



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO**

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 55/2008

**L-Avukat Dottor Kevin F. Dingli
(I.D. 664359 M) bhala mandatarju
specjali ta' l-assenti Elisa Zerman**

vs

**Rebecca Bisazza (I.D. 958445 M) u
in-Nutar Dottor Victor Bisazza ghal
kull interess illi jista' jkollu**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-attur nomine fit-22 ta' Jannar, 2008, li *in forza* taghha, wara li ppremetta : Illi l-intimata, permezz ta' att gudizzjarju fil-forma ta' ittra ufficjali ipprezentata fir-Registru ta' dina l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar, 2007, ressqet pretensjonijiet bil-miktub kontra Gabriele Zerman fil-kapacita' tieghu ta' mandatarju ta' l-imsiefra bintu Elisa

Zerman billi ippretendiet illi ghandha xi jedd ta' tgawdija fuq il-partijiet illi hija fl-att gudizzjarju de quo tirreferi ghalihom bhala "komuni" u interpellatu sabiex huwa jnehhi kwalsijasi kostruzzjoni u kwalsijasi ostaklu iehor ghat-tgawdija tal-partijiet minnha deskritti bhala "komuni" li huwa jew persuni inkarigati minnu ghamlu fl-istess partijiet tal-blokk ta' appartamenti "Spinola View", Triq George Borg Olivier, Sliema stante li dawn saru abbużivament u illegalment, minghajr il-kunsens jew l-awtorizzazzjoni ta' l-intimata illi ghandha sehem mill-imsemmija partijiet (Dokument A);

Illi l-imsemmi Gabriele Zerman fil-kapacita' tieghu ta' mandatarju ta' l-imsemmija bintu Elisa Zerman permezz ta' l-ittra ufficjali responsiva ipprezentata fir-Registru ta' din l-istess Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Marzu, 2007 irrespinga bhala ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt il-pretensjonijiet kontenuti fl-ittra ufficjali prezentata mill-istess intimata u mressqa fil-konfront tieghu u iddifidaha mill-timxi ulterjorment kontra taghha bi proceduri illi jkunu ghal kollox inutli (Dokument B);

Illi l-intimata, minkejja illi sallum ghadha ma istitwixxietx l-ebda proceduri legali ulterjuri kontra r-rikorrent in segwitu ghall-fuq imsemmija pretensjonijiet minnha stess imressqa bil-miktub permezz ta' l fuq imsemmi att gudizzjarju kontra r-rikorrent baqghet illi qatt ma irtirtat l-istess pretensjonijiet;

Illi rikorrent jrid jehles darba ghal dejjem u skond kif inhu intitolat bil-ligi mill-fuq imsemmi pretensjonijiet tal-konvenuta hekk kif imressqa kontra tieghu.

Talab ghaldaqstant li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tipprefiggi zmien qasir u perentorju skond il-ligi sabiex l-intimata ggib 'il quddiem b'kawza l-pretensjonijiet kollha taghha hekk kif imressqa kontra r-rikorrent permezz ta' l-ittra ufficjali datata 23 ta' Jannar, 2007 (Dokument A) u dana b' riserva u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha kompetenti lir-rikorrent skond il-ligi fil-

konfront ta' l-intimata, inkluza l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jekk kemm-il darba l-istess konvenuta kellha tasal sabiex iggib l-istess pretensjonijiet taghha 'l quddiem kontra tieghu b'tali kawza; u

2. fin-nuqqas, timpedixxi ghall-dejjem lill-intimata milli tagixxi ghall-pretensjoni fuq imsemmija kontra r-rikorrent fil-kwalita' tieghu premessa;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali prezentata fit-2 ta' Marzu, 2007 kontra l-intimata illi minn issa hija ingunta ghas-subizzjoni;

Rat il-lista ta' xhieda tal-attur nomine;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Rebecca Bisazza u n-Nutar Victor J Bisazza, li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi in linea preleminari l-azzjoni odjema saret fuori termine u hija preskritta ai termini tal-Artikolu 403 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, stante li l-konvenuti kienu baghtu ittri ohra rigward il-partijiet komuni in kwistjoni u bl-istess mertu kontenut fl-ittra ufficjali msemmija mill-attur nomine fir-rikors guramentat tieghu, u dana aktar minn sena qabel it-22 ta' Jannar 2008 - data ta' meta giet intavola il-kawza odjerna;

2. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni ta' jattanza proposta mill-attur nomine hi inammissibbli in kwantu l-allegazzjonijiet maghmula mill-eccipjenti fl-ittra ufficjali in kwistjoni - u anki fl-ittri antecedenti - saru ghal skopijiet ta' konservazzjoni u difiza ta' drittijiet taghhom, kif ukoll ma kienux spontanji, izda kienu provokati u dana wara li gie maghluq l-access tal-partijiet komuni;

3. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi wkoll stante li l-attur nomine ma ghandux il-pussess esklussiv tal-partijiet komuni in kwistjoni;

4. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija inammissibbli stante li ma jisussistux l-estremi ghal gudizzju bhal dak mitlub permezz tal-kawza odjerna;

Kopja Informali ta' Sentenza

5. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz u kull azzjoni ohra spettanti lill-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti Rebecca Bisazza u n-Nutar Victor J Bisazza;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat il-provi li tressqu, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza in parte dwar l-ewwel eccezzjoni, dik tal-preskrizzjoni;

Ikkunsidrat :

Illi xehed in-Nutar Victor Bisazza fejn qal illi il-maggor part ital-korrispondenza mas-Sur Zerman bdiet fl-2005, izda il-kwistjoni kienet bdiet sa mill-1997.

Illi l-istess Nutar Bisazza esebixxa ittra datata Awissu 1997 mibghuta minn Frank Salt fejn saret referenza ghall-inkontru illi sar ma Dr Zerman u li kienet tirrigwarda access ghall-bejt tal-blokk ta' appartamenti Spinola View. In-Nutar Bisazza ikkonferma li minn dakinhar sal-lum il-kwistjoni qatt ma giet rizolta u baqghet dejjem tigi imqajjma perjodikament.

Ikkunsidrat :

Illi a fol. 18 tal-process giet esebita ittra mibghuta minn Nutar Bisazza lil Dr Zerman u f'din l-ittra hemm accenn inter alia ghad-dritt ta' access fuq il-bejt tal-imsemmi blokk ta' appartamenti f'hinijiet ragonevoli. In-Nutar Bisazza kompla jixhed dwar korrispondenza ohra illi giet skambjata bejn il-partijiet u qal illi sussegwentement intbaghtet l-ittra ufficjali.

Ikkunsidrat :

Illi l-Artikolu 403 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta jghid kif gej :

“meta f'atti gudizzjarji, jew xorta ohra bil-miktub, persuna tippretendi li ghandha xi jedd, il-parti li trid tehles din il-pretensjoni tista' fi zmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors guramentat, li jigi moghti zmien lill-persuna li ppretendiet li ghandha dak il-jedd, biex iggib 'il quddiem b'kawza dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jigi lilha impedut li tagixxi qatt izjed ghal dik il-pretensjoni.”

Illi l-konvenuti jikkontendu illi l-azzjoni ta' jattanza trid issir fi zmien sena minn meta tkun giet vantata l-ewwel darba l-pretensjoni mill-konvenut fl-azzjoni ta' jattanza u jghid ghalhekk illi huwa car illi l-pretensjoni saret ferm qabel is-sena u ghandu jirrizulta illi allura il-kawza giet intavolata oltre is-sena kif trid il-Ligi.

Illi l-attur nomine invece jikkontendi illi l-pretensjoni odjerna mhijiex ghas-semplici access, imma tmur oltre u jghid illi fl-ittra immarkata Dokument RB 4 dak illi qed jigi rikjest huwa “unobstructed access to the common parts that provides the free and unobstructed access to the common parts” u skond l-attur nomine dan mhuwiex semplici access.

Illi inoltre l-attur ghamel referenza ghall-ittra ufficjali immarkata bhala Dokument A fejn l-attur nomine gie mitlub inehhi kwalsiasi kostruzzjoni u kwalsiasi ostakolu iehor ghat-tgawdija tal-partijiet komuni u ghalhekk jikkontendi illi din ma kienitx merament kawza ghall-access.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti tara illi l-attur nomine ghandu ragun fl-argument tieghu illi il-konvenuti l-ewwel bdew jippretendu illi jinghataw access, izda sussegwentement meta ipprezentaw l-ittra ufficjali tagghom huma talbu lill-attur nomine sabiex inehhi kwalsiasi kostruzzjoni u kwalsiasi ostakolu iehor ghat-tgawdija tal-partijiet komuni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi irrizulta illi l-konvenuti wara li inghataw ic-cavetta għall-access għal fuq il-bejt xorta wahda intavolaw l-ittra ufficjali tlett xhur wara li inghataw ic-cavetta fejn ippretendew illi jkollhom tgawdija tal-fond u precizament id-dgawdija tal-partijiet komuni tal-fond.

Illi għalhekk għandu ragun l-attur nomine fejn jghid illi s-sena għandha tibda tghodd minn meta giet vantata l-ewwel darba id-dritt għat-tgawdija għall-partijiet komuni tal-fond in kwistjoni.

Illi irrizulta illi dan id-dritt gie pretiz l-ewwel darba meta saret l-ittra ufficjali mill-konvenuti fit-23 ta' Jannar 2007.

Illi l-kawza odjerna giet ipprezentata fit-22 ta' Jannar, 2008 u għalhekk entro t-terminu ta' sena imsemmi fl-Artikolu 403 tal-Kap. 12.

Għaldaqstant u għar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti filwaqt illi tirrispingi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra tagħhom tordna l-prosegwiment tal-kawza.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----