Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat 1237/2023DC

Anthony Borg u Josephine Borg

vs

L-Awtorita tad-Djar

Illum, 17 ta' Ottubru, 2024

Il-Qorti

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi** preżentat fil-31 ta' Ottubru 2023 permezz ta' liema, wara li għamlu referenza għall-kuntratt ta' lokazzjoni mal-Awtorita konvenuta fid-9 ta' Novembru 2012 dwar il-fond ossia appartament numru 6, Daffidols, Triq is-Snajja, Msida talbu lill-Qorti:

> *Tiddikkjara u tiddeciedi li l-intimata Awtorita` tad-Djar hija responsabbli ghall-hsarat kollha sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-kirja tal-fond flat Nru 6, Daffodils, Triq is-Snajja, Msida, sia dawk strutturali skond ir-rapport tal-Perit Philip Farrugia tal-1 ta' Gunju 2023, kif ukoll danni konsistenti f'telf ta' profitt ta' kera li huma tilfu fuq l-istess fond ghaz-zmien li hadu biex jirrangaw il-fond, sia minhabba telf ta' profitt fi krejjiet u/jew kumpens li huma kienu jircievu kieku l-fond gie konsenjat lura lilhom battal fi tajjeb mat-terminazzjonital-kirja odjerna.*
>
> *Tillikwida l-hsarat li talvolta soffrew ir-rikorrenti minhabba l-hsarat strutturali ghandu l-fond flat Nru 6, Daffodils, Triq is-Snajja, Msida skond ir-rapport tal-Perit Philip Farrugia tal-1 ta' Gunju 2023, kif ukoll danni konsistenti f'telf ta' profitt ta' kera li*

huma tilfu fuq l-istess fond ghaz-zmien li biex jirrangaw il-fond, sia minhabba telf ta' profitt fi krejjiet u/jew kumpens li huma kienu jircievu kieku l-fond gie konsenjat lura lilhom battal fi tajjeb mat-terminazzjoni tal-kirja odjerna.

Tikkundanna lill-intimata Awtorita' tad-Djar thallas dik is-somma hekk likwidata minn din l-Onorabbli Qorti, minhabba l-hsarat strutturali li ghandu il-fond flat Nru 6, Daffodils, Triq is-Snajja, Msida skond ir-rapport tal-Perit Philip Farrugia tal-1 ta' Gunju 2023, kif ukoll danni konsistenti f'telf ta' profitt ta' kera li huma tilfu fuq l-istess fond ghaz-zmien li hadu biex jirrangaw il-fond, sia minhabba telf ta' profitt fi krejjiet u/jew kumpens li huma kienu jircievu kieku l-fond gie konsenjat lura lilhom battal fi tajjeb mat-terminazzjoni tal-kirja odjerna.

Rat **ir-risposta ġuramentat tal-Awtorita konvenuta** preżentata fit-12 ta' Diċembru 2023[1] permezz ta' liema fil-waqt li rrifjutat it-talbiet attriċi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt, fost eċċezzjonijiet oħra eċċepiet li:

ghandu jigi kjamat fil-kawza l-okkupant li kien qed okkupa il-fond mertu tal-kawza. U jekk jirrizulta li l-fond sofra danni dawn setghu biss saru mill-inkwilin li qed jokkupa il-fond.[2]

Rat li permezz ta' rikors preżentat fil-1 ta' Frar 2024[3] l-Awtorita konvenuta, b'referenza speċifika għas-sitt eċċezzjoni, talbet li tiġi kjamata in kawża Natasha Kitcher, il-persuna li kienet tokkupa l-fond de quo.

Semgħet lill-partijiet.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Illi mill-atti proċesswali jidher[4] li fid-9 ta' Novembru 2012 l-atturi konjuġi Borg taw il-fond ossia appartament numru 6, Daffidols, Triq is-Snajja, Msida lill-Awtorita konvenuta, b'titolu ta' lokazzjoni għal perjodu ta' għaxar snin[5] b'numru ta' kundizzjonijiet fosthom:

[1] A fol 65.
[2] Eċċezzjoni numru 6.
[3] A fol 72.
[4] F'dawn il-proċeduri għadom ma tressqux provi; hemm biss xi dokumenti annessi mar-rikors promotur.
[5] Ref Dok A a fol 5.

- li l-inkwilin (l-Awtorita konvenuta) jkollu d-dritt li jissulloka l-fond lill-klienti tiegħu[6]; u
- li fi tmien il-lokazzjoni l-inkwilin (l-Awtoriota konvenuta) ikun obbligat li jagħti l-fond lura bil-pussess vakanti u fl-istess kundizzjoni li jkun ingħatalha[7].

Illi mill-atti jidher ukoll li mal-egħluq taż-żmien tal-lokazzjoni l-atturi ngħataw pussess tal-appartament flimkien maċ-ċwievet; huma jallegaw li l-appartament kien fi stat ħażin ħafna u kien fih diversi ħsarat. L-atturi fil-fatt interpellaw lill-Awtorita konvenuta biex tersaq għall-likwidazzjoni u ħlas tad-danni minnhom sofferti[8]. L-Awtorita konvenuta rrispondiet b' ittra uffiċjali tagħha[9] permezz ta' liema fil-waqt li rrifjutaw kwalunkwe responsabbilta għall-allegati danni, allegat li, mingħajr preġudizzju, offrew somma flus lill-atturi bħala kumpens liema somma ma ġietx aċċettata għax kienu qed jippretendu somma akbar.

Illi f'dan l-isfond l-atturi proċedew b'din il-kawża fejn qed jallegaw li l-ħsarat saru minħabba negliġenza tal-Awtorita konvenuta, jew b'*culpa in eligendo* u b'*culpa in vigilando* da parti tal-istess Awtorita u ma ġewx riparati minnha.

Illi mill-atti jidher ukoll għal xi perjodu fil-kors tal-lokazzjoni l-fond de quo kien okkupat minn terza persuna u ċioe Natasha Kitcher u l-Awtorita konvenuta fil-fatt qed titlob li din il-persuna tiġi kjamata in kawża.

Ikkunsidrat

Illi dwar l-istitut tal-kjamat in kawża huwa ben stabbilit li:

> *Illi mill-giurisprudenza nostrali jirrizulta li l-istitut tal-kjamat fil-kawza gie utilizzat ai termini tal-Artikolu 961 tal-Kap 12 :-*
>
> (1) *In linea tradizzjonali sabiex ikun hemm integrita tal-giudizzju, b' mod li l-presenza ta' tali terza persuna tkun indispensabbli ghar-re-integrazzjoni u kompletazzjoni tal-proceduri.*
>
> (2) *Ricentement kien hemm diversi kazi fejn giet ordnata il-kjamata in kawza anke jekk il-giudizzju kien integru, u dan sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet ta' min ikun direttament*

[6] Klawsola nuru 11.
[7] Klawsola numru 8.
[8] Ref ittra uffiċjali datata 31 ta' Lulju 2023 Dok D a fol 36.
[9] Datata 22 ta' Awwissu 2023; Dok C a fol 33

> *interessat fl-ewwel azzjoni giudizzjarja u li aktar warajha iggib azzjoni ohra, bhala konsegwenza taghha (Joseph Riolo pro. et noe vs Carmel Muscat et - A.C. 15.11.1991)".*

Illi din l-ahhar svolta giet introdotta sabiex (a) tigi evitata possibilita ta giudizzji konfliggenti u rikorsi ghar-rifuzzjonji - "Alfred Zammit Cutajar vs Joseph Formosa" (A.C. 26.6.1961); (b) sabiex l-interess tal-konvenut verso terza persuna jigi protett – "Joseph Calleja vs Av. Joseph Micallef et noe" (P.A. 11.03.1952); (c) ikun fl-interess ta' terza persuna u l-attur, sabiex il-giudizzju jigi osservat sew - "Anthony Cini vs Joseph Demanuele" (A.C. 8.2.1946).

Illi dawn il-kuncetti gew ilkoll ribaditi fis-sentenza fl-ismijiet "Anthony Azzopardi et vs Calcedonio sive Donald Attard et" deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar 1997, fejn gie ulterjorment sostnut illi:-

"L-interess li jillegittima l-kjamata fil-kawza ghandhu jkun fl-ezitu tal-giudizzju intiz dan l-interess mhux necessarjament fis-sens li l-kjamata in kawza jkun kundannat jew liberat, imma anke fis-sens li jkun jista' jsostni r-ragunijiet ta' l-attur jew tal-konvenut, jew tieghu stess differenti mit-tnejn, jew ghal wiehed jew l-iehor u jipprovoka decizjoni, fil-limiti tal-azzjoni, li tistabilixxi certi fatti u certi drittijiet favorevoli jew kuntrarji ghalih bla ma jigi liberat jew ikkundannat. (Vol.XXXIX.III.889)".

Illi tant sar espansiv l-istess kuncett tal-kjamat in kawza, dettat mill-pratticita li anke jigu evitati kawzi iddopjati li meta tali necessita tal-kjamata in kawza tigi rikonoxxuta mill-Qorti ssir dover ghall-istess Qorti li tordnah kemm fuq istanza tal-partijiet u anke ex officio.

Li wiehed irid joqghod attent huwa li tali kjamata in kawza ma tintalabx sabiex jigu mtawwla l-proceduri inutilment jew sabiex tigi snaturata l-azzjoni attrici, ghaliex allura l-istitut li inholoq sabiex jaghmel iktar effettiva u esegwibbli decizjoni tal-Qorti, u sabiex ikun hemm integrita tal-giudizzju, u gie estiz sabiex jevita dupjagg u possibitita ta' konflitt ta' decizjonijiet, jitlef ghal

kollox il-pratticita tieghu, u jsir minflok mezz ta' frustrazzjoni ghal min qed jitlob li issir giustizzja mieghu.[10]

Illi huwa stabbilit ukoll fil-ġurisprudenza li:

Huwa l-attur li jrid jiddeċiedi lil min irid iħarrek għad-danni li allegatament ikun sofra, u jekk irid iħarrek lill-persuna waħda minn aktar, il-konvenut ma jistax jitlob li l-każ jinfetaħ biex jinkludi persuni oħra (li skont hu kienu parti fl-aggressjoni). Il-konvenut jista', jekk irid, jipprova jitfa' r-responsabbilità fuq terzi minnu indikati, u l-Qorti tkun tenuta teżamina dik id-difiża u jekk issib li l-konvenut ikollu raġun, tista' tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju, però l-konvenut ma jistax jipprova jgħaddi t-tort fuq terz meta l-attur ma jridx dan.

Il-Qorti tqis li l-liġi tħalli għal kollox f'idejn il-parti li tiddeċiedi u tagħżel x'għamla ta' kawża tixtieq tressaq. "Dwar dan, lil dik il-parti ma għandu jindaħlilha ħadd, għaliex ir-riperkussjonijiet ta' għażla bħal dik jissarfu fil-piż li dik il-parti trid iġġorr biex tipprova kif imiss dak li tippretendi u dak li titlob" – Xuereb v. Borg et, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Ġunju, 2019. F'din il-kawża, l-atturi jisħqu li huma biss il-konvenuti li personalment għandhom iwieġbu għat-talbiet tagħhom, u m'għandhomx jiġu mġiegħla jipproċedu kontra persuni oħra li huma ma ħarrkux.[11]

Illi fid-degriet mgħoti fil-kawża **Robert Calleja noe vs Emika Maria Watanabe**[12] din il-Qorti kif diversament presjeduta, wara li irribadiet dan il-prinċipju li huwa dritt tal-attur li jagħżel lil min iħarrek u fil-konfornt ta' min ifittex rimedju, kompliet biex tikkunsidra l-konsegwenzi ta' din l-għażla f'każ fejnn il-konvenut jallega li huma terżi li għandhom jirrispondu għat-talbiet. Dik il-Qorti qalet hekk:

1. *Il-qorti tqis li l-liġi tħalli għal kollox f'idejn il-parti li tiddeċiedi u tagħżel x'għamla ta' kawża tixtieq tressaq. «Dwar dan, lil dik il-parti ma għandu jindaħlilha ħadd, għaliex ir-riperkussjonijiet ta' għażla bħal dik jissarrfu fil-piż li dik il-parti trid iġġorr biex tipprova kif imiss dak li tippretendi u dak li titlob» (**Arthur Xuereb v. Silvio Borg et** deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fil-25 ta' Ġunju, 2019);*

[10] Ref **Direttur Generali ta' l-Avjazzjonji Civili vs Panta Contracting Limited et** Prim'Awla 18 ta' Novembru 1998; is-sottolinear huwa ta' din il-Qorti.
[11] Ref **Avukat Peter Caruana Galizia et vs Yorgen Fenech et**: Apell Superjuri 22 ta' Ġunju 2022.
[12] 5 ta' Novembru 2021.

2. *Sewwasew f'dan il-każ, l-attur nomine qiegħed jisħaq li hija biss il-konvenuta li personalment għandha twieġeb għat-talbiet tiegħu u li Salvatore Marzino m'għandu x'jaqsam xejn;*

3. *La dan hu hekk, il-qorti ma tarax raġuni fejjieda għalfejn hija għandha ssejjaħ fil-kawża lil Salvatore Marzino, li dwaru l-attur nomine ma huwa jfittex l-ebda kundanna. Issa jekk l-attur nomine għandux raġun jew le f'din il-pożizzjoni li ħa f'din il-kwistjoni, wieħed irid jaraha fis-sentenza finali wara li l-qorti tisma' l-provi taż-żewġ naħat;*

4. *Naturalment il-fatt li Salvatore Marzino mhux ħa jiġi msejjaħ fil-kawża, dan mhuwiex ħa jippreġudika l-jedd tal-konvenuta li tibqa' tiddefendi ruħha billi tgħid li hija tħarrket ħażin f'din il-kawża għax mhix responsabbli għall-ammonti mitluba mill-attur nomine. Tassew, is-siwi jew le ta' din id-difiża sejra tiġi deċiża fl-għoti tas-sentenza wara li l-partijiet iressqu l-provi u sottomissjonijiet tagħhom;*

5. *Li qed tgħid il-qorti għalissa huwa biss li biex tiddeċiedi din il-kawża bejn il-partijiet hija m'għandhiex bżonn li jidħol fiha wkoll Salvatore Marzino;*

Illi dan id-degriet ġie konfermat mill-Qorti tal-Appell[13]:

> *Dwar id-digriet taċ-ċaħda għall-kjamat fil-kawża ta' Salvatore Marzino, din il-Qorti taqbel miegħu.* ***Is-soċjetà attriċi bbażat il-kawża tagħha fuq relazzjoni kuntrattwali li kellha mal-konvenuta, u l-kawża tagħha tintrebaħ jew tintilef abbażi ta' dik il-kawżali****. Kif intwera, jirriżulta li bħala fatt, ir-relazzjoni tas-soċjetà attriċi -kienet biss mal-konvenuta, u dan jikkonferma l-validità tad-digriet issa impunjat.*

Illi b'applikazzjoni ta' dan it-tagħlim ġurisprudenzjali huwa ċar li l-Awtorita konvenuta m'għandhiex raġun meta tgħid li Natasha Kitcher għandha tiġi kjamata in kawża. Dan għaliex l-atturi m'għandhomx relazzjoni ġuridika ma Kitcher u jidher li kien għalhekk għażlu li jħarrku lill-persuna li magħha kellhom relazzjoni ġuridika, l-Awtorita tad-Djar, li skond l-obbligi minnha assunti kellha tirritorna l-apprtament fl-istess stat li kien. Fil-fatt jidher li l-atturi għażlu li jħarrku lill-Awtorita għaliex fil-fehma tagħhom d-danni li

[13] Sentenza mgħorija fit-12 ta' Lulju 2023

soffrew huma riżultat tan-negligenza tal-Awtorita jew minħabba *culpa in elgendo* jew *culpa in vigilando* da parti tal-Awtorita. Magħmula din l-għażla l-atturi m'għandhomx jiġu mġiegħla jipproċedu kontra persuna oħra. Aktar minn hekk il-preżenza o meno ta' Kitcher bħala parti fil-kawża mhiex ser taffettwa d-difiża tal-Awtorita konvenuta, li tista tibqa ssostni t-teżi tagħha li hija ġiet mħarrka ħazin għaliex mhiex responsabbli għall-ħsarat fl-appartment. Jekk, wara t-trattazzjoni tal-kawża, l-Awtorita konvenuta tingħata raġun it-talbiet tal-attur jiġu miċħuda u hija tiġi liberata. Pero jibqa l-fatt li biex jiżu deċiżi t-talbiet attriċi fil-konfront tal-Awtorita konvenuta mhiex meħtiega l-preżenza ta' Natasha Kitcher bħala parti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuta bl-ispejjez kontra tagħha, konsegwentement qegħda tiċħad ukoll it-talba tal-Awtorita konvenuta dedotta fir-rikors tal-1 ta' Frar 2024.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR