QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 16 ta' Marzu, 2016

Numru 5

Rikors Guramentat Nru. 811/2015

Mary Rose Bugeja u zewgha Ronald Bugeja,
Yvonne Fenech armla ta' William Fenech,
Carmen Ciappara u zewgha Victor Ciappara,
Maria Crocefissa sive Miriam Bonello,
Theresa Fabri u Matthias Portelli

vs

Joseph Sammut

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-27 ta' Awwissu 2015 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti huma lkoll is-sidien tal-appartamenti numri wiehed sa sitta tal-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Marimina Court, li jinsab fi Triq it-Tabib Robert Naudi gewwa l-Imsida u dan kif juru l-annessi kuntratti ta' akkwist (Dok. A-F), filwaqt li l-intimat huwa s-sid tas-seba' appartament, liema huwa qed jallega li hija penthouse;

2. Illi recentement u cioe propju nhar l-4 ta' Awwissu 2015, l-intimat baghat ittra legali lill-esponenti, sidien kollha tal-appartamenti numru wiehed sa sitta, (Dok. G) li permezz taghha allega illi fil-blokka in kwistjoni hemm certu rregolaritajiet, u dan skontu fid-dawl tal-fatt li l-appartament tieghu huwa penthouse u ghalhekk unilateralment u minghajr fl-ebda mument ma kkonsulta jew gab il-kunsens tal-esponenti, iddecieda li ser iwettaq xoghlijiet rimedjali fil-jiem li gejjin, biex jigi konformi mal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u dana billi jimbarra l-access li kull resident ghandu ghall-bejt;

3. Illi jghid x'jghid l-intimat, il-kuntratti ta' akkwist tal-esponenti kollha jaghmluha cara illi huma ghandhom id-dritt ta' uzu tal-bejt, inkluz ghall-inxir, liema dritt ser jinqered ghal kollox, jew jigi serjament diminwit, kemm-il darba l-intimat iwettaq ix-xoghlijiet li behsiebu jaghmel. L-istess kuntratti jindikaw wkoll illi l-esponenti ghandhom sehem mit-tarag in kwistjoni;

4. Illi dan id-dritt ta' access u uzu tal-bejt kien fuq kollox element materjali u determinanti sabiex l-esponenti jakkwistaw l-appartamenti rispettivi taghhorn u huwa dritt li ilu jezisti s-snin;

5. Illi f'kull kaz, u bla pregudizzju ghall-premess, skont l-anness estratt mehud mill-website tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar is-sid originali tal-art, certu Tarek Gad li min ghandu inxtraw l-appartamenti in kwistjoni u li llum hadd ma jaf x'sar minnu, applika u ottjena l-permess biex fuq l-art in kwistjoni jibni sitt (6) appartamenti biss (Dok. H);

6. Illi ghalhekk, sa fejn jafu l-esponenti, huwa proprju l-appartament numru sebgha appartenenti lill-intimat li huwa rregolari, u f'kull kaz mibni kontra l-jeddijiet tal-esponenti li kontrattwalment kellhom l-uzu u l-godiment tal-bejt intier. Konsegwentement, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti bl-ebda mod ma ghandhom ibatu ghal kwalsiasi iregolaritajiet ta' planning kif qed jallega l-intimat;

7. Illi f'kull kaz, u dan qed jinghad assolutament bla ebda pregudizzju ghall-premess, l-ebda permess u/jew policy tal-izvilupp u ppjanar ma ghandha ggib fix-xejn id-drittijiet in re tal-esponenti;

8. Illi l-esponenti ragjonevolment jissuspettaw illi dan l-agir abbuziv da parti tal-intimat mhuwa xejn hlief tentattiv sabiex b'pika jikkapparra l-bejt ghalih kif ser jigi ppruvat fis-smigh ta' din il-kawza;

9. Illi l-esponenti ipprocedew kontra l-intimat b'mandat ta' inibizzjoni numru 1275/2015AE (Dok. I) sabiex jinibixxu lill-intimat milli jaghmel ix-xoghlijiet li kien behsiebu jaghmel, liema mandat gie milqugh favur taghhom bil-provvediment ta' din l-Onorabbli Qorti datat 19 ta' Awwissu, 2015 (Dok. J), u ghalhekk qed jipprocedu b'din l-azzjoni fil-konfront tal-intimat;

Jghid ghalhekk l-intimat ghalfejn ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi:-
1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-esponenti kollha ghandhom id-dritt liberu ta' uzu u access ghall-bejt, inkluz sehem indiviz mit-tarag li jaghti ghall-istess bejt, tal-blokka bl-isem Marimina Court, li tinsab fi Triq it-Tabib Robert Naudi gewwa l-Imsida, u liema dritt huwa derivanti mill-kuntratti rispettivi ta' akkwist taghhom;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xoghlijiet fuq spjegati li kien behsiebu jaghrnel l-intimat qabel ma gie gudizzjarjament inibit ser jinqered jew jigi serjament diminwit id-dritt in re tal-esponenti ta' uzu u access ghall-istess bejt;

3. Tiddikjara u tiddeciedi, ghalhekk, illi l-intimat ma ghandu l-ebda jedd li jaghmel dawk ix-xoghlijiet;

4. Tiddikjara u tiddeciedi ulterjorment illi l-appartament numerat sebgha (7), appartenenti lill-intimat, huwa irregolari jew b'mod iehor mhux konformi mal-ligijiet tal-ippjanar u l-izvilupp billi, fost ragunijiet ohra, qatt ma messha giet zviluppata "penthouse" fuq l-arja tal-blokka minghajr l-gharfien u/jew il-kunsens tal-esponenti, u bil-konsegwenzjali dimunizzjoni tad-drittijiet taghhom;

5. Ankorke l-ahhar talba tirrizulta negattiva, tikkundanna lill-konvenut sabiex jiddemolixxi l-fond tieghu numerat sebgha (7), jew b'kull mod iehor possibbli jirrentegra lill-esponenti fid-drittjijiet kontrattwali taghhom ghall-uzu intier u totali tal-bejt.

Bl-ispejjez kontra l-intimat, inkluz l-ispejjez tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1275/2015AE, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

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

1. Illi, l-esponenti jeccepixxi illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghas-segwenti ragunijiet:

i. Illi, skond ir-regolamenti tal-Awtorita ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ebda bejt ta' penthouse ma ghandu jkun accessibbli ghar-residenti tal-blokk ta' appartamenti li fuqhom tkun mibnija l-penthouse, ghajr ghall-iskop ta' istallazzjoni u manutenzjoni ta' servizzi, per ezempju, tat-tankijiet tal-ilma u tal-aerials tat-televizjoni.[1]

ii. Illi, ghalhekk, id-dritt tar-rikorrenti ghall-“uzu tal-bejt [tal-penthouse tal-esponenti] ghall-inxir” huwa dritt li mhuwiex konformi mal-Ligi, u ghaldaqstant, hija propju l-Ligi u r-regolamenti tal-ippjanar vigenti illi jimpedixxu lir-rikorrenti milli jaccessaw il-bejt in kwistjoni ghal skop ta' inxir ta' hwejjeg, u ghalhekk bl-ebda mod ma ghandu jkun l-esponenti li jirrispondi ghal tali kwistjoni;

iii. Illi, l-ezistenza tal-irregolaritajiet fil-blokka in kwistjoni f'dak li ghandu x'jaqsam ma' inxir ta' hwejjeg fuq il-bejt tal-penthouse de quo, huwa fatt ikkonfermat prima facie mill-Onor. Qorti (vide Dok. J esebit mar-rikors mahluf tar-rikorrenti) fil-proceduri ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1275/2015AE, fejn inghad is-segwenti:
"Mill-pjanta li pprezenta l-intimat ... hu evidenti li ma kellux ikun hemm tarag li jaghti ghal fuq il-bejt. Mad-daqqa ta' ghajn jidher li din il-parti tal-blokk ma nbnietx skond il-permess ta' zvilupp."

iv. Illi, x-xoghlijiet li behsiebu jaghmel l-intimat huma dawk esklusivament necessarji sabiex il-bejt tal-penthouse proprjeta tieghu, jigi in konformita mal-ligi, u cioe illi r-rikorrenti ikollhom access ghall-bejt tal-penthouse ghall-iskop ta' istallazzjoni u manutenzjoni ta' servizzi;

[1] Development Control Policy and Design Guidance 2007 tal-Awtorita ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, policy 10.6 u 10.6(e)(f).

v. Illi, referibilement ghar-raba’ talba, il-penthouse de quo hija regolari u ghandha l-permessi kollha mehtiega (vide Vera Kopja tal-pjanta ufficjali u approvata mill-Awtorita ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-penthouse de quo mal-prezenti annessa u mmarkata Dok. JS2) u ghalhekk anke, din it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi, ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u l-kawza tigi deciza skond il-kontrotalba li qieghda ssir kontestwalment ma' dina r-risposta;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Bl-ispejjez tal-istanti u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1275/2015AE kontra r-rikorrenti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-kontrotalba tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi, r-rikonvenjent Joseph Sammut jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dritt illi jipprezenta kontrotalba kontra r-rikonvenuti Mary Rose Bugeja u zewgha Ronald Bugeja, Yvonne Fenech, Carmen Ciappara u zewgha Victor Ciappara, Maria Crocefissa sive Miriam Bonello, Theresa Fabri u Matthias Portelli;

2. Illi, r-rikonvenjent Joseph Sammut huwa s-sid tal-penthouse bl-indirizz, 7, Marimina Court, Triq It-Tabib Robert Naudi, Msida (vide Vera Kopja tal-Kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, datat 2 ta' Novembru 1995, mmarkata Dok. JS1 annessa mar-Risposta Guramentata tieghu kif ukoll Vera Kopja tal-pjanta ufficjali u approvata mill-Awtorita ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-penthouse de quo mmarkata bhala Dok. JS2 annessa mar-Risposta Guramentata tieghu);

3. Illi, in forza tal-imsemmi kuntratt Dok. JS1 l-arja tal-penthouse de quo proprjeta tar-rikonvenjent Joseph Sammut 'hija soggetta ghad-dritt tas-sidien tal-flats l-ohra fl-istess korp ta' bini, cioe li jwahhlu u jzommu tank tal-ilma u television aeriel wiehed komuni, u jonxru hwejjighom fuq il-bejt';

4. Illi, in forza tal-kuntratti Dok. A, Dok. B, Dok. C, Dok. D, Dok. E u Dok. F esebiti mir-rikonvenuti u annessi mar-Rikors Guramentat taghhom, ir-rikonvenuti kollha akkwistaw flats fil-blokka Marimina Court, Triq It-Tabib Robert Naudi, Msida, bid-dritt ta' 'uzu tal-bejt ghal inxir, biex iwahhal[u] u jzomm[u] tank tal-ilma u television aerial';

5. Illi, prezentament ir-rikonvenuti kollha jgawdu access ghal fuq is-saqaf tal-penthouse proprjeta tal-esponenti, liema access jinkludi possibbilta ta' inxir fost l-ohrajn u dan skond l-imsemmija kuntratti ta' akkwist taghhom;

6. Illi, wara illi r-rikonvenjent Joseph Sammut ikkonsulta mal-Perit Arkitett Johann Farrugia, l-esponenti gie infurmat illi l-access tar-rikorrenti ghal fuq il-bejt tal-penthouse proprjeta tieghu, ezistenti prezentament, f'dak li jirrigwarda l-uzu tal-bejt ghal skop ta' inxir ta' hwejjeg mhux konformi mar-regolamenti tal-Awtorita ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (vide Dok. JS3 Ittra tal-Perit Arkitett Johann Farrugia datata it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju, 2015 annessa mar-Risposta Guramentata tieghu);

7. Illi, inoltre l-ezistenza tal-irregolaritajiet kienet sahansitra prima facie ikkonfermata mill-Onor. Imhallef Anthony Ellul wara t-talba ghall-hrug ta' Madat ta' Inibizzjoni numru 1275/2015 AE maghmula mir-rikonvenuti fil-konfront tal-esponenti (vide Dok. J esebit mar-rikors mahluf tar-rikonvenuti), fejn inghad is-segwenti:
"Mill-pjanta li pprezenta l-intimat ... hu evidenti li ma kellux ikun hemm tarag li jaghti ghal fuq il-bejt. Mad-daqqa ta' ghajn jidher li din il-parti tal-blokk ma nbnietx skond il-permess ta' zvilupp."

8. Illi, skond ir-regolamenti tal-Awtorita ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ebda bejt ta' penthouse ma ghandu jkun accessibbli ghar-residenti tal-blokk ta' appartamenti Ii fuqhom tkun mibnija l-penthouse, ghajr ghall-iskop esklusiv ta' istallazzjoni u manutenzjoni ta' servizzi, per ezempju, tat-tankijiet tal-ilma u tal-aerials tat-televizjoni.[2]

9. Illi, ghaldaqstant hija propju l-ligi vigenti illi timpedixxi lir-rikonvenuti milli jaccessaw il-bejt in kwistjoni ghal skop ta' inxir ta' hwejjeg hekk kif provdut fil-kuntratti ta' akkwist taghhom;

10. Illi, l-esponenti jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Jghidu ghalhekk ir-rikonvenuti kollha ghaliex, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:
1. Tiddikjara illi l-access tar-rikonvenuti kollha ghall-bejt tal-penthouse de quo fil-blokka Marimina Court, Triq it-Tabib Robert Naudi, Msida, ghall-inxir ta' hwejjeg huwa irregolari u mhux konfermi mal-ligi;

2. Tawtorizza il-varjazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist tar-rikonvenjent Joseph Sammut fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, datat 2 ta' Novembru 1995, billi titnehha kull referenza ghall-uzu tal-bejt tal-penthouse ghal skop ta' inxir mir-rikonvenuti kollha;

3. Tordna il-varjazzjoni tal-
i. kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, datat 3 ta' Settembru 1996 (Dok. A) tar-rikonvenuti Mary Rose Bugeja u Ronald Bugeja;

ii. kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, datat 30 ta' Ottubru 1995 (Dok. B) tar-rikonvenuta Yvonne Fenech;

iii. kuntratt fl-atti tan-Nutar Elena Farrugia, datat 25 ta' Settembru 2003 (Dok. C), tar-rikonvenuta Maria Crocefissa sive Miriam Bonello;

iv. kuntratt fl-atti tan-Nutar Josette Spiteri Cauchi, datat 16 ta' April 2015 (Dok. D) tar-rikonvenut Matthias Portelli;

v. kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 25 ta' Jannar 1995 (Dok. E) tar-rikonvenuti Carmen Ciappara u Victor Ciappara u;

[2] Development Control Policy and Design Guidance 2007 tal-Awtorita ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, policy 10.6 u 10.6(e)(f).

vi. kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro datat 29 ta' April 2014 (Dok. F) tar-rikonvenuta Tereza Fabri,
kollha billi kull referenza ghad-dritt tar-rikonvenuti kollha ghall-'inxir' u ghal 'hanging and drying of clothes, fuq il-bejt tal-penthouse de quo jigu mnehhija;

4. Tahtar Nutar sabiex jircievi l-atti hekk amendati;

5. Tahtar Kuraturi sabiex jidhru fuq l-atti jekk kemm-il darba wahda mill-partijiet tonqos milli tidher;

Bl-ispejjez kontra l-istess rikonvenuti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-atturi ghall-kontrotalba li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jissottomettu illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Sammut huma ghal kollox inkongruwi u inkompattibbli wahda mal-ohra stante li kemm fil-premessi u kemm fl-ewwel u t-tieni kontrotalbiet tieghu l-konvenut rikonvenzjonanti jikkoncedi li l-esponenti ghandhom dritt ta' access u uzu ghal-bejt, mentri fit-tielet talba l-istess konvenut isostni li ghandu jitnehha dan id-dritt tal-esponenti b'varjazzjoni tal-kuntratti taghhom. Ghal din ir-raguni biss, it-talbiet rikonvenzjonali ghandhom jigu dikjarati nulli;

2. Illi fit-tieni lok, u fl-istess linea preliminari, l-esponenti jissottomettu ulterjorment illi t-talbiet tal-intimat ghall-korrezzjoni tal-kuntratti ta' akkwist, kemm taghhom u kemm tieghu, ma setghetx issir permezz ta' kontrotalba fil-proceduri odjerni, u dan l-ghaliex se mai huwa kellu jipprocedi wkoll, anke ghall-fini ta' ekonomija tal-guddizzju, kontra l-venditur originali Tarek Gad. Jinghad, f’dan is-sens, illi l-artikolu 396 tal-Kap. 12 huwa car bizzejjed, u ma jaghti l-ebda lok ghal interpretazzjoni ohra, illi t-talbiet rikonvenzjonali ghandhom ikunu diretti lill-atturi u lill-atturi biss. Ghalhekk il-konvenut rikonvenzjonanti ta' bilfors kellu jagixxi bi procedura ad hoc u mhux jinqeda bil-jedd tar-rikonvenzjoni;

3. Illi fit-tielet lok, u fl-istess linea preliminari, jigi rispettosament sottomess mill-esponenti illi l-konvenut rikonvenzjonanti ma ghandu l-ebda dritt jitlob ghal varjazzjoni tal-kuntratti taghhom - li fuq kollox huwa kompletament estraneju ghalihom (it-tielet talba rikonvenzjonali). Dan ghaliex skont il-principju tal-pacta sunt servanda tali kuntratti ghandhom sahha ta' ligi bejn il-partijiet li ffirmawhom u ghaldaqstant din il-Qorti ma ghandiex is-setgha li tordna varjazzjoni ta' atti konvenzjonali fuq mera domanda ta' terza persuna;

4. Illi f'kull kaz, l-esponenti serjament jiddubitaw jekk jistax jigi legittimament sostnut illi hemm konnessjoni bejn it-talbiet principali taghhom u t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut kif jesigi l-precitat artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u l-konvenut rikonvenzjonanti ghandu minn issa jiddikjara x'tip ta' azzjoni qed jivvanta u taht liema artikoli tal-ligi qed issejjez tali azzjoni;

5. Illi assolutament minghajr pregudizzju ghas-suespost, u dwar il-mertu, l-esponenti filwaqt li jaqblu mat-tielet, ir-raba' u l-hames premessi tal-kontrotalba intavolata mill-intimat, ghajr ghall-uzu tal-kelma "penthouse", ma jaqblux mal-allegazzjonijiet u pretensjonijiet fil-paragrafi l-ohra, u dana stante illi huma inveritieri u infondati fil-fatt u

fid-dritt, hekk kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza. L-esponenti jirrizervaw minn issa, id-dritt li jressqu xhieda in sostenn ta' dan;

6. Illi huwa minnu li l-esponenti huma lkoll is-sidien tal-appartamenti numri wiehed sa sitta tal-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Marimina Court, li jinsab fi Triq it-Tabib Robert Naudi gewwa l-Imsida u dan kif juru l-kuntratti ta' akkwist gja in atti, filwaqt li l-intimat huwa s-sid tas-seba' appartament, liema huwa qed jallega li hija "penthouse" u dan minkejja li l-kuntratt ta' akkwist tieghu ezebit minnu bhala Dok. JS1 jitkellem propju dwar bejgh ta' "flat";

7. Illi I-pretensjonijiet tal-konvenut rikonvenzjonanti huma kollha mise-en-scène sabiex huwa jikkapparra I-bejt ghalih wara Ii huwa gie mitiub mill-Assocjazzjoni tas-Sidien ta' Marimina Court biex inehhi, fost affarijiet ohra, diversi gallinari tal-hamiem li huwa jtellaq bhala deIizzju, u dan kif ser jigi ppruvat;

8. Illi mill-kumplament, u a skans ta' ripetizzjoni, I-esponenti jergghu jirreferu ghall-premessi kontenuti fir-rikors guramentat taghhom.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq kollha esposti, I-esponenti jopponu ghat-talbiet kollha kif dedotti fil-kontrotalba taI-intimat.

Finalment I-esponent jopponu wkoll ghall-ispejjez tal-proceduri odjerni;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kollha kontra I-intimat Ii huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat Ii I-kawza thalliet ghas-sentenza limitatament rigward I-eccezzjonijiet preliminari fir-risposta rikonvenzjonali dwar I-ammissibilita tal-kontrotalba.

Rat in-nota pprezentata mill-intimat Ii permezz taghha gie ccarat Ii I-kontrotalba tieghu tistrieh fuq I-artikolu 1001 tal-Kodici Civili, in kwantu l-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet Ii jikkuntrattaw biss u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor, hlief fil-kazijiet Ii tghid il-ligi; kif ukoll I-artikolu 396 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, dwar ir-rikonvenzjoni u r-ragunijiet biex jinghata I-jedd ghall-kontrotalba.

Ikkunsidrat

Minn ezami tat-talbiet attrici jirrizulta Ii I-kawza principali hija msejsa fuq il-kuntratti ta' akkwist tas-sitt appartamenti rispettivi taghhom sottostanti I-proprjeta tas-seba'

appartament tal-intimat, liema kuntratti kollha jinkludu "id-dritt liberu ta' uzu u access ghall-bejt , inkluz sehem indiviz mit-tarag li jaghti ghall-istess bejt". L-intimat infurmahom li huwa fil-hsieb li jwettaq xi xoghlijiet li bihom huma jilmentaw li ser jinqered jew jigi mnaqqas serjament id-dritt taghhom ta' uzu u access ghall-istess bejt. L-atturi ghalhekk qeghdin jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-konvenut ma ghandu ebda jedd iwettaq l-imsemmija xoghlijiet; illi tenut kont tal-irregolaritajiet tas-seba' appartament tal-konvenut kwantu l-ligijiet ta' ppjanar ghandu jigi dikjarat li l-istess appartament huwa irregolari jew b'mod iehor mhux konformi mal-ligi u li fin-nuqqas, tikkundanna lil konvenut jiddemolixxi l-fond tieghu jew b'mod iehor possibbli jirrientegra lill-esponenti fid-drittijiet kontrattwali taghhom ghall-uzu intier tal-bejt.

Da parti tieghu l-konvenut in difiza jishaq illi skond ir-regolamenti vigenti tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, penthouse ma ghandux ikollha access ghar-residenti tal-blokk, ghajr ghall-iskop ta' installazzjoni u manutenzjoni ta' servizzi, bhal tank tal-ilma u aerials tat-televizjoni u ghalhekk id-dritt ghall-uzu tal-bejt tal-penthouse u ghall-inxir mhux konformi mal-ligi. Huwa jispjega li kontra ta' dak allegat mill-atturi, il-penthouse hija regolari u ghandha l-permessi kollha mehtiega u li l-hsieb tieghu hu li jwettaq dawk ix-xoghlijiet strettament mehtiega sabiex il-bejt tieghu jkun konformi mal-ligi u l-access ghall-bejt ikun limitat ghall-iskop ta' installazzjoni u manutenzjoni ta' servizzi u ghalhekk jikkontendi li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda kollha filwaqt li l-kawza ghandha tigi deciza kif pretiz minnu skond il-kontrotalba pprezentata kontestwalment mar-risposta.

It-talbiet rikonvenzjonali jikkonsistu fis-segwenti:

(i) Dikjarazzjoni li l-access tar-rikonvenuti ghall-bejt de quo ghall-inxir tal-hwejjeg huwa irregolari u mhux konformi mal-ligi;

(ii) Tawtorizza varjazzjoni fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikonvenjent fl-atti tan-nutar Dottor Pierre Cassar, datat 2 ta' Novembru, 1995, billi titnehha kull referenza ghall-uzu tal-bejt tal-penthouse ghal skop ta' inxir mir-rikonvenuti kollha;

(iii) Tordna varjazzjoni fis-sitt kuntratti ta' akkwist tas-sitt rikonvenuti kollha rispettivament, sabiex kull referenza ghad-dritt tar-rikonvenuti kollha ghall-"inxir" u ghal "hanging and drying of clothes" fuq il-bejt proprjeta tieghu jigu mnehhija;

(iv) Tahtar Nutar sabiex jircievi l-atti hekk emendati;

(v) Tahtar Kuraturi sabiex jidhru fuq l-atti jekk kemm il-darba wahda mill-partijiet tonqos milli tidher.

Filwaqt li l-eccezzjonijiet preliminari tal-atturi rikonvenzjonati jikkonsistu fis-segwenti:
(I) l-inkongruwenza u l-inkompatibilita bejn id-diversi talbiet tal-konvenut rikonvenzjonanti;
(II) li l-kontrotalba kif saret ma tiswiex peress li t-talbiet ta' l-intimat ghall-korrezzjoni fil-kuntratti rispettivi t'akkwist tal-kontendenti kollha fil-kawza, kien jehtieg ukoll l-prezenza tal-venditur originali Tarek Gad u dan ai termini tal-artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kwantu t-talbiet rikonvenzjonali ghandhom ikunu diretti unikament fil-konfront tal-atturi. Ghalhekk l-atturi jikkontendu li l-konvenut rikonvenzjonant ta' bilfors kellu jagixxi bi procedura ad hoc u mhux jinqeda bil-jedd tar-rikonvenzjoni;
(III) illi l-konvenut rikonvenzjonanti ma ghandu ebda dritt li jitlob ghal varjazzjoni tal-kuntratti taghhom inkwantu huwa estranju ghalihom u peress li l-kuntratti ghandhom is-sahha ta' ligi bejn il-partijiet li ffirmawhom, a bazi tal-principju pacta sunt servanda, u ghalhekk il-Qorti ma ghandiex is-setgha li tordna varjazzjoni ta' atti konvenzjonali fuq semplici domanda ta' terza persuna; u
(IV) l-atturi rikonvenzjonati jilmentaw ukoll min-nuqqas ta' konnessjoni bejn it-talbiet principali tar-rikorrenti u t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut, b'dan li l-konvenut rikonvenzjonanti ghandu jiddikjara x'tip ta' azzjoni qed jivvanta u taht liema artikolu tal-ligi qieghed isejjes tali azzjoni.

Sadanittant il-konvenut rikonvenzjonant iccara li l-kontrotalba tieghu tistrieh fuq l-artikolu 1001 tal-Kodici Civili, in kwantu l-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor, hlief fil-kazijiet li tghid il-ligi; kif ukoll l-artikolu 396 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, dwar ir-rikonvenzjoni u r-ragunijiet biex jinghata l-jedd ghall-kontrotalba.

In kwantu din is-sentenza hija limitata ghall-eccezzjonijiet preliminari fir-risposta rikonvenzjonali din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tezamina it-talbiet rikonvenzjonali fil-kuntest tal-imsemmija eccezzjonijiet preliminari.

L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-atturi rikonvenzjonati tittratta illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut huma inkongruwi u inkompatibbli ma' xulxin. Fin-nota taghhom l-atturi sintetikament jispjegaw din l-eccezzjoni, fis-sens illi filwaqt li l-konvenut Sammut fil-premessi rikonvenzjonali jirrikonoxxi illi l-atturi ghandhom drittijiet kuntrattwali ta' access u uzu tal-bejt, huwa fl-istess waqt jippretendi li ma ghandhomx jibqghu jgawdu minn dawk id-drittijiet, liema mankanza tirrepeti ruhha wkoll fit-talbiet rikonvenzjonali.

Madanakollu, in vista tal-fatt li dan l-ilment huwa wkoll il-bazi tal-eccezzjonijiet taht l-azzjoni principali, ma jidhirx li jkun ghaqli li f'dan l-istadju tistharreg din l-eccezzjoni ulterjorment, peress li sewwasew titratta l-mertu tal-azzjoni principali u b'hekk mhux il-kaz li l-Qorti tinoltra ruhha f'konsiderazzjonijiet ulterjuri fir-rigward f'dan l-istadju prematur tal-kawza. Din il-kwistjoni ghandha tigi trattata sew meta jinstemghu l-provi fil-mertu. Huwa meqjus illi kieku l-Qorti kellha tikkunsidra provi ulterjorment dan ikun bi pregudizzju ghall-partijiet fil-kawza li ghad iridu jressqu l-provi taghhom fil-mertu taht l-azzjoni principali, u ghalhekk certament mhux il-kaz li tigi dikjarata nulla r-rikonvenzjoni a bazi ta' din l-eccezzjoni.

Ghalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eccezzjoni ghat-talba rikonvenzjonali.

In kwantu t-tieni eccezzjoni preliminari ghall-kontrotalba, ghandu jinghad li minn titwila lejn it-talbiet rikonvenzjonali hawn fuq elenkati, jirrizulta illi meta t-talbiet tal-konvenut rikonvenzjonant jitolbu li ssir varjazzjoni jew emenda fuq kull kuntratt, sia tal-atturi, kif ukoll tal-konvenut innifsu, huwa essenzjali li jidher ukoll il-komparenti l-iehor rispettiv fuq kull kuntratt, ossia l-venditur/i jew donanti rispettivi li ttrasferew kull appartament favur l-akkwirenti jew xerrejja rispettivi fuq kull kuntratt, sabiex l-istess azzjoni tirnexxi. Dan ifisser li jirrizulta evidenti li f'din l-azzjoni rikonvenzjonali hemm n-nuqqas ta' terza persuna jew persuni li mhumiex parti fil-proceduri odjerni. Jekk kemm-il darba jirrizulta li kien hemm xi rregolaritajiet kif jivvanta l-konvenut rikonvenzjonant, huwa l-persuna li bniet u bieghet l-appartamenti li ghandha twiegeb.

lll sabiex tkun rizolta l-eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati, ghandu jsir ezami akkurat tal-artikolu 396 tal-Kap. 12 li jipprovdi:

> Fil-kawzi, il-konvenut jista' jaghmel kontrotalba kontra l-attur, basta li din il-kontrotalba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jinghad hawn taht:
> (a) meta l-kontrotalba tal-konvenut tkun gejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun gejja t-talba tal-attur; jew
> (b) meta l-iskop tal-kontrotalba tal-konvenut huwa li jpaci l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod iehor igib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti taghha" (sottolinjar mizjud)

Huwa kostantament ritenut mill-Qrati taghna illi kontrotalba ma tistax issir jekk kemm-il darba hemm interessi ta' terzi involuti li mhumiex parti fil-kawza (ara f'dan is-sens **John Cutajar vs Carmelo Farrugia**, PA 07/12/1987). Hawnhekk issir referenza wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' April, 1986, fl-ismijiet **Georgina Vella vs Emanuel Caruana et**, fejn f'kaz b'mertu differenti izda cirkostasnzi simili fejn saret kontrotalba fil-konfront ta' terzi, intqal illi:

> Jidher car pero minn ezami tad-disposizzjonijiet relattivi ghar-rikonvenzjoni (art. 396 et seq) fil-Kodici te' Organizzazzjoni u Procedura Civili illi l-kontrotalba tal-konvenut tista' ssir biss kontra l-attur u kwindi l-kontrotalba f'din il-kawza tal-konvenut inkwantu maghmula kontra Joseph Vella (li lanqas biss kien fil-kawza meta saret il-kontrotalba u li gie kjamat fil-kawza wara) hija nulla - nullita' dina li l-Qorti tista' u anzi ghandha tissoleva ex officio billi tirrigwarda materja ta' procedura u ordni pubbliku. Ghalhekk is-sentenza ma tistax tigi sostnuta inkwantu kkundannat lill-kjamat fil-kawza jhallas lill-konvenut;

Aktar ricentement il-Qorti tal-Appelli Civili (Inferjuri) fis-sentenza tat-22 ta' Novembru, 2002, fl-ismijiet **Gasan Insurance Agency noe vs Simon Soler et**, qalet:

> Gjaladarba fil-kaz in ezami ma jokkorrux ic-cirkostanzi prospettati fl-artikolu tal-ligi surreferit, li tajjeb jiddefinixxi l-parametri li fihom setghet issir ir-rikonvenzjoni, u di fronte ghal min fost il-kollitiganti fil-kawza, tali procedura ma setghetx tigi utilizzata minn konvenut kontra konvenut iehor fl-istess proceduri. L-ebda licenzja guridika ma hi koncessa lill-Qorti biex tintroduci jew tippermetti sitwazzjoni guridika innovattiva fis-sistema procedurali taghna.

Issa applikati dawn il-principji enuncjati ghall-fatti tal-kaz odjern jirrizulta mill-aktar evidenti li meta wiehed jara l-kontenut tat-talba rikonvenzjonali, sabiex l-azzjoni tal-konvenut rikonvenzjonant tirnexxi jehtieg bilfors, li t-talba ghandha tkun diretta wkoll kontra l-aventi kawza tal-kontendenti, li huma terzi persuni li mhumiex parti fil-kawza odjerna, bhal Tarek Gad, li kien il-venditur originali sia fil-kaz ta' tlieta mill-atturi, kif

ukoll fil-kaz tal-konvenut, kif ukoll il-vendituri jew donanti l-ohra li sussegwentement ittrasferew il-proprjeta rispettiva lil xi whud mill-atturi l-ohra, peress li kull kuntratt ta' bejgh jikkostitwixxi inter res alios acta bejn il-partijiet.

Dan iwassal lii din il-Qorti ghall-konkluzjoni li din it-tieni eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati tirrizulta bhala misthoqqa u ghalhekk sejra tintlaqa' in kwantu t-talbiet tal-konvenut, ghall-integrita tal-gudizzju, kellhom jinkludu l-persuna li bniet u ttrasferiet il-proprjetajiet de quo u f'dan il-kaz dan ma hux possibbli f'kontrotalba ghax qed izzid il-partijiet fil-kawza.

Billi qed tintlaqa' din l-eccezzjoni li tolqot il-kontrotalba kollha ma hemmx bzonn li l-Qorti tikkunsidra t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet ghall-kontrotalba, tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati u tiddikjara l-istess kontrotalba nulla peress li ma tiswiex in kwantu li ma tharisx l-elementi mehtiega taht il-provvediment tal-artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez ta' din is-sentenza preliminari kontra l-konvenut rikonvenzjonant.

Tordna li s-smigh tal-kawza jitkompla permezz tal-gbir tal-provi dwar l-azzjoni attrici originali.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur