QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.

Seduta ta’ nhar it-Tnejn, 14 ta’ Jannar, 2002.

Numru 3

Citaz. numru 1733/92 AM

Joseph Abela

vs

Francis u Mary Cassar bhala Diretturi ta’ Cassar Holdings Company Limited u lil Charles sive Charles Cassar bhala Direttur in rapprezentanza ta’ Champalin Company LImited

Il-Qorti;

<u>L-ATT TAC-CITAZZJONI</u>

L-attur ipproceda quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili gja’ l-Qorti tal-Kummerc bis-segwenti att ta’ citazzjoni kontra z-zewg socjetajiet kummercjali konvenuti :-

“L-attur ippremetta :-

Illi l-kumpanija Cassar Holdings Co. Ltd wara li akkwistat l-art f'St. Lukes Road, G'Mangia, fl-atti tan-Nutar Dr. Patrick Critien fil-25 ta' Frar 1980, snin wara zviluppata u appoggat mal-proprjeta' ta' l-attur f'Saint Lukes Road, G'Mangia, u kien gie inkarigat il-Perit P. Grixti Soler, perit tad-ditta konvenuta stess, izda l-konvenut ma qadx fuqu ;

Illi l-attur ghalhekk inkariga l-perit professjonali tieghu li ghamel kalkolu ta' l-appogg li minnu l-parti tad-ditta konvenuta hija ta' erba' mija u sittax-il lira tnax-il centezmu (Lm416.12,0) (Dok A) ;

U illi b'kuntratt tat-18 ta' April 1989, id-ditta Cassar Holdings Co Ltd, ittrasferiet b'titolu ta' Datio in Soloutum fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. Il-blokk ta' tmien appartamenti gebel u saqaf, bla isem f'St. Lukes Road, G'Mangia, oltre zewgt ikmamar ohra u bitha li jinsabu fil-pjan terran ta' l-istess blokk, lill-kumpanija Champalin Company Limited bil-ftehim li d-ditta Champlin Co. Ltd la thallas u laqas tithallas ta' appogg u billi d-ditta Cassar Company Ltd fethu xi twieqi b'din il-proprjeta' li qieghdin ikompluhom id-ditta konventa Champalin Co. Ltd u billi waqt li qieghdin isiru xogholijiet fl-istess blokk ta' appartamenti l-konvenuti jew min minnhom ikkagunaw hsara fil-proprjeta' ta' l-attur, konsistenti f'penetrazzjoni ta' ilma tax-xita fil-fond "Greengrove", St. Luke's Road, G'Mangia, proprjeta' ta' l-attur, liema penetrazzjoni ilha ssir minn 1987 flimkien ma' danni ohra kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza liema danni gew ukoll elenkati fir-rapport peritali (Dok B) u liema danni ghandhom jitfaccaw ghalkemm kienu saru xi riparazzjonijiet mill-attur bil-kunsens tad-Ditta Cassar Holdings Co. Ltd u dana dejjem skond ir-rapport peritali (Dok C) tas-27 ta' Ottubru 1992 ;

U illi ukoll waqt l-istess xogholijiet gew kagunati danni ukoll fil-proprjeta' mobiljari ta' l-attur kif jigi pruvat waqt il-kawza ;

U illi anki fil-kors ta' kostruzzjoni ta' dawn it-tmiem appartamenti nfethu u qieghdin jitlestew twieqi matul is-sulari kollha fil-bitha nterna li tmiss mal-proprjeta' ta' l-attur, liema twieqi m'humiex fid-distanza rikjesta mil-ligi mill-hajt ta' l-appogg u dawn qieghdin jinbnew in vjolazzjoni tad-distanza legali.

U talab li :-

1. Jigi dikjarat u deciz li l-kumpaniji konvenuti, jew min minnhom, appogga mal-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetarjiet tal-kontendenti f'St. Lukes Road, G'Mangia ;0
2. Jigi dikjarat li waqt l-istess xogholijiet il-konvenuti, jew min minnhom, ikkaguna danni fil-proprjeta' attrici ;

3. Jigi likwidat il-valur ta' l-istess hajt ta' appogg, okkorrendo permezz ta' periti nominandi ;

4. Jigu likwidati l-istess danni kagunati lill-attur u l-konvenuti, okkorrendo anke in via solidaria. Ihallsu lill-attur l-ammonti hekk likwidati ;

5. Jigi dikjarat illi t-twieqi fil-bitha nterna ta' l-appartamenti li taghti ghal mal-proprjeta' attrici mhux fid-distanzi rikjesti mil-ligi ;

6. Il-konvenuti, jew min minnhom ghandu jigi kundannat jirrimedja s-sitwazzjoni bili jirrendi, t-twieqi kostruwiti skond il-ligi fiz-zmien li tistabbilixxi din il-Qorti u fin-nuqqas jigi awtorizzat li jaghmel ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuti, jew min minnhom.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-13 ta' Novembru 1992 u tal-mandat ta' sekwestru tat-18 ta' Dicembru 1992 u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti jew minn minnhom."

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenut Charles sive Carmel Cassar bhala Direttur u in rapprezentanza tas-socjeta' konvenuta Champalin Company Limited hekk eccepixxa ghat-talbiet attrici :-

"1. Preliminarjament, dwar it-talba attrici ghall-hlas tal-appogg, il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni bid-dekors ta' hames snin a tenur ta' l-Artikolu 2156 tal-Kodici Civili (Kapitlu 16) ;

2. Fit-tieni lok, u wkoll in via preliminari, dwar it-talba tad-danni, il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni bid-dekors ta' sentejn a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16) ;

3. Illi, bla pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici sabiex l-eccipjent jigi dikjarat li ppratika l-appogg tal-proprjeta' tieghu u biex jigi likwidat il-valur tal-hajt ta' l-appogg huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-kumpanija minnu rapprezentata ma ghandha taghti xejn lill-attur dwar l-appogg kif ammess mill-istess awtur fl-ewwel u t-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni akkompanjanti c-citazzjoni ;

4. Illi, l-eccipjenti nomine ma fetah ebda twieqi li ma humiex regolamentari u ghalhekk ukoll it-talba attrici f'dan ir-rigward hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt ;

5. Illi, bla pregudizzju ghall-premessi, it-talba attrici ghad-danni hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-eccipjenti nomine ma kkawza ebda danni fil-proprjeta' ta' l-attur kif allegat mill-istess attur."

Il-konvenuti Francis u Mary Cassar bhala Diretturi tas-socjeta' konvenuta Cassar Holdings Company Limited u in rapprezentanza tal-istess hekk eccipew :-

"Illi l-kreditu ta' appogg pretiz mill-attur mhuwiex dovut kif dedott fic-citazzjoni u fi kwalunkwe kaz jinsab milqut mill-preskrizzjoni kwinkwennali ;

Illi l-eccipjenti ma kkagunaw ebda danni fil-proprjeta' ta' l-attur u per konsegwenza t-tieni, t-tielet u r-raba' domanda ghandhom jigu michuda in kwantu jirrigwardaw is-socjeta' Cassar Holdings Company Limited. Fi kwlaunkwe kaz hemm preskrizzjoni ta' sentejn ;

Illi kwantu ghat-twieqi imsemmija fic-citazzjoni dawn ma fethuhomx kollha l-konvenuti u dik jew dawk minnhom miftuha saru skond il-ligi. Ghalhekk il-hames u s-sitt domanda, ma ghandhomx bazi legali fil-konfront tal-konvenuti ;

Ghalhekk, din l-Onorabbli Qorti hija mitluba sabiex, (1) kwantu ghall-ewwel domanda (appogg) tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju f'kaz li tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, u tichad id-domandi f'kull kaz iehor peress li huma mhumiex illegittimi kontraditturi f'dan l-aspett tal-meritu tal-kawza (appogg) ladarba ma ghandhomx sidien tal-fond in kwistjoni ; u (2) in kwantu ghad-domandi l-ohra, (danni u twieqi) tichad it-talbiet ta' l-attur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, jew preskritti, ghallinqas fil-kofnront tal-konvenuti Cassar Holdings Company Limited."

DECIDE

B'sentenza tad-9 ta' Ottubru 1998, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza bil-mod segwenti :-

> "Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi filwaqt li tadotta u taghmel taghha il-konkluzjonijiet peritali, biz-zieda tad-danni hawn fuq likwidati ngwardanti l-kwadri, tichad l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjonijiet sollevati mill-konvenuti u tilqa'l-ewwel u t-tielet domanda attrici fil-konfront tas-socjeta' konvenuta Champalin Limited, u ghalhekk, tikkundannha thalas lilll-attur is-somma ta' erba' mija u sittax-il lira Maltija (Lm16), bl-imghaxijiet legali ; tilqa' t-tieni u raba' domanda attrici fil-konfront taz-zewg socjetajiet konvenuti, u ghall-finijiet biss tar-rapporti interni bejniethom, qieghda tqassam ir-responsabbilita' ghad-danni kwantu ghal tlett kwartu fuq is-socjeta' "Cassar Holdings Limited" u kwantu ghal kwart fuq is-socjeta' "Champalin Limited", waqt li tikkundannhom in solidum ihallsu lill-attur in linea ta' danni s-somma ta' mitejn u disgha u tletin lira Maltija (Lm239), bl-imghaxijiet legali ; tastjeni ruhha milli tiehu konjizzjoni tal-hames u sitt domanda attrici billi l-meritu taghhom jinsab ezawrit.
>
> L-ispejjez ghandhom jithallsu kif ser jinghad : dawk dwar il-hames u s-sitt domanda ghandhom jithallsu mill-attur billi jirrizulta li t-twieqi in kwistjoni gew irrangati qabel bdiet il-kawza, dawk dwar l-ewwel u t-tielet domanda ghandhom jithallsu mis-socjeta' "Champalin Limited", dawk dwar it-tieni u r-raba' domanda ghandhom jithallsu mis-socjetajiet konvenuti in solidum fil-konfront ta' l-attur filwaqt li bejniethom ghandhom jigu sopportati kwantu ghal tlett kwarti mis-socjeta' "Cassar Holdings Limited" u kwantu ghal kwart mis-socjeta' "Champalin Limited"."

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

"Illi x-xhieda mismugha wara li giet prezentata r-relazzjoni peritali giet prodotta in konnessjoni mal-kwistjoni jekk it-twieqi gewx irrangati qabel jew wara li giet prezentata c-citazzjoni odjerna. Fil-fehma ta' din il-Qorti x-xhieda msemmija kienu konfliggenti w bl-ebda mod ma rrisolviet il-kwistjoni li dwarha r-relazzjoni peritali kkonkludiet "li ma hemmx provi li juru li t-twieqi gew irrangati mill-konvenut wara li bdiet il-kawza, u ghalhekk l-ispejjez in konnessjoni ma' din it-talba ghandhom jigu sopportati mill-attur." Il-Qorti taqbel ma' din il-konkluzjoni u dan ghar-ragunijiet esposti fir-relazzjoni fil-paragrafu 14 li huma s-segwenti :-

"14 Dwar il-materja tat-twieqi, jirrizulta li issa dawn gew irrangati w ma baqax ilment fuqhom, hlief ghar-rigward il-kap ta' l-ispejjez. Fuq dan il-punt ma hemmx qbil meta dawn gew irrangati. L-attur jghid li gew irrangati wara li bdiet il-kawza, l-konvenut jghid li kien irranga d-distanza taghhom wara ilment ta' l-attur qabel ma nfethet il-kawza. Hu rilevanti, fil-fehma ta' l-esponenti, li ebda perit inkarigat mill-attur ma rrelata dwar it-twieqi, u l-attur kien zgur jirrimarka dwarhom lill-periti kieku kienu ghadhom fl-istat irregolari li kienu. Lanqas l-ewwel perit tekniku, l-AIC Huntingford, ma seta' jara t-twieqi fl-ista li kienu, ghax l-attur stess jghid li qabel l-ewwel access it-twieqi gew irrangati – u dan l-ewwel access gie mizmum malajr wara li bdiet il-kawza fuq insistenza tal-attur stess."

Ir-relazzjoni peritali waslet ghall-konkluzjonijiet taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet :-

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

"11. Ghar-rigward tal-kwistjoni dwar hlas ta' appogg, il-partijiet, fl-access mizmum fid-19 ta' Gunju 1995, qablu li l-ammont hu ta' Lm416. Dan il-verbal ghandu forza ta' kuntratt u jitqies bhala ftehim ghall-finijiet kollha tal-ligi (ara Borg vs Portelli, deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-20 ta' Ottubru 1982, u Lupi vs Agius, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Gunju 1983). Darba li tali dikjarazzjoni ghandha effett kontrattwali, l-esponenti ma ghandux imur oltre dak li ftiehmu fuqu l-partijiet.

12. Ghar-rigward tal-appogg, tibqa' biss il-kwistjoni tal-preskrizzjoni. Hemm divergenzi bejn il-partijiet dwar minn meta jibda jghaddi z-zmien preskritt, jekk hux mal-appogg jew inkella li l-appogg jitwettaq mal-hlas ta' kumpens. L-ahhar gurisprudenza in materja hi li l-hajt isir komuni mal-appogg fiziku (ara Bonnici vs Spiteri, Appell 15.10.1951) u t-talba ghall-hlas trid issir kontra l-persuna li wettqet l-appogg (ara Muscat vs Camilleri, Appell 28.05.1993) u fi zmien hames snin (ara Schembri vs Delia,

Appell 07.03.1984). issa, f'dan il-kaz jidher li l-appogg sar fil-1985 jew qabel, (ara stimi tal-perit Griscti Soler) u sar mill-kumpanija konvenuta Cassar Holdings Limited. B'hekk jidher li fil-konfront ta' din il-kumpanija, l-azzjoni attrici tinsab preskritta, ghax, kif inghad, iz-zmien preskritt jibda jghaddi mhux minn meta l-bini jigi kompletat, izda minn meta jsir l-appogg materjali (ara Bonnici vs Galea, Prim'Awla 08.03.1983), u hu mmaterjali li s-soqfa ma jkunux ghadhom saru, la darba l-appogg mal-hajt divizorju jkun sar.

13. Fil-konfront tal-kumpanija Champalin Limited, din ma jidhirx li ghandha xi relazzjoni ma' l-attur ghax ma kienitx il-proprjetarja tal-blokk meta dar l-appogg. Pero' jidher mill-korrispondenza skambjata, li d-direttur tal-kumpanija, accetta li jhallas l-appogg. Veru li, fil-kuntratt tal-akkwist taghha, din id-ditta hadet kundizzjoni li mhux ser thallas appoggi, pero' l-attur ma kienx parti f'dak il-kuntratt, u fil-konfront ta' l-attur, il-konvenut Charles Cassar nomine obbliga ruhu li jhallas l-appogg dovut. Fil-fatt, f'ittra li hu baghat lill-attur bid-data tal-10 ta' Awissu 1992, l-imsemmi konvenut stqarr li hu lest ihallas, pero', ried li l-ewwel titnehha l-hamrija mal-hajt (ara l-ittra ezebita bhala Dok JA5). Din il-kwistjoni tal-hamrija mhix meritu ta' din il-kawza, izda xorta jibqa l-fatt li l-imsemmi konvenut ma cahadx li hu debitur u accetta li jhallas, u b'hekk mhux biss interrompa l-preskrizzjoni, izda assuma wkoll l-obbligu li jhallas l-appogg li jkun dovut – ara bhala rifless fuq dan il-punt il-kawza Duca vs Galea, deciza minn din l-Onorabbli Qorti fil-21 ta' April 1961, u Attard vs Borg, deciza mill-Qorti tal-Magistrati fis-27 ta' Settembru 1988. Jista' jinghad li l-ittra tal-10 ta' Awissu 1992, inkitbet mis-Sur Cassar fil-vesti tieghu personali, u li f'tali vesti ma giex imharrek bhala konvenut, pero' mill-korrispondenza skambjata, jidher car li s-Sur Charles Cassar ma kienx qed jinnegozja u jitkellem fil-vesti tieghu personali, imma ghan-nom tal-kumpanija Champalin Limited, proprjetarja tal-fond in kwistjoni. Fuq kollox, fl-imsemmija ittra, hu rrifera ghall-hamrija li hemm mal-appogg u rabat il-hlas tal-appogg mat-tnehhija tal-hamrija. Issa din il-hamrija (li l-attur jghid li ma tinsabx fil-fond tieghu) qieghda mal-hajt divizorju tal-fond proprjeta' tal-kumpanija Champalin Limited, u mhux ta' Cassar personali, u ghalhekk, jidher car li l-imsemmi konvenut kien dejjem qed jagixxi ghan-nom tal-kumpanija tieghu. Ghalhekk, hi l-fehma tal-esponenti li l-appogg fl-ammont ta' Lm416 ghandu jithallas mill-attur mill-kumpanija Champalin Limited.

15. Dwar id-danni li garrab l-attur fil-fond tieghu, jidher bic-car li kienet dahlet l-umdita' fil-fond ta' l-attur konsegwenza tax-xogholijiet li kienu qed isiru fil-fond adjacenti. Ix-xoghol rimedjali sar mill-attur u sar darbtejn, u n-nefqa kienet ta' Lm100 kull

darba. Dwar in-necessita' tax-xogholijiet, l-esponenti jaghmel riferenza ghar-rapport tal-perit tekniku li minnu jirrizulta li t-tieni darba sar xoghol li kien gja' sar l-ewwel darba, u x-xoghol kellu jerga' jsir peress li meta sar ix-xoghol l-ewwel darba, sar malajr u l-umdita' ma kienitx ghadha nixfet. L-attur, ghalhekk, kellu jistenna l-umdita' tinxef, qabel ma taghti t-'treatment' mehtieg. Min-naha l-ohra, l-attur kellu jaghmel ix-xoghol malajr ghax kellu okkazjonijiet jistieden nies f'daru u, ovvjament, ma riedx li n-nies jidhlu f'daru u jaraw il-hajt mahmug. Ghalhekk, l-attur kien intitolat jirrimedja, anke temporanjament, biex jevita dan l-iskomodu, izda ma kellux ghalfejn jaghmel xoghol komplikat meta kien jaf jew messu kien jaf li x-xoghol li kien ser jaghmel ma kienx ser ikun permanenti. Zewg passati zebgha kienu jkunu bizzejjed bhala rimedju temporanju, u ghalhekk, l-ammont li ser jigi likwidat ser ikun Lm164, Lm100 ghax-xoghol li sar it-tieni darba, u Lm64 ghaz-zebgha li kellu jsir l-ewwel darba (din l-ahhar figura hija bazata fuq stima tal-perit tekniku).

16. L-attur jilmenta wkoll dwar hsarat fl-istampi tal-Granmastri li kellu mal-hajt ta' l-appogg u li hamsa minnhom gew irrovinati bl-umdita'. L-attur, pero', ma ressaq ebda prova dwar il-valur ta' dawk l-istampi, lanqas jekk humiex antikita' jew le, u ma talabx il-hatra ta' espert li jkun jista' jezaminahom u jirrelata dwar il-valur u l-entita' tal-hsara. Ghalhekk, l-esponenti ma jistax jirrelata in materja.

17. Ghar-rigwrard tad-danni jibqa' issa li jigi deciz jekk din id-domanda hijiex preskritta. L-artikolu 2153 tal-Kodici Civili jiddisponi li l-azzjoni ghad-danni, mhux naxxenti minn reat kriminali hija soggetta ghall-preskrizzjoni ta' sentejn. Il-meritu tad-danni sofferti mill-attur mhux naxxenti minn reat u kwindi l-preskrizzjoni applikabbli hi dik ta' sentejn. L-umdita' fil-hajt divizorju, f'din il-kawza, dehret ferm qabel is-sentejn antecedenti l-ftuh ta' din il-kawza, pero', hi l-opinjoni tal-esponenti li l-preskrizzjoni tibda tghodd mhux mil-jum li kien hemm l-ewwel indikazzjoni tal-hsara, izda mid-data li l-istess danni jigu kristallizzati. Qabel ma l-hsara tiddetermina ruhha, ma jistax jibda jghodd it-terminu ta' preskrizzjoni, ghax qabel dak il-mument, id-danni ma jkunux ghandhom certi, izda jkunu ghadhom "qed jinholqu", u qabel ma dawn id-danni jigu specifikati u determinanti min sofra d-danni, ma jkunx f'posizzjoni li jfittex ir-rimedju opportun, u kwindi t-terminu preskritt ghall-azzjoni ma jibdix jiddekorri.

18. F'din il-kawza, jirrizulta li l-hsara fil-hajt tal-appogg ta' l-attur kienet ghamlet zmien twil titrabba, peress li dam jixrob l-ilma konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenuti li jirrimedjaw ghall-istess u jiehdu l-prekawzjonijiet mehtiega biex jevitaw ghal dan. Kull

proprjetarju ghandu dritt jizviluppa l-proprjeta' meta u kif irid u bir-ritmu li jaghzel hu, pero', ma jistax jikkreja danni lill-vicin tieghu, u jekk dan jigri, ghandu jaghmel tajjeb ghall-istess. Il-fatt li d-dannu dam jikber, dam jimilita kontra rimedju malajr, u dan, per konsegwenza, kien ippospona d-dekorrenza taz-zmien preskritt, sakemm kien wasal iz-zmien li x-xoghol rimedjali jkun jista' jsir u tkun tista' tigi determinata l-entita' tal-hsara. Ghalhekk, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti fir-rigward ghandha tigi michuda.

19. Ghar-rigward tar-responsabilita' ghall-hsara, jidher li z-zewg konvenuti huma, b'xi mod, responsabbli ghax it-tnejn kellhom pussess tal-blokk tal-appartamenti waqt li dan kien qed jikkaguna hsara fil-proprjeta' ta' l-attur. Ir-responsabbilita' tal-konvenut Cassar Holdings Limited tidher akbar peress li kienet il-proprjeta' meta kien tiela' l-blokk u ma ttiehdux prekawzjonijiet biex jigu evitati hsarat lill-vicin. Ghalhekk, fil-fehma tal-esponenti, r-responsabbilita' ghad-danni ghandha tinqasam kwantu ghal tlett kwarti fuq is-socjeta' Cassar Holdings Limited, u kwart fuq is-socjeta' Champalin Limited b'dan illi fil-konfront tal-attur ir-responsabbilita' tal-konvenuti ghandha titqies in solidum a tenur tal-artikolu 1050(2) tal-Kodici Civili."

Imbaghad l-abbli perit legali wasal ghas-segwenti konkluzjoni :-

"20. Ghaldaqstant, l-esponenti huwa tal-fehma li ghandhom jigu milqugha l-ewwel u t-tielet domanda attrici fil-konfront tas-socjeta' Champalin Limited ghall-ammont ta' erba' mija u sittax-il lira Maltin (Lm416) ; ghandhom jigu milqugha t-tieni u r-raba' domanda attrici u l-konvenuti kkundannati in solidum ihallsu lill-attur is-somma ta' mija u erbgha u sittin lira Maltin (Lm164) in liena ta' danni ; dwar il-hames u s-sitt domanda, in vista li s-sitwazzjoni giet rimedjata, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni taghhom, bi spejjez relattivi ghal dawn l-ahhar zewg talbiet fuq l-attur."

Ikkonsidrat ulterjorment ;

Fil-fehma taghha hemm il-konsiderazzjonijiet kif ukoll il-konkluzjonijiet peritali huma guti u jimmeritaw li jigu addottati minnha b'dan pero', li ghar-rigwrd tad-danni, ghandhom jizdiedu d-danni rigwardanti l-kwadri, imsemmijin fil-paragrafu 16 tar-relazzjoni peritali, li qed jigu hawn likwidati fis-somma ta' hamsa u sebghin lira Maltija (Lm75) skond ma qablu l-partijiet fl-udjenza tal-20 ta' Novembru 1996 u b'hekk id-dani jigu jammontaw komplessivament ghas-somma ta' mitejn u disgha w tletin lira Maltija (Lm239).

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

APPELLI

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti principalment u l-attur incidentalment. L-appell principali tal-konvenuti hu fis-sens illi huma talbu r-riforma tas-sentenza appellata billi tikkonfermaha in kwantu cahdet il-hames u s-sitt domanda tac-citazzjoni u in kwantu sabet it-talba ghall-appogg preskritta fil-konfront tas-socjeta' konvenuta Cassar Holdings Company Limited u tirrevokaha in kwantu cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghar-rigward tal-appogg fil-konfront tas-socjeta' Champalin Company Limited in kwantu f'dan is-sens laqghet l-ewwel u t-tielet domanda attrici kif ukoll tirrevokaha in kwantu cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni avvanzata miz-zewg socjetajiet konvenuti rispettivament ghar-rigward tad-danni pretizi u laqghet it-tieni u r-raba' domanda tac-citazzjoni u l-kundanna tal-konvenuti nomine in solidum bejniethom u b'hekk cahdet id-domandi numru wiehed, tnejn, tlieta u erbgha fil-konfront tal-konvenuti kollha in kwantu preskritti skond il-ligi kif minnhom eccepit fil-kawza.

Fl-appell incidentali tieghu, l-attur filwaqt illi sostna illi s-sentenza appellata kellha tigi kkonfermata fil-mertu, hassu aggravat minnha in kwantu kkollatlu parti mill-kap tal-ispejjez kif indikat fid-decide fuq riportat. Dan qed jigi precizat ghaliex ifisser illi s-sentenza appellata in

kwantu lliberat liz-zewg socjetajiet konvenuti minn uhud mid-domandi, anke jekk mhux fl-istess grad, kellha titqies li ghaddiet in gudikat ghaliex l-attur ma kienx qieghed jinterponi appell fil-mertu mis-sentenza appellata. Naturalment l-attenzjoni tal-Qorti hi ffukata fuq dak li minnu sar appell. Ser allura tqis l-ewwel l-appell principali tal-konvenuti u imbaghad wara tikkonsidra l-appell incidentali tal-attur.

L-APPELL PRINCIPALI.

Iz-zewg socjetajiet konvenuti appellaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti naturalment b'aggravju li ma kienx ko-estensiv in kwantu kull socjeta' appellat minn dik il-parti tas-sentenza fejn din kienet aggravatha. Essenzjalment pero' kemm fir-rigward tal-appogg kif ukoll fir-rigward tar-responsabbilita' ghad-danni reklamati, d-difiza principali tas-socjetajiet konvenuti kienet essenzjalment dik ta' l-estinzjoni tal-azzjoni tramite d-dekors tal-perjodu preskrittiv. Difiza li l-ewwel Qorti anke fuq l-iskorta ta' dak lilha relatat mill-periti minnha nominati in parte laqghet u in parti cahdet. Kjarament kull wahda mis-socjetajiet konvenuti kienrt aggravata minn dik il-parti tas-sentenza illi ma laqghetx l-eccezzjoni taghha tal-preskrizzjoni.

DWAR L-APPOGG

L-ewwel Qorti infatti ma sabet l-ebda diffikulta’ biex tezenta s-socjeta’ Cassar Holdings Company Limited minn kull responsabbilita’ legali ghall-hlas tal-appogg nonostante li kienet din is-socjeta’ li gie ppruvat li materjalment ezercitat appogg. Dana ghax gie stabbilit mill-provi illi l-appogg gie ezercitat fin-1985 jew qabel waqt li l-kawza kienet giet introdotta fis-sena 1992. Billi gustament gie ritenut li l-perjodu preskrittiv estintiv tal-azzjoni jibda jiddekorri minn meta jigi ezercitat l-appogg fis-sens rejali li jirrendi l-hajt divizjorju komuni, kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, u billi ma kienx jirrizulta xi att interruttiv da parti tal-attur fil-konfront tas-socjeta’ Cassar Holdings Company Limited, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur tal-artikolu 2156 tal-Kap. 16 giet milqugha. Din il-parti tas-sentenza ghaddiet in gudikat.

L-ewwel Qorti pero’ sostniet illi din l-eccezzjoni ma setghatx tregi fir-rigward tal-konvenuti Champalin Company Limited, illi ma kienitx is-socjeta’ li ezercitat l-appogg, u dana abbazi tal-konsiderazzjoni illi “b’ittra li kien baghat lill-attur bid-data tal-10 ta’ Awissu 1992 ……” il-konvenut Charles Cassar nomine (f’isem din is-socjeta’) obbliga ruhu li jhallas l-appogg dovut”. L-ewwel Qorti rriteniet illi din l-ittra ezebita in atti bhala Dok JA5 kienet tammonta ghar-rinunzja ta’ l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni in kwantu “l-imsemmi konvenut stqarr illi hu lest illi jhallas pero’ ried li l-ewwel titnehha l-hamrija minn mal-hajt”. Is-socjeta’ konvenuta Champalin Company Limited sostniet fir-rikors tal-appell illi kienet skorretta l-ewwel Qorti meta mhux biss injorat il-fatt illi l-appogg

ma kienx gie pprattikat mis-socjeta' appellanti u l-fatt illi hi stess kienet fil-konfront tas-socjeat' li pprattikatu ddikjarat il-preskrizzjoni tal-azzjoni, imma dehrilha illi ittra miktuba sentejn wara li kien skada l-perjodu preskrittiv kellha l-effett biex tinterrompi l-preskrizzjoni. Din is-socjeta' konvenuta tilmenta mill-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti illi "ghalkemm il-kwistjoni tal-hamrija mhix mertu ta' din il-kawza izda xorta wahda jibqa' l-fatt illi l-imsemmi konvenut (Charles Cassar) ma cahadx li hu debitur u accetta li jhallas u b'hekk interrompa l-preskrizzjoni izda assuma wkoll l-obbligu li jhallas l-appogg li jkun dovut".

F'dan il-kuntest is-socjeta' appellanti Champalin Company Limited hekk issostni l-aggravju taghha :- "hawnhekk l-ewwel Qorti …… tidher li qed tikkonfondi ragunament ma' iehor ghax filwaqt li qalet illi l-perjodu preskrittiv tal-azzjoni kien skada (tal-inqas fil-1990) kontra l-attur, qalet ukoll illi l-konvenut Charles Cassar nomine interrompa l-preskrizzjoni b'ittra tas-sena 1992 jigifieri sentejn wara li skada l-imsemmi perjodu. Kif jaf kulhadd mhux legalment attendibbli li l-perjodu li jkun skada jigi interrott wara tali skadenza. Apparti dan l-ittra citata mill-ewwel Qorti bhala li biha l-appellant odjern "obbliga ruhu" li jhallas l-appogg ma seta' kellha ebda sahha ohra biex terga' twelled obbligu li kien gie estint bi preskrizzjoni favur l-istess awturi tieghu (Champalin akkwistat il-bini in mertu permezz ta' kuntratt nutarili b'datio in solidum u bil-patt espress li la jhallas u lanqas jircievi appoggi)."

Din il-Qorti anke jekk mhux ghar-ragunijiet indikati f'dan l-aggravju issib li hemm sustanza fih. Tikkonsidra :-

1. Mhix korretta s-sottomissjoni illi perjodu preskrittiv li jkun skada ma jistax jigi interrott wara tali skadenza. L-istat tad-dritt hu proprju kontra. Fil-kaz li r-rikonoxximent isir wara li l-preskrizzjoni tkun gja' kompjuta allura dan l-att da parti tad-debitur jgib mieghu rinunzja ghall-istess preskrizzjoni u din bhal fil-kaz ta' interruzzzjoni tkun tista' terga' tibda mixja mill-gdid" (Vol. XLVIIII.iii.1428). Gie wkoll ritenut illi "r-rinunzja ghall-preskrizzjoni hija aljenazzjoni favur il-kreditur tad-dritt akkwistat mid-debitur" (Gargani vs Sant, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Novembru 1873). Fl-iskorta ta' dan l-insenjament gie deciz illi f'kaz fejn it-terminu preskrittiv ikun gja' iddekorra wiehed ma setax jitkellem strettament minn interruzzjoni ta' perjodu preskrittiv imma ta' rinunzja ghall-perjodu preskrittiv gja' akkwistat. Fil-konfront tad-debitur l-effetti prattici jkunu tista' tghid l-istess (Vol. XXXVIII.i.544).

2. Mill-banda l-ohra pero' l-kaz taht ezami jipprezenta aspetti partikolari minn dawk koperti mill-gurisprudenza appena citata. Infatti kemm l-interruzzjoni tal-perjodu preskrittiv li jkun ghadu qed jiddekorri kif ukoll ir-rinunzja ghad-dritt akkwistat bl-estinzjoni tal-preskrizzjoni wara d-dekors tal-perjodu, jimportaw biss stadju fir-relazzjonijiet bejn il-kreditur u d-debitur u mhux bejn il-kreditur u terzi. Kien biss allura d-debitur li seta' jinterrompi l-perjodu preskrittiv ghaliex kien biss kontra

tieghu li kien qieghed jiddekorri. Kien ukoll biss id-debitur li seta' jirrinunzja ghad-dritt li kien akkwista bid-dekorriment tal-perjodu preskrittiv kontra l-kreditur tieghu ghaliex kien biss hu u mhux it-terz li kien akkwista jedd li seta' jirrinunzja ghalih. Fil-kaz taht ezami s-socjeta' Champalin Company Limited jirrizulta pruvat illi ma kienitx debitrici tal-attur fir-rigward ta' hlas tad-dritt ta' appogg li hi certament ma kienitx ezercitat. Anzi jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist taghha illi hi kienet espressament akkwistat bil-kondizzjoni illi la thallas u lanqas tithallas ta' appoggi fir-rigward tal-fond de quo. Certament wiehed ma setax jitkellem mir-rikonoxximent tad-debitu da parti tas-socjeta' Champalin Company Limited ghar-raguni semplici illi din is-socjeta' ma setghet bl-ebda mod titqies li kienet debitrici tal-attur almenu qabel l-ispedizzjoni tal-ittra tal-10 ta' Awissu 1992. Dan ghaliex kien b'din l-ittra li r-relazzjoni guridika bejn is-socjeta' Champalin u l-attur allura inholqot u dana bl-obbligazzjoni li skond il-Perit Legali u l-ewwel Qorti giet minnu assunta fir-rigward tal-hlas tal-appogg. Ittra li allura fic-cirkostanzi tassumi importanza determinanti fil-gudizzju dwar ir-responsabbilita' ta' din is-socjeta' li taghmel tajjeb ghal dak illi hi assumiet li thallas.

Hu allura sorprendenti kif proprju din l-ittra kellha tigi sottratta mill-process apparentament xi zmien wara li l-kawza giet deciza mill-ewwel Qorti. Infatti l-process illi huwa ben numerat u ghal kollox fl-ordni rrizulta li ghandu folja nieqsa bejn il-pagna 96 u l-pagna 98 u hu ovvju li dik il-pagna li kienet enumerata 97 kienet effettivament id-dokument

JA5 – naturalment biswit id-dokument JA4 u d-dokument JA6 – kollha parti minn serje ta' korrispondenza ezebiti b'mod kronologiku u perfett. Indubbjament min asporta din l-ittra ma kellux intenzjonijiet wisq tajba. Indubbjament ukoll min hekk ghamel ma setax ikun wisq kuntent bl-ezitu tas-sentenza appellata. Fin-nuqqas ta' prova din il-Qorti ma tistax taddebita l-htija ghal dan il-fatt deplorevoli. Fortunatament is-sitwazzjoni setghet tigi rimedjata billi kemm il-Perit Legali kif ukoll l-ewwel Qorti accennaw ghall-kontenut ta' din l-ittra u wasslu ghall-konvinciment illi kienet timporta assunzjoni da parti tas-socjeta' Champalin li thallas u taghmel tajjeb ghall-appogg anke jekk dan kien mghaqqad mat-tnehhija ta' xi hamrija li tmiss mal-proprjeta' de quo.

Din il-Qorti ghandha l-izvantagg li ma kienitx f'posizzjoni tezamina sewwa t-termini precizi ta' din l-ittra u biex tivverifika jekk l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti hux wiehed validu jew korrett anke fid-dawl tal-aggravju propost mill-konvenuti. Kellha allura necessarjament tistrieh fuq dan l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti u taccetta li dik l-ittra, konvenjetement mizruqa, kienet tikkostitwixxi obbligazzjoni da parti tas-socjeta' Champalin Company Limited li thallas hi ghall-appogg li kien avvantaggja proprjeta' li kienet allura akkwistat. Minbarra r-riferenzi espliciti fir-rapport tal-Perit Legali fis-sentenza appellata hemm ukoll l-ittra tal-attur li fiha rringrazzja lill-istess Charles Cassar mill-ittra tieghu tal-10 ta' Awissu 1992 waqt li zied jghidlu illi "l-hamrija li jiena semmejt fl-ittra, dik mhux qieghda fil-proprjeta' tieghi

izda f'proprjeta' ta' haddiehor, ghalhekk jiena m'ghandi l-ebda responsabbilita' ghaliha". Fatt dan verifikat minn provi ohra li jhalli l-obbligazzjoni ta' Charles Cassar, li kien qieghed jikteb ghan-nom tas-socjeta' konvenuta Champalin Company Limited fil-konfront tal-attur appellat, cara u provata u inkontestata. Din il-Qorti ma hix f'posizzjoni illi tiddetermina b'certezza jekk din l-obbligazzjoni kienitx jew le kkondizzjonata ghat-tnehhija tal-hamrija ghaliex quddiemha m'ghandhiex it-termini precizi tal-ittra mitlufa jew misruqa. Hi sodisfatta illi f'kull kaz il-kwistjoni tal-hamrija kienet tirrigwarda lil terza persuna mhux fil-kawza u allura s-sitwazzjoni timponi fuqha li tasal ghall-istess konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti. L-aggravju fir-rigward tal-hlas tal-appogg qed jigi ghalhekk michud.

<u>DWAR ID-DANNI</u>

Fir-rigward tal-aggravju dwar id-danni ossia hsarat lamentati mill-attur, din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni diversa minn dik li waslet ghaliha l-ewwel Qorti. Fl-obbligazzjoni tas-socjeta' Champalin Company Limited illi thallas l-appogg ma jirrizulta minn imkien li kienet testendi wkoll ghall-hlas tad-danni riskontrati mill-Perit Tekniku li effettivament stabbilixxa li tali danni kienu konsegwenza diretta ta' xogholijiet mhux skond l-arti u s-sengha meta gie kostruwit il-fond illum proprjeta' ta' din is-socjeta', meta nbena l-hajt tal-appogg mis-socjeta' konvenuta l-ohra Cassar Holdings Company Limited.

Din il-Qorti allura ma tarax kif tista' tali responsabbilita' tigi estiza wkoll ghas-socjeta' Champalin Company Limited. Una volta gie stabbilit bla dubbju min kien effettivament ezegwixxa x-xogholijiet li bhala konsegwenza taghhom l-attur kien sofra xi hsara. Gustament l-ewwel Qorti identifikat li r-responsabbilita' ta' din it-tieni socjeta' konvenuta ghad-danni jekk irrizulta kienet manifeta peress li hi kienet hi proprjetarja meta kien tiela' l-blokk u ma kienitx hadet il-prekawzjonijiet mehtiega biex jigu evitati d-danni lill-vicin. Is-socjeta' Champalin Company Limited kienet estraneja ghal dawn ix-xogholijiet u setghet kellha hi stess presumibilment dritt ta' ridress kontra s-socjeta' Cassar Holdings ghal dan id-difett riskontrat fil-proprjeta' lilha trasferit. Is-socjeta' Champalin Company Limited qed tigi allura mehlusa mir-responsabbilita' ghal hlas ta' dawk id-danni li kellha tbatihaom unikament is-socjeta' Cassar Holdings Company Limited.

Fir-rigward tal-preskrizzjoni din il-Qorti ezaminat attentament l-konsiderazzjonijiet ta' Perit Legali addottati mill-ewwel Qorti u ssib li dawn huma sostanzjalment korretti apparti l-apprezzament fattwali ta' kif, meta u sa fejn immanifestaw ruhhom id-danni biex jigi stabbilit il-mument minn meta beda jiddekorri t-terminu preskrittiv. Din il-Qorti tifhem ukoll illi f'materja ta' perikolazzjoni ta' ilma u umdita' fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabbilixxi meta effettivament id-danneggjat seta' japprezza l-gravita' tal-problema

u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qieghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll anke bl-applikazzjoni tal-principju "contra non valentem agere non currit prescriptio.

Fir-rigward tal-entita' tad-danni din il-Qorti imbaghad ma taqbilx mal-ewwel Qorti meta llikwidat is-somma ta' hamsa u sebghin lira likwidati arbitrio buon viri ghall-hsarat fil-kwadri kawza t'umdita'. Apparti l-problema tal-kwantifikazzjoni ta' dawn id-danni illi wasslet il-Periti nominati mill-ewwel Qorti biex ma jillikwidawx taht dan il-kap minhabba nuqqas ta' prova, din il-Qorti hi tal-fehma li dawn id-danni setghu jigu facilment evitati li kieku l-attur semplicement nehha l-kwadri minn posthom appena nduna, kif certament seta' jinduna tempestivament, bl-umdita' li kienet qieghda tipperkola. Hu kellu l-obbligu bhala ddanneggjat illi jillimita l-hsarat ghal minimu possibbli. Dan seta' jaghmlu bla xkiel u inkonvenjenza ghalih u b'daqsxejn attenzjoni minnu dovuta bhala bonus pater familias. Din il-konkluzjoni hi wkoll suggerita mill-fatt illi l-istess attur appellat jammetti illi hu induna li kienet hierga xi umdita' pero' li dam zmien biex irrejalizza l-gravita' tal-inkonvenjent. Dan pero' ma jiggustifikahx li ma hax passi rimedjali u opportuni biex jimminimizza d-danni fil-kwadri. Dan l-ammont ta' hamsa u sebghin lira qed jigi allura mnaqqas mit-total tal-hsarat b'mod li d-danni qed jigu likwidati – kif kienu effettivament likwidati mill-Periti fl-ammont ta' Lm164. F'dan ukoll is-sentenza appellata qed tigi riformata.

L-APPELL INCIDENTALI

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderandi l-appell incidentali wkoll ma jistax ikun sostnut in kwantu ma jirrizultax gustifikat mill-provi. Ma hemmx allura lok anqas ghal tibdil fil-kap ta' l-ispejjez kif determinat fis-sentenza appellata.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata in kwantu qed tilqa' l-appell fir-rigward tar-responsabbilita' tas-socjeta' Champalin Company Limited ghall-hlas tad-danni mitluba fit-tieni u fir-raba' domanda tac-citazzjoni u in kwantu din kienet giet kkundannata thallas l-istess danni solidalment mas-socjeta' konvenuta l-ohra u tiddegreta li dawn id-danni kienu responsabbilita' ta' u dovuti biss mis-socjeta' Cassar Holdings Company Limited. Tirriduci l-ammont ta' dawn id-danni fis-somma ta' Lm167 u tikkundanna lil din is-socjeta' Cassar Holdings Company Limited unikament biex thallas lill-attur appellat l-ammont hekk likwidat. Ghall-bqija s-sentenza appellata qed tigi kkonfermata. L-imghax fir-rigward tal-ammont dovut ghall-appogg mis-socjeta' Champalin Limited ghandhom jiddekorru mid-data tal-ewwel sentenza filwaqt li l-imghax dovuti fuq id-danni akkollati lis-socjeta' Cassar Holdings Limited kellhom jibdew jiddekorru mil-lum. L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jibqghu kif gja' mill-ewwel Qorti determinati fis-sentenza

appellata. Dawk ta' dan l-appell principali kellhom jithallsu kwantu ghan-nofs mis-socjeta' konvenuta Champalin Company Limited u kwantu ghall-kwart mis-socjeta' konvenuta l-ohra Cassar Holdings Company Limited u kwantu ghall-kwart mill-attur. L-appell incidentali qed jigi michud bl-ispejjez kontra l-attur appellat.

Dep/Reg

mg