FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, l-Erbgħa, 6 ta' Ġunju, 2018

Kawża Numru 34
Rik. Nru. 469/12JRM

Saviour *sive* Sunny u Maria konjuġi **MUSCAT**

vs

Joseph u Maria Dolores konjuġi **BALDACCHINO**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors maħluf imressaq fil-11 ta' Mejju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi jitolbu li din il-Qorti (a) ssib li l-opramorta tal-veranda u wkoll dik tal-bejt tal-post tal-imħarrkin fi Triq Isouard, San Pawl il-Baħar ma nbnewx fl-għoli mitlub mil-liġi[1]; (b) tikkundanna lill-imħarrkin sabiex, fiż-żmien mogħti lilhom mill-Qorti, jgħollu l-opramorta għall-għoli mitlub mil-liġi; (ċ) tikkundanna lill-imħarrkin sabiex, fiż-żmien mogħti lilhom mill-Qorti, ineħħu l-istruttura minnhom magħmula biex jonxru fl-arja tal-atturi; u (d) fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jagħmlu x-xogħolijiet huma, jekk hemm

[1] Art. 427 tal-Kap 16

bżonn, taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur u bi spejjeż tal-imħarrkin. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-VAT fuq id-drittijiet professjonali;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Mejju, 2012[2], 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 fit-8 ta' Ġunju, 2012, li biha l-imħarrkin laqgħu, b'mod preliminari, billi qalu li l-pretensjonijiet tal-atturi huma għal kollox infondati, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt; u li mhumiex il-leġittimi kontradditturi tal-istess pretensjonijiet u għaldaqstant għandhom jinħelsu milli jibqgħu fil-kawża. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-proprjeta` li l-atturi jirriferu għaliha mhix tal-eċċipjenti imma ta' terzi, u wkoll kieku l-post kien tagħhom, ma jistax jingħad li l-gallarija saret b'mod illegali, billi kulma nbena sar skond il-liġi u bil-kunsens tal-partijiet u l-periti rispettivi. Jgħidu li l-azzjoni tal-atturi hija biss maħsuba biex iddejjaqhom u hija fiergħa, ladarba l-ġid baqa' ma nbidilx u kull ilment li l-atturi jistgħu jqajmu llum waqa' bil-preskrizzjoni;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Novembru, 2012[3], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Godwin P. Abela bħala perit tekniku biex jirrelata dwar l-aspetti tekniċi tal-każ, wara li jisma' x-xhieda tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Ottubru, 2013[4] li bih u fuq talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tal-20 ta' Settembru, 2013[5], astjeniet li tilqa' t-talba attriċi għas-sejħa fil-kawża ta' Francis u Pauline Dobbin sakemm tkun mistħarrġa t-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mill-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Settembru, 2015[6], li bih u fuq talba għal darb'oħra magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tal-14 ta' Jannar, 2015[7] marbuta mas-sejħa fil-kawża tal-konjuġi Dobbin, astjeniet li tqis aktar din it-talba u żammet ferm id-degriet tagħha tas-16 ta' Ottubru, 2013;

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela tat-28 ta' April, 2016[8], u maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-4 ta' Ottubru, 2016;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Ottubru, 2016[9], li bih tat lill-imħarrkin il-fakulta` li jressqu lill-perit tekniku b'xhud tagħhom in eskussjoni;

[2] Paġġ. 9 – 10 tal-proċess
[3] Paġ. 28 tal-proċess
[4] Paġ. 39 tal-proċess
[5] Paġ. 36 tal-proċess
[6] Paġ. 75 tal-proċess
[7] Paġ. 51 tal-proċess
[8] Paġġ. 81 sa 90 tal-proċess
[9] Paġ, 157 tal-proċess

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrkin fl-4 ta' Ottubru, 2016[10], bil-mistoqsijiet indirizzati lill-perit tekniku;

Rat in-Nota tal-perit tekniku tal-15 ta' Novembru, 2016[11], li biha wieġeb il-mistoqsijiet in eskussjoni mressqa mill-imħarrkin, u minnu maħlufa waqt is-smigħ tal-24 ta' Novembru, 2016[12];

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Marzu, 2017[13], li bih u fuq talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tat-23 ta' Novembru, 2016[14], ċaħdet għal darb'oħra t-talba attriċi għas-sejħa fil-kawża tal-konjuġi Dobbin ladarba t-tieni eċċezzjoni preliminari għadha ma ġietx riżolta;

Rat ir-Rikors tal-Appell tas-16 ta' Marzu, 2017[15], li bih l-atturi appellaw mid-degriet ta' din il-Qorti tad-9 ta' Marzu, 2017;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' April, 2017[16], li bih u fuq talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tas-16 ta' Marzu, 2017, awtorizzat li ssir korrezzjoni fl-ewwel talba attriċi;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-2 ta' Marzu, 2018[17], li ċaħdet l-appell tal-atturi marbut mad-degriet ta' din il-Qorti tas-16 ta' Marzu, 2017;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Marzu, 2018[18], li bih ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet[19];

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' April, 2018[20], li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin;

Ikkonsidrat:

[10] Paġ. 158 tal-proċess
[11] Paġ. 160 tal-proċess
[12] Paġ. 164 tal-proċess
[13] Paġ. 177 tal-proċess
[14] Paġ. 163 tal-proċess
[15] Paġġ. 187-188 tal-proċess
[16] Paġ. 181 tal-proċess
[17] Paġġ. 202-204 tal-proċess
[18] Paġ. 208 tal-proċess
[19] Paġ. 209 tal-proċess
[20] Ibid

Illi din hija azzjoni għal titligħ ta' opramorta sal-għoli mogħti mil-liġi u t-tneħħija ta' xogħlijiet f'binja sovrastanti dik ta' l-atturi li qegħdin jisporġu fl-arja tal-ġid tal-istess atturi. L-atturi jgħidu li l-imħarrkin naqsu li josservaw il-liġi meta tellgħu opramorta ta' veranda u bejt f'ġid tagħhom f'għoli anqas minn dak maħsub fil-liġi, u li dan qed inaqqas mill-privatezza tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, billi b'dak li sar, ħaddieħor jista' jittawwal għal ġol-ġid tagħhom. Jgħidu wkoll li l-imħarrkin għamlu strutturi tal-ħadid fil-binja tagħhom li qegħdin jisporġu fl-arja tal-post tal-atturi. Għaldaqstant l-atturi jridu li l-Qorti tagħti żmien lill-imħarrkin biex jgħollu l-opramorta u jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa. Iridu wkoll ikunu awtorizżati li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa b'nefqa għall-imħarrkin, jekk kemm-il darba l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak lilhom ordnat mill-Qorti fiż-żmien mogħti;

Illi, għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li l-pretensjonijiet tal-atturi huma għal kollox infondati, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt; u li mhumiex il-leġittimi kontraditturi tal-istess pretensjonijiet u għaldaqstant għandhom jinħelsu milli jibqgħu fil-kawża. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-proprjeta` li l-atturi jirriferu għaliha mhix tal-eċċipjenti imma ta' terzi, u wkoll kieku l-post kien tagħhom, ma jistax jingħad li l-gallarija saret b'mod illegali, billi kulma nbena sar skond il-liġi u bil-kunsens tal-partijiet u l-periti rispettivi. Jgħidu li l-azzjoni tal-atturi hija biss maħsuba biex iddejjaqhom u hija fiergħa, ladarba l-ġid baqa' ma nbidilx u kull ilment li jistgħu jqajmu l-atturi llum waqa' bil-preskrizzjoni;

Illi din is-sentenza qiegħda tingħata dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari dwar jekk l-imħarrkin humiex il-kontraditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> relevanti għall-eċċezzjoni taħt eżami, jirriżulta li l-atturi Saviour u Maria miżżewġin Muscat huma s-sidien tal-fond terran bin-numru ħamsa u għoxrin (25), Triq Isouard, San Pawl il-Baħar. Huma kisbuh bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-5 ta' Jannar tal-1984[21], fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-16 ta' Frar tal-1984 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, l-imħarrkin Joseph u Maria Dolores miżżewġin Baldacchino xtraw mingħand Latnija Company Limited l-arja ta' *maisonette* bin-numru erbgħa u għoxrin (24), Triq Isouard, San Pawl il-Baħar[22], sovrappost f'biċċa minnu għall-post tal-atturi. Aktar tard, huma bnew numru ta' appartamenti fuq

[21] Dok. "A" f'paġġ. 5 – 8 tal-proċess
[22] Ara il-provenjenza msemmija f'Dok. "JDX1" f'paġ 72 tal-proċess

din l-arja u l-blokka ngħatat l-isem ta' "*Santa Rita*"[23]. Il-binja ntemmet fl-2006[24]. Bħalissa, l-imħarrkin jgħixu fil-*penthous*e ta' din il-binja;

Illi l-appartament fl-ewwel sular tal-imsemmija binja nbiegħ minnhom lill-miżżewġin Francis u Pauline Dobbin bis-saħħa ta' kuntratt tat-2 ta' Frar tas-sena 2007[25], fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel. Fl-imsemmi kuntratt jissemma aktar minn darba li l-imħarrkin bejjiegħa kienu qegħdin iżommu għalihom il-proprjeta` tal-bejt tal-binja u l-arja relattiva u kif ukoll il-jedd li jibnu sulari oħrajn fuq l-istess bejt, jiftħu twieqi u aperturi li jħarsu fuq il-partijiet komuni u jestendu l-partijiet komuni tal-blokka u jqabbdu s-servizzi mas-servizzi eżistenti. Pauline Dobbin tiġi bint l-imħarrkin;

Illi waqt li kien qed isir l-iżvilupp mill-imħarrkin, l-atturi qabbdu lill-Perit Joseph Ellul Vinċenti biex jiktbilhom ħalli jirregolarizzaw il-bini f'dak li għandu x'jaqsam mal-għoli tal-opramorta tal-bejt li jagħti għal fuq il-bitħa tal-atturi u l-opramorta tal-veranda fl-ewwel sular[26];

Illi fid-9 ta' Frar, 2009[27], l-atturi bagħtu lill-imħarrkin ittra legali fejn, għal darb'oħra, jsemmu x-xogħol illegali li ssemma fl-ittra tal-Perit Ellul Vinċenti tat-22 ta' Marzu, 2008. B'żieda ma' dan, oġġezzjonaw għal xogħol illegali ieħor marbut ma' ħbula ta' inxir li kienu twaħħlu wara li ntemmu l-ewwel xogħlijiet u li twaħħlu b'mod li kienu jitperrċu fuq l-arja tal-ġid tal-atturi;

Illi fil-11 ta' Mejju, 2012, infetħet din il-kawża;

Illi minn aċċess li nżamm mill-perit tekniku l-Perit Godwin P. Abela fil-15 ta' Mejju, 2013, jirriżulta minnu li fit-tieni sular (dak mibjugħ lill-konjugi Dobbin) u fit-terrazzin tal-*penthouse* (li jgħixu fih l-imħarrkin), hemm strutturi tal-ħadid li jisporġu fuq l-arja tal-bitħa tal-atturi[28]. Jirriżulta minnu wkoll li l-opramorta fis-sular tal-*penthouse* ma hijiex magħmula minn ħajt tal-ġebla franka, iżda minn *railing* tal-aluminju[29], u li mit-terrazzin tal-*penthouse* wieħed jista' jittawwal bla xkiel fuq il-bitħa tal-atturi[30];

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> marbutin mal-eċċezzjoni preliminari taħt eżami jirrigwardaw aspetti proċedurali li jolqtu l-azzjoni attriċi. L-eċċezzjoni tqajjem il-kwestjoni dwar jekk l-imħarrkin humiex il-kontradittturi leġittimi f'din il-kawża u għadaqstant jekk għandhomx jibqgħu parti fil-kawża;

---

[23] Ara wkoll ix-xhieda tal-imħarrek f'paġ. 95 tal-proċess
[24] Xhieda tal-imħarrek f'paġ. 128 tal-proċess
[25] Dok. "JDXI" f'paġġ. 62 sa 74 tal-proċess
[26] Dok. "MM2" f'paġ. 22 tal-proċess. L-ittra hija bla data izda mill-kontenut tal-ittra f'Dok. "MM1" (paġ. 21 tal-proċess) jirriżulta li l-ittra ntbagħtet fit-22 ta' Marzu, 2008
[27] Dok. "MM1" f'paġ. 21 tal-proċess
[28] Ara. § 7.04 tar-Relazzjoni tal-Perit Abela f'paġ. 89 tal-proċess
[29] *Ibid* § 7.02
[30] *Ibid* § 7.05

Illi s-sejbien minn Qorti li persuna hija kontradittur leġittimu mhijiex konklużjoni definittiva li tali persuna hija l-ħatja jew li b'hekk stqarret il-ħtija. Id-dikjarazzjoni ta' Qorti li parti f'kawża tkun kontradittur leġittimu ma tfisser bl-ebda mod li dik il-Qorti ma tistax, meta tqis l-eċċezzjonijiet ta' dik il-parti u wara li tkun semgħet it-trattazzjoni tal-każ fil-mertu, aktar 'il quddiem tasal għall-fehma li dik il-parti ma kellha xi twieġeb xejn għall-ħtijiet attribwiti lilha mill-parti attriċi[31];

Illi l-imħarrkin jilqgħu għal din l-azzjoni billi jgħidu li huma tħarrku għal xejn għaliex il-ġid li l-atturi jsemmu mhux tagħhom u, f'kull każ, il-binja ttellgħet skond ma titlob il-liġi;

Illi l-azzjoni tal-atturi hija waħda ta' servitu` predjali. F'azzjoni petitorja, bħal ma hija din il-kawża, id-determinazzjoni tal-proprjeta` hija ta' siwi bla qies. Huwa s-sid biss li huwa l-kontradittur leġittimu. L-eċċezzjoni mqajma mill-imħarrkin tissejjes fuq il-fatt li huma biegħu lil terzi l-ġid li dwaru l-atturi jilmintaw u għalhekk, azzjoni bħal din ma tistax titmexxa aktar kontra tagħhom;

Illi l-Qorti tagħraf li jista' jkun li l-atturi ma kinux intebħu li l-imħarrkin biegħu l-appartamenti li bnew lil ħaddieħor, imma dan ma jfissirx li l-imħarrkin seħħilhom jiġġustifikaw l-eċċezzjoni mqajma minnhom. L-azzjoni attriċi tirrigwarda kemm l-opramorta fil-livell tal-bejt u kif ukoll it-tneħħija tal-isporġenzi li jagħtu għal fuq il-ġid tal-atturi. Mill-provi mressqa, għalkemm l-imħarrkin biegħu l-appartment fit-tieni sular lil binthom u 'l żewġha, huma espressament żammew il-proprjeta` tal-bejt (fejn hemm il-*penthouse*) u l-arja 'l fuq minnu. Dan ifisser li l-imħarrkin baqgħu s-sidien tal-*penthouse* u l-arja tagħha. L-opramorta li dwarha jitkellmu l-ewwel, it-tieni u r-raba' talbiet attriċi tiġi f'dak li għadu sallum u baqa' dejjem ġid tal-imħarrkin;

Illi l-premessi u t-talbiet attriċi, fost oħrajn, jirrigwardaw xogħlijiet jew benefikati fil-bini li saru mis-sid li joqgħod f'dan il-livell ta' bini li baqa' mhux trasferit lil ħaddieħor;

Illi fil-fehma tal-Qorti, la darba l-imħarrkin huma s-sidien ta' dawn l-ambjenti tal-fond, ma jistgħux jitqiesu bħala persuni barranin għall-kwestjoni jew li ma humiex tabilħaqq il-kontradittturi leġittimi tal-pretensjonijiet attriċi, u għalhekk ma jistgħux jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju;

Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li t-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mill-imħarrkin mhix mistħoqqa u mhix sejra tilqagħha;

---

[31] Ara App.Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Franz Refalo et vs Jason Azzopardi et*** (mhix pubblikata)

Illi f'dan il-waqt il-Qorti tqis li, ladarba waslet għall-fehma tagħha li l-imħarrkin ma jmisshomx jinħelsu milli jibqgħu fil-kawża, jixraq li b'din is-sentenza titratta wkoll il-kwestjoni tat-talba magħmula mill-atturi biex jissejħu fil-kawża l-miżżewġin Francis u Pauline Dobbin. Wara li l-imħarrkin kienu fissru li huma ma kinux il-kontraditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi, ħareġ li dan kollu qaluh minħabba li, fl-2007, kienu biegħu l-appartament numru tnejn (2) li jagħmel mill-blokka bini bl-isem ta' "*Santa Rita*" fi Triq Isouard, San Pawl il-Baħar lill-imsemmija Francis u Pauline miżżewġin Dobbin;

Illi l-atturi kemm-il darba saħqu li l-Qorti kellha tordna s-sejħa fil-kawża tal-imsemmija miżżewġin Dobbin, imma din il-Qorti ma laqgħetx dik it-talba sakemm tkun deċiża l-eċċezzjoni preliminari li l-imħarrkin Baldacchino ma kinux il-kontraditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi. Dan kien b'ħarsien tal-prinċipju li s-sejħa fil-kawża ma ssirx biex jiddaħħlu fil-kawża persuni minflok min sata' kien imħarrek ħażin sa mill-bidu, biex b'hekk il-ġudizzju jiġi "sanat" bid-dħul ta' persuni li jmisshom kienu mħarrkin minflok ħaddieħor;

Illi ladarba l-Qorti b'din is-sentenza qieset li l-imħarrkin Baldacchino ma kinux tħarrku ħażin, jixraq li tqis it-talba tal-atturi biex issir is-sejħa fil-kawża tal-imsemmija miżżewġin Dobbin;

Illi l-Qorti jidhrilha li s-sejħa fil-kawża mitluba mill-atturi hija xierqa u f'postha. Dan qiegħed jingħad għaliex b'dik is-sejħa fil-kawża, il-ġudizzju jkun sħiħ, u jekk kemm-il darba t-talbiet attriċi jintlaqgħu (għallanqas safejn jirrigwardaw ix-xogħlijiet li saru fl-appartament miksub mill-miżżewġin Dobbin) ikun meħtieġ li l-istess imsejħin fil-kawża jkunu parti fil-kawża biex ikunu jistgħu jikkontestaw (jekk jidhrilhom xieraq li jagħmlu dan) il-pretensjonijiet tal-atturi u biex l-effetti ta' xi sentenza li tingħata tkun eżegwibbli fil-konfront ta' kull min ikun fil-kawża[32];

Illi, minbarra li s-sejħa fil-kawża tal-miżżewġin Dobbin twassal biex il-ġudizzju jkun sħiħ, il-Qorti tqis ukoll li l-istess Dobbin għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ biex jissejħu fil-kawża għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi[33];

Illi, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha u wara li qieset il-provi li joħorġu mill-atti tal-kawża, il-Qorti se tordna s-sejħa fil-kawża ta' Francis u Pauline miżżewġin Dobbin bi spejjeż għall-atturi, billi talbuha huma u billi huwa fl-interess tagħhom li ssir tali sejħa;

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

---

[32] Art. 237 tal-Kap 12
[33] Art. 961 tal-Kap 12

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin bħala mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, **bl-ispejjez** għall-imħarrkin;

Tordna s-sejħa fil-kawża ta' Francis u Pauline miżżewġin Dobbin, bi spejjeż għall-atturi, u tordna li l-atti tal-kawża jkunu jirriflettu din iż-żieda; u

Tħalli l-kawża għan-notifika tal-imsejħin fil-kawża u għall-eżami tat-Tweġiba Maħlufa li jistgħu jressqu wara li jilqgħu n-notifika tal-atti tal-kawża.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

6 ta' Ġunju, 2018

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur

6 ta' Ġunju, 2018