



QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 20 ta' Settembru, 2024

Numru 4

Rikors Numru 105/2011 TA

L & M Camilleri Limited (C 3590)

vs

Panor Limited (C 27001)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' L&M Camilleri Ltd (Is-Soċjeta' rikorrenti) tas-7 ta' Frar 2011 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwentanti:-

“1. Illi permezz ta' konvenju datat it-tlethax (13) ta' Marzu elfejn u sitta (2006) (Dok. LM1 anness) is-soċjeta' intimata obligat ruħha u ippromettiet li tbiegħ lis-soċjeta' rikorrenti aċċettanti l-arja sovrastanti blokk ta' appartamenti uffiċjalment markat bin-numru tlieta u tletin (33) u magħruf bħala “Yacht Marina Xourt), fl-Imsida Sea Front, l-Imsida, liema arja kienet ser tinbiegħ libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u bil-pussess liberu u vakanti;

2. Illi permezz ta' l-istess konvenju is-soċjeta' intimata iggarantiet li “hemm il-permessi kollha neċessarji sabiex jinbena sular ieħor fuq l-arja li ser tiġi trasferita”;

3. Illi wara li rriżulta li s-soċjeta' intimata kellha biss outline permit għall-iżvilupp imsemmi, l-istess soċjeta' applikat għal permess sħiħ ta' penthouse li sussegwentement ħareġ fid-disgħa (9) ta' Novembru elfejn u sitta (2006);

4. Illi b'hekk permezz ta' kuntratt pubbliku datat is-sebgħa (7) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sitta (2006) fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar (Dok. LM2 anness) is-soċjeta' rikorrenti akkwistat mingħand is-soċjeta' intimata il-proprjeta' immobbli, ossia l-arja de quo;

5. Illi bis-saħħa ta' finanzjament bankarju, is-soċjeta' esponenti eżegwiewt a spejjeż tagħha x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni kollha sabiex fl-arja akkwistata bniet penthouse skond il-permess ta' żvilupp preċedentement ottjenuti mis-soċjeta' intimata;

6. Illi wara li s-soċjeta' esponenti lestiet ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni, Dr. Neville Montanaro Gauci, ġar fil-kondominju, ivvanta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-sitta u għoxrin (26) ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979) fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (Dok. LM3 anness) huwa kien intitolat għall-użu tal-bejt fejn inbniet il-penthouse kif ukoll servitu' li jżomm radio/television aerial u tank ta' l-ilma fuq l-istess bejt u sussegwentement huwa istitwixxa proċeduri ġudizzjarji kontra s-soċjeta' esponenti, inkluż għal danni li huwa allegatament soffra (Rikors ġuramentat numru 152/2010JA fl-ismijiet Dr. Neville Montanaro Gauci vs L&M Camilleri Limited);

7. Illi ġirien oħra kienu akkwistaw appartament fl-istess blokk bid-dritt ta' l-użu tal-bejt: permezz ta' kuntratt tal-ewwel (1) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u ħamsa u tmenin (1985) (Dok LM4 anness), Anthony Portelli akkwista il-flat immarkat erbgħa (4) u l-kuntratt tiegħu jgħid li huwa akkwista "salv il-bejt tal-istess block fejn il-kompratur għandu sempliċi dritt ta' użu u li jwaħħal television u radio aerial u tank tal-ilma"; Permezz ta' kuntratt tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u ħamsa u tmenin (1985) (Dok. LM5 anness), Margaret Vella akkwistat il-flat bin-numru tlieta (3), "salv il-bejt tal-istess block li tiegħu il-kompratriċi għandha sempliċement l-użu, bid-dritt pero' li twaħħal

radio/television aerial u tank tal-ilma”;

8. Illi oltre li bieghet l-arja libera u franka u bil-pussess liberu u vakanti, is-soċjeta' intimata saħansitra qatt ma żvelat il-pretensjonijiet u/jew jeddijiet ta' terzi persuni fuq l-arja mibjugħa u, li kieku s-soċjeta esponenti kienet taf b'tali pretensjonijiet u/jew jeddijiet, ma kienitx tersaq għall-kuntratt ta' akkwist;

9. Illi s-soċjeta' esponenti sofriet danni ingenti kawża ta' l-aġir tas-soċjeta' intimata u, interpellata sabiex tirrimedja għall-aġir tagħha, s-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti.

Talbet lis-soċjeta' intimata għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, għar-raġunijiet premissi u prevja kull dikjarazzjoni oħra neċessarja:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi s-soċjeta' rikorrenti ipprestat il-kunsens tagħha għat-trasferiment fuq imsemmi bi żball u b'tali mod li affettwa f'mod essenzjali s-sustanza tal-oġġett minnha akkwistat u billi l-istess kunsens kien karpti b'qerq da parti tas-soċjeta' intimata;

2. Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt datat is-sebgha (7) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sitta (2006) ippublikat min-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar, fuq imsemmi (Dok LM2 anness), u tappunta jum u ħin li fih l-att ta' rexissjoni relattiv għandu jiġi ffirmat u ppublikat minn Nutar Pubbliku nominat minnha għal dan l-iskop, bin-nomina ulterjuri ta' kuraturi deputati sabiex jidhru fuq l-istess att in rappreżentanza tal-eventwali kontumaċi;

3. Tikkundanna lis-soċjeta' intimata tirrifondi lis-soċjeta' rikorrenti il-kunsiderazzjoni kollha imħallsa minnha għall-imsemmi trasferiment li seħħ fis-7 ta' Diċembru 2006;

4. tiddikjara lis-soċjeta' intimata responsabbli għad-danni konsegwenzjali sofferti mis-soċjeta' rikorrenti;

5. tillikwida l-imsemmija danni konsegwenzjali prevja n-nomina ta' periti fejn

meħtieġ;

6. tikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas lis-soċjeta' rikorrenti d-danni hekk likwidati.

Bir-riserva ta' kull azzjoni fil-liġi, u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-_____ ta' Jannar 2010 u tal-mandat ta' sekwestru numru 86/11V kontra s-soċjeta' intimata, ngunta għas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' Panor Limited (Is-Soċjeta konvenuta) tal-25 ta' Frar 2011 u li eċċepiet is-segwenti:

“(1) Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati b'kuntratt tas-7 ta' Settembru, 2006 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar li kopja tiegħu hija annessa mar-rikors ġuramentat bħala Dok. LM2, bieġħu lir-rikorrenti l-arja fuq il-blokka ta' erbgħa appartamenti f'33, Yacht Marina Court, Msida Seafront, Msida, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha inkluż sehem indiviż pro-rata tal-partijiet komuni ossia t-taraġ, l-indani u l-lift u bil-pussess vakanti.

(2) Illi barra minn hekk, l-intimat kienu obbligati li jagħti lis-sidien kollha ta' l-appartamenti formanti parti l-istess blokk, ossia Dr. Neville Montanaro Gauci, u/jew l-avventi kawża ta' Jokate Group of Companies Limited li huma Margaret Vella u/jew l-avventi kawża ta' Anthony Portelli id-dritt li jżommu tank ta' l-ilma, randu u television aerial fuq l-ogħla bejt.

(3) Illi b'kuntratt ieħor tas-26 ta' April, 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, li kopja tiegħu huwa anness u mmarkat bħala Dok. LM3 mar-rikors ġuramentat, is-soċjeta' intimata jew l-ante kawża minnha kienet bieġħet lil Dr. Neville Montanaro Gauci l-appartament numru 2, f'33, Tacht Marina Court, Msida Seafront, Msida bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, lift u sistema tad-drenaġġ, salvi l-bejt. Il-kumpratur kellu dritt li juża l-bejt sempliċement biex iżomm radju, television aerial u water tank u dan kif jirriżulta minn klawwola 6 ta' l-istess kuntratt. Fil-fatt il-venditur ossia l-intimat irriserva d-dritt li jibni sular jew sulari

oħra fuq il-bejt u kellu l-obbligu li jagħti l-użu biex iżomm radju, television aerial u water tank lill-proprjetarji ta' l-appartamenti sottostani fosthom lil Dr. Neville Montanaro Gauci.

(4) Illi bi proċeduri intavolati minn Dr. Neville Montanaro Gauci kontra L&M Camilleri Limited – Rikors Nru: 152/2010JA, Dr. Neville Montanaro Gauci qed jippretendi illi għandu l-użu tal-bejt b'mod irristrett b'dan li jista' jpoġġi wkoll radju, television aerial u water tank u jitla' fuq l-istess bejt x'ħin u f'waqt li jrid. Illi din il-kawża għadha pendenti quddiem il-Qrati u għadha ma giex konkluża u r-rikorrent odjern f'din il-kawża qed jiddefendi t-titolu tiegħu flimkien ma' l-intimat f'din il-kawża li ġie kĵamat in kawża reċentement.

(5) Illi r-rikorrenti għalhekk għandu għażla f'dan l-istadju u ma jistax jippretendi danni f'dan l-istadju għaladarba huwa qed jiddefendi din il-kawża u t-titolu tiegħu kif naxxenti mill-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 2006 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar, Dok LM2 fil-proċess u għalhekk ma jistax ir-rikorrent jgħid illi huwa sofra xi dannu fuq il-proprjeta' mixtrija mingħand l-intimati għax għadu fil-pussess ta' ħwejġu kif ilu mibjugħ tant li nbena l-istess bejt u għalhekk qabel ma tiġi konkjuża dik il-vertenza, ma jistax isostni illi huwa sofra xi danni u/jew l-intimat għandhom jagħtuh xi ħaġa u/jew jiġi rexiss il-kuntratt ta' bejgħ.

(6) Illi dawn id-drittijiet pretiżi minn Dr. Neville Montanaro Gauci qatt ma ġew mogħtija lil Dr. Neville Montanaro Gauci u/jew lil Jokate Group of Companies Limited mill-intimati u l-unika drittijiet mogħtija lil Dr. Neville Montanaro Gauci u Jokate Group of Companies Limited huwa biex iżomm radju, television, aerial u water tank fuq l-istess bejt u biex jagħmel il-manutenzjoni tal-istess u għalhekk it-talba għall-ħlas tad-danni għandha tiġi versata kontra Dr. Neville Montanaro Gauc u mhux kontra l-intimati għax huma bieġħu dak li huma kellhom kif del resto ġie kkonfermat minn Nutar Daniela Mifsud Buhagiar bid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dokument PL1.

(7) Illi għaladarba r-rikorrenti qed jiddefendi t-titolu tiegħu fil-kawża hawn imsemmija għalhekk kif jista fl-istess nifs jippretendi illi huwa sofra danni u/jew li l-intimati huma responsabbli għal ħlas tad-danni kif minnu pretiż meta huwa fil-

kawża Ċitazzjoni Numu 152/2010 fir-risposta ġuramentata tiegħu qed jirrispingi l-allegazzjonijiet ta' l-atturi u jsostni d-drittijiet minnu mixtrija.

(8) Illi għalhekk fl-għażla li għamel l-intimat, ma jistax issa jippretendi mingħand ir-rikorrenti d-danni u r-rexissjoni tal-kuntratt ta' l-akkwist tiegħu għax huwa żgur li s'issa ma soffra l-ebda dannu u ma jista' qatt isofri dannu stante illi l-proprjetarji ta' l-appartamenti fil-blokka in kwistjoni għandhom biss dritt biex iwaħħlu radju, television aerial u water tank.

(9) Illi tant dawn id-drittijiet ma nbiegħux minn Panor Limited jew l-ante kawża minnha illi ġie spjegat waqt il-kuntratt lill-istess Dr Montanaro Gauci illi l-aċċess ta' l-inkwilin kien limitat biex ipoġġi r-radju, television aerial u water tank u mhux għal użu irristrett kif pretiż minnu u dan kif konfermat minn Carmelina Wismayer bl-affidavit tagħha, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat Dok. PL2.

(10) Illi b'mod qarrieqi u frawdolenti, r-rikorrenti jagħmel riferenza għaż-żewġ kuntratti Dok. LM4 u LM5 fil-proċess tal-akkwisti magħmula minn Anthony Portelli u Margaret Vella mhux mill-intimati stante li dawn kienu bieġħu lill-antekawża tagħhom ossija lil Jokate Group of Companies Limited rigwardanti Flat 4 u 3, 33 Yacht Marina Court, Msida Seafront, Msida. Ir-riferenza messha saret għall-kuntratt ta' trasferiment tas-27 ta' Marzu 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. PL3 fejn l-intimati kienu bieġħu l-appartamenti numru 3 u 4, 33 Yacht Marina Court, Msida lil Jokate Group of Companies fejn f'klawżola (9) ta' l-istess kuntratt hemm miktub "bil-komunjoni tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ, lift u sistema tad-dranagġ, salv il-bejt illi tiegħu l-kompratur għandu sempliċement l-użu bid-dritt li jżomm radio/televixion aerial u water tanks". Dan juri biċ-ċar illi l-appartamenti kollha mibjugħa mill-intimati kellhom sempliċement dritt sabiex iwaħħlu water tank u radio/televixion aerial u xejn iktar.

(11) Illi għalhekk l-intimati m'humiex responsabbli għad-danni pretiżi mill-atturi għax huma bieġħu l-proprjeta' li huma kellhom skond id-drittijiet li huma għandhom stante illi l-bejgħ ta' l-arja ta' l-istess blokk dejjem kienet proprjeta' tagħhom u l-utenti kollha ta' l-blokk ossija Jokate Group of Companies Limited u

Illum Margaret Vella, Anthony Portelli jew l-avventi kawża minnu u Dr. Neville Montanaro Gauci għandhom dritt biss biex iwaħħlu radio/television aerial u water tank u għalhekk huma qatt ma jistgħu jiġu misjuba responsabbli għad-danni kif pretiżi mill-attur u għalhekk konsegwentement għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

(12) Illi kontrarjament għal dan, huma r-rikorrenti li huma responsabbli għad-danni versu s-soċjeta' intimata talli bil-ħruġ tal-Mandat ta' Sekwestru 86/2011 huma qed jikkawżaw danni lill-operat tas-soċjeta' Panor Limited et u għalhekk b'kontro-talba hawn annessa qed jintalbu l-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-istess intimati.

(13) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat illi s-Sočjeta' konvenuta pprezentat ukoll il-kontrotalba fil-25 ta' Frar 2011 b'dan illi s-soċjeta' rikonvenzjonanti ppremettiet u talbet is-segwent:

“Billi l-intimat jixtieq jipprevalixxi ruħu mir-rikors ġuramentat ipprezentat kontra tiegħu mill-attriċi u debitament notifikat lillu sabiex jipprezenta l-odjerna kontro talba.

Billi r-rikorrenti ħareġ Mandat ta' Sekwestru numru 86/2011V fl-ismijiet L&M Camilleri Limited vs Panor Limited degretat fil-21 ta' Jannar 2011.

Billi r-rikorrenti bl-azzjoni abbusiva u llegali tiegħu qed iwaqqaf l-operazzjoni ta' l-istess soċjeta' u inqabbdu mill-Bank ċirka Eur 111,000 li ġew depożitati fir-Reġistru ta' din il-Qorti mill-Bank of Valletta plc u mil-Lombard Bank plc.

Billi r-rikorrent jaf illi bil-kuntratt tas-7 ta' Diċembru 2006 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar, Dok LM2 fil-proċess huwa għandu titolu validu skond il-liġi tal-proprjeta' minnu mixtrija.

Billi l-azzjoni intavolata minn Dr. Neville Montanaro Gauci vs L&M Camilleri Limited skond rikors ġuramentat numru 152/2010JA hija frivola u vessatorja

stante illi Dr. Neville Montanaro Gauci qatt ma akkwista l-arja tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti Yacht Marina Court, 33 Msida Seafront, Msida imma għandu sempliċement biss id-dritt li jwaħħal radio, television aerial u tank tal-ilma.

Billi Dr. Neville Montanaro Gauci mhux minnu li qatt kellu l-użu tal-bejt in kwistjoni b'mod irristrett, għax kieku dan kien minnu huwa mhux biss kien jinduna illi l-intimati kienu applikaw għal hruġ tal-bini ta' l-arja in kwistjoni imma wkoll kien jinduna bil-bini li qed isir fuq l-istess arja mill-istess rikorrenti li damu jsiru għal perijodu ta' ċirca tlett snin.

Billi r-rikorrenti qed jiddefendi din it-tali azzjoni u ikkjama in kawża lill-intimati.

Billi l-mandat ta' sekwestru maħruġ mir-rikorrenti qed jikkawża danni lill-intimat tant li huma qed jitilfu imghaxijiet, negozju u spejjeż fuq il-kapitali tagħhom.

Billi r-rikorrenti huwa responsabbli għall-ħlas tad-danni minnhom sofferti minħabba l-aġir abusiv u llegali tiegħu stante illi l-intimati bieghulu korrettament il-proprjeta' minnu akkwistata kif kienu diġa bieghu l-appartamenti l-oħra lil Jokate Group of Companies Limited skond kuntratt tas-27 ta' Marzu 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, dokument PL 3 fil-proċess.

Billi jinħtieġ li jiġi llikwidat id-danni sofferti mill-istess intimat konsistenti f'telf ta' imghaxxijiet, negozju u spejjeż fuq il-kapitali sekwestrati u sussegwentement l-istess rikorrent jiġi kkundannat biex iħallas id-danni likwidati, jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.

Tgħid l-istess attriċi rikonvenjonata għaliex ma għandiex din il-Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-attriċi rikonvenzjonata hija responsabbli għall-ħlas tad-danni sofferti mill-intimat rikonvenzjonant konsegwentement għall-ħruġ tal-Mandat ta' Sekwestru numru 86/2011V fl-ismijiet 'L&M Camilleri Limited vs Panor Limited' deġratat fil-21 ta' Jannar 2011 konsistenti fost affarjiet oħra f'telf ta' imghaxxijiet, negozju u spejjeż fuq il-kapitali sekwestrati lis-soċjeta' intimata

rikonvenzjonanta.

(2) Tillikwida l-ħsarat sofferti mis-soċjeta' intimata rikonvenzjonata konsegwentement għall-ħruġ tal-Mandat ta' Sekwestru numru 86/2011V fl-ismijiet 'L&M Camilleri Limited vs Panor Limited' degretat fil-21 ta' Jannar 2011.

(3) Tikkundanna lis-soċjeta' ntimata rikonvenzjonata konsegwentement għall-ħruġ tal-Mandat ta' Sekwestru numru 86/2011V fl-ismijiet 'L&M Camilleri Limited vs Panor Limited' degretat fil-21 ta' Jannar 2011 biex tħallasha dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż bl-ingunzjoni tal-attriċi rikonvenzjonata għas-subizzjoni.”

Rat illi s-soċjeta' rikorrenti L & M Camilleri Limited (C 3590) ittentat tiġġustifika l-kontumaccja tagħha skond il-verbal datat 3 ta' Mejju 2011. Rat ukoll illi s-soċjeta' rikorrenti L & M Camilleri Limited (C 3590) reġgħet ittentat tistaqsi lill-Qorti sabiex tippreżenta risposta ġuramentata għall-kontrotalba fis-seduta tal-1 ta' Ġunju 2011 b'dan illi pero' tali risposta ġuramentata ma kienet qatt hekk ippreżentata. Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi s-soċjeta' rikorrenti irtirat l-ewwel tliet talbiet tagħha li kienu jinsabu fir-rikors ġuramentat datat 7 ta' Frar 2011 permezz ta' nota li ġiet hekk ippreżentata mis-soċjeta' rikorrenti fis-6 ta' Diċembru 2017.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta' April 2024 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punt ta' fatti

Huwa fatt mhux kontestat bejn il-partijiet li din il-kawża qed issir fir-rigward tal-arja

sovrastanti blokk ta' appartamenti ufficċjament immarkat bin-numru tlieta u tletin (33) magħruf bħala Yacht Marina Court fl-Imsida Sea Front, l-Imsida, u fuq liema arja illum hemm mibnija *penthouse*.

Il-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet huwa l-konvenju datat tlettax (13) ta' Marzu elfejn u sitta (2006) u l-eventwali kuntratt ta' bejgħ fir-rigward tal-arja imsemmija hawn fuq datat sebgħa (7) ta' Diċembru elfejn u sitta (2006).

Punt ta' kontestazzjoni u kunsiderazzjonijiet

Is-Socjeta' Attrici tikkontendi li s-socjeta' konvenuta daħlet f'kuntratt magħha sabiex tbiegħilha l-arja sovrastanti blokk ta' appartamenti ufficċjament mmarkat bin-numru 33 magħruf bħala Yacht Marina Court fl-Imsida Sea Front, l-Imsida, u fuq liema arja illum hemm mibnija *penthouse* b'tali mod li illum is-sitwazzjoni hi li s-sitwazzjoni ma hiex konformi ma' dak miftiehem fil-kuntratt imsemmi u ċioe' illi tali arja hija bil-pussess liberu u frank. Is-Socjeta' Attrici tinsisti li dan sar b'qerq.

Min-naħa l-oħra, is-Socjeta' konvenuta tikkontendi li hija m'għamlet ebda kuntratt li seta' kien qarrieqi iżda dejjem aġixxiet in bona fidi.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti trid tqis jekk kienx hemm bona fidi tas-socjeta' konvenuta kif ukoll il-bona fidi tas-socjeta' rikorrenti u l-eventwali danni li setgħu kienu sofferti mill-partijiet rispettivi.

i. Bona fidi tas-socjeta' intimata Panor Limited fil-kuntratt bejn is-socjeta' attrici u s-socjeta' konvenuta

L-ewwel punt li din il-Qorti trid tikkunsidra huwa bilfors il-bona fidi tas-socjeta' konvenuta Panor Limited u dan għaliex kienet tali socjeta' li bieghet l-arja li fuqha illum hemm mibnija l-*penthouse* lis-socjeta' attrici L & M Camilleri Limited.

Bħala punt il-Qorti tagħmel referenza għall-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-

Liġijiet ta' Malta li jipprovdi li “*Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi..*”

Mingħajr ħafna tlaqliq il-Qorti hija tal-fehma li s-soċjeta' konvenuta dejjem aġixxiet b'bona fidi kemm fuq il-konvenju u kif ukoll fl-eventwali kuntratt illi ffirmat. Tnejn huma r-raġunijiet ewlenin li wasluha għal din il-konkluzjoni.

L-ewwel nett, mill-provi prodotti jirriżulta li kien ir-rappreżentant tas-Sočjeta' Attriċi, Edwin Camilleri, illi għażel in-nutar tal-fiduċja tiegħu sabiex tagħmel ir-riċerki neċessarji u tagħti t-tifsira tagħhom. Dan joħroġ mix-xhieda ta' l-istess Edwin Camilleri (a' fol. 331A). Dan il-fatt kien ukoll sostenut minn wieħed mir-rappreżentanti tas-Sočjeta' konvenuta, Lawrence Wismayer (a' fol. 214). L-istess Nutar stess li hejjiet u ppublikat il-kuntratt ta' bejgħ bejn il-partijiet, Dr. Daniela Mifsud Buhagiar, tenniet il-pożizzjoni tagħha billi iffirmit dikjarazzjoni datata 31 ta' Jannar 2011 (a' fol. 45 u 46). Tispjega li hi ma kellha ebda dubju dwar il-fatt illi s-sidien tal-blokka kellhom biss favur tagħhom, servitu' sabiex ikunu jistgħu jinstallaw tank tal-ilma u ariel fuq il-bejt (a' fol. 120 sa 125).

It-tieni nett, Edwin Camilleri għas-soċjeta' Attriċi, xehed illi s-sidien l-oħra tal-appartamenti qatt ma kellmuh b'xi problemi legali waqt il-bini tal-imsemmija *penthouse* fuq l-arja hawn fuq imsemmija u sar jaf b'din il-problema fir-rigward tal-imsemmija *penthouse* meta wieħed mis-sidien, Dr. Neville Montanaro Gauci, fetaħ kawża fil-Qorti Ċivili, kif ser ikun spjegat iktar 'l isfel (a' fol. 91 sa 102). Issa l-Qorti tosserva li x-xhieda tan-Nutar fuq imsemmija, waħedha hija biżżejjed biex tinnewtralizza l-aġir in mala fede tas-Sočjeta' Konvenuta. Il-ġurista Taljan **Giorgi (Teoria delle Obligazioni, Volume IV, Libro II, Part II, p. 46)** josserva li:

“il dolo è una forma speciale di errore avente per carattere proprio di essere cagionato dalla mala fede dell’altro contraente.”

Il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li Panor Limited, bieghet il-proprijeta' in kwistjoni lis-Socjeta' Attrici, L & M Camilleri Limited in bona fidi u bil-garanziji kollha skond il-Ligi u bil-pacificu pussess, u dan zgur sad-data tas-sentenza li ngħatat mill-Qorti diversement presjeduta a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci, kif ser ikun spjegat iktar 'l isfel fid-dettall.

ii. Il-bona fidi tas-socjeta' attrici L & M Camilleri Limited

Sabiex din il-Qorti tkun tista' tikkonkludi jekk kienx hemm mala fede min-naħa tas-Socjeta' Attrici, huwa ben importanti li din il-Qorti tipprovdi t-*timeline* dettaljat ta' kif seħnew l-azzjonijiet kollha li wasslu għas-Socjeta' Attrici sabiex tallega li s-Socjeta' konvenuta, aġixxit in mala fede.

Fir-rigward ta' din il-vertenza partikolari, il-Qorti tinnota li għalkemm s-Socjeta' attrici talbet ir-rexissjoni tal-kuntratt u kif ukoll id-danni konsegwenzjali, permezz ta' nota tas-6 ta' Diċembru 2017, żammet ferm biss it-talbiet fir-rigward tad-danni iżda mhux ir-rexissjoni (a fol. 146).

Meta din il-Qorti rat din in-nota, qieset bir-reqqa għaliex is-socjeta' Attrici ħasset il-ħtieġa li kellha tirregola ruħha b'dan il-mod. F'dan ir-rigward jiġi osservat li:

1. Is-socjeta' Attrici u dik konvenuta ffirmaw il-kuntratt ta' bejgħ bejniethom fir-rigward tal-arja hawn fuq imsemmija fis-7 ta' Diċembru 2007 u fejn imbagħad giet mibnija l-*penthouse*;
2. Wieħed mis-sidien tal-appartamenti tal-blokka, Dr. Neville Montanaro Gauci, fetaħ kawża fis-17 ta' Frar 2010 kontra s-Socjeta' Attrici għaliex ikkontenda li bil-bini tal-*penthouse* fuq l-imsemmija arja, l-użu tal-bejt illi

huwa kellu ma kienx aktar aċċessibbli;

3. Minhabba din il-kawża, is-Sočjeta' Attriċi intavolat din il-kawża kontra s-Sočjeta' konvenuta fis-7 ta' Frar 2011;
4. Is-Sočjeta' Attriċi daħlet f'konvenju ma' terza persuna fuq l-arja in kwistjoni li kienet inbriet fuqha l-*penthouse* datat 16 ta' Mejju 2011 (fol. 349 sa 351).
5. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat is-Sentenza tagħha a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci u kontra s-Sočjeta' Attriċi u l-kjamat in kawża u ċioe s-Sočjeta konvenuta fid-29 ta' Ottubru 2012. Dik il-Qorti ordnat ir-ripristin u filwaqt li ċaħdet it-talbiet ta' Dr. Neville Montanaro Gauci fir-rigward ta' ħlas tad-danni mis-Sočjeta' Attriċi u ċioe' L & M Camilleri Limited;
6. Is-Sočjeta' Attriċi bagħtet ittra uffiċċjali liż-żewġ rappreżentanti tas-Sočjeta Konvenuta sabiex jersqu għall-ħlas tal-likwidazzjoni tad-danni fit-18 ta' Marzu 2013 (a fol. 302).
7. Is-Sočjeta' Attriċi bieghhet din l-arja, u li kien hemm mibnija fuqha l-*penthouse* lil terzi persuni fit-18 ta' Novembru 2014, (a' fol. 256 u 257).
8. Is-Sočjeta' konvenuta, li kienet kjamata in kawża f'dik il-Kawża, appellat mis-Sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci. B'Sentenza tal-appell tat-28 ta' April 2017 l-ewwel Sentenza tal-Prim Awla Qorti Ċivili giet ikkonfermata fl-intier tagħha.

Minn dan it-*timeline*, din il-Qorti tikkonkludi li s-soċjeta' Attriċi aġixxiet in mala fede u mingħajr għaqal tal-*bonus pater familias*. Kien dan l-aġir li wassluha fil-pożizzjoni tagħha li tħallas id-danni lis-sidien tal-blokka tal-appartamenti hawn fuq imsemmija għax riedet hi. Is-Sočjeta' Attriċi kienet ben konsapevoli tal-kawża kontra tagħha iżda waqt din il-kawża. Minflok qagħdet attenta għall-eżitu, għażlet li tidhol

f'konvenju ma' terzi persuni sabiex isir il-bejgħ tal-arja li dak iż-żmien kellha fuqha mibnija l-penthouse.

Is-Socjeta' Attriċi turi iktar il-mala fede tagħha billi kif ingħatat is-Sentenza a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci, flok waqfet il-konvenju u rat illi tkompli miexja bil-kawża kontra s-Socjeta' konvenuta għażlet li tibqa' għaddejja bil-konvenju u tidhol fil-kuntratt ta' bejgħ ma' terza persuna, bil-konsapevolezza totali li dak li l-Qorti ordnat a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci ma setax iseħħ aktar. Huwa wkoll ta' thassib kif Edwin Camilleri, rappreżentant tas-Socjeta' Attriċi, jgħid illi "*naq li kelli konvenju ippruvajt minn kollox biex forsi jsir il-bejgħ*" (a fol. 331E). Filfatt isostni li huwa mhux talli waqaf milli jkompli għaddej bl-eżekuzzjoni tal-konvenju ma' terzi persuni iżda iktar ipprova jkompli jbiegħ il-penthouse.

Is-socjeta' Attriċi setgħet faċilment tagħmel il-konvenju soġġett għall-eżitu tas-Sentenza għall-kawża li fetaħ Dr. Neville Montanaro Gauci għaliex ir-rappreżentant tal-imsemmija Socjeta', Edwin Camilleri, kien diġa' jaf li hemm din il-kawża pendenti. Minflok is-socjeta' Attriċi għażlet illi fil-konvenju tikteb dan li ġej: "*The parties hereby declare that they are aware that a court case is pending in relation to the connection of the Penthouse whereby a third party is claiming a right as a result of the construction of the Penthouse. The Vendor hereby binds itself to indemnify the Purchaser against any claims made by such third parties in the even the said third parties made any claims which could in any way effect the Penthouse, the Purchaser or his successors in title*" (a fol. 350).

Il-Qorti tfakkar li Artikolu 322 (2) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid espressament illi "*il-pussessur li, wara li jkun ġie nnotifikat bit-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa, ma jkomplix, b'għemil tiegħu nnifsu, fil-pussess ta' dik il-ħaġa,*

hu obligat, bi spejjeż tiegħu, li jerġa' jakkwista l-pussess tagħha għall-attur, jew, jekk ma jkunx jista' jagħmel hekk, li jħallsu tagħha daqs kemm tiswa, kemm-il darba l-attur ma jagħżilx li jdur kontra l-pussessur attwali.” Filwaqt li l-Kodiċi Ċivili ma jagħtix definizzjoni ta' talba ġudizzjarja, tali definizzjoni tinsab fil-leġslazzjoni sussidjarja 12.12, Regoli dwar in-Notifka ta' Atti Ġudizzjarji bil-Posta, fejn tipprovdi illi *“att ġudizzjarju”* tfisser kull att jew skrittura preżentata fir-reġistru, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord f'Malta, u kull att jew skrittura preżentata, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord barra minn Malta, li tista', bis-saħħa ta' xi liġi jew trattat, tiġi notifikata lil xi persuna f'Malta, iżda ma tinkludix il-mandati u l-ordnijiet imsemmija fit-*Titolu VII tat-Tieni Ktieb u fit-Titolu VI tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi.*”

Għal kull buon fini, din il-Qorti tiċċara li filwaqt illi huwa minnu li l-liġi sussidjarja trid tkun interpretata fl-ambitu tal-Att ewlieni li taħtu tkun saret il-liġi sussidjarja, kemm il-Kap. 12 kif ukoll il-Kap. 16 jirregolaw iċ-ċivil, fejn il-Kap. 12 jitkellm fuq il-proċedura u l-Kap. 16 jitkellm fuq is-sustanza, b'dan illi t-tnejn li huma wkoll jitkellmu fuq l-istess prinċipju: l-att ġudizzjarju b'dan illi l-liġi sussidjarja 12.12 tista' tkun applikata f'termini ta' definizzjonijiet għall-Kodiċi Ċivili.

Din il-Qorti wkoll tirreferi għall-Artikolu 531 (2) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi li *“Min jaf, jew minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor, huwa pussessur ta' mala fidi.”* Definizzjoni ta' pussess tinsab fl-Artikolu 524 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi tali Artikolu jgħid illi *“Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprietà, u li wieħed iżomm jew jeżercitah bħala tiegħu nnifsu.”*

B'dan illi m'hemm ebda dubju li kif ġraw iċ-ċirkostanzi, is-Socjeta' Attrici agixxiet in mala fede meta bieghet din il-*penthouse* hawnhekk imsemmija lil terzi persuni u trid tkun responsabbli għal għemilha.

Tali Artikoli tal-Liġi hawn fuq imsemmija u l-interpretazzjoni tagħhom ukoll kienu diskussi mill-Qorti diversement presjeduta f'ħafna sentenzi fosthom fis-sentenzi ***Borg Contractors Ltd; illum assorbita fis-socjeta' Joe Borg Holdings Ltd, li bidlet isimha għal Fairsight Developments Ltd b'seħħ mit-22 ta' Jannar 1999; u b'digriet ta' l-4 ta' Mejju 2004 il-kawża tkomplet fl-isem tal-Kummissarju ta' l-Artijiet flok is-socjeta' attrici vs John Gracey f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza tas-socjeta' CEY Ltd jew min minnhom***¹ u ***Paul u Inez miżżewġin Mizzi v. Joseph Borg***.²

Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti tirrileva li dawn il-fatti kif hawn fuq indikati u l-mala fede tas-Socjeta' Attrici, wassluha sabiex daħlet fi ftehim għall-ħlas ta' danni ma' Dr. Neville Montanaro Gauci fid-19 ta' Diċembru 2017 (a fol. 262 sa 264). Fil-fatt, fir-risposta tagħha datata 2 ta' Awwissu 2022, is-Socjeta' Attrici qalet illi "*Bil-kuntratt ta' kostutizzjoni ta' debitu Montanaro Gauci aċċetta s-somma hemm indikata fl-istess kuntratt biex ma jibqax jinsisti fuq l-eżekuzzjoni tas-sentenza mogħtija a favur tiegħu*" (a fol. 370). Dan ifisser li s-Socjeta' Attrici kienet ben konsapevoli li kellha tneħħi l-*penthouse* iżda għażlet illi tħallas danni sabiex Dr. Neville Montanaro Gauci ma jibqax jinsisti fuq ir-ripristin.

Din il-Qorti tirrileva li kienet tkun għal kollox konkluzjoni differenti li kieku s-Socjeta'

¹ 11 ta' Ottubru 2005, Prim'Awla Qorti Ċivili (Ref.: 833/1998/1)

² 30 ta' Novembru 2007, Qorti tal-Appell (Ref.: 945/1995/1)

Attriċi daħlet f'konvenju ma' terzi persuni qabel infetħu kawżi kontriha jew tkun hekk notifikata b'att ġudizzjarju kontriha fir-rigward tat-tali arja u l-eventwali *penthouse*. F'dawk iċ-ċirkostanzi, is-Soċjeta' Attriċi kienet tkun f'pożizzjoni legalment differenti fejn kien ikollha tonora l-konvenju fl-ambitu tal-Liġi, u cioè' hekk kif dettatt skond il-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Din il-Qorti tirrileva wkoll, illi kien possibbli li l-*penthouse* titwaqqa' u dan peress illi huwa umanament possibbli li jsir it-twaqqiegħ tal-*penthouse*, b'dan illi ovvjament is-Soċjeta' konvenuta kienet tkun responsabbli għal kwalunkwe spejjeż intavolati għal dan it-twaqqiegħ.

Inoltre', din il-Qorti tirrileva li s-Soċjeta' Attriċi setgħet tibqa' tinsisti fuq ir-rexissjoni tal-kuntratt datat 7 ta' Diċembru 2007 b'hekk il-problema ma' Dr. Neville Montanaro Gauci kienet taqa' f'hoġor is-Soċjeta' konvenuta sabiex tkun riżolta l-problema.

iii. Danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti L & M Camilleri Limited

Stabbilit is-Soċjeta' konvenuta, qatt ma daħlet fil-kuntratt in mala fede, ma tistax tkun ritenuta tistax tkun responsabbli għad-danni. Il-Qorti ma tista tara kif qatt tista' issib lis-Soċjeta' konvenuta responsabbli għad-danni meta kif ingħad is-Soċjeta' Attriċi għażlet li tirrinunzja għall-ewwel tlett talbiet meta d-danni reklamati huma konsegwenzjali għar-rexissjoni. Mal-mument li s-Soċjeta' Attriċi ċediet l-ewwel tlett talbiet, it-talbiet għad-danni waħedhom ma baqgħux jagħmlu sens ġuridiku għaliex il-kawża tad-danni hija proprju r-rexissjoni.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti kellha tistudja bir-reqqa il-provviżżjonijiet tal-Liġi li jikkellmu fuq il-pussess paċifiku. Din il-Qorti setgħet tinnota li s-sezzjoni fil-Kodiċi Ċivili li titratta l-pussess paċifiku tgħid illi tali garanzija hija preżunta li pero' tista' tkun hekk limitata bi qbil bejn il-partijiet u tali parti tal-Liġi wkoll tipprovdi għall-

konsegwenzi meta jkun hemm eviżjoni jew servitu' jew piż mhux dikjarat. F'dan il-każ, m'hemm xejn li jindika fil-kuntratt ta' bejgħ bejn is-soċjetajiet mertu tal-kawża li riedu jillimitaw dan l-imsemmi pussess paċifiku b'dan illi Artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandu japplika. Din il-Qorti tirrileva li huwa punt legali li l-pussess paċifiku jibqa' jgħodd *ad eternum* fil-kuntratt bejn il-partijiet in kwistjoni u jekk ikun hekk mittiefes, il-bejjiegħ irid bilfors iħallas id-danni konsegwenzjali. Fil-fatt, il-Qorti diversement presjeduta eżaminat tali punt legali diversi drabi, fosthom fis-sentenza **LOUIS BORG U MARTU AGNES BORG, MICHAEL LAWRENCE, MARIA FATIMA SIVE MAY BEZZINA U L-ISTESS AGNES BORG BĦALA PROKURATRIĊI TA' L-IMSEFRIN MICHAEL BEZZINA U RONALD BEZZINA VS. JOSEPH GAUCI.**³ B'dan illi pero' huwa punt legali wkoll importanti li tali obligazzjoni trid tinqara' wkoll fl-ambitu tal-Artikoli 322 (2), 531 (2) u 524 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, hawn fuq imsemmija taħt is-subinċiż ii.

B'dan illi għaldaqstant, f'dan il-każ, għa la darba l-Qorti tal-Appell qalet li jrid ikun hemm ripristinazzjoni a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci u allura t-twaqqiegħ tal-bini tal-*penthouse*, dan kien ifisser evizzjoni tax-xerrej, li f'dan il-każ hija evizzjoni tas-Soċjeta' Attriċi.

Għaldaqstant, dan ifisser illi Artikolu 1413 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jirregola kif jista' jkun maħdum l-ammont ta' danni sofferti mis-soċjeta' hawnhekk rikorrenti, L & M Camilleri Limited. Tali Artikolu jipprovdi li "*Meta l-garanzija tkun għet imwiegħda jew ma jkun sar ebda ftehim fuq daqshekk, ix-xerrej li jbati l-evizzjoni għandu jedd jittlob mingħand il-bejjiegħ –*

³ 4 ta' Frar 2022, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 129/2020

(a) ir-radd tal-prezz;

(b) ir-radd tal-frottijiet, meta x-xerrej ikun għe obligat iroddhom lis-sid li jkun fha lura l-fhaġa;

(ċ) l-ispejjeż kollha għudizzjarji, fosthom dawk li jkun għamel biex jgħarraf bil-kawża lill-awtur tiegħu;

(d) il-ħlas tal-ħsara, kif ukoll l-ispejjeż leġittimi tal-kuntratt u kull ħlas leġittimu ieħor li jkollu x'jaqsam mal-bejgħ.”

B'dan illi tali Artikolu jipprovdi li x-xerrej, li f'dan il-każ hija s-Socjeta' Attrici, kellha d-dritt illi tagħzel kwalunkwe rimedju permissibbli bil-Ligi b'dan illi pero', ir-rimedju jrid ikun allaċċjat mal-bejgħ li sar bejn is-socjetajiet parti minn din il-kawża. B'dan ukoll illi pero' l-Artikolu hawn fuq indikat irid jinqara' fl-ambitu tal-Artikoli 322 (2), 531 (2) u 524 (1) hawn fuq imsemmija.

Filfatt, din il-Qorti terġa' tinnota għal darb'oħra li s-Socjeta' Attrici, fir-rikors għuramentat tagħha, kienet talbet għar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ bejn is-socjetajiet u d-danni konsegwenzjali u kien biss tul il-kawża skond it-*timeline* hawn fuq deskritt, illi tali socjeta' iddeċidiet illi trid tkabbar id-danni a skapitu tas-Socjeta' konvenuta. Is-Socjeta' Attrici għażlet din it-triq għaliex, għal darb'oħra, b'mala fede, rat li jaqbilha fil-valur monetarju a spejjes tas-socjeta' konvenuta.

Filfatt, jekk il-Qorti jkollha taħdem id-danni kollha skond l-Artikolu 1413 hawn fuq imsemmi dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi l-prezz indikat fil-kuntratt tal-bejgħ bejn il-partijiet kien ta' LM 24,000 li jammontaw għal **€55,904.96**, kif ukoll l-ammont ta' imgħax bit-tmienja fil-mija skond l-Artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, bid-dekorrenza tagħhom mit-28 ta' April 2017 u cioe' mid-data ta' meta l-Qorti tal-Appell tat sentenza a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci, u liema

sentenza ġiet *res judicata* u tat definizzjoni ġdida lill-kuntratt ta' bejgħ bejn is-soċjetajiet parti mill-kawża, u dan skond id-dettami tal-Artikolu 1141 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa ġja la darba dan il-bejgħ huwa att kummerċjali skond Artikolu 5 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, Kap. 13 tal-Liġijiet ta' Malta. B'dan ukoll, illi huwa ċar mid-dispożizzjonijiet l-oħra tal-Kodiċi Ċivili, illi tali imgħax huwa imgħax sempliċi u mhux imgħax fuq imgħax. B'dan illi s-soċjeta' intimata konvenuta kienet tkun responsabbli għall-ħlas ta' imgħax għal dawn l-aħħar seba' snin u ħames xhur bit-total ta' **€33,170.27**. B'dan illi t-total kumplessiv ta' danni a favur is-soċjeta' hawnhekk rikorrenti kien ikun ta' **€89,075.23**.

Pero' is-soċjeta' Attrici qed tippretendi mingħand is-Socjeta' konvenuta l-ammont ta' danni ta' **€289,710 Euro**, u dan skond ir-rapport imħejji mill-Perit David Pace, li kien inkarigat mis-Socjeta' Attrici (a' fol. 158 sa 161). Dawn id-danni jikkonsistu f'ammont imħallas liż-żewġ sidien tal-blokka ta' appartamenti li vwantaw id-dritt tagħhom in linea mas-Sentenza mogħtija a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci u imgħaxijiet kummerċjali fuq tliet snin fir-rigward tal-kuntratt ta' bejgħ illi sar bejn is-Socjeta' Attrici u terza persuna. Din il-Qorti tirrileva tlett punti oħra fir-rigward tad-danni reklamati.

L-ewwel nett, is-Sentenza mogħtija mill-Prim'Awla Qorti Ċivili a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci kkonfermat fl-intier tagħha s-Sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili, u ċioe', illi jrid ikun hemm ripristinazzjoni a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci mingħajr ebda dritt ta' ħlas mis-Socjetatijiet kontendenti bħala xi forma ta' danni a favur ta' Dr. Neville Montanaro Gauci.

It-tieni punt hu li s-soċjeta' Attrici, għażlet illi jekk ikun hemm il-bżonn tagħmel kostituzzjoni ta' debitu mas-sid tal-appartament numru tlieta sempliciment fuq dak li

ħasbet hi mingħajr ebda bażi legali għaliex ma kienx hemm Sentenza a favur tal-imsemmija sid u punt ferm importanti f'dan ir-rigward hu "*Illli fl-ordni ġuridiku ta' Malta ma hemmx il-liġi tal-precedent, jew dak paralleli tal-istare decis u għalhekk ma hemm xejn x'josta li dik l-istess Qorti, presjeduta mill istess Imħallef tippronunzja ruħha mod ieħor f'każ ieħor li għalkemm separat għandu fatti simili. Dan japplika b'aktar qawwa meta l-Qorti li tkun ppronunzjat ruħha tkun waħda tal-prim istanza. Għalhekk l-istess Imħallef jista' jkollu ripensament fuq punti ta' liġi magħmula f'każijiet precedenti, u jiddeċiedi mod ieħor fil-każ li jkollu quddiemu.*"⁴

It-tielet punt huwa li s-Socjeta' Attriċi ma tistax tistrieħ fuq l-Artikolu 1421 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex skond is-sentenza fuq imsemmija ta' **LOUIS BORG U MARTU AGNES BORG, MICHAEL LAWRENCE, MARIA FATIMA SIVE MAY BEZZINA U L-ISTESS AGNES BORG BĦALA PROKURATRIĊI TA' L-IMSEFRIN MICHAEL BEZZINA U RONALD BEZZINA VS. JOSEPH GAUCI**, il-Qorti kkonkludiet illi "*dan l-artikolu ma jagħti l-ebda setgħa lix-xerrej li jittlob lill-qorti biex din tordna jew iġġiegħel lill-bejjiegħ jixtri xi proprjetà jew li jħallas xi flejjes sabiex tiġi evitata l-evizzjoni. Huwa ċar li dan l-artikolu jitkellem biss dwar il-jedd tax-xerrej li jħallas flejjes biex jiskansa l-evizzjoni tiegħu; u mhux dwar il-jedd tax-xerrej li jġiegħel lill bejjiegħ iħallas flus sabiex tiġi skansata l-evizzjoni.*"

B'dan illi għaldaqstant, din il-Qorti tikkonkludi li s-Socjeta' konvenuta ma hix obligata li tħallas flejjes lis-Socjeta' Attriċi u dan għar-raġunijiet fuq spjegati.

Talba rikonvenzjonali

Danni b'konsegwenza diretta ta' intavolar da parte tal-konvenuti ta' rikors

⁴ Ara s-sentenza Philip Grima v Avukat Generali (Qorti Kostituzzjonali) Ref.: 45/2012/1)

għall-ħruġ ta' Mandati Kawtelatorji ġie trattat fil-**kawża fl-ismijiet “Jane Spiteri vs Nicholas Camilleri” (P.A. J.S.P. 10 ta' Jannar 1992)** fejn ġew riaffermati s-segwent i prinċipji:-

(a) Illi huwa prinċipju fundamentali li min jeżerċita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f'dan l-eżerċizzju ikun responsabbli għall-ħsara li bħala konsegwenza jista' jbati ħaddieħor, in omaġġ għall-massima “*Qui suo iure utitur, non videtur damnum facere*”, bil-konsegwenza li d-dritt għar-rikors għall-protezzjoni tal-Qorti, huwa dritt li l-eżerċizzju tiegħu miċ-ċitadin m'għandu bl-ebda mod jiġi mxekkel.

(b) Illi tali dritt taċ-ċittadin għar-rikors lejn il-Qorti m'għandux jiġi abbużat.

(c) Illi l-fatt li t-talba ta' min ipprovoka l-proċeduri tiġi miċħuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma tfisser neċessarjament li sar abbuż mid-dritt li tiġi adita l-Qorti. “*Non e' in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca*” (“**Demajo vs Page**” - Vol. XV. Pg. 34. P.A. 24. 1. 1895). Dan għaliex għalkemm il-liġi hija l-istess għal kulħadd, huwa veru wkoll li l-liġi hija soġġetta għal diversi interpretazzjonijiet li l-partijiet jafdaw fil-ġudikant biex jinterpreta u jiddeċiedi dwarhom.

(d) Illi tali abbuż jiġi riskontrat biss f'każijiet eċċezzjonali u dan kważi dejjem f'każijiet ta' vessatorjeta' (Ara **Emanuele Calleja vs Carmelo Grima**” - A.C. - XXXIX. I. 24) naxxenti minn mala fede jew dolo jew almenu negligenza gravament kolpusa (Ara **Agius vs Dott. Carbone nomine**” - XIII. 434 - 10.4.1890), fejn min ikun adixxa lill-qorti għall-ħruġ ta' tali mandat kawtelatorju ikun ibbaża fuq ċirkostanzi manifesti “*prima di qualsiasi*

*fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promosso si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle conseguenze giuridiche che ne derivano non e' sufficiente a legittimare una domanda per danni da parte del vincitore nelle lite". (Ara **Mugliette vs Bezzina**" - XXVI. I. 405).*

(e) Illi dan l-aħħar prinċipju huwa bbażat fuq il-fatt li l-element ta' vessatorjeta' jimplika abbuż tad-dritt ta' azzjoni ġudizzjarja, għaliex ingħad sew illi:- *"Il diritto cessa dove comincia l'abbuzo riteniamo che basta, per proteggere tutti l'interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano i bisogni della societa', di aderire al concetto generale che tutti I diritti hanno dei limiti".* Applikat dan il-prinċipju għad-dritt ta' azzjoni kontra persuna jfisser illi: *"chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, puo' essere condannato a pagare un' indennita' al suo avversario..."* (**Baudry - Lanacterie. - Trattato Pratico di Diritto Civile - Delle Obligazioni- Vol. VI. Pg.560**).

Applikati l-prinċipji fuq imsemmija għal din il-Kawża, il-Qorti mill-ewwel tirrikonoxxi li s-Socjeta' Attrici kienet in mala fede. Imma dan mhux biżżejjed ai fini tal-kontro talba. Min jitlob id-danni, f'dan il-każ is-Socjeta' konvenuta rikonvenzjonanti, trid tipprova żewġ elementi essenzjali. Li d-danni sofferti huma b'konsegwenza tal-ħruġ tal-mandat għaliex inħareġ b'mod abbużiv u l-kwantifikazzjoni tad-danni, nieqes wieħed minn dawn l-elementi, it-talbiet tas-Socjeta' konvenuta ma jistgħux jintlaqgħu.

Hija duttrina ċara, li min jitlob id-danni irid jipprovaom. Jingħad li *"all' attore incombeva soltanto la prova del danno sofferto e non stava a lui di provare*

che la causa di quel danno fosse stato la colpa dell' operaio" (Kollez. Vol. XXIV P I p 893). Issa din il-Qorti eżaminat sewwa l-provi li għandha quddiemha u minn imkien ma jemerġi l-quantum tad-danni soffert. Lanqas fin-nota ta' osservazzjonijiet tas-Socjeta' konvenuta rikonvenzjonanti ma hemm indikata xi somma partikolari.

Issa l-Qorti ma tistax minn jheddha taqbad u tillikwida somma hi, għaliex ma tkunx qed timxi bil-fier mal-parti l-oħra. Kien jispetta lis-Socjeta' konvenuta qua rikonvenzjonanti li tipprovdi lil din il-Qorti kemm huma d-danni, u li ovvjament iridu jkunu avvalati minn provi ċari u konkreti.

Fl-aħħar nett irid ukoll jingħad li din il-Qorti ma setgħetx issib kopja ta' dawn il-mandati fl-atti. Din il-Qorti tirreferi għall-Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "*Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah*".

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tieġu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tas-socjeta' rikorrenti u dan *stante* li tali talbiet kienu hekk irtirati mis-socjeta' rikorrenti.

Tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt talba tas-socjeta' rikorrenti għar-raġunijiet hawn fuq premissi.

Tiċħad it-talbiet kollha tat-talba rikonvenzjonali għar-raġunijiet hawn fuq premissi.

Bl-ispejjeż jithallsu mis-Sočjeta' Attriċi kwantu għal dawk relatati mar-rikors ġuramentat u kwantu għal dawk relatati mal-kontrotalba, dawn jithallsu mis-Sočjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur