MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 212/2007

Il-Perit Arkitett Joseph u Maria Rita Jaccarini, Emily Scicluna u Louise Sammut.

vs.

Star Investments Limited (C-34095).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-konjugi Joseph u Maria Rita Jaccarini [ID 45331M u 420232M], Emily Scicluna [ID 2014669P], u Louise Sammut [270359M], datata 27 ta' Frar 2007 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' Flat 4A, Tower Road, Sliema, Flat 2A, 198, Tower Road Sliema u ta' Flat 6A, 198, Tower Road, Slima, rispettivament, kif jidher fl-annessi dokumenti.

Illi l-aturi kellhom pussess konsistenti ta' l-uzu tal-partijiet komuni tal-*flats* taghhom.

Illi recentament, il-kumpanija konvenuta jew persuni inkarigati minnhom abbuzivament, illegalment u bil-mohbi qalghu l-irham li fuqhom kienu imwahhlin l-*letter boxes* tal-atturi u tellghu hajt bil-konsegwenza li l-atturi gew abbusivament spoljati minn din il-parti tal-*common parts*.

Illi dawn ix-xoghlijiet saru minghajr l-gharfien tal-atturi u huma kontra r-rieda taghhom.

Illi ghalkemm interpellati diversi drabi biex jieqfu u jirripristinaw kollox ghall-istat pristin, il-kumpanija konvenuta baqghet inadempjenti u anzi kompliet ix-xoghlijiet;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-kumpanija konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kumpanija konvenuta abbusivament immolestat il-pussess tal-atturi konsistenti fl-imsemmi parti tal-partijiet komuni tal-*flats* taghhom billi bil-mohbi u vjolenza tellghet hajt kif fuq deskritt u b'hekk ikkommettew spoll bil-mohbi u vjolenza fil-konfront tal-atturi.

2. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jaqilghu l-hajt fl-istat pristin possibbilment taht is-sorveljanza ta' perit nominandi;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaqilghu l-imsemmi hajt li l-kumpanija konvenuta ghamlet, u jqeghdu kollox fl-istat pristin a spejjes tal-istess kumpanija kovenuta, taht is-sorveljanza tal-istess perit nominandi.

B'riserva ghal kull azzjoni inkluza dik ghad-danni spettanti lill-atturi minhabba dan l-agir illegali tal-konvenuti u bl-ispejjez kontra l-kumpanija konvenuta li d-diretturi taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni flimkien mal-lista tax-xhieda ta’ l-atturi a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat ir-rikors tal-AIC Joseph Jaccarini et datat 1 ta’ Marzu 2007 a fol. 8 tal-process fejn talba li ssir korrezzjoni fl-atti tal-kawza fis-sens illi kull fejn jidhru l-isem “Louise Zammit” dan jigi sostitwit bl-isem ta’ “Louise Sammut”; u l-Qorti laqghet it-talba bid-digriet moghti fis-6 ta’ Marzu 2007 kif jidher a fol. 9 tal-process.

Rat li l-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-27 ta’ Novembru 2007.

Rat ir-risposta tas-socjeta’ intimata Star Investments Limited datata 27 ta’ Novembru 2007 a fol. 66 tal-process fejn eccepiet:-

A. Dwar il-fatt dikjarat:

Illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kontestati;

Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kontestati;

Illi l-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati fost l-ohrajn ghaliex l-esponenti ma agixxietx abbusivament u/jew bil-mohbi izda wettqet xoghlijiet li kienet intitolata, skond il-ligi, li twettaq, bil-kunsens tal-kondomini tal-korp ta’ bini mertu tal-kawza u skond permessi validi tal-bini. Illi l-esponenti ma wettqu l-ebda spoll kontra l-atturi u l-atturi ma gewx fil-fatt spoljati;

Illi l-fatti kif dikjarati fir-raba’ paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati;

Illi l-esponent jaf bil-fatti dikjarati personalment;

B. Eccezzjonijiet:

1. Preliminarjament in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti billi l-atturi huma marbuta jipprocedu b' arbitragg u dan *ai termini* tal-**artikoli 23 u 26 tal-Kap. 398 tal-ligijiet ta' Malta** *stante* li x-xoghlijiet in kwistjoni gew awtorizzati minn kondomini tal-korp tal-bini li fiha jvanta drittijiet ta' sid l-attur.

2. Fit-tieni lok, u bla pregudizju ghas-suepost, li x-xoghlijit saru fuq inkarigu tas-sidien tal-korp ta' bini u li f' dan ir-rigward l-eccipjenti agixxiet bhala kuntrattur; ghaldaqstant ghandhom jigu kkjamati in kawza il-kondomini tal-korp ta' bini rilevanti.

3. Fit-tielet lok, u bla pregudizzju ghas-suespost li l-esponenti ma wettqu l-ebda spoll kontra l-atturi.

4. Fir-raba' lok, u bla pregudizzju ghas-suespost, li l-atturi ma soffrew ebda spoll.

5. Fil-hames lok, u bla pregudizzju ghas-suespost li x-xoghlijiet imwettqa ma humiex pregudizzjevoli ghall-attur izda, bil-kontra jtejbu l-amenita tal-korp tal-bini ghall-benificcju tal-kondomini kollha.

6. Fis-sitt lok, u fi kwalsiasi kaz, li t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat ix-xhieda tal-konvenuti a fol. 68 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tal-5 ta' Gunju 2008 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Steven Farrugia Sacco ghall-atturi u Dr. Refalo ghall-intimati li obbliga ruhhu li jesebixxi permezz ta' nota d-decizjoni tal-kondominju tal-fond in kwistjoni, u dan fi zmien ghaxart ijiem b'kopja lid-difensur tal-kontro-parti kif ukoll il-kuntratt ta' Star Investments Limited. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza qed tigi differita ghad-decizjoni fuq l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta in difett t'ostakolu ghat-23 ta' Ottubru 2008.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija decizjoni dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta fejn eccepew in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan il-Qorti peress li l-atturi huma marbuta jipprocedu b'arbitragg skond dak provdut fl-**artikoli 23 u 26 tal-Kap. 398 tal-ligijiet ta' Malta** *stante* li x-xoghlijiet in kwistjoni gew awtorizzati minn kondomini tal-korp tal-bini li fiha jvanta drittijiet ta' sid l-attur.

Illi l-**artikoli 23 tal-Kap. 398 tal-ligijiet ta' Malta** jipprovdi li meta *"condominus" ma jkunx jaqbel ma' decizjoni tal-laqgha minhabba f'li decizjoni tmur kontra l-ligi jew ir-regolamenti tal-condominium jew tkun irragonevolment oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitragg".*

Illi l-**artikolu 26** japplika r-regoli ta' l-Att dwar l-Arbitragg relativi ghall arbitragg arbitrarju ghall tilwima li skond il-**Kap. 398** ghandha jew tista' tigi riferita ghall-arbitragg.

Illi bl-azzjoni odjerna l-atturi ma humiex jattakaw xi decizjoni mehuda f'xi laqgha indikata f'dan l-artikolu izda l-allegat att ta' spoll li skond huma jikkonsisti f'xoghol ta' tnehhija ta' irham li fuqhom kienu imwahhlin il-*letter boxes* tal-atturi u li gie mtella hajt b'konsegwenza ta' dan huma gew abbusivament spoljati minn din il-parti tal-*common parts* formanti parti mill-korp ta' *flats* indikati fl-azzjoni attrici.

Illi b'hekk jirrizulta li din hija azzjoni ta' spoll u mhux kontestazzjoni li dwar xi decizjoni li taqa' taht id-disposizzjonijiet tal-imsemmi **Kap 398,** ghaliex fil-fatt din il-kawza titratta biss dwar dwar ezami ta' l-allegat pussess u spoll skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 534 tal-Kap**

16 u l-**artikolu 791 tal-Kap 12** u ghalhekk hija din il-Qorti li hija kompetenti sabiex tisma' dan il-kaz ta' allegat spoll u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi **tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta** peress li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni a karigu tas-socjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------