MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

## MAGISTRAT DR.
## CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 490/2009

**Karl Calleja**

**Vs**

**Brian Engerer u martu Emily Engerer,**
**Carmel Ebejer u Mary Iris Ebejer**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ipprezentat mill-attur fir-registru ta' din il-Qorti nhar id-disgha ta' Dicembru 2009 fejn talab lil din il-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, ffissat minn din il-Qorti, jirrangaw taht id-direzzjoni ta' periti nominandi t-tarag li hu proprjeta' taghom u li jaghti ghal djar Baslow u l-ohra Sorebi, wkoll proprjeta' taghhom, fi Triq is-Sajjieda, San Giljan, u dan a bazi tal-Artikolu 539 tal-Kodici Civili. B'dan li fin-nuqqas li jaghmlu dawk ix-xoghlijiet taht id-direzzjoni ta' periti nominandi u

fiz-zmien iffissat mill-Qorti, huwa jkun awtorizzat jaghmel ix-xoghlijiet taht id-direzzjoni ta' l-istess Perit a spejjez taghhom. U dan peress li t-tarag imsemmi proprejta' tal-konvenuti qieghed fi stat hazin li jista', w fil-fatt qieghed, jikkawza danni serji w attwali lill-attur. Ghall-iskop ta' din il-kawza gie dikjarat li l-valur tax-xoghlijiet necessarji ma jaqbzux il-hamest elef Euro (€5,000).

Bl-ispejjez kontra Brian u Emily konjugi Engerer inkluzi dawk ta' ittra ufficjali tal-5 ta Mejju 2005 u ittri bonarji datati 29 ta' Mejju 2009, 26 ta' Gunju 2009, 19 u 23 ta' Frar 2009. Il-konvenuti ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti Brian u martu Emily Engerer fejn eccepew is-segwenti:-

1. "*Illi preliminarjament l-inkompetenza ratione materiae ta' dina l-Onorabbli Qorti ai termini tas-sub artikolu (3) ta' l-artikolu 47 tal-Kap XII, ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

*2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-attur ghandu jipprova it-titolu tieghu ghar-rigward il-fond illi qieghed jaghmel il-kawza dwaru.*

*3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, ma jezistux l-elementi necessarji ai fini ta' azzjoni ai termini ta' l-artikolu 539 tal-Kap XVI, ghaliex inter alia l-attur mhuwiex bir-ragun gustifikat ikollu dik il-biza ta hsara kbira u imminenti illi huma necesarji ghal tali azzjoni.*

*4. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-tarag de quo ma jikkostitwixxi ebda perikolu u dana kif sejjer jirrizulta waqt il-kawza.*

*5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-attur qatt ma sofra ebda hsarat mit-tarag de quo.*

*6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

*Illi ghalhekk it-talbiet attrici, in kwantu diretti lejn il-konvenuti konjugi Engerer ghandhom jincahdu fl-intier taghhom bl-ispejjez kollha kontra l-attur.*

*Illi salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk u meta jkun il-kaz.*

*Bl-ispejjez kontra l-attur inkluzi dawk tal-ittra legali tal-10 ta' Awwissu 2009 u dawk tal-ittra ufficcjali tal-4 ta' Gunju 2009 kontra l-attur li huwa ingunt ghall-kontro ezami u in subizzjoni."*

Rat il-verbal datat 9 ta' Frar 2010 (fol. 7) fejn Dr. Ian Spiteri Bailey ghal konjugi Ebejer iddikjara minghajr pregudizzju ghal prezentata ta' risposta, izda a skans' ta spejjez inutili, li l-konjugi Ebejer qatt ma opponew ghat-talba tal-attur (DOK 1) u ghal dan il-ghan qed jipprotestaw ruhhom ghal kwalsiasi spejjez li jistghu jinkorru.

Illi nhar l-10 ta' Gunju 2010 il-konvenuti Engerer talab zmien sabiex jipprezenta nota dwar l-ewwel eccezzjoni. Il-Qorti laqghet it-talba purche' din issir bil-visto tal-kontro parti u l-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konjugi Brian u Emily Engerer prezentata fir-registru ta' din il-Qorti nhar it-30 ta' Awwissu 2010 u dik tal-attur minnu pprezentata fit-13 ta' Settembru, 2010.

Rat ukoll in-nota addizzjonali tal-attur Karl Calleja, pprezentata nhar id-29 ta' Settembru, 2010.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza ghalhekk hija limitata dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti, u cioe' dwar l-inkompetenza *ratione materiae* ai termini tas-sub-artikolu (3) ta' l-artikolu 47 tal-Kap XII.

Illi skond is-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell nhar is- 7 ta' Ottubru 1997 fl-ismijiet **Frankie Refalo nomine vs Dr. Jason Azzopardi et :**

"*Il-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet moghtija mit-termini ta' l-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha w li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha*."

F'sitwazzjonijiet simili wiehed ghalhekk ghandu jezamina l-fatti "*che hanno dato origine al giudizio per determinare se l'attore abbia voluto proporre un'azione piuttosto che un'altra" (***Vol XVII pII p26).**

Premesssa din l-introduzzjoni huwa sew pacifiku illi l-kompetenza, anke dik li hi l-materja, hi radikata in bazi ghat-talba dedotta, u determinata ghall-applikabilita' tal-ligi vigenti, skond il-mument tal-proposizzjoni taghha. Fil-kaz prezenti allura, skond id-dispost ta' l-Artikolu 47 tal-Kapitolu 12.

Illi l-**Artikolu 47 tal-Kapitolu 12** jitkellem dwar kif hija kkostitwita l-gurisdizzjoni tal-Qorti Civili tal-Magistrati. B'mod gererali dik il-Qorti hi hekk kompetenti li 'tisma'' u 'tiddeciedi' l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' hamest elef lira (sub inciz 1) u li tiddeciedi wkoll 'il-kawzi l-ohra kollha li l-ligi espressament thalli ghaliha (subinciz 2). L-unika limitazzjoni mposta fuqha mill-istess artikolu huwa dak mahsub fis-sub-inciz (3), w appuntu s-sub inciz (3) jipprovdi s-segwenti:-

(3) " *Izda l-kawzi li fihom jidhlu kwistjonijiet dwar il-proprjeta' ta' beni mmobbli, jew li ghandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, pizijiet jew drittijiet ohra mghaqqdin mal-beni immobli, inkluz kull talba ghall-izgumbrament jew tkeccija minn beni immobli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqghodu jew li ghandhom l-abitazzjoni ordinarja tghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-Qorti, ma jidhlux fil-kompteneza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba*."

Dan independentement mill-valur tat-talba.

Issa l-**Artikolu 310 tal-Kapitolu 16** jipprovdi illi huwa immobbli minhabba l-haga li ghandhom x’jaqsmu maghha, is-segwenti:-

*(a) Id-Dirett dominju inkella l-jedd tal-padrun dirett fuq il-fond moghti b’cens, u l-utili dominju inkella l-jedd tac-censwalist fuq l-istess fond.*
*(b) Il-jedd ta’ uzufrutt jew ta’ uzu ta’ immobbli u l-jedd ta’ abitazzjoni.*
*(c) Is-servitujiet predjali.*
*(d) Kull azzjoni biex tittiehed jew tintalab lura haga immobbli jew xi wiehed mill-jeddijiet imsemmija fil-paragrafi (a) (b) u (c) ta’ dan l-artikolu, jew biex immobbli jigi dikjarat li ma jaqa’ taht ebda wiehed minn dawk, il-legittima jew xi sehem iehor ta’ hwejjeg ta’ wirt moghti mil-ligi”.*

Illi l-azzjoni tal-attur hija bazata fuq l-**artikolu 539 tal-Kapitolu 16**, li jaqa’ taht is-sub titolu III intitolat ‘*Fuq il-jeddijiet u obbligi bejn il-pussessur u s-sid’*, liema artikolu jiddisponi s-segwenti:

“*Min bir-ragun jibza’ li tista’, minn waqt ghall-iehor tigri hsara kbira f’fond jew hag’ohra fil-pussess tieghu, minn bini, sigra jew hag’ohra, jista’ jaghmel kawza u jitlob skond ic-cirkostanzi illi jigu mehuda l-passi mehtiega sabiex jitnehha l-perikolu, jew illi l-gar ikun imgieghel jaghti garanzija ghall-hsarat li l-attur jista’ jbati*”.

Illi l-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet ta’ dritt li jirrigwardaw dan il-kaz billi tghid li l-azzjoni attrici hija wahda mill-erba’(4) azzjonijiet pussessorji mahsuba li jharsu lil min ghandu l-pussess ta’ xi gid milli jigi b’xi mod imfixkel milli jibqa’ jgawdih. L-azzjoni hija maghrufa bhala *actio damno temuto*, u l-ligi tahseb fiha fl-**artikolu 539 tal-Kodici Civili** fuq imsemmi.

Jidher ghalhekk li f’kazijiet simili l-kompetenza tal-Qorti hija finalment determinata mill-indoli ta’ l-obbligazzjoni in relazzjoni mall-obbligat (**<u>Anthony Zammit vs Joseph Ellul nomine</u>** Sede Appell deciza 31 ta’ Lulju 1996).

Illi f'dan il-kaz l-azzjoni hija wahda rejali u ghalhekk jinhass opportun illi jigi sottolinejat ghall-ahjar esposizzjoni w gudizzju fuq il-kwistjoni hawn ezaminata, illi fid-Dritt l-azzjonijiet civili jiddistingwu ruhhom f'azzjonijiet personali w azzjonijiet rejali. L-azzjoni personali hi dik li tigi ezercitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmilx haga, sabiex jigi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu, u f'dina l-ispeci t'azzjoni l-oggett taghha principali hija l-persuna, mentri l-haga hija l-oggett ulterjuri u sekondarju, mentri l-azzjoni rejali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata, independentement minn kwalunkwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b'mod li dina l-azzjoni tigi ghalhekk dejjem ezercitata, tkun min tkun il-persuna li tippossjediha (**Salvatore Farrugia vs Giuseppe Farrugia** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar l-4 ta' Ottubru 1955 Vol XXXIX pII p 730).

Applikati l-principji sudetti ghal kaz in diskussjoni, jirrizulta qabel xejn li l-azzjoni propulsa mill-attur tikkontjeni talba ghall-irrangar ta' tarag fil-proprjeta' tal-konvenuti, liema tarag fil-fehma tal-attur qieghed fi stat hazin u qieghed jikkawzalu danni serji lill-attur. Tali talba m'hemmx dubbju, ma taqax fil-kompetenza ta' din il-Qorti u dan ghaliex din l-azzjoni rejali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenuti, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata, w ghalhekk messu pprezenta t-talba tieghu quddiem il-Prim' Awla. Din it-talba hija prekluza skond l-artikolu 47 (c) tal-Kap 12, u dan ghaliex hija talba bbazata fuq dritt maghqud mal-beni immobbli.

**Konsegwentement din il-Qorti qieghda tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, u tiddikjara li m'ghandhiex kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' din il-kawza, w ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.**

**L-ispejjez huma a karigu tal-attur.**

**< Sentenza Finali >**

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