MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-18 ta' Dicembru, 2009

Appell Civili Numru. 55/2008/1

L-Avukat Dottor Kevin F. Dingli bhala mandatarju specjali tal-assenti Elisa Zerman

v.

Rebecca Bisazza u in-Nutar Dottor Victor Bisazza ghal kull interess illi jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-attur nomine prezentat fit-22 ta' Jannar 2008, li jaqra hekk:
"Illi l-intimata, permezz ta' att gudizzjarju fil-forma ta' ittra ufficjali ipprezentata fir-Registru ta' dina l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar, 2007, ressqet

pretensjonijiet bil-miktub kontra Gabriele Zerman fil-kapacita` tieghu ta' mandatarju tal-imsiefra bintu Elisa Zerman billi ippretendiet illi ghandha xi jedd ta' tgawdija fuq il-partijiet illi hija fl-att gudizzjarju de quo tirreferi ghalihom bhala "komuni" u interpellatu sabiex huwa jnehhi kwalsijasi kostruzzjoni u kwalsijasi ostaklu iehor ghat-tgawdija tal-partijiet minnha deskritti bhala "komuni" li huwa jew persuni inkarigati minnu ghamlu fl-istess partijiet tal-blokk ta' appartamenti "Spinola View", Triq George Borg Olivier, Sliema stante li dawn saru abbuzivament u illegalment, minghajr il-kunsens jew l-awtorizazzjoni tal-intimata illi ghandha sehem mill-imsemmija partijiet (Dokument A);

“Illi l-imsemmi Gabriele Zerman fil-kapacita` tieghu ta' mandatarju ta' l-imsemmija bintu Elisa Zerman permezz tal-ittra ufficjali responsiva ipprezentata fir-Registru ta' din l-istess Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Marzu, 2007 irrespinga bhala ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt il-pretensjonijiet kontenuti fl-ittra ufficjali prezentata mill-istess intimata u mressqa fil-konfront tieghu u iddifidaha milli timxi ulterjorment kontra taghha bi proceduri illi jkunu ghal kollox inutli (Dokument B);

“Illi l-intimata, minkejja illi sallum ghadha ma istitwixxietx l-ebda proceduri legali ulterjuri kontra r-rikorrent in segwitu ghall-fuq imsemmija pretensjonijiet minnha stess imressqa bil-miktub permezz ta' 'l fuq imsemmi att gudizzjarju kontra r-rikorrent baqghet illi qatt ma irtirtat l-istess pretensjonijiet;

“Illi rikorrent jrid jehles darba ghal dejjem u skond kif inhu intitolat bil-ligi mill-fuq imsemmi pretensjonijiet tal-konvenuta hekk kif imressqa kontra tieghu.

“Talab ghaldaqstant li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

“1. Tipprefiggi zmien qasir u perentorju skond il-ligi sabiex l-intimata ggib ‘il quddiem b'kawza l-pretensjonijiet kollha taghha hekk kif imressqa kontra r-rikorrent permezz tal-ittra ufficjali datata 23 ta' Jannar, 2007 (Dokument A) u

dana b'riserva u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha kompetenti lir-rikorrent skond il-ligi fil-konfront tal-intimata, inkluza l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jekk kemm-il darba l-istess konvenuta kellha tasal sabiex iggib l-istess pretensjonijiet taghha 'l quddiem kontra tieghu b'tali kawza; u

“2. fin-nuqqas, timpedixxi ghal dejjem lill-intimata milli tagixxi ghall-pretensjoni fuq imsemmija kontra r-rikorrent fil-kwalita` tieghu premessa;

“Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali prezentata fit-2 ta' Marzu, 2007 kontra l-intimata illi minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni;”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti tal-15 ta’ Frar 2008 li in forza taghha eccepew illi;
“1. Illi in linea preleminari l-azzjoni odjema saret fuori termine u hija preskritta ai termini tal-Artikolu 403 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, stante li l-konvenuti kienu baghtu ittri ohra rigward il-partijiet komuni in kwistjoni u bl-istess mertu kontenut fl-ittra ufficjali msemmija mill-attur nomine fir-rikors guramentat tieghu, u dana aktar minn sena qabel it-22 ta' Jannar 2008 - data ta' meta giet intavolata l-kawza odjerna;

“2. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni ta' jattanza proposta mill-attur nomine hi inamissibbli in kwantu l-allegazzjonijiet maghmula mill-eccipjenti fl-ittra ufficjali in kwistjoni - u anki fl-ittri antecedenti - saru ghal skopijiet ta' konservazzjoni u difiza ta' drittijiet taghhom, kif ukoll ma kienux spontanji, izda kienu provokati u dana wara li gie maghluq l-access tal-partijiet komuni;

“3. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi wkoll stante li l-attur nomine ma ghandux il-pussess esklussiv tal-partijiet komuni in kwistjoni;

“4. Illi sussidjarament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija inammissibbli stante li ma

jisussistux l-estremi ghal gudizzju bhal dak mitlub permezz tal-kawza odjerna;

"5. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

"6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz u kull azzjoni ohra spettanti lill-konvenuti;

Rat is-sentenza preliminari mogthija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Novembru, 2008, li in forza taghha, filwaqt li rrispingiet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom, ordnat il-prosegwiment tal-kawza;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi l-Artikolu 403 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta jghid kif gej:

""meta f'atti gudizzjarji, jew xorta ohra bil-miktub, persuna tippretendi li ghandha xi jedd, il-parti li trid tehles din il-pretensjoni tista' fi zmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors guramentat, li jigi moghti zmien lill-persuna li ppretendiet li ghandha dak il-jedd, biex iggib 'il quddiem b'kawza dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jigi lilha impedut li tagixxi qatt izjed ghal dik il-pretensjoni."

"Illi l-konvenuti jikkontendu illi l-azzjoni ta' jattanza trid issir fi zmien sena minn meta tkun giet vantata l-ewwel darba l-pretensjoni mill-konvenut fl-azzjoni ta' jattanza u jghid ghalhekk illi huwa car illi l-pretensjoni saret ferm qabel is-sena u ghandu jirrizulta illi allura il-kawza giet intavolata oltre is-sena kif trid il-ligi.

"Illi l-attur nomine invece jikkontendi illi l-pretensjoni odjerna mhijiex ghas-semplici access, imma tmur oltre u jghid illi fl-ittra immarkata Dokument RB 4 dak illi qed jigi rikjest huwa "unobstructed access to the common parts that provides the free and unobstructed access to the common parts" u skond l-attur nomine dan mhuwiex semplici access.

“Illi inoltre l-attur ghamel referenza ghall-ittra ufficjali immarkata bhala Dokument A fejn l-attur nomine gie mitlub inehhi kwalsiasi kostruzzjoni u kwalsiasi ostakolu iehor ghat-tgawdija tal-partijiet komuni u ghalhekk jikkontendi illi din ma kienitx merament kawza ghall-access.

“Ikkunsidrat:

“Illi l-Qorti tara illi l-attur nomine ghandu ragun fl-argument tieghu illi il-konvenuti l-ewwel bdew jippretendu illi jinghataw access, izda sussegwentement metaipprezentaw l-ittra ufficjali taghhom huma talbu lill-attur nomine sabiex inehhi kwalsiasi kostruzzjoni u kwalsiasi ostakolu iehor ghat-tgawdija tal-partijiet komuni.

“Illi irrizulta illi l-konvenuti wara li inghataw ic-cavetta ghall-access ghal fuq il-bejt xorta wahda intavolaw l-ittra ufficjali tlett xhur wara li inghataw ic-cavetta fejn ippretendew illi jkollhom tgawdija tal-fond u precizament id-dgawdija tal-partijiet komuni tal-fond.

“Illi ghalhekk ghandu ragun l-attur nomine fejn jghid illi s-sena ghandha tibda tghodd minn meta giet vantata l-ewwel darba id-dritt ghat-tgawdija ghall-partijiet kommuni tal-fond in kwistjoni.

“Illi irrizulta illi dan id-dritt gie pretiz l-ewwel darba meta saret l-ittra ufficjali mill-konvenuti fit-23 ta’ Jannar 2007.

“Illi l-kawza odjerna giet ipprezentata fit-22 ta’ Jannar, 2008 u ghalhekk entro t-terminu ta’ sena imsemmi fl-Artikolu 403 tal-Kap. 12.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti tal-14 ta’ April 2009, li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li, prevja l-akkoljiment ta’ dan l-appell, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza preliminari tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta’ Novembru 2008 u b’hekk tilqa’ l-ewwel eccezzjoni taghhom u konsegwentement tichad it-talbiet

tal-attur *nomine* appellat. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur *nomine* appellat.

Rat ir-risposta tal-appell tal-attur *nomine* li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha filwaqt illi tordna illi l-atti tal-kawza jergghu jintbaghtu quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti sabiex tkompli bis-smiegh tal-kawza fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza ta' jattanza li l-attur *nomine* ipprezenta wara Ittra Ufficjali datata 23 ta' Jannar, 2007, imressaq mill-konvenuta li fiha ppretendiet li ghandha jeddijiet fuq partijiet li tirreferi ghalihom bhala "komuni" fil-blokk ta' appartamenti maghruf bl-isem ta' "Spinola View", fi Triq Gorg Borg Olivier, Sliema. B'din l-Ittra Ufficjali, l-attur *nomine* gie interpellat sabiex inehhi kwalsiasi kostruzzjoni u kwalsiasi ostakolu iehor ghat-tgawdija minnha tal-partijiet komuni. Il-mandanti tal-attur tikkontesta il-pretensjoni li l-konvenuta ghandha xi sehem in komun minn xi partijiet fl-imsemmi blokk, u ressqet din il-kawza biex il-konvenuta tinghata zmien tressaq il-pretensjoni taghha in gudizzju u fin-nuqqas tigi kkundannata ghal perpetwu silenzju fuq il-materja.

Il-konvenuti opponew it-talba billi, fl-ewwel lok, eccepew il-preskrizzjoni, in vista tal-fatt li din l-azzjoni, skond huma, ma saritx fi zmien sena mill-ewwel millantazzjoni fuq il-kwistjoni. Huma jirreferu ghall-ittri li huma kienu baghtu f'Novembru tal-2006, fejn ukoll ressqu l-pretensjoni ta' komproprjeta` tal-partijiet komuni. Peress li din il-kawza giet istitwita fit-22 ta' Jannar, 2008 qed jghidu li l-azzjoni hi perenta.

L-ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni wara li qieset li, fil-fehma taghha, il-pretensjoni mressqa l-ahhar permess tal-Ittra Ufficjali tat-23 ta' Jannar, 2007, hija differenti minn dik li kienet giet imressqa precedentement bis-sahha tal-ittri tal-2006.

Il-konvenuti appellaw u baqghu jinsistu fuq l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni minnhom sollevata, peress li qed jargumentaw li l-pretensjoni kif dedotta fl-ittri ta' Novembru, 2006, u fl-Ittra Ufficjali ta' Jannar, 2007, hija essenzjalment wahda u l-istess, u la darba din il-pretensjoni tressqet l-ewwel darba fl-ittri ta' Novembru, 2006, u l-perjodu ta' preskrizzjoni jibda jiddekorri mill-ewwel millantazzjoni, l-azzjoni prezenti ghandha titqies perenta.

Din il-Qorti tara li, ghas-soluzzjoni tal-vertenza kif imqajjma fl-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, mhux mehtieg li tidhol f'dibattitu dwar jekk il-pretensjoni dedotta fl-Ittra Ufficjali tat-23 ta' Jannar, 2007, hijiex l-istess jew le ghal dik dedotta fl-ittri ta' Novembru, 2006, u dan peress li, anke jekk il-pretensjoni hija l-istess (kif jargumentaw il-konvenuti), xorta wahda l-azzjoni attrici mhix perenta, u dan peress li fil-kawza **Barbara v. Bonnett**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Novembru, 2008, kemm l-ewwel Qorti kif ukoll din il-Qorti qablu u ddecidew li t-terminu ta' sena biex titressaq kawza ta' jattanza jibda jiddekorri mill-ahhar millantazzjoni, b'mod li l-jedd ta' azzjoni li jkun intilef minhabba n-nuqqas tal-ftuh tal-kawza wara l-ewwel millantazzjoni, jigi ravvivat hekk kif dik il-pretensjoni tigi ripetuta. Ghall-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-qrati jiddeciedu b'dan il-mod, issir riferenza ghal dak li nghad mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u minn din il-Qorti fil-kawza imsemmija.

Ladarba ghalhekk, il-pretensjoni in kwistjoni giet imressqa l-ahhar darba ghall-attenzjoni tal-attur nomine fit-23 ta' Jannar, 2007, u din il-kawza giet istitwita entro sena minn dik id-data, din l-azzjoni ma tistax titqies perenta u ghandha tkompli tinstema' fil-meritu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, u mhux necessarjament ghal dawk tal-ewwel Qorti, tipprovdi fuq l-appell tal-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti fejn din cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

L-ispejjez relatati ma’ dan l-incident ghandhom jithallsu mill-konvenuti *in solidum*.

L-atti qed jigu rimessi lill-ewwel Qorti biex din tkompli tisma’ l-kawza skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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