QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT Dr Michael Mallia LL.D.

Seduta tal-lum il-Gimgha 12 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 13/94

Dr Victor Sultana, Maria Josette mart Julian Vella, Maria mart David Camenzuli, ahwa Sultana u Victorine armla ta' Joseph Sultana kemm f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja ta' uliedha msefrin George, Albert, Antoine, Pauline Rose mart Angelo Grima u Maria Bernardette mart Martin Aquilina

-vs-

Il-Kummissarju ta' l-Art, Sylvia Camilleri u Ersilia Bigeni fil-kwalita' taghhom ta' Diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tal-Kumpanija "Central Construction Company Limited"

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fl-20 ta' Jannar 1994 fejn ippremettew Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil ta' l-erbatax (14) ta' Dicembru elf disa' mija tnejn u tmenin (1982), missier l-atturi kollha hlief Victorine Sultana proprjo, cioe' Joseph Sultana, durant iz-zwieg tieghu ma' l-attrici Victorine Sultana kien akkwista b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal hamsin (50) sena minghand il-Gvern ta' Malta bicca art f'forma triangolari f'Xaghra Road, Marsalforn, limiti ta' Xaghra tal-kejl ta' cirka wiehed u sittin metru kwadru (61mk) tmiss tramuntana ma' beni ta' Salvu Vella, punent ma' l-istess triq u xlokk ma' beni tal-Gvern ta' Malta; u dan versu c-cens annwu ta' tlieta u sittin lira Maltija (Lm63);

U illi meta Joseph Sultana kien dahal biex jizviluppa din l-art hu kien gie mizmum milli jaghmel dan permezz ta' mandat ta' inibizzjoni spedit kontra tieghu fuq talba tal-kumpanija "Central Construcion Company Limited", Mandat numru 59/1983 fl-ismijiet "Charles Camilleri et nomine vs Joseph

Sultana et”, segwit b’kawza ta’ spoll fl-istess ismijiet Citaz. Nru. 48/1983CFS;

U illi permezz ta’ verbal ta’ l-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Gunju 1983, din il-kawza kienet giet ceduta sabiex tigi intavolata kawza fuq il-petitorju dwar min hu proprjetarju ta’ din ir-raba;

U illi effettivament Joseph Sultana kien intavola l-kawza petitorja hu stess fl-ismijiet “Joseph Sultana et vs Charles Camilleri et“ Citaz. Nru. 121/1983;

U illi f’dik il-kawza l-kumpanija Central Construction Company Limited kienet talbet il-kjamata fil-kawza tal-Kummissarju ta’ l-Art flimkien ma’ Valerie, Alexander u Jeanette Caffary;

U illi fil-25 ta’ Novembru 1985, il-Kummissarju ta’ l-Artijiet kien intavola appell mid-digriet ta’ l-Ewwel Onorabbli Qorti tal-14 ta’ Novembru 1985 illi bih dik il-Qorti kienet cahdet t-talba ta’ l-istess Kummissarju ta’ l-Art ghar-revoka tad-digriet taghha tat-13 ta’ Novembru 1984, illi bih hu gie kjamat fil-kawza;

U illi dan l-appell kien gie deciz fl-4 ta’ Frar 1991 fejn gie michud, instab illi kien appell ghal kollox vessatorju tant illi l-appellant Kummissarju ta’ l-Art gie kundannat ihallas l-ispejjez ta’ l-appell doppjament;

U illi l-meritu tal-kawza gie finalment deciz fis-16 ta’ Gunju 1992, billi intlaqghu t-talbiet kollha ta’ l-atturi (cioe’ l-atturi odjerni stante illi fil-mori tal-kawza kien miet Joseph Sultana), bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti;

U illi fil-frattemp ghal disa’ (9) snin shah, Joseph Sultana u warajh l-atturi kienu mizmuma milli jizviluppaw l-art taghhom, minkejja illi huma gia kellhom fil-pussess taghhom il-permessi tal-bini necessarji ghal dan l-iskop;

U illi per konsegwenza l-atturi sofrew danni ingenti konsistenti fil-hlas ghal xejn tac-cens gravanti din l-istess art, telf ta’ uzu ta’ l-istess art u l-izvilupp illi altrimenti seta’ jsir fuqha; u zieda fl-ispejjez necessarji sabiex tigi zviluppata l-istess art;

U illi ghal dawn id-danni huna responsabbli l-konvenuti jew min minnhom, il-Kummissarju ta’ l-Art minhabba l-appell fieragh u vessatorju interpost minnu illi dewwem il-kawza inutilment ghall-kwazi seba' (7) snin shah; u l-konvenuti l-ohra minhabba illi huma opponew it-talbiet attrici fl-ewwel kawza minghajr ebda raguni;

Talbu li din il-Qorti:

1. tiddikajra illi l-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi per konsegwenza tal-fatt illi huma u Joseph Sultana kienu impeduti milli jizviluppaw l-art meritu tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar John Busuttil tal-14 ta' Dicembru 1982 mit-22 ta' April 1983 sal-ahhar ta' Gunju 1993;

2. tillikwida okkorrendo ad opera ta' perit teniku, dawn id-danni billi tiddikjara illi jikkonsistu f'dawn id-danni emergenti u lukri cessanti illi jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. tikkundannahom jew min minnhom ihallsu dawn id-danni kif likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi ta' l-ittra ufficjali ta' Awissu 1992 kontra l-konvenuti u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa huma ngunti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju ta' l-Artijiet fejn eccepixxa

1. In-nullita tac-citazzjoni stante li t-talbiet kontenuti fl-istess ma jispecifikawx in-natura tan-nuqqas li qed jigi attribwit lill-esponent b'mod illi l-esponent m'huwiex f'posizzjoni li jkun jaf jekk huwiex qed jigi tenut iwiegeb ghall-agir delittwali, ghall-agir kwazi delittwali, ghall-ksur ta' kuntratt jew ghal dewmien tal-Qorti u ghalhekk qed tigi kreata fil-konfront tieghu sitwazzjoni intrinsikament ingusta li mhix kompatibbli mad-dettami tas-smiegh xieraq u li ggib bhala konsegwenza n-nullita' tal-proceduri.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-pretensjonijiet ta' l-atturi, kwantu jippruvaw jibbazaw ruhhom fuq id-decizjoni interlokutorja (u ghalhekk revokabbli tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-4 ta' Frar 1991 huma nfondati stante li l-validita ta' dik id-decizjoni interlokutorja giet negata mis-sentenza finali fl-istess kawza

2. (Sent: 16 ta' Gunju 1992 - Cit. 121/83) li laqghet l-eccezzjoni ta' l-esponent u ikkonfermat li, kif kienu jghidu l-istess eccezzjonijiet, "huwa ma messu gie qatt kjamat fil-kawza". B'hekk il-Qorti innegat il-validita' tal-posizzjoni addottata dwar il-kjamata in kawza mill-atturi odjerni u rrevokat finalment id-decizjonijiet interlokutorji li kienu jghidu l-kuntrarju.

3. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni bazata kif inhi fuq il-premessa li l-appell intavolat mill-esponent fit-18 ta' Novembru 1985 kien jikkostitwixxi fatti kwazi delittwali li jeradika azzjoni ghad-danni, hija preskritta bit-trapass ta' sentejn min-notifika ta' l-istess appell minghajr ma giet preservata l-azzjoni ghad-danni, u dan fit-termini ta' l-Art. 2153 tal-Kodici Civili.

4. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghad-danni hija ukoll nfondata a bazi tal-fatt li ma jezisti ebda ness ta' kazwalita' bejn il-fatt li matul is-smiegh ta' dik il-kawza l-atturi ma setghux jidhlu fl-art in kwistjoni u jizviluppawha u l-appell ta' l-esponent. Ir-raguni ghala l-atturi ma setghux jidhlu f'dik l-art ma kinitx l-appell ta' l-esponent izda kien il-fatt (li jirrizulta mill-istess att tac-citazzjoni 121/83) li l-konvenuti f'dik il-kawza kienu qeghdin jokkupaw dik l-art u jimpedixxu lill-atturi milli jidhlu fiha.

5. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-esponent ma kienx responsabbli ghad-dewmien fis-smiegh ta' l-appell u ma jistax jigi tenut jirrispondi ghal xi allegati konsegwenzi ta' l-istess dewmien.

6. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-appell huwa dritt ta' kull parti f'kawza li bih jintalab id-doppio esame ta' decizjoni tal-Qorti tal-prima istanza u l-ezercizzju ta' dan id-dritt (ghad li jista' jigi censurat bl-imposizzjoni ta' l-ispejjez doppji) qatt ma jista' jikkostitwixxi delitt jew kwazi delitt fil-konfront tal-partijiet l-ohra fil-kawza. Is-sanzjoni ta' l-ispejjez doppji hija l-unika sanzjoni kontemplata mil-ligi kontra min jintavola appelli li l-Qorti thoss li huma frivoli u vessatorji, u din is-sanzjoni hija wahda esklussiva ta' sanzjonijiet u azzjonijiet ohra bhal dik odjerna. Ghall-azzjoni ta' l-atturi, li diga gew kompensati billi thalsu spejjez doppji jista' ghalhekk kemm il-principju *ne bis in idem* kif ukoll il-fatt li l-ezistenza ta' l-istitut ta' l-ispejjez doppji turi li l-appell (anke dak dikjarat frivolu u vessatorju) ma jikkwalifikax bhala delitt jew kwazi-delitt u ma jistax jeradika azzjonijiet ulterjuri ghad-danni bhal dik odjerna.

7. Subordinatament u minghajr pregudizzju gahll-premess, illi l-esponent ma kienx frivolu u vessatorju meta intavola l-appell in kwistjoni u dan jixhdu l-fatt li l-posizzjoni tieghu f'dak l-appell kienet sostnuta minn gurisprudenza precedenti u hija ukoll konfermata bhala korretta mis-sentenza finali fil-kawza li fiha sar dak l-appell.

8. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ghall-hlas ta' danni hija wkoll infondata ghar-ragunijiet segwenti:

i. kwantu tirrigwarda l-hlas tac-cens matul il-kawza ghax mhux minnu li matul dan il-perjodu c-cens thallas ghalxejn izda dan thallas bhala *quid pro quo* ghaz-zamma tat-titolu ta' l-atturi fuq l-art;

ii. kwantu bazata fuq l-allegat telf ta' uzu ta' l-art u fuq l-izvilupp li altrimenti seta' jsir fuqha, peress illi ma tista' tezisti ebda certezza li l-uzu jew l-izvilupp in kwisjtoni kien se jaghti gwadann lill-atturi anzi huma kienu akkwistaw l-istess art minghand il-Gvern tant kemm

insistew li jriduha biss ghal skopijiet ta' villeggjataura ghalihom u qatt ma semmew li jriduha ghal skopijiet ta' negozju, u , di piu, id-danni reklamati ghal din ir-raguni m'humiex danni diretti kif trid il-ligi izda huma danni purament ipotetici; f'dan ir-rigward huwa eccepit ukoll li skond il-kuntratt ta' enfitewsi l-atturi huma vjetati anke milli jikru l-fond in kwistjoni u ghalhekk huma certament ma jistghux jibbazaw din l-azzjoni fuq il-premessa li kienu ser jiksru dan l-obbligu;

iii. kwantu bazata fuq iz-zieda fl-ispejjez biex tigi zviluppata l-art it-talba hija newtralizzata mill-fatt illi fil-frattemp l-atturi kellhom l-uzu tal-kapital li kien ikun mehtieg biex tigi zvilupapta l-art u fl-istess zmien ma kienux qeghdin ibaghtu d-deterjorament tal-bini in kwestjoni. Di piu, l-atturi iffrankaw il-hlas tat-taxxa tas-successjoni fuq il-bini meta miet Joseph Sultana.

9. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi fi kwalunkwe kaz kwalunkwe pretensjonijiet ghall-hlas ta' danni allegatament sofferti aktar minn sentejn qabel in-notifika ta' l-ittra ufficjali ta' l-14 ta' Awwisu 1992 (li kienet l-ewwel att li bih l-atturi ivvantaw il-pretensjoni odjerna) m'humiex diskutibbli f'din il-kawza stante li huma preskritti fit-termini ta' l-Art. 2153 tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' l-eccezzjoni tal-konvenuti Silvia Camilleri fil-kwalita taghhom bhala diretturi in rapprezentanza tal-Kumpanija Central Construction Company Limited fejn eccepew illi

1. Preliminarjament li dan il-gudizzju m'huwiex integru, billi messu gew imharka wkoll f'din il-kawza, Valerie, Alexander u Jeannette Caffary li kienu wkoll gew kjamati, u kienu wkoll parti fil-kawza "Joseph Sultana versus Charles Camilleri et" citazzjoni numru 121/1983, li a bazi taghha qeghdha ssir dina l-kawza.

2. Illi l-eccipjenti kienu akkwistaw flimkien ma' territorju akbar l-art "de quo agitur" minghand l-imsemmijin Valerie, Alexander u Jeanette Caffary, u ghalhekk huma kienu fid-dover, u kellhom kull dritt li jiddefendu u jipponu kwalunkwe azzjoni ta' evizzjoni jew molestja da parti ta' terzi persuni, kif kien il-kaz ta' l-azzjoni fuq imsemmija istitwita mill-awtur ta' l-atturi.

3. Illi fi kwalunkwe kaz, kif sew mill-korp tac-citazzjoni l-ilment ta' l-atturi ghad-danni huwa naxxenti mid-dewmien fl-amministrazzjoni tal-gustizzja haga li taghha bl-ebda mod ma jahtu l-eccipjenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

Ikkunsidrat:

Illi bil-verbal ta' l-10 ta' Marzu 1998 din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet.

F'din l-eccezzjoni l-Kummissarju qed jecepixxi n-nullita' tac-citazzjoni peress illi t-talbiet ta' l-atturi mhumiex daqshekk cari u qieghed jallega li ma jafx ghal x'hiex ghandu jwiegeb, b'mod illi d-dritt tieghu ghal smiegh xieraq gie serjament mhedded.

Fil-kors tas-smiegh tal-kawza l-Qorti tat il-fakolta lill-partijiet sabiex jaghmlu noti ta' l-osservazzjonijiet dwar din l-ewwel eccezzjoni, izda bhalma jidher mill-kontenut ta' dawn in-noti, il-partijiet dahlu fil-mertu tal-kaz u argumentaw il-posizzjonijiet rispettivi taghhom dwar id-dritt tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet illi interpona appell minn digriet ta' din il-Qorti f'kawza moghtija separatment. Fil-fatt il-Qorti ssib illi hafna minn dawn l-argumenti huma, ghall-fini ta' din l-eccezzjoni preliminari, rrillevanti. Dahlu fil-mertu tal-kaz minghajr ma taw konsiderazzjoni ghal din l-eccezzjoni preliminari illi taghha din il-Qorti qeghdha bhalissa tikkoncerna.

Ghal dawk illi huma l-fatti l-Qorti tirrileva illi din il-kawza hija konsegwenza ta' kawza ohra illi kienet istitwita fl-1983 fl-ismijiet "Joseph Sultana et –vs- Charles Camilleri et" rigwardanti bicca art f'Marsalforn limiti tax-Xaghra Ghawdex. F'dik il-kawza kien inghata digriet fl-14 ta' Novembru 1985 fejn il-Qorti ordnat il-kjamat fil-kawza tal-Kummissarju ta' l-Artijiet. Fuq dan id-digriet il-Kummissarju ta' l-Artijiet dehrlu illi kellu jaghmel appell u fil-fatt interpona dana fil-25 ta' Novembru 1985. Dan l-appell gie michud fil-konfront tieghu u l-Kummissarju ta' l-Artijiet gie kkundannat ihallas spejjez doppju. Pero' fid-decizjoni finali tas-16 ta' Gunju 1992 il-Qorti kienet ikkummentat fost affarijiet ohra illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma messu qatt gie kjamat fil-kawza.

Il-kwistjoni pero' ma jidhrix illi waqfet hemm, peress illi l-atturi odjerni dehrilhom illi l-agir tal-Kummissarju ta' l-Artijiet kien wiehed frivolu u minhabba fih intilef hafna zmien u b'hekk l-atturi ma setghux jizviluppaw l-art illi kienet giet koncessa lilhom. F'din il-kawza huma qeghdin jallegaw illi minhabba dan l-agir tal-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-konvenuti l-ohra huma inkorrew f'ammont ta' danni illi ghad irid jigi pruvat fil-kors ta' din il-kawza.

F'dan l-istadju, pero', il-Qorti trid tidderimi din l-ewwel eccezzjoni tal-Kummissarju ta' l-Artijiet illi kif inghad qieghed jghid illi fl-istess kontenut tac-citazzjoni ma giex specifikat in-natura tan-nuqqas illi qed jigi attribwit lill-esponent, cioe' l-Kummissarju ta' l-Artijiet.

Fl-isfond ta' din l-eccezzjoni preliminari, il-Qorti ezaminat sew ic-citazzjoni kif pprezentata mill-atturi. Dawna qeghdin jallegaw illi sofrew danni minhabba agir tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet, liema agir qed jigi allegat li kien jikkonsisti fl-introduzzjoni ta' dan l-appell tal-25 ta' Novembru 1985 liema appell gie dikjarat frivolu u vessatorju.

It-talbiet kif kontenuti f'din ic-citazzjoni huma cari, id-dikjarazzjoni ta' responsabbilita, il-likwidazzjoni tad-danni, u l-kundanna tal-hlas. Ma hemmx ambigwita' dwar dawn u ma jidhirx illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet jista' jsofri xi pregudizzju billi gie mressaq il-Qorti u jwiegeb ghal dawn it-talbiet.

Din il-kawza hija wahda semplici ghad-dikjarazzjoni ta' responsabbilita' u l-hlas tad-danni. Jekk l-atturi ghandhomx ragun, din hija xi haga ohra li ghad tigi determinata minn din il-Qorti wara illi jkunu instemghu l-provi dwar il-meritu, izda l-Qorti ma tarax illi din ic-citazzjoni, kif intavolata, tista' tkun ta' xi pregudizzju ghall-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet illi twassal ghas-sansjoni estrema tan-nullita' ta' din ic-citazzjoni.

F'sentenza moghtija fil-21 ta' April 1995 fil-kawza "Emanuel Ellul vs Markiza Agnes Gela de Petri et" il-Qorti ta' l-Appell segwiet il-gurisprudenza tal-Qrati taghna illi ddikjaraw illi n-nullita' ta' l-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema illi l-ligi trid illi tigi imposta biss meta in-nuqqas fl-att, formali jew sostanzjali, ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali (ara wkoll "Emanuel Scicluna vs John Micallef" Prim'Awla 31 ta' Ottubru 1998).

Meta l-Qorti rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet, specjalment dik ipprezentata mill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet jirrizulta illi dana jaf sew ghal x'hiex qieghed iwiegeb, tant hu hekk illi f'dawn in-noti ta' l-osservazzjonijiet il-partijiet aktar ikkoncentraw dwar il-meritu ta' dan il-kaz milli fuq din l-eccezzjoni preliminari kif imqajjma mill-istess konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet.

Il-Qorti ma tistax, pero', f'dan l-istadju tidhol fil-meritu ta' din il-kawza peress illi kif gia inghad fil-verbal ta' l-10 ta' Marzu 1998 is-sentenza kellha tinghata biss fuq din l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, Kummissarju ta' l-Artijiet.

Il-Qorti ma tara xejn li assolutament ma jistax jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali fic-citazzjoni pprezentata mill-atturi;

U ghalhekk fl-isfond ta' dan it-taghlim il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari imqajjma mill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet u tordna l-prosegwiment tal-kawza bis-smiegh dwar il-meritu.

Bl-ispejjez ta’ din id-decizjoni ghall-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet.

(ft.) Michael Mallia
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur