MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2003

Avviz Numru. 1460/2000/1

Zoqdi Developers Ltd

vs

Andrew Muscat

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mis-socjeta' attrici fl-4 ta' Ottubru, 2000 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas is-somma ta' erba' mija u sebgha liri u tlieta u ghoxrin centezmu (Lm407.23c) rapprezentanti kumpens ghal spejjez addizzjonali sofferti mill-attrici fuq Plot numru 9 fi Triq Gdida fi Triq Wied il-Knejjes, Luqa, liema spejjez addizzjonali gew inkorsi b'rizultat ghal mod kif il-konvenut skava l-proprjeta' tieghu adjacenti.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' ittra bonarja tad-19 ta' Settembru 2000 u bl-imghaxijiet mid-data tan-notifika ta' l-avviz kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn ecceixxa:

1. Illi, t-talbiet attrici huma intempestivi stante li l-eccipjenti ftit granet qabel ma gie prezentat l-avviz odjern accetta li jhallas dak l-ammont li jirrizulta li jkun ragonevoli in linea ta’ kumpens;

2. Illi, minkejja dan u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont pretiz mis-socjeta’ attrici huwa eccessiv kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut fejn eccepixxa ulterjorment:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta’ attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-istess socjeta’ attrici ma ghandhiex interess guridiku sabiex tippromuovi l-istess talbiet tenut kont li tali jeddied jistghu jispettaw biss lill-awtur taghha;

2. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet taghha ta’ l-20 ta’ Novembru, 2000 fejn il-Qorti nnominat lil AIC Valerio Schembri bhala tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet tas-socjeta’ attrici wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Rat ir-relazzjoni tal-perit fuq imsemmi pprezentata fis-17 ta’ Gunju, 2002 u mahlufa fis-16 ta’ Ottubru, 2002.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:

Qabel ma l-Qorti tghaddi biex tikkonsidra l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut, trid taghmel elenku tal-fatti biex tara kif dawna jinkwadraw ma’ din l-eccezzjoni, fl-isfond ukoll tat-talba tas-socjeta’ attrici.

Irrizulta mill-provi illi din il-kawza tirrigwarda l-qtugh tal-blat illi sar fil-plot numru 9 fi Triq Gdida fi Triq Wied il-Knejjes, Luqa. Il-konvenut ghandu plot adjacenti u jidher illi dan ta' l-ahhar beda jiskava l-plot tieghu qabel ma s-socjeta' attrici akkwistat il-fond taghha. Qed jigi allegat illi x-xoghol illi ghamel il-konvenut fil-fond tieghu ma kienx skond l-arti u s-sengha u minhabba f'hekk, is-socjeta' attrici kienet kostretta taghmel spejjez zejda biex tissalvagwardja l-interessi taghha, liema spejjez zejda ma kienux isiru li kieku l-konvenut ghamel ix-xoghol kif suppost.

F'dan l-isfond ghalhekk il-Qorti trid tghaddi biex tikkonsidra din l-eccezzjoni ulterjuri ta' nuqqas ta' interess imqajjma mill-konvenut.

Fit-trattazzjoni tieghu, l-avukat tal-konvenut spjega illi l-kumpens ghad-danni mhuwiex xi dritt reali, izda dritt personali li ma jsegwix l-art. Se mai, kien l-awtur tas-socjeta' attrici illi kellu d-dritt jaghmel il-kawza u mhux l-attur.

Il-Qorti ma jidhirlhiex illi l-konvenut ghandu ragun b'dan l-argument, peress illi b'din il-kawza s-socjeta' attrici qeghda titlob kumpens ghal spejjez addizjonali li gew inkorsi b'rizultat ghal mod ta' kif il-konvenut skava l-proprjeta' tieghu. Dawn l-ispejjez addizzjonali gew effettivament imhallsa mis-socjeta' attrici u mhux mill-awtur taghha u huma abbinati direttament max-xoghol hazin li allegatament wettaq il-konvenut. Jista jaghti l-kaz illi dawn ix-xogholijiet saru fi zmien meta s-socjeta' attrici ma kienetx proprjetarja ta' l-art, pero' tajjeb jew hazin kienet is-socjeta' attrici illi hallset spejjez zejda sabiex taghmel tajjeb in-nuqqasijiet tal-konvenut. Jekk verament kien hemm dawn in-nuqqasijiet kienet xi haga ohra li tispetta lill-meritu tal-kawza, pero' s-socjeta' attrici ghandha dritt titlob illi jigu protetti d-drittijiet taghha jekk jidhrilha illi dawna gew lezi b'xi operat da parti tal-konvenut f'xi zmien qabel jew waqt il-pussess taghha ta' l-art inkwistjoni. Ghalhekk il-Qorti trid tara f'dan l-istadju jekk verament is-socjeta' attrici kellhiex id-dritt li tintavola din il-kawza.

Ikkunsidrat:

L-interess f'min jaghmel kawza jrid ikun ta' natura guridika, jigifieri li jkun jikkorrispondi ghal-lezjoni ta' dritt, jew li l-ezistenza tad-dritt tkun minaccjata. Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghal kawza "Terence Cossey vs Mario Blackman" (Vol XLIX pt ii pg 925) fejn il-Qorti qalet: "l-interess ta' l-attur fl-azzjoni jezisti meta l-attur juri li permezz ta' l-azzjoni jista' jipprokura xi rizultat vantaggjuz jew skop utili. Dan l-interess irid jezisti fil-mument tal-bidu tal-kawza u jrid jibqa' jissussisti sa l-ahhar taghha."

Dan il-hsieb hu konformi mal-gurisprudenza Taljana li l-Qrati Maltin isegwu tant mill-qrib. Fil-kawza "Societa Spemo vs Societa Egeria" (112 CASS. Deciza 6 ta' Ottubru,1972 n.2884) il-Qorti qalet li " l'interesse ad agire riciesto dall'articolo 100 C.P.C. consiste nell'esigenza di ottenere un risultato utile, giuridicamente apprezzabile e non consequibile senza l'intervento del giudice…..". (ara wkoll De Vita vs Perutti Cassazzione 701 deciza 11 ta' Marzu,1972 n 118). Il-kliem "*giuridicamente apprezzabile"* gew estizi u interpretati mill-Qrati taghna fis-sens illi t-talba ta' l-attur trid tkun wahda legittima u konformi mad-dritt.

Hekk ghallmet il-Qorti Superjuri Ghawdex f'kawza deciza fis-6 ta' Gunju,1986 fl-ismijiet Paul Debono vs Paul Camilleri fejn inghad illi "ghal kemm l-attur jista' jkollu nteress materjali f'ezitu tal-kawza minnu ntentata, fis-sens illi jekk l-istanza tieghu tigi akkolta, u jista' jkollu rizultat utili ghalih …. u avolja dak l-interess jista' jkun attwali u talvolta anke dirett, l-istess interess zgur li mhux legittimu ghax mhux konformi ma' xi dritt."

Quindi l-Qorti trid tara jekk l-azzjoni attrici tikkwalifikax taht dawn l-elementi illi ghallmu s-sentenzi fuq imsemmija, jigifieri li l-interess ikun materjali, li jezisti fil-mument tal-bidu tal-kawza u jissussisti ghat-tul taghha, li jipprokura rizultat vantaggjuz, li jkun legittimu u mhux realizzat minghajr l-intervent tal-Qorti. (ara wkoll Michaelangelo Bond vs Carmelo Mangion et Vol LXXV pt ii pg 386).

Il-Qorti jidhrilha illi s-socjeta' attrici tissodisfa dawn ir-rekwiziti bil-kawza li hija ntavolat kontra l-konvenut, liema kawza hija ghar-rifuzzjoni ta' spejjez addizzjonali illi gew inkorsi mill-istess socjeta' attrici wara agir guridikament censurabbli mill-konvenut. Hawnhekk il-Qorti trid taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku minnha nnominat, fejn dana kkonkluda wara illi ha l-konstatazzjonijiet kollha, illi huwa minnu illi wara li l-konvenut skava l-proprjeta' tieghu, s-socjeta' attrici kellha taghmel spejjez addizzjonali meta zviluppat l-art taghha. Dawn l-ispejjez addizzjonali gew ikkwantifikati f'ammont differenti minn dak li kkwantifikat is-socjeta' attrici. Filwaqt illi s-socjeta' attrici kkwantifikat ic-cifra ta' erba' mija u seba' liri u tlieta u ghoxrin centezmu (Lm407.23c), il-Perit Tekniku kkwantifika dawn l-ispejjez fl-ammont ta' mitejn u hamsa u sittin lira u wiehed u ghoxrin centezmu (Lm265.21c). La si tratta ta' konstatazzjoni teknika, mhux il-kaz li din il-Qorti tordna xi varjazzjoni u ghalhekk filwaqt li taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku minnha nnominat, tiddikjara li taqbel perfettament ma' l-argumenti migjuba minnu u mal-konkluzzjonijiet raggunti li jimmeritaw konferma.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici u tikkundanna lill-konvenut li jhallas lill-istess socjeta' attrici s-somma ta' mitejn u hamsa u sittin lira Maltin u wiehed u ghoxrin centezmu (Lm265.21c) kumpens ghal spejjez addizzjonali sofferti mis-socjeta' attrici fuq Plot numru 9 fi Triq Gdida fi Triq Wied il-Knejjes, Luqa, liema spejjez addizzjonali gew inkorsi b'rizultat ghal mod kif il-konvenut skava l-proprjeta' tieghu adjacenti.

Bl-ispejjez illi ghandhom jinqasmu kwantu ghal nofs bejn il-partijiet.

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