FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM l-Erbg]a, 12 ta' Di`embru, 2001

Kaw\a Numru 34.
~itazz. Nru. 981/01JRM

L-Avukat Dottor Eric **MAMO** u martu Anna Maria Mamo

vs

Cheryl **WISMAYER**

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fil-31 ta' Mejju, 2001, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' appartament numru 11 (kif ukoll tal-appartament numru 10) li jinsab fil-pjan terran ta' blokk ta' appartamenti bl-isem "Hyfen Flats", Triq l-Awwista, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar, inkluza l-bit]a retroposta g]all-istess blokk, liema proprjeta' [iet akkwistata ming]and is-so`jeta' Interventures Limited permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Settembru 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (Dok. "A");

Illi wara l-imsemmi kuntratt l-istesss so`jeta' Interventures Limited bniet sulari addizzjonali fuq l-istess blokk ta' appartamenti u fil-kostruzzjoni tal-appartament numru 17 tal-istess blokk fet]et twieqi bil-wisq akbar mit-twieqi esistenti u sa]ansitra fet]et fa``ata s]i]a ta' kamra u g]amlet gallarija u stilli`idju li lkoll ji[u fuq il-bit]a proprjeta' tal-atturi;

Illi f'dan ir-rigward, l-unika riserva li saret mis-so`jeta' venditri`i fil-kuntratt hawn fuq indikat kienet biss dik li kemm il-darba hija tag]mel sulari addizzjonali, hija irriservat il-jedd li tikkomunika mas-sistema tad-drenagg, tg]addi katusi mill-partijiet komuni u tifta] twieqi addizzjonali fuq l-istess bit]a (klawsola numru 7 tal-istess kuntratt);

Ili bl-imsemmija xog]lijiet l-appartament numru 17 ing]ata u qed igawdi drittijiet fuq l-appartament numru 11 tal-atturi li ma kienux kontemplati fil-kuntratt tat-12 ta' Settembru 1995, jew altrimenti [ew krejati dritti jiet ferm aktar u aktar oneru\i minn dawk kontemplati fl-imsemmi kuntratt;

Illi l-konvenuta, fil-presenti hija l-proprjetarja tal-appartament numru 17 minnha mixtri ming]and Interventures Limited b'att tan-Nutar John Gambin tas-17 ta' Ottubru 1998 (Dok. "B"), [iet interpellata sabiex tirrimedja din is-sitwazzjoni, izda hija baqg]et inadempjenti;

G]alhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex g]ar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara li l-kostruzzjoni tat-twieqi, gallarija u stilli`idju fl-appartament numru 17, ta' Hyfen Flats, Triq l-Awwista, Xemxija, limiti ta' San Pawl il Ba]ar li jag]tu g]al fuq il-bit]a formanti parti mil-appartament numru 11, proprjeta' tal-atturi, fl- istess blokk ta' appartamenti, saru b'mod abusiv, illegali u kont id-disposizzjonijiet tal-kuntratt ta' akkwist tat-12 ta' Settembru 1995 (Dok. "A");

2. U konsegwentement tordna lillonvenuta sabiex fi \mien qasir u perentorju li ji[i ffissat minn din l- Onorabbli Qorti, u ta]t direzzjoni ta' perit tekniku nominat minn din il-Qorti

i``ekken l-istess twieqi g]al qis tat-twieqi l-o]ra pre-esistenti fil-livelli sottostanti li jag]tu g]all-imsemmija bit]a, tne]]i l- gallarija u l-istilli`idju li jag]tu g]all-stess bitha u tg]alaq il-fet]a b'']ajt s]i]]lief g]al tieqa tal-qies tat-twieqi l-o]ra, kollox a spejjez tal-istess konvenuta;

3. U f'kaz li l-konvenuta tonqos milli tag]mel dak lilha ordnat fi\-\mien lilha prefiss, tawtorizza lill-istess atturi jag]mlu huma l-istess xog]lijiet ta]t is-sorveljanza tal-istess perit nominat u dana a spejjez tal-istess so`jeta' konvenuta;

Bl-ispejjez inlkuzi dawk tal-Protest gudizzjarju tat-13 ta' {unju 2000 kontra l-konvenuta li hija minn issa in[unta g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien ma\-\ew[(2) dokumenti mehmu\in mag]ha;

Rat in-Nota mressqa fid-9 t'Ottubru, 2001, li biha l-im]arrka e``epiet:

1. Illi rigward l-ewwel talba, in kwantu tikkon`erna d-daqs tat-twieqi u t-terrazzin tal-proprjeta' tal-konvenuta, ji[i e``epit illi l-kuntratt `itat mill-atturi ma jimponi l-ebda limitazzjoni, u anzi g]andu jiftiehem fis-sens li jirriserva d-dritt ta' prospett favur il-proprjeta' tal-konvenuta;
2. Illi rigard l-ewwel talba, in kwantu tikkon`erna l-allegat stilli`idju, ji[i e``epit illi ma hu qieg]ed ji[i eser`itat l-ebda stilli`idju, in kwantu l-attur talab lill-konvenuta sabiex tinstalla katusa ta' l-ilma u qalilha e\att fejn ried li ssir tali katusa, u tali katusa saret skond l-istruzzjonijiet ta' l-attur u tqabbdet mal-katusi komuni skond ma jipprovdi l-istess kuntratt fuq `itat;

3. Illi f'kull kaz, g]andha tissejja] fil-kaw\a s-so`jeta' Interventures Limited ai termini ta' l-artikolu 1422 Kap. 16, in vista ta' kwantu dikjarat mill-istess atturi;

4. Illi l-ispejjez tal-kaw\a g]andhom jit]allsu mill-atturi jew mis-so`jeta' kjamata fil-kaw\a, skond l-e\itu ta' l-istess kaw\a;

Salvi e``ezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrka;

Rat il-verbal tas-smig] tad-9 t'Ottubru, 2001, li fih l-avukat tal-im]arrka talab li tissejja] fil-kaw\a l-kumpannija Interventures Limited, g]al liema talba l-avukat tal-atturi ressaq oppo\izzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Rat id-Degriet tag]ha tad-9 t'Ottubru, 2001, li bih]alliet il-kaw\a g]al-lum g]al de`i\joni dwar it-talba tal-im]arrka biex ti[I msej]a fil-kaw\a l-kumpannija Interventures Limited;

Ikkunsidrat:

Illi b'din il-kaw\a, l-atturi mi\\ew[in Mamo, b]ala sidien ta' appartament li jinsab fil-pjan terran ta' blokka ta' appartamenti, qeg]din jitolbu t-tne]]ija ta' xog]lijiet li hemm f'appartament f'livell og]la li tieg]u hija sid l-im]arrka Wismayer. Din, min-na]a tag]ha, qeg]da tilqa' g]at-talbiet tal-atturi billi, fost l-o]rajn, qeg]da titlob li tidda]]al fil-kaw\a l-kumpannija li ming]andha hija xtrat l-appartament tag]ha[1], liema kumpannija kienet l-istess wa]da li ming]andha l-atturi xtraw l-appartament tag]hom \mien qabilha[2];

Illi l-im]arrka qeg]da ssejjes it-talba tag]ha li ssir is-sej]a fil-kaw\a tal-awtri`i tag]ha fuq dak li jg]id l-artikolu 1422 tal-kap 16. Dan l-artikolu jipprovdi li l-garanzija li l-bejjieg] jag]ti lix-xerrej min]abba l-pa`ifiku pussess tintemm jekk dan i]alli li ji[i kundannat b'sentenza li tg]addi f'[udikat, ming]ajr ma jkun

[1] Dok "B", f'pa[[. 12-20 tal-pro`ess;
[2] Dok "A", f'pa[[. 6-11 tal-pro`ess

sejja] lill-bejjieg] tieg]u fil-kaw\a, meta l-bejjieg] sata' j[ib ra[unijiet tajba bi\\ejjed li bihom l-azzjoni li tkun in[iebet kontra x-xerrej setg]et tixxejjen;

Illi ladarba l-im]arrka g]a\let li torbot it-talba tag]ha g]as-sej]a fil-kaw\a tal-kumpannija li ming]andha kisbet l-appartament tag]ha bil-pertinenzi kollha tieg]u fuq l-imsemmi artikolu, wie]ed irid tabilfors jara x'tifsira ng]atat lill-istess artikolu tal-li[i mill-Qrati Maltin. Il-qofol ta' dan l-artikolu hija l-azzjoni li x-xerrej g]andu kontra l-bejjieg] tieg]u g]all-garanzija, jew kif inhi mag]rufa b]ala l-azzjoni ta' regress f'ka\ li ji[i mne]]i minn jew b'xi mod ie]or imfixkel fit-tgawdija ta' dak li jkun xtara ming]andu. Din l-azzjoni timplika li x-xerrej ikun t]arrek minn terz u jo]ro[tellief fil-kaw\a li jkun g]amillu t-terz u, b'ri]et dik il-kaw\a, jkun in]are[mit-tgawdija (g]al kollox jew in parti) tal-]a[a mixtrija minnu, u mbag]ad idur kontra l-bejjieg] tieg]u biex jag]mel tajjeb g]at-telfa li x-xerrej ikun [arrab min]abba l-kaw\a li t-terz ikun feta]lu;

Illi, kif ing]ad f'sentenzi tal-Qrati tag]na, ix-xerrej ma jitlifx il-jedd li jdur fuq il-bejjieg] (awtur) tieg]u sempli`ement g]aliex ikun naqas li jsejja]lu fil-kaw\a li jkun feta]lu t-terz, imma jrid jintwera li l-awtur bejjieg] kien ikollu ra[unijiet bi\\ejjed biex, kieku kien imsejja] fil-]in fl-ewwel kaw\a, kien ikollu biex ixejjinha[3]. I\da, dak l-artikolu donnu jrid li x-xerrej li ji[i m]arrek minn terz dwar o[[ett minnu mixtri g]andu jkun g]aqli bi\\ejjed biex, malli jkollu l-bi\g]a li sejjer jitne]]a mit-tgawdija ta' dak li xtara, jda]]al lil bejjieg] tieg]u fil-kaw\a li tkun saritlu biex jiddefendih, jekk dan g]andu l-g]odda me]tie[a biex j]ares lix-xerrej[4]

Illi wie]ed irid issa jara kif dan li ng]ad jinkwadra ru]u fl-istitut tas-sej]a fil-kaw\a;

Illi s-sej]a fil-kaw\a ta' terza persuna waqt li l-kaw\a tkun miexja bejn partijiet o]rajn hija regolata fil-li[i tal-pro`edura bl-artikolu 961 tal-Kapitolu 12 tal-Li[ijiet ta' Malta. Dak l-artikolu

---

[3] Ara P.A. **26.2.1935** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Cassar vs ~iantar noe et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.359)** u wkoll P.A. **31.5.1954** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Buick noe vs A[ius et*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.490**);
[4] App. ~iv. **26.10.1937** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Cassar vs Mirabelli et*** (Kollez. Vol: **XXIX.i.1107**)

jg]id li tali sej]a tista' ssir kemm fuq talba ta' xi wa]da mill-partijiet u kif ukoll ming]ajr dik it-talba;

Illi, madankollu, l-kliem sempli`i ta' dak l-artikolu, ma jurix il-qafas li dan l-istitut tnissel fih u li, matul il-medda tas-snin, ta lok g]al g]add ta' prin`ipji li l-qrati tag]na taw bosta de`izjonijiet dwarhom;

Illi l-prin`ipju ewlieni li g]andu jitqies huwa li l-imsejja] fil-kaw\a, b'differenza minn dak li jkun inda]al fil-kaw\a minn rajh *in statu et terminis*, jitqies b]allikieku kien im]arrek u, kif juri l-artikolu 962, bis-sentenza mog]tija f'dik il-kaw\a jista' jin]eles jew ji[i kundannat daqslikieku l-kaw\a in]ar[et mill-bidunett kontrih;

Illi s-sej]a fil-kaw\a, jew kif kien mag]ruf fl-img]oddi, l-intervent koatt (biex jintg]araf mill-intervent volontarju li g]alih japplika l-artikolu 960 tal-Kap 12), g]andha l-g]an li tevita li jkun hemm g]add ta' kaw\i fuq l-istess mertu meta dawk il-persuni jistg]u jitqeg]du f'[udizzju wie]ed li jikkonsidra l-qag]da rispettiva tag]hom[5]. Huwa essenzjali, g]alhekk, li persuna msej]a fil-kaw\a jkollha interess fil-kwestjoni. Anzi, il-qafas ta' l-istitut tas-sej]a fil-kaw\a jo]ro[mill-kun`ett fondamentali ta' interess tal-parti li toqg]od f'[udizzju;

Illi, kif ing]ad, il-Qrati tag]na stabilew regoli li dwarhom is-sej]a fil-kaw\a jmissha ti[i meqjusa, u, b'mod partikolari, f'liema `irkostanzi g]andha tintlaqa' talba g]al tali sej]a u, b'mod i\jed siewi, meta m'g]andhiex jew ma jmisshiex tintlaqa' talba b]al din;

Illi l-Qorti g]andha tordna s-sej]a fil-kaw\a jekk il-persuna li tag]ha tintalab din is-sej]a jkollha dak l-interess li huwa me]tie[mil-li[i f'persuna biex minnu tista' ti[i proposta azzjoni jew biex ti[i opposta kontestazzjoni[6];

---

[5] Ara per e\empju, App. ~iv. **23.11.1898** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Stepton vs Spiteri*** (Kollez. Vol: **XVI.i.117)**;

[6] P.A. **29.10.1935** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Libreri vs Staines noe*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.706**) u s-sentenzi hemm imsemmija;

Illi, madankollu, s-sej]a fil-kaw\a m’g]andhiex tintu\a biex jid]lu fil-kaw\a persuni li, g]alkemm g]andhom l-interess me]tie[, jidda]]lu biex jissostitwixxu persuni li ma jkun messhom qatt [ew im]arrkin, jew ikunu [ew im]arrkin]a\in[7]. Fil-fatt, fil-ka\ pre\enti, dan huwa l-argument ewlieni, jekk mhux wa]dieni, li qieg]ed ju\a l-im]arrek biex jopponi g]at-talba tal-atturi g]as-sej]a fil-kaw\a ta’ ibnu. Dan, naturalment, jaqbel mal-e``ezzjoni ewlenija tal-istess im]arrek fis-sens li huwa m’hux il-persuna li messha [iet im]arrka u li ma g]andha - anzi, qatt ma kellha - x’taqsam xejn mal-kwestjoni li tifforma l-mertu tal-kaw\a pre\enti;

Illi g]alkemm normalment is-sej]a fil-kaw\a ssir mill-parti im]arrka, kif jidher mill-artikolu tal-li[i fuq imsemmi, din it-talba tista’ ssir ukoll minn min ikun feta] il-kaw\a. G]al xi \mien kien jing]ad li ma g]andhiex ti[i milqug]a talba g]as-sej]a fil-kaw\a min-na]a tal-attur meta dan seta’ jew suppost li kien jaf bl-e\istenza jew l-interess ta’ persuni fil-mertu tal-kwestjoni li huwa messu]arrek sa mill-bidu [8]. I\da llum jidher li t-tifsira vera ta’ dan il-punt t]ares i\jed lejn il-kwestjoni tal-interess [uridiku tal-imsejja] milli lejn l-g]arfien jew le tal-attur (qabel ma bdiet il-kaw\a) dwar kull min seta’ kellu interess[9]: u dan dejjem bil-kawtela li l-istess sej]a fil-kaw\a ma tintu\ax biex jidda]]al fil-kaw\a m]arrek ie]or flimkien mal-im]arrek ori[inali li ma messu t]arrek qatt[10];

Illi, wara li saru dawn il-konsiderazzjonijiet, jixraq li wie]ed jara jekk japplikawx g]all-ka\ li g]andha quddiemha l-Qorti. Di[a’ ng]ad li l-interess li g]andu jintwera fl-imsejja] fil-kaw\a g]andu jkun dak li jirradika l-interess ta’ parti fil-kaw\a;

---

[7] P.A. **6.2.1962** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Tabone noe vs Magri*** (Kollez. Vol: **XLVI.ii.561**) u l-bosta sentenzi hemm imsemmija; u App. Kumm. **19.5.1995** fil-kaw\a fl-ismijiet ***P. Wismayer et vs C. Wismayer et*** ;

[8] App. ~iv.: **14.1.1938** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Captur vs Feli`e*** (Kollez. Vol: **XXX.i.1**) u s-sentenzi hemm imsemmijin;

[9] Ara P.A. JSP **4.5.1992** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Jean Depasquale noe vs David Jones***; u P.A. JSP **16.3.1993** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Joseph Ripard et vs Onor. Prim Im]allef Carmelo Schembri et*** u s-sentenzi hemm imsemmija;

[10] App. ~iv. **26.4.1971** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Vin`enzina Cassar vs Anthony Vella*** u s-sentenzi hemm imsemmija.

Illi fil-ka\ pre\enti, hemm \ew[`irkostanzi li l-Qorti tqis li huma ta' siwi kbir u ewlieni fis-soluzzjoni tat-talba tal-im]arrka. L-ewwel `irkostanza hija li kemm l-atturi u kif ukoll l-istess im]arrka kisbu l-[id tag]hom fl-imsemmi blokk ming]and l-istess awtur. Huwa minnu li l-atturi kisbu l-jeddijiet tag]hom \mien qabel l-im]arrka, imma jibqa' l-fatt - siewi immens fil-fehma ta' din il-Qorti - li l-kundizzjonijiet tal-kisba ta' kull wie]ed mill-partijiet [ew miftehma ma' u moghtija lilhom mill-awtri`i tag]hom. It-tieni `irkostanza hija li, minn dak li jidher mill-atti tal-kaw\a s'issa, meta l-im]arrka kisbet il-[id tag]ha, ix-xog]lijiet li minnhom qeg]din jilmentaw l-atturi kienu di[a' saru mill-bejjieg]a Interventures Limited, li \viluppat hija stess is-sit. Jekk wie]ed jifli sewwa l-ewwel talba attri`i, wie]ed ma jistax ma josservax li dik it-talba hija immirata sewwasew kontra l-g]amil tal-awtri`i tal-im]arrka li xtrat kif rat . B'\ieda ma' dan issir riferenza g]at-tieni premessa ta`-`itazzjoni fejn l-atturi jag]mluha `ara daqs il-kristall li l-bini sar minn Interventures Limited u mhux mill-im]arrka, li hija s-sid ta' wie]ed mill-appartamenti, u, b]ala tali, le[ittima kontradittri`i tal-azzjoni attri`i wkoll. Fi kliem ie]or, il-Qorti ssib li daqskemm g]andha interess fil-kaw\a l-im]arrka Wismayer, daqstant ie]or g]andha interess Interventures Limited;

Illi, fuq kollox, min]abba li l-istitut tas-sej]a fil-kaw\a huwa ma]sub ukoll biex inaqqas it-tfaqqis ta' azzjonijiet jekk jistg]u jin[abru f'azzjoni wa]da, dak li ng]ad qabel dwar il-konsiderazzjonijiet tal-artikolu 1422 (ji[ifieri l-jedd li l-im]arrka tag]mel azzjoni ta' regress kontra l-bejjieg]a tag]ha f'ka\ li tbati evizzjoni min]abba l-azzjoni tal-atturi) ikompli j\id fil-qawwa tal-argument li Interventures Limited imissha tissejja] fil-kaw\a u tiddefendi, jekk jidhrilha, lill-aventi kaw\a tag]ha mix-xiljiet li qeg]din jag]mlu kontriha l-atturi;

G]al dawn ir-ra[unijiet, il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi:

Tilqa' t-talba tal-im]arrka u tordna li tissejja] fil-kaw\a l-kumpannija Interventures Limited, a spejje\ tal-im]arrka; u

Tordna li dan il-fatt ji[i rifless fl-atti tal-kaw\a, li g]andha tit]alla g]an-notifika tal-imsemmija Interventures Limited.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
12 ta' Di`embru, 2001

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
12 ta' Di`embru, 2001