MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 426/1998/1

Prosan Limited

V

Gialanze Brothers Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Marzu, 1998 s-socjeta` attrici ppremettiet illi fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-5 ta' Marzu, 1982 (Dok

A) id-ditta attrici akkwistat is-sit maghruf bhala “Tal-Imriehel”, fid-distrett li jgib l-istess isem, fil-limiti tal-Qormi, kollox kif deskritt fl-istess dokument; illi recentement irrizulta li l-konfini tas-sit mibjugh ma kienux tal-misura kif indikata fil-kuntratt u effettivament mibjugha, tant illi s-socjeta` attrici giet kostretta tirtira b’hajt limitrofu li kienet tellghet fuq il-konfini tas-sit skond l-istess kuntratt, u dan fuq ordni ta’ l-Awtorita` tal-Ippjanar; illi bhala konsegwenza l-valur tas-sit mixtri tnaqqas sostanzjalment u b’hekk is-socjeta` attrici inkorriet danni attwali kif ukoll konsegwenzjali; illi minhabba fid-divergenza risultanti fil-mizurazzjoni tas-sit u l-proceduri konsegwenti tal-Awtorita` tal-Ippjanar is-socjeta` attrici soffriet danni u spejjes ulterjuri; dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta hija responsabbli ghad-danni versu s-socjeta` attrici u dana minhabba li bieghet lis-socjeta` attrici fond fejn inkludiet konfini li ma kienux taghha u li b’hekk l-art imsemmija kienet icken attwalment minn dik mixtrija kif intqal fuq;
2. tillikwida d-danni subiti mis-socjeta` attrici okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi;
3. tikkundanna s-socjeta` konvenuta thallas d-danni kif likwidati.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Sekwestru numru 625/98, u bl-imghaxjiet legali mid-data tal-esekuzzjoni tal-istess mandat kontra s-socjeta` konvenuta li tibqa’ ngunta ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fit-12 ta’ Jannar, 2000 is-socjeta` konvenuta eccepiet:-

Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi:-

a) Fl-ewwel lok il-proprjeta` relattiva llum ma ghadhiex tas-socjeta` attrici u ghalhekk, is-socjeta` attrici ma ghandha ebda interess guridiku dwar dan il-mertu;

b) Minghajr pregudizzju ghall-premess illi l-art kienet giet trasferita ai termini tal-permessi mahruga mill-awtorita` kompetenti;

c) Illi t-tibdiliet fil-*boundary wall* saru minhabba zviluppi diversi snin wara t-trasferiment tal-istess

proprjeta` lis-socjeta` attrici u dwar liema tibdiliet is-socjeta` konvenuta ma kellha ebda kontroll;
d) Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess illi ma hemm l-ebda avarija ta' kejl li tiggustifika t-talbiet attrici, stante illi kwalsiasi differenza fil-kejl ma teccedix il-hamsa fil-mija permessa mill-ligi.

Is-sentenza appellata.
B'sentenza tas-16 ta' Dicembru, 2002 il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza billi, previa l-akkoljiment ta' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta (*karenza ta' interess guridik*), illiberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes ghall-atturi u dana wara li qalet hekk:

"**L-EWWEL ECCEZZJONI– INTERESS GURIDIKU**

"Il-kawza thalliet ghal lum ghad-decizjoni fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti. Fiha, l-konvenuti qed jeccepixxu li l-proprjeta` relattiva llum ma' ghadhiex tas-socjeta` attrici u ghalhekk, is-socjeta` attrici ma ghandha ebda interess guridiku dwar dan il-mertu.

"**KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT**

"Id-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza taghna ta' interess guridiku hija dik tal-Motara li jghid li l-interess guridiku huwa "*l'utilita` finale della domanda gudiziale nel tema dell'asserita ezistenza o violazione del diritto*", cioe` jekk l-azzjoni tkun kapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew utili ghal min jipproponiha jew jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jigi uzufruwit, allura dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta (Vol LXXVI. P2 p247)

"L-interess irid ikun guridiku cioe` bazat fuq xi dritt pretiz lez tal-atturi (Ara Vol 37 p3 p889; Vol LXXIV p3 p481; Mattirolo Vol 1 pag.50; Mortara Vol 11 p 588; Coen Vol 1 para 1 No.2) irid ikun dirett (meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha) u personali (fis-sens li jirrigwarda l-attur) u jrid ikun konkret jew attwali cjoe` jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt (Vol 32 p1 p540; p2 p257). Ara wkoll sentenza ta' dina l-Qorti Citaz

Nru: 1054/96GV Prokuratur Legali Albert Agius Ferrante et vs L-Avukat Dottor Anthony Cremona Barbaro et deciza fit-28 ta’ Marzu 1996.

“L-interess guridiku jrid jissussisti matul il-hajja kollha ta’ l-azzjoni (App J.Sammut vs C.Attard 17/2/1993)

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

“Illi kien sar kuntratt (Dok A a fol. 5) datat 5 ta’ Marzu, 1982 fejn l-atturi kienu xtraw bicca art minghand il-konvenuti li wara rrizulta li l-konfini taghha ma kienux tal-mizura kif indikat fil-kuntratt. L-atturi ghamlu dina l-kawza fit-3 ta’ Marzu, 1998 fejn talbu li minhabba f’hekk is-socjeta` konvenuta kellha thallas id-danni. Wara li giet prezentata l-kawza, u proprjament fit-23 ta’ April, 1998 l-atturi bieghu dina l-art lill-terzi (Dok a fil-113).

“Il-konvenuti issa qed jeccepixxu li l-atturi m’ghandhomx interess guridiku dwara dana l-mertu.

“L-atturi qed jinsistu pero` li huma ghad ghandhom interess billi huma ma rrinunzjawx ghad-danni u spejjes li gew kostretti li jaghmlu minhabba d-diskrepanza fil-qies. Kieku ma kienx minhabba dina d-diskrepanza huma ma kienux ibieghu l-art bi prezz li bieghuha.

“Tikkunsidra

“Illi mill-kuntratt ezibit a fol. 114 jirrizulta li l-atturi bieghu ezatt l-istess ammont ta’ art li huma kienu xtraw fil-1982.

“F’dan il-kuntratt l-atturi ma rrizervawx ghalihom id-dritt litiguz li qed jghidu li ghandhom u li fuqu hija bazata l-azzjoni taghhom odjerna. Anzi mill-istess kuntratt jirriuzlta li (ara klawsola 5 a fol- 121):

“*The parties hereby agree that included in this sale is any right to file a claim against the Government in respect of two hundred and seventy square metres (270 sq.m) of land taken over by Government for the alleged purpose of widening the road on the south side of the property, and in*

regards to which no formal expropriation order has been issued".

"It-trasferiment ta' dritt litigjuz isehh mic-cessjonant lic-cessjonarju appena jkun hemm il-ftehim fud id-dritt u fuq il-prezz u dana ghandu jirrizulta fl-att ta' cessjoni.

"Jidher ghalhekk li b'dan il-kuntratt id-drittijiet li l-atturi kellhom fuq dina l-bicca art kontestata gew moghtija lill xerrejja fuq dana l-kuntratt u dan id-dritt kien inkluz fil-prezz ta' bejgh. Ma jistghux issa l-atturi jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq dana d-dritt.

"Illi kif inghad fis-sentenza App. Sammut vs Attard fuq riferita, l-interess guridiku jrid jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni. F'dak il-kaz il-kumpanija attrici kienet ittrasferit id-drittijiet taghha fuq l-art u b'hekk kull interess taghha fl-azzjoni guridika li kienet ipproponiet kontra l-konvenuti awtomatikament spicca. Meta l-interess naqas, il-konsegwenza mmedjata kienet li l-konvenut kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju (ara ukoll sentenzi Laferla vs lauri PA 2/5/2002 TM u Laferla vs Attard 30.1.2002 RCP)"

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk, b'rikors ipprezentat fis-6 ta' Jannar, 2003, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka l-precitata sentenza u b'hekk tiddeciedi billi, previa illi tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta appellata, tibghat lura l-kawza quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili ghall-kontinwazzjoni tal-gbir tal-provi u trattazzjoni fuq il-mertu, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` konvenuta appellata.

Is-socjeta` konvenuta appellata pprezentat risposta ghall-appell interpost fejn talbet li ghar-ragunijiet moghtija l-appell jigi michud bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.

L-aggravju tas-socjeta` appellanti.

L-aggravju tas-socjeta` appellanti huwa msejjes fuq l-argument li meta sar it-trasferiment tal-art in kwistjoni lill-terzi persuni bil-kuntratt tat-23 ta' April, 1998 hija ma zvestitx ruhha mid-drittijiet kollha li setgha kellha kontra s-socjeta` konvenuta billi, flimkien mat-trasferiment tal-proprjeta`, bil-klawsola 5 tal-istess kuntratt hija ttrasferiet biss kull dritt litigjuz li kellha kontra l-Gvern minhabba l-esproprjazjoni tal-art. Qed jigi sottomess ghalhekk li kull dritt iehor, u cioe` id-dritt ta' kumpens minhabba diminuzzjoni fil-prezz u rizarciment ta' l-ispejjes inkorsi fir-rikostruzzjoni tal-hajt limitrofu – liema drittijiet jifformaw mertu ta' din il-kawza – baqghu veljanti favur is-socjeta` attrici.

Ikkunsidrat:

Bil-kuntratt tat-23 ta' April, 1998, pubblikat minn Nutar Dottor Rita Sammut, is-socjeta` attrici bieghet u ittraserfiet lis-socjeta` BRICO Limited il-proprjeta` "kollha" u cioe` l-4721 metri kwadri, li hija kienet akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta in forza tal-kuntratt tal-5 ta' Marzu, 1982 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Biss jirizulta li permezz tal-klawsola numru 5 tal-imsemmi kuntratt tat-23 ta' April, 1998 fl-imsemmi bejgh is-socjeta` attrici kienet ukoll ittrasferiet lis-socjeta` BRICO "*any right to file a claim against the Government in respect of two hundred and seventy square metres of land taken by Government for the alleged purpose of widening the road*" billi kien qed jigi ritenut mis-socjeta` venditrici li ghal dan it-tehid ta' art "*no formal expropriation order has been issued.*" Is-sottomissjoni tas-socjeta` attrici appellanti hija ghalhekk fis-sens li, bil-limitazzjoni kontenuta fl-imsemmija klawsola u bil-fatt li ebda dritt iehor litigjuz ma jissemma' fil-kuntratt ta' trasferiment, l-istess socjeta` ghad ghandha interess fil-prosegwiment ta' dawn il-proceduri billi, kif jinghad fir-rikors ta' appell, permezz ta' din il-klawsola kuntrattwali

“is-socjeta` appellanta ttrasferiet lit-terzi id-drittijiet li hija seta’ kellha fil-konfront tal-Gvern **biss** u ta’ hadd izjed.”[1]

Fir-rikors promotur qed jinghad li d-danni pretizi mis-socjeta` attrici jaqghu taht zewg kapi u cioe` dawk li jirriflettu tnaqqis fil-valur minhabba tnaqqis fil-kejl u dawk li jikkoncernaw spejjes inkorsi mis-socjeta` appellanti biex iccaqlaq il-hajt wara ordni ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar. Il-kwezit li jrid jigi indirizzat - dejjem fil-kuntest ta’ interess guridiku – huwa jekk bit-trasferiment tal-art imsemmi s-socjeta` attrici ghadx tista` tirreklama xi forma ta’ danni? U cioe` jekk dawn il-pretensjonijiet jistghux, b’xi mod, jibqghu veljanti favur is-socjeta` attrici.

Huwa generalment rikonoxxut li bejgh ta’ proprjeta` immobiljari jgib mieghu t-trasferiment lill-akkwirent ta’ kull dritt marbut ma dik il-proprjeta`. Infatti dan il-principju nsibuh affermat b’certa kjarezza fis-sentenza tal-Prim Awla presjeduta mill-Imhallef W. Harding fil-kawza “Nicola Borg v. Carmelo Parnis” (Vol. XXIX pt.II p. 854) fejn jinghad li “*l-vendita` tikkonprendi d-drittijiet kollha ta’ l-oggett mibjugh anke jekk dawna ma jkunux imsemmijin espressament fil-kuntratt.*” Fis-sentenza ta’ din il-Qorti – kif dak inhar komposta – moghtija fit-23 ta’ Novembru, 1962[2] dan il-principju gie estiz ghal korrollarju illi “*kuntratt jorbot mhux biss ghal dak li jinghad espressament izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-uzu jew bil-ligi*”. Dan il-principju, li gie ukoll ribadut fis-sentenza ta’ din il-Qorti tad-19 ta’ Mejju, 1998 fil-kawza fl-ismijiet “Roland Cutajar et v. Joseph Zammit et”, huwa msejjes fuq il-kuncett tad-dritt assolut ta’ proprjeta` li johrog minn dak li jinsab enuncjat fl-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta Malta u cioe` li min ghandu l-proprjeta` ta’ l-art ghandu wkoll dik ta’ dak kollu li jkun fuq jew taht l-art.

Pero`, fil-kuntest tal-kaz sottoezami, jista` jinghad li talba ghad-danni kif proposta mis-socjeta` attrici, hija daqstant marbuta mal-proprjeta` trasferita li l-venditur, b’dak it-trasferiment, jitlef kull dritt ta’ azzjoni?

---

1 Ara p.4 tar-rikors ta’ l-appell.

2 “Michael Vella Haber v. Hector Borg” Vol. XLVIE pp. 403

In sostenn tas-sottomissjonijiet taghha s-socjeta` attrici ghamlet referenza ghal zewg sentenzi li javallaw it-teorija li dritt litigjuz jibqa' veljanti favur il-venditur kemm-il darba ma jkunx hemm ftehim kuntrarju. Fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Settembru, 1985 fil-kawza fl-ismijiet "Avukat Dottor Anton Depasquale noe vs Carmelo Mangion et" dik il-Qorti, li kienet qed tikkunsidra l-eccezzjoni ta' karenza ta' interess fl-attur f'kawza ghad-danni minhabba hsarat derivanti f'kostruzzjoni, liema eccezzjoni kienet giet sollevata minhabba t-trasferiment tal-fond mertu tal-kawza, cahdet din l-eccezzjoni billi rrilevat li "*fl-ebda wiehed mill-kuntratti fuq imsemija ma hemm imsemmi xi cessjoni, bejgh jew assenjazzjoni ta' azzjoni.*" B'hekk irriteniet "*li l-attur f'din il-kawza ghad fadallu kull interess legali fl-ezitu ta' l-istanza ghaliex bit-trasferimenti imsemmija huwa xorta wahda ghad baqghalu obbligi di fronte l-akkwirenti l-godda tal-fond u tal-garage.*" Ta min jghid li f'dik is-sentenza l-Qorti ta' Prim Istanza iccitat dak li qalet din il-Qorti, kif dak inhar komposta, fis-sentenza tat-2 ta' Lulju, 1983 fil-kawza "A. Apap Bologna et v. Dottor J. Xuereb M.D." fejn gie ritenut li "*biex ikun hemm cessjoni ta' jedd jehtieg li jkun sar ftehim fuq il-jedd u fuq il-prezz*" u dik il-Qorti kompliet biex iddikjarat li "*Id-dritt ta' l-akkwirent il-gdid li jkompli l-proceduri huma dipendenti fuq ic-cessjoni favur tieghu tal-jedd litiggjuz pretiz f'dawk il-proceduri <u>u jekk ma tkunx saret din ic-cessjoni, il-jedd litiggjuz jibqa' ta' min ippretendih originarjament.</u>*" (enfazi ta' din il-Qorti).

Dan premess din il-Qorti hija tal-fehma li fil-kaz sottoezami trid isir indagini separata sabiex jigi determinat jekk is-socjeta` attrici ghadx ghandha interess guridiku biex tipprocedi b'dawn il-proceduri, u cioe` dak fir-rigward tat-talba ghal danni minhabba tnaqqis fil-prezz bhala rizultat ta' tnaqqis fil-kejl, u dak koncernanti rizarciment ta' spejjes inkorsi fit-twaqqih u rikostruzzjoni tal-hajt limitrofu.

Dwar tnaqqis fil-prezz.

Qed jigi sottomess li bhala konsegwenza ta' tnaqqis fil-kejl tal-art is-socjeta` appellanti kellha tbiegh l-art bi prezz anqas minn dak li hija kienet iggib kieku l-estensjoni ta' l-

art kienet dak li jissemma' fil-kuntratt ta' l-akkwist originali. Din is-sottomissjoni ma jidhirx li hija fondata u dana minhabba zewg ragunijiet. Fl-ewwel lok jirrizulta li bil-kuntratt tat-23 ta' April, 1998 u cioe` meta s-socjeta` attrici bieghet lit-terzi, l-art trasferita giet indikata bl-estensjoni ta' kejl kif kienet indikata fil-kuntratt tal-akkwist originali. Ghalhekk is-socjeta` attrici appellanti ma tistax tikkkontendi li hija bieghet art anqas minn dak li xtrat. Inoltre jirrizulta li, inkluz fil-bejgh, u ghalhekk wiehed jifhem li kien hemm konsiderazzjoni ghalih, is-socjeta` attrici appellanti ittrasferiet lis-socjeta` BRICO id-dritt litigjuz li hija kellha kontra il-Gvern ta' Malta in konnessjoni ma 270 metru kwadru li, allegatament, kienu ittiehdu mill-Gvern illegalment jew bla hlas ta' kumpens. Ghalhekk hawn naraw li effettivament is-socjeta` attrici appellanti, bit-trasferiment ta' dan id-dritt litigjuz, ikkunsidrat fil-prezz dak il-kumpens li hija setghet ippercepiet kieku istitwiet proceduri kontra l-Gvern, liema kumpens kien jirraprezenta l-valur ta' dik il-bicca art mehuda. F'dan is-sens ma jistghax jinghad li s-socjeta` attrici batiet xi telf attwali u konsegwentement fir-rigward ta' din it-talba certament ma jezisti ebda interess guridiku.

Dwar spejjes konnessi mal-hajt limitrofu.

Jibda biex jinghad qabel xejn li fil-kuntratt ta' trasferiment tat-23 ta' April, 1998 mis-socjeta` attrici lil BRICO Limited ma jissemma' xejn dwar trasferiment ta' xi dritt litigjuz li s-socjeta` attrici kienet qed tivvanta fir-rigward tal-ispejjes minnha inkorsi biex twaqqa u terga' ittellgha l-hajt limitrofu. F'dan is-sens ghalhekk jista` jinghad li dan id-dritt li, fil-fehma ta' din il-Qorti huwa indipendenti u mhux relatat mad-dritt ta' proprjeta` u ma jigix trasferit lit-terz hekk kif tigi trasferita l-proprjeta`, baqa' veljanti favur is-socjeta` attrici. B'dana kollu, fil-kuntest tal-interess guridiku, din il-Qorti hija tal-fehma li, bil-mod kif inhi formulata t-talba attrici fic-citazzjoni promotorja, jidher li t-talba kif proposta ma hijiex sostenibbli. Dan qed jinghad billi jidher li t-talba ghad-danni mhux relatata ma' xi spejjes inkorsi fit-twaqqih u rikostruzzjoni tal-hajt limitrofu izda pjuttost din it-talba hija marbuta mal-fatt li l-art kienet <u>icken attwalment minn dik mixtrija</u>. Ghalhekk, ghalkemm is-socjeta` attrici jista' jkollha xi jeddijiet derivanti mill-

ispejjes minnha inkorsi in konnessjoni mal-hajt, dawn certament ma jifformawx mertu ta' din il-procedura. Konsegwentement lanqas fuq dan l-aggravju ma jista' jinghad li s-socjeta` appellanti ghad ghandha interess guridiku.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fit-termini fuq esposti, tichad l-appell tas-socjeta` attrici bl-ispejjes kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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