Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 120/2024: **MARIA-LOURDES DANDOLO (KI. 377664M) V. RITA AZZOPARDI (KI. 180665M)**

(GURISDIZZJONI ESKLUSSIVA TAL-PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI F'KAWŻI LI GĦANDOM X'JAQSMU MA' SERVITUJIET, PIŻIJIET JEW DRITTIJIET OĦRA MGĦAQQDIN MA' BENI IMMOBBLI)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

2 ta' April 2025

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Maria-Lourdes Dandolo[1] (hawn imsejjħa "ir-rikorrenti") ippreżentat fl-10 ta' Ġunju 2024 li permezz tiegħu talbet lil Rita Azzopardi (hawn imsejjħa "l-intimata") sabiex tidher fid-data appuntata għas-smiegħ u tgħid l-għaliex m'għandiex tiġi kkundannata li:

> **'twettaq ix-xogħolijiet rimedjali meħtieġa fil-fond tal-konvenuta sovrastanti t-terran tal-attriċi, liema xogħolijiet huma meħtieġa sabiex ma tibqax issir ħsara lill-istess terran u liema xogħolijiet jinkludu l-inkanalar tal-ilma sabiex ma jibqax jaqa' fuq il-propjeta' tal-attriċi b'dannu għall-istess fond u tillikwida d-danni dovuti lill-attriċi minħabba dawn il-ħsarat u tordna l-ħlas tad-danni hekk likwidati lill-attriċi.**
>
> **Il-konvenuta ntalbet tagħmel dawn it-tiswijiet sabiex is-sitwazzjoni ma' tkompliex taggrava ruħha iżda baqgħet inadempjenti. Dina l-Onorabbli Qorti qiegħda tiġi mitluba tawtorizza lill-attriċi teffettwa tali tiswija taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi u dana a speijeż tal konvenuta jekk il-konvenuta ma' ssewwiex dawn il-ħsarat fi żmien perentorju mogħti lilha.**
>
> **Bl-ispejjeż inkluż dawk tar-rapport tal-perit Stanley Cortis tal-1 ta' Frar 2024.'**

---

[1] Fol 1

wara li rat ir-risposta tal-intimata[2] ppreżentata fl-10 ta' Lulju 2024 li permezz tagħha laqgħet għat-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

> **'1. Illi, preliminarjament, a tenur tal-Artikolu 47(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza *ratione materiae* li tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi u dan stante li l-attriċi qegħda titlob, *inter alia*, sabiex l-eċċipjenti tiġi kkundannata twettaq xogħolijiet li '*'jinkludu l-inkalanar tal-ilma sabiex ma jibqax jaqa' fuq il-propjeta' tal-attriċi*'' liema talba tinvolvi kwistjonijiet li għandhom x' jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli;**
>
> **2. Illi, preliminarjament ukoll, din l-Qorti m'għandhiex il-kompetenza *ratione valoris* rikjesta sabiex tiddetermina t-talbiet attriċi stante illi tali talbiet jinkludu kundanna ta' ħlas ta' ammont *da liquidarsi*, u għaldaqstant għall-kundanna ta' ħlas ta' ammont inċert u/jew indeterminat a tenur, inter alia, tad-dettami tal-Artikolu 747(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;**
>
> **3. Illi fil-mertu imbagħad, u f'kull każ mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eżerċizzju u t-tgawdija tas-servitu li l-fond ta' l-eċċipjenti jgawdi fuq il-fond ta' l-attriċi ma tistax tiġi mneħħija, mnaqqsa jew mibdula bix-xogħolijiet li trid tagħmel l-attriċi fil-fond tal-eċċipjenti.**
>
> **4. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi u dan peress illi l-eċċipjenti la kkawżat u lanqas kienet b'xi mod responsabbli għad-danni allegatament sofferti mill-attriċi;**
>
> **5. Illi f'kull każ l-attriċi għandha tipprova sal-grad meħtieġ mil-liġi d-danni allegatament subiti minnha;**
>
> **6. Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi.'**

wara li rat l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa dwar in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti,

wara li semgħet il-provi dwar din l-ewwel eċċezzjoni,

wara li semgħet it-trattazzjoni orali fuq l-istess eċċezzjoni preliminari magħmula fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2025 għan-nom

- tal-intimata, mill-Avukat Dr. Vincent Galea, u
- tar-rikorrenti, mill-Avukat Dr. Joseph Ellis,

wara li rat li wara l-imsemmija trattazzjoni l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq din l-eċċezzjoni preliminari,

qed tagħti din is-

---

[2] Fol 11

Sentenza

1. F'din il-kawża r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond terran (*maisonette)* bl-isem ta' "Seville" fi Triq Ġużè Bonniċi, l-Iklin, mentri l-intimata hija proprjetarja tal-fond sovrastanti (*maisonette)* bl-isem ta' "Springer" fl-istess triq. Skont ir-rikorrenti, l-intimata qed tikkawżala danni fil-proprjeta' tagħha inkluż bl-ingress ta' ilma. Għalhekk hija qed tipproponi (i) talba sabiex l-intimata twettaq xogħolijiet rimedjali inkluż l-inkalanar tal-ilma sabiex dan ma jibqax jaqa' fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti, u (ii) talba sabiex jiġu likwidati d-danni kommessi u kundanna tal-ħlas tagħhom.

2. L-intimata laqgħet għat-talbiet tar-rikorrenti b'numru ta' eċċezzjonijiet inkluż tnejn ta' natura preliminari, bl-ewwel waħda tkun dik illi t-talba tar-rikorrenti għall-inkalanar tal-ilma hija waħda li għandha x'taqsam ma' servitujiet u għalhekk tagħmel il-kawża waħda illi ma taqax taħt il-ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti a tenur tal-Artikolu 47(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Skont l-Art. 741(b) tal-Kap. 12:

> **'741. L-eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-qorti tista' tingħata -**
> **...**
> **(b) meta, għalkemm ta' ġurisdizzjoni tal-qrati ta' Malta, il-kawża tinġieb quddiem qorti diversa minn dik li għandha tieħu konjizzjoni tagħha ...'**

4. Inoltre ai termini tal-Art. 730 tal-Kap. 12:

> **'730. L-eċċezzjoni ta' <u>inkompetenza</u> jew ta' illeġittimità ta' persuna, u l-eċċezzjonijiet ta' transazzjoni, arbitraġġ, res judicata, preskrizzjoni jew nullità ta' atti, għandhom jiġu deċiżi b'kapi għalihom, qabel, jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu.'**

5. Id-determinazzjoni ta' din l-eċċezzjoni timxi qabel l-oħrajn kollha, għaliex huwa evidenti li jekk din l-eċċezzjoni tintlaqa', ma jkunx hemm il-ħtieġa li l-Qorti tkompli tqis it-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimata.

6. L-Artikolu 47 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> **'47. (1) Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) Maġistrat wieħed jippresjedi, u dik il-qorti, bħala qorti tal-ewwel grad tisma' u tiddeċiedi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' ħmistax-il elf euro (€15,000), kontra persuni li joqogħdu, jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja, f'parti tal-Gżira ta' Malta.**

> **(2) Dik il-qorti tiddeċiedi wkoll il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi espressament tħalli għaliha.**
>
> **(3) Iżda l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba.**

7. Mix-xhieda tal-**Perit Stanley Cortis** mogħtija fl-10 ta' Marzu 2025 u partikularment mir-rapport *ex-parte* tiegħu esebit a fol 21-25 jirriżulta illi parti mill-problema allegata mir-rikorrenti hija: *"water spout in the balcony at first floor pouring directly over the property belonging to Mrs. Dandolo"* u r-rakkomandazzjoni tal-istess Perit hija *inter alia* illi *"water spout pouring over Mrs. Dandolo's front garden has to be blocked and diverted/channeled to pour over the front garden of the property belonging to the first floor".*

8. Il-jedd ta' akwedott huwa servitu li jirriżulta mill-pożizzjoni tal-lok ossia' beni immobbli u bħala tali, d-drittijiet jew dmirijiet marbuta miegħu huma kwistjoni li ma taqax taħt il-ġurisdizzjoni tal-Qrati inferjuri iżda hija kompetenza esklussiva tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.

9. Permezz tal-emendi li daħlu bis-saħħa tal-Att IV tal-2016 u l-Att XXXII tal-2018, l-Art. 741(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi meta l-Qorti tilqa' eċċezzjoni li l-kawża miġjuba quddiemha kellha tinġieb quddiem qorti diversa:

> **"(b) ... il-qorti għandha, permezz ta' digriet in camera, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża:**
>
> **Iżda wkoll jekk il-qorti, bord jew tribunal li lilhom ikunu ġew trasferiti l-atti tal-proċeduri jikkunsidraw li ma għandhomx ġurisdizzjoni biex jieħdu konjizzjoni tal-kawża lilhom trasferita, il-qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom, fi żmien għaxart ijiem minn meta jkunu rċevew l-atti tal-proċeduri jew minn meta jkun sar l-ewwel smigħ quddiemhom, jibagħtu l-atti tal-proċeduri lill-qorti tal-appell li hi kompetenti li tieħu konjizzjoni ta' appelli minn sentenzi tal-qorti, bord jew tribunal ieħor, liema qorti għandha, fi żmien tletin ġurnata u permezz ta' digriet in camera, tiddeċiedi liema qorti, bord jew tribunal ieħor għandhom jieħdu konjizzjoni tal-kawża"**

10. Naturalment, meta kawża tiġi hekk trasferita il-Qorti li quddiemha ser tinstema' l-kawża tkun tista' tagħti **"dawk l-ordnijiet u provvedimenti kollha meħtieġa, soġġetti għal dawk it-termini u kondizzjonijiet kif jidhrilha xieraq, sabiex is-smiegħ tal-kawża jkompli skont il-ħtiġijiet formali u proċesswali, inkluż dwar ħlas ta' spejjeż, li jkunu japplikaw quddiem dik il-Qorti".**[3]

11. Il-Qorti sejra għalhekk tapplika d-disposizzjonjiet ta' dan l-artikolu sabiex fl-interess tal-ekonomija tal-ġudizzju titrasferixxi r-rikors lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex dan jieħu konjizzjoni tiegħu. Peress illi ordni bħal din għandha ssir permezz ta' digriet *in camera*, il-Qorti sejra toħroġ tali ordni b'mod separat kontestwalment ma' din is-sentenza.

Deċiżjoni

12. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-intimata u tiddikjara illi m'għandiex kompetenza *"ratione materiae"* sabiex tisma' l-kawża li minflok għandha tinstema' mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili. L-ispejjeż huma riservati għall-ġudizzju finali tal-istess Qorti.**

V.G. Axiak	Y.M. Pace
Maġistrat	Dep. Reġistratur

[3] Art. 741(d) tal-Kap. 12