Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 79/2009/1 AE

Meander Company Limited

Vs

Victor u Carmela konjugi Borg

L-Erbgha, 27 ta' April 2016.

Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-kumpannija attrici fejn talbet lil Qorti joghgobha tikkundanna lill-intimati jhallsu s-somma ta' sitt elef, sitt mitt Euro u erbgha u tmenin centezmu (€6,600.84c), in kwantu ghal €3,801.60 prezz ta' xoghol u materjal li gie kkonsenjat lill-konvenuti fuq inkarigu taghhom flimkien ma' kumpens talli nghata permess biex isiru xoghlijiet minn gewwa l-proprjeta tal-attrici, €1,852 hlas ta' appogg u €946.6 rapprezentanti s-sehem taghhom ghall-bini ta' rampa fil-partijiet komuni.

Rat ir-risposta ta' l-intimati fejn wiegbu (1) illi huma qatt ma kienu ordnaw xoghol jew materjal mill-kumpannija attrici; (2) illi ma kien hemm ebda dritt ta' appogg dovut minhabba l-fatt illi l-intimati ma kienux uzaw il-hajt tal-kumpannija attrici bil-konsegwenza li ma kienux appoggaw mal-hajt taghhom; (3) illi r-rampa kienet hemm, liema rampa l-intimati ghandhom access minnha u ma kienx hemm bzonn li jsiru xogholijiet ghax kienet f'kundizzjoni tajba; (4) illi ma kienx dovut ebda dritt ta' kumpens dwar xi ghoti ta' permess sabiex isiru x-xogholijiet minn gewwa l-proprjeta' tal-kumpannija attrici, kemm minhabba l-fatt li ma sarux dawk it-tip ta' xogholijiet, u anki jekk saru qatt ma kien gie diskuss xi forma ta' pagament;

Dan hu appell li l-kumpannija attrici pproponiet minn decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tat-28 ta' Mejju, 2014, li bih il-Qorti cahdet it-talbiet kollha sollevati mill-kumpannija attrici bl-ispejjez kontra l-istess kumpannija attrici;

Illi minn din is-sentenza, il-kumpannija attrici appellanta hasset ruhha aggravata bis-sentenza moghtija mill-Qorti fl-Ewwel Istanza hekk kif fuq premess u illi:

1. Il-Qorti tal-Magistrati interpretat b'mod ghal kollox zbaljat il-klawzoli relattivi formanti parti mill-kuntratt ta' akkwist tas-6 ta' Marzu, 1996 illi

kien sar bejn il-partijiet premessi u li jinsab fl-Atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri;

2. Il-Qorti tal-Magistrati ghamlet applikazzjoni zbaljata tal-ligi;

3. Il-Qorti tal-Magistrati ghamlet apprezzament ghal kollox zbaljat tal-fatti u tal-provi;

L- appellati pprezentaw twegiba (7 ta' Lulju, 2014) fejn qalu illi d-decizjoni ta' l-Ewwel Qorti hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata.

Fir-rigward tal-ewwel aggravju, l-appellati wiegbu illi l-ammont li qed jigi allegat li gie miftiehem huwa ferm u ferm ezagerat u ma jaghmilx sens. Illi l-intimati kull ma kienu uzaw huwa d-*drive-in* u kien semplicement sabiex ghadda *truck* zghir ghal xi tlett darbiet. Illi wkoll il-kumpannija attrici kienet qeghda twettaq xogholijiet fuq wara l-garaxx u ghalhekk ix-xoghlijiet saru fl-istess zmien. Illi d-dritt tal-uzu tad-*drive-in* da parte ta' l-intimati tintitolhom sabiex juzawha ghall-bzonnijiet taghhom. Tant hu hekk illi l-Ewwel Qorti ma emnitx lill-kumpannija attrici li kien hemm xi ftehim ta' hlas. Ghalhekk din il-konkluzjoni hi punt ta' fatt u mhux ta' Ligi u ma tistax tinbidel fi stadju tal-Appell. B'hekk huwa ritenut illi zgur illi ma kienx hemm ebda ftehim ta' kumpens ghall-uzu tad-*drive-in*. Donnu l-kumpannija attrici qeghdha tippretendi xi hlas tal-uzu tad-*drive-in* liema hlas m'huwa dovut xejn ghax qatt ma kien hemm ftehim f'dan is-sens;

Illi ghar-rigward tat-tieni aggravju tal-kumpannija attrici, l-intimati jaqblu interament mad-decizjoni ta' l-Ewwel Qorti fejn ikkonkludiet li ma giex aggravat il-hajt divizorju u b'hekk l-Ewwel Qorti applikat il-Ligi t-tajba fl-artiklu 424 tal-Kodici Civili;

Illi ghar-rigward tat-tielet aggravju dan huwa apprezzament ta' provi li saret mill-Ewwel Qorti u m'huwiex punt ta' Ligi li jista' jigi appellat minnu. Illi l-Ewwel Qorti kkonkludiet li ma kienux ngabu prova sufficcjenti ghal dak li huwa allegat mill-kumpannija attrici. Di piu', hemm cahda totali mill-intimati li qatt ma kienu hadu xi materjal mill-kumpannija attrici. Illi ghar-rigward it-travu dan kien sar mill-kumpannija attrici fil-propjeta' taghha sabiex tigi assikurata s-sigurta' tal-bini li l-kumpannija attrici kienet bniet;

Illi di piu', l-apprezzament tal-fatti li ghamlet l-Ewwel Qorti hi gusta u timmerita li tigi kkonfermata. Appell fuq punt ta' fatt ghandu jsir biss fejn l-interpretazzjoni tal-fatti li tkun ghamlet l-ewwel qorti, tkun manifestament hazina. Cirkostanza li ma tezistix fil-kaz in ezami.

L-Aggravji.

Riferibbilment **ghall-ewwel aggravju** s-socjeta' attrici appellanti tilmenta illi l-Qorti tal-Magistrati (Malta) tiddeciedi illi (fol 4):

"l-konvenuti kellhom kull dritt juzaw id-drive-in sabiex jaccedu ghal-garage u r-residenza taghhom bil-materjal li kellhom bzonn biex jibnu l-arja ta' fuq il-garage taghhom."

B'kuntatt tas-6 ta' Marzu 1996, is-socjeta' attrici (appellanti) bieghet lill-konvenuti (appellati) garaxx bl-arja tieghu, mhux ufficjalment indikat bin-numru 15, li kien jinsab f'bitha interna, in-Naxxar, flimkien mal-arja tal-garaxx adjacenti, mhux ufficjalment indikat bin-numru 16, fl-istess bitha interna.

Klawzola 7 tal-kuntratt tipprovdi:

"Il-kompraturi ghandhom id-dritt ta' access ghall-garage minn fuq id-drive in private liema drive-in privata hi accessibbli mill-imsemmija triq".

Klawzola 9 tal-kuntratt tipprovdi:

"L-istess drive-in ghandha sservi biss ghall-kompraturi u successuri taghhom bhala access ghall-garage in vendita….."

L-appellanti ghamlet riferenza ghall-artikolu 1002 tal-Kodici Civili. L-argument taghha hu (fol 4):

"Jinghad illi bil-konkluzjoni illi waslet ghaliha l-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward, l-Appellati gew akkordati drittijiet ulterjuri illi qatt ma kienu miftiehma u li sahansitra minn imkien ma jirrizultaw mill-kuntratt innifsu – d-dritt tal-access skont l-istess kuntratt huwa evidentement riferibbli ghall-uzu tal-garaxx in kwistjoni u zgur ma jinkludix dritt ghall-uzu tad-drive in ghall-finijiet tal-izvilupp tal-arja tal-Appellati. Jigi osservat illi <u>kien proprju ghal din ir-raguni illi sar ftehim bejn il-partijiet premessi fejn kellu jithallas kumpens lis-socjeta' Appellanti ghall-uzu tad-drive-in."</u>

F'dan il-kuntest ikun rilevanti li ssir referenza ghall-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti (f'pagna 7 tas-sentenza appellata):

"Minn dawn il-klawsoli huwa car li l-konvenuti kellhom dritt li juzaw id-drive-in sabiex jaccedu kemm ghal garage taghhom kif ukoll ghar-residenza taghhom. Il-kuntratt ma' jghidx li l-access irid ikun ghal xi skop partikolari. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan ifisser li l-konvenuti kellhom kull dritt juzaw id-drive-in sabiex jaccedu ghal-garage u r-residenza taghhom bil-materjal li kellhom bzonn biex jibnu l-arja ta' fuq il-garage taghhom. Kienet is-socjeta' attrici stess li bieghet dan il-garage flimkien ma' l-arja tieghu lill-konvenuti, u l-Qorti ma ghandiex dubju li s-socjeta' attrici kienet konsapevoli li l-konvenuti xtraw din l-arja sabiex jizviluppawha. Jekk is-socjeta' attrici ma riditx li l-konvenuti juzaw id-drive-in biex iwasslu materjal tal-kostruzzjoni ghal garage u r-residenza taghhom, dan messha qalitu specifikatament fil-kuntratt tal-akkwist. Inoltre, jekk ghall-grazzja tal-argument biss jigi koncess li s-socjeta' attrici ikkoncediet lill-konvenuti drittijiet aktar milli dawn kellhom fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, dan ried isir b'att pubbliku, u dan kif hemm stipulat fl-istess kuntratt

tal-akkwist. Ghaldaqstant, it-talba tas-socjeta' attrici ghal kumpens talli uzaw id-drive-in biex jghaddu materjal ta' kostruzzjoni hija legalment infondata."

Fl-affidavit taghha Caroline Sammut (rapprezentant tas-socjeta' appellanti) spjegat illi sar ftehim bejn il-partijiet fuq elf liri Maltin (Lm 1000) bhala kumpens ghall-uzu tar-rampa (fol 16). Din il-Qorti ssibha difficli temmen t-tezi tas-socjeta' attrici appellanti. A bazi ta' dak li jinghad f'klawzola 9 tal-kuntratt, din il-qorti ma tistax ticcensura l-konkluzjoni tal-ewwel qorti li ma kinitx verosimili l-verzjoni li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-appellati jhallsu s-somma ta' Lm1,000 ghall-uzu tar-rampa.

Imbaghad klawzola 11 tal-kuntratt meritu tal-kawza (fol 20) tipprovdi:

"11. Il-partijiet qeghdin jiftiehmu li l-kompraturi ma ikunux jistghu juzaw l-istess drive in komuni sabiex jidhlu fuq proprjeta' ohra ad eccezzjoni ta' access sekondarju ghar-residenza taghhom, minghajr il-kunsens moghti mill-Kumpannija Venditrici permezz t'att pubbliku."

Ghaldaqstant ma jirrizultax minnu dak li allegat l-appellanti illi: *"dan il-ftehim sar proprju minhabba l-fatt illi l-kuntratt tal-akkwist ma kienx jipprovdi ghac-cirkostanzi prevalenti fil-kawza odjerna, u ghalhekk il-partijiet bejniethom ghamlu arrangament sabiex ikopru s-sitwazzjoni illi huma sabu ruhhom fiha."*

Dwar **it-tieni aggravju** rigwardanti l-appogg, l-appellanti lmentat illi l-ewwel Qorti ghamlet applikazzjoni hazina tal-ligi in kwantu l-Artikolu 424 tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-kaz in ezami. L-appellanti ssostni li f'dan il-kaz ma kienx hemm servitu u kellu japplika l-Artikolu 418(1) tal-Kodici Civili. Irrispettivament minn jekk dan l-ilment huwiex gustifikat, mis-sentenza hu evidenti li l-ewwel qorti emmnet lill-appellata li qalet li l-appogg gie pacut mal-valur ta' arlogg tal-lira li taw lill-attrici. Fil-fatt qalet:

"Apparti 'l fatt li l-appogg li ezercitaw l-konvenuti m'huwiex dak pretiz mis-socjeta attrici f'dawn il-proceduri, skont ix-xhieda mhux kontradetta tal-konvenuta, il-konvenuti pacew l-ammont minnhom dovut ma' arlogg tal-Lira li l-konvenut ta lis-socjeta attrici."

Dan ifisser li l-ewwel qorti cahdet it-talba ghall-hlas ta' appogg ukoll fuq punt ta' fatt. Konkluzjoni li dwarha ma jirrizultax li l-appellanti pproponiet aggravju. Ghalhekk l-ilment tal-appellanti ma jista' qatt jirnexxi anke jekk ghall-grazzja tal-argument kellha tinghata ragun li l-Artikolu 424 tal-Kodici Civili ma kienx japplika. Dan apparti li l-qorti ma tifhimx kif l-appellanti qeghda tippretendi dak il-hlas meta mill-provi rrizulta li:-

i. Kien hemm diga' hajt divizorju li pero' tnehha mill-appellanti sabiex ghamlet l-izvilupp li riedet.
ii. Mal-hajt originali kien hemm diga' l-hbula tal-inxir, u skond l-appellata dawn kienu ilhom hemm hamsin sena.

iii. Wara li nbena l-hajt il-gdid kull ma sar kien li l-istess hbula regghu tqabbdu mal-hajt il-gdid.

F'dan ix-xenarju l-qorti ma tistax tara li l-appellanti ghandha xi jedd ghall-hlas kontemplat fl-Artikolu 418(1) tal-Kodici Civili.

It-tielet aggravju hu relatat ma' xoghlijiet u materjal. Fl-ewwel eccezzjoni l-appellati ddikjara li: *"…. Qatt ma ordnaw xoghol jew materjal mis-socjeta attrici."*[1] Ghalhekk l-oneru tal-prova kien fuq l-appellanti, li lmentat illi l-Ewwel Qorti m'ghamlitx apprezzament xieraq tal-fatti. Ghal dak li jikkoncerna apprezzament tal-provi, din il-qorti fil-kawza **Phyllis Ebejer vs Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995) qalet: *'il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-Ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti."* Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini vs George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li, *'Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor'.*

L-ewwel Qorti kellha verzjonijiet konfliggenti u kellha kull dritt tghid li:-

i. Ghalkemm l-appellanti pprezentat ricevuti, m'hemmx riferenza ghall-materjal li allegatament inghata lill-appellati. Ghalhekk m'humiex prova kontra l-appellati, gialadarba l-appellanti stess kienet qeghda taghmel spejjez fl-interess personali taghha fir-rigward tal-izvilupp li kienet qeghda taghmel.
ii. *"ir-rendikont miktub mis-socjeta' attrici stess tal-pretensjonijiet taghha, ma hix prova sufficjenti, li dawn il-pretensjonijiet huma gustifikati"* (pagna 8 tas-sentenza). Kif kompliet tosserva l-ewwel qorti, *"il-konvenuti ordnaw il-materjal u x-xoghol minghand socjetajiet ohra, u hallsu ghalihom, u fil-fatt ezebew diversi ircevuti. Il-konvenuta cahdet li qatt ordnat xi materjal jew xoghol minghand is-socjeta' attrici."* (pagna 8 tas-sentenza). L-ewwel qorti kellha kull dritt targumenta li l-ircevuti li pprezentaw l-appellati (fol. 55-57) jikkontradicu l-ezistenza tal-allegat ftehim mal-attrici.

L-ewwel Qorti hadet konjizzjoni tal-provi kollha li kellha quddiemha u kien wara dan l-ezercizzju illi waslet ghal konkluzjoni illi s-socjeta' attrici appellanti ma rnexxilhiex tipprova skont il-grad rikjest mil-ligi il-pretensjoni taghha li ghamlet xoghol u tat materjal lill-appellati. Fil-fehma tal-qorti fir-rikors tal-appell ma ntqal xejn li jista' jikkonvinci lil din il-qorti li l-konkluzjoni tal-ewwel qorti hi manifestament zbaljata. Ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn l-ewwel

---

[1] Il-konvenuta xehedet: *"Hawnhekk qieghed jinqrali l-avviz ossija rikors promotur dwar it-talba in konnessjoni ma' materjal ordnat allegatament minnha. Nichad li dan qatt gara, anqas ma ordnajna xi xoghol nerga' nghid minghand is-socjeta attrici. Fil-fatt il-materjal u x-xoghol ordnajtu kollu minghand ditti u ta' dawn ghandi l-ircevuti li thallas kollox."* (fol. 51).

qorti kellha bilfors temmen il-verzjoni ta' Caroline Sammut u tiskarta dak li xehedet l-appellata. L-istess japplika fir-rigward tat-travu. F'dan ir-rigward din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti li ghamlet riferenza ghad-deposizzjoni tal-perit Michael Falzon li t-travu kien mehtieg minhabba l-izvilupp li ghamlet l-attrici (fol. 61-62). Din hi l-unika opinjoni ta' natura teknika li kien hemm dwar din il-materja, u ghalhekk il-qorti kellha kull dritt li tistrieh fuqha.

L-appellanti lmentaw ukoll dwar dak li qalet il-qorti fir-rigward ta' xoghlijiet li saru fir-rampa, u li rriferew ghalihom bhala xoghlijiet riparatorji. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat quddiem l-ewwel qorti, l-appellanti kienet qeghda ssostni li l-hsara fir-rampa saret mill-appellati (ara wkoll l-ahhar paragrafu tal-affidavit ta' Caroline Sammut, fol.17). F'dan ir-rigward ghamlet riferenza ghall-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili u ziedet, *"Ma huwiex acettabbli illi persuna tinqeda bil-proprjeta ta' haddiehor, tikkawza danni, imbaghad tirrifjuta illi tikkontribwixxi sehemha sabiex taghmel tajjeb ghal tali danni."* (fol. 76). Pero' kif qalet l-ewwel qorti, m'hemmx prova li l-konvenuti kkontribwew ghall-hsara fir-rampa. L-izvilupp li ghamlet l-appellanti kien ferm ikbar minn dak li ghamlu l-appellati, li bnew biss kamra fuq garaxx ezistenti. Fic-cirkostanzi dan l-ilment hu wkoll minghajr bazi.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.