QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tlieta, 6 ta' Ottubru, 2015

Numru 6

Rikors Guramentat Nru. 434/2015

Carmelo Grima

vs

Joseph u Gwendolyn konjugi Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-12 ta' Mejju 2015 li jghid hekk:

1. Illi l-esponent huwa s-sid tal-fond Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann, Kappara.

2. Illi dan il-fond kien mikri lill-intimati sakemm b'sentenza tat-2 ta' Marzu 2015 profferita mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kaz "Carmelo Grima -vs- Joseph Zammit" (Rikors numru 33/2005), l-istess intimati gew sfrattati minn dan il-fond minhabba non-uso u hsarat konsiderevoli;

3. Illi effettivament, kif gie ikkonstatat f'dik id-decizjoni, kif ukoll minn verifiki maghmula minn Perit Arkitett inkarigat "ex parte", il-fond de quo jikkontjieni bosta hsarat strutturali estensivi dovuti ghal non-kuranza u nuqqas ta' manutenzjoni adegwata da parti tal-intimati, matul is-snin li fih damet fis-sehh il-lokazzjoni;

4. Illi ulterjorment, l-istess hsarat ikkagunaw u ser ikomplu jikkagunaw telf ta' introjtu lir-rikorrent ghar-raguni illi l-fond fuq imsemmi ma jistax jinkera u/jew xorta ohra jigi dispost mir-rikorrent qabel ma ssir riparazzjoni strutturali estensiva tieghu;

5. Illi barra minn dan l-istess intimati ghandhom ihallsu arretrati ta' kera tal-fond imsemmi, li komplessivament ilahhqu s-somma ta' sitt elef seba' mija u sitta u sittin ewro u tnejn u tletin centezmu (ewro 6766. 32);

Jghidu ghalhekk l-istess intimati l-ghaliex m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati, fil-veste taghhom ta' inkwilini, ikkagunaw hsarat konsiderevoli fil-fond lilhom gja lokat bl-isem Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann, Kappara;
2. Tillikwida l-ammont ta' dawn il-hsarat, okkorrendo bl-operat ta' perit nominand;
3. Tillikwida ukoll it-telf ta' introjtu gja subit mir-rikorrent, u dak l-iehor li talvolta ghad ibaghti, minhabba l-fatt illi fl-istat attwali li jinsab fih il-fond fuq imsemmi ma jistax jinkera u/jew xorta ohra jigi dispost mir-rikorrent;
4. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrent s-somma hekk likwidata skont it-tieni u t-tielet talbiet in linea ta' danni;
5. Tikkundanna inoltre lill-istess intimati jhallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' arretrati ta' kera hawn aktar il-fuq imsemmi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta' April 2015 kontra l-intimati ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament jigi rilevat illi dina l-Onorabbli Qorti ma hijiex dik kompetenti sabiex itratta dina I-kawza u dana stante Ii I-intimati huma residenti gewwa I-gzira ta' Ghawdex u ghalhekk I-gurisdizzjoni ghandha tigi determinata ghab-bazi tal-privilegium fori. Konsegentement dina I-kawza kellha tigi intavolata quddiem I-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-gurisdizzjoni superjuri taghha;

2. Illi ukoll preliminarjament, I-intimata Gwendolyn Zammit ma hijiex il-Iegittima kontradittrici ghat-talbiet rikorrenti u dana stante Ii hija qatt ma kriet minghand ir-rikorrent jew I-awturi tieghu l-fond in kwistjoni u konsegwentement qatt ma kellha relazzjoni guridika mar-rikorrenti jew I-awturi tieghu;

3. Illi ukoll preliminarjament jigi eccepit illi t-talbiet tar-rikorrent in kwantu imsesja fuq allegati danni huma preskritti ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. IIli ukoll preliminarjament jigi eccepit illi t-talba tar-rikorrent in kwantu imsesja fuq hlas ta' allegati arretrati ta' kera hija preskritta ai termini tal-artikolu 2156(c) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi fil-mertu jigi eccepit illi kull dannu jew hsara Ii talvolta setghet irrizultat fil-fond Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann ma avveratx ruhha ghal xi raguni imputabbli lill-intimati u konsegwentement ma humiex responsabbli ghad-dannu jew hsara allegatament sofferta mir-rikorrent u wisq anqas I-intimati ghandhom jigu ikkundannati jhallsu xi danni lir-rikorrent. Illi ghalhekk I-ewwel, t-tieni, t-tielet u r-raba talba tar-rikorrent ghandhom jigu michuda;

6. Illi fi kwalunkwe kaz il-quantum tad-danni reklamati jridu jigu ipprovati u I-intimati qeghdin jlrriservaw Ii jressqu eccezzjonijiet ulterjuri fir-rigward meta u jekk issir il-prova dwar I-istess;

7. Illi l-intimati ma ghandhom ihallsu ebda kera lir-rikorrent u dana ghal ragunijiet validi fil-ligi u dana kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza u ghalhekk il-hames talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda;

8. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-Ligi;

Rat l-atti u noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat

Il-konvenuti qed iressqu l-eccezzjoni tal-privilegium fori billi huma resident f'Ghawdex.

L-artikolu 50 tal-Kap. 12 ighid illi:

> il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) ... hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' kull pretensjoni kontra l-persuni li joqogħdu jew li ghandhom ir-residenza taghhom ordinarja fil-Gzira ta' Ghawdex jew ta' Kemmuna, kif ukoll ta' dawk il-kawzi l-ohra kollha li l-liġi tghid espressament li ghandha tiehu konjizzjoni taghhom dik il-qorti.

U skond l-artikolu 741(c) tal-Kap. 12:

> L-eccezzjoni tal-inkompetenza tal-qorti tista' tinghata -
> (c) meta hu moghti lill-konvenut il-beneficcju li jigi msejjah quddiem qorti partikolari.

Kif izid l-artikolu 767 tal-Kap. 12:

> Il-beneficcju msemmi fl-artikolu 741(c) hu moghti lill-persuni li joqoghdu fil-Gzira ta' Malta rigward il-qrati ta' dik il-Gzira, u lil dawk li joqoghdu fil-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna rigward il-qorti ta' dawk il-Gzejjer.

Il-privilegium forsi jispicca:

1. Meta l-ghadd ta' konvenuti li jghixu Malta u Ghawdex hu indaqs (art. 769);

2. Meta l-obbligazzjoni, li dwarha hi l-kawza, ghandha skond il-ftehim tigi ezegwita fi gzira partikolari (art. 770);

3. Meta jkun hemm rinunzja ghalih mill-persuna li ghandha jedd ghalih (art. 772).

Applikati dawn il-principji, din hi kawza ghad-danni u arretrati ta' kera in konsegwenza ta' kawza ta' zgumbrament kontra l-konvenut deciza fit-2 ta' Marzu 2015 mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-konvenut kien jikri l-fond Villa Vienna, Flat 3, Triq Antonio Schembri, San Gwann. Hu ghalhekk pacifiku illi l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja bejn il-kontendenti kienu jirreferu ghal fond mikri f'Malta u fejn l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-imsemmi ftehim ta' kera kienu marbuta mal-fond mikri li jinsab fil-gzira ta' Malta. Kwindi japplika l-eccezzjoni ghal regola tal-previlegium fori ghax l-obbligazzjonijiet tal-kerrej naxxenti mill-ftehim ta' kera kellhom jigu esegwiti f'Malta essendo l-kirja kienet marbuta ma' fond f'Malta (ara **Maria Bezzina vs J. Grech Limited**, QM (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri 13/10/2009, u **John Borg vs Savatore Bonnici**, App 19/11/1954).

Hu minnu illi l-kawza in kwistjoni tittratta danni fil-fond mikri u arretrati ta' kera, pero apparti li l-pretensjoni tad-danni huma konsegwenza tal-obbligu tal-inkwilin li jzomm il-fond fi stat tajjeb kif inhu prezunt li inkera, il-Qrati taghna sostnew illi azzjoni accessorja hi rigwardata fuq l-istess bazi tal-azzjoni principali purche naxxenti minn rapport kontrattwali (ara **Zammit vs Debono**, App 28/05/1917 Vol. XXIII I 911).

Kwindi anki jekk ghal grazzja tal-argument din il-kawza kellha titqies bhala accessorja ghal kawza ta' zgumbrament tapplika l-eccezzjoni ghar-regola tal-privilegium fori.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-privilegium fori u tiddikjara ruhha kompetenti tisma' din il-kawza. Spejjez ghall-konvenuti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur