QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Ottubru, 2020.

Numru 8

Rikors numru 753/2013 SM

Joseph Sammut u Maria Stella Sammut

v.

Carmelo sive Charles Scerri u martu Carmen Scerri

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat ta' Joseph u Maria Stella konjugi Sammut tas-6 ta' Awwissu, 2013, li permezz tieghu nghad:

> "1. Illi l-partijiet kienu involuti f'kawza 224/2006RCP lli giet deciza mill-Onorabbli Qorti nhar il-26 ta' Gunju 2012 liema kawza ma gietx appellate;
>
> "2. Illi l-intimati xtraw porzjon ta' art mir-rikorrenti illi mill-kejl kienet nieqsa minn dak miftiehem fuq il-kuntratt liema parti nieqsa ittiehded mill-garr tan-naha l-ohra;

"3. Illi in segwitu ta' din il-kawza l-intimati intavolaw mandat ta' inibizzjoni numru 347/2006 kontra r-rikorrenti fuq art adjacenti ossia zewg plots ohra liema mandat giet ridotta fuq plot wahda liema plot hija propjeta tal-istess rikorrenti sabiex ma tinbieghx liema mandat ghadu kif tnehha recentement ezatt nhar il-25 ta' Settembru 2012 u bhala fatt ukoll l-konvenuti bnew hajt tal-bricks fuq din l-art adjacenti u l-istess intimati gew ikkundannati li jnehhu dan il-hajt in segwiti ta kawza civili 839/2006 deciza 7/02/2012 u in segwitu ta' kawza kriminali;

"4. Illi dan il-mandat inhareg abuzivament u in mala fede meta l-intimati kienu jafu illi l-art adjacenti ossia l-plots ghalkemm tappartjeni lir-rikorrenti ma kinetx tifforma parti mill-art ossia plot in inbieghat origarjament lill-intimati;

"5. Illi dan il-mandat kkawza danni minhabba l-fatt li l-esponenti ma setax jizviluppa jew jbiegh din l-art ossia plot li gie kolpit mill-mandat ta' inibizzjoni;

"Ghaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necesarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa t-talbiet tal-esponenti illi qieghda hawn titlob illi din l-Onorabbli Qorti jghogobha;

"1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kkawzati lir-rikorrenti bl-agir tal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 347/2006 mill-istess konvenuti;

"2. Tikkundanna lill-konvenuti flimkien u in solidum bejnithom sabiex jersqu ghall-hlas u likiwdazzjoni tad-danni.

"Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenut u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti li huma minn issa stess ingunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Carmelo sive Charles u Carmen konjugi Scerri li permezz taghha eccepew:

"1. Illi t-taliet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-eccipjenti bl-ebda mod ma abbuzaw mid-dritt taghhom li jadixxu lil-Qorti u jitolbu u jottjienu l-ispedizzjoni tal- Mandat ta' Inibizzjoni dettaljat fir-rikors promotur tal-atturi. Proprju dak l-istess Mandat kien mahsub biex preventivament l-eccipjenti jipprotegu l-interessi taghhom;

"2. Tant ma agixxewx kolpozament illi bis-sentenza tas-26 ta' Gunju, 2012 (Rikors Nru. 224/2006/RCP) fil-kawza fl-ismijiet inversi dik il-Qorti tat ragun lill-eccipjenti illi effettivament l-art diviza mibjugha lilhom mill-atturi ma kienetx tal-kwalita` konformi ghal dak iddikjarat fil-kuntratt ta' akkwist;

"3. Ukoll kieku stess ma kienx hekk il-kaz, hi gurisprudenza pacifika illi ma jistghax jitqies '*in colpa*' min jagixxi ghar-rikonoxxement ta' xi dritt tieghu, avolja jisfa' sokkombenti;

"4. Difatti, qabel l-intavolar tal-azzjoni prezenti, dina l-Qorti, diversament presjeduta, kienet chadet ghal dik l-istess raguni t-talba tal-atturi ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni (Nru. 1672/12/JRM) fil-konfront tal-eccipjenti."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta' Gunju, 2015, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi rrespingiet it-talbiet kollha tal-atturi, tenut kont li ma qisetx li l-atturi rnexxielhom jippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi. Bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"8.0. Illi analizi sintetiku tal-vertenza odjerna jista` jigi elenkat bil-mod segwenti:

"8.1. Illi l-iskop ta' l-azzjoni odjerna intrapriza mir-rikorrenti hu li jigu risarciti ghad-danni minnhom hawn rikjamati wara li l-intimati ezercitaw id-dritt taghhom li jintavolaw mandat t'inibizzjoni li eventwalment ma giex avallat mill-qorti li ezaminatu;

"8.2. Illi *di piu`*, jirrizulta li kien hemm diversi proceduri rispettivament introdotti mill-kontendenti kontra xulxin (ara foll 49 *et sequitur* u 65);

"8.3. Illi pero` jirrizulta li l-procedura odjerna hi limitata mir-rikorrenti stess ghall-mandat t'inibizzjoni intavolat kontra taghhom mill-intimati, (Rikors Numru 347/2006), li eventwalment jirrizulta li ma giex milqugh;

“8.4. Illi tenut kont ta’ l-istess, ir-rikorrenti qed jekwiparaw tali azzjoni hekk rigettata ma’ danni li allegatament gew sofferti minnhom;

“Ikkunsidrat:

“9.0. Illi f’dan is-sens ghandu immedjatament jigi ribadit sintetikament is-segwenti:

“9.1. Illi min in *bona fede* jirrizulta li jkun legittimament jippersegwixxi d-drittijiet li jahseb li ghandu, ma jistghax jinzamm responsabbli ghal xi danni li jistghu jigu allegati mill-kontro-parti;

“9.2. Illi tali principju hu riflessjoni prattika ta’ l-artiklu 1030 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li jghid:

> “Kull min jaghmel uzu ta’ jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b’dan l-uzu”;

“9.3. Illi kif ritenut fis-sentenzi citati mill-abbli rapprezentanti legali ta’ l-intimati, (ara foll 202):

> “... non e` in colpa chi credendo in buona fede di possedere un diritto ne chieda al Tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca”;

“9.4. Illi *di piu`*, hu biss kif sancit fl-artiklu 1031 ta’ l-istess Kap fuq riferit li:

> “... kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu”;

“Ikkunsidrat:

“10. Illi in vista tal-premess, ghandu jkun pacifiku li meta wiehed jagixxi in *buona fede* u jintrapprendi azzjoni gudizzjarja li eventwalment ma thallix l-ezitu posittiv minnu sperat, dan fih innifsu biss, ma jwassalx ghall-fatt li awtomatikament ikun responsabbli ghal xi danni riskontrati mill-kontroparti;

“11. Illi fil-kaz in dizamina il-*male fede* jew *colpa* meqjusa necessarja biex jiskatta l-operat indirizzat mir-rikorrenti fir-rikors guramentat promotur ma jirrizultax li gew riskontrati *stante* li jirrizulta li z-zewg settijiet ta’ kontendenti pedissewkement ippersegwew dak li huma qiesu bhala drittijiet taghhom fir-rigward;

> "12. Illi sodifatt dan, il-procedura odjerna inizzjata mir-rikorrenti ma treggix;"

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi Joseph u Maria Stella Sammut li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti tilqa' ir-rikors tal-appell taghhom u "tichad" (sic) is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta' Gunju, 2015 fil-kawza fl-ismijiet premessi u konsegwentement tilqa' l-appell taghhom. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra Carmelo sive Charles Scerri u martu Carmen Scerri.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti konjugi Scerri li permezz taghha wiegbu li l-appell intavolat ghandu jigi rigettat, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

7. Rat li waqt is-seduta tat-23 ta' Gunju, 2020, quddiem din il-Qorti, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx x'izidu mal-atti u talbu li l-atti jmorru ghas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

9. Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li jigu likwidati d-danni allegatament kagunati lilhom mill-konvenuti, wara li dawn

zammewhom ghal diversi snin milli jbieghu, jassenjaw, jitrasferixxu jew jizviluppaw jew jippermettu li jsir xoghol ta' kostruzzjoni f'zewg porzjonijiet ta' art indikati bhala Plot B jew Plot C, formanti parti minn "Villa San Nicola", Triq in-Nahal, San Pawl tat-Targa, permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni li jgib referenza 347/2006, u kwindi li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu d-danni hekk likwidati.

10. Il-konvenuti wiegbu ghal dawn it-talbiet attrici billi jishqu li huma m'abbuzawx mid-dritt taghhom u lanqas agixxew kolpozament, stante li talbu li jinhareg l-imsemmi mandat sabiex jipprotegu l-interessi taghhom. Wara kollox permezz tas-sentenza tas-26 ta' Gunju, 2012, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili tathom ragun fis-sens li l-art mibjugha lilhom mill-atturi ma kenitx konformi ghal dak iddikjarat fil-kuntratt ta' akkwist. Inoltre jinsab assodat fil-gurisprudenza li, ma jistax jitqies *in colpa* min jagixxi ghar-rikonoxximent ta' xi dritt tieghu, avolja jisfa' sokkombenti.

11. L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet tar-rikorrenti stante li ma ppruvawx il-kaz taghhom skont il-ligi, bl-ispejjez kontra taghhom.

12. L-atturi hassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u ghalhekk ressqu l-appell in ezami li jissejjes fuq zewg aggravji principali: (i) li s-sentenza appellata hija mankanti ghall-mod kif giet deciza, fis-sens li filwaqt li qalet li kienet qeghda tibbaza ruhha fuq l-Artikolu 1030 tal-Kap.

16 u kkonkludiet li dan l-artikolu “jissustixxi” (sic) minghajr ma tat raguni valida; u (2) li l-ewwel Qorti ddecidiet li tillibera l-konvenuti, minkejja li tul il-kawza giet murija l-*mala fede* taghhom.

13. Trattati l-aggravji, ghandu jinghad mal-ewwel, illi din il-Qorti tinnota li r-redazzjoni tar-rikors tal-appell mhux wiehed xieraq, in kwantu apparti l-ambigwita` fl-uzu tal-kliem, tqis li ghalkemm fl-ewwel aggravju jinghad li l-ewwel Qorti naqset milli taghti sentenza motivata, sabiex issostni dan l-aggravju taghha, taghmel referenza estensiva ghall-gurisprudenza fir-rigward, izda tonqos milli tqis b’mod xieraq is-sentenza appellata nnifisha. Jigi osservat li l-ewwel aggravju kif espost mill-atturi appellanti huwa bbazat fuq l-Artikolu 218 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta (Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili) li jipprovdi hekk:

> *“218. Fis-sentenza għandhom qabel xejn jingħataw ir-raġunijiet li fuqhom il-Qorti tkun ibbażat id-deċiżjoni tagħha, u għandu jkun hemm fiha wkoll riferenza għall-proċedimenti, għat-talbiet tal-attur u għall-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.”*

14. Il-htiega li kull sentenza tal-Qrati tkun motivata, tirrifletti wiehed mill-principji ewlenin tal-gustizzja naturali, li jinkludi li meta tinghata decizjoni, tirrizulta r-raguni l-ghala tkun inghatat decizjoni u mhux ohra. Il-htiega ta’ motivazzjoni xierqa f’sentenza tqieset dejjem bhala element kostituttiv ewlieni biex jiddetermina s-siwi ta’ sentenza, ghaliex dan mhux biss isejjes il-parti dispozittiva taghha, imma jfisser lill-partijiet kif u ghaliex il-Qorti tkun waslet ghal dik id-decizjoni. Il-motivazzjoni f’sentenza ma

titlobx li l-Qorti toqghod issemmi b'reqqa kull sottomissjoni jew kull prova li tkun tressqet quddiemha, izda jkun bizzejjed li r-ragunament maghmul minn dik il-Qorti jwassal biex jorbtu ma' dak li jkun intalab u dak li jkun deciz. Dan sakemm il-konkluzjoni milhuqa mill-Qorti fis-sentenza taghha, ma tkunx kontradittorja mal-kunsiderazzjonijiet li tkun ghamlet. Jekk minn qari ta' sentenza jkun jidher li l-Qorti tkun ghamlet stharrig tal-kwestjonijiet rilevanti, dan ma jwassalx biex is-sentenza moghtija tkun milquta min-nullità. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Simon Bezzina et v. Le Beau Champs Limited et.**)

15. Jirrizulta pacifiku li l-pronuncja tal-Qorti fuq talba jew eccezzjoni tista' tkun ukoll implicita – ara f'dan is-sens sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tas-27 ta' Gunju, 2014, fl-ismijiet: **Lloyds (Malta) Limited et v. Air Malta plc,** fejn inghad:

> "*Illi ssir riferenza għall-kawża deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-4 ta' Ġunju 1946*[1] *fejn intqal is-segwenti*:
> "*Il-pronunċja tal-Qorti fuq talba, jew-meta l-liġi ma tirrikjedix diversament-fuq eċċezzjoni proposta, tista' tkun impliċita. U dan jiġri meta din il-pronunċja tkun konsegwenza neċessarja tal-pronunċja espressa. F'dan il-każ ikun biżżejjed li mill-parti razzjonali tas-sentenza jkun jidher li tkun giet meħuda in konsiderazzjoni t-talba jew l-eċċezzjoni, impliċita milqugħa jew miċħuda, ossija li jkun inżamm kont tagħhom, sabiex ma jkunx hemm vjolazzjoni tad-dispozizzjoni tal-liġi li tgħid li s-sentenza għandha qabel xejn ikun fiha r-raġunijiet li fuqhom il-Qorti tkun ibbazat il-pronunċja tagħha*."

[1] Kollezz. Volume 32D (1946), Part No. 2, Section, Page 370

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, huwa ritenut li mill-parti razzjonali tas-sentenza, huwa car li l-ewwel Qorti kienet qeghda tikkonsidra t-talbiet attrici ta' danni konsegwenti ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni fil-kuntest tal-parametri mwaqqfa mill-Artikoli 1030 u 1031 tal-Kodici Civili, fis-sens li ekwiparat l-azzjoni gudizzjarja mehuda mill-konvenuti, bhala azzjoni legittima mehuda in *buona fede* sabiex jissalvagwardjaw l-interess taghhom, u ghalhekk ma jistghux jinzammu responsabbli ghad-danni, peress li ma rriskontratx *mala fede* jew *colpa* fl-agir tal-konvenuti. Kwindi r-raguni l-ghala l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici hija implicita fl-analizi maghmula mill-ewwel Qorti.

16. Inoltre huwa ritenut, li l-principju li jirrizulta mill-provvediment fl-Artikolu 218, mhux xi wiehed assolut, in kwantu, kif ritenut:

> "*in-nullita ta' sentenza m'ghandiex tigi attiza jekk is-sentenza tkun sostanzjalment gusta*". (Vol XXX pI p953).

F'dan il-kuntest, ikun xieraq li f'dan l-istadju jigi nvestit l-aggravju l-iehor tal-atturi appellanti.

17. In sostenn tat-tieni aggravju taghhom, l-atturi appellanti jikkontendu li l-*mala fede* tal-konvenuti tirrizulta mis-segwenti cirkostanzi: (i) is-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kriminali tal-14 ta' Settembru, 2011, fejn il-konvenut appellat kien instab hati tar-reat ta' *ragion fattasi* u fejn gie kkundannat li jnehhi hajt li kien bena fuq il-proprjeta` tal-attur, kif ukoll is-

sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-7 ta' Frar, 2012, fejn il-konvenuti gew misjuba hatja li kkommettew spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tal-atturi u fejn gew ordnati jirripristinaw l-art ghall-istat originali taghha. Kwindi jsostnu l-*mala fede* tal-konvenuti li zammew il-mandat *in vigore.* (ii) L-atturi appellanti offrew li jaghtu lill-konvenuti dik il-bicca nieqsa mill-plot taghhom minn plot ohra li kellu. (iii) Il-konvenuti appellati kienu jafu x'qeghdin jaghmlu meta b'ittra legali datata 15 ta' Lulju, 1998, wiegbu li l-atturi ma setghux ibieghu Plot B minhabba l-mandat ta' inibizzjoni. (iv) l-appellati Scerri gew interpellati ghad-danni peress li l-mandat 347/2006 kien qieghed jikkawza danni ladarba l-appellanti kienu inibiti milli jbieghu l-plots u permezz tal-mandat in vigore l-appellati m'akkwistaw xejn; (v) l-attur appellant offra lill-konvenut il-flus li kien hareg, inkluz bolol u imghax li kien thallas, liema offerta giet rifjutata, kwindi kienet l-intransigenza tal-konvenuti appellati li wasslu ghal din is-sitwazzjoni. (vi) Gew ipprezentati diversi dokumenti li juru d-danni li soffrew l-atturi appellanti minhabba li ma setax ibiegh iz-zewg plots l-ohra u ghalhekk kellu jibqa' jhallas loans u imghaxijiet. (vii) Ghalkemm l-appellanti offrew ir-rimedji kollha tal-ligi, li huma l-flus kollha lura, kif ukoll bicca minn plot ohra, l-appellat ma hadhomx u zamm il-mandat *in vigore* bla ebda raguni u *in mala fede*, meta kien jaf bil-problemi finanzjarji li l-agir tieghu kien qieghed jikkawza lill-atturi appellanti.

18. Fir-rigward ta' dan it-tieni aggravju, ghandu jinghad li huwa principu accettat li jekk persuna tiftah kawza *in buona fede* ghax genwinament thoss li ghandha ragun u tikkawtela l-pretensjoni taghha bi hrug ta' mandat kawtelatorju, jekk ghal xi raguni jew ohra titlef kawza, ma jfissirx li bilfors tkun passibbli ghad-danni. Altrimenti jista' jitbieghed min ikun fis-sewwa li jitlob rimedju mill-Qorti u dan minhabba biza' rejali li jitlef kawza, u kwindi li jkollu jhallas id-danni. Il-possibilita` li persuna titlef kawza dejjem tezisti, sod kemm ikun sod it-titolu pretiz minn parti jew ohra. Hekk inghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tat-18 ta' Settembru, 2002, fl-ismijiet **John Zarb v. Port Cottonera Limited** fejn inghad ukoll:

> *"Il-principju assodat mill-gurisprudenza lokali hija li ezercizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal ghar-responsabbilta' ghad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbuzat u jkun ezercitat fil-limiti permessibili mil-ligi. Ghalhekk, gie deciz li min jiftah il-kawza u jitlifha, ma jkunx responsabbli ghad-danni, sakemm il-ftuh tal-kawza ma jkunx sar b'mod vessatorju (ara "Farrugia vs Sammut", Kollez Vol. XXXVIII.I.223); u "Barbara vs Fleri" Kollez. Vol. XXVIII.III.695). Huwa meta persuna tagixxi kapriccosament jew b'mala fede, li hija tista' tkun responsabbli ghad-danni li jsegwu l-agir irresponsabbli taghha."*

Hemm ukoll il-Qorti abbinat r-responsabbilita` ghad-danni mal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Artikoli 1030 u 1031 tal-Kodici Civili, b'mod li sostniet li jkun responsabbli biss minn jagixxi b'imprudenza jew b'negligenza u mhux bil-hsieb ta' *bonus pater familias.*

19. Dan il-principju kien abbraccjat ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti (sede inferjuri) fis-sentenza taghha tal-11 ta' Gunju, 2010, fil-kawza fl-ismijiet **Ratan Mohnani v. Carmelo Stivala** fejn inghad ukoll:

> *"(1) Il-prova tat-temerarjeta tal-pretensjoni tal-konvenut fil-kawza l-ohra kienet tinkombi fuq l-attur, u biex tirnexxi t-talba tieghu ghad-danni minhabba dik ir-raguni hu htieglu jipprova li l-konvenut agixxa in mala fede. Hekk, kif jinzel minn gurisprudenza konkordi, filwaqt li hu ammess illi "è lecito al vincitore in una lite di esigere dal soccombente i danni" dan huwa hekk koncess "nella sola ipotesi quando il vincitore stesso è in grado di stabilire che il soccombente abbia litigato dolosamente per malizia o colposamente per grave negligenza" ("Negte. Carmelo Delia -vs- Giovanni Xuereb", Appell Civili, 9 ta' Mejju, 1932). Gja infatti nghad qabel din illi "colui che in buona fede credendosi in diritto prende i passi opportuni ai termini di legge contro un altro non è passibile di danni che questo ultimo viene in conseguenza a soffrire anche si vi rimane soccombente" ("Barbara -vs- Fleri proprio et nomine", Qorti tal-Kummerc, 20 ta' Frar, 1931, konfermata in sede Appell fis-7 ta' Dicembru, 1931);*
>
> *"(2) Qaghda konsimili ghal din tas-sentenzi accennati kienet diga prevalenti fil-kazijiet domandanti d-danni minn min ikun kwerelat jew denuncjat b'reat kriminali, u fejn id-decizjoni tkun iddeterminat li dan l-istess reat ma jissussistix. Ukoll hawn kien ritenut illi ghas-success ta' l-azzjoni ghar-rizarciment ried jinstab illi l-kwerela jew id-denuncja saret "con dolo o almeno colpa aquiliana". Ara "Reynaud -vs- Zammit", Prim' Awla, Qorti Civili, 6 ta' Dicembru, 1869, "Terreni -vs- Rapinett", Appell Civili, 2 ta' Jannar, 1874 u "Barbara -vs- Cordina", Appell Civili, 17 ta' Frar, 1928, fost hafna ohrajn;*
>
> *"Hu provvdut mill-Artikolu 1030 Kodici Civili illi "kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu". Hu bil-bosta car illi, nonostante li l-konvenut appellanti jirrikjama ruhu b'difiza ghal dan il-provvediment l-ewwel Qorti mhux biss naqset milli tezaminah izda, addirittura injoratu ghal kollox. Minflok, dik il-Qorti arguwit illi la l-Mandat ta' Qbid emess ma kienx wiehed ezekuttiv jigi illi l-konvenut ma kienx qieghed jezercita legittimament xi dritt li kien qed jippretendi li ghandu ghaliex hu kien intempestiv fl-ezericzzju ta' l-istess;*
>
> *"Ikollu jinghad li dan ir-ragonament mhux biss ma huwiex kapibbli imma hu guridikament ghal kollox difettuz in kwantu b'dak il-mandat, ghalkemm kawtelatorju, il-konvenut-kreditur f'dik il-*

kawza ried iqieghed fis-sigur il-kreditu tieghu. Dan, del resto, jinzel bic-car mid-dispost ta' l-Artikolu 829 tal-Kodici ta' Procedura Civili. Jinghad fis-sentenza "Smith -vs- Crabbe", Appell Civili, 24 ta' Marzu, 1873 illi "i danni ed interessi non sono dovuti nel caso di spedizione di un mandato se non si prova che egli abbia agito con negligenza, imprudenza o disattenzione";

"Proprju in tema ghall-Artikolu 1030 Kapitolu 16 precitat gie sostanzjalment ritenut, b'rijaffermazzjoni tal-gurisprudenza prevalenti fuq esposta, illi "dan ma jfisserx li kull min jitlef kawza ghandu wkoll jirrispondi ghad-danni ghax min jezercita dritt tieghu mhux responsabbli ghad-danni li jistghu jigru, sakemm il-pretensjoni tieghu ma tkunx arbitrarja jew kapriccjuza" ("Andrea Farrugia -vs- Giuseppe Sammut", Appell Civili, 8 ta' Novembru, 1954). Dan il-hsieb gie sew approfondit mill-Qorti Civili, Prim' Awla, per Imhallef Joseph Said Pullicino, fid-decizjoni tieghu tal-10 ta' Jannar, 1992 fl-ismijiet "Jane Spiteri -vs- Nicholas Camilleri", ben konoxxuta mill-Imhallef sedenti li f'dik il-procedura kien jippatrocina lill-konvenut. In succint, dik il-Qorti kienet irragunat hekk:-

"i. Il-fatt li t-talba ta' min ipprovoka l-proceduri (Mandat ta' Inibizzjoni) tigi michuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma jfisser necessarjament illi sar abbuz mid-dritt li tigi adita l-Qorti. Hu biss f'kazi eccezzjonali li dan ikun il-kaz;

"ii. Jekk fl-ghemil ta' min jottjeni l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ma jirrikorrix l-element tal-vessatorjeta min jottjeni dak il-mandat mhux responsabbli ghad-danni li jista' jsofri min jissubixxi dak il-mandat;

"Applikat dan kollu li nghad ghal kaz taht konsiderazzjoni huwa sew car illi minn ebda prova u minn ebda xhieda ma jirrizulta illi l-attur irnexxielu jwassal lil din il-Qorti ghal dak il-konvinciment, imqar minimu, illi l-hrug tal-Mandat ta' Qbid kawtelatorju mill-konvenut kien dovut ghall-abbuz jew ghall-vessatorjeta` ossija ghal "dolo" jew "negligenza colposa", u la dan huwa hekk ma jistax ragonevolment jigi dedott illi l-pretensjoni tal-konvenut b'dak il-Mandat kienet temerarja jew kapriccjuza, avolja hu finalment issokkomba fil-gudizzju. Fl-assenza ta' din il-prova ma kienx ghall-fattispeci jimponi ruhu d-dispost ta' l-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili;"

20. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, tajjeb jigi nnutat li l-atturi appellanti huma selettivi fl-azzjonijiet gudizzjarji rapportati minnhom. Ghalkemm huwa minnu li l-mandat ta' inibizzjoni 347/2006

mahrug mill-konvenuti appellati fil-konfront tal-atturi sabiex izommhom milli jbieghu, jassenjaw u/jew jitrasferixxu b'kwalsiasi titolu jew jizviluppaw jew jippermettu li jsir xoghol ta' kostruzzjoni fil-parti diviza tal-proprjeta` formanti parti minn Villa San Nicola, Triq in-Nahal, San Pawl tat-Targa, ndikati bhala Plot "B" u "C", li gie milqugh mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-8 ta' Marzu, 2006, wiehed irid jifhem l-isfond ta' dan il-mandat.

21. Permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Dicembru, 2005, fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri, (esebit a fol. 71 tal-process) il-konvenuti akkwistaw minghand l-atturi porzjon art immarkata bhala Plot "A" formanti parti diviza minn Villa San Nicola, Triq in-Nahal, San Pawl tat-Targa, tal-kejl superficjali ta' 205 metru kwadru, ta' forma rettangolari, kif jirrizulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt (a fol. 76). Madwar xahar wara rrizulta li din l-art kienet effettivament imxattra min-naha ta' wara u ta' kejl ferm inqas minn dak msemmi fil-kuntratt, bil-konsegwenza li l-izvilupp propost mill-konvenuti ma setax jigi mwettaq. Ghalkemm sar tentattiv ta' negozjati bejn il-kontendenti dil-kawza, ma ntlahaq ebda ftehim. Jitqies xieraq li ssir rassenja kronologika tal-proceduri gudizzjarji saljenti bejn meta nhareg il-mandat, sakemm inhareg il-kontro-mandat.

22. In-nuqqas ta' ftehim dwar soluzzjoni ghan-nuqqas fil-kejl tal-art mibjugha mill-atturi appellanti, wassal lill-konvenuti sabiex wara li

ottjenew il-hrug tal-imsemmi mandat, fis-17 ta' Marzu, 2006, iressqu kawza li ggib referenza 224/2006, li permezz taghha talbu, fl-ewwel lok dikjarazzjoni li l-art mixtrija minnhom kienet tal-kejl ta' madwar 11% inqas minn dak pattwit u fit-tieni lok li jsiru l-aggustamenti mehtiega fid-delinejament tal-porzjonijiet kontigwi tal-art proprjeta` tal-atturi appellanti f'din il-kawza, sabiex il-kejl dikjarat fl-imsemmi kuntratt ta' bejgh, jigi rifless fil-porzjon art in kwistjoni u kwindi li jsir l-att korrettorju mehtieg sabiex tigi sostitwita l-pjanta. Permezz ta' sentenza tas-26 ta' Gunju, 2012, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, filwaqt li laqghet it-talbiet tal-atturi (konvenuti appellati f'din il-kawza) parzjalment u ddikjarat li minkejja li permezz tal-kuntratt akkwistaw porzjon art diviza tal-kejl ta' 205 metru kwadru, effettivament l-art in kwistjoni ma kellhiex il-kejl superficjali dikjarat u miftiehem, izda cahdet il-bqija tat-talbiet attrici. Dan peress li t-talbiet rimedjali mitluba (li jsiru l-aggustamenti mehtiega fil-kejl) ma setghux isiru, ladarba taht l-istitut ta' bejgh, ir-rimedji ghax-xerrej fejn l-oggett ikkonsenjat ma jkunx tal-kwalita` miftehma, huma dawk ikkontemplati permezz tal-Artikolu 1390, ossia li x-xerrej jew jista' jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni, jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' periti. Kwindi t-talbiet tal-konvenuti appellati ntlaqghu parzjalment f'dik il-kawza, li effettivament ghaddiet in gudikat, peress li ma sar ebda appell minnha.

23. Fil-mori ta' dik il-kawza u ftit qabel inghatat din is-sentenza, sehhew numru ta' proceduri gudizzjarji ohra. Hekk per ezempju, mill-affidavit tal-istess attur appellant (a fol. 51) jirrizulta li sar kontro-mandat bin-numru 489/2006, fejn ftit aktar minn sena wara li nhareg il-mandat ta' inibizzjoni, dan tnehha minn fuq il-plot C, li ntlaqa' fit-13 ta' Gunju, 2007, u effettivament din l-art bdiet tinbena u l-atturi appellanti bieghu din l-art permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 2009. Inoltre, fl-14 ta' Settembru 2011, giet deciza mill-Qorti tal-Appell Kriminali, il-kawza fil-konfront tal-konvenut appellat li gie misjub hati ta' *raggion fattasi,* peress li kien bena hajt divizorju sabiex jokkupa art tal-kejl ta' 205 metru kwadru, fuq il-plot A u parti minn plot B sabiex jokkupa l-arja tal-art li xtara (ara sentenza esebita bhala Dok. JS 11 a fol. 105 tal-process). Filwaqt li fis-7 ta' Frar, 2012, giet deciza kawza ta' spoll fil-konfront tal-konvenuti appellati (ara sentenza esebita bhala Dok. JS 12 a fol. 109 tal-process). Kwindi jirrizulta bl-aktar mod car li l-kwistjoni bejn il-kontendenti fil-kawza kienet suggett ta' diversi proceduri gudizzjarji, bil-ghan li kull parti tissalvagwardja l-interessi taghha. Inqas minn xahrejn wara li nghatat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti li ggib referenza 224/2006, il-konvenuti appellati ntavolaw il-kontromandat opportun ghall-mandat ta' inibizzjoni (ara Dok. JS 17 a fol. 145 tal-process).

24. Kif inghad qabel, sabiex l-atturi appellanti jirnexxilhom fl-azzjoni odjerna, kien mehtieg li jippruvaw it-temerarjeta` tal-pretensjoni tal-

konvenuti f'dik il-kawza l-ohra. Issa kif spjegat qabel, il-konvenuti appellati nghataw ragun in parte ghal dak pretiz minnhom. Izda fil-verita` n-nisel tal-problemi bejn il-kontendenti fil-kawza, kien jinsab fin-nuqqas tal-atturi appellanti li jaghmlu l-verifiki mehtiega permezz ta' *survey* tal-art suggett tal-kuntratt ta' bejgh qabel u mhux wara li sar l-imsemmi kuntratt! Mhux bizzejjed li l-atturi appellanti jirnexxielhom jippruvaw li l-konvenuti appellati kienu sokkombenti fil-mod procedurali kif giet intavolata dik il-kawza (224/2006), fil-kawza ta' spoll (839/2006) u fil-kawza kriminali (490/2010), izda ghar-rilevanza tal-karattru temerarju mehtieg, sabiex jigu kkundannati jhallsu d-danni, li fil-konvenuti kienet tezisti l-kuxjenza tal-infondatezza tal-pretensjoni taghhom, jew li bl-uzu ta' diligenza setghu jakkwistaw tali kuxjenza. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti (sede inferjuri) tat-12 ta' Settembru, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **John Debono v. Gianna Cauchi et**).

25. Fil-kaz tal-offerta maghmula mill-appellanti li l-konvenuti jinghataw parti ohra mill-art biswit dik mibjugha, fil-verita` dan sar fuq talba tal-atturi ghall-hlas addizzjonali u jidher li nqala' xi dizgwid ghall-fatt li dik il-porzjon art ohra kienet suggetta ghal konvenju ma' terza persuna. Il-fatt li l-konvenuti kienu jafu li bil-mandat ta' inibizzjoni kienu ser iwaqqfu lill-atturi milli jipprocedu bil-kuntratt, ma tistax tittiehed bhala prova ta' *mala fede* peress li l-konvenuti kienu qeghdin b'daqshekk jissalvagwardjaw l-interessi taghhom li jinkorporaw fl-art mibjugha lilhom dak il-kejl li kien

pattwit fil-kuntratt taghhom. Il-fatt li jinghad mill-istess atturi appellanti li ottjenew ir-revoka parzjali tal-mandat ta' inibizzjoni 347/2006, kienet pass gudizzjarju xieraq intrapriz minnhom sabiex jigu minimizzati d-danni, kwindi l-fatt li l-mandat ta' inibizzjoni baqa' fis-sehh fuq plot B kienet mizura proporzjonata ghall-ilment tal-konvenuti appellati u ma tistax titqies bhala intransigenza li tixhed il-*mala fede* tal-konvenuti. Il-fatt li l-konvenuti appellati ma nghatawx ragun fis-shih fil-kawza ntrapriza minnhom, purament fuq punt procedurali, ma jfissirx li ma kinux in *buona fede.* Hekk ukoll, il-fatt li l-konvenuti appellati ma laqghux il-proposta tal-atturi appellanti qabel ma gie ntavolat il-mandat ta' inibizzjoni 347/2006, li jigi rexxiss il-kuntratt u jinghataw il-flus lura, ghalkemm proposta ragonevoli, ma kenitx tilhaq l-aspettativa tal-konvenuti appellati, li jkollhom l-art tal-qies pattwit sabiex tigi zviluppata l-proprjeta` kif progettat minnhom, proposta maghmula lilhom mill-istess atturi.

26. Kwindi din il-Qorti ma taqbilx li l-konvenuti appellati ma kellhom ebda raguni li jintavolaw il-mandat ta' inibizzjoni, peress li ghalkemm l-atturi appellanti kienu offrew soluzzjoni ghall-problema li nsorgiet, fl-ahhar mill-ahhar ma kinux qeghdin jikkoncedu dak mitlub mill-konvenuti, li jinghataw il-kejl pattwit permezz tal-kuntratt (jekk mhux bi hlas ta' prezz addizzjonali) u din il-proposta qatt ma mmaterjalizzat ruhha. Din il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawza, bhal dik ta' qabilha, ma tqisx li l-atturi appellanti rnexxielhom jilhqu l-grad ta' prova mehtieg sabiex tirnexxi l-

kawza ta' danni proposta minnhom u ghalhekk lanqas it-tieni aggravju taghhom ma jirnexxi. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li s-sentenza appellata hija wkoll sostanzjalment gusta.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi appellanti, billi tichad l-istess u ghalhekk tikkonferma is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta' Gunju, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr