MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-22 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 489/1998/1

Malta Dvelopment Corporation
vs
Paul Licari

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-Korporazzjoni attrici wara li ppremettiet: illi permezz ta' ittra li ggib id-data tas-26 ta' Gunju, 1980, (Dokument A) il-Korporazzjoni attrici kienet allokat b'titolu ta' kera lil konvenut ghall-perjodu ta' ghaxar (10) snin l-okkupazzjoni ta' parti mill-binja 192, Luqa Industrial Estate, Luqa tal-kejl superficjali ta' mija u tlieta u sittin (163) metru kwadru;

Illi skond l-istess ittra ta' allokazzjoni (Dokument A), il-konvenut kien tenut li jhallas ghall-okkupazzjoni ta' l-istess binja is-somma ta' erbgha mija u disgha u tmenin Lira Maltin (LM489.00.0) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi l-konvenut wara l-perjodu ta’ ghaxar snin mill-ittra ta’ allokazzjoni baqa’ jokkuppa l-fond in kwistjoni sal-gurnata tal-lum u fil-frattemp sahansitra issulloka partijiet mill-fond allokat lilu lil terzi persuni;

Illi minkejja li gie interpellat f’diversi okkazzjonijiet, anke ufficjalment (Dokument B) biex ihallas lill-korporazzjoni attrici il-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni tramite likwidazzjoni, il-konvenut baqa’ inadempjenti.

Talbet li l-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ ghandhiex:

1. Tillikwida l-kumpens dovut li ghandu jithallas mill-konvenut lill-attur nomine ghall-okkupazzjoni ta’ parti mill-binja 192, Luqa Industrial Estate, Luqa skond il-prospett anness ma din ic-citazzjoni u mmarkat bhala dokument ‘C’.
2. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-Korporazzjoni attrici s-somma hekk likwidata in linea ta’ kumpens.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Preliminarjament l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li c-citazzjoni attrici hi milquta minn nullita minhabba li l-kawzali ta’l-istess citazzjoni hija skoretta, ambigwa u tirreka pregudizzju lill-konvenut. Dan peress li fiha talba ghal likwidazzjoni ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni da parte tal-konvenut fi zmien meta mill-prospett prezentat mill-attur jirrizulta li hemm kirja valida u fis-sehh bejn il-partijiet u li LM 2541 mill-ammont mitlub jidher car li hu ghall-perjodu ta’ kera arretrat u mhux sempliciment ‘kumpens ghal okkupazzjoni’ kif mitlub mill-attur.
2. L-azzjoni ghal hlas f’arretrati tal-porzjon tal-kera fir-rigward ta’ meta kienet fis-sehh il-lokazzjoni hi preskritta ai termini ta’ l-artikolu 2156(i) tal-Kap. 16.
3. Fil-meritu u salv il-premess l-ammonti mitluba mill-Korporazzjoni attrici mhux dovuti stante li ma hemmx ragunijiet legali li jaghtu dritt lill-attur jitlob kumpens ghal-okkupazzjoni skond il-ligi. Dan peress li jekk l-attur sofra

hsara, dan kien sforz tan-nuqqasijiet, negligenza, u turpitudini tieghu stess u dan stante li naqas li jiehu azzjoni konkreta u immdejata biex jutilizza l-fond u dam hafna snin biex rega' utilizza l-fond in kwistjoni.

4. Illi mimm naha tieghu l-konvenut sofra danni patrimonjali u fisici konsegwenti l-agir ta' l-attur matul dawn is-snin u ghal dan jirrizerva l-azzjoni kompetenti lilu bil-ligi.
5. Illi l-azzjoni hi imtempestiva u b'hekk il-konvenut m'ghandhux ibaghti l-ispejjez peress li qabel u wara l-prezentata tal-kawza kienu ghaddejja trattattivi konkreti bejn il-partijiet li waslu ghal qbil fuq l-maggor parti tad-differenzi ta' bejniethom.
6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet provi bil-gurament;

Rat li fl-udjenza tad-9 ta' Lulju 2003 il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni;

Ikkunsidrat limitatament ghall-<u>ewwel eccezzjoni</u>:-

Illi l-konvenut qed isostni li huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li c-citazzjoni hi "milquta minn nullita' minhabba li l-kawzali hija skorretta, ambigwa u tirreka pregudizzju lill-konvenut". Hu isostni li mill-propsett anness mac-citazzjoni jidher li hemm ammont ta' kera arretrat dovut, u ghalhekk, skond l-istess konvenut, it-talba attrici mhix "semplicement ghall-okkupazzjoni" izda anke ghall-arretrat dovut.

Osservazzjonijiet guridici
Illi in tema legali jigi osservat li l-eccezzjoni in disamina hija bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 156 tal-Kap.12 li jimponi li c-citazzjoni *"ghandu jkun fiha: [a] tifsir car u sewwa ta' l-oggetti u r-raguni tat-talba"* u fis-sub inciz

tieghu jiddisponi li *"[2] Flimkien mac-citazzjoni ghandhom jingiebu d-dokumenti mehtiega biex isahhu t-talba".*

Illi rigward l-interpretazzjoni ta' dan l-Artikolu, u l-applikazzjoni tal-istess, il-gurisprudenza nostrana enuncjat is-segwenti principji:-

Huwa principju inderogabbli li l-azzjoni hi kontenuta fil-premessi u fit-talbiet li ghalihom iwasslu. Irid mhux biss jirrizulta dak in-ness guridiku bejn il-premessi u t-talbiet b' mod li jigu sodisfatti ir-rekwiziti tal-Art.156, imma hu wkoll mehtieg *ad substantia et validitatem* illi l-azzjoni tkun wahda kjarament identifikabbli fil-ligi, u dana fil-parametri ta' l-att tac-citazzjoni kif redatt. L-Art.156 jimponi fuq l-attur li jidentifika l-oggett tal-kawza billi jiddikjara r-raguni ghaliex kien qed jitlobdak l-oggett u illi kemm l-oggett kif ukoll ir-raguni tkun imfissra car u sewwa *[App.* ***Raymond Galea vs Anthony Galea*** *–30.03.1998; PA.****Pietro Paolo Camilleri et vs Filippo Galea*** *– 06.06.1991]*

Illi dan kollu iservi ghax *"il citato deve conoscere quanto da lui si richiede dai termini delle domande e non dai documenti vhe vanno uniti alla citazione e da altro mezzo di prova che in sostegno delle domande potrebbero essere predatti e non a lui notificati" [PA 6.11.****1930 Bernardo Zammit vs Lorenzo Cassar noe****; PA. 26.04.1951* ***Antonio Mizzi vs Stanley Chapman et*** *Vol.XXXX.II.399]*

Dan l-Artikolu pero' *"irceva fil-gurisprudenza taghna interpretazzjoni larga fis-sens li ma giex addottat fir-rigur li donnhom iridu jfissru l-kliem tal-istess dispostizzjoni"****[Vol.XXIX.I.431;XXXII.I.228;XXXIV.II.502].*** Il-ligi pero' ma tirrikjedix kliem partikolari ghal kif ghandha ssir ic-citazzjoni; bizzejjed jiftiehem x' ikun qieghed jitlob l-attur, b' mod illi l-kawzali tista' tkun espressa lakonikmanet u sahansitra tista tkun anke indotta mid-domandi, u jekk ma tkunx cara bizzejjed fic-citazzjoni, bizzejjed tkun spjegata fid-dikjarazzjoni relattiva li, stante li ghandha tigi kunsidrata bhala haga wahda mac-citazzjoni ghandha konsegwentement tghin biex ticcara l-kawzali. [*PA.* ***Av.Dr.Carlo Moore noe vs ACE Carmelo Fiteni*** –

15.12.1955; Vol.XLIII.II.748; Vol.XXX.I.228]; Qorti Kumm. [1989] ***L-Avukat Dr.Stefan Frendo vs Philip Attard noe****. Vol.LXXIII.IV.972; Vol.LXXIV.II.406].* Fil-kaz ***Joseph Sammut et noe vs Lorenza Agius*** *[9 ta' Frar 2001]* l-Onorabbli Qorti tal-Appell osservat li "Il-Qrati taghna accettaw biss il-kriterju ta' l-ekwipollenza fil-kazijiet fejn il-kawzali ma tkun espressa sew fic-citazzjoni, imbaghad tirrizulta mid-dokumenti[1] jew mid-dikjarazzjonijiet fil-kas ta' kawzali aktarx imfissra lakonikament *[vide PA.* ***Calleja vs Av.Dr.J.Herrera*** *5 ta' Ottubru 1992]"*

In-ness u t-test importanti huwa dak espress fil-kawza fl-ismijiet ***Emma Scicluna vs Mary Xuereb et*** *[Appell 22.05.1967]* fejn gie osservat li ghalkemm fic-citazzjoni l-kawzali tkun dedotta b'mod lakoniku, ic-citazzjoni ma tkun nulla jekk il-kawzali tkun imfissra tajjeb, u sakemm ma tkun difettuza talment li minhabba f' hekk il-konvenut jigi pregudikat ghaliex ma jkunx jista' jiddefendi ruhu *[PA.* ***Dr.Stefan Frendo noe vs Philip Attard*** *(CS) 19.06.1989]*

Madankollu il-prassi tal-Qrati nostrali, anke a bazi tal-emendi maghmula bl-Att XXIV tas-sena 1985, inkluz il-kontenut tal-Art.175 tal-kap.12 hija li, "il-formalizmu esagerat illi hafna gie imnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta' diversi formu li jinutnuh" *[App.28.02.1997* ***Charles Fino vs Alfred Fabri noe****], u konsegwentement "l-atti ghandhom jigu salvati anzi che annullati jew dikjarati nulli" [App.24.01.1964* ***Dr.Joseph Ellul vs Jos.G.Coleiro****] PA (RCP)* ***Maurizio Urso vs Fr.Charles Cini*** *19.01.1999]*.

In-nullita' tal-att gudizzjarju hija sanzjoni estrema li l-ligi trid timposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att, ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali. Ghalhekk att ta' citazzjoni ghandu jkun imwaqqa' u annulat biss ghal ragunijiet gravi *[PA* ***Alfred Vella et vs Agostino Camilleri*** *[1997] Vol.LXXXI.III.31].*

[1] Sottolinear mizjud

Osservazzjonijiet dwar l-eccezzjoni
Illi fil-kaz de quo il-konvenut, kif jirriuzlta minn-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, bazikament qed jilmenta li ir-raguni legali li in bazi taghha l-MDC qed taghmel it-talba f' din il-kawza ma hix imfissra car u sewwa fic-citazzjoni, u qed isostni li l-kawzali hija in se ambigwa stante li "dak li qed titlob l-MDC cioe' it-twettieq tal-kuncett ta' 'kumpens ghall-okkupazzjoni' ma jidhirx li ghandu xi tifsira legali cara, wahdanija, specifika u univoka" u li din jista' jkun fin-natura guridika tieghu kemm hlas ta' kera kif ukoll hlas ta' ammont ta' flus bhala kumpens ghal danni li xi persuna tkun sofriet minhabba l-okkupazzjoni illegali. Ghaldaqstant skond l-istess konvenut "din it-tip ta' kawzali li tinkludi zewg ragunijiet legali mhix legalment accettabbli u ammissibbli [u] tirreka pregudizzju serju lid-difiza tal-konvenut, in kwantu l-possibbilita' ta' difiza tieghu ma ghandhiex u ma tistax tistrieh fuq kawzali ambigwi jew skoretti" u ghalhekk ic-citazzjoni ghandha tigi dikjarata nulla.[2]

Illi din il-Qorti wara ezami tal-vertenza sollevata bl-eccezzjoni tal-konvenut, kunsidrata fid-dawl tar-rizultanzi tal-processwali u fid-dawl tal-principji legali fuq esposti, u b' applikazzjoni tal-istess, hija tal-fehma li din l-eccezzjoni hija insostenibbli kemm fattwalment kif ukoll legalment. Hija insostenibbli fattwalment peress li mit-termini tac-citazzjoni u l-annessi dokumenti jirrizulta b' mod car u univoku r-raguni tat-talbiet tal-Korporazzjoni attrici, u legalment stante li f' dawn ic-cirkostanzi l-vot tal-Artikolu 156 jinsab sodisfatt u li l-konvenut zgur mhux ser jigi ppregudikat minhabba xi allegata ambigwita'.

Illi mit-termini tac-citazzjoni jirriuzulta car u manifest li dak li qed titlob l-attrici mhux kumpens in linea ta' danni, izda t-talba taghha hija limitata ghall-kumpens rappresentanti kera dovuta ghall-okkupazzjoni. L-attrici spjegat fl-att tac-citazzjoni li fis-26 ta' Gunju 1980 kien gie allokat lill-konvenut il-fond hemm indikat b' titolu ta' lokazzjoni ghal zmien ghaxar snin versu kera annwa ta' Lm489 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Illi skond l-istess att u l-annessa

[2] Nota osservazzjonijiet konvenut presentata 25 ta' Lulju 2003

dikjarazzjoni mal-gheluq ta' dan il-perijodu ta' ghaxar snin il-konvenut baqa' jokkupa l-fond illegalment minghajr ma jhalla *"il-kumpens dovut dovut ghall-okkupazzjoni"* u l-Qorti qed tigi mitluba li l-kumpens ghall-din l-okkupazzjoni illegali da parti tieghu tigi likwidata "skond prospett anness" mac-citazzjoni markat dokument C.

Illi minn dan il-prospett jirrizulta *ictu oculi* li l-ammonti mitluba mill-konvenut ghall-perijodu sussegwenti ghall-iskadenza tal-lokazzjoni jirrapprezentaw kera mhux imhallsa u cioe' l-ammonti ta' Lm244.50 il-wiehed jirrapresetnaw kera ta' sitt xhur, u l-ammonti ta' Lm489.00 il-kera annwali. Inoltre dawn l-ammonti huma indikati u elenkati fil-kolonna intestata "RENT DUE".

Illi mill-premess johroga car daqs il-kristall li kumpens li qeda titlob il-Korporazzjoni u li huwa dak indikat minnha fil-prospett anness mal-att tac-citazzjoni u ghalhekk formanti parti integrali mill-istess huwa kumpens konsistenti fi hlas ta' kera dovuta u certament mhux kumpens ghad-danni.

Illi inoltre il-fatt li fl-imsemmi prospett hemm indikat l-ammont Lm2,45.33,2 – li logikament ghandu jsegwi li dan jirrappresentat kera arretrat li kien ghadu dovut qabel l-iskadenza tal-lokazzjoni – ma jimmilitax kontra din il-konkluzjoni, stante li qari logiku tal-istess prospett juri li dan l-ammont jirrappresenta bilanc ta' dak li huwa dovut mill-kolonna "RENT DUE". Del resto, anke fl-istess eccezzjoni tieghu, il-konvenut qed jirrikonoxxi li l-ammont fuq indikat huwa kera arretrat.

F' dawn ic-cirkostanzi huwa difficili li jreggi legalment l-argument tal-konvenut li r-raguni tat-talba attrici hija ambigwa u skorretta, u "tirreka pregudizzju serju lid-difiza tal-konvenut". Mill-atti hemm elementi sufficjenti biex il-konvenut, anki minn semplici qari tal-att tac-citazzjoni u tal-prospett anness, jinduna mal-ewwel il-kawzali li fuqha l-Korporazzjoni attrici qeda tibbaza l-azzjoni taghha, u cioe' dik ta' **kumpens konsistenti fi hlas ta' kera dovut ghall-okkupazzjoni**

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi dwar l-ewwel eccezzjoni billi tiddikjara li hija nfondata fil-fatt fid-dritt, u tichadha, bl-ispejjez kontra l-istess konvenut

< Sentenza Finali >

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