MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 1401/2002

European Enterprises Ltd.

-vs-

Falcon Investments Ltd.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fis-6 ta' Dicembru, 2002 li permezz tieghu s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi s-socjeta'attrici hija l-proprjetarja tal-fondi ossia flats bin-numri 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 u 31, kif ukoll tal-*garage* internament immarkat bhala 31A gewwa Wentworth Court, San Andrea Estate gewwa San Gwann.

U illi s-socjeta’ konvenuta qieghedha tivvanta pretensjoni fis-sens illi ma tridx thalli lis-socjeta’ attrici taghmel uzu mill-partijiet komuni, inkluz is-swimming pool, tal-istess kumpless stante illi, skond l-istess socjeta’ konvenuta, is-socjeta’ attrici m’ghandha l-ebda jedd validu fil-ligi illi taghmel dan u dana hekk kif jindika d-dokumenti hawn annessi u immarkati Dokumenti ‘NG1’ sa ‘NG4’.

U illi l-Artikolu 403 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi illi “*Meta f’atti gudizzjarji, jew xort’ohra bil-miktub, persuna tippretendi li ghandha xi jedd, il-parti li trid tehles din il-pretensjoni, titlob, b’citazzjoni, li jigi moghti zmien lill-persuna li ppretendiet li ghandha dak il-jedd, biex iggib ‘il quddiem b’kawza dak il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta’ dan jigi lilha impedut li tagixxi qatt izjed ghal dik il-pretensjoni*.”

U illi l-Artikolu 404 ta’ l-istess Kapitolu jipprovdi li dak iz-zmien ma jistax ikun izjed minn tliet xhur.

Ghalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Taghtiha zmien ta’ m’hux aktar minn tliet xhur biex fih iggib ‘il quddiem b’kawza dik il-pretensjoni; u

2. Fin-nuqqas illi hija tosserva t-terminu hawn fuq indikat u lilha prefiss timponi fuqha skiet perpetwu.

Bl-ispejjez u rappresentanti u diretturi tas-socjeta’ konvenuta minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ attrici mahlufa minn Nick Falzon, I.D 19181(A) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijietipprezentata fid-19 ta’ Frar, 2003 li permezz taghha s-socjeta’ konvenuta eccepixxiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati sia fil-fatt u sia fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante ma jikkonkorrux l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex tigi proposta azzjoni ta’ jattanza.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici kif proposta hija inammissibbli stante li l-istess ligi tipprospetta sitwazzjoni inversa ghal dik esistenti u attwali bejn il-kontendenti u ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija preskritta bid-dekors tas-sena perentorja kif stipulat mill-ligi, tal-allegati pretenzjonijiet u ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta konvenuta titlob l-isfilz tad-dokument NG4 ezebit mis-socjeta attrici stante li ma ghandu ebda konnessjoni mal-kwistjoni prezenti u kif spjegati fl-istess kawzali tac-citazzjoni attrici. Kif jirrizulta mill-annessi dokumenti JF2 sa JF5, is-socjeta konvenuta qed tiehu azzjoni quddiem l-awtorita’ kompetenti li hija l-Malta Environment & Planning Authority dwar din il-kwistjoni separata.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante huma frivoli u vessatorji intizi unikament biex idejjqu lill-eccipjenti u sabiex jezercitaw pressjoni sabiex dina tbiegh parti mill-propjeta taghha, u dana kif jirrizulta mill-annessi dokumenti ezebiti bhala Dok JF1 u JF6.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ konvenuta mahlufa minn Anthony Falzon, I.D 16857(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Dicembru, 2004 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi kjarament din hija azzjoni ta' millantazzjoni fejn is-socjeta' attrici qed titlob li jigi ffissat zmien lill-konvenuti biex jipproponu l-azzjoni taghhom *entro* z-zmien imsemmi mil-Ligi u fin-nuqqas jigu kkundannati ghall-perpetwu silenzju.

Jidher li l-fatti li taw lok ghall-kawza kienu dawn. Is-socjeta' attrici hija proprjetarja ta' numru ta' appartamenti f'San Gwann. Is-socjeta' konvenuta fil-11 ta' Frar, 2002 ippresentat protest kontra l-atturi fis-sens li nterpellawhom biex jiddezistu milli jaghmlu pretensjonijiet fir-rigward tal-uzu tal-partijiet komuni u s-*swimming pool* li hemm fil-korp ta' appartamenti in kwistjoni. L-atturi rrispondew b'kontro-protest relattiv fil-21 ta' Frar, 2002. Ezatt xahar wara l-konvenuti baghatu ittra ufficjali bl-istess skop u billi milli jidher l-atturi ostakolaw il-passagg tal-bejt, baghatulhom ittra ufficjali ohra fis-7 ta' Ottubru, 2002. L-atturi mbaghad fethu l-kawza f'Dicembru tal-istess sena.

Din il-Qorti ricentement kellha okkazzjoni telenka l-elementi rikjesti biex azzjoni simili tirnexxi fil-kawza fl-ismijiet Zammit vs Gatt deciza fis-7 ta' Jannar, 2005.

Dawn huma;

a. L-attur irid ikollu pussses, almenu *de facto* u *prima facie* tal-oggett li jkun qed jikkawtela (Vol XX-II-338).

b. Il-konvenut ikun bil-miktub ressaq pretensjoni fuq l-oggett (Vol XXXII-II-287 u XLII-II-1146).

c. Il-pretensjoni trid tkun spontanea u mhux provokata bl-agir tal-attur – Vol XXIV-II-358 u XXXI-I-494 u Madliena

Developments Limited vs Ufficcju Kongunt (Prim'Awla - 6 ta' Frar, 2004).

d. Il-pretensjoni trid ikollha l-karattru li tista' tigi esercitata b' azzjoni gudizzjara (Vol-XXXIII-II-287).

e. Il-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, specifiku jew kapaci li jigi specifikat (l-istess kawza indikata f'd).

f. Il-pretensjoni ma ghandhiex tkun kondizzjonata jew tiddependi minn fatt li jista' jigri u ma jigrix (Vol- XVI-II-85 u XXI-I-6).

Dawn il-kondizzjonijiet jew rekwisiti gew precedentement elenkati fil-kawza Tabone vs Galea (Prim'Awla - 11 ta' Dicembru, 2003).

Il-konvenuti qed jeccepixxu li ma jikkonkorrux l-elementi rikjesti ghall-azzjoni ta' jattanza u ghalhekk dawn ser jigu ezaminati kollha.

L-ewwel element hu tal-pussess da parti tal-attur. Dan hu mportanti hafna ghaliex jekk ma jirrizultax, jonqos il-*mens legis* ta' din l-azzjoni. Dan l-element jidher li huwa ghall-inqas parzjalment sodisfatt ghaliex fl-ahhar ittra ufficjali taghhom, il-konvenuti nterpellaw lill-atturi biex inehhu xi ostakoli ghall bejt – sinjal evidenti illi l-atturi ghandhom il-pussess fis-sens li qed juzaw – forsi a spejjes tal-konvenuti, ghall-inqas partijiet mill-ambjenti in kwistjoni. Qed jinghad dan ghaliex ix-xhud Nick Galea, direttur tas-socjeta' attrici, a Fol 13 tal-process qal "*I was using the pool and defendant company has stopped me from using it and the common parts*." Ghalhekk wiehed irid jesamina l-kontenut tal-atti gudizzjari biex jasal ghal konkluzjoni dwar dan. Il-konvenuti fl-ewwel protest interpellaw

lill-atturi biex "*jiddesisti jimmolesta il-jedd ta' proprjeta' ta' Falcon Investments Limited*", ghaliex skond huma l-attur kien qed "*jippretendi dritt ta' uzu tal-partijiet komuni u s-*

swimming pool.” Meta l-atturi rrispondew qalu hekk; “*tiddifida lis-socjeta’ intimata milli b’xi mod tostakola jew tfixkel id-dritt ta’ uzu ...*”. Sa dan l-istadju allura wiehed jifhem li l-attur kien ghadu qed juza l-partijiet in diskussjoni. L-ittra ufficjali tat-22 ta’ Marzu, 2002 hija ripetizzjoni tal-protest, izda din id-darba l-konvenuti spjegaw b’iktar dettal ir-raguni ghaliex kienu qed jaghmlu l-allegazzjoni taghhom. Fl-ittra ufficjali tas-7 ta’ Ottubru, 2002 imbaghad il-konvenuti spiccaw l-intimazzjoni taghhom hekk; “*il-mittenti mhux ser ikollu ebda ghazla ohra hlief jiehu azzjoni fil-Qrati tal-Gustizzja jekk dan id-dritt ta’ access mhux ser jigi re-integrat.*” Hawnhekk fl-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti allegaw li din ma kellha x’taqsam xejn mall-vertenza u talbu l-isfilz, izda l-Qorti qed tichad din it-talba ghaliex fil-fehma taghha il-bejt huwa parti komuni u ghalhekk jinkwadra fit-talbiet attrici. Dwar is-*swimming pool* is-sitwazzjoni m’hijiex cara u ma giex sodisfacentement provat li l-attur ghandu l-pussess effettiv, anzi jidher li qed jigi mpedut milli juzaha. Ghalhekk f’dan ir-rigward din l-azzjoni m’hijiex indikata.

It-tieni element u cioe’ li l-pretensjoni tal-konvenut tkun saret bil-miktub jirrizulta manifestament bil-presentata tal-atti gudizzjarji msemmija.

It-tielet element gie li jigi traskurat izda huwa importanti. Fuq skorta konsistenti ta’ gurisprudenza – ara l-kawza Madliena Developments Limited vs Ufficju Kongunt fuq imsemmija – meta l-attur ikun ipprovoka l-kwistjoni hu stess ma jistghax jipprevalixxi ruhu minn din l-azzjoni. Kif gie ritenut ukoll fil-kawza deciza minn din il-Qorti fit-22 ta’ Ottubru, 1999 (Buhagiar vs Busuttil):

Meta l-attur mexxa jew gieb ‘il quddiem kontra l-konvenut xi

pretensjoni u dan biex jillibera ruhu minn dik il-pretensjoni, igib raguni ghaliex qed jirrespingi dik il-pretensjoni, allura d-dikjarazzjoni ma tkunx izjed wahda spontanja imma

tassumi kwalita' ta' dikjarazzjoni ta' dritt provokata. Il-konvenut f'kazijiet bhal tal-ahhar ikun qed jesercita d-drittijiet tieghu.

Dan gie spjegat ukoll fil-kawza fl-ismijiet Vella vs Micallef deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Dicembru, 1958 fejn intqal;

.... biex ikun hemm lok ghall-gudizzju ta' jattanza jehtieg li l-allegazzjoni tkun spontanja u mhux provokata, b'mod li jekk l-allegazzjoni issir ghall-konservazzjoni jew ghad-difiza ta' drittijiet minn persuna .. anke merament interpellata b'att gudizzjarju, ma tikkostitwixxix jattanza u ma taghtix lok ghar-rimedju eccezzjonali ta' jattanza.

F'dan ir-rigward jidher li l-iskambju ta' ittri nbeda mill-konvenuti u ghalhekk dan ir-rekwizit jirrizulta ukoll fil-fehma tal-Qorti. L-attur ressaq il-prova f'dan is-sens u din il-prova ma gietx ribattuta mill-konvenuti.

L-ahhar tlett rekwiziti jirrizultaw billi l-konvenuti jistghu jipproponu l-azzjoni gudizzjara li jkollha skop specifiku u minghajr ebda kondizzjoni.

Rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni l-Artikolu 403 jispecifika li l-azzjoni ta' millantazzjoni trid issir fi zmien sena minn meta ssir il-pretensjoni u ghalhekk billi l-ewwel pretensjoni saret fi Frar 2002 u l-kawza saret f'Dicembru tal-istess sena, din l-eccezzjoni m'hijiex fondata.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta hlief kif provdut u tilqa' t-talbiet attrici fir-rigward tal-partijiet komuni izda mhux fir-rigward tas-*swimming pool* fejn qed tilqa' l-eccezjoni tal-konvenuti u ghalhekk;

1. Taghti zmien ta' tlett xhur lis-socjeta' konvenuta biex tressaq il-pretensjoni taghha fir-rigward tal-partijiet komuni tal-proprjeta' imsemmija *eccetto* s-*swimming pool*;

2. Fin-nuqqas li jigi osservat dan it-terminu, tigi kkundannata ghall-perpetwu silenzju fir-rigward.

Decizjoni dwar il-kap tal-ispejjes tinghata meta jiddekorri t-terminu imsemmi.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

---------------------------------TMIEM---------------------------------