MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 1384/2003

MALTAWIDE PROPERTIES LIMITED (C-1832)

vs

Emanuel **ELLUL**, Simon Feliċe, Kenneth Ellul, Marthese Ellul u E & J Holdings Limited (C-15451)

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-22 ta’ Diċembru, 2003, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) tiddikjara li l-meżżanin numru 83/3, The Strand, Sliema huwa tal-kumpannija attriċi u li l-imħarrkin m’għandhom l-ebda jedd li jidħlu f’dak il-post biex jagħmlu xi xogħlijiet bla ma jitolbu l-kunsens tagħha; (b) iżżomm lill-imħarrkin milli jagħmlu, iħallu li jsiru jew iqabbdu lil min jagħmel xogħlijiet ta’ ħatt jew bini fl-imsemmi fond jew li jidħlu, jħallu lil min jidħol jew jgħaddu mill-imsemmi fond, b’mod partikolati fil-bitħa u fil-bir ta’ taħtha; (ċ) tiddikjara li x-xogħlijiet ta’ ħatt u bini li saru mill-

imħarrkin fl-imsemmi fond huma xogħlijiet illegali u kontra r-rieda tal-kumpannija attriċi li għandha l-jedd li taqlagħhom u tneħħihom u li treġġa' l-post lura għal kif kien qabel saru l-imsemmija xogħlijiet, kollox bi spejjeż għall-imħarrkin; (d) tillikwida d-danni mġarrbin minnha minħabba l-imġiba tal-imħarrkin jew ta' min minnhom, jekk jidhrilha xieraq billi taħtar perit, u liema danni jinkludu l-ispejjeż li sejrin jintefqu biex il-fond jerġa' jitqiegħed kif kien qabel ma saru x-xogħlijiet illegali mill-imħarrkin jew min minnhom; (e) tikkundanna lil-imħarrkin, jew lil min minnhom, biex iħallsuha d-danni likwidati; u (f) li tħassar id-degriet tagħha tal-10 ta' Diċembru, 2003, li bih ordnatilha tressaq garanzija ta' ħamest elef lira Maltin (Lm 5,000) għall-finijiet tal-artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Talbet ukoll l-ispejjeż tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Jannar, 2004[1] li bih tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi tagħha;

Rat id-degriet tagħha tal-31 ta' Mejju, 2004[2], li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-imħarrkin u tathom direttivi dwar it-tresiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fil-25 ta' Ottubru, 2004, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qalu li l-azzjoni magħmula kontra l-imħarrek Emanuel Ellul ma tiswiex għaliex hu m'huwiex il-kontradittur leġittimu tal-pretensjonijiet attriċi u billi hu personalment qatt ma għamel xi wieħed mix-xogħlijiet li jissemmew fiċ-Ċitazzjoni. Fil-mertu, qalu li l-kumpannija attriċi taf b'kull xogħol li huma qegħdin jagħmlu u tat ukoll il-kunsens tagħha għal dak ix-xogħol, u jixluha b'għamil ta' emulazzjoni maħsub biex ifixkilhom milli jwettqu x-xogħol meħtieġ bil-kwiet u bla dewmien. Żiedu jgħidu wkoll li x-xogħlijiet li kellhom isiru (magħduda dawk dwar kif il-post tal-kumpannija attriċi kellu jerġa' jitqiegħed kif kien qabel) saru skond ftehim li kien sar bejn il-partijiet sa minn qabel ma nbdew ix-xogħlijiet kollha, u għalhekk il-kawża saret għal xejn, għaliex huma għandhom kull interess li jagħmlu

[1] Paġ. 23 tal-proċess
[2] Paġġ. 42 -3 tal-proċess

x-xogħlijiet li fadal skond l-istess ftehim. Dwar is-sitt talba laqgħu billi qalu li l-imsemmija garanzija kienet mistħoqqa għaliex il-kumpannija attriċi kienet qegħda tagħmel minn kollox biex iddejjaqhom bla raġuni u ddaħħalhom f'danni u spejjeż akbar bi proċeduri fl-iżjed fażijiet delikati tal-proġett. Fl-aħħarnett, jgħidu li ma jmisshomx jitgħabbew ukoll bil-kundanna għall-ħlas tal-ispejjeż billi huma kienu diġa' taw kelmthom lill-kumpannija attriċi li jagħmlu tajjeb għal kull ħsara li tista' tiġri fil-ġid tagħha minħabba u matul it-twettiq tax-xogħlijiet maħsuba fil-proġett tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Marzu, 2005, li bih ordnat li l-kawża titqiegħed fuq il-lista tal-kawżi ta' qabel is-seduta (*pretrial*) u ħatret lill-Assistent Ġudizzjarju l-Avukat Maria Dolores Gauċi biex tmexxi dik il-fażi tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Novembru, 2005[3], li bih u fuq talba magħmula mill-imħarrkin b'rikors tagħhom tas-7 ta' Ottubru, 2005, ħatret lill-Perit arkitett Godwin Abela biex jagħmel lista tax-xogħlijiet rimedjali li jeħtieġ li jsiru fil-post tal-kumpannija attriċi u biex jagħti stima ta' kemm jiswew dawk ix-xogħlijiet li kellhom isiru;

Rat ix-xhieda mogħtija quddiem l-Assistent Ġudizzjarju u l-provi dokumentali mressqin mill-partijiet f'dak l-istadju tal-kawża;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fit-28 ta' Lulju, 2006[4], u minu maħluf waqt is-smigħ tal-14 ta' Frar, 2008;

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju fit-12 ta' Settembru, 2007[5], u fit-3 ta' Diċembru, 2007[6], li bihom, fl-ewwel lok, il-partijiet iddikjaraw li jaqblu mal-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku, u, fit-tieni lok, iddikjaraw li l-mertu tat-talbiet kien eżawrit ħlief għall-kwestjoni tal-kap tal-ispejjeż;

[3] Paġ. 72 tal-proċess
[4] Paġġ. 178 sa 184 tal-proċess
[5] Paġ. 191 tal-proċess
[6] Paġ. 192 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Diċembru, 2007, li bih qiegħdet il-kawża għat-trattazzjoni għas-smigħ tal-14 ta' Frar, 2008;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar il-kap tal-ispejjeż;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Frar, 2008, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal twaqqif u tneħħija ta' xogħol ta' bini abbużiv u għad-danni. Il-kumpannija attriċi tixli lill-imħarrkin, jew lil min minnhom, li waqt li qegħdin iwettqu proġett ta' bini fil-ġid tagħhom, daħlu fil-ġid tagħha li jinsab fi Triq ix-Xatt, tas-Sliema, u għamlulu ħsara minbarra li daħlu f'dak il-ġid bla ma kellhom permess. Hija trid li l-imħarrkin jinżammu milli jkomplu jagħmlu ħsara, li jqiegħdu kollox fl-istat li kien qabel saru x-xogħlijiet imsemmija, u li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li ikkawżaw b'għamilhom. Trid ukoll li din il-Qorti tħassar degriet li bih kienet ordnatilha tressaq garanzija tajba għall-finijiet tal-artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu, fost l-oħrajn, billi qalu li kulma sar kien miftiehem mal-kumpannija attriċi minn qabel u għalhekk xejn ma sar minn wara daharha. Qalu wkoll li huma sa minn dejjem kienu wrew ir-rieda li jagħmlu tajjeb għal kull ħsara li x-xogħlijiet il-ġodda setgħu ġabu magħhom, u għalhekk ma kienx hemm bżonn li ssir din il-kawża;

Illi matul iż-żmien li l-partijiet kienu qegħdin iressqu l-provi fil-kawża u wara li tqabbad perit tekniku biex jagħmel il-kostatazzjonijiet tiegħu dwar il-każ, l-istess partijiet qablu li l-mertu tal-azzjoni attriċi ntemm u li l-kwestjoni li din il-Qorti kien għad fadlilha tqis kienet biss dik dwar min kellu jerfa' l-ispejjeż tal-kawża. Il-Qorti tinnota li, minkejja dan,

il-kumpannija attriċi ma ressqet l-ebda nota ta' ċessjoni dwar it-talbiet tagħha fil-mertu;
Illi, madankollu, l-Qorti tqis li huwa stabilit li verbal ta' seduta (ukoll jekk ma tkunx waħda ta' smigħ quddiem il-Qorti) għandu saħħa ta' kważi-kuntratt ġudizzjali[7], u jorbot lill-partijiet dwar dak li jkun jingħad fih. Fuq kollox, hemm il-preżunzjoni li dak li jingħad f'verbal jirrifletti dak li tassew seħħ u dak li tassew ingħad matulu[8]. B'mod partikolari, mbagħad, verbal li jagħti xhieda ta' transazzjoni ta' kwestjoni bejn il-partijiet, imfassal minn reġistratur jew assistent ġudizzjarju, jikkostitwixxi att pubbliku għaliex huwa att magħmul minn uffiċjal pubbliku[9]. Dik ir-rabta ma tistax titwaqqa' fuq għażla ta' parti waħda[10], ħlief bil-mod u fiċ-ċirkostanzi maħsuba fl-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u sakemm ma jintweriex li dikjarazzjoni bħal dik saret kontra r-rieda tal-parti rappreżentata[11]. Il-verbal li sar mill-partijiet waqt is-seduta tat-3 ta' Diċembru, 2007 (f'paġna 192 tal-atti) huwa wieħed ċar u vinkolanti għall-finijiet ta' dak li jingħad fih;

Illi mill-fatti li jirriżultaw mill-atti tal-kawża u li huma rilevanti għal dak li l-Qorti fadlilha tqis, joħroġ li l-kumpannija attriċi kisbet il-ġid tagħha fi Triq ix-Xatt, tas-Sliema f'Ġunju tal-1995[12]. Min-naħa l-oħra, l-imħarrkin (minbarra l-imħarrek Emanuel Ellul *proprio*), kisbu l-ġid tagħhom fi Triq Sant'Agata, tas-Sliema, f'Ġunju tal-2003[13]. F'Settembru tal-2003[14], inħareġ il-permess għal żvilupp sħiħ fil-ġid tal-imħarrkin. F'Ottubru, bdew ix-xogħlijiet mertu tal-każ[15]. F'Novembru tal-2003, il-kumpannija attriċi talbet u f'Diċembru kisbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni[16] kontra l-imħarrkin Simon Feliċe, Kenneth Ellul u E & J Holdings Limited[17], iżda, dak inhar ukoll, il-Qorti ordnat lill-kumpannija attriċi tqiegħed garanzija tajba għall-

---

[7] App. Inf. **16.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Farruġia et vs Grezzju Farruġia***
[8] P.A. (Kost.) TM **7.7.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Mintoff vs Avukat Ġenerali et***
[9] P.A. **11.12.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Bartolo et vs Caruana*** (Kollez. Vol: **LXXVI.iii.645**) u s-sentenzi hemm imsemmija
[10] App. Ċiv. **30.3.1987** fil-kawża fl-ismijiet ***Direttur tal-Agrikoltura vs Galea*** (Kollez. Vol: **LXXI.ii.130**)
[11] App. Ċiv. **31.5.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Mercieca*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.186**)
[12] Dok "A", f'paġġ. 7 – 9 tal-proċess
[13] Dok "B", f'paġġ. 10 – 4 tal-proċess
[14] Dokti "F" u "JB4", f'paġġ. 20 u 120 – 9 tal-proċess
[15] Dokti "D" u "J", f'paġġ. 18 u 40 tal-proċess
[16] Rik. Nru. 2019/03JA
[17] Dok "E", f'paġ. 19 tal-proċess

finijiet tal-artikolu 838A tal-Kodiċi fi żmien xahar minn dak inhar, jew, fin-nuqqas, il-mandat jitlef l-effetti tiegħu[18]. Fit-22 ta' Diċembru, 2003, infetħet il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt marbuta mal-kwestjoni tal-ispejjeż tal-kawża, ir-regola hi[19] li min jitlef kawża jrid iħallas hu l-ispejjeż marbutin magħha. Iżda, f'kull każ, il-Qorti tista' tordna li kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha meta kull waħda mill-partijiet tkun telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra[20]. Iżda dawn ir-regoli m'għandhomx jitqiesu bħala normi tassativi u inflessibbli ta' dritt li ma jħallux li, f'ċerti każijiet u biex ma ssirx inġustizzja, jkun hemm attribuzzjonijiet oħrajn dwar min ibati l-ispejjeż ta' kawża jew f'liema proporzjon[21]. Saħansitra jitnisslu ċirkostanzi fejn min jirbaħ il-kawża xorta waħda jixraq li jbati l-ispejjeż[22], speċjalment fejn il-kawża tkun saret biss fl-interess tal-parti attriċi u l-parti mħarrka ma jkollha l-ebda ħtija f'dak mitlub. Dan ifisser li xi drabi l-Qorti tkun trid tqis iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ ukoll fejn jidħol il-kap tal-ispejjeż[23];

Illi, mbagħad, meta l-parti attriċi ċċedi l-atti tal-kawża, hija tbati wkoll il-ħlas tal-ispejjeż ta' dik il-kawża. F'każ bħal dan, l-ispejjeż ikunu mnaqqsa sewwasew minħabba ċ-ċessjoni. Iżda meta l-parti attriċi ċċedi l-atti tal-kawża fil-mertu minħabba li l-parti mħarrka sadattant twettaq dak li jkun intalab mill-parti l-oħra, ir-regola hi li l-ispejjeż jitbatew mill-parti mħarrka. Dan jiġri l-aktar meta dak li l-parti mħarrka tagħmel jew tħallas ikun dak li ntalab minnha fl-att promotur tal-kawża. F'din il-kawża jidher li ġara hekk, u mhux biss, għaliex sa mill-bidunett l-imħarrkin kienu iddikjaraw li huma sa minn dejjem wegħdu li jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż meħtieġa biex kull ħsara li seta' ġarrab il-ġid tal-kumpannija attriċi jissewwa jew jitqiegħed lura kif kien;

[18] Dok "Ġ", f'paġġ. 21 – 2 tal-proċess
[19] Art. 223(1) tal-Kap 12
[20] Art. 223(3) tal-Kap 12
[21] App. Ċiv. **15.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Debono*** (Kollez. Vol: **XLIX.i.190**)
[22] App. Inf. **10.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Ħili vs Louis Hayman***
[23] App. Inf. **16.9.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***HLB Falzon & Falzon vs Josette Xuereb***

Illi b'żieda ma' dan, l-imħarrkin għadhom itennu li l-kawża saret għalxejn għaliex jgħidu li huma kienu għarrfu lill-kumpannija attriċi b'dik il-wegħda tagħhom. Minbarra li l-imħarrek Emanuel Ellul jisħaq li ma kellu qatt ikun imħarrek f'din il-kawża għaliex personalment qatt ma kellu x'jaqsam ma' dak li kien qiegħed isir;

Illi l-Qorti tqis li f'din il-kawża jirriżulta li (a) sar xogħol, minn ġol-ġid tal-kumpannija mħarrka, li kien jikkonsisti fi twaqqigħ u bini mill-ġdid waqt it-twettiq ta' liema xogħlijiet saret ħsara lill-ġid tal-kumpannija attriċi; (b) li tali xogħol kien jibqa' għaddej li kieku ma nħariġx mandat ta' inibizzjoni; (ċ) li l-imħarrkin kienu jafu li x-xogħlijiet kienu qegħdin jikkawżaw ħsara lill-ġid tal-kumpannija attriċi; (d) li l-imħarrkin kienu wegħdu li jagħmlu tajjeb għal dawk il-ħsarat; (e) li, ladarba nħareġ il-Mandat kawtelatorju, il-kumpannija attriċi kienet marbuta tiftaħ kawża fiż-żmien mogħti mil-liġi u fin-nuqqas ta' qbil mill-intimati li jtawlu ż-żmien li fih il-kumpannija attriċi setgħet tibda l-kawża; (f) li, sa ma nfetħet il-kawża, ma ntwera li kien hemm l-ebda ftehim bejn il-partijiet dwar il-ħsara li saret u wisq anqas dwar kemm kien stmat li titla' din il-ħsara, l-imħarrkin jsemmu dan il-ftehim il-ħin kollu imma ma wrewx fiex kien jikkonsisti u lanqas, jekk sar bil-miktub, ressqu kopja tiegħu; (ġ) l-ammont tal-ħsara ġie likwidat biss fil-mori tal-kawża u wara li l-Qorti ħatret perit tekniku; (ħ) li l-imħarrek Emanuel Ellul baqa' sal-aħħar jiċħad li kellu x'jaqsam mal-każ, minkejja li l-provi dokumentali juru li kien hu li applika għall-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp tal-post biswit dak fejn saru x-xogħlijiet. Fuq kollox, il-Qorti tirrileva wkoll li (i) mix-xhieda mogħtija mill-Perit Colin Żammit[24] (li kien il-perit imqabbad mill-imħarrkin fix-xogħol li sar fil-ġid tal-kumpannija mħarrka) seħħet xi ħsara bla maħsub wara li nbeda x-xogħol u għalhekk ma setax ikun li r-rabta dwar il-kumpens u dwar l-invażjoni tal-proprjeta' li l-imħarrkin jgħidu li saru minn qabel u bl-għarfien tal-kumpannija attriċi kienet tkopri dak li lanqas biss kien mistenni sa ma ġara. Dawn kienu l-ħsarat li l-perit tekniku irrelata dwarhom fir-Rapport tiegħu;

[24] Xhieda tiegħu 12.12.2005, f'paġġ. 142 – 3 tal-proċess

Illi huwa minnu li l-imħarrkin aċċettaw minnufih li jidħlu għall-ispejjeż kif stmati mill-perit tekniku u jidher (għaliex provi f'dan ir-rigward ma tressqux) li bejn meta tressaq ir-rapport u meta l-kawża tħalliet għat-trattazzjoni tal-għeluq, ix-xogħlijiet meħtieġa kienu saru bi spejjeż tagħhom. Iżda dan ma jwassalx biex il-Qorti tqis li l-kawża saret għal xejn jew li, kieku ma saritx, li l-imħarrkin minn rajhom kienu se' jaqbdu u jagħmlu tajjeb għall-ħsara li b'għamilhom ikkawżaw lill-kumpannija attriċi;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dawn iċ-ċirkostanzi magħduda lkoll flimkien iwasslu għall-konklużjoni li l-kawża ma saritx b'mod fieragħ u lanqas bi ħsieb ta' emulazzjoni. Jirriżulta wkoll li l-pretensjonijiet tal-kumpannija attriċi dwar l-invażjoni illegali ġo ħwejjiġha u l-ħsara li saret f'partijiet mill-bini ma kinux mistħajla imma, għall-kuntrarju, mistħoqqa għal kollox. L-imħarrkin ma jidhirx li għamlu xi forma ta' garanzija dwar il-ħsarat li kienet qiegħda ġġarrab il-kumpannija attriċi, imma għall-kuntrarju kienet din tal-aħħar li, fuq talba tal-imħarrkin, kellha tintrabat li tressaq garanzija tajba biex tara li l-Mandat kawtelatorju (ta' Inibizzjoni) ma jintemmx fix-xejn;

Illi, min-naħa l-oħra, ma ntweriex x'raġuni kellha l-kumpannija attriċi li ma tressaqx nota ta' ċessjoni dwar il-mertu tat-talbiet tagħha, jekk kemm-il darba kien minnu li l-mertu tat-talbiet tagħha eżawrixxa tul iż-żmien li l-kawża kienet qiegħda tinstema'. B'nota bħal dik, l-ispejjeż tal-kawża kienu jonqsu bi kwart ($^{1}/_{4}$)[25] għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż li jkunu dovuti lir-Reġistru, u b'terz ($^{1}/_{3}$)[26] għal dak li jirrigwarda d-drittijiet dovuti lill-avukati tal-partijiet. Il-Qorti tqis li m'huwiex sewwa li għal dan in-nuqqas jagħmlu tajjeb l-imħarrkin;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li tastjeni milli tqis iżjed it-talbiet attriċi fil-mertu u l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin, u dan fid-dawl tal-verbali

[25] Par 5(1), Tariffa A, Kap 12
[26] Par. 30, Tariffa E, Kap 12

magħmulin minnhom waqt is-seduti miżmuma fit-12 ta' Settembru, 2007, u fit-3 ta' Diċembru, 2007;

Tordna li l-imħarrkin iħallsu tliet kwarti ($^{3}/_{4}$) tal-ispejjeż tal-kawża flimkien u solidalment bejniethom, filwaqt li l-kumpannija attriċi tħallas il-kwart ($^{1}/_{4}$) l-ieħor.

Moqrija

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------