QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ġimgħa, 6 ta' Diċembru 2024

Rikors Ġuramentat numru: 7/2024 BS

Fortunato Fava u martu Maria Dolores sive Doris Fava

-vs-

Aronne sive Ronnie Camilleri u martu Giovanna sive Joanne Camilleri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremetta:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tat-terran li jifforma parti mill-korp tà bini maghruf bl-isem tà "Liberty Flats", fi Triq Iz-Zirzieb, Xlendi (Munxar), Ghawdex, bil-bitha retrostanti, sottostanti appartament fil-first floor level proprjetà tà Wallace Falzon u appartament iehor fis-second floor level proprjetà tal-konvenuti konjugi Camilleri, u l-bejt u l-arja sovrastenti s-second floor level huma proprjetà tal-atturi wkoll li ghandhom id-dritt li jibnu sulari ohra fuq l-istess arja;

ii. Illi originarjament il-korp tà bini msemmi kien kollu jappartjeni lir-rikorrenti, li meta ittrasferew l-appartament fis-*second floor level*, illum tal-konvenuti, dan kienu ittrasferewh bil-gallerija retrostanti testendi l-barra mill-hajt estern ghal fuq il-bitha taghhom b'massimu tà cirka metru (1m);

iii. Illi wara li l-konvenuti xtraw l-appartament taghhom fis-sena 2019, huma ghamlu xogholijiet strutturali fih, u fost ix-xogholijiet li huma ghamlu, huma estendew il-gallerija retrostanti l-barra b'metru punt erbgha tmienja (1.48m) ohra ghal fuq il-bitha tar-rikorrenti ghal massimu b'kollox tà cirka zewg metri punt erbgha zero (2.40m), estendew it-*toilet en suite* u fethu tieqa fil-hajt estern ghal fuq il-bitha tar-rikorrenti, kif ukoll ikkomunikaw s-servizz tad-drenagg tà dan it-*toilet* mal-medda privata tal-atturi fil-bitha meta d-dritt li ghandhom il-konvenuti meta xtraw l-appartament huwa li jikkomunikaw id-drenagg kollu taghhom mal-meda komuni li hemm fix-*shaft* komuni;

iv. Illi dawn ix-xogholijiet imsemmija jilledu d-drittijiet tà proprjetà tar-rikorrenti, u saru minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, u l-istess xogholijiet mhux biss jikkostitwixxu invazjoni tal-arja fil-bitha proprjetà tar-rikorrenti, u jistghu joholqu servitujiet ghall-fuq il-fond tar-rikorrenti, izda huma wkoll tà pregudizzju ghall-interessi taghhom u jnaqqsu mill-valur tal-fond taghhom;

v. Illi l-konvenuti gew mitluba sabiex jaghmlu x-xogholijiet mehtiega sabiex inehhu dik il-parti tal-gallerija taghhom li huma estendew aktar il-barra fl-arja tar-rikorrenti li qatt ma giet trasferita mir-rikorrenti mal-appartament li mbaghad xtraw il-konvenuti, sabiex jaghlqu wkoll it-tieqa li fethu fil-hajt estern thares ghal gol-bitha tar-rikorrenti, u sabiex inehhu l-komunikazzjoni tad-drenagg taghhom minn mal-medda privata li hemm fil-bitha tar-rikorrenti u jikkomunikaw mal-medda komuni fix-shaft komuni, izda nonstante din l-interpellazzjoni, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefiggilhom din il-Qorti, huma jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega billi (i) jirrimwovu dik il-parti tal-gallerija li giet estiza l-barra mill-gallerija li kien hemm qabel u jirriducuha ghall-qisien li kienet qabel ma saru x-xogholijiet, (ii) jaghlqu t-tieqa li fethu fil-hajt estern ghal fuq il-bitha tarrikorrenti, u (iii) inehhu l-komunikazzjoni tad-drenagg li qabbdu mal-medda privata fil-bitha tar-rikorrenti, u jqabbdu d-drenagg taghhom mal-medda komuni li hemm fix-shaft komuni occorrendo taht id-direzzjoni tà perit nominand; u

2. Fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruhhom mà l-ordni tà din il-Qorti fi zmien perentorju li jigi lilhom prefiss, ghaliex r-rikorrenti m'ghandhomx ikunu awtorizzati jaghmlu l-istess xogholijiet huma stess a spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni tà l-istess perit nominand.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tat-23 tà Novembru 2023, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti illi eċċepew:

1. Preliminarjament, in-nullita′ tar-Rikors Ġuramentat promotur in kwantu tali att ġudizzjarju ġie, expressis verbis, preżentat "ai termini ... tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16", liema dispożizzjoni tal-liġi tirregola l-infurzar ta' konvenji u għalhekk, kjarament, assolutament mhijiex applikabbli għall-każ odjern stante illi bejn il-kontendenti f′din il-kawża m'hemm ebda konvenju x'jiġi infurzat tant illi l-intimati ilhom li xtraw u akkwistaw l-appartament fis-second floor level tal-korp ta' bini bl-isem 'Liberty Flats' fi Triq iż-Żirżieb, Xlendi limiti tal-Munxar, Għawdex sa mis-sena 2019, liema appartament l-intimati lanqas biss xtrawh mingħand ir-rikorrenti iżda mingħand binhom Jonathan Scott Fava, u għalhekk mhux biss ma jeżisti ebda konvenju llum bejn il-kontendenti illi jagħti lok għall-intavolar tal-kawża odjerna ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16, kif espressament dikjarat mir-rikorrenti, talli fil-fatt qatt ma eżista ebda konvenju bejn il-kontendenti f′din il-kawża.

2. Sussidjarjament, u minghajr ebda preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti għandhom, fl-ewwel lok, jagħtu prova illi huma l-proprjetarji tat-terran formanti parti mill-korp ta' bini bl-isem 'Liberty Flats' fi Triq iż-Żirżieb, Xlendi limiti tal-Munxar, Għawdex, kif minnhom dikjarat fl-ewwel premessa tar-Rikors Ġuramentat promotur, liema provi, minkejja li setgħet faċilment issir mal-preżentata tar-Rikors Ġuramentat promotur, sal-lum għadha ma saritx.

3. Sussidjarjament, u mingħajr ebda preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi -:

(i) fir-rig ward tal-estensioni tal-galleriia li r-rikorrenti qed jitolbu li għandha titneħħa u titreġġa lura għall-qisien ta' qabel:

(a) mhuwiex veru li din l-estensjoni tal-gallerija saret għal ġol-arja tal-bitħa tar-rikorrenti kif qed jiġi minnhom allegat iżda tali estensjoni saret unikament fl-arja tat-terrazzin tal-appartament sottostanti proprejta' ta' Wallace Galea;

(b) tali estensjoni tal-gallerija saret bl-akkwiexxenza u l-aċċettazzjoni tar-rikorrenti tant illi –

- Ir-rikorrenti ma qajmu ebda oġġezzjoni ghal dan l-iżvilupp meta twaħħal l-avviż tal-applikazzjoni tal-iżvilupp bin-numru PA/07775/19 mal-korp ta' bini in kwistjoni, kif se jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

- Ir-rikorrenti ma qajmu ebda oġezzjoni mal-intimati jew mal-bennej minnhom inkarigat illi kien qed jagħmel dawn ix-xogħlijiet illi damu għaddejjin diversi xhur, kif se jirrżulta waqt it-trattazzjoni ta′ din il-kawża;

- Mhux talli r-rikorrenti m'oġġezzjonawx għal din l-estensjoni tal-gallerija tal-appartament tal-intimati għal fuq l-arja tat-terrazzin tal-appartament sottostanti proprjeta' ta' Wallace Galea talli huma stess talbu biex issir estensjoni simili fil-livell tal-bejt (proprjeta' tal-istess rikorrenti) għal fuq l-arja tat-terrazzin tal-appartament proprjeta' tal-intimati, liema xogħlijiet ġew eżegwiti mill-istess bennej inkarigat mill-intimati u bi spejjeż tal-istess intimati;

- Ix-xogħlijiet in kwistjoni ilhom li tlestew 'il fuq minn sena u r-rikorrenti qatt ma qajmu ebda oġġezzjoni u kien biss fil-mument illi l-intimat Aronne sive Ronnie Camilleri wassal lir-rikorrent Fortunato Fava proposta mingħand ħuh Francis Fava (l-aħwa Fortunato Fava u Francis Fava ma jitkellmux) dwar il-lift li għandu jiġi stallat fil-komun tal-blokk illi r-rikorrenti qajmu l-lanjanzi li jikkostitwixxu l-mertu ta' din il-kawża, unikament bl-animu ta' pika u xejn iżjed;

(ċ) m'hemm ebda raġuni skond il-liġi għaljex tali estensjoni tal-gallerija għandha titneħħa u l-gallerija titreġġa għall-qisien ta' qabel;

(ii) <u>fir-rigward tat-tieqa</u> illi nfetħet fil-ħajt estern tl-faċċata ta' wara tal-appartament tal-intimati:

(a) tali tieqa nfetħet biss għall-finijiet ta' dawl u ma tikkawża ebda introspezzjoni għal fuq il-bitħa tar-rikorrenti tant illi din it-tieqa ma tinfetaħx u anke qiegħda f' pożizzjoni għolja ħafna fil-kamra fejn saret (fuq ix-shower) tant li biex bniedem jipprova jittawwal minnha (kieku kienet tinfetaħ, li mhuwiex il-każ) irid idaħħal siġġu jew skalapiża fix-shower !!;

(b) tali tieqa saret bl-akkwiexxenza u l-aċċettazzjoni tar-rikorrenti; u

(ċ) m'hemm ebda raġuni skond il-liġi għaliex tali tieqa għandha tiġi magħluqa; u

(iii) fir-rigward tal-medda tad-drenaġġ li magħha qabbdu l-intimati u li r-rikorrenti qed jitolbu t-tneħħija ta' tali kommunikazzjoni:

(a) mhuwiex veru li din il-medda tad-drenaġġ hija "privata" kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti iżda hija komuni għall-blokk kollu tant li mill-istess ritratt eżebit mir-rikorrenti bħala Dok. 'B' jidher ukoll id-drenaġġ tat-appartament sottostanti proprjeta' ta' Wallace Galea imqabbad mal-istess medda tad-drenaġġ;

(b) tali kommunikazzjoni ma' din il-medda tad-drenaġġ saret bl-akkwiexxenza u l-aċċettazzjoni tar-rikorrenti; u

(ċ) m'hemm ebda raġuni skont il-liġi għaliex tali kommunikazzjoni mal-imsemmija medda tad-drenaġġ għandha titneħħa;

Rat li permezz ta′ rikors ippreżentat fit-3 ta Mejju, 2024[1] il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni ta′ *privilegium fori* a tenur ta l-Artikolu 767 u 768 tal-Kap 12 Liġijiet ta′ Malta.

Rat id-digriet Tagħha tat-12 ta′ Mejju, 2024.[2]

Rat li fis-seduta tal-31 ta′ Ottubru, 2024 il-partijiet itrattaw l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti permezz tar-rikors tat-3 ta Mejju, 2024.

Fliet il-provi kollha mressqa mill-partijiet rigward din l-eċċezzjoni.

[1] A fol 37 tal-proċess
[2] A fol. 41 tal-proċess

Ikkunsidrat.

Preliminari.

Bil-kawża odjerna l-atturi qed jippremettu li huma propjetarji ta' terran b'bitħa retrostanti li jagħmel parti minn korp ta bini li jinsab ix-Xlendi Għawdex. Jgħidu li dan it-terran huwa sottostanti għal appartament tal-konvenuti li jinsab fit-tieni sular tal-binja. Jgħidu wkoll li oriġinarjament il-binja kienet kollha propjeta' tagħhom u meta huma biegħu l-appartament fit-tieni sular lill-konvenuti kien hemm gallarija fuq in-naħa ta wara liema gallarija kienet tisporġi metru l-barra għal fuq il-bitħa ta wara tat-terran li għadu propjeta' tagħhom. Jinsistu li l-konvenuti, wara li akkwistaw l-appartament għamlu xi xogħlijiet fosthom kabbru il-gallarija u ħarġu aktar il-barra bil-konsegwenza li żiedu l-estensjoni li kien hemm għal fuq il-bitħa tagħhom. Jgħidu wkoll li saru xogħlijiet fuq il-kamra tal-banju *en suite* billi fetħu tieqa fil-ħajt estern għal fuq il-bitħa ta l-atturi kif ukoll qabbdu katusi ta' drenaġġ ta dan il-loki mal-medda privata ta' l-atturi. L-atturi jinsistu li b'dawn ix-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti id-drittijiet tagħhom ġew leżi u għalhekk talbu lil Qorti tordna lill-konvenuti ireġġgħu lura x-xogħlijiet li għamlu fi żmien mogħti mill-Qorti u fin-nuqqas jiġu awtorizzati li jagħmlu x-xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti.

Il-konvenuti minn naħa tagħhom fil-waqt li jirribattu t-talbiet ta' l-atturi ressqu wkoll l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori* li dwarha ser tingħata s-sentenza in parte tal-lum.

Id-Dritt.

L-artikoli li fuqhom qed jibbażaw l-eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti huma l-Artikolu 767 u 768 tal-Kap 12 Liġijiet ta' Malta li jipprovdu kif ġej:-

767. Il-benefiċċju msemmi fl-artikolu 741(ċ) hu mogħti lill-persuni li joqogħdu fil-Gżira ta' Malta rigward il-qrati ta' dik il-Gżira, u lil

dawk li joqogħdu fil-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna rigward il-qorti ta' dawk il-Gżejjer.

768.(1) Meta l-għadd tal-konvenuti li joqogħdu f'Malta huwa akbar minn dak tal-konvenuti li joqogħdu fil-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna, kull wieħed mill-konvenuti li joqgħod Malta jista'jiċħad il-kompetenza tal-qorti ta' Għawdex; u meta l-għadd tal-konvenuti li joqogħdu fil-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna huwa akbar minn dak tal-konvenuti li joqogħdu f'Malta, kull wieħed mill-konvenuti li joqgħod fil-Gżira ta' Għawdex jew ta' Kemmuna jista' jiċħad il-kompetenza tal-qorti ta' Malta.

(2) Meta waħda mill-partijiet tiċħad b'eċċezzjoni l-kompetenza tal-qorti, dik il-qorti ssir inkompetenti għall-partijiet kollha.

L-atturi jilqgħu għal argumenti ta' l-atturi billi jistrieħu fuq dak ipprovdut fl-Artikolu 770 tal-Kap. 12, Ligijiet ta' Malta, li jgħid:

> **770. Il-*privilegium fori* jispiċċa wkoll, fil-każ li l-kawża tkun dwar obbligazzjoni li, skont il-ftehim, kellha tiġi esegwita fi Gżira partikolari.**

Il-Qorti tibda biex tosserva illi ġaladarba tqajmet l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori*, u dan *in limine litis*, l-Art 741(c) u l-Art 767 tal-Kap 12 għandhom in linea ġenerali japplikaw. Madankollu l-Qorti tisħaq illi għal din ir-regola ġenerali hemm eċċezzjoni u din tinsab ipprovduta taħt l-Art 770 tal-Kap 12 li jipprovdi li l-*privilegium fori* jispiċċa meta l-kawża tkun dwar obbligazzjoni li skont dak pattwit bejn il-partijiet, dik l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita fi gżira partikolari. Dan ifisser li f'dawk il-każijiet li jaqgħu fit-termini ta` l-Art 770 tal-Kap 12, il-konvenut ma jibqagħlux aktar id-dritt li jinvoka l-benefiċċju li jiġi mħarrek quddiem qorti fi gżira partikolari.

Irid jingħad ukoll li meta kawża tkun tittratta obbligazzjoni li skont il-ftehim kellha tiġi esegwita ġewwa Għawdex, il-konvenut għalkemm residenti ġo Malta ma jistax jissolleva din l-eċċezzjoni u l-kawża trid tiġi trattata u deċiża mill-Qorti ta` Għawdex[3].

---

[3] Gorg Vella noe et vs Rev Charles Cini" deciza fis-16 ta` Frar 2001

Il-Qorti tinnota li fit-trattazzjoni l-abbli difensur ta' l-atturi argumenta li x-xogħlijiet li saru mill-konvenuti huma bi ksur ta' klawsoli kontrattwali speċifikati fil-kuntratt ta' akkwist tal-propjeta' in kwistjoni. Jgħid li gia la darba il-konvenuti kisru dawn il-klawsoli meta saru xogħlijiet fil-propjeta' akkwistata minnhom minn għand l-atturi li tinsab ġewwa Għawdex, allura għandu jiġi applikat l-Artikolu 770 tal-Kap 12, Liġijiet ta' Malta. Skond l-atturi ksur ta' klawsoli kuntrattwali li jirrigwardaw propjeta' li tinsab ġewwa Għawdex tammonta għal obbligazzjoni msemmija fl-artikolu 770 preċitat.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirribadixxu li dan l-argument huwa żbaljat billi l-obbligazzjoni li jirreferi għaliha l-Artikolu 770 tal-Kap 12 Liġijiet ta Malta, ma hix dik deskritta fil-kuntratt ta bejn il-partijiet. Skond il-konvenuti li kieku għal grazzja ta l-argument kellu jkun kif qed jgħidu l-atturi allura kull ksur ta' ftehim kontrattwali jispiċċa jikkwalifika għal applikazzjoni ta l-Artikolu 770 gia msemmi.

Il-Qorti xtrattet dak kollu li ntqal mill-partijiet quddiemha, fliet il-ġurisprudenza u l-atti. Minn dak illi jirriżulta mid-deċiżjonijiet tal-Qrati Maltin huwa ċar li l-prinċipju huwa li *"Hu evidenti li dan il-provvediment japplika f`kaz ta` obbligazzjoni li tirrizulta minn ftehim. It-test originali bit-Taljan jipprovdi li l-beneficcju ma japplikax jekk il-kawza titratta dwar obbligazzjoni " … .il cui adempimento sia stato convenuto doversi fare nell`una delle dette isole determinatamente."*[4]

Intqal ukoll illi :- *"Che questa disposizione contempla evidentemente l`esecuzione di un`obbligazione contrattuale, non potendo le espressioni `il cui adempimento sia stato convenuto doversi fare`, riferirsi ad un`obbligazione come quella che nel caso si pretende fare derivare ex delicto, cioe` dal dolo praticato dal convenuto; Che per l`applicazione della disposizione citata e` mestiere che tra il creditore ed il debitore sia intervenuto un patto per cui l`obbligazione si debba eseguire in una delle isole determinatamente; e la esistenza di un tale patto e` inconcepibile nelle obbligazioni fondate sulla colpa extra-contrattuale.*[5]

[4] Maria Bezzina vs J Grech Ltd, Qorti tal-Maġistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, deċiża fit-13 ta` Ottubru 2009

[5] Angelo Zammit vs Michele Debono, Qorti tal-Kummerċ, deċiża fil-15 ta` Frar 1917,Kollez Vol XXIII.iii.495

In linea ma din il-ġurisprudenza appena ċitata din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Artikolu 770 tal-Kap 12 Liġijiet ta' Malta jsib l-applikazzjoni tiegħu meta l-obbligazzjoni li dwarha hija l-kawża, skont il-ftehim milħuq bejn il-partijiet, għandha tiġi esegwita fi gżira partikolari, fi kliem ieħor tirrigwarda l-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni kontrattwali. Fil-każ li għandha quddiemha l-qorti llum dan ma hux il-każ billi minn dak li jirriżulta minn qari tar-rikors ġuramentat l-atturi fetħu l-kawża odjerna għax skond huma l-konvenuti kisru klawsoli kontrattwali li kienu maqbulin bejniethom u mhux għax il-konvenuti naqsu li jwettqu xi obbligazzjoni li kellha tiġi esegwita ġewwa Għawdex.

Tenut kont ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' l-eċċezzjoni ta' *privilegium fori* sollevata mill-konvenuti .

Decide.

Għaldaqstant in vista tal-premess u għar-raġunijiet ġia mogħtija, l-Qorti tilqa l-eċċezzjoni ta' *privilegium fori* sollevata mill-konvenuti u fil-waqt li tiddikjara li ma hiex kompetenti li tkompli titratta din il-kawża tordna li l-atti kollha tagħha jiġu rimessi lill-Prim Awla tal-Qorti Civili.

Tordna li din is-sentenza tiġi komunikata lir-Reġistratur tal-Qrati u tat-Tribunali Ċivili (Għawdex) sabiex tagħmel dak li trid minnha l-liġi.

Spejjez jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali fuq il-mertu.

(ft) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) Jenna Mizzi
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur