QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 30 ta' Mejju, 2019

Rikors Guramentat Nru: 84/2017 AF

George Mario Attard

vs

B'digriet tat-2 ta' Marzu 2017, l-Avukat Leontine Calleja u l-Prokuratur Legali Nadine Farrugia gew mahturin Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Marietta u Duncan konjugi Axisa

u b'digriet tat-8 ta' Marzu 2017, il-Qorti ordnat illi jiġu estromessi l-kuraturi deputati stante n-nota tal-Avukat Dottor Georgine Schembri li permezz tagħha ddikjarat li qiegħda taċċetta li tidher għall-konvenuti assenti Marietta u Duncan konjuġi Axisa

u fil-verbal tas-seduta tat-23 ta' Mejju 2017 il-Qorti ordnat li tissejjah fil-kawza is-socjetà "Caruana & Cini Developments Limited"

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur George Mario Attard, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huwa propjetarju tal-fond bl-indirizz 6, Cocyra, Triq l-Esperanto, Msida.

L-intimati huma propjetarji tal-fond sovrastanti bl-indirizz 8, Cocyra, Triq l-Esperanto, Msida.

L-esponenti ghandu access bit-tarag ghal fuq il-bejt tal-komun u dan hekk kif jirrizulta mill-kuntratt ta' xiri anness u mmarkat "Dok. GMA1".

Ghas-sena 2008 l-intimati abbuzivament okkupaw parti mill-komun b'tali mod illi biddlu l-access tal-esponenti minn wiehed bit-tarag ghal wiehed b'sellum.

Minkejja interpellati sabiex jirrivertu l-okkupazzjoni vjolenti taghhom permezz ta' ittra ufficcjali datata 30 ta' April 2014, l-intimati baqghu inadmepjenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi l-konvenuti trasformaw illegalment u abbuzivament il-komun tal-binja Cocyra, Triq l-Esperanto, Msida, b'tali mod li ghalqu l-access bit-tarag tar-rikorrenti ghal fuq il-bejt tal-istess binja.

2. Tikkundanna lill-konvenuti li jergghu jifthu l-access ghal bejt surreferit u jpoggu kollox kif kien fl-istat pristin tieghu.

3. Tinnomina Arkitett u Inginier Civili li taht is-sorveljanza tieghu ghandu jsir ix-xoghol rimedjali.

4. Tiffissa terminu qasir u perentorju li fih ix-xoghol kollu rimedjali ghandu jsir u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur

sabiex jaghmel hu x-xogholijiet rimedjali a spejjez tal-konvenuti u taht is-sorveljanza tal-perit nominat a tenur tat-talba precedenti.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tat-30 ta' April 2014 ref: 1348/2014 kontra l-intimati minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi permezz ta' digriet tat-2 ta' Marzu 2017, din il-Qorti diversament presjeduta hatret lill-Avukat Dottor Leontine Calleja u lill-Prokuratur Legali Nadine Farrugia bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-konvenuti assenti Marietta u Duncan konjuġi Axisa.

Rat illi permezz ta' digriet datat 8 ta' Marzu 2017, din il-Qorti ordnat illi jiġu estromessi l-kuraturi deputati stante n-nota tal-Avukat Dottor Georgine Schembri li permezz tagħha ddikjarat li qiegħda taċċetta li tidher għall-konvenuti assenti Marietta u Duncan konjuġi Axisa f'dawn il-proċeduri.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Georgine Schembri in rappreżentanza tal-konvenuti konjuġi Axisa li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt.

Huwa totalment kontestat li l-intimati b'xi mod okkupaw abbuzivament parti mill-komun billi ttrasformaw, ghalqu jew ostakolaw l-access liberu tar-rikorrent, jew inkella li biddlu access minn wiehed bit-tarag ghal wiehed bis-sellum, ghal fuq il-bejt, skond kif allegat f'din il-kawza.

Fil-prezent, l-proprjetà tal-esponenti ma hi strutturalment xejn differenti mill-mod kif huma kienu xtrawha meta sar l-akkwist taghhom b'kuntratt tat-3 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech (Dok. A). Huma qatt ma ghamlu xogholijiet fiha.

Fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-pjanti annessi mal-kuntratti ta' akkwist ta' entrambi l-partijiet

jixhdu l-fatt li (i) qatt kien hemm jew kellu jkun hemm access ghall-bejt bit-tarag, skond kif allegat f'dan ir-rikors guramentat; u inoltre (ii) li l-komun ghadu fil-prezent ugwali ghal kif jidher fuq dawn l-istess pjanti annessi mal-kuntratti taz-zewg partijiet.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, jirrizulta li l-esponenti assolutament ma ghamlu l-ebda tibdiliet fil-komun tal-binja Cocyra, Triq l-Esperanto, Msida u bl-ebda mod ma biddlu l-access ghal fuq il-bejt tal-istess binja, u konsegwentement l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrent fl-intier taghhom bl-ispejjez kontra tieghu.

Salv eccezzjonijiet ohra permessi fil-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Mejju 2017 din il-Qorti laqgħet it-talba tal-attur mhux opposta sabiex tissejjaħ fil-kawża s-soċjetà Caruana & Cini Developments Limited.

Rat ir-risposta tal-imsejħa fil-kawża Caruana & Cini Developments Limited, maħlufa minn Emanuel Cini, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Fl-ewwel lok, l-esponenti tissolleva l-eccezzjoni tal-*privilegium fori*, in kwantu minn naha, hija ghandha l-ufficcju rregistrat taghha fil-gzira ta' Ghawdex, u minn naha l-ohra, anki l-konvenuti originali ghandhom ir-residenza normali gewwa dik il-gzira.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur u dan ghal diversi ragunijiet.

Fl-ewwel lok, l-esponenti ma hijiex u ma tista' qatt tkun legittima kuntraditrici fil-konfront tal-attur fir-rigward tat-talbiet attrici kif ifformulati f'din il-kawza.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, mill-premessi ma huwiex car jekk l-attur huwiex qieghed jipprocedi b'kawza possessorja (kif jidher mill-premessa numru 4, u mit-talbiet tieghu) jew inkella huwiex qieghed jipprocedi b'xi forma ta' kawza ibbazata fuq it-titolu li huwa jivvanta li ghandu bis-sahha tal-kuntratt dokument GMA1, u ghalhekk qabel xejn, l-attur ghandu jippreciza ahjar il-pretensjonijiet tieghu sabiex l-esponenti tkun fi grad li tiddefendi ruhha ahjar.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, ma kienitx l-esponenti li "ghas-sena 2008 abbuzivament okkupa(t) parti mill-komuni" u ghalhekk hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, mid-Dokument C anness mal-kuntratt tal-akkwist tal-attur jirrizulta kjarament u inkontestabbilment li mhux minnu li l-attur xi darba kien igawdi jew inghata d-dritt ta' access permezz ta' tarag ghal fuq l-oghla bejt. Dan id-dokument juri b'mod car li anki dakinhar li xtara l-appartament tieghu l-attur, ma kien jezisti u ma kien qatt ipprospettat li jinbena xi forma ta' tarag li jipprovdi access ghal fuq dan l-oghla bejt.

Mill-istess kuntratt, jirrizulta wkoll li l-attur ghandu "id-dritt ta' access ghall-oghla bejt **<u>ghall-iskop uniku ta' manutenzjoni</u>**" tas-servizzi tat-tank tal-ilma, *television aerial*, antenna u split unit tal-aircondition; u mill-banda l-ohra li l-arja soprastanti l-blokk li minnu l-flat tal-attur jifforma parti, hija suggetta biss ghas-servitù ta' tqeghid ta' dawn is-servizzi (paragrafu 4), kif ukoll li l-esponenti kellha d-dritt li tizviluppa dik l-arja suggett biss ghall-kundizzjonijiet pattwiti fil-paragrafu 5 ta' dak il-kuntratt. Galadarba, dakinhar tal-kuntratt ma kien jezisti u ma kien mahusb qatt li jkun hemm xi tarag ghal fuq il-bejt, minn imkien ma jirrizulta xi dritt favur l-attur li jkollu tali tarag ghal fuq il-bejt.

Salvi u impregudikati risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imsejħa fil-kawża.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti ssib illi l-konvenuti illegalment u abbużivament għamlu tibdil fil-komun tal-binja 'Cocyra', Triq, Esperanto, Msida, b'tali mod illi għalqu l-aċċess bit-taraġ għal fuq il-bejt tal-binja. Konsegwentement, qiegħed jitlob lill-Qorti tordna lill-konvenuti jerġgħu jiftħu l-aċċess għall-bejt kif kien preċedentement.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur huwa sid l-appartament bin-numru 6, fl-imsemmija binja, filwaqt illi l-konvenuti konjuġi Axisa huma sidien l-appartament sovrastanti bin-numru 8. L-imsejħa fil-kawża Caruana & Cini Developments Company Limited hija l-kumpannija li biegħet dawn iż-żewġ appartamenti lill-attur u lill-konvenuti konjuġi Axisa permezz ta' żewġ kuntratti pubbliċi datati 20 ta' Diċembru 2007 u 3 ta' April 2008 rispettivament.

Din is-sentenza hija limitata għall-eċċezzjoni tal-*privilegium fori* sollevata mis-soċjetà imsejħa fil-kawża. L-imsejħa fil-kawża tikkontendi li din il-kawża kellha tiġi intavolata quddiem il-Qorti t'Għawdex. Fl-udjenza tat-22 ta' Novembru 2017, l-Avukat Dottor Georgine Schembri, in rappreżentanza tal-konvenuti assenti, iddikjarat illi qiegħda tagħmel tagħha din l-eċċezzjoni.

Mill-provi fl-atti jirriżulta li Dr. Georgine Schembri hija residenti Għawdex filwaqt illi l-konvenuti konjuġi Axisa huma assenti minn Malta. Dwar is-soċjetà imsejħa fil-kawża, jirriżulta li din għandha l-uffiċju reġistrat tagħha ġewwa Għawdex.

A tenur tal-Artikolu 50(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta:

> "*...il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), b'esklużjoni tal-qrati ta' Malta, hija kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' kull pretensjoni kontra l-persuni li joqogħdu jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja fil-Gżira ta' Għawdex jew ta' Kemmuna, kif ukoll ta' dawk il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi*

> *tgħid espressament li għandha tieħu konjizzjoni tagħhom dik il-qorti."*

L-Artikolu 741(c) imbagħad jaqra hekk:

> *"L-eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-Qorti tista' tingħata...meta huwa mogħti lill-konvenut il-benefiċċju li jiġi msejjaħ quddiem qorti partikolari."*

Il-liġi tikkonċedi d-dritt lil persuni residenti f'Malta jew Għawdex li meta jitħarrku bħala konvenuti f'kawża, huma jissejħu quddiem il-Qorti tal-gżira fejn jgħixu. L-istess prinċipju naturalment japplika għal persuni legali li għandhom l-ufficcju tagħhom reġistrat fi gżira partikolari. L-Artikolu 767 tal-Kap. 12 jipprovdi hekk:

> *"Il-benefiċċju msemmi fl-artikolu 741(ċ) hu mogħti lill-persuni li joqogħdu fil-Gżira ta' Malta rigward il-qrati ta' dik il-Gżira, u lil dawk li joqogħdu fil-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna rigward il-qorti ta' dawk il-Gżejjer."*

Madanakollu, il-*privilegium fori* jispiċċa f'dawn iċ-ċirkostanzi:

i. Meta l-għadd ta' konvenuti li jgħixu Malta u Għawdex huwa ndaqs (Artikolu 769);

ii. Fil-każ li l-kawża tkun dwar obbligazzjoni li, skont il-ftehim, kellha tiġi esegwita fi Gżira partikolari (Artikolu 770);

iii. Dan il-privileġġ jista' jiġi rrinunzjat u meta ma jiġix mitlub jitqies li ġie rrinunzjat. Il-kontumaċja tal-parti titqies bħala talba għal dak il-privileġġ (Artikolu 772).

L-eċċezzjoni tal-*privilegium fori* ġiet sollevata mill-imsejħa fil-kawża. A tenur tal-Artikolu 962 tal-Kap. 12, '*It-terza persuna msejħa fil-kawża...għall-finijiet kollha, titqies bħala kull konvenut ieħor*' u jsegwi għalhekk li bħal kull konvenut ieħor, kellha d-dritt li tissolleva a favur tagħha tali privileġġ dwar il-forum fejn kellha tiġi mħarrka.

Kif diġà ntqal, jirriżulta li l-imsejħa fil-kawża hija soċjetà li għandha l-ufficcju reġistrat tagħha ġewwa Għawdex. Il-konvenuti Axisa huma assenti mill-ġżejjer Maltin imma r-rappreżentanta tagħhom hija wkoll residenti Għawdex. Ladarba l-konvenuti assenti għażlu li jiġu rappreżentati minn persuna waħda li r-residenza tagħha hija Għawdex, hija r-residenza ta' dan ir-rappreżentant li tiswa għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni.[1]

L-attur jargumenta li l-*privilegium fori* spiċċa a tenur tal-Artikolu 770 għaliex il-kawża hija dwar obbligazzjoni li kellha tiġi esegwita Malta, u ċioè li l-konvenuti ma jibdlux l-aċċess tal-bejt u dan skont il-kuntratt t'akkwist tal-appartament tiegħu. Din il-Qorti ma taqbilx. Fl-ewwel lok, il-konvenuti konjuġi Axisa lanqas biss kienu parti fuq dan il-kuntratt u allura, naturalment, mhumiex marbutin bih. Fit-tieni lok, għalkemm is-soċjetà imsejħa fil-kawża kienet il-venditriċi fuq il-kuntratt, ma jirriżultax illi din il-kawża hija bbażata fuq xi obbligu li kellha l-imsejħa fil-kawża naxxenti minn dan il-kuntratt. L-attur qiegħed jilmenta li l-konvenuti abbużivament u illegalment biddlu l-aċċess għall-bejt tal-binja. Ma jirriżultax illi l-bażi ta' din it-talba hija xi obbligazzjoni *ex contractu.*

Finalment, fil-fehma tal-Qorti, huwa irrelevanti jekk Dr. Schembri in rappreżentanza tal-konjuġi Axisa rrinunzjatx għal dan il-privileġġ jew le għaliex ma kienitx hi li ssollevat l-eċċezzjoni iżda l-imsejħa fil-kawża.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà msejħa fil-kawża Caruana & Cini Developments Limited dwar il-*privilegium fori* u tiddikjara ruħha inkompetenti sabiex tisma' din il-kawża.

---

[1] Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fl-ismijiet **Perit Raymond Agius et vs Miriam Zammit et**, deċiża fl-24 ta' April 2008, kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta bejn l-istess partijiet f'din il-kawża tas-16 ta' April 2018.

L-ispejjez jitħallsu mill-attur.

IMHALLEF

DEP/REG