

QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]alief

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-~~img~~ja 6 ta' April 2001

Numru 11

~itazzjoni 1094/1994

Cornelius *sive* Maurice Scifo Diamantino

versus

(1) Dr John C. Grech u Dr Emanuel Bonnici b]ala diretturi u g]an-nom u in rappre\entanza ta' *Bank of Valletta Ltd*, u Joseph Formosa li b'nota tas-27 ta' Settembru 1994 assumma l-atti tal-kaw\ a minflok Dr John C. Grech u Emanuel Bonnici b]ala diretturi g]an-nom u in rappre\entanza ta' *Bank of Valletta Ltd*;

(2) Eric Pace Bonello u Paul Ripard b]ala diretturi u g]an-nom u in rappre\entanza ta' *Sound Investments Ltd*;

(3) Andrew Pullicino u Dr Edwin G. Bonello b]ala diretturi u g]an-nom u in rappre\entanza ta' *Hawkins Development Trust Ltd*; u

(4) ilkoll (1), (2) u (3) b]ala diretturi g]an-nom u in rappre\entanza tas-so`jetà *Mace Developments Limited*

Din hija kaw\ a dwar ir-responsabbiltà ta' bejjig] ta' art.

Il-*itazzjoni* tgħid illi fil-25 ta' Jannar 1993 kien sar konvenju biex il-konvenuta *Mace Developments Ltd* tittrasferixxi lill-attur bi^{ha} art fabbrikabbli; it-trasferiment kien sar b'kuntratt tat-28 t'April 1994 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini.

{ara illi wara li sar il-konvenju i^{da} qabel ma sar l-att ta' trasferiment intefgħet u ntremit fuq l-art kwantità enormi — mijiet ta' metri kubi — ta' skart ta' kull xorta, u l-attur ma jistax jid^{ol} fuq l-art sakemm ma titnaddafx. Il-konvenuti kienu j^{allew} li jin^{ema} dan l-iskart bi traskuraⁿⁱ u indifferenza, u dan in-nuqqas imur kontra l-obbligu tagħhom li j^{ommu} l-art nadifa. Għalkemm l-attur kien kitbilhom fl-10 ta' Novembru 1993 u fit-22 ta' Novembru 1993, u kien ukoll għamel protest fil-25 t'April 1993, il-konvenuti ma kinux taw ka^u.

Billi jgħid illi din l-im^{ieba} tal-konvenuti qiegħda tagħmillu j^{sara}, l-attur feta^l din il-kaw^a u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi ^{mien} li jingħatalhom, inadddfu l-art, u, jekk dan ma jagħmluhx, tagħti lill-attur is-setgħa li jnaddafha flokhom u j^{allsu} l-ispejje^l il-konvenuti;
2. tgħid illi l-konvenuti, jew min mill-konvenuti, bl-im^{ieba} tagħhom, j^{allew} li jsiru danni lill-attur;
3. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom ja^{ti}, i^{allsu} lill-attur id-danni li ji^u likwidati f'kaw^a o^{ra}.

Talab ukoll l-ispejje^l.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e^{zzjonijiet}:

1. It-talbiet ta' l-attur huma infondati u għandhom ji^u mi^l j^{uda} bl-ispejje^l kontra l-attur;

2. Minn dak li qal l-attur xejn ma hu minnu g]ax il-konvenuti mxew g]al kollox kif trid il-li[i u ma g]amlu xejn, u ma]allew li jsir xejn, minn dak li qal l-attur, u g]alhekk ma jistax jing]ad li huma b'xi mod kisru l-li[i jew li g]andhom iwie[bu g]ad-danni;
3. Sa minn qabel ma sar il-konvenju l-attur kien ikun fuq il-post regolarment, u g]alhekk, jekk tassew kien qed ji[ri dak li qal, kien jaf bih; madankollu, xorta baqa' ma g]amel ebda riserva fil-kuntratt ta' trasferiment, meta kien imiss lilu li jg]arraf lill-konvenuti fil-waqt opportun b'dak li qieg]ed jallegra; u
4. Jekk terza persuna g]amlet dak li qed ig]id l-attur, ma g]andhomx iwie[bu g]al dan il-konvenuti; g]alhekk Patrick Dalli, li seta' g]amel dak li qed jallegra l-attur, g]andu jissejja] fil-kaw\ a. Huwa l-attur li g]andu jwie[eb g]ad-danni g]ax qieg]ed i[ie]g]el lill-konvenuti jag]mlu spejje\ [udizzjarji \ejda bi pro`eduri legali wa]da wara l-o]ra u kollha g]alxejn.

Fl-10 t'Ottubru 1997 l-attur `eda l-kaw\ a safejn mag]mula kontra l-konvenuta *Bank of Valletta Ltd*¹.

Il-fatti rilevanti tal-kaw\ a [raw hekk:

Fil-25 ta' Jannar 1993 sar konvenju² biex il-konvenuta *Mace Developments Ltd* i``edi lill-attur is-sub-utli dominju g]a\ \mien li kien fadal fuq bi``a art mag]rufa *tal-Ma]sel*, limiti ta\ -ejtun. Xi \mien wara li sar il-konvenju, i\da qabel ma sar it-trasferiment, terzi bdew jitfg]u xi radam fuq din l-art. Fl-10 ta' Novembru 1993 l-attur kiteb lill-konvenuta, fost o]rajn, biex ig]idilha li kien intefa' dan

¹ *Foll. 123 et seq.*

² *Foll. 5 et seqq.*

ir-radam fuq l-art, u re[a' kitbilha fit-18 t'April 1994³. Fil-25 t'April 1994, imbag]ad, g]amel protest [udizzjarju⁴.

Fit-28 t'April 1994 sar l-att ta' trasferiment tas-sub-utli dominju⁵. Fil-kuntratt ma jissemma xejn dwar ir-radam. Dwar x'[ara waqt li kien qed jinkiteb il-kuntratt, l-attur xehed hekk:

Jiena lin-Nutar Mark Coppini fil-kuntratt finali tat-28 t'April 1994 kont tlabtu j]id klaw\ola fis-sens li l-vendituri (konvenuti f'din il-kaw\ a) jobbligaw ru]hom li fi \mien xieraq ine]ju a spejje\ tag]hom l-iskart imsemmi. Il-konvenuti, kollha pre\enti fuq il-kuntratt finali, minkejja li kienu ippermettew li jintefa' skart u \ibel fuq l-art imsemmija, ma ridux li tibqa' l-klawsola msemmija fil-kuntratt.⁶

Il-kwistjoni hi jekk il-konvenuta *Mace Developments Ltd*, b]ala bejjieg]a, kellhiex l-obbligazzjoni lejn l-attur b]ala xerrej biex ma t]allix li l-art tmur lura fi\-\mien bejn il-konvenju u t-trasferiment. Qabel ma nqisu din il-kwistjoni, i\da, irridu naqg]u \ew[kwistjonijiet preliminari.

Il-kwistjoni ewlenija, kif rajna, hija dwar l-obbligazzjoni ta' bejjig] lejn ix-xerrej. Il-bejjig] fil-ka\ tallum hija s-so`jetà *Mace Developments Ltd*. Il-konvenuti l-o]ra, azzjonisti f'dik is-so`jetà, ma humiex marbutin bl-istess obbligazzjonijiet tas-so`jetà, u g]alhekk il-kaw\ a, safejn saret kontra tag]hom, saret]a\in u g]andhom jin]elsu mill-]arsien tal-[udizzju.

Hemm ukoll it-talba tal-konvenuta g]as-sej]a fil-kaw\ a tat-terzi li tefg]u r-radam fuq l-art. G]all-istess ra[uni mi[juba fuq, *i.e.* illi din il-kaw\ a hija dwar l-obbligazzjonijiet tal-bejjig] lejn ix-xerrej, billi t-terzi persuni ma humiex parti fil-kuntratt ta' trasferiment il-kaw\ a tallum ma tistax titmexxa kontra tag]hom, u t-talba g]as-sej]a fil-kaw\ a g]alhekk ma tistax tintlaqa'.

³ Fol. 18.

⁴ Fol. 20.

⁵ Foll. 9 et seqq.

⁶ Ara l-*affidavit* ma]luf mill-attur fid-19 ta' Mejju 1995, fol. 36.

Inqisu issa l-meritu ewlieni tal-kaw\ a bejn l-attur u l-konvenuta *Mace Developments Limited*.

Dwar dan, g]alkemm il-konvenuta qalet li dak li qal l-attur ma hu minnu xejn, fil-fatt ix-xiehda turi li tassew kien in[ema' r-radam fuq l-art. It-tieni e``ezzjoni hija g]alhekk mi`]uda.

Il-konvenuta, i\da, qieg]da tg]id, fit-tielet e``ezzjoni, li, ladarba l-attur ma g]amel ebda riserva fil-kuntratt ta' trasferiment, g]andu jitqies li irrinunzja g]all-jedd tieg]u kontra l-bejjieg]a biex i[eg]elha tnaddaf l-art.

Fil-fehma tal-qorti, i\da, il-fatt li l-attur ippre\enta protest [udizzjarju ftit jiem biss qabel il-kuntratt juri li l-attur ma riedx i`edi d-drittijiet tieg]u. Huwa minnu li r-riserva ma saritx ukoll fil-kuntratt pubbliku, i\da kuntratt huwa att bilaterali u g]alhekk fih jista' jitni\el biss dak li jaqblu fuqu \-\ew[partijiet. Jekk il-bejjieg]a ma riditx li titni\el ir-riserva li ried jag]mel l-attur, dan seta' jew ma jiffirma xejn il-kuntratt, u hekk jid]ol f'kumplikazzjonijiet biex jakkwista dak li kellu jedd g]alih ta]t il-konvenju, jew jiffirmah kif iffirmah, wara li kien irriserva l-pretensjonijiet tieg]u b'att [udizzjarju. Min-na]a l-o]ra, l-argument tal-konvenuta jg]odd ukoll kontrieha: kienet taf li l-attur, b'att [udizzjarju, kellu pretensjonijiet kontrieha, u fil-kuntratt ma hemm xejn li bih l-attur `eda l-pretensjonijiet tieg]u.

G]alhekk, fil-fehma tal-qorti, interpretazzjoni tajba tas-skiet tal-kuntratt hija li \-\ew[partijiet irriservaw il-po\izzjoni rispettiva tag]hom.

Billi l-konvenuta kellha l-obbligazzjoni li tittrasferixxi lill-attur l-art fi stat mhux ag]ar milli kienet fih meta sar il-konvenju, hija naqset meta ikkonsenjatlu l-art bir-radam, u g]alhekk l-ewwel \ew[talbiet ta' l-attur sejr in jintlaq]u. Dwar it-talba g]al kundanna g]all-]las tad-danni, i\da, ma jistax jing]ata provvediment

qabel ma d-danni jkunu likwidati. Billi ma hemmx talba g]al-likwidazzjoni tad-danni, il-qorti ma hix sejra tqis it-tielet talba.

G]al dawn ir-ra[uiinjiet il-qorti hekk taqta' din il-kaw\ a:

1. ma tqisx it-talbiet safejn mag]mula kontra *Bank of Valletta p.l.c.* wara li l-attur `eda l-kaw\ a safejn mag]mula kontra dik il-konvenuta;
2. te]les lill-konvenuti *Sound Investments Ltd* u *Hawkins Development Trust Ltd* mill-]arsien tal-[udizzju, bl-ispejje\ kontra l-attur;
3. tilqa' l-ewwel talba kontra *Mace Developments Ltd* u tikkundannaha illi, fi \mien xahrejn millum, tnaddaf l-art trasferita bil-kuntratt tat-28 t'April 1994 mir-radam li n[ema' fuqha bejn il-25 ta' Jannar 1993 u t-28 t'April 1994, b'dan illi, jekk il-konvenuta tonqos milli tag]mel dan, l-attur ikun jista' jag]mel ix-xog]lijiet me]tie[a u t]allas l-ispejje\ il-konvenuta;
4. tilqa' t-tieni talba kontra *Mace Developments Ltd* u tg]id illi din ta]ti g]ad-danni li soffra l-attur min]abba n-nuqqas tag]ha;
5. ma tqisx it-tielet talba; u
6. tikkundanna lil *Mace Developments Ltd* t]allas l-ispejje\ [udizzjarji]lief dawk ta' *Sound Investments Ltd* u *Hawkins Development Trust Ltd*, li g]andu j]allashom l-attur.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.