MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 1113/2011

Josef **SAPIANO** u Maria Claire Cauchi

vs

Doreen **BALDACCHINO** f'isimha proprju u kif ukoll in rappreżentanza tas-soċjeta' Rockap Developers Limited (C – 38685)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-14 ta' Novembru, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) ssib li l-imġiba tal-imħarrka Doreen Baldacchino meta neħħiet is-serraturi taż-żewġ bibien li jagħtu għal bitħa interna li tagħmel mill-korp ta' bini bl-isem ta' "*Rockap Apartments*" fi Triq il-Ġdida, Ħal Luqa, huwa abbużiv fil-konfront tagħhom bħala ko-proprjetarji tal-ġid imsemmi; (ii) tordna lill-imħarrka biex, fiż-żmien qasir u

perentorju li tiffissalha l-Qorti, terġa’ twaħħal serraturi ġodda fiż-żewġ bibien imsemmija li jagħtu għall-bitħa interna msemmija u terġa’ tgħaddilhom iċ-ċwievet tal-istess b’mod li huma waħedhom jibqa’ jkollhom il-pussess tal-imsemmija bitħa; u (iii) tawtorizżahom, jekk meħtieġ taħt is-superviżjoni ta’ perit minnha maħtur, biex jagħmlu huma x-xogħol meħtieġ f’każ li l-imħarrka Doreen Baldacchino tonqos li twettaq dak lilha ordnat fiż-żmien lilha mogħti. Talbu wkoll l-ispejjeż u żammew sħiħ il-jedd tagħhom għal kull azzjoni oħra skond il-liġi;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta’ Novembru, 2011, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrka Doreen Baldacchino *proprio* u *nomine* fl-20 ta’ Diċembru, 2011, li biha laqgħat għall-azzjoni attriċi billi, b’mod preliminari, qalet li l-atturi għandhom jgħidu x’għamla ta’ azzjoni qegħdin iressqu kontra tagħha; li, f’kull każ, l-azzjoni attriċi hija nieqsa għaliex mhux is-sidien kollha tal-post mexxew il-kawża ladarba l-Awtorita’ tad-Djar li wkoll hija sid tal-post mal-atturi m’hijiex fil-kawża; li l-imħarrka fil-vesti tagħha personali m’hijiex kontradittriċi leġittima tal-azzjoni attriċi u jmissha tinħeles milli tibqa’ fil-kawża għaliex m’għandha l-ebda rabta ġuridika mal-atturi; li safejn l-azzjoni attriċi hija diretta lejn persuna partikolari in rappreżentanza ta’ soċjeta’ kummerċjali b’personalita’ ġuridika separata, ma tgħoddx; li t-tmien premessa ma tgħoddx għaliex l-atturi xtraw il-post tagħhom mingħand il-kumpannija mħarrka biss u mhux mingħand żewġ bejjiegħa separati; li l-azzjoni konta l-imħarrka personalment hija differenti minn dik li qiegħda titmexxa kontra l-kumpannija mħarrka u għalhekk ma tiswiex għaliex saret bi ksur tar-regola li *electa una via non datur recursus ad alteram*; li, ladarba l-ewwel talba attriċi hija diretta biss kontra l-imħarrka personalment, il-kumpannija mħarrka jmissha tinħeles milli tibqa’ aktar fil-kawża, minbarra li dik it-talba għandha min-natura ta’ talba f’*actio spolii* u saret wisq wara x-xahrejn li tagħti l-liġi u allura waqgħet biż-żmien; u li, l-istess jgħodd għaż-żewġ talbiet l-oħrajn. Laqgħu ukoll b’eċċezzjoni fil-mertu, billi qalu li t-

talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex il-bitħa in kwestjoni qatt ma kienet ġid tal-atturi, iżda kienet dejjem maħsuba biex tibqa' għall-użu komuni tas-sidien tal-appartamenti kollha bħala aċċess f'każ li jkun hemm ħruq fil-bini;

Rat il-verbal tas-smigħ tas-7 ta' Frar, 2012[1], li bih l-għaref difensur tal-atturi iddikjara li l-azzjoni mressqa minnhom kienet l-azzjoni ta' manutenzjoni (*actio manutentionis*) fil-pussess u mhux l-azzjoni ta' reintegrazzjoni fil-pussess (*actio spolii*);

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Frar, 2012, li bih ordnat li ssir it-trattazzjoni tat-tieni u tas-seba' eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Mejju, 2012, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-imsemmija żewġ eċċezzjonijiet preliminari;

Rat in-Nota ta' ċessjoni mressqa mill-atturi fis-17 ta' Mejju, 2012[2], li biha ċedew il-kawża kontra l-kumpannija mħarrka u żammewha sħiħa kontra Doreen Baldacchino f'isimha proprju;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għaż-żamma tal-pussess. L-atturi kienu xtraw post li miegħu kellu żewġt ibtieħi interni. Il-post jagħmel minn blokka ta' appartamenti b'sidien differenti. Il-post xtrawh flmkien mal-Awtorita' tad-Djar. Għal xi żmien wara x-xiri tal-post il-btieħi baqgħu jużawhom waħdedhom. L-atturi jgħidu li, f'xi żmien matul l-2011, l-

[1] Paġ. 43 tal-proċess
[2] Paġ. 45 tal-proċess

mħarrka neħħiet is-serraturi taż-żewġ bibien ta' waħda miż-żewġ btieħi u f'wieħed għamlet firroll filwaqt li fl-ieħor ħalliet ċavetta ġo kaxxa biex kull sid ta' appartament jista' jgħaddi minnha f'każ li jkun hemm ħruq. L-atturi jridu li jinżammu fil-pussess tal-imsemmija bitħa waħedhom u li l-imħarrka terġa' tagħmel kollox kif kien qabel;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu b'għadd ta' eċċezzjonijiet preliminari u wkoll fil-mertu;

Illi din is-sentenza kellha tingħata fuq tnejn mill-imsemmija eċċezzjonijiet preliminari: u jiġifieri, dwar jekk l-azzjoni hijiex tajba minħabba li mhux is-sidien kollha tal-post mixtri mill-atturi qegħdin fil-kawża (it-tieni eċċezzjoni preliminari) u dwar jekk il-kumpannija mħarrka messhiex tinħeles mill-kawża ladarba l-ewwel talba titkellem biss dwar l-imħarrka Doreen Baldacchino u dwar jekk l-azzjoni nbdietx fiż-żmien, ladarba t-talbiet jixxiebhu ma' dawk li jsiru f'azzjoni ta' spoll u l-kawża żgur infetħet żmien wara x-xahrejn minn mindu saru l-bidliet allegati mill-atturi (is-seba' eċċezzjoni preliminari);

Illi, fid-dawl tad-dikjarazzjoni magħmula mill-għaref difensur tal-atturi waqt is-smigħ tas-7 ta' Frar, 2012 u tan-Nota ta' Ċessjoni mressqa mill-atturi fis-17 ta' Mejju, 2012 fil-konfront tal-kumpannija mħarrka, jidher li m'għadx hemm aktar bżonn li l-Qorti tistħarreġ **is-seba' eċċezzjoni preliminari**, ladarba l-mertu tagħha issa huwa eżawrit għal kollox;

Illi **għar-rigward tat-tieni eċċezzjoni preliminari** l-imħarrka tgħid li ladarba l-Awtorita' tad-Djar għandha sehem mill-post mixtri flimkien mal-atturi, il-ġudizzju m'huwiex sħiħ sakemm l-Awtorita' nnifisha ma tkunx ukoll parti fil-kawża u l-kawża, sakemm isir dan, hija nieqsa u ma tistax titmexxa 'l quddiem. Min-naħa tagħhom, l-atturi jisħqu li l-ġudizzju kif inhu huwa sħiħ u ma hemm l-ebda ħtieġa li l-Awtorita' tad-Djar tkun tagħmel parti minn din il-kawża, ladarba l-azzjoni tagħhom hija mibnija fuq il-pussess;

Illi l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta’ integrita’ tal-ġudizzju hija waħda dilatorja li trid titqajjem – bħalma sar f’dan il-każ – fil-bidu tal-kawża. N-natura tal-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ integrita’ tal-ġudizzju hija mibnija fuq tliet (3) konsiderazzjonijiet ewlenin, jiġifieri (i) fuq il-ħtieġa li f’kawża jieħdu sehem dawk kollha li huma interessati fil-kwestjoni, (ii) li jiġi assikurat li l-ġudizzju jkun wieħed effikaċi, u (iii) li jitħares kemm jista’ jkun il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju. B’dan il-mod, li l-ġudizzju jkun wieħed sħiħ għandu jinteressa aktar lill-parti attriċi milli lill-parti mħarrka. Lanqas ma jidher li l-eċċezzjoni hija bażata fuq xi eżiġenza formali, preċiża li tindika nuqqas insanabbli[3];

Illi s-siwi tal-eċċezzjoni tan-nuqqas ta’ integrita’ tal-ġudizzju jrid tabilfors jitqies fil-qafas tan-natura tal-azzjoni li fiha titqajjem dik l-eċċezzjoni. Fil-każ preżenti, l-azzjoni hija waħda pussessorja li, kif ingħad bosta drabi, hija waħda ta’ għamla u karatteristika partikolari msejsa fuq binarji ta’ordni pubbliku u ż-żamma tal-partijiet fl-istat li kienu qabel ma sar l-għamil li jkun allegatament sejjer inaqqas jew ixejjen il-pussess fil-parti attriċi. Minbarra dan, huwa mgħallem ukoll li l-ħtieġa tal-*litis consortio* tas-sidien kollha fil-kawża promossa hija meħtieġa fejn l-azzjoni tkun maħsuba għat-tħassir jew il-bdil ta’ stat ġuridiku wieħed[4]. Fil-każ tal-lum, l-għan tal-atturi huwa dak li jinżammu fil-pusses li huma kienu jgawdu. L-Awtorita’ tad-Djar għandha sehem mill-post mixtri mill-atturi, iżda ma kenitx qiegħda tagħmel użu minnu, u dak is-sehem huwa determinat għal raġunijiet li m’għandhom x’jaqsmu xejn mal-kwestjoni ewlenija mqanqla bl-azzjoni attriċi. Mhux hekk biss, iżda jidher li l-istess Awtorita’ m’għandhiex interess ġuridiku biex hija wkoll titlob mingħand l-imħarrka dak li l-atturi qegħdin jitolbuha;

Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li saru u tal-fatt li l-atturi jibnu l-kawża tagħhom fuq l-imġiba partikolari tal-imħarrka (issa aktar u aktar huwa speċifikatament hekk ladarba huma ċedew il-kawża kontra l-kumpannija mħarrka), l-

---

[3] Ara App Ċiv. **15.1.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Żahra Dedomenico et vs Żahra Dedomenico*** (Kollez. Vol: **LXXVI.i.182**)
[4] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Aġius pro et noe vs Mario Borġ et***

Qorti ma ssibx li l-eċċezzjoni preliminari hija tajba u hija tal-fehma li l-ġudizzju huwa sħiħ għaliex fil-kawża hemm il-partijiet li tassew għandhom l-interess ġuridiku – u l-leġittimazzjoni attiva u passiva – li jkunu fil-kawża u ma jidhirx li hemm ebda ħaddieħor li jmissu qiegħed fil-kawża u m'huwiex;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari billi m'hijiex mistħoqqa fid-dritt u ssib li l-ġudizzju huwa sħiħ;

Tastjeni milli tqis aktar is-seba' eċċezzjoni preliminari fid-dawl tan-Nota ta' Ċessjoni mressqa mill-atturi fis-17 ta' Mejju, 2012 u tad-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat difensur tal-atturi waqt is-smigħ tas-7 ta' Frar, 2012, dwar in-natura tal-azzjoni mressqa minnhom; u

Tordna li s-smigħ tal-kawża jitkompla bit-tressiq tal-provi fil-mertu;

Il-kwestjoni tal-**ispejjeż marbuta ma' din is-sentenza** jitħallew għas-sentenza tal-aħħar.

< Sentenza In Parte >

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