zahra Dedomenico*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar, 1992 u ***David Aquilina***

v. L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-22 ta' Novembru 2006);

56. Il-parteċipazzjoni fil-kawża ta' persuna interessata għandha importanza mhux biss għall-aħjar ġudizzju tal-qorti iżda wkoll għall-istess persuna li kellha tkun fil-kawża (ara ***Improved Design Limited v. Anthony Mifsud et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' April, 2013);

57. Fil-każ tal-lum, din il-qorti ma jidhrilhiex li f'din il-kawża kien hemm bżonn li jiddaħħlu fiha l-*condomini* l-oħra li għandhom appartament fil-blokka. Bħalma lanqas ma ntwera għalissa li jidher li hemm bżonn li dawn għandhom għalfejn jiġu msejħa fil-kawża;

58. Żgur u mhux forsi, il-*condomini* ma jidħlu xejn fit-talbiet attriċi dwar il-gallariji, l-aperturi, il-ħsara fl-appartament u s-serq tal-ilma. Dwar imbagħad il-kwestjoni tal-lift, kif ingħad aktar kmieni, waqt li din il-qorti kienet qiegħda tqis l-eċċezzjoni tal-kompetenza, jirriżulta li dak li l-atturi Debattista qegħdin jattakkaw f'din il-kawża mhuwiex xi deċiżjoni meħuda f'laqgħa tal-*condomini*. Mod ieħor, dak li qegħdin jattakkaw l-atturi Debattista huwa d-deċiżjoni tal-konvenut li jibni l-lift mal-faċċatta tal-binja;

59. Huwa veru li l-*condomini* l-oħra ffirmaw dikjarazzjoni f'paġni 101 sa 105 tal-atti, li huma m'għandhomx oġġezzjoni li jinbena l-lift, imma din id-dikjarazzjoni ma tbiddilx il-fatt li huwa biss il-konvenut li fl-aħħar mill-aħħar irid jibni l-lift. Tant hu hekk, li kien il-konvenut waħdu li talab għall-permess biex jinbena l-lift u skont l-affidavit tiegħu l-ispejjez kollha marbuta mal-bini tal-lift ħa joħroġhom kollha hu;

60. Tassew billi t-tilwima marbuta mal-bini tal-lift qiegħda biss bejn l-atturi aħwa Debattista u l-konvenut Alan Xuereb, din il-qorti ma tarax raġuni tajba għalfejn kellhom jiddaħħlu wkoll f'din il-kawża l-*condomini* l-oħra;

61. Għalhekk anke din it-tielet eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda:

i. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni għaliex issib li din il-qorti hija kompetenti li tisma' l-ilmenti tal-atturi Debattista dwar bidliet fil-partijiet komuni tal-bini mertu ta' din il-kawża;

ii. **<u>Tiċħad</u>** it-tieni eċċezzjoni għaliex il-qorti ma sabet xejn irritwali jew null bil-mod ta' kif tfassal ir-rikors maħluf; u

iii. **<u>Tiċħad</u>** ukoll it-tielet eċċezzjoni għaliex issib li dawn il-proċeduri jinsabu biżżejjed sħaħ bil-partijiet li ġa jinsabu fiha;

L-ispejjeż marbuta ma' din is-sentenza jitħallsu mill-konvenut Alan Xuereb.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur