



## **TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**GUDIKATUR  
MARIA KARLSSON**

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Talba Numru. 45/2006

**John Debono**

**vs**

**Gianna Cauchi u Maria Assunta Spiteri**

### **It-Tribunal**

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-atturi talbu likwidazzjoni ta' tlett elef erba' mija erbgha u disghin Ewro u sitt centezmi (€3494.06) ekwivalenti ghal LM1500 rapprezentanti danni sofferti mill-attur wara li l-istess attur gie mizmum ghal sitt snin shah permezz ta' mandat ta' inibizzjoni spedit kontra tieghu fl-ismijiet: Ganna Cauchi vs Andrea Debono et (Mandat numru 134/99) u gie mwaqqaf milli jkompli jaghmel xoghol ta' tahmil u zvilupp f'sit proprjeta' tieghu formanti parti mit-territorju maghruf bhala 'Ic-Cens ta' I-Gharus' sive 'ta' Cordina' Ghajnsielem, tal-kejl ta' circa 225.4 metru kwadrukonfinanti mit-tramuntana ma beni ta' Andrea Debono, Ivant ma Triq Cens I-Gharus u nofsinhar u punent ma beni ta' Joseph Debono, ghal

liema danni intom kontu ghamiltu tajjeb solidalment bejnietkom b'garanzija fuq hwejjigkom b'kuntratt li sar fl-Atti tan-Nutar Joanne Cauchi tat-28 ta' April, 2000, u dan peress illi l-istess mandat kien gie miksub ingustament a dannu ta' l-istess attur u per konsegwenza l-attur gie kostrett li jidhol f'aktar spejjez biex issa jkun jista' jizviluppa s-sit tieghu wara li l-pretensjonijiet taghkom fil-kawza li saret in segwitu ghal dan il-mandat gew michuda b'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali tat-8 ta' Novembru, 2005 fil-kawza fl-ismijiet: Maria Assunta Spiteri et vs John Debono et (Citaz numru 13/2000) li saret definittiva.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali spedita fil-11 ta' April, 2006.

Il-konvenuti huma mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu ngunti.

Ghal fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-ammont pretiz mill-attur f'danni u spejjez zejda ma jeccedix il-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Ra r-risposta sollevata illi l-pretensjonijiet ta' l-attur huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi l-esponenti ezercitaw biss id-drittijiet taghhom illi jiddeducu il-pretensjoni taghhom illi l-art *de quo* tappartjeni lilhom quddiem it-Tribunal Civili. Il-fatt biss illi dawk il-pretensjonijiet gew michuda ma jfissirx illi l-esponenti agixxew in mala fede, jew illi b'daqshekk jistghu jigu ritenuti resposnabbli ghal xi danni fil-konfront ta' l-attur. Tajjeb jinghad illi mill-perjodu ta' sitt snin illi damet sejra l-kawza, l-esponenti hadu anqas minn nofs iz-zmien sabiex ezawrew il-provi taghhom. Il-kumplament taz-zmien kien mehud mill-konvenut sabiex iressaq il-provi tiegu.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, anke mill-kawza 13/2000 jirrizulta illi l-Qorti imkien ma qalet illi l-art hija ta' l-attur . Anzi il-kumpless tal-provi imressqa mill-konvenut

Kopja Informali ta' Sentenza

(attur f'din il-kawza) jsostnu it-tezi illi l-art kienet ta' haddiehor u mhux ta' l-attur. Ghalhekk, il-bazi sabiex l-attur jfittex ghad-danni minhabba in-nuqqas ta' zvilupp ta' l-art hija mankanti ghal kollox.

Illi finalment l-ammont ta' danni mitlub mill-attur huwa wiehed ezagerat u gonfjat ghall-ahhar u dan naturalment minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet premissi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti kollha prezentati fl-atti tal-kawza.

Semgha x-xhieda ta' John Debono, Dr Mario Scerri, Maria Assunta Spiteri, Ganna Cauchi u Mark Cini,

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

## **IKKUNSIDRA**

Illi din il-kawza titratta dwar danni ta' mhux aktar minn €3494.06 subiti mill-attur wara li huwa gie mizmum milli jizviluppa l-art tieghu wara mandat ta' inibizzjoni sabiex twaqqfu milli jibni fl-ismijiet Ganna Cauchi vs Andrea Debono et (Mandat Numru 134/99) li giet segwita b'kawza u il-pretensjonijiet ta' l-atturi gew michuda b'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Generali tat-8 ta' Novembru, 2005 fil-kawza fl-ismijiet Maria Assunta Spiteri et vs Joseph Debono (Cit Nru 13/2000,) u gie kostrett jidhol f'aktar spejjez biex issa jista' jizviluppa l-art tieghu, liema talba giet ikkontestata.

Illi d-danni mitluba huma ghad-differenza fl-ispejjez necessarji sabiex jinbena u jigi abitat il-bini fuq l-art in kwistjoni, liema spejjez gew stmati li jilhqu LM 1578.50 u qieghed jintalab l-ammont ta' LM385 ghal permess ta' bini li skada, li flimkien jammontaw ghal LM1963.50, izda ghal fini ta' kompetenza t-talba pretiza hija ta' LM1500. u cioe' €3494.06.

Illi fil-fehma tat-Tribunal jidher illi l-atturi hassew illi l-*actio rei vindicatoria* maghmula mill-konvenuti fil-kawza fl-ismijiet fil-kawza fl-ismijiet Maria Assunta Spiteri et vs Joseph Debono (Cit Nru 13/2000,) u li giet deciza kontra taghhom, kostringew lill-attur fil-kawza odjerna jidhol f'aktar spejjez biex issa jista' jizviluppa l-art tieghu. Minn naha taghhom il-konvenuti qalu illi huma kienu qieghdin jezercitaw dritt taghhom skond il-ligi meta huma fethu *actio rei vindicatori* ghall-art illi huma kienu qed jippretendu illi kienet taghhom u sabiex jiprotegu d-drittijiet taghhom dak iz-zmien inhareg mandat ta' inibizzjoni li gie segwit b'kawza li damet ghaddejha ghal hames snin.

It-Tribunal ghandu jikkonstata jekk l-attur fil-kawza odjerna ghandux dritt ghall-hlas tad-danni allegatament subiti in segwitu ta' l-ezitu favorevoli fil-konfront tieghu tal-kawza li nqatghet fit-8 ta' Novembru, 2005.

Illi d-danni mitluba fit-talba jirrigwardaw permess ta' bini mahrug mill-MEPA kif ukoll d-differenza ta' l-ispejjez mill-istima originali li saret fis-sena 2000 mill-Perit Edward Scerri. Mix-xhieda jirrizulta illi l-kawza inqatghet fit-8 ta' Novembru tal-2005 u ghalhekk inharget stima ghad-differenza fl-ispejjez ghall-izvilupp ta' l-art in kwistjoni.

Illi t-Tribunal irrillewa li fil-kawza 'rei vindicatoria' intavolata fl-2000 mill-konvenuti tal-lum, irrizulta illi kien hemm xi antenati taz-zewg partijiet li kellhom l-istess ismijiet u lill-konvenuti Ganna Cauchi u Maria Assunta Spiteri u l-kuntratt originali ta' l-akkwist ta' l-art ghalhekk qanqal dubju lil min kien fil-fatt tappartjeni dik l-art u ghalhekk kienu ntavolaw il-kawza kontra John Debono. Izda il-pretensjonijiet ta' l-atturi gew michuda b'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Generali tat-8 ta' Novembru, 2005 fil-kawza fl-ismijiet Maria Assunta Spiteri et vs Joseph Debono (Cit Nru 13/2000.)

Illi mix-xhieda jirrizulta illi l-attur kellu permess tal-MEPA sabiex jibni sa mis-17 ta' Dicembru, 1999. Illi jirrizulta mill-

provi illi fil-mori tal-kawza l-attur ma talabx estensjoni tal-permess relattiv u ghalhekk tilef l-opportunita' li jgedded il-permess li kellu ghal hames snin ohra bil-konsegwenza illi issa huwa jkollu jitlob permess mill-gdid. Illi ntqal mill-attur fix-xhieda tieghu illi l-permess kien ghalaq u ma ndunax. Ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal dan in-nuqqas minn naha ta' l-attur m'ghandux jimpingi kontra l-konvenuti.

Illi mix-xhieda jirrizulta illi l-kwistjonjiet fuq din l-art ma waqfux bil-kawza deciza fit-8 ta' Novembru, 2005 izda jidher illi hemm kawza ohra ghaddejja dwar titolu ghall-istess art minn terzi izda l-attur ma twaqqafx milli jizviluppa l-art tieghu. Illi mill-provi jirrizulta illi l-attur ma kienx gedded il-permess tal-bini u li fil-mori tal-kawza ma kellux permess sabiex jizviluppa din l-art.

Huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi persuna ghandha dritt taghmel kawza dwar titolu ta' art. Fil-kawza maqtugha fit-8 ta' Novembru, 2005 mill-Qorti tal-Magistrati gie deciz illi t-titolu ta' l-art kienet issejjah lill-attur tal-lum. It-Tribunal m'huwiex ha jidhol fil-mertu tal-kawza l-ohra u l-anqas hija l-kompetnza tieghu li jaghmel dan. Huwa ha jillimita d-decizjoni tieghu fuq il-provi migjuba u fuq il-fatti kif prezentati quddiemu.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi kemm il-mandat ta' inibizzjoni u l-kawza dwar titolu ghall-istess art kienet saret *in buona fede*. Illi kif irizultaw mill-provi fil-kawza fl-ismijiet Maria Assunta Spiteri et vs Joseph Debono (Cit Nru 13/2000.) deciza fit-8 ta' Novembru, 2005 kien hemm dokumentazzjoni li qanqlet dubji serji dwar titolu ta' l-art. Huwa pacifiku illi persuna ghandha dritt li ddur ghal rimedji gudizjarji, izda dan id-dritt m'ghandux jinkiseb *in mala fede*. Dan id-dritt m'ghandux jinkiseb b'imprudenza, traskuragni jew nuqqas ta' hsieb ta' missier tajjeb tal-familja. Fil-kawza Cit nru 13/2000 hawn fuq imsemmija ma jidhirx lli l-Qorti irriteniet illi l-mandat kien sar b'mod abusiv jew fuq raguni fiergha, jew *in mala fede* u ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal l-ispejjez zejda li l-attur qieghed jitlob m'humieq meritati. Illi fil-fehma tat-Tribunal l-attur kellu permess ghal l-izvilupp ta' l-art in kwistjoni li halla

Kopja Informali ta' Sentenza

jiskada. Dan huwa nuqqas da parti tieghu li m'ghndux jitfa' dell fuq il-konvenuti. Illi sal-lum l-attur ma bediex jizviluppa l-art peress Ili m'ghandux permess ghal dan l-izvilupp.

Illi huwa minnu li l-kawza cit nru 13/200 istitwita fis-sena 2000 wara l-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet inversi giet deciza kontra l-konvenuti. Illi huwa minnu ukoll illi skond il-provi dik il-kawza giet istitwita skond il-ligi u *in buona fede*.

Huwa pacifiku illi jekk kem il-darba kawza ma tirnexxiex ghal min ikun qieghed jaghmilha dan ma jfissirx illi din il-persuna ghandha titqies responsabbli ghar-rizarciment ta' danni fil-konfront ta' min ikun rebahha meta tkun saret *in buona fede*.

It-Tribunal jirritjeni illi meta fis-sena 2000, il-konvenuti tal-lum kisbu mandat ta' inibizzjoni segwit b'kawza Cit nru 13/200 fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali kontra John Debono dan gie maghmul *in buona fede* u mhux abusivament jew ghal xi raguni fiergha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba attrici.

Spejjez a karigu ta' l-attur.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----