PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **730/2023 (AD)**

VICTORIA SEGUNA (KI 363967M)

VS

CONSTRUCTION & TURNKEY HOUSE LTD (C29833)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2025

Il-Qorti:

1. Din hija **sentenza *in parte* limitatament** rigward l-eċċezzjoni preliminari sollevata mis-soċjeta' intimata, illi hija mhix is-sid tal-bejt u l-arja tal-blokka mertu tal-kawża, li fuqhom l-attriċi qed tallega li tgawdi dritt ta' użu, u għalhekk m'hijiex il-leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. B'rikors ġuramentat preżentat nhar il-ħdax (11) ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti **Victoria Seguna** ppremettiet illi hija l-proprjetarja tas-sub-utile dominju tal-appartament St Paul's Court, Block H, Flat 50, Triq Ġulju Ċenturjun,

Buġibba, liema appartament ġie akkwistat minnha b'kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Joseph Felix Abela nhar it-tlieta u għoxrin (23) t'Awwissu 1994. Bl-istess kuntratt, l-attriċi kienet akkwistat ukoll id-dritt tal-użu tal-bejt fuq il-blokka flimkien mas-sidien l-oħra tal-blokka, filwaqt illi d-direttarji tal-blokka kienu rriservaw id-dritt li jiżviluppaw l-arja tal-blokka, salv għad-dritt tal-attriċi li tuża l-bejt u t-taraġ li jagħti għall-bejt flimkien mas-sidien l-oħra tal-blokka. Ir-rikorrenti ssostni illi għall-ħabta tas-sena 2014, il-konvenuti bnew l-arja tal-blokka mingħajr ma ħallew aċċess għall-bejt il-ġdid ta' fuq il-*penthouse* illi bnew, b'dana illi r-rikorrenti qed tallega illi ġie mċaħħad lilha d-dritt t'użu li kellha. L-attriċi intavolat mandat t'inibizzjoni illi ma ġiex akkordat, għaliex ma kienx intavolat kontra s-soċjeta' konvenuta iżda kontra s-sidien tagħha, u fetħet kawża kontra l-konvenuti (Rik Ġur 188/15 JVC) illi ġiet impostata ħażin, bil-konsegwenza illi baqgħet ma ngħatatx deċiżjoni finali dwar l-użu tal-bejt u l-allegat jedd illi qed tivvanta r-rikorrenti bil-kawża odjerna. Għaldaqstant, bil-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti sabiex:

a. Tiddikjara illi l-attriċi għandha dritt tal-użu tal-bejt fuq il-blokka St Paul's Court, Block H, fi Triq Ġulju Ċenturjun, Buġibba;

b. Tiddikjara li l-konvenuti permezz tal-iżvilupp li għamlu fuq l-istess bejt, ċaħħdu lill-attriċi mill-istess dritt ta' użu li hija kellha u suppost għad għandha fuq l-istess bejt;

c. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħtu lill-attriċi aċċess adegwat u komodament utilizzabbli, kif kellha qabel, għal fuq il-bjut kollha sovrastanti St Paul's Court, Block H, fi Triq Ġulju Ċenturjun, Buġibba, kif ukoll jirripristinawha fid-dritt tal-użu tal-bejt fuq il-blokka tal-istess apartamenti;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma nġunti għas-subizzjoni;

3. B’risposta datata sebgħa (7) ta’ Settembru 2023, is-soċjeta’ konvenuta, apparti eċċezzjonijiet fil-mertu, issollevat ukoll eċċezzjoni ta’ natura preliminari, u cioe:

> ***Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes kontra l-istess attriċi, stante li l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt, għar-raġuni li s-soċjeta’ eċċipjenti ma hijiex is-sid tal-bejt u l-arja tal-blokka in kwistjoni u li fuqhom l-attriċi qiegħda tallega li tgawdi dritt ta’ użu tal-istess bejt. Konsegwentement, is-soċjeta’ eċċipjenti ma hijiex il-leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.***

4. Wara illi din il-Qorti rat il-provi prodotti mill-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta’ konvenuta, u semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-istess eċċezzjoni waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta’ Frar 2025, il-kawża ġiet differita għal-lum għal sentenza preliminari dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta’ konvenuta.

Il-Qorti

5. Wara illi rat l-atti preżentati mill-partijiet;

6. Rat id-dokumenti esebiti u l-provi prodott mill-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta’ konvenuta;

7. Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet rigward l-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta’ konvenuta;

8. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għal sentenza preliminari rigward l-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta’ konvenuta;

9. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

10. Jibda biex jingħad illi, wara li ħadet konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' konvenuta, ir-rikorrenti intavolat rikors datat tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2024 (li għadu ma ġiex dekretat) illi permezz tiegħu talbet illi jiġu kjamati in kawża Anthony Etienne Muscat u martu Marina Gennadievna Muscat[1]. Dan għar-raġuni illi, skont il-kuntratt esebit ukoll mir-rikorrenti u anness mal-istess rikors[2], Anthony Etienne Muscat u martu Marina Gennadievna Muscat kienu akkwistaw mingħand is-soċjeta' konvenuta permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Anton Borg nhar id-disgħa (9) ta' Ġunju 2015:

    (a) L-appartament fir-raba' sular fi Block H, St Paul's Court, Triq Ġulju, Buġibba, bid-dritt t'użu (flimkien mal-proprjetarji tal-appartamenti l-oħra fil-blokka) tal-partijiet komuni kollha; u

    (b) Il-*penthouse* fil-ħames sular, fi Block H, St Paul's Court, Triq Ġulju, Buġibba, inkluż il-bejt u l-arja, u inkluż ukoll l-użu tal-partijiet komuni kollha flimkien mal-proprjetarji tal-appartamenti l-oħra fil-blokka;

    Ġie speċifikat ukoll fl-istess kuntratt illi:

    > *The roof and airspace transferred is subject to the right of use in favour of the other owners of the apartments in the Block of Apartments for the purpose of installing a water tank for each apartment [except for apartment forty nine [49] which has the right to install two [2] water tanks] and for the installation of a communal satellite dish and/or aerials on one communal pole;*

[1] A fol 42 tal-proċess
[2] **Dok A** a fol 43 *et seq* tal-proċess

The other apartment owners in the Block of Apartments have the right to hang and dry their clothes on the terrace which is found on the same level of the penthouse, said area is marked in red on the Penthouse Level Plan;

11. Jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat illi l-bejt u l-arja tal-blokka mertu tal-kawża odjerna ġew trasferiti, skont il-kuntratt suriferit, lil Anthony Etienne Muscat u martu Marina Gennadievna Muscat, b'dana illi s-soċjeta' konvenuta ma jidher illi għad fadlilha l-ebda drittijiet proprjetarji fuq l-istess[3]. Huwa fuq din il-bażi illi s-soċjeta' konvenuta ssollevat l-ewwel eċċezzjoni tagħha illi mhix leġittima kontradittriċi fil-kawża odjerna;

12. Dwar dak illi għandu jiġi kkonsidrat leġittimu kontradittur, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et***[4]:

Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-

---

[3] Vide rikors tar-rikorrenti a fol 42 tal-proċess sabiex jiġu kjamati in kawża l-konjuġi Muscat, u par 4 tal-affidavit ta' **Joseph Attard**, direttur tas-soċjeta' konvenuta, a fol 68 tal-proċess

[4] Ċit Nru 1365/92, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 2001. Vide wkoll, *inter alia,* Rik Ġur 1233/2012, ***Keith Catania et vs Jean Pierre Debattista et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), STO Prim Imħallef M Chetcuti, 29 t'April 2021 (in ġudikat); Rik Nru 177/2014, ***Elton Taliana vs Onor Min għall-Intern u Sigurta' Nazzjonali et***, Qorti tal-Appell (Superjuri), 20 ta' Lulju 2020; u Rik Nru 252/2017, ***Carmelo sive Charles Bianco et vs Jeremy James Camilleri***, Qorti tal-Maġistrati (Malta), Maġ R Montebello, 8 t'Ottubru 2020 (in ġudikat)

kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi – kif iddeċidiet korrettement f'dan il-każ – illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet atrtiċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konklużjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur – kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabbilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

13. Referenza għal din is-sentenza appena ċitata saret ukoll mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***L-Av Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited***[5], fejn ingħad inoltre illi, *"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita' tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta."*

[5] Appell Ċivili Nru 777/2006/1, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ P Sciberras, 13 ta' Marzu 2009

14. Din il-Qorti rat illi, bil-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed titlob tliet (3) affarijiet, u cioe: (a) dikjarazzjoni illi hija għandha dritt t'użu tal-bejt tal-blokka; (b) dikjarazzjoni illi s-soċjeta' konvenuta ċaħħdet lill-attriċi mill-istess dritt bl-iżvilupp illi għamlet; u (c) ordni sabiex ir-rikorrenti tingħata aċċess u jiġi ripristinat id-dritt t'użu tagħha għall-bejt kif kellha qabel sar l-iżvilupp mis-soċjeta' konvenuta;

15. **Joseph Attard**, wieħed mid-Diretturi tas-soċjeta' konvenuta, fl-affidavit tiegħu[6] jikkonferma illi l-arja kienet ġiet akkwistata mis-soċjeta' konvenuta fis-27 t'Awwissu 2002, u inbiegħet mill-istess soċjeta' lill-konjuġi Muscat fid-9 ta' Ġunju 2015, flimkien m'appartament fir-raba' sular u l-*penthouse* fil-ħames sular. Huwa jikkonferma in kontro-eżami illi bejn l-2002 u l-2015, is-soċjeta' konvenuta żviluppat flat u *penthouse*, u jgħid illi l-permess għall-iżvilupp ħareġ fl-2012[7]. Attard isostnu wkoll illi l-appartament u l-*penthouse* ġew trasferiti fi stat ta' ġebel u saqaf[8], fatt illi jirriżulta wkoll mill-kuntratt ta' Ġunju 2015, fejn ġie speċifikat illi *"The Apartment and the Penthouse are sold in their present state and condition, without water and electrical metres* (sic)*, as seen and approved by the Purchasers that is in **shell form**, with the stairwell and staircase up to the fifth floor and the elevator's final stop **at the fourth floor level**."*[9]

16. Fil-mistoqsijiet tiegħu lir-rikorrenti, l-abbli difensur tas-soċjeta' konvenuta jissuġġerixxi lir-rikorrenti illi fl-2017 kien ġie approvat permess ieħor, *"din id-darba minn sid ta' l-arja in kwistjoni, biex jestendi din l-arja, jibni l-appartament u jerġa' jibni penthouse oħra."*[10] Importanti jingħad illi, f'dan l-istadju, għadha ma tressqitx prova ta' dak illi ġie suġġerit lir-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kinitx f'pożizzjoni illi tikkonferma dak illi ġie lilha suġġerit;

17. Huwa evidenti lil din il-Qorti illi l-iżvilupp illi sar fl-arja sovrastanti l-blokka illi fiha hemm l-appartament tar-rikorrenti, inbeda mis-soċjeta' konvenuta u tkompla mill-konjuġi Muscat. Madanakollu, din il-Qorti, f'dan l-istadju,

[6] **Dok CT1** a fol 68 tal-proċess
[7] A fol 77 tal-proċess
[8] A fol 80 tal-proċess
[9] A fol 50 tal-proċess
[10] A fol 91 tal-proċess

għadha trid tidentifika kinitx is-soċjeta' konvenuta illi ċaħħdet l-aċċess illi r-rikorrenti qed issostni illi għandha, jew il-konjuġi Muscat, stante illi għadu ma ġiex delineat preċiżament f'liema stadju d-dritt t'aċċess pretiż mir-rikorrenti ġie miċħud. Infatti, mistoqsi in kontro-eżami dwar iż-żmien illi fih ir-rikorrenti kienet avviċinatu dwar l-użu illi kienet qed tippretendi illi għandha fuq il-bejt, **Joseph Attard** jgħid, *"Ġiet wara illi bnejna kollox."*[11] Ikompli, *"Ġiet tgħidli, wara li lestejnih kollox u kien hemm il-permess imwaħħal u ma għamlitx objection fuq il-permessi, ġiet konna ser niftehmu magħha. [...] Qaltli jiena rrid il-bejt, l-użu, għedtilha l-użu tal-bejt **<u>ħa jkun hemm</u>** taraġ biex titla' fuq il-penthouse, fuq il-bejt."*[12] Din ix-xhieda tagħti lill-Qorti l-impressjoni illi, meta ressqet l-ewwel pretensjoni tagħha r-rikorrenti, l-iżvilupp kien għadu ma sarx. Mistoqsi jekk meta s-soċjeta' konvenuta wettqet l-iżvilupp, għalqitx l-aċċess tal-bejt, Joseph Attard iwieġeb illi r-rikorrenti, *"Qatt ma qaltilna agħtini l-aċċess tal-bejt."*, dikjarazzjoni illi, għal darb'oħra, tagħti lil din il-Qorti x'tifhem illi l-aċċess ingħalaq bl-iżvilupp illi sar mis-soċjeta' konvenuta; iżda mbagħad, mistoqsi sabiex iwieġeb għall-istess mistoqsija fl-affermattiv jew fin-negattiv, Attard jgħid, *"Ma nafx, ħa ngħidlek illi ma nafx għax għaddew għaxar snin. Aħna tajnihulu ġebel u saqaf lill-ieħor u kellu jkomplih huwa."*[13]

18. Il-fatt illi llum il-ġurnata s-soċjeta' konvenuta mhijiex il-proprjetarja tal-bejt u l-arja tal-blokka ma jeżonerahiex minn responsabilta' fil-każ illi jirriżulta illi r-rikorrenti kellha dritt t'aċċess illi ġie miċħud <u>qabel</u> sar it-trasferiment tal-proprjeta' lill-konjuġi Muscat, aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra illi, permezz tat-tieni talba rikorrenti, ir-rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti tindaga kinitx is-soċjeta' konvenuta illi ċaħħdet lill-attriċi mill-aċċess u d-dritt t'użu tal-bejt, jew le;

19. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' konvenuta għandha tiġi **<u>miċħuda</u>**;

[11] A fol 78 tal-proċess
[12] A fol 79 tal-proċess (emfasi tal-Qorti)
[13] A fol 80 tal-proċess

20. Naturalment, hekk kif ġie ritenut fil-ġurisprudenza suċitata, il-fatt illi s-soċjeta' konvenuta mhux qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju ma jfissirx illi neċessarjament it-talbiet rikorrenti – jekk jirriżultaw – sejrin jintlaqgħu fil-konfront tagħhom. Ifisser biss illi, f'dan l-istadju, meqjusa t-talbiet rikorrenti, din il-Qorti hija konvinta, fuq bażi *prima facie*, illi s-soċjeta' intimata kienet materjalment parti fil-kwestjoni illi wasslet għar-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni odjerna. Sta għas-soċjeta' konvenuta illi tressaq il-provi li għandha tressaq sabiex ixxejjen dak allegat mir-rikorrenti u ġġib prova illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan tista' tagħmlu biss bħala parti fil-kawża.

Decide

21. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' konvenuta, u

ii. **<u>Tordna</u>** l-prosegwiment tal-kawża.

Bl-ispejjeż riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur