MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta ta' l-20 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 931/2014

GO p.l.c.

vs

Natalino Zammit (K.I. Numru 104262(M))

Il-Qorti,

Dan huwa provvediment finali dwar l-eċċezzjoni tal-*lis alibi penden*s imqajjma mill-konvenut, li qiegħed isostni li in segwitu għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1195/201 fl-ismijiet **'Natalino Zammit vs GO p.l.c',** huwa kien segwa l-istess mandat b'kawża fl-ismijiet **'Natalino Zammit vs GO p.l.c u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard'** (Rikors

Ġuramentat 828/2014 AE), u li skont l-istess konvenut, dik il-kawża tittratta l-istess mertu ta' din il-kawża u li l-eżitu ta' din il-kawża jiddependi intrinsikament fuq l-eżitu tal-kawża fl-ismijiet preċitati (Rikors Ġuramentat Nru 828/2014 AE).

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Jannar, 2015 fejn l-avukati tal-partijiet ittrattaw l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-konvenut tal-*lis alibi pendens* u l-kawża tħalliet għal provvediment dwar din l-eċċezzjoni.

Rat l-atti kollha ta' din il-kawża u tal-kawża fl-ismijiet **'Natalino Zammit vs GO p.l.c u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard'** (Rikors Ġuramentat 828/2014 AE).

Tqis li l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens* hija regolata mill-Artikolu 792 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid hekk:

> *"Meta titressaq kawża quddiem qorti kompetenti, wara li tkun tressqet kawża oħra fuq l-istess oġġett quddiem qorti kompetenti oħra, il-kawża mressqa l-aħħar tista' tiġi mibgħuta lil dik il-Qorti l-oħra."*

Dan il-prinċipju tal-*litis pendentia* huwa rikonoxximent għall-prinċipju li għandu jiġi evitat li jkun hemm deċiżjonijiet konfliġġenti fuq l-istess dritt u causa bejn l-istess partijiet.

Għalhekk sabiex tirnexxi l-*lis alibi pendens* tliet rekwiżiti jridu jissussistu:

1) il-kawża trid tkun bejn l-istess partijiet u dawn ikunu qegħdin jaġixxu fl-istess kwalità - *eadem personae;*

2) irid ikun hemm ukoll l-*eadem res;*

3) li t-talbiet irid ikollhom l-istess kawża *idem ius, eadem causa petendi*, u dawn iridu jirrizultaw *'ictu oculi'*[1].

Fir-Rikors Ġuramentat tagħha s-soċjetà attriċi ppremettiet li:

1. B'att pubbliku tal-11 t'Ottubru, 2013 in atti Nutar Pierre Attard, il-kumpanija rikorrenti Go p.l.c. akkwistat mingħand Carmel u Evelyn konjuġi Attard l-appartament numru wieħed (1), fi blokk ta' appartamenti bl-isem "Summer Breeze Apartments", fi Triq l-Imħar, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar

2. GO p.l.c. xtrat l-appartament bl-intenzjoni li fih tarma Telecommunications POP site, ċjoè sit fejn jitqiegħed apparat ta' informatika illi jiffaċilita l-għoti ta' servizz ta' high speed broadband internet u IPTV fl-inħawi. GO p.l.c. investiet f'apparat u f'dan is-sit bil-ħsieb li ttejjeb is-servizz ta' broadband offert minnha fil-Qawra kif ukoll testendi s-servizz ta' IPTV lill-klijenti residenti fil-Qawra għax bħal issa dan is-servizz ma huwiex teknikament possibbli li jigi offrut f'din iż-żona;

3. Qabel xtrat l-appartament GO p.l.c. applikat mal-Awtorità għall-Ambjent u l-Ippjanar [MEPA] għal change of use from residential to technical use for telecommunications equipment; internal alterations to adapt to the technical requirements of the telecommunications equipment [PA 01858/2013]. Għal din l-applikazzjoni ma kien hemm ebda objector però għal kull bwon fini jingħad illi GO p.l.c. intalbet mill-MEPA sabiex tipprovdi dokumenti li juru li l-użu tal-fond ma kienx se joħloq inkonvenjent (bħal ħsejjes) għal residenti taż-żona. Il-konvenju li daħlet fih GO p.l.c. rigward il-proprjetà kien suġġett għall-kundizzjoni li l-permess jiġi approvat;

---

[1] Ara **Angela sive Gina Balzan vs Paul Argento u Direttur tar-Reġistru Pubbliku** deċiża mill-PA fl-1 ta' Frar 1990**;** **Marsaxlokk Sailing Club Co. Limited vs J&H Co. Limited** deċiża mill-PA fit-30 ta' Gunju 2004; **Balzan vs Argento et** deċiża fl-1 ta' Frar 1990 Vol LXXIV p.3 p.429, **Reznikov et vs Kotivov** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fl-24 ta' Marzu 1994 Vol. LXXVIII p.3 p. 170.

4. Il-permess ġie eventwalment approvat waqt seduta tad-9 t'Ottubru, 2013 u, ġaladarba ħareġ il-permess, il-partijiet addivjenew għall-kuntratt li ġie ffirmat jumejn wara, ċjoe fil-11 t'Ottubru, 2013;

5. Fil-kuntratt t'akkwist datat 20 t'Awwissu, 1991 li bih kienu akkwistaw l-appartament il-vendituri Attard, il-kumpratur obbliga ruħu li l-imsemmi appartament numru wieħed (1) ma jiġix użat għal skop ta' negozju imma jiġi wżat biss għal skop residenzjali, b'dana li jista' wkoll jiġi mikri kemm bħala short let kif ukoll bħala long let. Bħala garanzija li l-kumpratur onora dana l-obbligu li huwa ta a favur il-kumpanija IMA Trading Company Limited (bħala sid tal-appartament numru tnejn sovvrappost) li aċċettat, Ipoteka speċjali sal-ammont ta' tnax-il elf u disa' mitt lira Maltija (Lm12,900) fuq l-appartament mixtri permezz ta' dak l-att.

6. Fl-att t'akkwist ta' GO p.l.c. tal-11 t'Ottubru, 2013, dehret JEM Investments Limited, li fiha kienet ġiet amalgamata IMA Trading Company Limited u li għadha s'issa proprjetarja tal-appartament numru 2. L-istess JEM investments Limited tat il-permess espliċitu tagħha sabiex GO p.l.c. tuża l-appartament mixtri minnha bħala Telecommunications POP site.

7. Ġara li xi xhur wara l-akkwist tal-appartament minn GO p.l.c., meta kien ġa nxtara l-apparat u bdew ix-xogħlijiet biex il-fond jibda jintuża bħala Telecommunications POP Site ai termini tal-permess tal-MEPA, Natalino Zammit qua sid tal-appartament numru 3 beda jvanta pretensjonijiet li l-appartament tiegħu igawdi servitù fis-sens li l-appartament 1 mixtri mir-rikorrenti GO p.l.c. ma setax jintuża għajr bħala residenza.

8. Wara laqgħa bejn il-konsulent legali tiegħu u uffiċjali tal-GO p.l.c., Zammit tramite l-avukat tiegħu għadda lil GO p.l.c. kopja ta' xi kuntratti li allegatament isostnu l-pretensjonijiet tiegħu. Fil-verità però, kulma rriżulta minn dawn id-dokumenti kien illi fil-kuntratt tal-4 t'April, 1991 li bih akkwista l-appartament numru 3 il-predeċessur fit-titolu ta' Natalino Zammit, kienet saret dikjarazzjoni unilaterali mill-venditur Charles Muscat li l-appartamenti fil-blokk se jintużaw biss għal skopijiet residenzjali; Inoltre, jirriżulta illi fin-nota tal-insinwa tal-istess kuntratt ma hemm ebda referenza għall-allegata servitù.

9. GO p.l.c. sussegwentement irriżultalha li fil-kuntratt t'akkwist ta' Natalino Zammit ma kien hemm assolutament ebda referenza għal din l-allegata servitù.

10. Madanakollu, b'ittra legali tad-29 ta' Mejju, 2014 mibgħuta minn GO p.l.c. lil Zammit, dan ġie mistieden sabiex jekk għandu xi dokumentazzjoni ulterjuri li ssostni l-pożizzjoni tiegħu jibgħatha biex tiġi ikkunsidrata.

11. GO p.l.c. ma rċeviet ebda dokumenti oħra mingħand Zammit, u sadattant kompliet bix-xogħlijiet hekk kif kienu approvati mill-MEPA.

12. Fil-15 ta' Lulju, 2014 Zammit ippreżenta ittra uffiċjali kontra GO p.l.c. li fiha reġa' sostna l-pretensjonijiet tiegħu. Fis-6 t'Awwissu, 2014 imbagħad ippreżenta mandat t'inibizzjoni li bih talab li GO p.l.c. tiġi inibita milli tagħmel kwalsiasi użu ta' natura kummerċjali fil-fond...u b'mod partikolari milli jkomplu b'xogħlijiet intiżi sabiex isir Telecommuniations POP site ġewwa l-istess fond u milli jippermettu lil terzi jagħmlu l-istess użu jew iwettqu l-istess xogħlijiet.

13. Fil-mori tas-smigħ tal-mandat, u senjatament fis-27 t'Awwissu, 2014 sar att allegatament "ta' kjarifika" bejn Natalino Zammit u t-Tabib Dr. Carmelo Delicata, li kien biegħlu l-appartament numru 3, li bih iddikjaraw illi l-frażi "bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu" fil-kuntratt t'akkwist ta' Zammit kellha tinftiehem illi tinkorpora l-allegata servitù li l-fond jintuża għal skopijiet residenzjali.

14. Dan kompla jikkonferma l-pożizzjoni ta' GO p.l.c. fis-sens li fil-kuntratt t'akkwist ta' Zammit u l-insinwa relattiva ma kien hemm ebda ħjiel tas-servitù li qiegħda issa tiġi pretiża.

15. Minkejja dan il-Qorti fuq bażi prima facie laqgħet it-talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni b'dan li preżentement GO p.l.c hija inibita milli tagħmel aktar xogħlijiet u/jew tagħmel użu mill-fond minnha akkwistat.

16. Bħala riżultat tal-mandat ta' Natalino Zammit ir-rikorrenti sofriet danni sostanzjali, konsistenti mhux biss fl-akkwist ta' proprjetà li issa ma tistax tintuża għar-raġuni li għaliha nxtrat, iżda wkoll fi spejjeż ta' xogħol strutturali estensiv, ducts fit-toroq biex jigi ikkrejat aċċess sa dan is-sit għall-infrastruttura ta' wires, t'akkwist u installazzjoni ta' apparat u diversi xogħlijiet ohra li kollha saru għal xejn għax huma xogħlijiet speċifiċi għal dan il-post;

17. GO p.l.c qiegħda tikkontesta t-talbiet u l-pretensjonijiet ta' Natalino Zammit fil-kawża dwar il-mertu li ntavola l-istess Zammit u li tinsab pendenti quddiem din il-Qorti [828/2014 AE]. Madanakollu, GO p.l.c. iżżid tgħid illi irrispettivament mill-fatt jekk Zammit għandux raġun fil-mertu, Zammit irrenda ruħu responsabbli għad-danni fil-konfront tagħha għas-segwenti raġunijiet:

- *Ex admissis il-kuntratt t'akkwist tiegħu Natalino Zammit kellu żball fis-sens li l-kuntratt ma kienx jindika s-servitù u/jew dritt li issa qed jinvoka, tant li kellu jiġi ippubblikat "att ta' kjarifika". Għalhekk kien impossibbli għal GO p.l.c. li, qabel ma tixtri l-proprjetà, tiddetermina li Zammit seta' kellu xi jedd jew imqar pretensjoni;*

- *Lanqas ma jirriżulta li tali jedd jew pretensjoni ġie indikat f'nota t'insinwa u għalhekk ma seta' qatt jirriżulta minn riċerki;*

- *GO p.l.c applikat għal permess għal żvilupp li għalih Natalino Zammit għażel li ma joġġezzjonax; kieku saret oġġezzjoni f'ħinha, GO p.l.c. kien tal-anqas ikollha pre-avviż tal-pretensjonijiet ta' Zammit;*

- *Minflok, Zammit stenna sakemm ix-xogħlijiet kienu fi stadju avvanzat biex imbagħad intavola mandat t'inibizzjoni proprju bl-iskop li jwaqqaf xogħlijiet mhux biss mibdija imma ġja avvanzati;*

18. Apparti l-prezz tal-akkwist tal-proprjetà, id-danni sofferti mir-rikorrenti GO p.l.c. jammontaw għal tal-anqas mija u ħamsa u sittin elf Euro [€165,000] li jikkonsistu kif ġej:

- *Xogħlijiet strutturali fl-appartament: €66,000*
- *Bini ta' cable duct route li twassal sal-binja: €24,000*
- *Finishes inkluż xogħol tal-elettriku u sound-proofing: €32,000*
- *Xogħlijiet li jassiguraw safety tas-sit, bħal fire detection systems: €43,000.*

19. Id-danni indikati ma jinkludux danni oħra dovuti jew li jistgħu isiru dovuti fil-futur, inkluż il-valur tal-fond mixtri, spejjeż għal servizzi t'arkitetti, spejjeż relatati mal-proċess quddiem il-MEPA u spejjeż relatati mal-akkwist tal-proprjetà u telf ta' profitti.

20. Għalkemm debitament interpellat b'ittra uffiċjali tal-5 ta' Settembru, 2014 sabiex jipprovdi garanzija għal tali danni, Natalino Zammit naqas li jagħmel dan u għalhekk saret din il-kawża.

Għal dawn ir-raġunijiet GO p.l.c. qiegħda titlob li din il-Qorti:

(i) Tiddikjara li Natalino Zammit irrenda ruħu responsabbli għad-danni fil-konfront ta' GO p.l.c.;

(ii) Tiddikjara illi d-danni msemmija jinkludu s-somma minima ta' mija u ħamsa u sittin Elf Euro [€165,000], jew somma verjuri, valur ta' xogħlijiet li laħqu saru minn GO p.l.c sabiex tikkonverti l-fond mixtri minnha f'Telecom-munications POP Site;

(iii) Tillikwida wkoll danni oħra li jistgħu ikunu dovuti lir-rikorrenti, okkorrendo bl-għajnuna ta' periti nominandi;

(iv) Tikkundanna lill-intimat iħallas is-somom likwidati minn din l-Onorabbli Qorti in linea mat-tieni u tat-tielet talba.

Tqis illi biex l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens* tirnexxi jridu jintleħqu dawn il-kundizzjonijiet essenzjali:

"the essential conditions for this plea is the identity of the two actions which resulted from the identity of all the elements thereof, i.e. the parties, the subject-matter and the cause of the demand."[2]

Il-Qorti eżaminat il-proċess tal-kawża l-oħra li abbażi tagħha ġiet imressqa l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut tal-*lis alibi pendens*, u ċjoè il-kawża fl-ismijiet **'Natalino Zammit vs GO p.l.c u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard'** (Rikors Ġuramentat 828/2014 AE) u li tinsab pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament ippresjeduta.

[2] Qorti tal-Kummerc : **Anatoli Reznikov et. vs Nikolai A. Kotivov pro et noe** : 24.3.1994 Vol. LXXVIII pt. IV p. 174 .

Jirriżulta li l-kawża l-oħra fl-ismijiet premessi mhijiex bejn l-istess partijiet f'din il-kawża għax apparti s-soċjetà GO p.l.c., fiha hemm ċitati ukoll bħala konvenuti Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard, il-predeċessuri fit-titlu ta' GO p.l.c., kif ukoll J.E.M. Investments Limited li hija s-sid tal-appartament numru 2, li qiegħed fl-istess blokk fejn jinsab l-appartament akkwistat minn GO p.l.c. Għalhekk m'hemmx *eadem personae* fiż-żewġ kawżi.

Jirriżulta li l-mertu tal-kawża l-oħra huwa dwar jekk hemmx servitù ta' non-użu kummerċjali favur l-erba' appartamenti kollha li jinsabu fl-istess blokk, jew dwar jekk il-konjuġi Attard kienux intrabtu biss b'servitù favur l-appartament numru 2 li kien jappartjeni lis-soċjetà IMA Trading Company Limited u li sussegwentement ġiet amalgamata mas-soċjetà J.E.M. Investments Limited.

Mentri l-mertu tal-kawża odjerna jmur lil hinn mill-mertu tal-kawża l-oħra 'l għaliex huwa dwar jekk Natalino Zammit irrendiex ruħu responsabbli għad-danni fil-konfront ta' GO p.l.c. irrispettivament mill-fatt ta' jekk l-appartament tiegħu igawdix servitù fir-rigward tal-appartamenti l-oħra.

Fir-Rikors Maħluf tagħha GO p.l.c. qiegħda titlob *inter alia* li Natalino Zammit jiġi ddijarat li rrenda ruħu responsabbli għad-danni fil-konfront ta' GO p.l.c. minħabba li (a) il-kuntratt t'akkwist tiegħu Natalino Zammit kellu żball fis-sens li l-kuntratt ma kienx jindika s-servitù u/jew dritt li issa qed jinvoka u għalhekk kien impossibbli għal GO p.l.c. li, qabel ma tixtri l-proprjetà, tiddetermina li Zammit seta' kellu xi jedd jew imqar pretensjoni; (b) meta GO p.l.c applikat għal permess għal żvilupp, Natalino Zammit għażel li ma joġġezzjonax għalih u kieku saret oġġezzjoni f'ħinha, GO p.l.c. kien tal-anqas ikollha pre-avviż tal-pretensjonijiet ta' Zammit.

Għaldaqstant wieħed ma jistax jgħid illi f'dawn iċ-ċirkostanzi fiż-żewġ kawżi hemm *eadem res* u *eadem causa petendi.*

Fl-aħħarnett il-Qorti tirrileva li fi kwalunkwe każ fil-liġi tagħna il-konsegwenza tal-*litis pendentia* ma hijiex dik illi t-tieni kawża tinżamm milli ssir (bħal m'huwa l-każ fil-liġi Taljana[3]), iżda li ż-żewġ kawżi jinstemgħu flimkien billi l-kawża mressqa l-aħħar tista' tiġi mibgħuta lil dik il-Qorti l-oħra, kif igħid l-Art. 792 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili[4]. Wara kollox l-istess riżultat jista' jintleħaq billi ssir talba għal konnessjoni ta' kawżi ai termini tal-Artikolu 793 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, taħt kundizzjonijiet inqas rigorużi minn dawk stabbiliti biex tirnexxi l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens.*

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċiedi billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens* kif sollevata mill-konvenut.

Spejjeż għall-preżenti provvediment jitħallsu mill-konvenut.

Moqrija

Onor. Dr. Lawrence Mintoff LL.D.

---

[3] *"La litispendentia si ha quando due cause identiche nel loro elementi soggettivi e oggettivi sono state proposte davanti a giudici diversi. Si tratta in realtà di una causa sola, che ha dato origine a due processi. Per eliminare questa sconveniente duplicità è necessario far cessare uno dei due processi e precisamente quello iniziato dopo, che non aveva ragione di soregere. Il giudice adito preventivamente (la prevenzione si determina dalla notificazione della citazione) rimane investito della causa; il giudice adito successivamente invece dichiara la litispendenza e ordina la cancellazione della causa dal ruolo" - Manuale di Diritto Processuale Civile – Andrea Lugo (Settima Edizione – Giuffrè Editore, p. 55).*

[4] Ara sentenza fl-ismijiet **John Spiteri vs. Caroline Spiteri** (QA – 03.02.2012).

Imħallef

Frederick Stagno Navarra

Dep. Reġ.

< Sentenza In Parte >

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