MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2007

Avviz Numru. 333/2002/1

Raymanda Company Limited

vs

Emanuel sive Noel u Graziella konjugi Formosa u Carmelo u Maria Dolores konjugi Formosa

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mis-socjeta’ attrici fit-22 ta’ Mejju 2002 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu s-somma ta’ tlett elef hames mija u erba’ u ghoxrin lira Maltin (Lm3524.00) rapprezentanti danni u spejjez illi sofra l-attur nomine minhabba illi l-konvenuti jew min minnhom ma ppermettewx lill-attur nomine jrendi komuni hajt li hemm jaqsam proprjeta’ tal-attur nomine u l-konvenuti fi Triq il-Wied il-Mosta meta kellu dritt jaghmel dan.

Bl-ispejjez u bl-interessi kontra l-konvenuti mid-data meta gew inkorsi d-danni u l-ispejjez mertu din il-kawza mis-socjeta’ attrici sad-data tal-eventwali pagament.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1. Illi fl-ewwel lok, il-konvenuti m’humiex il-legittimi kontradditturi stante illi fiz-zmien li ghalih l-attur qed jaghmel referenza, l-proprjeta’ de quo ma kienetx tappartjeni lilhom, izda lis-socjetajiet Cardor Limited u Lonoris Limited rispettivament.

2. Illi di piu’ u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-hajt li l-istess attur ried jibni u li fil-fatt bena jmur oltre l-konfini tal-proprjeta’ ta’ l-attur, u jikkostitwixxi approprjazzjoni illecita’ ta’ art appartenenti lil terzi kif ukoll lezjoni tad-drittijiet ta’ tgawdija tal-proprjeta’ ta’ l-istess u dan kif jirrizulta ahjar f’avviz intavolat mill-konvenuti kontra s-socjeta’ attrici f’dan is-sens;

3. Illi in ogni kaz, l-ammont rikjest huwa wiehed eccessiv;

4. Illi jekk is-socjeta’ attrici kellha dritt bil-ligi li trendi komuni l-hajt de quo kif ritenut minnha stess fl-avviz taghha, l-ebda kunsens tal-konvenutima kien rikjest, u allura t-talbiet tal-istess socjeta’ huma irritwali;

5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta’ attrici;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-digriet taghha tas-26 ta’ Marzu 2003 fejn innominat lill-Perit Albert Fenech bhala tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet tas-socjeta’ attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat ir-relazzjoni tat-tekniku fuq imsemmi pprezentata fil-31 ta’ Awissu 2005 u mahluf fil-5 ta’ Dicembru 2005.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi fi stadju avvanzat tal-kawza wara li t-tekniku pprezenta r-relazzjoni tieghu permezz tal-verbal tal-25 ta' Ottubru 2006 (fol 54) il-Qorti rrilevat il-possibilta' illi f'din il-kawza jista' jkun hemm kwistjoni ta' proprjeta' illi tezorbita l-kompetenza ta' din il-Qorti. Il-kaz gie trattat fuq din l-eventwalita' u l-Qorti hallietha ghas-sentenza.

Jibda biex jinghad illi l-ewwel hjiel illi seta' kien hemm li l-Qorti ma kienetx kompetenti kien it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti fejn allegaw illi s-socjeta' attrici bniet il-hajt oltre l-konfini tal-proprjeta' ta' l-istess socjeta' u dan jikkostitwixxi approprjazzjoni illecita' ta' art appartenenti lil terzi u wkoll lezjoni ta' drittijiet ta' tgawdija tal-proprjeta' ta' l-istess. Madankollu eccezzjoni formali ta' nuqqas ta' kompetenza ma tqajjmitx mill-konvenuti u kien biss permezz tal-verbal fuq imsemmi illi l-partijiet l-ewwel ingiebu a konjizzjoni tal-possibilta' ta' nuqqas ta' kompetenza. Fil-fatt meta l-Qorti ezaminat l-atti tal-process irrizulta illi huwa minnu illi hemm kwistjoni ta' proprjeta' illi tezorbita l-kompetenza taghha.

Ikkunsidrat:

L-artikolu 47 (3) tal-Kap 12 ighid testwalment *"il-kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni mmobbli, servitujiet, pizijiet jew jeddijiet ohra maghqudin ma' l-ommobbli ghad li l-pretenzjoni ma tkunx tiskorri l-hamest elef lira ma jidhlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati."* Il-kwistjoni ta' proprjeta' li nqalghet f'din il-kawza tirrigwarda l-hajt ta' l-appogg, jekk hux mibni interament fil-proprjeta' ta' l-atturi jew inkella fuq il-linja medjana. Il-konvenuti insistew mill-bidu nett li l-hajt tela' fil-proprjeta' taghhom. Tant hu hekk illi permezz ta' ittra tas-16 ta' Lulju 2001 is-socjeta' attrici kienet talbet lil Carmelo Formosa jikkonferma li l-hajt divizorju kien mibni fuq il-linja medjana (fol 21). Irrisponda permezz ta' ittra ohra ta' l-1 t'Awissu 2001 fejn hu allega li l-hajt hu

proprjeta' tieghu *"mibni man-naha ta' gewwa tal-hajt tas-sejjieh...."* u ghalhekk insista illi s-socjeta' attrici ma setghetx ittella' hajt ta' oppogg li qieghed mibni fuq il-proprjeta' tal-mittenti u cioe' Formosa.

Il-perit tekniku kien konxju ta' dan il-fatt illi Formosa kien qieghed jippretendi illi l-hajt huwa mibni interament fuq il-proprjeta' tieghu, haga li s-socjeta' attrici kienet qieghda tikkontesta. Filfatt waqt illi t-tekniku kien qieghed jixhed quddiem din il-Qorti fuq domandi specifici li sarulu mill-konvenut ighid fost affarijiet ohra *"peress li Formosa kkontenda li l-hajt divizorju ... bil-hxuna tieghu kollu fuq l-art tieghu..."* Dana rega' rrepetieh darb'ohra fix-xhieda a fol 52.

Il-perit tekniku dahal fil-fond f'din il-kwistjoni u ma qaghadx biss fuq l-allegazzjoni tal-konvenuti, izda semgha x-xhieda ta' Emanuel Vella direttur tas-socjeta' attrici fejn dana qatt ma qabel b'dak illi kienu qed isostnu l-konvenuti. Fil-fatt it-tekniku f'paragrafu 78 ighid testwalment *"jekk wiehed janalizza x'kien proprjament involut f'din il-kawza, issib li l-pretenzjoni tal-kontendenti kienet tirrigwarda strixxa ta' art wiesa' erba' pulzieri u nofs ta' ma' proprjeta' ta' wiehed jew ta' l-iehor..."* It-tekniku f'paragrafu 82 jasal ghal konkluzzjoni tieghu ta' min kienet din il-proprjeta' u kif kellha tigi kkalkulata l-linja medjana.

Pero' l-Qorti ssib li din il-konkluzzjoni tesorbita l-kompetenza ta' din il-Qorti peress illi ma tistax tiddikjara proprjeta', zghira kemm hi zghira, appartenenti lil parti jew lil ohra. Din il-kwistjoni hija riservata ghal Qrati Superjuri u din il-Qorti ssib li ma tistax tippronuncja ruhha fuq il-konkluzzjonijiet tat-tekniku kif raggunti partikolarment fil-paragrafu 82 fuq imsemmi.

Ghalhekk il-Qorti b'referenza ghat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u l-verbal tal-25 ta' Ottubru 2006 filwaqt illi tiddikjara ruhha nkompetenti rationae materiae, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talba tas-socjeta' attrici.

Stante dawn ic-cirkostanzi l-ispejjez ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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