MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 592/2013

Paul Debattista [ID Nru. 589439 M]

Vs

Horant Properties Limited [C 5602]

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti tas-19 ta' Gunju 2013 li jaqra hekk:

"Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju ta' garaxx sitwat Valletta Road, Mqabba, filwaqt li s-societa' konvenuta hija l-proprjetarja ta' porzjoni diviza ta'art fabbrikabbli formanti parti mill-art maghrufa bhala "ll-Gardina", fl-istess triq;

Illi l-art fuq imsemmija kienet originarjament tappartjeni lill-istanti, li b'kuntratt tat-3 ta' April, 1996 itrasferiha lis-socjeta' Fal-Con Limited. Kienet din l-ahhar imsemmija socjeta' li ghaddietha lis-socjeta' konvenuta b'kuntratt tat-12 ta' Gunju, 2001, kif ulterjorment korrett b'kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2003;

Illi fil-kors tax-xoghlijiet li saru mis-socjeta' konvenuta fuq l-art imsemmija, l-istess socjeta' immuratlu t-tieqa tal-garaxx, u dan bi ksur tad-dritt ta' servitu' ta' apertura bid-

destinazzjoni ta' missier il-familja, kif ukoll bi ksur tal-patt kontrattwali kif stabbilit fl-att imsemmi tat-3 ta' April, 1996;

Illi, inoltre, s-socjeta' konvenuta kkrejat servitu' ta' stillicidju bil-fatt tat-tisqifa imxaqilba versu l-garaxx proprjeta'tal-istanti bil-konsegwenti perkolazzjom ta' ilma tax-xita ghal fuq l-istess proprjeta';

Illi nonostante li s-socjeta' konvenuta giet interpellata sabiex tottempera ruhha skond il-ligi hi baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk l-istess socjeta' konvenuta il-ghaliex m'ghandiex din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:-

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xoghlijiet li saru mis-socjeta' konvenuta din illedit lill-attur id-dritt ta'servitu' ta' apertura ta' tieqa li mill-garaxx fuq imsemmi taghti ghal fuq l-art zviluppata;*

2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi bl-istess xoghlijiet giet ikkostitwita servitu' ta' stillicidju li tolqot avversament il-garaxx tal-istanti;*

3. *Konsegwentement, tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa, din taghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali sabiex tigi eliminata l-lezjoni li saret fir-rigward tal-apertura tat-tieqa u bil-fatt tal-krejazzjoni ta'servitu'ta'stillicidju, kif hawn fuq ahjar imfisser;*

4. *Fin-nuqqas li s-socjeta' konvenuta tonqos milli taghmel dak lilha ordnat fiz-zmien koncess, l-attur ikun awtorizzat jaghmel hu stess ix-xoghlijiet rimedjali pertinenti a spejjes tas-socjeta' konvenuta.*

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Lulju,2012, kontra s socjeta' konvenuta ingunta minn issa ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrent fir-rikors guramentat;

Rat li l-atti tar-rikors promotorju, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta Horant Properties Limited tat-18 Lulju 2013 taqra hekk:

"<u>ECCEZZJONIJIET</u>

Illi l-esponent nomine jeccepixxi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari fir-rigward tal-allegata servitu ta' apertura ta' tieqa, s-socjeta esponenti teccepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili stante li hi akkwistat l-art in kwistjoni b'kuntratt datat 12 ta'Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (**Dok HP1**), b'liema att l-art giet akkwistata bhala "libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, bil-pussess vojt" u inoltreimkien ma jissemma li kienet soggetta ghal xi servitu. Fil-kuntest ta' din l- eccezzioni, s-socjeta esponenti tirrileva li tali eccezzjoni hija applikabbli minkejja xi mala fede tal-awtur tas-socjeta esponenti in vista tal-artik olu 2142 tal-istess Kodici.*

2. *Illi fi kwalunkwe kaz u in linea preliminari wkoll, s-socjeta esponenti titlob il-kjamata fil-kawza tas-socjeta awtrici taghha Fal-Con Limited (C5190).*

3. *Illi bla pregudizzju u fil-meritu, l-allegazzjoni tal-attur li s-socjeta eccipjenti kisret xi patt kontrattwali hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex s-socjeta eccipjenti ma kenitx firmatarja tal-kuntratttat-3 ta' April 1996 citat mill-attur.*

4. *Illi s-socjeta eccipjenti tichad li kkreat xi servitu ta' stillicidju.*

5. *Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

<u>DIKJARAZZJONI</u>

Il-konvenut Grazio Patiniott nomine jikkonferma bil-gurament is-segwenti fatti li jafhom personalment:

1. *Illi s-socjeta minnu rapprezentata xtrat l-art in kwistjoni b'kuntratt datat 12 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar minghand Fal-Con Limited u mhux minghand l-attur.*

2. *Meta xtrat din l-art gie dikjarat li din kienet qed tinbiegh "libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, hil-pussess vojt". Inoltre fl-istess kuntratt ma jissemma mkien li l-art kienet soggetta ghal xi servitu.*

3. *Illi gialadarba l-esponent nomine ilu jippossjedi l-art b'titolu validu u in buono fede ghal iktar minn ghaxar (10) snin, l-attur ma jistax jattakkatali titolu bl-ebda mod, iktar u iktar, meta s-servitu ta' apertura allegata mill-attur lanqas tissemma fin-noti tal-insinwa.*

4. *Illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li qed jissolleva l-esponent nomine, ma tista qatt tigi mittiefsa minn xi malo fede tas-socjeta Fal-Con Limited, li bieghetlu l-art, ghaliex jekk kien hemm xi mala fede miwt din is-socjeta, tali mala "fede ma tghaddix fis-successur taghha, cioe s-socjeta rappresentata mill-esponent.*

5. *Illi gjaladarba l-attur qed jallega ksur ta' patt kontrattwali b'riferenza ghall-kuntratt li hu ghamel ma Fal-Con Limited, f'liema kuntratt l-esponent nomine ma kienx firmatarju, l-esponent nomine jhoss li huwa vitali li din is-socjeta Fal-Con Limited tissejjah fil-kawza.*

6. *IIli in vista ta' dak fuq espost ghalhekk, la hu minnu li l-esponent nomine kiser xi patt kontrattwali u lanqas huwa minnu li l-attur igawdi xi servitu ta' apertura skont il-kuntratt ta' akkwist ta' l-art li ffirmat is-socjeta rapprezentata mill-esponent.*

7. *Illi l-esponent nomine wkoll jikkontesta l-allegazzjoni tal-attur li hu kkrea xi servitu ta' stillicidju mill-art in kwistjoni fuq il-propjeta tal-attur."*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-verbal tat-30 ta' Jannar 2014 illi bih Dr. Libreri talab illi tigi kjamat in kawza Fal-Con Limited (C5190) illi kienet is-socjeta' li xtrrat il-proprjeta in kwistjoni minghand l-attur. L-istess Fal-Con Limited sussegwentement bieghet il-proprjeta' lis-socjeta' konvenuta;

Rat il-verbal tal-5 ta' Marzu 2014 tal-attur illi permezz tieghu oppona ghat-talba tal-kjamat in kawza ghal-mottiv illi x-xoghlijiet in kwistjoni oggett tal-kawza saru mis-socjeta' konvenuta direttament;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

L-Artikoli tal-ligi li jirregolaw l-intervent u s-sejha ta' persuna f'kawza, huma Artikoli 960 u 961 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, li jiddisponu testwalment:

> ***"Kull min juri b'sodisfazzjon tal-qorti li huwa għandu interess f'kawża li tkun miexja bejn partijiet oħra, jista' fuq rikors, jiġi mdaħħal in statu et terminis, bħala parti fil-kawża, f'kull waqt tagħha, sew fil-qorti tal-ewwel grad kemm fil-qorti fi grad ta' appell; iżda dan l-intervent fil-kawża ma jwaqqafx il-proċeduri tagħha."*** (Artikolu 960)

> ***"Tista' wkoll terza persuna, b'digriet tal-Qorti, f'kull waqt tal-kawża qabel is-sentenza, tiġi msejħa f 'kawża miexja bejn partijiet oħra fil-Qorti tal-ewwel grad, sew fuq talba ta' waħda mill- partijiet kemm ukoll mingħajr dik it-talba."*** (Artikolu 961)

Is-sentenza **Direttur Generali ta' l-Avjazzjonji Civili vs Panta Contracting Limited et** deciza **fit-18 ta' Novembru 1998** per **Onor. Imh. Raymond Pace** iddelinjat diversi principji u cirkostanzi li fihom gie amess b'success kjamat f'kawza bejn partijiet ohra :-

(1) ***"In linea tradizzjonali sabiex ikun hemm integrita tal-giudizzju, b' mod li l-presenza ta' tali terza persuna tkun indispensabbli ghar-re-integrazzjoni u kompletezza tal-proceduri.***

(2) ***Ricentement kien hemm diversi kazi fejn giet ordnata il- kjamata in kawza anke jekk il-giudizzju kien integru, u dan sabiex jigu salvagwardjati d-drittijiet ta' min ikun direttament interessat fl-ewwel azzjoni giudizzjarja u li aktar warajha iggib azzjoni ohra, bhala konsegwenza taghha (Joseph Riolo pro. et noe vs Carmel Muscat et - App. Civ. 15 ta' Novembru 1991).***"

L-istess sentenza osservat illi l-Istitut tal-Kjamat in Kawza gie utilizzat mill-Qrati Maltin sabiex jinkludi cirkostanzi fejn:

(a) jigu evitati multiplicita ta' kawzi u gudizzji: "Alfred Zammit Cutajar vs Joseph Formosa" (App.Civ. 26 ta' Gunju 1961);

(b) tigi evitata possibilita ta' giudizzji konfliggenti u rikorsi ghar-rifuzzjoni - "A.J.C. Barboro vs Camelo Mallia" (App. Civ. 26 t'Ottubru 1956);

(c) l-interess tal-konvenut verso terza persuna jigi protett – "Joseph Calleja vs Av. Joseph Micallef et noe" (Prim Awla. 11 ta' Marzu 1952);

(d) ikun fl-interess ta' terza persuna u l-attur, sabiex il-giudizzju jigi osservat sew - "Anthony Cini vs Joseph Demanuele" (App.Civ. 8 ta' Frar 1946)".

Fis-sentenza **"Anthony Azzopardi et vs Calcedonio sive Donald Attard et"** deciza **mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar 1997,** dik il-Qorti irriteniet:

"Il-kjamata in kawza hija kostitwita mill-interess tal-persuna li tkun u malli jigi rikonoxxut dan l-interess, il-Qorti ghandha d-dover li tordnah".

"L-interess mehtieg biex jiggustifika dan il-provvediment huwa dak stess li huwa rikjest bil-ligi biex tigi proposta azzjoni jew biex tista' tigi opposta kontestazzjoni. <u>Imma dan l-interess jista' jkun anke l-komunjoni tal-kontroversja</u> fis-sens li l-kjamat fil-kawza, minghajr ma jigi kundannat jew liberat, ikun jista' jizviluppa r-ragunijiet tieghu favur jew kontra l-attur".

(Vide ukoll Joseph Cassar vs George Pace pro. et. nomine deciza fis-6 ta' Ottubru 2000,mill-Qorti tal-Appell vol LXXXIV PT.II Sez.I Pt.III a fol 1169; ***Joseph Riolo pro. et noe vs Carmel Muscat et -*** *App. Civ. 15 ta' Novembru.1991 ;* **Michael Cutajar proprio et nomine Vs S.C. & Company Limited deciza fit-8 ta'Ottubru 2004 per Onor. Imh. Geoffrey Valenzia u kif ukoll Saviour Borg et. vs Joseph Degiorgio et. deciza fl-1 ta'Lulju 1999 per Onor. Imh. Raymond Pace)**

Illi tant gie zviluppat il-kuncett tal-kjamat in kawza, dettat mill-pratticita li jigu evitati kawzi irdoppjati, li meta in-necessita tal-kjamata in kawza tigi rikonoxxuta mill-Qorti, jsir dover tal-istess Qorti li tordnaha mhux biss fuq talba tal-partijiet **izda anke ex officio**.

Il-Qorti pero trid taccerta li tali kjamata in kawza ma tintalabx sabiex jittawwlu l-proceduri inutilment jew sabiex tigi snaturata l-azzjoni attrici, (vide sentenza **George Cutajar vs Edward Vincenti Kind pro et nomine** – Prim Awla deciza fil-**15 ta' Marzu 1953**) altrimenti, istitut mahluq ghall-effikacja, jitlef ghal kollox il-pratticita tieghu, u jsir minflok mezz ta' frustrazzjoni tal-ahjar Amministrazzjoni tal- Gustizzja.

Ikkonsidrat:

Fil-kaz in ezami, il-konvenut isostni illi meta l-attur biegh lill-awtur tas-socjeta' intimata, l-attur biegh fond illi ma kien soggett ghall-ebda tip ta' servitu. L-attur minn naha tieghu isostni illi biegh lill-awtur tas-socjeta' intimata (Fal-Con Limited), fond li kien mghobbi b'servitujiet varji.

Illi ghaldaqstant kien necessarju illi tigi kjamata is-socjeta' Fal-Con Limited.

L-attur minn naha tieghu oppona ghal-tali talba ‘l ghaliex is-servitu’ in kwistjoni gie ikkrejat b’destinazzjoni tas-sid u ‘l ghaliex il-kumpanija minghand min inxtrat il-proprjeta’ m’ghamlitx ix-xogholijiet li huma meritu tal-ilmenti tal-attur.

Il-Qorti fuq skorta ta’ gurisprudenza fuq indikata tqis illi jkun ghaqli illi tigi kjamata in kawza Fal-Con Limited ghall-ekonomija tal-gudizzju, sabiex l-interess tal-konvenut versu terza persuna jigi protett w il-gudizzju jkun jista’ jigi osservat sew.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa’ t-talba tas-socjeta’ intimata ghall-kjamat in kawza tas-socjeta’ Fal-Con Limited, u ghaldaqstant tordna illi r-rikors promotorju jigi notifikat lill-istess socjeta’ Fal-Con Limited, bi dritt taghha ghar-risposta skond il-Ligi, bl-ispejjez tan-notifika a karigu tas-socjeta’ intimata.

Spejjez ta’ dina l-vertenza qed jigu riservati ghad-decizjoni finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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