FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 26 t' April 2023

Rikors Numru: 238/2005 MLF

Carlos u Tania konjugi Agius

vs

John u Georgette konjugi Cardona, u b' digriet tal-15 ta' Gunju 2005 gie kjamat in kawza Emmanuel Vella, u b'digriet tal-24 ta' Gunju 2008 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Fabian Cardona, Johan Cardona u Ludovick Caruana minflok missierhom il-konvenut John Cardona

Il-Qorti

1. Rat l-avviz tal-atturi – kif korrett b'digriet tat-30 ta' Mejju 2006 - fejn talbu sabiex il-konvenuti jigu kkundannati prevja dikjarazzjoni li x-xoghol ta' muzajk fil-partijiet komuni, ossia tarag u landing, tal-blokk numru 8, Triq il-Gebbieda, Hal Qormi, liema xoghol kellu jsir minnhom ai termini tal-kuntratt anness bhala Dok. A ma sarx skond is-sengha u l-arti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawn ta' l-ittra ufficjali tat-8 t'Ottubru tas-sena 2004, u ta' l-ittri interpellatorji datati rispettivament 23 ta' Lulju tas-sena 2004, 25 t'Ottubru tas-sena 2004 u 3 ta' Dicembru tas-sena 2004, kontra l-konvenuti.

Ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur ta' din il-pretensjoni ma jaqbizx l-elfejn Lira Maltin, (LM2,000.00,0).

2. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti John u Georgette konjugi Cardona fejn eccepew:

    i. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi ma huwiex minnu li x-xoghol ta' muzajk fil-partijiet komuni ossia tarag u landing tal-blokk numru 8, Triq il-Gebbieda, Hal Qormi, ma sarx skond is-sengha u l-arti u dan skond ma jirrizulta mir-rapport peritali redatt mill-Perit Valerio Schembri datat 9 ta' Novembru tas-sena 2004, u mir-rapport peritali redatt mill-Perit Godwin Abela datat it-22 ta' Novembru tas-sena 2004;

    ii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ghandu jigi kjamat fil-kawza Emmanuel Vella (48, 'Redentur', Triq il-Batterija, Qormi), li kien il-bniedem inkarigat mill-konvenuti biex jesegwixxi x-xoghol ta' muzajk fil-partijiet komuni gia' riferiti tal-blokk numru 8, Triq il-Gebbieda, Qormi;

3. Rat li b'digriet tal-15 ta' Gunju 2005 din il-Qorti diversament preseduta laqghet it-talba tal-konvenuti sabiex jigi msejjah fil-kawza Emmanuel Vella.[1]

4. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza Emmanuel Vella fejn eccepixxa:

    i. Ili huwa m'ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi;

    ii. Illi x-xoghol ta' muzajk li hu ezegwixxa fit-tarag u fil-landing tal-blokk numru 8, Triq il-Gebbieda, Hal Qormi, sar skond is-sengha u l-arti u dan kif jirrizulta mic-certifikat rilaxxat mill-perit Godwin Abela;

[1] Ara d-digriet a *fol.* 25 tal-process.

5. Rat li b'digriet tal-20 ta' Marzu 2006 din il-Qorti diversament preseduta awtorizzat lill-konvenuti sabiex jipprezentaw nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri.[2]

6. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti John u Georgette konjugi Cardona datata 29 ta' Marzu 2006 fejn eccepew:

   i. Illi l-azzjoni attrici kif proposta hi legalment improponibbli u insostenibbli billi hu rikjest ghaliha l-adezjoni tal-ko-proprjetarji kollha tal-blokk numru 8, Triq il-Gebbieda, Hal-Qormi stante' li l-atturi qieghdin jitolbu li jsiru xoghlijiet rimedjali ta' natura sostanzjali fil-partijiet komuni ossia t-tarag u l-landing ta' l-imsemmi blokk, li huma proprjeta' wkoll ta' terzi li ma humiex fil-kawza;

   ii. Illi minghajr pregudizzju ghal dan jirrizulta wkoll li l-gudizzju ma huwiex integru stante n-nuqqas ta' prezenza tal-ko-proprjetarji kollha f'dawn il-proceduri;

7. Rat li b'digriet tat-30 ta' Mejju 2006 din il-Qorti diversament preseduta laqghet it-talba tal-atturi sabiex mill-avviz promotur jigu kkancellati l-kliem minn *"taqilghu u tergghu ... ... a spejjez taghkom"*.[3]

8. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti John u Georgette konjugi Cardona datata 15 ta' Settembru 2006 fejn eccepew:

   i. Illi fis-seduta ta' nhar it-30 ta' Mejju tas-sena 2006 l-atturi wara li gew awtorizzati minn din l-Onorabbli Qorti immodifikaw it-talba kontenuta fl-avviz taghom fis-sens li gew kancellati l-kliem "taqilghu u tergghu taghmlu l-muzajk skond is-sengha u l-arti … a spejjez taghkom". Illi in vista ta' din il-modifika l-eccipjenti talbu u gew awtorizzati li jimmodifikaw l-eccezzjonijiet taghhom;

[2] Ara d-digriet a *fol.* 34 tal-process.
[3] Ara d-digriet a *fol.* 40 tal-process.

ii. Illi l-eccipjenti qieghdin ghaldaqstant jirtiraw biss l-ewwel eccezzjoni ulterjuri taghhom ipprezentata minnhom fis-seduta ta' nhar id-29 ta' Marzu tas-sena 2006 u jissostitwuha bis-segwenti zewg eccezzjonijiet:

iii. Illi l-azzjoni attrici kif issa proposta hi legalment improponibbli u insostenibbli peress illi qieghda tintalab biss dikjarazzjoni izda mhux kundanna;

iv. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, u f'kaz biss li din l-Onorabbli Qorti kellha tichad dak appena eccepit, allura f'kull kaz l-azzjoni kif issa sperimentata xorta tibqa' legalment improponibbli u insostenibbli billi hu rikjest ghaliha l-adezjoni tal-proprjetarji kollha tal-blokk numru 8, Triq il-Gebbieda, Hal Qormi;

v. Illi salv ghal dan l-eccipjenti jikkonfermaw l-eccezzjonijiet kollha taghhom u kif ukoll it-tieni eccezzjoni ulterjuri pprezentata minnhom fis-seduta ta' nhar id-29 ta' Marzu tas-sena 2006;

9. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-kjamat in kawza Emmanuel Vella datata 11 ta' Ottubru 2006 fejn eccepixxa:

i. Illi nonostante il-modifika ta' l-avviz l-azzjoni xorta wahda tibqa' irrifunzjonibbli u insostenibbli billi huwa rikjest l-adisjoni tal-konproprjetarji l-ohra tal-blokk ta' appartamenti, ghaliex biex isiru kwalunkwe xoghlijiet fil-partijiet komuni tehtieg l-adesjoni tas-sidien kollha;

ii. Illi ghal dawn ir-ragunijiet stante li s-sidien l-ohra ma gewx imharrka qed jigi eccepit li l-gudizzju mhux integru;

10. Rat illi waqt is-seduta tal-11 ta' Ottubru 2006 ir-rapprezentanti legali tal-partijiet qablu li jitrattaw it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti

11. Rat is-sentenza tas-27 ta' Marzu 2007 li permezz taghha din il-Qorti diversament preseduta cahdet it-talba tal-atturi bl-ispejjez.[4]

12. Rat is-sentenza tat-12 ta' Dicembru 2007 li permezz taghha il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) laqghet l-appell tal-atturi, annullat is-sentenza tas-27 ta' Marzu 2007 u rrimettiet l-atti lura lil din il-Qorti ghall-kontinwazzjoni u decizjoni skond il-ligi, bl-ispejjez ta' l-ewwel istanza rizervati ghall-gudizzju finali mentri dawk tal-appell sopportabbli fi kwoti ndaqs bejn il-partijiet.[5]

13. Rat li b'digriet tal-24 ta' Gunju 2008 din il-Qorti diversament preseduta ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Fabian Cardona, Johan Cardona u Ludovick Caruana minflok missierhom il-konvenut John Cardona li gie nieqes fil-mori tal-kawza.[6]

14. Rat is-sentenza tal-10 ta' Mejju 2010 li permezz taghha din il-Qorti diversament preseduta cahdet l-eccezzjonijiet ulterjuri sollevati mill-konvenuti u mill-kjamat in kawza, bl-ispejjez gew rizervati ghall-gudizzju finali.[7]

15. Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Andre Pizzuto nominat b'digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-1 ta' Novembru 2005, sabiex jezamina l-muzajk in kwistjoni u jirrelata dwar jekk dan hux skond is-sengha u l-arti.[8]

16. Rat ir-relazzjoni tal-periti addizjonali Mario Cassar, John Demicoli u Elena Borg Costanzi nominati b'digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Novembru 2016.[9]

17. Rat ir-risposta ulterjuri tal-konvenuti datata 12 ta' Jannar 2018 fejn eccepew:

    i. In-nuqqas ta' interess guridiku da parti tal-atturi (rikorrenti) fit-tkomplija tal-azzjoni billi fil-mori tal-kawza huma bieghu u ttrasferew l-immobbli mertu tal-

[4] Ara s-sentenza a *fol.* 50 tal-process.
[5] Ara s-sentenza a *fol.* 83 tal-process
[6] Ara d-digriet a *fol.* 110 tal-process.
[7] Ara s-sentenza a *fol.* 139 tal-process.
[8] Ara r-relazzjoni tal-perit tekniku Andre Pizzuto a *fol.* 170 tal-process.
[9] Ara r-relazzjoni tal-periti addizzjonali a *fol.* 311 tal-process.

kawza, liema interess guridiku jibqa' karenti minkejja kwalunkwe riserva li setghu ghamlu, stante n-natura tat-talba taghhom kif kontenuta fir-rikors promotur.

18. Rat ir-risposta ulterjuri tal-kjamat in kawza datata 22 ta' Jannar 2018 fejn eccepixxa:

    i. In-nuqqas ta' interess guridiku da parti tar-rikorrenti fit-tkomplija ta' din il-kawza billi fil-mori taghha huma ittraferew l-immobbli mertu ta' din il-kawza, liema interess guridku jibqa karenti minkejja kwalunkwe riserva li setghu ghamlu stante n-natura tat-talba taghhom kif kontenuta fir-rikors.

19. Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha ipprezentati.

20. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet kollha.

Il-Fatti

21. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

    i. Permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicolette Vella, l-atturi kienu xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti l-appartament internament immarkat bin-numru 2, fi blokk ta' zewg flats, ufficjalment enumaret 8 jismu Georjohn fi Triq il-Gabbieda, Hal Qormi. F'dan il-kuntratt il-konvenuti kienu obbligaw ruhom li jezegwixxu ghadd ta' xogholijiet fil-partijiet komuni, fosthom li jaghmlu t-tarag bil-muzajk.[10] Sabiex jaghmel dan ix-xoghol il-konvenuti inkarigaw lill-kjamat in kawza.

    ii. L-atturi ma kienux sodisfatti bix-xogholijiet ezegwiti u b'hekk il-partijiet bdew jikkorrispondu permezz tal-avukati rispettivi taghhom.[11]

[10] Ara l-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2001 immarkat bhala Dok A a *fol.* 2 tal-process.
[11] Ara l-ittri imamrkati Dok B sa Dok E a *fol.* 6 sa 10 tal-process.

iii. Il-Perit James Farrugia, perit *ex parte* tal-atturi, spezzjona it-tarag in kwistjoni u hejja rapport datat 19 ta' Lulju 2004[12] fejn ikkonkluda illi:

"*The inspection revealed the following defects:*
a) The surfaces are NOT finished to a true, plane and to a correct line and level.
b) Angles and corners are not finished at right angles.
c) Internal corners are not finished Staircase goings are not plane and flat
d) The upper line of the skirting was not finished plane and straight. The height of the skirting varies and is uneven
e) Projections are not plumb and square."

iv. Da parti taghhom, il-konvenuti inkarigaw lill-Perit Vincent Buhagiar sabiex jispezzjona ix-xoghol tal-muzajk in kwistjoni li hejja r-rapport tieghu data 29 ta' Lulju 2004.[13] Minn dan ir-rapport jirrizulta li l-konvenuti u l-kjamat in kawza kienu wettqu xi xogholijiet rimedjali fit-tarag in kwistjoni, liema xogholijiet gew spezzjonati mill-istess perit *ex parte* tal-konvenuti kif deskritt fir-rapport tieghu. Il-Perit Buhagiar imbaghad ikkonkluda hekk:

"After these four site visits it was established that the quality of the mosaic finish couldn't be improved any further now. Although the whole list was attended to there was a limit as to how much a terrazzo mosaic surface can be smoothly finished and polished. In fact it is highly recommended that no more polishing and/or sanding down be made for the following reasons.

1. Some patches were close to losing a critical thickness from re-sanding down any further.
2. Any more polishing will render the staircase more dangerous and slippery. particularly since it is one flight per floor without landings, thus one slip will result in a full floor's tumble fall.

[12] Ara r-rapport tal-Perit James Farrugia immarkat bhala C1 a *fol.* 182 tal-process.
[13] Ara r-rapport tal-Perit Vincent Buhagiar immarkat Dok VB1 a *fol.* 240 tal-process.

3. The specified contractual obligation was as 'mosaic (and not marble or granite finish), thus it is practically impossible to finish to a perfectly smooth lustre finish."

v. Sussegwentement, il-konvenuti inkarigaw ukoll lill-Perit Valerio Schembri li hejja rapport datat 9 ta' Novembru 2004[14] fejn ikkonkluda hekk:

"Mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni u mill-konstatazzjonijiet li saru mill-esponent fuq il-post mertu tal-vertenza jidher illi x-xoghol fuq it-tarag tal-muzajk tal-komun tal-blokka ta' appartamenti bin-numru tmienja (8), gewwa Triq il-Gebbieda, Qormi hekk kif ikkonstatat mill-esponent fuq il-post in kwistjoni nhar id-09 ta' Novembru 2004 huwa l-ahjar li jista jsir tenut kont tas-sengha tal-muzajk hekk kif ipprattikata lokalment."

vi. Il-Perit Godwin Abela, perit *ex parte* tal-kjamat in kawza, fir-rapport tieghu tat-22 ta' Novembru 2004,[15] ikkonkluda hekk:

"The quality of the mosaic finish was generally consistent and good although to date the floor had not been polished. Unlike the laying of ceramic or other floor tiles, mosaic is applied by hand trowel and is subject to certain imperfections such as light surface undulations and other minor defects. In this case the general appearance was acceptable and does not warrant removal and replacement. It was also noted that the mosaic was consistent enough not to have any surface hairline cracks anywhere throughout the three storey staircase."

vii. Fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku Andre Pizzuto[16] ikkonkluda hekk:

"Fil-kaz tal-muzajk, l-istandard ta' sigurta li wiehed ghandu jaccerta huwa jekk il-fattur ta zlieq (slip factor) hux adegwat. Irid jigi accertat ukoll jekk il-materjal uzat fl-ghamla tat-tarag hux ta' kwalità tali li tiggarantixxi durabiltà ghat-

[14] Ara r-rapport tal-Perit Valerio Schembri a *fol.* 17 tal-process
[15] Ara r-rapport tal-Perit Godwin Abela a *fol.* 23 tal-process
[16] Ara r-relazzjoni tal-perit tekniku Andre Pizzuto a *fol.* 170 tal-process.

traffiku ta' persuni previst. Fil-kaz ta' servibiltà jrid jigi accertat li t-turgien humiex komdi ghall-uzu u cioè ghandhomx ucuh uniformi u livellati, u jekk l-gholi tat-turgien humiex accettabilment approssimati.

Minhabba l-fatt li ma jidhirx li kien hemm qbil antecedenti specifiku dwar il-kulur u tip ta' muzajk li ghandu jinhadem fuq it-tarag fil-fond fil-konvenju jew fil-kuntratt ta' xiri, u billi n-natura tal-kontenzjoni ma kienx fuq dawn il-punti izda fuq fatturi ta' servibiltà, is-sottoskritt ma jhossx li huwa fil-kompitu tieghu li jikkummenta dwarhom.

Wara li saru l-kostatazzjonijiet necessarji dwar il-fatturi ta' servibilta kif spjegati hawn fuq, is-sottoskritt huwa ta' l-opinjoni teknika u professjonali illi l-kwalità tax-xoghol ta' muzajk fuq il-fond ma lahaqx il-livell ta' kwalità accettabli mill-lat ta' finitura. Kif spjegat hawn fuq il-kwalità tal-kulur, materjal, durabiltà u sahha mhumiex qeghdin jigu kkunsidrati f'din il-perizzja, u huwa abbazi tal-finitura biss li qieghda ssir din il-kostatazzjoni.

L-irregolaritajiet fl-ucuh tat-turgien u l-gholi mhux kostanti ta' l-istess turgien ma jistghux jigu ggustifikati la minhabba n-natura tal-materjal u lanqas minhabba kif accennat jew inferit f'rapporti sottomessi f'dan il-process in-natura tax-xoghol f'Malta huwa ta' kwalità inferjuri jew medjokri. Din l-asserzjoni mhux kondiviza ma hiex u m'ghandhiex tkun skuzant ghal twettieq hazin ta' xoghol. Is-sengha u l-arti impjegati fit-twettieq tax-xoghol ghandhom jiggarantixxu illi l-kwalità ghandha dejjem tkun l-oghla possibli.

Ghaldaqstant is-sottoskritt huwa ta' l-opinjoni teknika u professjonali illi l-konvenut ghandu jaghmel il-korrezzjonijiet necessarji fl-ucuh tat-tarag sabiex jigu livellati permezz ta' polishing u thallib sabiex jimtlew xi qsim irqiq li seta' hareg fil-materjal minhabba shrinkage. Waqt li qed isir dan ghandhom isiru il-korrezzjonijiet possibli sabiex l-oghli tat-turgien jitqarrbu kemm jista' jkun. Filwaqt li qieghda ssir l-assunzjoni li l-istandards vigenti fuq il-fatturi taz-zlieq qeghdin jintlahqu fil-prezent, ghandu jigi ukoll assigurat li l-finitura tat-turgien jibqghu jilhqu dawn l-istandards wara li jsiru l-korrezzjonijiet suggeriti

sovranominati u li l-polishing li jsir ma jkollux effett negattiv fuq dan, partikolarment fit-tarag estern."

viii. Fir-relazzjoni taghhom il-periti addizjonali Mario Cassar, John Demicoli u Elena Borg Costanzi[17] ikkonkludew hekk:

"A) F'dan il-kaz partikolari, il-Periti Addizzjonali huma tal-fehma <u>*illi x-xogholijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti, dan fid-dawl tal-konstatazzjoni precedenti illi huma elenkaw,*</u> *f'dak illi ghandu x'jaqsam mal-qisien tal-pedati u l-alzaturi, tat-tolleranzi f'dak illi ghandu x'jaqsam mal-livelli tal-kisja tal-muzajk, u varjazzjonijiet tat-tahlita.*

B) Illi l-muzajk tat-turgien, pjanijiet u l-partijiet komuni ma jistghux jigu rrangati, ghaliex minn natura tieghu, dan it-tip ta' xoghol ta' muzajk ma jistax jigi rrangat galadarba t-tahlita tkun ghaqdet u x-xoghol ikun ibbaffjat. F'dak illi ghandu x'jaqsam ma polish, l-esponenti jaqblu illi dan ma sarx, ghaliex it-tarag seta' jkun jizloq, b'periklu ghal min jaghmel uzu minnu. Anke jekk kien jaghti l-kaz illi din it-tip ta' finitura kienet setghet tigi rrangata, id-difetti msemmija huma wisq estizi, biex dan jkun jista jsir.

C) Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti Perit Addizzjonali huma tal-fehma, illi, ix-xogholijiet tal-muzajk mill-kjamat in kawza ma sarx skont is-sengha u l-arti, kif fil-fatt ipproponew l-istess atturi fit-talbiet taghhom."

ix. Fil-mori tal-kawza, l-atturi bieghu u trasferew il-fond taghhom lil terzi permezz ta' kuntratt data 30 ta' Novembru 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Jessica Said.[18]

[17] Ara r-relazzjoni tal-periti addizzjonali a *fol.* 311 tal-process.
[18] Ara l-kuntratt a *fol.* 373 tal-process.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

22. F'din il-kawza l-atturi qeghdin ifittxu li jottjenu dikjarazzjoni gudizzjarja li x-xoghol ta' muzajk fil-partijiet komuni tal-blokk numru 8, Triq il-Gebbieda, Hal-Qormi li kellhom jaghmlu l-konvenuti skond il-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2001 ma sarx skond is-sengha u l-arti. Mid-diversi eccezzjonijiet mressqa mill-konvenuti u mill-kjamat in kawza, oltre l-eccezzzjonijiet fil-mertu, jifdal illi jigu decizi numru ta' eccezzjonijiet prelimari li ser jigu trattati u decizi qabel kull kunsiderazzjoni fil-mertu.

L-Eccezzjonijiet Ulterjuri tal-konvenuti u tal-kjamat in kawza – Nuqqas ta' Interess Guridiku[19]

23. B'dawn l-eccezzjonijiet il-konvenuti u l-kjamat in kawza qeghdin jecepixxu li l-atturi ma fadlilhomx interess guridiku sabiex ikompli b'din il-kawza stante li fil-mori huma bieghu u ttrasferew l-immobbli lil terzi.

24. Huwa pacifiku fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li l-interess guridiku ghandu jkun dirett, legittimu u attwali. Fis-sentenza fl-ismijiet **Wing Commander James Maxwell Watson vs Leonardo Sacco et** tal-20 ta' Jannar 1950, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[20] spjegat dan il-principju b'dan il-mod: *"l-interess jinghad li hu dirett meta jkun personali jew tal-persuna rapprezentata, u cjoe meta jappartjieni lill-bniedem proprio jew membru tas-socjeta`, barra mill-kazijiet eccezzjonali ta' l-azzjoni popolari. Jinghad 'legittimu' meta huwa konformi ghad-dritt ta' min ikun ghamel il-kawza, u ma jridx jeccedi jew johrog mill-mizura tad-drittijiet tal-persuna li tkun qeghda tagixxi sabiex jidhol u jinvadi l-isfera tad-drittijiet ta' haddiehor. Fl-ahharnett, l-interess irid ikun attwali, u cjoe jrid jezisti fil-mument meta tigi proposta l-azzjoni, cjoe jrid jirrigwarda l-prezervazzjoni ta' dritt li jkun diga` jezisti, anki jekk dak id-dritt ikun jiddependi minn xi kondizzjonijiet jew ikun jirrigwarda anke danni eventwali"*

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Albert Calleja vs Orazio Micallef** tal-1 ta' April 1992, il-Qorti tal-Appell kompliet tispjega: *"Illi fost ir-rekwiziti ta' l-interess guridiku hemm dak li l-*

[19] Ara risposta ulterjuri tal-konvenuti a *fol.* 347 u r-risposta ulterjuri tal-kjamat in kawza a *fol.* 348 tal-process
[20] *Per* Imhallef A. V. Camilleri

istess irid ikun attwali, cjoe dak li l-Mortara (Vol. II, p. 588) jiddefinixxi bhala "La utilita' finale della domanda giudiziale sul tema dell'asserita esistenza e violazione di un diritto". Bhala konsegwenza ta' dan, jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha jew jekk dan ir-rizultat jew sentenza ma tkunx tista' tigi esegwita, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta;".

26. Ghalhekk sabiex tigi ezercitata azzjoni, l-interess guridiku mhux biss irid ikun prezenti fil-bidu tal-proceduri izda tali interess tal-attur irid jibqa' jezisti anke matul il-prosegwiment tal-kawza. F'dan il-kaz ma hemm l-ebda dubju li l-atturi kellhom l-interess guridiku mehtieg fil-mument li huma intavolaw il-proceduri odjerni. L-eccezzjonijiet ulterjuri sollevati mill-konvenuti u mill-kjamat in kawza kienu l-konsegwenza tal-fatt li fil-mori tal-proceduri l-atturi bieghu u trasferew lil terzi l-immobbli mertu tal-kawza, u dan b'kuntratt datat 30 ta' Novembru 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Jessica Said. Il-konvenuti jargumentaw li l-atturi ma' ghadx ghandhom titolu fuq il-fond u ghalhekk ma' ghadx fadlilhom interess f'din il-kawza.

27. Da parti taghhom, l-atturi jinsistu li huma ghad ghandhom l-interess guridiku f'din il-kawza stante li f'kaz ta' sentenza favorevoli, huma jkunu jistghu jipproponu azzjoni ohra li permezz taghha jfittxu li jakkwistaw d-danni. L-atturi jargumentaw ukoll li ghadha trid tigi deciza l-kwistjoni tal-ispejjez u ghalhekk anke f'dan ir-rigward huma ghad fadlilhom l-interess gurdiku necessarju sabiex il-kawza tissokta.

28. Il-Qorti tqis li sa mid-digriet tat-30 ta' Mejju 2006 li permezz tieghu din il-Qorti diversament preseduta kienet laqghet it-talba ghal kancellament ta' parti mill-kliem kontenut fl-att promotur, it-talba attrici kienet limitata u diretta biss sabiex l-atturi jakkwistaw dikjarazzjoni gudizzjarja li x-xogholijiet mertu tal-kawza ma sarux skond l-arti u s-sengha. Il-kwistjoni dwar jekk l-atturi setghux javvanzaw talba ta' din ix-xorta diga' giet deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tal-10 ta' Mejju 2010.

29. Din il-Qorti hija tal-konsiderata fehma li l-fatt li l-atturi trasferew l-immobbli lil terzi ma jibdel xejn minn dak deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza suriferita, u li ghalhekk l-atturi xorta wahda ghadhom jistghu jirrekaw rizultat utili mill-ezitu tal-kawza odjerna. Fi klawsola numru 5 tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2017 fl-

atti tan-Nutar Dottor Jessica Said, wara li saret referenza ghall-kawza odjerna, gie ddikjarat hekk: *"II-Vendituri u l-Kompratur qeghdin jiftehmu u jaqblu illi d-drittijiet litigjuzi rizultanti mill-imsemmija kawza mhumiex inkluzi fil-bejgh u m'ghandhomx jigu trasferiti mal-bejgh tal-appartament soggett ta' dana l-att. Ghaldaqstant, il-partijiet jaqblu illi l-istess drittijiet litigjuzi marbuta ma' dawn il- proceduri ser jinzammu mill-Vendituri Carlos Agius u Tania Difesa fl-interezza taghhom, bil-konsegwenza illi l-Kompratur ma' jista bl-ebda mod jitqies responsabbli ghal xi spejjez marbuta mal-istess kawza."* Ghalhekk l-atturi zammew favur taghhom id-drittijiet litigjuzi ta' din il-kawza, inkluz dak li jipproponu domandi konsegwenti f'gudizzju separat.

30. Dan kollu jattalja mal-hsieb tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Sammut et nomine vs Carmelo Attard** deciza fis-17 ta' Frar 1993, fejn il-kumpanija attrici kienet ukoll ittrasferiet id-drittijiet taghha fuq l-art matul il-kors tal-kawza, pero minghajr ma intqal xejn dwar id-dritt litigjuz taghha fil-konfront tal-konvenut f'dawk il-proceduri. F'dik is-sentenza l-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"In-nuqqas ta' interess qatel ukoll id-dritt litigjuz tal-kumpanija attrici in kwantu dan ma giex iddivorzjat mid-drittijiet fuq l-art u lanqas ma gie assunt mit-terzi li akkwistaw dak l-interess."

A contrario senso, dan ifisser li likieku s-socjeta attrici f'dawk il-proceduri irriservat favur taghha d-dritt litigjuz fil-kuntratt ta' trasferiment, il-Qorti tal-Appell ma kinietx se tasal ghal konkluzjoni li ma kienx ghad fadlilha interess guridiku f'dawk il-proceduri. Ghaldaqstant, fil-kaz odjern l-atturi għad fadlilhom interess ġuridiku fil-proċeduri odjerni, appuntu għaliex irriżervaw id-drittijiet litiġjużi f'din il-kawża fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2017.

31. Ghal dawn ir-ragunijiet, l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti datata 12 ta' Jannar 2018, u dik tal-kjamat in kawza datata 22 ta' Jannar 2018 dwar in-nuqqas ta' interess guridiku tal-atturi qeghdin jigu michuda.

<u>*L-Ewwel Eccezzjoni tal-kjamat in kawza – Nuqqas ta' Relazzjoni Guridika*</u>

32. B'din l-eccezzjoni l-kjamat in kawza Emmanuel Vella jecepixxi illi hu ma' ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi, u dan peress illi hu kien inkarigat mill-konvenuti u mhux mill-atturi.

33. Din il-Qorti tibda biex tosserva li fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2010, l-avukat difensur tal-kjamat in kawza kien irtira din l-eċċezzjoni preliminari tiegħu. Fil-fatt fil-verbal tal-Qorti tad-29 ta' Settembru 2010 jingħad hekk:

"Dr. John Buttiġieġ f'isem il-kjamat in kawża qed jirtira l-eċċezzjoni dwar nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejn l-attur u l-kjamat in kawża." [21]

34. Għaldaqstant, din il-Qorti tkun legalment korretta li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-kjamat in kawża dwar in-nuqqas ta' relazzjoni ġuridika bejnu u l-atturi, u tieqaf hemm. Pero donnu l-partijiet kollha insew dan il-verbal, tant li mhux biss il-kjamat in kawza ghamel sottomissjonijiet estensivi fuq din l-eccezzjoni tieghu, izda wkoll l-atturi u l-konvenuti ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom fir-rigward. Tenut kont ta' dan il-fatt, din il-Qorti hija tal-opinjoni li ikun opportun li l-kwistjonijiet kollha bejn il-partijiet jigu decizi b'din is-sentenza, u ghalhekk sejra xorta ghal kull buon fini, tidhol fil-meritu ta' din l-ewwel eccezzjoni preliminari.

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **Burmarrad Commercials Limited vs Desmond Mizzi et** deciza fit-28 ta' Frar 2007 mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[22], inghad illi *"b'relazzjoni guridika wiehed necessarjament jifhem dak l-att jew pluralità t'atti konnessi li jimmiraw ghall-produzzjoni t'effetti guridici fl-ambitu tad-drittijiet bejn zewg soggetti jew aktar."* Ghalhekk sabiex tiddetermina l-ezistenza ta' relazzjoni guridika bejn l-atturi u l-kjamat in kawza, ghandu jigi determinat jekk il-kjamat in kawza huwiex is-soggett idoneju fid-dawl tar-rapport guridiku mertu tal-proceduri odjerni.

---

[21] Ara fol 144 tal-proċess.
[22] *Per* Imhallef Philip Sciberras

36. Qabel ma tghaddi sabiex taghmel dan, il-Qorti tqis li jkun opportun li ssir referenza ghal gurisprudenza tal-Qrati taghna li tirrikonoxxi d-diversi funzjonijiet procedurali li jaqdi l-istitut tal-kjamat in kawza, fosthom dak tal-ekonomija tal-gudizzju u li jintegra l-gudizzju f'dawk l-okkazjonijiet fejn xi konvenuti ma jkunux gew imharrka fil-bidu tal-proceduri. Fis-sentenza fl-ismijiet **Romeo Schembri nomine vs John Galea et** moghtija nhar id-9 ta' Frar 2001, il-Qorti tal-Appell spjegat hekk il-funzjoni tal-kjamat in kawza: *"Dan mhux semplicement bhala mizura ghall-ekonomija tal-gudizzji, imma wkoll biex il-Qorti tizgura li kull min ikun interessat fil-mertu u kull min seta' allura jigi milqut, avversament jew le, bl-ezitu tal-kawza, jinghata l-opportunita' li adegwatament jiddefendi ruhu."*

37. Izda, il-fatt wahdu li t-talba ghas-sejha fil-kawza ta' parti tkun intlaqghet ma jfissirx li t-terz hekk imsejjah ghandu jitqies bhala l-legittimu kontradittur tal-attur daqs jew minflok il-konvenut. F'dan il-kaz it-talba tal-atturi hija mibnija fuq l-allegata inadempjenza kontrattwali tal-konvenuti, u dan peress li l-atturi qeghdin ifittxu li jottjenu dikjarazzjoni li x-xoghol ta' muzajk li kellu jsir mill-konvenuti ai termini tal-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2001 ma sarx skond is-sengha u l-arti. Il-kjamat in kawza ma kienx parti minn dik ir-relazzjoni kontrattwali ezistenti bejn l-atturi u l-konvenuti, u ghaldaqstant id-dikjarazzjoni li qeghdin ifittxu l-atturi ma tistax tigi estiza wkoll fil-konfront tal-kjamat in kawza, li mal-atturi ma kellu ebda relazzjoni kontrattwali. Naturalment dan qieghed jinghad minghajr pregudizzju ghar-responsabbilita' li jista' jkollu l-kjamat in kawza fil-konfront tal-konvenuti.

38. Madankollu anke fid-dawl tal-mod kif hija redatta t-talba tal-atturi fl-att promotur, il-Qorti hija tal-konsiderata fehma li ladarba l-atturi ghandhom relazzjoni kontrattwali biss mal-konvenuti, huma ma jistghux jottjenu d-dikjarazzjoni minnhom mitluba wkoll fil-konfront tal-kjamat in kawza. F'dawn ic-cirkostanzi, l-iskop ta' l-ekonomija tal-gudizzji li jservi l-istitut tal-kjamat in kawza ma jistax jintlahaq. Ghaldaqstant, l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat in kawza ser tigi milqugha.

Il-Mertu

39. Ma huwiex kontestat bejn il-partijiet li skond il-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2001 il-konvenuti kellhom iwettqu diversi xogholijiet fil-partijiet komuni tal-blokk numru 8, Triq il-Gebbieda, Hal Qormi, fosthom xoghol ta' muzajk fit-tarag. Lanqas huwa kkontestat li sabiex jezegwixxu dan ix-xoghol il-konvenuti nkarigaw lill-kjamat in kawza. Id-divergenza ta' bejn il-partijiet hija li filwaqt li l-atturi jinsistu li dan ix-xoghol ta' muzajk ma sarx skond l-arti u s-sengha, l-konvenuti jargumentaw li x-xoghol ta' muzajk intrinsikament huwa soggett ghal difetti peress li principalment isir bl-idejn, u ghalhekk id-difetti riskontrati mill-atturi jaqghu fil-qafas ta' dawk li huma komunament accettabbli f'dan it-tip ta' xoghol.

40. Mill-atti processwali jirrizulta li l-partijiet kienu inkarigaw l-periti *ex parte* rispettivi taghhom li esprimew opinjonijet kunfliggenti dwar il-kwalita' tax-xoghol mertu tal-kawza.

41. Matul dawn il-proceduri il-Perit Andre Pizzuto gie mahtur bhala perit tekniku bl-inkarigu specifiku li jezamina l-muzajk u jirrelata dwar jekk dan hux skond is-sengha u l-arti. Fir-rapport tieghu il-Perit Pizzuto ghamel deskrizzjoni tad-diversi nuqqasijiet li huwa kien irriskontra fix-xogholijiet mertu tal-kawza u li wassluh sabiex jikkonkludi li *"huwa ta' l-opinjoni teknika u professjonali illi l-kwalità tax-xoghol ta' muzajk fuq il-fond ma lahaqx il-livell ta' kwalità accettabli mill-lat ta' finitura."*.[23]

42. Sussegwentement, fuq talba tal-konvenuti u tal-kjamat in kawza, gew mahtura Mario Cassar, John Demicoli u Elena Borg Costanzi bhala periti addizjonali li, bhal ma ghamel l-ewwel perit tekniku, fir-relazzjoni taghhom esprimew il-fehma *"<u>illi x-xogholijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti, dan fid-dawl tal-konstatazzjoni precedenti illi huma elenkaw</u>, f'dak illi ghandu x'jaqsam mal-qisien tal-pedati u l-alzaturi, tat-tolleranzi f'dak illi ghandu x'jaqsam mal-livelli tal-kisja tal-muzajk, u varjazzjonijiet tat-tahlita."*[24]

[23] Ara r-relazzjoni tal-perit tekniku Andre Pizzuto a *fol.* 170 tal-process.
[24] Ara r-relazzjoni tal-periti addizzjonali a *fol.* 311 tal-process.

43. L-Artikolu 681 tal-Kodici ta' Organizzazjoni u Procedura Civili jipprovdi illi *"Il-qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nfisha."* Dwar il-piz probatorju tal-opinjoni teknika, gie diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna illi l-opinjoni ta' perit tekniku tikkostitwixxi prova, u ghalhekk bhal kull prova ohra tista' tigi skartata mill-Qorti, izda dan m'ghandux isir b'mod legger jew kapriccjosament imma biss jekk tirrizulta raguni valida.

44. Fis-sentenza fl-ismijiet **Benjamin Camilleri nomine vs Charles Debattista nomine** deciza fid-9 ta' Frar 2001, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk:

"Infatti, bin-nomina ta' periti, l-Qorti ma tkun qed taghmel xejn hlief tassigura li tingieb prova mehtiega ghall-process. Prova li, bhal kull prova ohra fl-atti, sakemm ma tigix skossa minn prova ohra kuntrarja, attendibbli u kredibbli, kellha tifforma l-bazi tal-gudizzju tal-Qorti. Gudizzju illi kellu jigi format u espress iuxta allegata et probata.

Kien ghalhekk illi l-ligi tesigi illi l-periti jikkonfermaw l-opinjoni taghhom bil-gurament u tirregola b'mod rigoruz il-mod kif kellhom jikkonducu l-proceduri quddiemhom. Biex tassigura imparzjalita' shiha u allura attendibilita' ghall-prova li tkun ser tigi minnhom prodotta, il-ligi taghti l-opportunita' lill-partijiet li jirrikuzaw il-perit minnha nominat, propju biex taccerta l-imparzjalita' u l-indipendenza tieghu. Kien ghalhekk li l-ligi taghti mano libera lill-Qorti illi taccetta jew tirrifjuta l-opinjoni teknika lilha sottomessa mill-perit tekniku. Bhal kull prova ohra setghet allura tigi skartata mill-Qorti. Dan pero' mhux leggerment jew kapriccjosament imma biss jekk tirrizulta raguni valida mill-atti. Bhala regola hu ormai stabilit anke fil-gurisprudenza illi l-Qorti ma kellhiex tiskarta u twarrab opinjoni ta' perit tekniku minnha nominat ghaliex dik, kif inghad, tikkostitwixxi element ta' prova importanti jekk mhux determinanti li kellu jifforma l-gudizzju tal-gudikant. Finalment kien ghalhekk ukoll li l-ligi tipprovdi ghan-nomina ta' periti addizzjonali biex ikun hemm mezz ta' verifika ta' l-opinjoni teknika li l-ewwel perit ikun issottometta."

45. Fid-dawl tas-suespost, wara li ezaminat id-diversi ritratti esebiti mill-partijiet u r-rapporti tal-periti *ex parte* taghhom, kif ukoll wara li rat ir-rapporti tal-periti teknici, din il-Qorti ma ghandhiex raguni ghaliex tiddubita l-konkluzjoni milhuqa mill-perit tekniku

u mill-periti addizzjonali li x-xoghol ta' muzajk in kwistjoni ma sarx skond l-arti u s-sengha. Ghal fini ta' kompletezza ghandu jigi rilevat li anke mir-rapport tal-Perit Vincent Buhagiar, perit *ex parte* tal-konvenuti, jirrizulta li x-xoghol ta' muzajk kien fih diversi difetti li whud minnhom gew osservati mill-istess perit *ex parte* tal-konvenuti li fir-rapport tieghu spjega li *"The defects were highlighted on site with some being confirmed by the undersigned, who pencil-marked areas, lined-up for action"*.[25] Minkejja li l-konvenuti u l-kjamat in kawza ittentaw jirrimedjaw dawn in-nuqqasijiet, ix-xogholijiet minnhom imwettqa ma kellhomx l-effett mixtieq li jhassru dawn id-difetti.

46. Ghaldaqstant it-talba attrici ser tigi milqugha.

Konkluzjoni

47. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti u tal-kjamat in kawza dwar in-nuqqas ta' interess guridiku tal-atturi;
2. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat in kawza Emmanuel Vella stante li ma ghandu ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi;
3. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni tal-kjamat in kawza Emmanuel Vella;
4. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti;
5. Konsegwentement tilqa' t-talba attrici u tiddikjara li x-xoghol ta' muzajk fil-partijiet komuni, ossia tarag u landing, tal-blokk numru 8, Triq il-Gebbieda, Hal-Qormi ma sarx skond is-sengha u l-arti.

48. Tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, l-ispejjez ghandhom jinqasmu kif gej:

1. L-ispejjez tal-kjamat in kawza Emmanuel Vella ghandhom jigu subiti mill-konvenuti, ghajr ghall-ispejjez relattivi ghad-drittijiet tal-periti addizzjonali u

[25] Ara r-rapport tal-Perit Vincent Buhagiar immarkat Dok VB1 a *fol.* 240 tal-process.

dawk relattivi ghas-sentenzi ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tas-27 ta' Marzu 2007 u tal-10 ta' Mejju 2010, li ghandhom jinqasmu b'mod ugwali bejn il-konvenuti u l-kjamat in kawza.

2. L-ispejjez tal-appell mis-sentenza tas-27 ta' Marzu 2007, ghandhom jigu subiti kif ordnat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-12 ta' Dicembru 2007, u cioe sopportabbli fi kwoti ndaqs bejn il-partijiet kollha.

3. L-ispejjez l-ohra kollha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-8 ta' Ottubru 2004, u ta' l-ittri interpellatorji datati 23 ta' Lulju 2004, 25 ta' Ottubru 2004 u 3 ta' Dicembru 2004, ghandhom jigu subiti mill-konvenuti.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur