Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum il-Gimgha 23 ta' Ottubru 2015

Rikors Guramentat numru:- 20/2014JVC

Kevin Zammit

Vs

Adeodato Mercieca; Carmel Debattista; Daniel Cilia, Dr. Anton Gauci u b'digriet tas-6 ta' Novembru tas-sena elfejn u erbatax gew kjamati fil-kawza Theresa Mercieca, Theresa Debattista, Antonia Cilia u Alexandra Gauci Farrugia

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat ta' l-attur fejn ippremetta:

1. Illi l-esponent ottjena permess validu ghall-izvilupp nhar it-8 ta' Gunju 2012 mahrug mill-Awtorita' Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar li jgib in-numru **PA/05793/09**. Dan il-permess jikkonsisti fi zvilupp tal-arja li tigi sovrastanti il-korp ta' bini gia ezistenti 'Cerna', fi Triq ir-Ranciz c/w, Triq ir-Rabat, Xlendi, Ghawdex;

2. Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-appartamenti ndividwali sottostanti ghall-arja fejn ha jsir parti mill-izvilupp propost;

3. Illi fil-kuntratti ta' akkwist tal-konvenuti jew min ippreceda mill-konvenuti fit-titolu, kif ser jigu pprezentati fil-kawza, gie specifikat univokament fil-kuntratti kollha mill-vendituri dak iz-zmien illi:

   a. Il-bejgh tal-appartamenti saru minghajr l-arja taghhom;

   b. L-arja/l-bejt tibqa' proprjeta' tal-vendituri bid-dritt li jistghu jinbnew sular jew sulari addizjonali;

   c. Is-servitujiet fix-shafts u partijiet ohra komuni japplikaw ghall-appartamenti sovrastanti ezistenti u anke ghal dawk li jistghu jinbnew 'il quddiem fuq il-bejt;

d. Mhux il-kompraturi (qua konvenuti) kollha jgawdu l-istess drittijiet fuq il-bejt.

4. Illi l-attur minghajr pregudizzju kien avvicina b' mod informali lill-konvenuti sabiex *inter alia* jkunu nfurmati bl-izvilupp propost u kif fl-izvilupp propost kien qed jigi allokat spazju bizzejjed ta' bejt ghall-inxir ghall-uzu esklussiv biss tal-konvenuti;

5. L-attur kien offra ukoll illi a spejjez tieghu kien sejjer jirriloka t-tankijiet tal-ilma u aerials ghal fuq l-oghla bejt mhux parti mill-bejt riservat ghall-inxir;

6. Illi l-parti l-ohra ghalkemm b'titubanza min minnhom, oggezzjonat ghall-izvilupp kif propost u nterpellat lill-esponent sabiex ma jwettaqx dan l-izvilupp kif kien qed jigi propost;

7. Illi l-attur b'korrettezza kien interpella diversi drabi lill-parti l-ohra u anke ghamel laqgha maghhom sabiex jintlahaq akkordju fejn jigi maqbul *modus operandi* li jibbenefika minnu kulhadd;

8. Illi n-naha l-ohra baqghet ferm issostni li ghandha jedd tibqa' tuza l-bejt kif inhu b'hekk jibqa' fis-sehh l-*istatus quo* u ghalhekk ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet;

9. Illi l-esponent kellu kull interess illi jissorvola din il-kwistjoni qabel ma jibda l-izvilupp bi dritt, ghaldaqstant l-attur ma kellu l-ebda triq ohra hlief li jipprocedi b'din il-kawza.

Illi talab li dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi anke permezz ta' espert tekniku mahtur minn din l-Onorabbli Qorti, li ghandu jkun hemm porzjoni ta' bejt riservat ghall-inxir ghal min minnhom mill-konvenuti fil-livell tal-penthouse tal-kejl indikat fil-pjanta tal-izvilupp propost jew kejl verjuri li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur jista' jaghmel dawk ix-xoghlijiet necessarji fil-komun kif ukoll jestendi l-partijiet komuni sabiex jaqdi l-units il-godda li huma ppjanati li jsiru fl-izvilupp il-gdid;

3. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur ghandu dritt juza l-access ghall-izvilupp propost kif indikat fil-pjanti approvati tal-permess mahrug li jgib in-numru PA/05793/09;

4. Tordna sabiex titwaqqaf l-Homeowners' Association skont il-Ligi u eventwalment tigi mplementata sistema li tirregola l-partijiet komuni u dana fi zmien stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti wara li jsir l-izvilupp il-gdid.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluz dawk tal-ittra legali datata 16 ta' Marzu 2013 u l-ittri ufficjali ta' l-1 ta' Awissu 2013 u tas-17 ta' Frar 2014, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni ohra ghad-danni spettanti lill-attur skont il-Ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi qabel xejn il-premessi tar-rikors guramentat ghandhom ikunu enumerati skont il-ligi.

2. Illi fl-ewwel lok hemm il-mankanza ta' l-interess guridiku fl-attur stante illi minn dak li kien zvela l-attur innifsu sid l-arja msemmija fir-rikors guramentat hija IAS Limited.

3. Illi fit-tieni lok il-konvenuti ma humiex is-sidien assoluti tal-proprjetajiet rispettivi stante illi marthom hija koproprjetarja.

4. Illi ukoll fuq lineja preliminari t-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat jew uhud minnhom ma jirrizultawx mill-premessi.

5. Illi ukoll fuq lineja preliminari whud mit-talbiet ma jaqghux fil-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti izda fil-kompetenza tac-Centru Malti ta' l-Arbitragg, bhala arbitragg mandatarju fit-termini tal–Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta).

6. Illi wkoll fuq linja preliminari ma jirrizultax mill-premessi f'liema vesti l-attur qed jaghmel din il-kawza;

7. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-attur ma ghandu l-ebda dritt illi jizviluppa l-arja tieghu jekk kemm-il darba ser jillimita l-area ta' l-inxir ta' l-esponenti. Illi fl-akkwisti taghhom il-konvenuti ghandhom id-dritt li juzaw <u>il-bejt kollu</u>, ghall-inxir kif ukoll ghal skopijiet ohra meqjusa normali. Is-sid ta' l-arja ghandu dritt li jibni l-arja purke d-drittijiet tal-konvenuti jigu trasferiti fuq l-oghola bejt. L-izvilup propost huwa tali illi l-arja ta' l-oghla bejt mhux ser tkun in uzu tant illi l-anqas hija accessibbli u ghalhekk id-drittijiet ta' l-esponenti godenti fuq il-bejt tal-fond ma jistghux jigu trasferiti ghal fuq l-oghla bejt kif jistipula l-kuntratt ta' l-akkwist. Fid-dawl ta' dan l-izvilupp propost, gialadarba jelimina l-uzu ta' l-oghla bejt ma jistax jigi accettat. Dan in-nuqqas ma jistax jigi sanat billi wiehed jaqbad xi bicciet ta' rqajja partikoli zghar ferm u jindikhom bhala zoni ghall-inxir, specjalment meta dawn huma ferm zghar komparati mal-bejt initer u meta jidher illi l-

izviluppatur qed jinsa d-dritt l-iehor ta' uzu ghall-iskopijiet kollha normali kif jiddefinixxu l-kuntratti.

8. Illi l-izvilupp propost ghandu jigi meqjus minn dak li gie approvat fil-permessi mahruga mill-Awtorita ta' Malta ghall-Ambjent u Ippjanar. Jidher illi ghalkemm l-attur esebixxa speci ta' permess intitolat 'non executable permit' ma esebiex il-pjanti ta' mal-permess, izda pprova jizvija billi esebixxa pjanta differenti li biddel u dawwar kif irid hu.

9. Illi l-esponenti qatt ma oggezzjonaw ghall-izvilupp ta' l-arja nnifsu . Huma oggezzjonaw biss ghall-fatt illi bil-mod kif inhu propost l-izvilupp id-drittijiet taghhom ta' uzu tal-bejt u nxir u kull uzu iehor kif defenit bil-kuntratt ta' l-akkwist ser jigu mittiefsa.

10. Illi l-esponenti qatt ma oggezzjonaw illi s-sid ta' l-arja jestendi l-partijiet komuni, f'kaz li jaghmel zvilupp li ma jilledix id-drittijiet taghhom. Izda s-sid ta' l-arja f'dan il-kaz riedet illi tkisser il-kaxxa tat-tarag kollha kemm hi u tirrendi l-proprjetajiet tal-konvenuti naccessibbli ghal xi zmien; riedet iddejjaq il-kaxxa tat-tarag, b'mod li t-tarag jigi aktar oneruz; u riedet sahansitra tispostja l-bibien tal-units individwali, b'mod illi allura taghmel alterazzjonijiet strutturali fil-proprjeta' tal-konvenuti.

11. Illi barra minn hekk s-sid ta' l-arja dejjem ried illi jizviluppa wkoll arja illi tigi fuq proprjetajiet ohrajn fil-vicinanzi u jaghmel dawn il-proprjetajiet kollha accessibbli mill-kaxxa tat-tarag tal-konvenuti b'mod illi allura kull servitu kien ser jigi gravat, u b'mod illi d-drittijiet tal-kondominji konvenuti kienu ser jigu pregudikati

12. Illi ghalhekk s-sid ta' l-arja ma ghandux ikun permess jaghmel xoghlijiet ohra ghajr l-estensjoni tat-tarag ezistenti u dan sa fejn ma jilledix id-drittijiet ta' l-esponenti.

13. Illi dwar it-tielet talba sid l-arja ma ghandux ikollu l-access bil-modalitajiet kif imsemmi f'dik it-talba, izda access kif jistipula l-kuntratt, cioe' access li ma jbiddilx l-kaxxa tat-tarag ezistenti izda biss izid maghha u dan f'kaz biss illi l-izvilupp ta' l-arja jkun wiehed li ma jilledix id-drittijiet tal-konvenuti.

14. Illi dwar ir-raba' talba li ma tirrizultax mill-premessi u li ma hijiex kompetenza ta' din il-Qorti jinghad ukoll illi apparti illi l-attur ma ghandux dritt ghat-talba kif intavolata.

15. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

16. Illi din ir-risposta qed issir wahda unika ghall-konvenuti kollha stante s-similarita' ta' l-istess u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-konvenut

Adeodato Mercieca li ghandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti in eccezzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Gunju, 2014 l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti giet irtirata wara li l-Qorti ordnat illi l-paragrafi tar-rikors guramentat jigu enumerati;

Rat illi permezz tal-verbal datat 6 ta' Novembru, 2014 giet irtirata wkoll it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti b'riserva ghall-ispejjez inkorsi wara li l-Qorti laqghet it-talba ghall-kjamat fil-kawza ta' Teresa Mercieca, Teresa Debattista, Antonia Cilia u Alexandra Gauci Farrugia;

Rat illi permezz tal-istess verbal il-provi baqghu jingabru fir-rigward tat-tieni, ir-raba', l-hames u s-sitt eccezzjonijiet;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Gunju, 2015 l-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum fuq it-tieni, ir-raba', l-hames u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti bil-fakulta' lill-partijiet li jesebixxu sottomissjonijiet f'terminu mpost fuqhom.

Rat il-provi, dokumenti u xhieda kollha mressqa.

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

<u>Ikkunsidrat:</u>

Illi l-erba' eccezzjonijiet li l-Qorti giet mitluba tqis u tiddeciedi permezz ta' din id-decizjoni huma t-tieni, ir-raba', l-hames u sitt wahda li jaqraw kif isegwi:

'**2.** Illi fl-ewwel lok hemm il-mankanza ta' l-interess guridiku fl-attur stante illi minn dak li kien zvela l-attur innifsu sid l-arja msemmija fir-rikors guramentat hija IAS Limited.'

'**4.** Illi ukoll fuq lineja preliminari t-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat jew uhud minnhom ma jirrizultawx mill-premessi.'

'**5.** Illi ukoll fuq lineja preliminari uhud mit-talbiet ma jaqghux fil-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti izda fil-kompetenza tac-Centru Malti ta' l-Arbitragg, bhala arbitragg mandatarju fit-termini tal–Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta).'

'**6**. Illi wkoll fuq linja preliminari ma jirrizultax mill-premessi f'liema vesti l-attur qed jaghmel din il-kawza.'

Illi l-Qorti jkollha mill-ewwel tammetti li mir-rikors guramentat biss kien ferm difficli ghaliha li tifhem xi pretensjonijiet kien qed ivanta l-attur, f'liema vesti kien qed jintavola l-kawza kif ukoll li tqabbel dak premess mat-talbiet li finalment gew posti fir-rikors guramentat. Tant hu hekk li kien biss wara diversi seduti fejn bdew jitressqu l-provi miz-zewg partijiet li l-istess Qorti bdiet tifhem ezattament dak li kien qed jippretendi l-attur u f'liema vesti kien qed jaghmel il-pretensonijiet tieghu.

Jirrizulta fil-fatt li l-konvenuti kollha huma kollha sidien ta' appartamenti li jgibu l-indirizz Cerna, fi triq ir-Rancis c/w, Triq ir-Rabat, Xlendi, Ghawdex. Il-kuntratti ta' xiri tal-proprjeta' saru bejn wiehed iehor ilkoll lejn l-ewwel snin tas-snin 90, liema appartamenti nxtaw minghand terzi mhux involuti f'dawn il-proceduri. Kopja tal-kuntratti gew esebiti fl-atti. Is-sidien originali zammew il-proprjeta' tal-arja ta' din il-blokka ta' appartamenti u zewg blokok ohra adjacenti.

Jirrizulta li fil-vesti tieghu personali l-attur Kevin Mercieca dahal f'konvenju mas-sidien tal-arja tal-blokka bl-isem Cerna u taz-zewg blokok adjacenti liema konvenju jgib id-data tal-11 ta' Dicembru tas-sena 2009 (esebit a fol. 63). Il-validita' tal-konvenut kienet sal-ahhar ta' Awwissu, 2010. Fil-mori tal-kawza tqajmet ukoll in diskussjoni l-kwistjoni dwar jekk il-konvenju kienx fil-fatt imgedded fil-mument li giet intavolata l-kawza. L-attur sabiex jirribatti ghal dan il-kwezit esebixxa ftehim iehor datat 18 ta' April, 2015 (fol. 85) u li ghalhekk sar fil-mori tal-kawza li minnu jirrizulta li l-attur u t-terzi sidien tal-arja ghamlu referenza ghall-konvenju precedenti tal-11 ta' Dicembru tas-sena 2009 u ddikjaraw kif isegwi:

'Bis-sahha tal-prezenti l-partijiet jikkonfermaw u jirratifikaw l-imsemmi konvenju fl-intier tieghu u qed jestendu l-validita' ta' l-istess konvenju sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015)' (fol. 87).

Giet ukoll esebita l-ircevuta tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni datata wkoll mill-anqas sena wara li nfethet il-kawza odjerna (04/05/2015 – a fol. 82) li tindika li l-istess konvenju tal-11 ta' Dicembru tas-sena 2009 gie estiz sal-31 ta' Dicembru, 2015. F'dan id-dokument in-numru moghti lit-tieni skrittura huwa l-istess moghti originarjament fis-sena 2009 kif jidher u komparat mid-dokument esebit a fol. 67.

Jirrizulta mill-konvenju esebit a fol. 63 illi l-attur obbliga ruhu li jixtri l-arja ta' fuq il-blokka tal-konvenuti kif ukoll l-arja taz-zewg blokok adjacenti. Permezz tal-istess konvenju huwa gie awtorizzat japplika f'ismu ghall-permess ta' zvilupp sabiex jizviluppa l-arja tat-tliet blokok f'bini ta' zewg sulari ohra. Fil-konvenju jinsabu ripetuti d-drittijiet riservati favur is-sidien tal-appartamenti ta' taht fosthom il-konvenuti kif isegwi:

'Inkluz f'din il-weghda ta' bejgh hemm ukoll l-entrati ghat-tliet korpi ta' bini, it-tarag u l-kaxxa tat-tarag sal-oghla bejt rizultanti u l-arja tal-istess kaxxa tat-tarag minghajr limiti fl-oghli. B'dan illi dawn il-partijiet komuni u l-kaxxi tat-tarag ghandhom jigu trasferiti kif soggetti ghas-servitu' ta' uzu u tgawdija in perpetwu favur kull wiehed mill-units formanti parti minn dawn it-tliet korpi ta' bini u dan inkluz favur il-units fil-ground floor level u anke

dawk illi jista' jkollhom access direttament mit-triq. Dawn l-istess units formanti parti minn dawn it-tliet zviluppi jgawdu s-'servitu' wkoll tat-tqeghid u installazzjoni tal-water u electricity meters fl-entrati tal-blokki rispettivi. Dawn il-kaxxi tat-tarag ghandhon jigu trasferiti wkoll kif soggetti ghal kwalunwke servitu' u drittijiet ezistenti.'

L-arja fuq deskritta ghandha tinbiegh kif soggetta ghas-servitujiet kollha msemmija fl-atti tal-bejgh tal-units formanti parti mill-istess zvilupp ossija mill-istess tliet korpi ta' bini mill-istess vendituri jew l-aventi kawzi lil terzi nkluz ghas-servitu favur kull wiehed minn dawn l-istess units – anke dawk li huma direttament mat-toroq pubblici u li ghandhom access indipendenti – tat-tqeghid ta' tank tal-ilma u television aerial u kif soggetta ghad-dritt tal-uzu tal-bejt ghall-iskopijiet kollha normali nkluz ghall-inxir tal-hwejjeg favur dawn l-istess units kollha.' (fol. 64 - 65).

Jirrizulta mill-atti a fol. 8 tal-process li nhar it-8 ta' Gunju, 2012 inhareg permess ta' zvilupp *'non-executable'* favur l-attur Kevin Zammit. Mill-istess permess jidher li dan huwa *'non-executable'* minhabba li hemm kundizzjoni ta' hlas (kundizzjoni numru 2) u ghalhekk qabel din tithallas il-permess proprio li bih ikun jista' jibda l-izvilupp ma jinghatax lill-applikant. Il-Qorti rat ukoll illli a fol. 13 tal-process giet esebita pjanta tal-allegat zvilupp propost pero' fuq din il-pjanta ma hemmx it-timbri tal-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar li jikkonfermaw li huma l-pjanti li gew approvati permezz tal-permess ta' zvilupp esebit bin-numru PA 5793/09.

Il-Qorti rat ukoll li wara l-ghoti tal-permess ta' zvilupp imsemmi bdew diversi diskussjonijiet bejn l-attur u l-konvenuti u ntbaghtu diversi ittri, anki ittri ufficcjali. Jidher li l-partijiet ma qablux bejniethom kif ghandu jsir l-izvilupp principalment ghar-ragunijiet li l-izvilupp propost skont il-konvenuti jilledi d-dritt taghhom ghall-uzu kollu tal-oghla bejt kif ukoll ghaliex l-izvilupp jinkludi tibdil strutturali fil-kaxxa tat-tarag tal-blokka taghhom u sahansitra c-caqliq tal-bibien ta' uhud mill-appartamenti. Apparti dan l-attur jidher li qed jipproponi li l-appartamenti l-godda, anki dawk fuq l-arja taz-zewg blokok l-ohra adjacenti jkunu accessibbli unikament mill-kaxxa tat-tarag tal-blokka fejn ghandhom l-appartamenti l-konvenuti.

Mill-ittri esebiti fosthom a fol. 43 sa 49 tal-process, evidentement il-partijiet ma waslux ghall-ftehim u l-attur fetah din il-kawza. Mill-korrispondenza esebita jirrizulta li l-attur kien qed jghid lill-konvenuti li qed jagixxi ghan-nom tal-Kumpanija IAS Ltd. Fl-affidavit tieghu a fol. 62 tal-process jispjega c-cirkustanzi wara dan kollu u jispjega li huwa applika mal-MEPA f'ismu ghaliex il-konvenju ghamlu f'ismu izda:

'Nghid illi t-trattattivi mas-sidien tal-appartamenti ezistenti ikkoncernata (qua konvenuti f'din il-kawza) saru minni ghan-nom tal-kumpanija IAS Ltd. Peress illi x-xoghlijiet li kienu qed jigu proposti anke b'referenza partikulari ghax-xoghlijiet li jinvolvlu l-kaxxa tat-tarag u l-lift li huma ukoll estranei ghal din il-kawza kienu ser isiru mill-kumpanija msemmija. Nghid illi jien nagixxi ghan-nom ta' IAS Ltd. in kwantu fil-kapacita' ta' direttur u azzjonist tal-istess kumpanija.

Nghid illi eventwalment kont wasalt fi stadju fejn ipprezentajt abbozz ta' ftehim lis-sidien tal-appartamenti ezistenti (qua konvenuti) fejn fiha kelli nidher ghan-nom ta' IAS Ltd. Appuntu bhala "L-izviluppatur tal-arja".'

Minn dak suespost jirrizulta lill-Qorti li fid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna, l-attur ma kienx is-sid tal-arja koncernata wisq anqas tal-partijiet komuni u din is-sitwazzjoni tidher li ghadha tippersisti sal-lum kif ukoll ma tressqet l-ebda prova li l-konvenju in kwistjoni dakinhar li nfethet il-kawza kien almenu mgedded tant li l-iskrittura li permezz taghha suppost gie mgedded l-ewwel konvenju saret fil-mori tal-kawza u hija datata 18 ta' April, 2015.

<u>L-eccezzjoni tan-nuqqas ta' interess guridiku:</u>

Il-konvenut jeccepixxi permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom:

'2. Illi fl-ewwel lok hemm il-mankanza ta' l-interess guridiku fl-attur stante illi minn dak li kien zvela l-attur innifsu sid l-arja msemmija fir-rikors guramentat hija IAS Limited.'

Fil-mori tal-kawza, ghaliex kif gia inghad ir-rikors guramentat huwa ferm nieqes minn dettalji li jindikaw min hu s-sid tal-arja in kwistjoni, irrizulta li lanqas is-socjeta' IAS Limited ma hi s-sid tal-arja in kwistjoni izda ghadhom sidien il-persuni li originarjament bieghu lill-konvenuti u li dahlu f'konvenju mal-attur.

Dwar l-interess guridiku l-Mattirolo kif kwotat fil-kawza fl-ismijiet **Negte Edgardo Moore vs. Onor. Joseph Huber noe,** Appell Civili datat 25 ta' Mejju, 1932 (Kollez. Vol. XXV.i.506) jghid:

'il mezzo di tutelare un diritto leso o immediatamente minaccato non puo' essere esecitato senza un interesse, essendo assiomatico he l'interessa e' la misura delle azino ed e' il motivo che giustifica l'accesso alle aule di giustizia. In altri termini, non basta che' ci sia il diritto astratto per aprire l'adito all' eservizio di una aione, ma occorre che ci sia l-interesse come condizione essenziale per poter allegare e dimostrare in tribunale tale diritto.'

Fil-kawza fl-ismijiet **Pietro Paolo Borg vs. Giuseppe Caruana** deciza milll-Qorti tal-Appell, Sede Civili datata 3 ta' Dicembru, 1984:

'In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt gudizzjarju Civili li l-interess hu l-mizura tal-azzjoni u r-rekwizit tal-interess hu ndispensabbli ghall-proponibilita' ta' domandi fi kwalunkwe sede ta' gurisdizzjoni kontenzjuza. L-interess hu l-bazi tal-azzjoni u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess. L-attur fil-gudizzju jrid ikollu nteress jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment taghha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultament – vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta. U l-interess irid ikun gia twieled u jrid ikun attwali, biex jiggustifika l-azzjoni. Biex wiehed jipproponi domanda f'gudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bzonn illi jkollu nteress fiha, jigifieri hemm bzonn illi d-domanda ggiblu rizultat utili; liema interess irid ikun legittimu u konkret.'

Jirrizulta lil din il-Qorti li dakinhar li giet intavolata l-kawza odjerna l-attur ma kienx ghadu fuq konvenju sabiex jixtri l-arja in kwistjoni u dan ghaliex kien skada f''Awissu tas-sena 2010. Ma tressqet l-ebda prova quddiem din il-Qorti li l-konvenju kien rega' gie mgedded sad-data tal-prezentata tal-kawza. L-unika prova li tressqet kienet li dan gie validat permezz ta' skrittura datata 18 ta' April, 2015 cioe' ferm wara l-prezentata tal-kawza. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li s-success tat-talbiet tal-attur fir-rikors guramentat odjern ma kien ser ikollhom l-ebda rizultat vantaggjuz ghalih dakinhar li gie pprezentat ir-rikors stante li ma kellu l-ebda tip ta' titolu jew pretensjoni fil-konfront tal-arja in kwistjoni. Ghandu jinghad izda li ghalkemm huwa minnu li l-interess guridiku huwa kuncett li tradizzjonalment kien jinghata interpretazzjoni aktar ristretta filwaqt li llum inghata mill-Qrati interpretazzjoni aktar wiesgha, u filwaqt li wiehed jista' jargumenta forsi anki b'success li min jinsab fuq konvenju sabiex jixtri proprjeta' allura jista' jitqies li ghandu l-interess guridiku sabiex jipproponi kawza bhal dik odjerna, f'dan il-kaz partikolari la darba jirrizulta li sahansitra l-konvenju kien skada u kienu ilu ferm li skada dakinhar li giet prezentata l-kawza l-Qorti ma tqisx li anki l-interpretazzjoni l-aktar wiesgha tal-kuncett ta' nteress guridiku ma tinkludix l-azzjoni attrici.

In linea mal-gurisprudenza hawn fuq kwotata li taghti sommarju ferm dettaljat tal-kuncett tal-interess guridiku, l-interess guridiku jrid ikun 'gia twieled' mal-intavolar tal-kawza u jrid jippersisti tul il-kawza kollha. Fil-kaz odjern, dakinhar tal-intavolar tal-kawza d-dritt tal-attur se mai kien mhux biss twieled mal-konvenju izda miet mal-iskadenza tieghu. Il-Qorti tqis li mhux bizzejjed li aktar minn sena wara l-intavolar tal-kawza, l-attur jaghmel tentattiv sabiex isalva l-proceduri billi jottjeni estensjoni b'lura tal-konvenju in kwistjoni stante li xorta wahda dakinhar li giet istitwita l-kawza kien jonqos fih l-interess guridiku *ab inizio*.

In vista ta' dak kollu suespost, il-Qorti tqis li t-tieni eccezzjoni mqajma mill-konvenuti hija legalment gjustifikata u jisthoqq li tigi milqugha.

<u>L-eccezzjoni li uhud mit-talbiet ma jirrizultawx mill-premessi u li ma jirrizultax mill-premessi f'liema vesti l-attur qed jaghmel it-talbiet tieghu:</u>

Illi r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti taqra:

'**4.** Illi ukoll fuq lineja preliminari t-talbiet kontenuti fir-rikors guramentat jew uhud minnhom ma jirrizultawx mill-premessi''

filwaqt li s-sitt eccezzjoni taqra kif isegwi:

'**6**. Illi wkoll fuq linja preliminari ma jirrizultax mill-premessi f'liema vesti l-attur qed jaghmel din il-kawza.'

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-eccezzjonijniet. Fil-fatt, kif gia ndikat aktar 'il fuq, il-Qorti sabitha ferm difficli li tipprova tifhem il-pretensjonijiet tal-attur kif

kontenuti fir-rikors guramentat tieghu qabel ma ngabru l-provi li jinsabu fl-atti llum. Ir-rikors guramentat wahdu ftit li xejn jinftiehem.

Jekk wiehed jiehu kont tal-premessi biss tar-rikors guramentat wiehed jifhem li l-attur ghamel applikazzjoni ta' zvilupp ghall-arja li tigi fuq il-blokka tal-appartamenti tal-konvenuti. L-attur izomm lura milli jaghti nformazzjoni dwar x'tip ta' titolu ghandu fuq l-arja in kwistjoni ghajr li jissottometti li kien hu li ottjena l-permess. Dan allura jaghti raguni lill-konvenuti ai termini tas-sitt eccezzjoni taghhom u cioe' li l-attur ma jghidx f'liema vesti huwa qed jintavola l-kawza. In oltre, il-premessi jkomplu jghidu li nhareg il-permess izda l-konvenuti ma qablux kif kellu jsir dan l-izvilupp u ghalhekk l-attur jghid li kien kostrett jiftah il-kawza odjerna. Fil-premessi tissemma' li l-problema li nqalghet bejn il-partijiet kienet il-kwistjoni tal-inxir u jissemma' wkoll l-obbligu tar-rilokazzjoni tat-tankijiet tal-ilma u aerials.

Il-Qorti tikkoncedi li l-ewwel talba tista' b'xi mod tigi kunsidrata li hija riflessa fil-premessi ghaliex jissemma' l-inxir izda fil-premessi ma jissemma' xejn dwar il-partijiet komuni li huma l-pern tat-tieni talba attrici, dwar id-dritt ta' uzu tal-access mill-blokka li huwa l-pern tat-tielet talba attrici u wisq anqas tissemma' xi kwistjoni dwar il-'Homeowner's Association.'

Illi l-artikolu 156 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jirrikjedi s-segwenti:

'(1) Ir-rikors guramentat ghandu jitlesta mill-attur u ghandu jkun fih –
(a) dikjarazzjoni li tfisser b'mod car u sewwa l-oggett tal-kawza f'paragrafi numerati separatament, sabiex isahhah it-talba tieghu u jiddikjara wkoll liema fatti huwa jaf bihom personalment;
(b) ir-raguni tat-talba;
(c) it-talba jew it-talbiet li ghandhom ikunu enumerati.'

Il-Qorti qieset li ghalkemm huwa minnu li dan l-artikolu tal-ligi nghata nterpretazzjoni wiesa' b'dana li jekk il-kawzali fir-rikors guramentat ikunu u jistghu jigu dedotti almenu b'mod lakoniku allura r-rikors ma jkunx null[1], fil-kawza odjerna jirrizulta li hija nieqsa kompletament mir-rikors guramentat ir-raguni ghat-tieni, it-tielet u r-raba' talba attrici tant li l-Qorti rnexxielha biss tiddeduci l-bzonn ghat-tieni u t-tielet talba wara li tressqu l-provi mill-konvenuti dwar l-eccezzjonijiet preliminari filwaqt li ghadha s'issa tipprova tifhem ir-raguni ghar-raba' talba attrici stante li l-bzonn taghha fil-fehma tal-Qorti ghadu ma jirrizultax mill-atti. F'cirkustanzi bhal dawn, ir-rikors guramentat tal-attur kif impost huwa ta' pregudizzju kbir ghall-konvenuti stante li rrendiha ferm difficli ghalihom li jressqu difiza adegwata ghal dak mitlub u ghaldaqstant tqis li r-raba' u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti huma wkoll gjustifikati u ghandhom jigi milqugha.

---

[1] Ara Malta Development Corporation vs. Paul Licari, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-22 ta' April, 2004.

<u>L-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza ta' din il-qorti ghal dak li jirrigwarda r-raba talba attrici:</u>

Illi l-hames eccezzjoni tal-konvenuti taqra kif isegwi:

'**5.** Illi ukoll fuq linja preliminari whud mit-talbiet ma jaqghux fil-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti izda fil-kompetenza tac-Centru Malti ta' l-Arbitragg, bhala arbitragg mandatarju fit-termini tal–Att dwar il-Condominia (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta).'

Illi r-raba' talba attrici taqra kif isegwi:

'Tordna sabiex titwaqqaf l-Homeowners' Association skont il-Ligi u eventwalment tigi mplementata sistema li tirregola l-partijiet komuni u dana fi zmien stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti wara li jsir l-izvilupp il-gdid.'

Illi b'referenza ghal din it-talba, stante li ma jinghad xejn fil-premessi tar-rikors guramentat dwar x'wassal lill-attur sabiex jintavola din it-talba l-Qorti tista' biss tippresumi li l-attur in vista tan-nuqqas ta' qbil mal-konvenuti dwar liema regoli ghandhom japplikaw ghall-partijiet komuni (stante li dawk proposti minnu ma kienx hemm qbil maghhom) interpona lill-Qorti r-raba talba kif dedotta. Jirrizulta izda tali eventwalita' wkoll taqa' taht l-Att dwar il-Kondominja, Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta fejn fl-artikolu 25 kif isegwi:

'Meta ma jkunux intaghmlu jew gew approvati regoli skont l-aritkolu 24, kull condominus jista' jipproponi regoli biex jirregoalw il-condominium, u jekk dawn ir-regoli ma jigux approvati mill-condomini l-ohra, il-kwestjoni tal-addozzjoni ta' dawk ir-regoli ghandha tigi riferita ghall-arbitragg, u l-arbitru ghandu jiddeciedi dwar jekk dawn ir-regoli ghandhomx jigu adottati bi jew minghajr emendi.'

L-artikolu 26 tal-Kap. 398 jkompli jghid:

'F'kull tilwima li skont dan l-Att ghandha jew tista' tigi riferita ghall-arbitragg, ghandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbtiragg jew maghmulin tahtu li ghandhom x'jaqsmu ma' arbtiragg mandatorju.'

Ghalhekk stante li jirrizulta lil din il-Qorti li l-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi ghall-vertenza u t-talba kontenuta fir-raba' talba tal-attur u stante li dak l-att jimponi li tilwim dwar dak mitlub mill-attur fir-raba' talba ghandu jitressaq fic-Centru tal-Arbitragg b'mod mandatarju, jirrizulta ghalhekk li l-hames eccezzjoni tal-konvenuti hija wkoll legalment gjustifikata. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghal dak deciz minn din il-Qorti dwar l-interess guridiku tal-attur li fi kwalunkwe kaz jirrizulta li l-attur lanqas biss jikkwalifika bhala *condominus* ahseb u ara kemm jista' jimponi regoli fuq il-condomini l-ohra.

Decizjoni

Għar-raġunijiet suespost, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li mhijiex kompetenti tisma' r-raba' talba attriċi, tilqa' wkoll ir-raba' u s-sitt eċċezzjoni bħala legalment fondati għar-raġunijiet suesposti bil-konsegwenza li r-rikors ġuramentat odjern huwa null u bla effett fil-liġi, tilqa' wkoll it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li jonqos fl-attur l-interess ġuridiku sabiex jintavola l-kawża odjerna u stante li ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess, tiċħad it-talbiet kollha attriċi.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Maġistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Reġistratur

Vera kopja

D/Reġistratur