MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2008

Citazzjoni Numru. 720/2007

Paul Pace, Marvic Farrugia, Richard Aquilina u Bernice Borg
vs
Antoine Cutajar u Joseph Cutajar

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih eccepew:

1. Illi permezz ta’ kuntratt datat 14 ta’ Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Mark Anthony Sammut ir-rikorrenti Paul Pace u Marvic Farrugia xtraw u akkwistaw flimkien minghand l-intimat Antoine Cutajar l-arja mid-disgha u ghoxrin (29) filata ’l fuq mill-bankina sa ’l erbghin (40) filata ’l fuq mill-bankina tal-qaghta art fis-Siggiewi, Triq ir-Rebbiegha, liema qatgha kienet dari okkupata mill-fond urban jismu “Holy Mary” bin-numru civici mija u disgha u ghoxrin (129) a [recte u] mija u [recte u] wiehed u tletin (1131) [recte (131)], soggett ghar-rata taghha mic-cons

[recte cens] annwu u perpetwu ta’ sittax-il lira u disghin centezmu (Lm16.90c) li jiggrava s-sit intier ossia erba’ liri u tnejn u ghoxrin centezmu u hames millezmi (Lm4.22,5), liema arja hija intiza ghall-bini ta’ appartaiment [recte appartament] li se jkun jifforma parti mien [recte minn] korp ta’ bini konsistenti f’maisonette b’zewb [recte zewg] (2) appartamenti sovrastanti, a [recte u] kumpless ta’ garaxxijiet f’semi basement level sottostanti kollox, bid-drittijiet, gus, pertinenzi, a [recte] attinenzi kollha, liema arja ghandha l-istess konfini bhall-qatgha li huma mill-grigal mat-triq, mill-lvant ma’ beni ta’ Anthony Callus, u mill-punent ma’ beni ta’ Emanuel Saliba, jew irjieh ohra aktar verjuri, izda l-bejt jibga’ [recte jibqa’] beni tal-venditur.

2. Illi permezz ta’ kuntratt datat 26 ta’ Jannar 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Mark Anthony Sammut ir-rikorrenti Richard Aquilina u Bernice Borg xtraw u akkwistaw flimkien minghand l-intimat Antoine Cutajar l-arja mis-sbatax-il (17) filata ’l fuq mill-bankina sat-tmienja u ghoxrin (28) filata ’l fuq mill-bankina tal-qatgha art fis-Siggiewi, Triq ir-Rebbiegha, liema qatgha kienet dari okkupata mill-fond urban jismu “Holy Mary” bin-numru civici mija u disgha u ghoxrin (129) a [recte u] mija a [recte u] wiehed u tletin (1131) [recte (131)] soggett ghar-rata taghha mic-cons [recte cens] annwu u perpetwu ta’ sittax-il lira u disghin centezmu (Lm16.90c) li jiggrava s-sit intjier ossia erba’ liri u tnejn u ghoxrin centezmu u hames millezmi (Lm4.22,5), liema arja hija intiza ghall-bini ta’ appartaiment [recte appartament] li se jkun jifforma parti mien [recte minn] korp ta’ bini konsistenti f’maisonette b’zewb [recte zewg] (2) appartamenti sovrastanti, a [recte u] kumpless ta’ garaxxijiet f’semi basement level sottostanti kollox, bid-drittijiet, gus, pertinenzi, a [recte u] attinenzi kollha, liema arja ghandha l-istess konfini bhall-qatgha li huma mill-grigal mat-triq, mill-lvant ma’ beni ta’ Anthony Callus, a [recte u] mill-punent ma’ beni ta’ Emanuel Saliba, jew irjieh ohra aktar verjuri, izda l-bejt jibga’ [recte jibqa’] beni tal-venditur.

3. Illi fiz-zewg kuntratti jirrizulta li f'kaz illi jsir zvilupp ulterjuri s-servizzi kollha inkluz il-lift ghandhom jittellghu ghal fuq il-bejt il-gdid u dan a karigu ta' l-intimat.

4. Illi fl-istess kuntratt jirrizulta wkoll illi f'kaz li jsir zvilupp ulterjuri t-tankijiet ta' l-ilma tar-rikorrenti jitqieghdu fuq it-tromba eventwali fuq il-bejt eventwali.

5. Illi peress illi minn meta sar il-kuntratt l-intimati ikkostruwew pent-house [recte penthouse] fuq il-bejt u madanakollu qed jirrifjutaw illi jkomplu bil-kostruzzjoni tal-partijiet komuni, u li jkomplu s-servizzi inkluz lift sal-bejt il-gdid.

6. Illi ghalhekk l-intimat naqas li jipprovdi dritt ta' uzu tal-lift u kif ukoll dritt ta' uzu tal-partijiet komuni u dan kif obbliga ruhu li jaghmel permezz tal-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi (Dok A) u naqas ukoll illi jipprovdi uzu tal-bejt tal-qisien imsemmi fil-kuntratt.

7. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kollha mhux qed jinghataw id-dritt ta' uzu tal-bejt u partijiet komuni.

8. Illi l-intimati gew debitament interpellati jirrimedjaw izda baqghu inadempjenti.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

I. Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom dritt ta' l-uzu tat-tarag komuni u kif ukoll ta' lift li jwassal ghall-bejt istallat fil-block appartamenti mibni fuq qatgha art fis-Siggiewi, Triq ir-Rebbiegha, liema qatgha kienet dari okkupata mill-fond urban jismu "Holy Mary" bin-numri civici mija u disgha u ghoxrin (129) sa mija a [recte u] wiehed u tletin (131).

II. Tiddikjara li x-xoghol fit-tarag komuni u l-lift ma sarx skond kif obbligat mill-intimat fil-kuntratti fuq imsemmija.

III. Tiddikjara li ghalhekk ir-rikorrenti m'hux qed jingahtaw id-dritt ta' uzu shih.

IV. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju, jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji biex jigi stallat lift konformi ma' l-obbligi assunti fil-kuntratt u li jlestu t-tarag komuni tal-blokk u dan sabiex jirrintegraw lir-rikorrenti fl-uzu li nghata tal-lift u tat-tarag komuni fil-blokk ta' appartamenti mibni fuq qaghta art fis-Siggiewi, Triq ir-Rebbiegha, liema qatgha kienet dari okkupata mill-fond urban jismu "Holy Mary" bin-numri civici mija u disgha u ghoxrin (129) sa mija a [recte u] wiehed u tletin (131).

V. Tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom dritt sabiex ipoggu t-tankijiet ta' l-ilma rispettivi taghhom fuq il-bejt tat-tromba.

VI. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju, jirrintegraw lir-rikorrenti fit-tgawdija ta' dan id-dritt imsemmi fil-hames talba.

VII. Tiddikjara li r-rikorrenti Paul Pace u Marvic Farrugia ghandhom dritt ta' uzu mhux imxekkel ta' ghoxrin metru kwadru ($20m^2$) mill-bejt tal-block imsemmi.

VIII. Tiddikjara li permezz ta' travu li kostruwew l-intimati, ir-rikorrenti Pace u Farrugia mhux qed jingahtaw id-dritt ta' uzu shih ta' ghoxrin metru kwadru ($20m^2$) al- [recte tal-] bejt kif dikjarat fis-seba' talba.

IX. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jirrintegraw lir-rikorrenti Pace u Farrugia fit-tgawdija ta' dan id-dritt imsemmi fis-seba' talba.

X. Tiddikjara li bl-agir ta' l-intimati jew min minnhom kif fuq premess ir-rikorrenti sofrew danni.

XI. Tillikwida d-danni ikkawzati ai fini ta' l-ghaxar talba.

XII. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u l-imghax u l-intimati gew ingunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:
Rat ir-risposta ta’ l-intimati li biha ecepew:

<u>Eccezzjonijiet Preliminari</u>

1. Illi l-azzjoni rikorrenti hi nulla stante li ma jikkonkorrux l-elementi preskritti fl-Artikolu 161 (3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta li jippermetti li *zewg rikorrenti jew aktar jistghu jibdew il-kawza taghhom permezz ta’ Rikors Guramentat ….wiehed.*

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-intimat Joseph Cutajar ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li m’ghandu ebda rapport kontrattwali mar-rikorrenti.

<u>Eccezzjonijiet fil-meritu</u>

Fil-mertu u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, gie eccepit is-segwenti:

1. L-ewwel talba tar-rikorrenti saret inultilment, u ghalhekk ghandhom ibatu l-ispejjez taghha, ghaliex id-dritt pretiz minnhom jirrizulta b’mod univoku mir-rispettiv kuntratt tal-akkwist taghhom, u ghalhekk ma huwiex mehtieg il-pronuncjament ta’ din il-Qorti.

2. It-tieni, it-tielet u r-raba’ talba tal-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom, ghaliex intempestivi.

Infatti fil-kuntratt ta’ l-akkwist rispettiv tar-rikorrenti hemm provvdut li kull wiehed minnhom ghandu jikkontribwixi s-sehem tieghu mill-ispejjez ghall-installazzjoni tal-lift kif ukoll ghat-tlestija tat-tromba tat-tarag, liema xogholijiet jigu ezegwiti biss wara li l-istess rikorrenti bhala kompraturi, jiddikjaraw li jaqblu mal-ispiza involuta ghal tali xogholijiet. Sallum ir-rikorrenti ghadhom ma ftehmux mal-intimat Antoine Cutajar, bhala l-venditur, la dwar l-istallazzjoni tal-lift u lanqas dwar it-tlestija tat-tromba tat-tarag.

3. Il-hames, is-sitta u s-seba’ talba tar-rikorrenti wkoll saru inutilment u ghalhekk ghandhom ibatu l-ispejjez taghhom ghaliex id-dritt li huma ghandhom rigwardanti l-istallazzjoni tat-tank ta’ l-ilma u l-uzu gratuwit ta’ parti mill-bejt jirrizultaw mir-rispettiv kuntratt ta’ l-akkwist taghhom u ghal darb’ohra ma huwiex mehtieg il-pronuncjament ta’ din il-Qorti.

4. It-tmien talba tar-rikorrenti hi infondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-uzu ta’ parti mill-bejt spettanti lir-rikorrenti Pace u Farrugia, kif jirrizulta mill-kuntratt ta’ l-akkwist taghhom ma qieghed jigi bl-ebda mod imcahhad mill-intimat Antoine Cutajar; konsegwentement din it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti; similment id-disa’ talba tar-rikorrenti, bhala talba konsegwenzjali ghat-tmien talba, ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontrihom.

5. Ir-rimanenti tliet talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom stante li l-intimati ma huma bl-ebda mod responsabbli ghal xi danni li setghu sofrew ir-rikorrenti, jew min minnhom, liema danni f’kull kaz u bla pregudizzju ghandhom jigu pruvati minnhom.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-Qorti kif presjeduta qatt ma qadet tfittex izzejjed dwar xi zball fil-Malti jew fid-dattilografar, izda ma tistax hlief bil-fors tikkumenta fuq rikors guramentat li fih ’il fuq minn ghoxrin (20) zball ta’ natura semplici, u taghmilha cara li darb’ohra tordna li r-rikors guramentat ikollu jigi sostitwit.

Din id-decizjoni ser titratta l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimati dwar in-nullita` ta’ l-azzjoni attrici stante n-nuqqas tal-konkorrenza ta’ l-elementi preskritti fl-Artikolu 161(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

L-artikolu 161(3) tal-Kap 12 jghid:
“(3) Zewg atturi jew aktar jistghu jibdew il-kawzi taghhom permezz ta’ rikors guramentat jew rikors mhux guramentat wiehed skond il-kaz, jekk il-kawzi jkollhom x’jaqsmu ma’ xulxin minhabba fil-mertu taghhom jew jekk id-decizjoni li tinghata dwar wahda mill-kawzi tista’ tolqot id-decizjoni dwar il-kawza jew il-kawzi l-ohra u jekk il-provi li jingiebu f’wahda mill-kawzi jkunu, generalment, l-istess provi li ghandhom jingiebu fil-kawza jew fil-kawzi l-ohra. Ir-raguni ghaliex ikunu qeghdin isiru l-kawzi u l-mertu taghhom ghandhom jigu dikjarati b’mod car u specifiku minn kull attur.”

Dan ifisser li jista’ jkun hemm kawza intavolata minn zewg jew aktar atturi fuq rikors wiehed jekk:
a) il-kawzi jkollhom x’jaqsmu ma’ xulxin minhabba l-mertu taghhom; **<u>jew</u>**

b) jekk id-decizjoni li tinghata dwar wahda mill-kawzi tista’ tolqot id-decizjoni dwar il-kawza jew il-kawzi l-ohra; **<u>u</u>**

c) jekk il-provi li jingiebu f’wahda mill-kawzi jkunu, generalment, l-istess provi li ghandhom jingiebu fil-kawza jew fil-kawzi l-ohra.

Fl-ahhar parti tas-subartikolu jinghad ukoll li:
<u>“ir-raguni ghaliex</u> ikunu qeghdin isiru l-kawzi u **<u>l-mertu</u>** taghhom ghandhom jigu dikjarati b’mod car u specifiku minn **<u>kull attur.”</u>**

Filwaqt li l-ewwel u t-tieni rekwiziti huma alternattivi ghal xulxin, it-tielet rekwizit fis-sens illi “il-provi li jingiebu f’wahda mill-kawzi jkunu, generalment, l-istess provi li ghandhom jingiebu fil-kawza jew fil-kawzi l-ohra” irid jigi sodisfatt dejjem.

Illi dwar l-azzjoni kollettiva, inghad hekk fil-gurisprudenza nostrana, fil-kawza **Mammante Azzopardi et vs Carmelo Micallef** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fis-16 ta' Dicembru 1953:
"……..ghall-ammissibilita` tal-gudizzju kollettiv, huwa mehtieg mhux biss il-kwistjoni li tkun trid tigi rizoluta tkun identika ghal kull wiehed mill-atturi, imma wkoll li l-interess derivanti mit-titolu u l-oggett tal-kawza jkunu komuni, jigifieri li c-citazzjoni kollettiva hija ammissibbli kull darba li diversi persuni, li jiffiguraw bhala atturi, jipproponu sabiex jirrizolvu kwistjoni ta' dritt uniku u identiku, u jkun eskluz 'a priori' li mir-rizoluzzjoni ta' l-istess kwistjoni, f'sens jew iehor, tista' tikkonkorri xi cirkostanza ta' fatt specjali ghal wiehed jew l-iehor minn dawk il-persuni atturi. U trid issir dik l-eskluzjoni 'a priori', ghaliex ma jistax jigi ammess gudizzju kollettiv preventiv, li fih jigi deciz jekk hemmx jew le dik ic-cirkustanza specjali li tista' tinfluwixxi fuq ir-rizoluzzjoni tal-kwistjoni ta' dritt (Dig. Ital. lb para. 26). Jekk ma jikkonkorrux dawn ir-rekwiziti, u l-parti konvenuta topponi ruhha ghall-proponibilita` ta' l-azzjoni b'gudizzju kollettiv, il-Qorti ma tistax taghmel hag'ohra hlief tiddikjara dak il-gudizzju improcedibbli, bhala null."

Ukoll fil-kawza **Perit Anthony Stivala et vs Gerald De Trafford,** Appell Civili tad-19 ta' Awissu 1992, gie ribadit:
"Meta jitressqu diversi kawzi b'citazzjoni wahda, kull attur ghandu jikkonferma bil-gurament il-paragrafu jew paragrafi tad-dikjarazzjoni li jkun fihom il-fatti dwar il-kawza tieghu." Dik il-Qorti kompliet tghid li biex jista' jinghad li hemm l-unita` ta' kawza ghal diversi atturi, dawn iridu ma jkunux jistghu jagixxu singolarment billi d-dritt ta' azzjoni ta' kull wiehed minnhom ma jkunx jista' jigi ezercitat minghajr il-kunsens ta' l-iehor. (Ara wkoll **Hotel Cerviola Ltd. et vs Malta Shipyards Ltd.** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fil-31 ta' Mejju 2007).

Fil-kawza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta (Onor. Imhallef J. Caruana Colombo) fl-ismijiet **Charles Galea et vs Perit Arkitett Oscar Caruana Montaldo**, deciza fit-30 ta' April 1963 (XLVIID-770) kien inghad li biex diversi atturi jkunu jistghu jagixxu permezz ta' citazzjoni kollettiva jehtieg li l-kwistjoni li tkun trid tigi

rizoluta tkun identika ghal kull wiehed mill-atturi, u li l-interess derivanti mill-oggett u b'titolu tal-kawza jkunu komuni.

Partijiet mis-sentenzi **Emanuel Scicluna vs John Micallef** (Imhallef. Frank G. Camilleri, deciza fil-31 ta' Ottubru 1997) u **Carbone vs Mizzi** (Appell Superjuri Civili, deciza fil-15 ta' Frar 1993) mhux dejjem gew segwiti minn dawn il-Qrati.

Illi meta ddahhal fil-kodici l-artikolu li ta jedd ta' l-azzjoni kollettiva formalment fl-artikolu 156A, gie meqjus li lanqas kien ghadu mehtieg li l-atturi kollha jkollhom l-istess interess fil-kawza, kemm-il darba t-talbiet setghu jkunu l-istess u johorgu mill-istess cirkostanzi. Hekk inghad fil-kaz **Mary Vella vs Josephine Bugeja** deciza mill-Prim'Awla Qorti Civili fl-4 ta' Gunju 1991:
"Il-Qorti hi tal-fehma li d-diversita` ta' l-interess jew ic-cirkostanzi specjali partikolari ghal xi whud mill-atturi li se mai jostaw ghal azzjoni kollettiva u konsegwentement jistghu jipprovokaw in-nullita`, iridu jirrizultaw mill-atti fil-bidu tal-proceduri……."

"Il-fatt li l-atturi ipprocedew b'azzjoni kumulattiva motivati b'interess komuni fl-istess mertu u b'talba wahda bazata fuq kawzali identika, ma jostax li 'l quddiem jista' jirrizulta li tali talba tista' tigi akkolta ghal uhud mill-atturi, u michuda fir-rigward ta' ohrajn jekk jirrizultaw cirkostanzi li jiggustifikaw tali diversita` ta' decizjoni."

Jigi dedott li fil-fatt, l-artikolu 156A innifsu kien jistabilixxi f'liema cirkostanzi setghet issir l-azzjoni kollettiva. Dawk l-istess rekwiziti llum huma msemmija fl-artikolu 161(3).

Ghalhekk il-Qorti thoss li l-azzjoni promossa mir-rikorrenti hija nulla ghaliex:
(i) l-azzjonijiet rispettivi tar-rikorrenti huma naxxenti minn zewg kuntratti distinti b'dicitura distinta, li joholqu drittijiet distinti u li zgur qatt ma jistghu jitqiesu li joholqu mertu wiehed; u cioe` ma jirrizolvux kwistjoni ta' dritt uniku u identiku kif imsemmi f'**Azzopardi vs Micallef** supra;

(ii) certament decizjoni li tinghata f'azzjoni wahda mhux ser tincidi fuq l-ezitu ta' l-ohra; u
(iii) ir-rikors guramentat ma jinkludix dikjarazzjoni maghmula minn kull wiehed mill-atturi b'mod car u specifiku tar-raguni ghaliex qeghdin isiru l-kawzi u l-mertu taghhom.

Jinghad ukoll li d-danni allegatament sofferti minn uhud mir-rikorrenti fis-seba', it-tmien u d-disa' talba huma partikolari ghall-imsemmija Paul Pace u Marvic Farrugia, u ma jirrigwardawx lill-atturi l-ohra. Inoltre` jirrizulta li t-talba ghal-likwidazzjoni u kundanna ghall-hlas ta' danni, mhix marbuta ma' ebda premessa fl-istess rikors guramentat li tindika r-raguni ghall-istess talba mhix sufficjenti ghar-rekwizit ta' dikjarazzjoni cara u specifika. Kif gja inghad l-atturi kollha ghandhom jindikaw b'mod car u specifiku r-raguni ghaliex tkun qed issir il-kawza u l-mertu taghha.

Skond l-Art. 156(1)(a) tal-Kap. 12, kull rikors guramentat irid ikollu tifsira cara u sewwa ta' l-oggett u r-raguni tat-talba. L-Artikolu 161(3) jipprovdi li tali dikjarazzjoni trid issir minn kull wiehed mill-atturi. Il-kawza tad-domanda hija r-raguni guridika taghha, il-*fundamentum agendi* ossija l-origini tad-domanda. L-oggett jew il-mertu tal-kawza huwa "*cio` che e` attualmente domandato*".

Jinghad ukoll li d-danni li setghu gew subiti mill-atturi qatt ma setghu kienu konnessi ma' xulxin u ghalhekk qatt ma setghu gew mitluba permezz ta' l-istess rikors guramentat.

Il-fatt li fir-rikors guramentat jissemmew problemi komuni taz-zewg rikorrenti u d-drittijiet taghhom, kemm ghal-*lift* u kif ukoll ghall-partijiet komuni u fejn ser jitpogga t-tank ta' l-ilma, ma jwassalx ghad-dritt pretiz mir-rikorrenti li jezercitaw l-azzjoni kumulattiva. Il-kuntratti kienu differenti ghalkemm fiz-zewg kuntratti l-vendituri huma l-istess intimati.

D. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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