QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 59

Rikors numru 334/07/1 JZM

Dorothy Lentini

v.

AS&B Limited (C-31884) u Anthony Sammut għal kull interess li jista' jkollu

1. L-attriċi tgħid li hija kienet tirrisjedi ġo fond f'San Ġiljan taħt titolu ta' kera, liema fond kien oriġinarjament mikri lil ommha li kienet mietet fl-2006. Dan il-fond huwa l-proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta AS&B Limited. L-attriċi tallega li l-konvenuti personalment u permezz ta' terzi minnhom inkarigati arbitrarjament iddemolixxew il-fond imsemmi, u minħabba f'hekk hija kellha tfittex residenza alternattiva peress li ma setgħetx tkompli tgħix fl-istess fond u li għalhekk il-konvenuti naqsu mill-obbligu

tal-garanzija ta' paċifiku pussess tal-fond għaż-żmien kollu tal-lokazzjoni u rrendew ruħhom responsabbli għad-danni sofferti minnha.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "(i) Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom, jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji a spejjez taghhom sabiex jirripristinaw il-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan fl-istat li kien fih qabel billi jikkostruwixxu l-ispazju precedentement okkupat mill-fond imsemmi skont kif kien precedentement mibni minghajr ebda forma ta` alterazzjoni fl-istruttura jew layout tal-fond u dana taht is-sorveljanza ta` perit arkitett mahtur mill-Qorti u dana fic-cirkostanzi fuq premessi in forza tad-drittijiet taghha ta` inkwilina tal-istess fond;
> (ii) Tikkundanna lill-intimati sabiex jirrintegraw lir-rikorrenti fil-pussess shih tal-fond numru 54, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;
> (iii) Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni subiti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-agir abbuziv taghhom;
> (iv) Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-molestja minnha sofferta u dana okkorrendi bl-opra ta` periti nominandi;
> (v) Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dik is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta` danni ghar-ragunijiet premessi.
> Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta` sekwestru numru 429/07 kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.
> B`riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi."

3. Il-konvenuti eċċepew, *inter alia,* li mhuwiex minnu li l-attriċi tipposjedi l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera, li s-soċjeta` konvenuta qatt ma rċievet jew aċċettat ħlas ta' kera għall-istess fond mingħand l-attriċi bħala l-persuna li tgawdi xi titolu ta' kera fuq l-istess fond wara l-mewt ta' ommha, li Anthony Sammut m'għandu l-ebda titolu fuq il-fond u għalhekk ma seta' qatt jirrikonoxxi xi titolu li kienet qed tivvanta l-attriċi jew jagħtiha xi titolu ġdid fuq l-istess fond, li l-fond in kwistjoni safa distrutt biss kawża ta' ċirkostanza assolutament fortuwita, li mhuwiex minnu li l-attriċi kellha tfittex residenza alternattiva billi hija ma kinitx tirrisjedi fil-fond in kwistjoni,

li l-attriċi qatt ma kellha l-pussess legali u fattwali u fiżiku tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma setgħetx ġiet molestata fil-pussess tal-istess, li s-soċjeta` konvenuta ma hija obbligata tiggarantixxi xejn lill-attriċi peress li m'għandhiex relazzjoni ġuridika magħha, li d-danni pretiżi mill-attriċi mhumiex dovuti u fi kwalunkwe każ jeħtieġu li jiġu pruvati.

4. Il-konvenuti ppreżentaw ukoll kontro-talba permezz ta' liema premettew li s-soċjeta` konvenuta rikonvenzjonanti hija s-sid tal-fond in kwistjoni filwaqt li l-attriċi rikonvenzjonata la kellha u lanqas għandha titolu fuq l-istess fond u għalhekk l-aġir tagħha, u ċioe` l-intavolar min-naħa tagħha ta' mandat ta' inibizzjoni u mandat ta' sekwestru kawtelatorju, huwa abbużiv u qed jikkawżalhom danni sostanzjali.

5. Il-konvenuti rikonvenzjonanti talbu għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenuta ma kellha ebda dritt fuq il-fond numru 54 fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u wisq aktar ma ghandha dritt illum fuq is-sit jew spazju gja okkupat mill-imsemmi fond; u
>
> 2. Konsegwentement tiddikjara lill-istess rikorrenti rikonvenuta responsabbli ghall-hlas tad-danni kagunati minnha bil-hrug in mala fede u bl-aktar mod abbuziv, frivolu u vessatorju tal-mandati ta` inibizzjoni u tal-mandat ta` sekwestru fuq imsemmija kontra l-intimati rikonvenzjonanti; u
>
> 3. Tillikwida jekk hemm bzonn bl-opra ta` periti nominandi, id-danni dovuti lill-intimati rikonvenzjonanti mir-rikorrenti rikonvenuta;
>
> 4. Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenuta thallas lill-intimati rikonvenzjonanti s-somma hekk likwidata in linea ta` danni.

> Bl-imghax legali u bl-ispejjez inkluz dawk tal-Mandat ta` Sekwestru kawtelatorju mahrug kontestwalment ma` din il-kontro-talba kontra ir-rikorrenti rikonvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

6. L-attriċi rikonvenzjonata eċċepiet, *inter alia,* l-inkompetenza *rationae materiae* tal-Qorti biex tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, li mhuwiex minnu li hija ma kellhiex titolu validu fuq il-fond in kwistjoni, li Anthony Sammut *qua* rappreżentant tas-soċjeta` konvenuta rċieva u aċċetta l-ħlas tal-kera mingħandha anke wara l-mewt ta' ommha, it-talba għall-ħlas ta' danni hija intempestiva għaliex *semmai* l-konvenuti rikonvenzjonanti kellhom jistennew l-eżitu tal-kawża intavolata minnha, li l-konvenuti rikonvenzjonanti għandhom meżżi oħra biex jikkontestaw il-ħruġ tal-mandati u mhux permezz ta' kawża għad-danni, li l-fatt innifsu li hija rrikorriet għal proċeduri ġudizzjarji sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha ma jistax jarreka dannu lill-konvenuti rikonvenzjonanti, li mhuwiex minnu li hija ntavolat il-mandati in kwistjoni abbużivament u *in mala fede*, li ma jagħmilx sens li l-konvenuti rikonvenzjonanti jitolbu ħlas għad-danni meta l-Qorti stess qieset li l-mandati kienu ġustifikati meta akkordathom u li fi kwalunke każ kwalunke danni allegati għandhom jiġu pruvati.

7. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Mejju 2017 ġie deċiż hekk:

> "Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, hlief it-tielet eccezzjoni.

Tilqa` t-tielet eccezzjoni billi tillibera lill-konvenut Anthony Sammut mill-osservanza tal-gudizzju.

Tichad l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

Tilqa` t-tielet talba limitatament fil-konfront tal-kumpannija konvenuta.

Riferibbilment ghar-raba` talba, tillikwida d-danni tal-attrici fl-ammont ta` mitejn hamsa u tletin elf sitt mija disgha u sebghin Ewro (€235,679).

Riferibbilment ghall-hames talba, tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-attrici s-somma ta` mitejn hamsa u tletin elf sitt mija disgha u sebghin Ewro (€235,679) in linea ta` danni bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-attrici ghall-kontrotalba.

Tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra tal-attrici ghall-kontrotalba.

Tichad it-talbiet rikonvenzjonali kollha.

Tordna lill-attrici sabiex thallas biss l-ispejjez tal-konvenut Anthony Sammut.

Tordna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha l-ohra ta` din il-kawza."

8. Is-soċjeta` konvenuta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fid-19 ta' Ġunju 2017 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta` konvenuta u t-talbiet rikonvenzjonali tagħha u tiċħad it-talbiet kollha tal-attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kollha kontra l-attriċi.

9. L-attriċi ppreżentat ir-risposta tal-appell tagħha flimkien ma' appell inċidentali fl-10 ta' Lulju 2017 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex

tilqa' t-tielet talba tagħha anke fil-konfront ta' Anthony Sammut, fl-eventwalita` li din il-Qorti tilqa' l-aggravju mressaq mis-soċjeta` konvenuta dwar ir-revoka tal-ordni għall-ħlas ta' danni magħmul mill-Ewwel Qorti, tordna minflok ir-ripristinar tal-fond in kwistjoni u r-reintegrazzjoni fil-pussess tiegħu hekk kif mitlub minnha fl-ewwel u t-tieni talba tagħha, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` konvenuta.

Ikkonsidrat:

10. L-appell tal-konvenuti ġie dikjarat deżert minn din il-Qorti fl-24 ta' Mejju 2022, wara illi AS&B Limited naqset milli tħallas il-kawtela minkejja li ġiet debitament notifikata bl-avviż tas-smigħ. Jonqos biss għalhekk li jiġi determinat l-appell inċidentali ntavolat mill-attriċi. Inoltre, peress li l-appell tal-konvenuti appellanti ġie dikjarat deżert, il-mertu tat-tieni aggravju tal-appell inċidentali tal-attriċi huwa eżawrit, *stante* li dan l-aggravju ngħata fil-każ li l-kundanna għall-ħlas ta' danni magħmula mill-Ewwel Qorti tiġi revokata. Għaldaqstant jifdal biss li din il-Qorti teżamina l-ewwel aggravju tal-attriċi, li jirrigwarda d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li tillibera lil Anthony Sammut mill-osservanza tal-ġudizzju.

11. L-attriċi tilmenta l-ewwel nett li ma ngħatat l-ebda eċċezzjoni mill-konvenuti fis-sens li Anthony Sammut mhuwiex leġittimu kontradittur f'din

l-azzjoni, iżda biss li Sammut m'għandu l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk qatt ma seta' jirrikonoxxi xi titolu tal-attriċi, u li m'għandux relazzjoni ġuridika mal-attriċi li tobbligah jiggarantixxi paċifiku pussess. Tgħid li għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju abbażi ta' raġunijiet li ma ġewx effettivament eċċepiti mill-konvenuti. Tgħid li fi kwalunke każ din il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti hija żbaljata għaliex minn eżami tas-sentenza appellata jirriżulta ċar li l-Ewwel Qorti sabet responsabbilita` delittwali min-naħa ta' Anthony Sammut f'varji istanzi fil-konsiderazzjonijiet tagħha u għalhekk kellha ssib ħtija personali fir-rigward ta' Anthony Sammut. Targumenta li għalkemm huwa minnu li direttur f'soċjeta` huwa meqjus bħala rappreżentant ta' dik is-soċjeta`, m'hemmx dubju li f'ċerti determinati sitwazzjonijiet id-direttur jista' jkun personalment responsabbli għall-ħsara li tiġri minħabba l-aġir delittwuż kommess minnu stess.

12. Il-konvenuti ma ressqu l-ebda risposta u lanqas ma dehru quddiem il-Qorti sabiex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom verbalment.

13. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Dwar ir-responsabbilita` ommeno ta` l-intimat, irrizulta li dan kien dejjem in scena jaghti l-istruzzjonijiet dwar ix-xoghol li kellu jsir kif ukoll kien ikun fuq il-lant tax-xoghol.
>
> Madanakollu, jidher li dan kien qed jaghmlu fil-vesti tieghu bhala direttur tas-socjeta` intimata u ghan-nom ta` l-istess socjeta` intimata.

> Huwa minnu li l-intimat iffirma zewg rcevuti tal-kera f`ismu personali izda dawn l-ircevuti gew miktuba mill-attrici li sa dak iz-zmien kienet ghadha mhiex konsapevoli tad-dettalji precizi dwar min kien sar is-sid il-gdid tal-fond mikri lilha.
>
> Kull prova meqjusa fil-kuntest taghha, din il-Qorti ma ssibx illi Anthony Sammut kien personalment responsabbli."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Permezz ta' dan l-aggravju l-attriċi qed titlob li l-konvenut Anthony Sammut jinstab personalment responsabbli għad-danni sofferti minnha u għalhekk jiġi kkundannat iħallas id-danni likwidati mill-Ewwel Qorti flimkien mas-soċjeta` konvenuta. Dwar l-argument tal-attriċi li ma tressqet l-ebda eċċezzjoni li Anthony Sammut mhuwiex personalment responsabbli għad-danni subiti minnha u għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju, il-Qorti tirrileva li huwa minnu li fit-tielet eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti taw bħala raġuni biex Sammut jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju biss il-fatt li huwa mhuwiex is-sid tal-proprjeta` in kwistjoni. Pero` fir-risposta ġuramentata tagħhom il-konvenuti nnegaw ir-responsabbilita` tagħhom għad-danni sofferti mill-attriċi u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet fid-dover illi tiddetermina jekk il-pretensjoni attriċi setgħetx tiġi diretta lejn iż-żewġ konvenuti flimkien jew lejn xi ħadd minnhom biss. Dan apparti illi ġaladarba l-leġittimita` tal-konvenut fil-kawża hija presuppost proċesswali, il-Qorti tista' *ex officio* teżamina jekk il-konvenut ikunx ġie intimat leġittimament fil-kawża.

15. Lanqas ma huwa fondat l-argument tal-attriċi li l-Ewwel Qorti sabet responsabbilita` delittwali min-naħa ta' Anthony Sammut f'partijiet varji fis-sentenza appellata. Minn qari tas-sentenza appellata huwa ċar li l-Ewwel Qorti kkonkludiet li għall-ħsara sofferta mill-attriċi tirrispondi unikament is-soċjeta` konvenuta, *stante* li hija s-soċjeta` konvenuta li hija s-sid tal-proprjeta` li fuqha saru x-xogħlijiet li wasslu għad-demolizzjoni tar-residenza ta' omm l-attriċi, u hija wkoll is-soċjeta` konvenuta li hija s-sid tal-proprjeta` mikrija lill-attriċi. Fir-rigward ta' Anthony Sammut l-Ewwel Qorti kienet ċara fil-konsiderazzjonijiet tagħha li kull ħaġa li għamel dan għamilha għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` konvenuta u għaldaqstant mhuwiex personalment responsabbli għal dak li ġara.

16. Il-Qorti tqis pero` li l-ilment tal-attriċi li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tillibera lil Anthony Sammut mill-osservanza tal-ġudizzju huwa fondat. M'huwiex kontestat li sid il-proprjeta` hija s-soċjeta` konvenuta u mhux Anthony Sammut. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza pero` li l-prinċipju tal-personalita` ġuridika distinta ta' kumpanija ma jeżonerax dejjem u awtomatikament lid-direttur mir-responsabbilita` għad-danni delitwalli sofferti minn terzi persuni. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Alexander u Sylvia konjuġi Zammit v. Carmel Mifsud et** (Appell, 23/02/2022):

> "Għalkemm il-kumpanija Sterling Car Rentals Limited tħaddan personalita` ġuridika separata u differenti mir-rappreżentanti jew

diretturi tagħha, xorta jista' jingħad li lħsara mġarrba mill-atturi appellati hija marbuta wkoll ma' għemil il-konvenut appellant Mifsud. F'dan il-każ irriżulta li, minkejja l-konvenut Mifsud kien involut sew fl-attivita` tas-soċjeta`` Sterling Car Rentals Limited, ma jirriżultax li ħa xi azzjoni preventiva sabiex tiġi evitata ħsara ulterjuri fil-fond tal-atturi. Kwindi huwa ritenut li d-danni mġarrba mill-atturi mhumiex sempliċement responsabbilta` tal-kumpanija sid il-proprjeta`` fejn seħħew ix-xogħlijiet, iżda d-danni mġarrba mill-atturi seħħew ukoll b'kawża ta' deċizjonijiet meħudin mill-konvenut appellant Mifsud, jew ta' nuqqasijiet fosthom deċiżjonijiet jew azzjonijiet li naqas li jieħu, jew li messu ħa u għalhekk ma użax il-prudenza, diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja, kif mistenni minnu. Bħala wieħed mill-persuni li jmexxi l-kumpanija, Mifsud kellu d-dmir li jara li bix-xogħlijiet li kienu qegħdin jitwettqu fuq inkarigu tal-kumpanija li tagħha kien direttur, ma jiġux ikkawżati danni lill-proprjeta`jiet konfinanti dik tas-soċjeta`` rappreżentata minnu.

[…]

Għalkemm f'dan il-każ, is-sid kienet kumpanija (persuna morali) din kienet immexxija minn persuni fiżiċi, fosthom l-imsejjaħ fil-kawża, li għandu jwieġeb għal dak li ġara.

[…]

Carmel Demicoli fil-kapaċita` tiegħu ta' Direttur kemm ta' Sterling Car Rentals Limited, kif ukoll ta' Barkata Limited, kellu l-obbligu li jara li s-soċjeta`jiet rappreżentati minnu jwettqu l-obbligi tagħhom. Huwa naqas mill-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja meta ma rax li s-soċjeta`jiet immexxija minnu kienu qegħdin jonqsu fl-obbligi tagħhom u li dawn in-nuqqasijiet setgħu joħolqu perikolu għal ħaddieħor. Kwindi n-nuqqasijiet ta' Sterling Car Rentals Limited u ta' Barkata Limited huma nuqqasijiet ta' Carmel Demicoli wkoll, billi huwa kellu s-setgħa u għalhekk l-obbligu li dawk in-nuqqasijiet ma jibqgħux fis-seħħ. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Novembru, 2016, fil-kawża fl-ismijiet Silvana Sammut pro et noe v. Clamus Holdings Limited et)."[1]

17. Mill-atti jirriżulta b'mod ċar li Anthony Sammut kien jaf bil-ħsara li kienet qed tiġi kkawżata fir-residenza tal-attriċi, partikolarment billi l-perit

[1] Ara wkoll: **Anthony Briffa pro et noe v. Vincent Oliver Abela pro et noe** (Prim'Awla, 28/03/2003).

inkarigat mill-attriċi fassal xejn anqas minn tliet rapporti fejn indika u spjega d-dannu li kien qed isir fil-proprjeta`. Mill-provi jirriżulta wkoll li Sammut, bħala direttur tas-soċjeta` konvenuta, ma għamel xejn biex jevita jew inaqqas il-ħsara li kienet qed tiġi kkawżata, u dan minkejja li mill-provi jirriżulta ċar li kien hu li kien qiegħed jieħu ħsieb il-proġett f'isem is-soċjeta` konvenuta. Għalhekk Sammut kellu s-setgħa u l-konsegwenti obbligu li jara li x-xogħlijiet li kienu qed isiru ma jikkawżawx perikolu lill-attriċi u r-residenza tagħha, obbligu li huwa naqas minnu b'mod sfaċċat. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-attriċi għandha raġun li l-konvenut Anthony Sammut huwa responsabbli u għalhekk għandu jirrispondi għall-ħsara delittwali sofferta minnha flimkien u solidalment mal-kumpanija appellata.

Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-appell prinċipali ntavolat mill-konvenuti *stante* li ġie dikjarat deżert, tilqa' l-ewwel aggravju tal-appell inċidentali tal-attriċi u tirriforma s-sentenza appellata billi tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti, u tilqa' t-talbiet attriċi fil-konfront ukoll ta' Anthony Sammut personalment għal dak li jirrigwarda r-responsabbilita` delittwali, u għaldaqstant tikkundanna lil Anthony Sammut sabiex, *in solidum* mas-soċjeta` konvenuta, iħallas lill-attriċi d-danni likwidati mill-Ewwel Qorti fis-somma ta' mitejn ħamsa u tletin elf, sitt mija, disgħa u sebgħin ewro

(€235,679), bl-imgħax kif deċiż mill-Ewwel Qorti u bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr