QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA
LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' Ottubru 2022

Rikors Ġuramentat numru: 105/2021 BS

Raymond Grech u Maria Hilda Grech

-vs-

Elzan Properties Limited (C86669), Julian Cefai, Pauline Loreta Grima, Francesco-Raniero Grima, FG Construction Ltd (C94292) u l-Perit Alexander Bigeni għal kull interess li jista jkollu

Sentenza Preliminari

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' l-atturi[1] illi ppremettew:

[1] A fol 1 sa 6, b'dokumenti a fol 7 sa 36.

1. Illi l-konvenuti jew min minnhom ottjenew il-permess ghall-izvilupp li jgib ir-referenza PA/09755/19 liema zvilupp jikkonsisti fi tlett livelli ta' basements, numru ta' appartamenti u penthouses fi Triq Guzeppi Cauchi, Ghajnsielem;

2. Illi dan l-izvilupp tal-intimati kien sejjer jsir ma genb il-propjeta' tal-atturi;

3. Illi l-intimati jew min minnhom waqghu l-bini ezistenti fil-propjeta' taghhom u ghaddew biex jiskavaw is-sit taghhom biex jiffurmaw il-basement levels;

4. Illi x-xogholijiet ta' skavar ma kienux qed jsiru skond il-method statement li gie sottomess mill-perit Alexander Bigeni nhar it-18 ta' Marzu 2021 u dana bi pregudizzju u hsara ghall-atturi u ghalhekk wara diversi tentattivi verbali tramite il-perit taghhom Mariella Xuereb kellhom bilfors jmexxu u jressqu ilment formali quddiem *l-Building and Construction Authority* datat 26 ta' Gunju 2021 fejn fih l-atturi oggezzjonaw li tali xogholijiet ta' skavar ma kienux qed jsiru skond il-method statement tal-izviluppaturi (qua konvenuti) stess;

5. Illi sussegwentement gie intavolat method statement aggornat data 16 ta' Lulju 2021 li b'mod indirett kien qieghed jissanzjona diversi xogholijiet li twettqu fuq is-sit mhux skond il-method statement precedenti;

6. Illi l-intimati jew min minnhom ghamlu malajr malajr xogholijiet ta' thaffir vicin tal-hajt divisorju ta' bejn il-propjetajiet, addirittura taht l-istess hajt divisorju bil-konsegwenza illi nfethet toqba fil-hajt divisorju li giet taghti ghal gol-kantina tal-atturi;

7. Illi din il-hsara, fost hsarat ohrajn relattivi ukoll fil-vicinanza tal-appogg kienet ta' pregudizzju serju fuq l-istabilita' tal-hajt divisorju u holqot fost affarijiet invasjoni fil-propjeta' tal-atturi;

8. Illi sussegwentement ghal din il-hsara l-konvenuti jew min minnhom pprosegwew ukoll bi tqattieh tal-blat fuq in-naha ta' wara tas-sit magenb l-istess hajt divisorju. Waqt dan it-tqattiegh u ma kinitx qed tigi rispettata id-distanza legali taht l-Artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema tqattiegh ghal darb ohra kien ukoll qieghed jsir mhux skond il-method statement kif rivedut u kien qed jikkawza hsarat evidenti f'diversi partijiet tal hajt divisorju;

9. Ghalhekk l-atturi kellhom bilfors ghal darb ohra jmexxu b-ilment iehor mal-*Building and Construction Authority,* dak datat 29 ta' Settembru 2021, kif ukoll b' talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni minhabba s-segwenti:

    a. It-tqattieh ta' blat kien qieghed jsir f'distanza inqas minn dik stipulata fil-Ligi qua l-Artikolu 439 tal-kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-appogg ezistenti tal-propjeta' tar-rikorrenti;

    b. ix-xogholijiet qed jsiru bi ksur tal-ahhar Method Statement for Excavation Works kif ipprezentat ufficialment mill-Perit tar-rikorrenti stess nhar is-16 ta' Lulju 2021;

    c. Illi m'hemmx assikurazzjoni dwar id-distanza prekawzjonali li ghandha tinzamm mill-appogg tal-propjeta' tar-rikorrenti liema propjeta' diga giet affetwata minn hsarat waqt ix-xogholijiet li diga saru mill-intimati.

10. Illi wara li giet trattata it-talba ghal-hrug tal-Mandat t' Inibizzjoni f'isem l-istess partijiet liema mandat jgib ir-referenza 40/2021 SG, u sar anke access fuq il-post nhar is-26 t' Ottubru 2021, din l-Onorabbli Qorti laqghet it-talba ghall-hrug tal-Mandat t Inibizzjoni fil-parti li kienet ghadha mhux skavata f' distanza ta' anqas minn dik stabbilita mill-Ligi. Id-digriet minn din l-Onorabbli Qorti li fih laqghet il-Mandat t' Inibizzjoni data 1 ta' Novembru 2021;

11. Illi anke sussegwentement ghall-Mandat t' Inibizzjoni n-naha l-ohra kompliet b'xoghol ta' malajr f' distanza ravvicinata ghal-hajt divisorju;

12. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 3 ta' Novembru 2021 l-atturi fost affarijiet ohra intimaw lill-konvenuti sabiex x-xogholijiet li ghandhom jsiru fil-propjeta' taghhom jridu jsiru minghajr ma tigi ppregudikata it-tgawdija tal-propjeta taghhom inkluz kwalunkwe zvilupp li jista jsir fuq in-naha tal-atturi;

13. Illi fil-5 ta' Novembru 2021 l-atturi pprocedew billi ntavolaw talba ghal kjarifici fuq l-ilment precedenti taghhom u mal-*Building and Construction Authority* u anke in vista ta' dak li gie kkonstatat waqt il-Mandat t' Inibizzjoni;

14. Illi ukoll fil-5 ta' Novembru 2021 is-Socjeta' Elzan Properties Limited intimat lil atturi u lill-perit taghom il-perit Mariella Xuereb ghall-likwidizzjoni ta' danni fl-ammont ta' zewg miljun Ewro konsistenti f' danni allegati li qed taffaccia;

15. Illi l-atturi irrispondew permezz ta' ittra ufficjali datata 15 ta' Novembru 2021 fejn huma tennew it-talbiet taghhom fuq il-hsarat fil-propjeta' taghhom kif ukoll addebitaw lis-Socjeta' Elzan Properties Limited *(qua konvenuta)* li l-pretensjonijiet taghha kienu intizi biex jintimidaw u jirrikattaw lir-rikorrenti u lill-perit taghhom;

16. Illi fil-15 ta' Novembru 2021 stess il-perit Mariella Xuereb cediet l-inkarigu taghha minn mal-atturi sabiex ma tesponix ruhha ghal danni kif giet intimata mis-Socjeta Elzan Properties Limited;

17. Illi minkejja d-diversi talbiet tal-atturi biex l-konvenuti jaghtu dawk l-accertazzjonijiet mehtiega lill-istess atturi kif ukoll biex jersqu ghall likwidazzjoni tad-danni, l-konvenuti baqgħu inadempjenti;

18. Ghalhekk kellha issir din il-kawza.

Talbu għalhekk lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-atturi ghandhom il-jedd illi jzommu lill-konvenuti jew min minnhom milli jqattghu jew ihaffru blat f'distanza inqas minn dik stipulata fil-Ligi *qua* l-Artikolu 439 tal-kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta minn mal-hajt divisorju ezistenti bejn il-propjeta' tal-atturi u tal-konvenuti jew min minnhom;

2. Illi sussidjarjament din l-Onorabbli Qorti tordna illi l-konvenuti jew min minnhom jigu b'hekk inibiti skond l-istess Mandat t′ Inibizzjoni succitat ghal zmien indefinit;

3. Tiddikjara u tordna illi jigu ezegwiti dawk ix-xogholijiet rimedjali fil-fond tal-konvenuti jew ta' min minnhom u dana taht is-supervizzjoni ta' perit tekniku nominandi mahtur minn din l-Onorabbli Qorti, a spejjez tal-istess konvenuti jew min minnhom;

4. Minghajr pregudizzju, tiddikjara u tordna illi jinghataw dawk l-accertamenti/assikurazzjonijiet kif ukoll dikjarazzjonijiet marbuta max-xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond tal-konvenuti jew min minnhom illi bl-ebda mod ma jippregudika it-tgawdija tal-propjeta′ tal-atturi mill-atturi stess kemm fl-istat li hi kif ukoll ghal kwalunkwe zvilupp li ghandha l-potenzjal li jsirilha;

5. Sussidjarjament ghall-paragrafu precedenti, tiddikjara u tordna illi jigu ezegwiti dawk ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom sabiex l-atturi ma jigux ippregudikati mit-tgawdija tal-propjeta′ taghhom stess kemm fl-istat li hi kif ukoll ghal kwalunkwe zvilupp li ghandha l-potenzjal li jsirilha, u dana taht is-supervizzjoni ta' perit tekniku nominandi mahtur minn din l Onorabbli Qorti;

6. Tiddkjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni u l-hsarat li gew kkawzati jew li qed jigu kkawzati fil-propjeta′ tal-atturi marbuta mal-izvilupp li qed jsir mill-intimati jew min minnhom;

7. Tillikwida id-danni marbuta mal-hsarat li gew sostnuti fil-propjeta' tal-atturi li huma kkawzati mill-konvenuti jew min minnhom fl-izvilupp taghhom;

8. Tikkundana lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jhalsu d-danni hekk likwidati lill-atturi;

Bl-ispejjez u drittijiet legali u risarciment tal-ispejjez u drittijiet peritali li huma kellhom ihallsu, kif ukoll l-ispejjez tal-Mandat t'Inibizzjoni bejn l-istess partijiet bin-numru 40/2021 SG, l-ittri ufficjali datati 3 ta' Novembru 2021 u 15 ta' Novembru 2021, bl-imghax legali dekorribbli sad-data tal-effettiv pagament lill-atturi.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Elzan Properties Limited (C-86669), Julian Cefai, Pauline Loreta Grima, Francesco-Raniero Grima u FG Construction Ltd[2] illi eċċepew:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Illi preliminarjament l-konvenut Julian Cefai ukoll mhuwiex il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna stante li m'għadux jaġixxi bħala l-applikant tal-iżvilupp mertu tal-kawża odjerna, u l-obbligi relattivi ġew assunti mill-konvenut Francesco Raniero Grima;

2. Illi preliminarjament u b'referenza għas-sitt, sebgħa u tmien talbiet tal-atturi, din l-Onorabbli Qorti mhijiex kompetenti li tiddeċiedi dwar kwistjonijiet ta' danni marbuta ma' ħsarat kkawżati minn żvilupp stante li ai termini tar-regolament 20(2) tar-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Propreta' ta' Terzi Persuni (L.S. 623.06) kwistjonijiet konnessi ma' ħsara lil proprjeta' ta' terzi persuni li

[2] A fol 53 sa 56, b'dokument a fol 57.

tirriżulat minn attivita' ta' kostruzzjoni fuq sit kontigwu għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ;

3. Illi fil-mertu u fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talbiet attriċi, dawn huma għal kollox superfluwi stante li l-esponenti kienu diġa ddikjaraw li m'għandhom ebda ħsieb li jqattgħu jew iħaffru blat f'distanza inqas minn dik stipulata fil-liġi, u dan kif jirriżulta mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni f'isem l-istess partijiet numru 40/2021SG;

4. Illi b'referenza għat-tielet talba, din hija legalment insostenibbli stante li l-atturi ma ressqu ebda talba sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli għal xi aġir li jista' jissostanzja t-talba tar-rikorrenti sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna li jiġu eżegwiti xi xogħolijiet rimedjali fil-fond tal-konvenuti;

5. Illi b'referenza għar-raba u l-ħames talba tal-atturi jiġi rilevat li l-atturi ressqu lment quddiem l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni fuq l-istess mertu, li permezz tiegħu qed jitolbu l-istess rimedji liema talbiet ma jistgħux jiġu ripetuti a bażi tal-prinċipju tal-*lis alibi pendens* u għaldaqstant l-atturi huma preklużi li jressqu l-istess talbiet quddiem din l-Onorabbli Qorti;

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tar-raba' talba jingħad li kwalunkwe aċċertamenti u assikurazzjonijiet jew dikjarazzjonijiet marbuta max-xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond tal-konvenuti li qed jintalbu mill-atturi ġew ipprovduti mill-konvenuti ai termini tal-liġjiet applikabbli, *inter alia* r-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Propreta' ta' Terzi Persuni (L.S. 623.06), u tali aċċertamenti u assikurazzjonijiet huma parti integrali mill-proċess ta' żvilupp li l-konvenuti, jew min minnhom, ġew awtorizzati li jeżegwixxu mill-awtoritajiet kompetenti, ai termini tal-permess ta' żvilupp relattiv;

7. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-ħames eċċezzjoni, b'referenza għall-ħames talba l-atturi ma soffrew ebda preġudizzju

mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom kif minnhom allegat, u għaldaqstant ma hemm ebda xogħolijiet x'isiru kif mitlub mill-atturi;

8. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għat-tieni eċċezzjoni, b'referenza għas-sitt, sebgħa u tmien talbiet attriċi, l-atturi ma soffrew ebda danni kawża tal-iżvilupp u l-imsemmija talbiet għandhom jiġu miċħuda;

9. Illi dawn il-proċeduri huma fost sensiela ta' manuvri da parti tal-atturi sabiex jagħmlu pressjoni indebita fuq il-konvenuti, wara li l-istess atturi talbu garaxx u parking space b'xejn, kif ukoll dritt ta' aċċess għad-dar tagħhom mill-proġett innifsu b'xejn u ma waslux għal ftehim mal-konvenuti dwar dan, u fil-fatt uħud mill-konvenuti ntavolaw proċeduri kontra l-istess atturi għad-danni kollha li qed isofru kawża tal-mala fede u aġir abbużiv tagħhom;

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Perit Alexander Bigeni[3] illi eċċepixxa:

Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi, u dana ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi preliminarjament, l-eccipjenti mhux legittimu kontradittur u ghandu ghalhekk jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi;

2. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, inkluz ghaliex l-eccipjenti huwa ghal kollox estranju ghall-vertenza li hemm bejn il-partijiet l-ohra f'din il-kawza tant illi huwa ma jista' u ma ghandu jirrispondi ghall-ebda wahda mit-talbiet maghmula fir-rikors

[3] A fol 59 sa 60.

guramentat; dana kif ser jirrizulta ahjar fit trattazzjoni ta' din il-kawza;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi minn issa l-atturi huma ingunti ghaliha.

Fliet l-atti.

Rat illi din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta permezz tad-digriet tas-sebgħa (7) ta' Frar, 2022.[4]

Rat li fl-udjenza tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu, 2022 il-Qorti qisiet li l-eċċezzjoni ta' kompetenza tagħha sabiex tiddeċiedi l-kwistjoni tad-danni kif sollevata mill-konvenuti kollha għajr il-Perit Bigeni għandha tiġi trattata l-ewwel u qabel kull ħaġa oħra.[5]

Rat li fl-udjenza tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju, 2022 saret trattazzjoni rigward l-eċċezzjoni tal-kompetenza mill-avukati difensuri tal-partijiet u l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza preliminari rigward din l-eċċezzjoni.

A. Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kawża l-atturi qiegħdin jilmentaw mill-effetti li xogħolijiet ta' skavar u kostruzzjoni li qiegħdin isiru biswiet il-fond ta' residenza tagħhom mill-konvenuti jew minn minnhom qed ikollhom fuq l-istess residenza tagħhom u tgawdiha minnhom tagħha.

B'risposta għal dan, il-konvenuti kollha għajr il-Perit Bigeni eċċepew preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti sabiex tisma u tiddeċiedi din il-kawża, u dan ai termini tar-Regolament 20(2) tal-Liġi

[4] *Vide* verbal tad-9 ta' Frar, 2022 a fol 61 sa 62.
[5] Verbal tad-29 ta' Marzu, 2022.

Sussidjarja 623.06, Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjeta' ta' Terzi Persuni.

Ir-Regolament 20(2) tal-Liġi Sussidjarja 623.06 li fuqu hija msejsa l-eċċezzjoni preliminari ta' kompetenza ta' din il-Qorti mqajma mill-konvenuti kollha għajr il-Perit Bigeni jaqra kif isegwi:

> **20.** *(1) L-iżviluppatur għandu jieħu l-prekawzjonijiet raġonevoli kollha sabiex jiżgura li l-attività ta' kostruzzjoni ma tirriżultax fi ħsara lil proprjetajiet kontigwi, inkluża ħsara li tista' tirriżulta mill-infiltrazzjoni tal-ilma.*
>
> *(2) Kull kwistjoni li tinqala' rigward kostruzzjoni ta' bini li ma tkunx relatata ma' talba dwar korriment personali, li tkun kwistjoni li toħroġ minn ħsara lil proprjetà ta' terzi persuni li tirriżulta minn attività ta' kostruzzjoni fuq sit kontigwu għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ. Ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitraġġ jew magħmula taħtu relatati ma' arbitraġġ mandatorju għandhom japplikaw:*
>
> *B'dan illi:*
>
> *(a) l-ħsara mġarrba minn terzi persuni ma ddgħajjifx l-istabbiltà tal-proprjetà tiegħu jew tipperikola lil min jużaha; jew*
>
> *(b) l-ispiża tal-ħsara li tkun qed tiġi mitluba min terzi persuni ma teċċedix il-miljun euro (€1,000,000).*

Rigward l-arbitraggi mandatorji, il-ġurisprudenza nostrana ħadet posizzjoni, ormai kostanti, li dawn huma l-eċċezzjoni għar-regola li huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti *ratione materiae* fi kwistjonijiet ta' dritt ċivili.

Fid-deċizjoni mogħtija nhar il-21 ta' Mejju, 2015 fl-ismijiet ***Charles Ebejer vs Stefan Muscat et***[6] ingħad illi:

[6] Prim'Awla, Citazz. Nru. 981/2014 LM.

L-istanzi speċifiċi fil-liġi tagħna fejn hemm ipprovvdut li l-arbitraġġ huwa mandatorju huma l-eċċezzjoni għar-regola li huma l-qrati ordinarji li huma kompetenti ratione materiae fi kwistjonijiet ta' dritt ċivili. Fejn il-leġislatur ried fil-liġi tagħna li jiddipartixxi mill-kompetenza tal-qrati ordinarji billi jagħmel l-arbitraġġ mandatorju, dan ġie speċifikat espressament fil-liġi stess. Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit. Fejn il-liġi riedet tgħidu, qalitu. Fejn ma riditx tgħidu, baqgħet siekta.

Sabiex jiġi determinat jekk il-kwistjoni bejn il-kontendenti f'din il-kawża hijiex waħda minn dawk l-istanzi eċċezzjonali fejn il-leġislatur ried li l-arbitraġġ ikun mandatorju, dan għandu jirriżulta espressament mill-kliem tal-liġi nnifisha u minn xejn aktar.

Minn qari akkurat tar-regolament iċċitat mill-konvenuti kollha għajr il-Perit Bigeni bħala bażi għall-eċċezzjoni preliminari tagħhom, jirriżulta li dan ir-regolament irid li sabiex il-kompetenza tkun svestita minn din il-Qorti u tkun esklussivament dik tal-arbitraġġ, il-kwistjoni trid tkun waħda li tirrigwarda kostruzzjoni ta' bini li twassal għal ħsara lil proprjeta' ta' terzi persuni fuq sit kontigwu liema ħsara ma ddghajjifx l-istabbilita' tal-proprjeta' tat-terzi jew tipperikola lill-istess *jew* fejn l-ispiża relattiva għal-ħsara ma' teċċedix il-miljun Euro.

Ir-regolament jinkludi għalhekk provizzjoni li teskludi l-arbitraġġ mandatorju f'żewġ istanzi, fosthom, fejn il-ħsara ddgħajjef l-istabbilita' tal-proprjeta' tat-terzi jew tipperikola lill-istess.

Fejn allura l-ħsara ddgħajjef l-istabbilita' tal-proprjeta' tat-terzi jew tipperikola lill-istess, il-kompetenza mhijex riservata mir-regolament iċċitat esklussivament a favur l-arbitraġġ.

Infatti, minn ħarsa lejn il-Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att dwar l-Arbitraġġ, u b'referenza partikolari għat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tiegħu, ma' jirriżultax li kwistjonijiet li jaqgħu taħt il-Liġi Sussidjarja 623.06 huma nklużi bħala kwistjonijiet li għandhom jiġu determinati b'arbitraġġ mandatorju.

Oltre min hekk, il-Liġi Sussidjara nfisha, fil-paragrafu ħamsa (5) tar-Regolament 6 intestat "Assigurazzjoni u Garanzija Bankarja", tqies il-possibilita' ta' danni likwidati minn Qorti tal-Ġustizzja tant li trid illi:

> 6. […] *(5) Jekk* ***deċiżjoni ta' qorti tal-ġustizzja*** ***<u>jew</u>*** ***arbitraġġ*** *tillikwida danni kontra żviluppatur, il-garanzija għandha tiġi ċeduta favur id-Direttur, li minn naħa tiegħu,* ***taħt l-ordni tal-qorti*** ***<u>jew</u>*** ***skont id-deċiżjoni tal-arbitraġġ****, għandu jagħmel pagament lil kull parti li lilha jiġu akkordati danni* ***skont is-sentenza tal-qorti*** ***<u>jew</u>*** ***id-deċiżjoni tal-arbitraġġ****.*

F'dan il-każ, jirriżulta li l-ħsara u konsegwenzjali danni li fuqhom huma msejsa wħud mit-talbiet tal-atturi jirreferu għal ħsarat ikkawżati mill-konvenuti jew minn minnhom fil-proprjeta' ta' l-atturi li ddgħajjef l-istess tant li l-atturi, fil-premessi tar-rikors ġuramentat tagħhom[7] kif ukoll f'talbiet ulterjuri tagħhom,[8] għamlu referenza għal dan kif ukoll għal fatt li dan qiegħed jaffetwa t-tgawdija minnhom tal-proprjeta' tagħhom. Tant ukoll li l-atturi kellhom jipprosegwu bi proċeduri ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

Jirriżulta għalhekk illi ai termini stess tar-regolament iċċitat mill-konvenuti, l-kompetenza ta' din il-Qorti milli tiddetermina din il-kwistjoni ma' tistax tiġi meqjusa bħala eskluża. Dan oltre dak ukoll li jirriżulta minn proviżjonijiet ulterjuri ta' l-istess Liġi Sussidjara li minnha jifforma parti r-regolament iċċitat mill-konvenuti għajr il-Perit Bigeni, inkluż ir-Regolament 6(5) suċċitat.

Dan il-ħsieb huwa msejjes ukoll fuq dak tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni mogħtija nhar it-2 ta' Ottubru, 2012 fl-ismijiet ***Carmel Axiaq et v. Amedeo Abela et***[9] fejn ġie ritenut:

---

[7] Ara, *inter alia,* il-premessi numru 7, 9 – partikolarment 9 para. (c), u 12.
[8] Ara, *inter alia,* it-talbiet numru 4 u 5.
[9] Citazz. Nru. 62/2011 MC.

Il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati hi illi l-gurisdizzjoni tal-Qrati hi sradikata biss fejn il-ligi tikkontempla dan specifikament jew fejn il-partijiet bi qbil jaghzlu li jissottomettu ruhhom ghal arbitragg volontarju.[10]

Deċizjoni mod ieħor tkun qed tagħti lok biss għal dewmien ulterjuri fil-vertenza ta' bejn il-partijiet meta ċertament dan m'huwiex l-iskop tal-liġi u anqas għandu jkun dak tal-partijiet.

Isegwi għalhekk li t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti kollha għajr il-Perit Bigeni ma treġġix u ma timmeritax li tintlaqa'.

Deċide:

Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni preliminari u tordna l-prosegwiment tal-kawża fuq il-mertu.

L-ispejjeż ta' din is-sentenza preliminari jibqaw riservati għall-ġudizzju finali.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana

Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco

Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[10] Ara wkoll id-decizjoni moghtija mil-Qorti ta' l-Appell nhar it-23 ta' Frar, 2022 fl-ismijiet Ulrich Barfuss vs Perit John u martu Mariella konjuġi Gambina, Citazz. Nru. 119/14/1 JPG fejn gie ritenut illi l-Qrati mhumiex marbuta li jiddeklinaw milli jisimgħu kwistjonijiet fejn il-liġi ma timponix arbitraġġ mandatorju.