Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 1 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 1240/99 AJM

Kawza numru

Louis Gauci

Vs

Giuseppa armla ta' Carmelo Gauci, Giuseppe Formosa, Maria mart Carmel Deguara u l-istess Carmelo Deguara, Margaret Gauci mart Giuseppe Gauci, Vincenza Formosa, Vincenzo Gauci bhala prokuratur ta' l-imsiefrin Carmelo u Carmen mizzewgin Azzopardi, Giuseppe Gauci bhala prokuratur tal-imsiefrin Angelo u Carmel ahwa Formosa, John, Connie u Martin ahwa Bezzina u Antonio Bezzina bhala tutur u legittimu rappresentant ta' bintu minuri Michelle Bezzina, l-irgiel li qed jidhru ma marthom bhala kapijiet tal-komunjoni mal-istess marthom u ghal kull interess li jista' jkollhom u b'nota tal-24 ta' April 2000 Lawrence Gauci assuma l-atti minflokk iuseppe Gauci li miet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-26 ta' Novembru 1991 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi l-konvenuti fis-16 ta' Lulju 1991 ottenew kontra tieghu mandat ta' inibizzjoni sabiex dan jigi inibit milli jkompli jezegwixxi kwalsiasi xoghol ta' kostruzzjoni jew xoghol relattiv fuq l-imsemmi bicca art proprjeta' allegatament tal-konvenuti u cioe tal-bicca art numerata bin-numru 5 fuq il-pjanta annessa u markata bhala Dokument A mal-att tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1167/91 fl-ismijiet "Giuseppa armla ta' Carmelo Gauci et vs Louis Gauci"; illi sussegwentement ghall-otteniment u spedizjoni tal-fuq imsemmi mandat il-konvenuti ghamlu kawza lill-attur billi allegaw li dan ikkommetta spoll kontra taghhom fuq il-fuq imsemmija bicca art u talbu r-reintegrazzjoni taghhom f'dik l-art; illi assolutament mhux minnu li l-art in kwistjoni kienet tappartejni lill-konvenuti jew kienet fil-pussess taghhom; illi bhala konsegwenza tal-fuq imsemmija mandat ta' inibizzjoni l-attur sofra u ghadu qed isofri danni ingenti minhabba spejjes ulterjuri li huwa jkollu jinkorri minhabba l-istess mandat kif ukoll spejjes minnu inkorsi ghall-abitazzjoni tieghu u tal-familja tieghu minhabba n-nuqqas ta' possibilita' li jkompli bil-bini; illi l-attur ghandu d-dritt jigi risarcit ghad-danni minnu sofferti minhabba li l-mandat fuq imsemmi gie malament ottenut mill-konvenuti; talab li din l-Qorti:-

1. tiddikjara li l-bicca art numerata numru 5 fuq il-pjanta ezebita mill-konvenuti mal-precitata mandat ta' inibizzjoni li tinsab fi triq gdida miftuha mill-Gvern Civili konfinanti ma' Church Street, Gharghur li minnha l-Gvern ha parti ghall-istess triq hija proprjeta' ta' l-attur u kienet biss u dejjem fil-pussss uniku tieghu;

2. tiddikjara konsegwentement null u inattendibbli l-madat ta' inibizzjoni ottenut mill-konvenuti kontra l-attur ossia mandat ta' inibizzjoni numru 1167/91;
3. jigu dikjarati konsegwentement l-istess konvenuti responsabbli ghad-danni li qed jigu sofferti mill-attur bhala rizultat tal-precitat mandat ta' 'nibizzjoni;
4. Jigu likwidati d-danni hekk sofferti mill-attur okkorrendo permezz ta' periti nominandi;
5. Il-konvenuti jigu kundannati solidalment bejniethom ihallsu d-danni kollha minnhom kawzati lill-attur fl-otteniment tal-ispedizzjoni tal-fuq imsemmi mandat;
6. Jigu kundannati jhallsu l-ispejjes ta' din il-kawza.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda ta' l-attur.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fl-4 ta' Frar 1992 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi huma pprezentaw kawza quddiem din il-Qorti numru 792/91 AD fl-ismijiet "Giuseppa Gauci et vs Louis Gauci", li ghadha pendenti u li fiha talbu li jigi dikjarat li l-attur odjern ikkommetta spoll fuq l-art de quo u ghalhekk irid jigi stabbilit jekk id-domanda taghhom li huma proprjetarji tal-art formanti mertu ta' l-istess kawza ghandhiex tigi accolta, u kwindi f'dan is-sens hemm 'litis pendentia' u ghalhekk l-eccipjenti gahndhom jigu liberat 'ab observantia'.
2. Illi inoltre l-attur ippresenta kawza quddiem din l-Qorti numru 770/01 AD fl-ismijiet "Louis Gauci vs Giuseppa Gauci et" li ghandha pendenti u li tirriguarda li stess mandat ta' inibizzjoni, li

stess art u tinkludi it-talbiet identici inkorporati fic-citazzjoni li ghaliha l-esponenti qeghdin jeccepixxu u ghalhekk hemm ukoll ‘litis pendentia’.

3. Illi minghajr pregudizzju il-mandat ta’ inibizzjoni gie ottenut legalment u l-attur m’gahndux dritt jusurpa l-proprjeta’ tal-eccipjenti.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat il-verbal ta’ l-udjenza tat-18 ta’ Marzu 1992 meta, in vista ta’ l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti, il-kawza giet imhollija sine die pendenti l-ezitu tal-kawza Citaz. Nru 792/91.

Rat id-digriet taghha tat-3 ta’ Settembru 1992 meta l-kawza giet riappuntata fuq talba ta’ l-attur.

Rat il-verbal ta’ l-udjenza tat-2 ta’ Dicembru 1992 meta, fuq talba ta’ l-attur il-kawza reget giet imhollija sine die pendenti l-ezitu tal-kawza fuq imsemmija. U rat ukoll id-digriet taghha tas-26 ta’ Mejju 1993 meta l-kawza reget giet riappuntata fuq talba ta’ l-attur. L-istess rega gara fil-25 ta’ Ottubru 1993 meta l-kawza reget, fuq talba ta’ l-attur, giet imhollija sine die u sussegwentement riappuntata b’digrieti tat-8 ta’ April 1994 u tal-21 ta’ April 1997, meta, fir-rikors ippresentata fid-9 ta’ April 1997, gie rilevat li l-kawzi Citaz. Nru 792/91 fl-ismijiet “Giuseppa Gauci et vs Louis Gauci” u l-kawza fl-ismijiet inversi Citaz. Nru 770/91, kienu gew decizi fis-7 ta’ Marzu 1997 u minnhom “ma sar ebda appell b’mod li issa ghaddew in gudikat.”

Rat is-sentenzi fuq imsemmija li kopja taghhom tinsab ezebita a fol. 46 sa 53 tal-process.

Rat id-digriet taghha tal-10 ta' Dicembru 1997 meta giet mahtura Dr. Maria Dolores Gauci bhala assistent gudizzjarju sabiex tigbor il-provi tal-partijiet.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-21 ta' Marzu 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum wara li l-konvenuti regaw ma ma deherux u lanqas resqu l-provi taghhom.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

F'dawn il-proceduri l-attur qed jitlob li filwaqt li jigi dikjarat li huwa sid u dejjemippossjeda il-bicca art fi Triq Gdida l-Ggharghur mertu ta' mandat ta' inibizzjoni ottenut mill-konvenuti, talab ukoll ir-revoka tal-imsemmi mandat u li l-konvenuti jigu kundannati jhallsuh d-danni sofferti bhala konsegwenza tal-otteniment tal-imsemmi mandat.

Waqt il-mori tal-proceduri l-kawzi imsemmija mill-konvenuti fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom gew decizi u ghalhekk, in parti,l-mertu ta' dawn il-proceduri gie ezawrit.

Infatti b'sentenza ta' din l-Qorti tas-7 ta' Marzu 1997 fil-proceduri istitwiti mill-konvenuti odjerni kontra l-attur Louis Gauci (Citaz Nru

792/91GCD), it-talba taghhom sabiex jigi dikjarat li l-istess Louis Gaici ikkommetta spoll fil-konfront taghhom u li konsegwentement jigi kundannat jirripristina l-pussess taghhom, giet michuda bl-ispejjes kontra taghhom.

B'sentenza ohra moghtija mill-istess qorti fl-istess gurnata fil-kawza fl-ismijiet inversi (Citaz. Nru 770/91GCD) il-Qorti wara li astjeniet ruhha milli tippronunzja ruhha fuq it-talba dwar il-proprjeta' tal-art in kwistjoni, iddikjarat li l-konvenuti (odjerni) ma kellhomx interess li jitolbu l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni u konsegwentement ordnat li l-imsemmi mandat jithasar.

Illi minn dan naraw li dik il-parti ta' l-ewwel talba attrici fil-proceduri odjerni fejn l-attur qed jitlob dikjarazzjoni li huwa kien minn dejjem jipposjedi l-art in kwistjoni, illum hija deciza. Il-Qorti ghalhekk mhux ser tiehu aktar konjizzjoni ta' din it-talba. Jidher ukoll mis-sentenzi fuq imsemmija li t-tieni talba odjerna illum ukoll hija sorvolata billi l-mandat ta' inibizzjoni imsemmi tnehha bhala konsegwenza tas-sentenza fil-proceduri Citaz. Numru 770/91. Jibqa' ghalhekk li jigi determinat:-

a) il-proprjeta' ta' l-art in kwistjoni;
b) ir-responsabbilita' ghad-danni tal-konvenuti minhabba l-hrug tal-imsemmi mandat;
c) il-quantum tad-danni f'kaz li dawn jirrizultaw dovuti.

Ikkunsidrat:-

Dwar il-proprjeta'.

L-attur qed jallega li l-art fuq imsemmija hija proprjeta' esklusiva tieghu. Il-konvenuti, fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom eccepew biss il-*litis pendentia* in vista ta' proceduri istitwiti minnhom u dana fil-kawza Giuseppa armla ta' Carmelo Gauci et vs Louis Gauci (Citaz. Nru 792/91) u ghalhekk talbu il-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju.

Fil-proceduri imsemmija determinati b'sentenza tas-7 ta' Marzu 1997 il-konvenuti odjerni ppremettew li huma kienu sidien f'ishma indivizi ta' bicca art fi triq li tmiss ma' Triq il-Knisja f'Hal Gharghur u talbu li l-konvenut (attur odjern) jigi dikjarat li kkommetta spoll fil-konfront taghhom u ghalhekk ordnat jirripristina l-pussess. Kif gja inghad dawn it-talbiet gew michuda izda jigi rilevat illi dik l-Qorti biex waslet ghad-decizjoni taghha ghamlet referenza ghar-rapport tal-Perit Gudizzjarju minnha imqabbad, li, wara li ghamel referenza ghal pjanti ezebiti mill-kontendenti, ikkonkluda li l-art in kwistjoni kienet tappartjeni lill-attur.

Fl-affidavit tieghu a fol 65 tal-process l-attur qal hekk: "kif jidher minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Emmanuel Piju Debono datat 20 ta' Gunju 1931 din il-proprjeta' kien xtraha missieri minghand certu Ganni Zarb. Din il-proprjeta' ghaddiet ghandi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li sar fil-21 ta' April, 1967."

L-attur kompla jghid li parti mill-proprjeta li giet gandu kif fuq inghad giet esproprjata mill-Gvern Civili li bhala kumpens kien obbliga ruhu, tramite l-Lands Department, li jibnielu fond iehor, konsistenti f'terran u mezzanin, fil-parti rimanenti. Effettivament dan din il-binja saret u l-kostruzzjoni spiccat ghal habta ta' l-ahhar tal-1998.

Il-konvenuti ma resqu ebda prova kontrarja ghal fuq espost. Din il-Qorti ghalhekk, anke invista ta' dak li inghad fis-sentenza tas-7 ta' Marzu 1997, tiddikjara li l-art in wkistjoni hija proprjeta' ta' l-attur.

Responsabbilita' ghad-danni tal-konvenuti.

L-attur qed jitlob li l-konvenuti jigu dikjarati responsabli ghad-danni fil-konfront tieghu minhabba l-hrug tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni, li skond hu ma kienx gustifikat. Dan il-mandat fixkel lill-attur mill-izvilupp tal-proprjeta' li, skond hu, wassal ghal telf ta' introitu u spejjes ohra konnessi.

Il-konvenuti qed isostnu li l-mandat ta' inibizzjoni giet ottenut legalment u l-attur m'ghandux dritt jusurpa il-proprjeta' tal-eccipjenti. It-tieni parti ta' din l-eccezzjoni llum tirrizulta inkorretta billi, kif gja gie determinat bis-sentenza fuq citata u b'dak li inghad aktar 'l fuq, il-konvenuti odjerni la kellhom pussess tal-art u lanqas ma jistghu jivvantaw titolu fuqha. Tibqa' ghalhekk biex tigi kunsidrat l-ewwel parti ta' din eccezzjoni li hija bazata fuq il-principju "qui suo jure utitur neminem ledit" u cioe had ma jista' jigi mizmuma responsabbli ghad-danni meta jagixxi entro id-drittijiet koncessi lilu bil-ligi.

Huwa minnu li minn jippretendi li ghandu xi dritt fuq proprjeta li allegatament gie kommess spoll fuqha, ghandu d-dritt li mhux biss jagixxi gudizzjarjament sabiex jottjeni rikonoxximent ta' dak id-dritt izda li ukoll jiehu dawk l-passi kollha mehtiega, inkluz l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni, sabiex jassigura li dak id-dritt jigi assigurat.

Izda dan l-allegat dritt jrid jkollu fondament guridiku u s-semplici fatt li qorti, fuq prova prima facie, tilqa' t-talba ghall-hrug ta' mandat, ma jissodisfax il-principju fuq imsemmi. Issa mill-provi prodotti jirrizulta definittivament li l-konvenuti odjerni ma kellhomx dritt li jitolbu l-ispedizzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni imsemmi. Dan billi skond is-sentenza tas-7 ta' Marzu 1997, huma ma kellhom qatt il-pussess tal-art in kwistjoni u b'din is-sentenza, kif fuq inghad, l-istess konvenuti ma ipprovawx xi dritt ta'proprjeta' fuq l-istess art. Issa skond xhieda prodotta mill-attur (ara fir-rigward dik ta' Helen Bugeja u Fredu Micallef) jidher li l-konvenuti bl-ebda mod ma riedu jafu b'arrangjamenti u meta gew avvicinati minn dawn il-persuni urew l-animu taghhom li jibqghu jkaxkru l-kwistjoni fil-qrati anke bi spiza konsiderevoli ghalihom.

Illi bl-emendi ghall-artikolu 836 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li dahlu fis-sehh in forza ta' l-Att XXIV tal-1995, il-legislatur irrikonoxxa r-responsabbilita' ghad-danni tal-parti li titlob u tottjeni l-hrug ta' mandat kawtelatorju kemm'l darba jirrikorru c-cirkostanzi imsemmija fl-istess artikolu. Fost dawn ic-cirkostanzi hemm dik ta' meta jirrizulta li t-talba ghall-hrug tal-mandat tkun saret b'malizja, jew tkun frivola u vessatorja.

Illi fic-cirkostanzi fuq imsemmija din il-Qorti hija tal-fehma li mhux biss l-mandat ma kellux jinhareg, kif del resto ddecidiet din il-Qorti diversament preseduta, izda li ukoll bi ftit buona volonata', il-konvenuti odjerni, setghu facilment bl-intervent ta' perit arkitett, irrikonoxxew dan il-fatt u b'hekk l-attur odjern kien jibqa' jgawdi pienament l-proprjeta' tieghu.

Likwidazzjoni tad-danni.

"B'hekk f'dawn is-seba' (7) snin li fihom il-mandat tal-konvenuti baqa' fis-sehh jiena tlift in-negozju tas-'self service', it-tifla kellha l-ewwel tikri flat b'sebghin lira maltin (LM70) fix-xahar u garaxx ghall-ghamara b'mija u ghoxrin lira maltin (LM120) fis-sena, u imbaghad xtrat id-dar f'Birkirkara. Filwaqt li jiena tlift ukoll il-qligh li stajt naghmel mill-maisonette bhala furnished accomodation."

Waqt ix-xhieda tieghu l-attur jsemmi ukoll, via andando, li l-ispejjes ghall-kostruzzjoni tal-fond in kwistjoni bill-prezzijiet tal-1998 kienu in eccess ghall-dawk tal-1991 meta kien originarjament intenzjonat jibni l-fond. Izda l-attur ma jghati ebda spejgazzjoni ohra dwar din l-allegata spiza zejda. Dan jidher billi, skond l-istess attur, dejjem kien hemm arrangament li dan il-fond jinbena mill-Gvern skond il-pjanti tal-Perit Montesin inkarigat minnu. L-istess attur xhed li dan ix-xoghol effettivament sar mill-Gvern u gie terminat fin-1998. Ghalhekk l-attur f'dan ir-rigward ma setghax baghata spejjes.

Illi ghar-rigward ta' dak li qal l-attur fil-parti konkluzziva tal-affidavit tieghu kif riportat hawn fuq, jidher li hemm certa konfuzzjoni. Infatti fix-xhieda tieghu l-attur stqarr li l-fond kellu jikkonsisti f'terrant intiz bhala supermarket, u mezzanin, intiz ghall-uzu tat-tifla tieghu li kienet ser tizzewweg fil-qrib. L-attur ma jghidx li bintu, li kienet ser tokkupa l-fond mezzanin, kienet ser thallas xi kera lilu. Jsegwi li kemm'l darba l-mezzanin kien kompletat fin-1991, l-attur ma kien ser jggwadanja xejn billi dan kien ser jkun okkupat minn bintu. Konsegwentement l-attur personalment ma kien ser jitlef xejn.

Il-fatt li bint l-attur, minhabba dan il-mandat, kellha tikri post iehor u anke tixtri post iehor, ma jbiddel xejn minn din is-sitwazzjoni billi semmai l-kera imhallas ingustament kien jirrapresenta danni tal-istess bint l-attur u mux tal-attur innifsu li ma hareg xejn minn dawn l-ispejjes. . L-istess jinghad ghall-kirjiet imhallsin minn bint l-attur ghall-kiri ta' garaxx biex izzom l-ghamara. Dawn huma spejjes pertinenti lill-bint l-attur u mhux l-attur innifsu.

Illi l-attur ukoll jsostni li huwa tilef introitu billi gie mizmum milli jikri l-fond mezzanin in kwistjoni bhala furnished premises. Din l-allegazzjoni ukoll ma taghmilx sens billi, kif gja rajna, l-fond in kwistjoni kien intiz ghall-uzu ta' bint l-attur. Ghalhekk l-attur ma setghax jikri l-fond dement li dan kien okkupat minn bintu.

Tibqa' li tigi kunsidrata l-possibilita' ta' telf ghall-attur bhala rizultat tal-mandat ta' inibizzjoni minhabba it-telf tal-potenzjal ta' profitti li kien ser jaghmel mill-gestjoni tal-Self Service Store li kien behsiebu jiftah fil-pjan terren tal-fond in kwistjoni. L-attur xhed hekk: "Hekk kif jidher mill-pjanta li kien hejja l-Perit Montesin ..... jien kont qieghed nibni post b'zewg sulari. L-ewwel sular kelli l-hsieb li indawru f'hanut ta' l-affarijiet ta' l-ikel (self service) ...... Is-self service kont se nifthu ghall-uzu u negozju tieghi. Jigifieri kien se jsir ix-xoghol principali tieghi u kont diga lest illi se nimpjega xi nies sabiex jghinuni." Aktar l-isfel fl-affidavit tieghu l-attur kompla hekk: "F'dan iz-zmien jiena ma kontx qieghed naghmel xoghol iehor u ghal din ir-raguni jiena kont sejjer niftah dak is-self service. Jien kont qieghed nikkalkola li minn dan ix-xoghol, in vista li s-self service kien jinsab fic-centru tar-rahal u li kien hemm biss grocer antik u zghir iehor fir-rahal kollu, jiena kont qieghed nikkalkola li sejjer naqla madwar erbatax il-elf liri maltin (LM14,000) fis-sena."

Fl-ewwel lok ghandu jinghad li anke jekk ghal grazzja tal-argument l-attur kellu verament potenzjal ta' introitu fl-ammont minnu imsemmi, certament dan ma kienx jkun ghal perjodu kollu ta' seba' snin, u cioe kemm dan pendenti l-mandat. Dan billi l-kostruzzjoni tal-fond u l-attreggjament tieghu bhala self service store certament kien jiehu z-zmien, ma tul liema zmien l-attur ma kienx jkollu qlieh. Dan jidher ukoll mill-fatt li wara li tnehha l-mandat u cioe f'Marzu 1997, l-fond kien tlesta biss "shell" fl-ahhar tan-1998 u cioe cirka sena u disa' xhur wara. Barra minn hekk kien jkun hemm bzonn certa numru ta' xhur sabiex minn "shell" il-fond jkun dekorat minn gewwa u jittpoggew l-ghamara u l-effetti kollha mehtiega. Ghalhekk din il-Qorti tikkalkola li mis-sseba snin imsemmija mill-attur dan seta' tilef biss qliegh ta' cirka erbgha snin u nofs.

Illi barra minn hekk l-attur ma gja ebda prova konkreta ta' dan it-telf u lanqas ma gjab prova li wara li l-post tlesta fin-1998, dan gie konvertit f'hanut self service kif originarjament kien mahsub. Din il-Qorti ghalhekk ma tistax toqghod fuq semplici affermazzjoni tal-attur tal-aspettativa tieghu u ghalkemm certament l-attur sofra jew seta' sofra danni minhabba in-non uso tat-terran, din il-Qorti hija tal-fehma, li fl-assenza ta' provi konvincenti, tillikwida t-telf tal-attur arbitrio boni viri fis-somma ta' LM5,000.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tipprovdi dwar din il-vertenza billi fl-ewwel lok tiddikjara li l-bicca art imsemmija fic-citazzjoni hija ta' proprjeta' ta' l-attur; tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tat-tieni talba attrici billi din gia giet deciza fi prceduri ohra determinati fis-7 ta' Marzu 1997 bit-tnehhija tal-mandat ta'inibizzjoni; tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli

versu l-attur ghad-danni sofferti minnu bhala konsegwenza tal-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni fuq imsemmi; tillikwida dawn id-danni fis-somma komplessiva ta’ hamest elef lira maltin (LM5,000) u konsegwentement tikkundanna lill-konvneuti solidalment bejniethom jhallsu lill-attur l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjes kollha kontra l-konvenuti.

Onor Imhallef Albert J. Magri