2 ta' Mejju, 1995

Imħallef:-

Onor. Joseph Said Pullicino B.A. LL.D.

Maria xebba Pace

versus

Carmelo Borg

Qorti tal-Maġistrati - Kompetenza ta' - Artikolu 47(3) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili

L-attriċi talbet illi l-konvenut jiġi kkundannat jagħlaq l-interkomunikazzjoni li fetaħ bejn fond lilu allokat, proprjeta' ta' l-istess attriċi u fond attigwu fl-istess triq proprjeta' ta' terzi. Il-Qorti ta' l-Appell irrevokat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti li ddikjarat ruħha kompetenti u minflok iddikjarat il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) inkompetenti rationae materiae *li tieħu konjizzjoni tal-materja.*

Il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi l-kawża preżenti setgħet taffettwa l-identita' u l-identifikazzjoni ta' l-immobbli lokat bil-ftuħ ta' l-aperturi maħsuba biex jipprovdu interkomunikazzjoni ma' fond attigwu. Il-fond attigwu, fil-mument meta saret l-interkomunikazzjoni, kien jappartjeni lil terzi u waqt il-kawża sar proprjeta' ta' l-appellat inkwilin; l-istat ta' fatt seta' jikkrea fil-perkors taż-żmien xi dritt ta' servitu' jew piż, imma seta' wkoll iwassal għall-konfużjoni dwar l-estensjoni tal-proprjeta' ta' l-attur, seta' wkoll ġara li sakemm saret il-kawża d-dritt ta' proprjeta' tat-terz li hu sid tal-fond attigwu kellu mhux biss il-proprjeta' tiegħu vvjolata imma wkoll perikolata fis-sigurezza u l-identita' tagħha. Dawn il-fatturi legali kollha jwasslu biex l-azzjoni kif proposta kienet kolpita bil-provvediment ta' l-

artikolu 47(3) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili.

Il-Qorti:-

Rat l-avviż li permezz tiegħu l-attriċi talbet li l-konvenut jiġi kkundannat jagħlaq l-interkomunikazzjoni li fetaħ bejn il-fond numru 4, Triq San Ġużepp, Ħal Qormi, illum allokat lilu mis-Segretarju tad-djar, **proprjeta' ta' l-attriċi** u l-fond numru 5, fl-istess triq, **proprjeta' ta' terzi** u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss kif ukoll kwalunkwe apertura oħra mill-istess fond numru 4 għall-bitħa retroposta għal dan il-fond u biex inoltre jerġa' jirripristina l-*meters* tas-sistema ta' l-elettriku u ta' l-ilma li neħħa mingħajr kunsens tas-sid mill-istess fond numru 4;

Mhux ikkontestat li l-valur lokatizzju tal-fond **numru 4** ġie ddikjarat fuqu fl-ammont ta' disgħa liri Maltin (Lm9);

Rat is-sentenza appellata tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tal-11 ta' Frar, 1993 li biha filwaqt li għamlet riferenza għall-artikolu 47(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, iddikjarat illi: "talba sabiex jingħalqu interkomunikazzjonijiet miftuħa minn inkwilin tibqa' ta' kompetenza ta' l-istess Qorti, għaliex sabiex il-Qorti tal-Maġistrati tkun inkompetenti jeħtieġ li l-kwistjoni tirrigwarda kawżi li jaffettwaw ta' min hi l-proprjeta', xi dritt fuq l-istess proprjeta', dritt ta' servitu' jew piż", **u konsegwentement** ċaħdet l-eċċezzjoni *rationae materiae*;

Rat is-sentenza ta' l-istess Qorti tat-3 ta' Ġunju, 1993 li biha ddisponiet fuq il-meritu billi "ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut in kwantu dawn jolqtu l-interkomunikazzjonijiet **bejn il-fondi** iżda tilqagħha dwar it-twieqi miftuħa għall-ġnien". Laqgħet it-talba attriċi

biex il-konvenut appellant jiġi kkundannat jagħlaq l-interkomunikazzjonijiet li fetaħ bejn il-fondi 4 u 5, Triq San Ġużepp, Ħal Qormi, iżda mhux biex tingħalaq it-tieqa. Ġie wkoll ikkundannat jirripristina s-sistema tal-*meter* ta' l-ilma u dawl imneħħija mill-fond numru 4;

L-appell hu miż-żewġ sentenzi. Hu għalhekk meħtieġ li tiġi l-ewwel epurata l-kwistjoni dwar il-kompetenza ta' l-ewwel Qorti *rationae materiae*. Il-Qorti tal-Maġistrati ddikjarat ruħha kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-meritu tal-kawża wara li qieset kif dan jinkwadra ruħu fid-dispost tas-subinċiż 3 ta' l-artikolu 47 tal-Kodiċi ta' *Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili*. L-artikolu applikabbli ġie korrettement identifikat mill-Qorti li pero` - bir-rispett kollu - ma interpretatux b'mod korrett. Dan is-subinċiż hekk jgħid:

"*Iżda l-kawżi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjeta`* ta' beni mmobbli, **servitujiet, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin** ma' immobbbli, għad li l-pretensjoni ma tkunx tiskorri Lm250, **ma jidħlux** fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati tal-*Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta;*

Issa l-kwistjoni ma hijiex biss - kif qalet l-ewwel Qorti - "l-interpretazzjoni tal-kliem il-kawżi li fihom **jindaħlu kwistjonijiet** *dwar proprjeta` ta' beni immobbli" imma wkoll (u dan aktar* importanti għall-każ in eżami) liema huma "il-jeddijiet oħra **mgħaqqdin** ma' immobbli";

Fid-dritt l-azzjonijiet ċivili jiddistingwu ruħhom f'azzjonijiet personali u azzjonijiet reali. L-azzjoni personali hija dik li tiġi eżerċitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jagħti, jagħmel jew ma jagħmilx ħaġa sabiex jiġi kkundannat jadempixxi

l-obbligazzjoni tiegħu u f'din l-ispeċi ta' azzjoni, l-oġġett tagħha **prinċipalment** hija l-persuna, mentri l-ħaġa hija l-oġġett ulterjuri u sekondarju. Mentri l-azzjoni reali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-ħaġa rreklamata indipendentement minn kwalunkwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b'mod li din l-azzjoni tiġi għalhekk dejjem eżerċitata tkun min tkun il-persuna li tippossjediha" (vol. XXXIX.II, p. 730);

Issa ma hemmx dubbju illi d-dritt ta' inkwilinat hu dritt **personali** u konsegwentement, l-azzjonijiet li jirrigwardaw **biss** l-eżerċizzju ta' dak id-dritt fir-relazzjonijiet bejn il-lokatur u l-inkwilin dwar l-użu ta' l-immobbli lokat, ma jistgħux jitqiesu li huma "jeddijiet mgħaqqdin ma' l-immobbli". Mill-banda l-oħra, id-dritt ta' proprjeta` ta' l-immobbli jinkludi l-jedd primarju tas-sid li jassigura l-identita` u s-sigurezza tal-fond kif ukoll id-definizzjoni ta' dan id-dritt fir-rigward tad-drittijiet ta' proprjeta` ta' terzi. L-azzjonijiet kollha li jkunu pprovokati mill-ħtieġa tas-sid li jippriserva l-proprjeta` immobbiljari tiegħu, kemm kontra l-jeddijiet pretiżi ta' terzi, bħal kreazzjoni ta' servitujiet u piżijiet kif ukoll kontra l-invażjoni jew xi xorta oħra ta' vjolazzjoni ta' proprjeta` jitqiesu li huma azzjonijiet reali. Azzjonijiet ta' din ix-xorta jinvolvu ġeneralment id-drittijiet pretiżi ta' terzi proprjetarji imma jista' wkoll jirrigwardaw vjolazzjonijiet minn persuni li qed jiddetjenu l-immobbli b'xi titolu mingħand il-propjretarju - f'dan il-każ kera - u li bl-aġir tagħhom hu allegat li jippreġudikaw id-dritt ta' **proprjeta`** tas-sid waqt li kien fil-pussess ta' l-imobbli. Azzjonijiet ta' din ix-xorta ma jkunux jemanu priċipalment mir-relazzjoni personali bejn il-kontendenti, imma jkunu jimpinġu fuq il-jedd pretiż ta' proprjeta` immobbiljari ta' l-attur. Konsegwentement, jinkwadraw ruħhom fid-definizzjoni ta' kawża dwar "jeddijiet oħra

mgħaqqdin ma' immobbli", fit-termini tas-subinċiż 3 ta' l-artikolu 47 tal-Kap.12;

Kienet għalhekk ġusta u korretta il-konsiderazzjoni tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) diversament ippresjeduta fis-sentenza **Giuseppe Calleja *vs* Angela Bugeja**, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 1985 (Avviż 334/1985) f'kawża b'meritu simili illi:

"fl-avviż l-attriċi tallega li l-konvenuta (ukoll inkwilina) ivvjolat il-proprjeta' immobbiljari tagħha billi abbużivament fetħet bieb f'dik il-proprjeta'. Qiegħda titlob li tiġi reintegrata fil-propjreta' tagħha fl-istat oriġinali tagħha. Ovvjament hawn involut dritt (pretiż) intimament konness ma' immobbli. Il-lokażżjoni tal-konvenuta ma tidhirx rilevanti";

Anke f'dan il-każ l-avviż - li l-kontenut tiegħu jeradika l-kompetenza - kien jippermetti allegazzjoni ta' aġir abbużiv da parti ta' inwkilin li <u>**jmur oltre**</u> il-jedd tat-tgawdija tal-fond lilu lokat billi:

Jista' jaffettwa l-identita' u l-identifkazzjoni ta' l-immobbli lokat bil-ftuħ ta' aperturi maħsuba biex jipprovdu - kif ipprovdew - interkomunikazzjoni ma' fond attigwu;

Il-fond attigwu fil-mument meta saret l-interkomunikazzjoni kien jappartjeni lil terzi u issa waqt il-kawża sar proprjeta' ta' l-appellat inkwilin;

Li dan l-istat ta' fatt mhux biss <u>**jista'**</u> jikkreja anke fil-perkors ta' żmien xi dritt ta' servitu' jew piż, imma <u>**jista'**</u> wkoll iwassal għall-konfużjoni dwar l-estensjoni tal-proprjeta' ta' l-attur. Ċirkostanzi dawn, illi l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata

ġustament irrikonoxxiet, tant li kkundannat lill-appellat biex itemm l-interkomunikazzjoni bejn iż-żewġ fondi. Dan qed jingħad bħala fatt u mingħajr ma jiġi ppreġudikat il-ġudizzju finali fil-meritu mill-Qorti kompetenti;

Dan il-preġudizzju kien ukoll possibbli - żgur sakemm saret il-kawża - anke fir-rigward tad-dritt ta' **proprjeta'** tat-terz li hu s-sid tal-fond attigwu, u li bħala konsegwenza ta' l-interkomunikazzjoni, kellu mhux biss il-proprjeta' tiegħu vvjolata, imma wkoll ipperikolata fis-sigurezza u l-identita' tagħha;

L-azzjoni kif proposta hi għalhekk kolpita bil-provvediment tas-subinċiż 3 ta' l-artikolu 47 tal-Kap. 12 u konsegwentement il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) kienet inkompetenti li tieħu konjizzjoni tat-talba kif proposta;

Finalment il-Qorti tinnota għal kull buon fini, illi l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza fil-verita' ngħatat mill-konvenut fil-bidu nett tas-smigħ tal-kawża, anke jekk mhux b'mod tant espliċitu, imma b'riferenza diretta għas-sentenza **Calleja *vs* Bugeja** fuq ċitata. Infatti, l-eċċezzjoni prinċipali ta' l-appellant kienet tistrieħ **biss** fuq din is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati li ddikjarat l-inkompetenza tagħha. L-appellat jiċċita bħala preċedent għas-sottomissjoni tiegħu li l-Ewwel Qorti kienet kompetenti, is-sentenza fil-każ **Agnes Borg - Gino Tabone** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati kif hawn ippresjeduta fis-6 ta' Settembru, 1984. F'dik il-kawża, pero', l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza **ma kinitx ġiet issollevata** u l-Qorti baqgħet għaddejja bil-provi (ara sentenza f'din il-kawża tal-11 ta' Frar, 1993);

Għal dawn il-motivi il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u

tiddikjara l-inkompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) *rationae materiae* li tieħu konjizzjoni tal-meritu;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-kontendenti.