MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-11 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 1170/2011

Blanche Pace Bonello, Peter Pace Bonello, Robert Pace Bonello, Richard Pace Bonello, Donald Pace Bonello u Angela Portelli

Vs

Malcolm Craig u Two Forty Developments Limited

Din hi kawza ta’ jattanza wara li l-konvenuti pprezentaw protest gudizzjarju fit-30 ta’ Settembru 2011 fejn interpellaw lill-atturi biex jersqu ghal likwidazzjoni u hlas

ta' danni li kkagunaw minhabba li naqsu milli jwettqu l-obbligi skond kuntratt iffirmat fil-31 ta' Marzu 1993. L-atturi talbu li l-qorti:-

1. Tiffissa terminu lill-konvenuti ta' mhux iktar minn tlett xhur, sabiex iressqu l-pretensjoni taghhom u ma jkomplux jivvessaw lill-atturi.
2. F'kaz li l-konvenuti ma jressqux il-pretensjonijiet taghhom fit-terminu preskritt, timponi fuqhom is-silenzju perpetwu.

Il-konvenut wiegbu li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz l-azzjoni kontemplata fl-Artikolu 405 tal-Kap. 12 ma tistax tirnexxi.

Fil-31 ta' Marzu 1993 kienet iffirmata skrittura privata bejn l-atturi u Two Forty Developments Limited (fol. 42). Il-partijiet ftehemu:-

"1. il-komparenti Malcolm Craig nomine bhala proprjetarju tad dar 240 Tower Road Sliema u l-komparenti Blanche Pace Bonello proprio et nomine u Richard, Donald u Angela Portelli ahwa Pace Bonello bhala proprjetarji tad dar no. 30 Point Street Sliema (illum Sir Gorg Borg Street) liema djar jigu back to back jiftemu illi l-komparenti Malcom Craig nomine jkollu dritt li jibqa tiela bil bini fuq il-proprieta tieghu minghajr ma jirtira 'l gewwa fuq ir-raba' sular basta pero li jhalli l-bitha ta' sittax il-pied kif inhu llum.

Da parti taghha il fuq familja Pace Bonello jkollha id-dritt li tibnu fuq il-beni presenti minghajr ma jirtiraw il gewwa, basta pero li jhallu l-bitha ta' ghaxar piedi kif inhi llum.".

Skond l-affidavit li ghamel Malcolm Craig (fol. 27), meta giet zviluppata l-proprjeta fejn kien hemm il-fond tal-atturi ma nzammitx id-distanza li tissemma fil-ftehim tal-31 ta' Marzu 1993 u l-izvilupp sar fuq il-hajt divizorju bejn iz-zewg fondi. Jidher li l-izvilupp ma sarx mill-atturi. L-ilment tal-konvenuti hu li l-atturi naqsu milli jimponu l-obbligu li hemm fl-iskrittura tal-31 ta' Marzu 1993 fuq is-successuri taghhom.

Jirrizulta li fit-8 ta' Ottubru 2009 inhareg avviz ta' waqfien u twettiq fil-konfront tal-appartament numru 8, u ohrajn fl-istess blokk li nbena minn Two Forty Developments Limited. Il-ksur gie deskritt li jikkonsisti fis-segwenti:-

"Ghandek bitha mibnija izghar minn kif approvat fil-permess PA2220/93 datat 4 ta' April 1994, kif ukoll zvilupp illegali li jikkonsisti f'appartament minghajr bitha fuq il-parti ta' wara tal-proprjeta tieghek tad-daqs u qisien minimi rikjesti taht ir-regolamenti u l-Ligijiet Sanitarji, u dan peress illi, minkejja illi intrabat li tidhol fi ftehim mas-sidien tal-fond numru 30, Point Street, Sliema (illum jisimha Triq Sir George Borg, Sliema), u li jinsab retrostanti l-bitha tal-fond tieghek, inti ma ffinalizzajtx u insinwajt fir-registru pubbliku, kif inti kont mitlub taghmel skond l-artikolu 97 tal-Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta, tali ftehim validu fil-Ligi."[1]

S'issa l-kwistjoni ghadha qeghda tigi trattata quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar wara appell li sar fid-29 ta' Ottubru 2009.

Dak li qeghdin jippretendu l-konvenuti hu li l-atturi jhallsu ghad-danni minhabba ksur tal-obbligi kuntrattwali miftiehma bl-iskrittura privata tal-31 ta' Marzu 1993 ghaliex naqsu milli jimponu fuq it-terzi li zviluppaw fejn qabel kien hemm il-fond 30, Point Street, Sliema, l-obbligu li jzommu bitha ta' ghaxar piedi kif kienet fiz-zmien li giet iffirmata l-iskrittura privata. Fir-risposta guramentata li pprezentaw fis-6 ta' Jannar 2012 il-konvenuti ddikjaraw:-

"Illi l-lanjanza tal-konvenuti fil-konfront tal-atturi hija li l-atturi ma onorawx il-ftehim li huma ffirmaw mas-socjeta konvenuta fil-31 ta' Marzu 1993*. Ai termini ta' dan il-ftehim l-atturi Pace Bonello obbligaw ruhhom li jekk jigu biex jibnu s-sit 30, Point Street, Sliema, huma kellhom jibnu fuq il-beni dakinhar ezistenti u kellhom ihallu bitha ta' ghaxar piedi kif kienet dakinhar. Huma kienu wkoll intrabtu li jimponu din il-kondizzjoni fuq is-successur tat-titolu taghhom."* (fol. 11).

---

[1] Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq (a fol. 34).

F’din it-tip ta’ kawza m’huwiex il-kompitu tal-qorti li tinvestiga l-meritu.

Fil-protest gudizzjarju li pprezentaw fit-30 ta’ Settembru 2011 l-konvenuti sejhu lill-atturi sabiex ***“..... fi zmien gimgha l-istess protestati:***

(1) Jersqu sabiex jillikwidaw u jhallsu ghad-danni minnhom ikkagunati bhala rizultat tal-fatt illi naqsu li jonoraw l-obbligi minnhom ssunti fil-kuntratt tal-31 ta’ Marzu 1993.

Filwaqt li l-istess protestant proprio et nomine minn issa stess irendi lill-istess protestati responsabbli ghad-danni kollha li sofra u li ghad jista’ jkompli jsofri, u wkoll ipoggihom fid-dolo, mora u culpa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.”.

Fost l-elementi essenzjali ghal kawza ta’ din ix-xorta hemm:-

i. Millantazzjoni ta’ pretensjoni;
ii. Pretensjoni li tirrizulta minn att gudizzjarju jew bil-miktub;

Skond l-Artikolu 405 tal-Kap. 12:-

“Il-qorti ma tilqax it-talba msemmija fl-artikolu 403 jekk il-pretensjoni tkun dwar jeddijiet incerti, li jiddependu minn fatt li jista’ jigri u ma jigrix jew minn kondizzjonijiet, jew dwar jeddijiet li ma jistghux jingiebu ‘l quddiem f’dak iz-zmien.”.

Fil-fehma tal-qorti bl-att gudizzjarju prezentat fit-30 ta’ Settembru 2011 il-pretensjoni tal-konvenuti hi proprju r-rizarciment tad-danni minhabba ksur ta’ obbligu fil-kuntratt. Sal-lum jidher li hadd mis-sidien tal-appartament li jinsab fil-blokk 240, Tower Road, Sliema ma pprezenta kawza kontra l-konvenuti jew xi hadd minnhom ghad-danni. Il-qorti hi tal-fehma li f’dan l-istadju kwalsiasi azzjoni ghal-likwidazzjoni u hlas ta’ danni min-naha tal-konvenuti tkun prematura peress li l-kwistjoni dwar l-

allegata illegalita tal-blokk ghadha pendenti quddiem il-Bord tal-Appelli. Ghalhekk ghadu m'huwiex maghruf jekk l-Avvizi ta' Waqfien u Twettiq li nhargu mill-Awtorita ta' l-Ippjanar, humiex ser jithassru jew jibqghu fis-sehh. Hu minnu li jekk sehh xi ksur kuntrattwali min-naha tal-atturi, dan origina *ex tunc*. Tali ksur jissarraf fid-dritt tad-danneggat li jigi rizarcit ghad-danni. Pero' hu minnu wkoll li ma jistax ikun hemm rizarciment ta' danni li persuna tkun ghadha ma sofritx. L-attur li jaghmel talba simili ma jkollux interess guridiku in kwantu l-interess irid ikun attwali, cjoe' fil-mument li tigi prezentata l-kawza. F'dan l-istadju m'huwiex possibbli li tkun taf jekk il-konvenuti sofrewx hsara u l-entita tal-hsara, gialadarba l-kwistjoni ghadha ma gietx determinata b'mod konklussiv mill-aspett ta' permess ta' zvilupp. S'issa wiehed jista' jaghmel biss kongetturi u xejn iktar. Wiehed jista jistaqsi x'kienet allura l-htiega li l-konvenuti jipprezentaw protest gudizzjarju ? Certament li ghandhom interess ghal finijiet ta' interruzzjoni ta' preskrizzjoni gialadarba qeghdin jibbazaw il-pretensjoni taghhom fuq ksur ta' obbligu kuntrattwali, kif ukoll jaghtu avviz formali lill-atturi ta' dak li gara gialadarba l-atturi huma parti ghal ftehim tal-31 ta' Marzu 1993.

Hu minnu wkoll li f'dan l-istadju l-konvenuti ghandhom l-opportunita li jaghmlu kawza dikjaratorja sabiex il-qorti tiddikjara li l-atturi kisru l-obbligu li jirrizulta mill-kuntratt tal-31 ta' Marzu 1993 ghaliex naqsu milli jimponu l-istess kondizzjoni fuq is-successuri taghhom, u ghalhekk huma responsabbli ghad-danni li eventwalment jistghu jsofru minhabba tali nuqqas. Madankollu fir-realta' l-ghan finali tal-konvenuti hu li jigu rizarciti d-danni ghall-hsara li jistghu jsofru jekk is-sitwazzjoni mal-Awtorita ta' l-Ippjanar ma tigix rimedjata. M'hemmx dubju li l-interess tal-konvenuti hu li jkun hemm kundanna ta' hlas u mhux semplici accertament ta' ksur ta' obbligu kuntrattwali. Id-dikjarazzjoni wahedha m'hijiex ir-rimedju li qeghdin ifittxu, in kwantu jridu r-rizarciment tad-danni f'kaz li jkun hemm. L-atturi jistghu jargumentaw li jridu jkunu jafu x'inhi l-posizzjoni taghhom minghajr ma jghaddi iktar zmien u b'hekk inehhu l-istat ta' incertezza, pero min-naha l-ohra l-provvedimenti relatati mal-kawza ta' jattanza ghandhom jinghataw interpetazzjoni restrittiva iktar u iktar meta tqies

li l-konsegwenza ta’ din ix-xorta ta’ kawza hu li tillimita ghall-perjodu qasir iz-zmien li fih persuna tista’ tagixxi gudizzjarjament ghad-drittijiet taghha u li fin-nuqqas tigi mposta fuqha s-sanzjoni tas-skiet perpetwu. Il-qorti ma tarax li ghandha ggieghel lill-konvenuti jaghmlu biss kawza ta’ accertament, meta dak li jinteressahom hu li jigu rizarciti d-danni jekk il-kwistjoni ma tigix rizolta mal-Awtorita tal-Ippjanar.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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