MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-12 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 13/1994/1

**CITAZZJONI NUMRU 13/1994**

**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 ta’ l-atturi 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 proprio, 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. tiddikjara 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 id-dikjarazzjoni guramentata taghhom bil-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju ta’ l-Art li 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.

2. 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 (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 nnegat 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 atti 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 jizvilluppawha 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 ghall-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 id-dikjarazzjoni guramentata tieghu u l-lista tax-xhieda annessa.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Sylvia Camilleri u Ersilia Bigeni fil-kwalita' taghhom ta' diretturi u ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija "Central Construction Company Limited" li eccepew"

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 Jeannete 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 id-dikjarazzjoni guramentata taghhom u l-lista tax-xhieda annessa.

Rat is-sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta tat-12 ta’ Ottubru 2001 fejn iddisponiet mill-ewwel eccezzjoni preliminari mqajma mill-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet billi cahditha u ordnat il-prosegwiemnt tal-kawza bis-smiegh fuq  il-meritu.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha komprizi n-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tat-30 ta’ Ottubru 2003;

Ikkunsidrat:

Permezz ta’ din l-azzjoni, li giet ipprezentata fl-20 ta’ Jannar 1994, l-atturi qeghdin jirreklamaw danni minghand il-konvenuti jew min minnhom allegatament sofferti minnhom fil-perjodu bejn it-22 ta’ April 1983 sal-ahhar ta’ Gunju 1993 stante, kif jghidu, “kienu impeduti milli jizviluppaw l-art” li l-awtur taghhom kien ha b’enfitewsi temporanja bil-kuntratt tal-14 ta’ Dicembru 1982 atti Nutar John Busuttil.

Fl-isfond ta’ din it-talba l-fatti kif emergenti mill-provi u d-dokumenti huma s-segwenti:

- illi bil fuq citat kuntratt tal-14 ta’ Dicembru 1982 l-awtur tal-atturi kien akkwista b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal 50 sena minghand il-Gvern porzjon art ta’ forma triangolari tal-kejl ta’ circa 61 m.k, sitwata f’Triq Xaghra, Marsalforn, limiti Xaghra;

- illi l-konvenuta, s-socjeta ‘Central Construction Company Limited’, permezz ta’  mandat ta’ inibizzjoni (numru 59/1983), opponew ghall-izvilupp ta’ din l-art da parti tal-awtur tal-atturi stante li allegaw li l-porzjon art in meritu kienet proprjeta’ taghhom akkwistata minnha b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-24 ta’ Awissu 1981 minghand Valerie armla ta’ William John Caffary;

- illi l-awtur tal-atturi ntavola citazzjoni (nru.121/83,ipprezentata fit-24 ta' Ottubru 1983) fejn it-talba principali kienet li jigi dikjarat bhala l-utilista tal-istess bicca art u konsegwentement li s-socjeta' konvenuta tigi zgumbrata minnha;

- din l-kawza giet finalment deciza fis-16 ta' Gunju 1992 favur l-awtur ta' l-atturi fil-waqt li gew milqugha t-talbiet tieghu u gew michuda l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine (ossija tas-socjeta' konvenuta) u gie prefiss terminu ta' xahrejn lis-socjeta' biex tizgombra mill-art.

Issa l-kawza odjerna hi wahda ghad-danni risultat ta' allegat dewmien fil-kawza fuq riferita, citazz. nru 121/83, li l-odjerni atturi jattribwixxu fuq il-konvenuti: fuq is-socjeta' 'Central Construction Company Limited' talli l-iskop li tikkjama fil-kawza lill-aventi kawza taghha u lill-Kummissarju tal-Artijiet, qua direttarju, saru semplicement biex 'jikkonfondu l-affarjiet u jtawlu l-kawza'; fuq il-Kummissarju tal-Artijiet stante l-insistenza tieghu illi jappella mid-digriet illi bih hu gie kjamat fil-kawza. L-ilment tal-atturi fil-kawza presenti hu li d-dewmien li hu jattribwixxi lill-konventi jew min minnhom irrekawlu danni konsistenti fi spejjez zejda.

Qeghdin ghalhekk fil-kamp tad-delitti u l-kwazi-delitti fejn il-principji preponderanti huma:

(a) li kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qis li jmiss, ma jwigibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu;

(b) li izda, kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu; u

(c) li jitqies fi htija kull min fl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, d-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja. Ghandu ghalhekk ikun ovvju li l-kawza torbot, l-ewwel u qabel kollox, fuq jekk tissussistix fil-konvenuti, jew min minnhom, r-responsabbilita' legali li tirrendihom passibbli ghad-danni u hija din ir-responsabbilita' li ghandha tigi ricerkata ghas-sostenn tat-talbiet tal-atturi.

Il-fatti mhux kontestati huma li s-socjeta’ konvenuta kienet qed tippretendi jeddiet ta’ proprjeta’ fuq l-art in kwistjoni u fuq din il-pretensjoni kienet otteniet l-ispedizzjoni ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-awtur tal-atturi biex jieqaf milli jizviluppa l-art. L-imsemmija socjeta’ konvenuta kienet wkoll istitwit kontra tieghu kawza ta’ spoll. Mid-dokumenti in atti jirrizulta li l-kawza ta’ spoll giet ceduta u l-effetti tal-mandat ta’ inibizzjoni gie newtralizzat b’verbal kongunt tal-partijiet li ddikjaraw li sakemm ikun hemm decizjoni final tal-qorti kompetenti ma jsirux xoghlijiet minnhom jew nies inkarigati minnhom. Is-segwitu ghal dan kien li l-awtur tal-atturi stitwixxa l-opportuna kawza biex jirribatti l-pretensjoni ta’ proprjeta’ li s-socjeta’ konvenuta kienet qeghdha tivvanta fis-sens li jigi finalment iddikjarat u deciz li l-art kient tappartjeni lilu bhala utilista ghad-eskluzjoni tal-konvenut.

Intant, jirrizulta mill-atti tal-kawza, citazz 121/83, li giet istituita fit-28 ta’ Ottubru 1983, kif gja accennat, u kienet inizjalment tikkoinvolgi lil-awtur tal-atturi odjerni u s-socjeta ‘Central Construction Company Limited’, li rispettivament fil-15 ta’ Gunju 1984 u t-13 ta’ Novembru 1984, gew kjamati fil-kawza Valery Caffary f’isimha proprju u bhala legittima rapprezentanta ta’ uliedha minuri Jeanette u Alexander u wkoll il-Kummissarju tal-Artijiet u dana fuq talba tas-socjeta’. Il-Qorti kienet akkordat il-kjamata fil-kawza malgrad l-opposizzjoni tal-awtur tal-atturi fil-konfront ta’ Valery Caffary et u tal-Kummissarju tal-Artijiet. Il-Kummissarju kien insista fl-opposizzjoni tal-kjamata fil-kawza tieghu tant li wara li kienu saru noti ta’ osservazzjonijiet mill-partijiet kollha kien appella mid-digriet ta’ din il-Qorti, differentement preseduta, moghti fl-14 ta’ Ottubru 1985, li bih kienet cahdet it-talba tieghu ghar-revoka tad-digriet precedenti taghha tat-13 ta’ Novembru 1984 u ssottomettietu ghall-gudizzju tal-kawza. Mill-atti jirrizulta li l-appell sar fit-18 ta’ Novembru 1985 u gie deciz hames snin u tlett xhur wara precizament fl-4 ta’ Frar 1991. Dik l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell kienet iddisponiet minnu billi sabet li l-appell tal-Kummissarju kien inattendibbli billi f’kull kaz l-appell, jew ma kienx sar fit-terminu preskritt, jekk kunsidrat appell minn digriet

interlokutorju, jew mhux skond il-forma rikjesta jekk kunsidrat bhala appell minn digriet kamerali, u stante, li kemm fil-kaz il-wiehed jew fil-kaz l-iehor fil-fehma ta' dik l-Onorabbli Qorti, kien fieragh ikkundannat lill-appellant 'doppie spese'.

Illi fuq l-iskorta tal-fatti fuq esposti din il-Qorti ma tirriskontrax li d-dewmien biex dik il-kawza bin-numru 121/83 giet finalment deciza fiz-zmien relattivament celeri minn din il-Qorti kif allura preseduta fis-16 ta' Gunju 1992 kien imputabbli lill-konvenuti jew min minnhom u mkien ma gie dimostrat li huma, ossija l-konvenuti jew min minnhom, kienu hatja ta' culpa jew dolus li huma sottintizi fid-delitti u l-kwazi-delitti.

Ghaldaqstant u dan premess ma tarax li l-azzjoni tentata mill-atturi fil-kawza odjerna tista' treggi kontra il-konvenuti jew min minnhom.

Tiddeciedi ghalhekk li tichad it-talbiet tal-attur u tordna li in kwantu ghall-ispejjez dawn ghandhom jibqghu bla taxxa.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

**< Sentenza Finali >**

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