



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1205/1997/1

Albert Sacco

VS

**Tekno Electronics Ltd. li in forza ta' digriet ta' din il-
Qorti tal-14 ta' Lulju 1999 giet sostitwita bil-kliem
Realco Developments Ltd.**

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur, wara li ppremetta:

Peress illi l-attur huwa l-proprietarju tal-fond "Trading House" Achille Ferris Street, Tal-Qroqq, u ghandu l-pussess tal-istess;

Peress illi s-socjeta konvenuta tipposiedi l-fond adjacenti tal-attur u applikat, sabiex twaqqqa' u tibni aktar sulari fil-fond li kien maghruf bhala 'Joacchin', West Street, Tal-Qroqq, Msida u adjacenti ghal-dak tal-attur, liema

Kopja Informali ta' Sentenza

applikazzjoni giet milqugha mill-Awtorita tal-Ippjanar, u hija numerata 6699/94;

Peress illi s-socjeta l-konvenuta, meta bniet, kissret hajt ta' shaft fil-fond tal-attur, sabiex kif jidher car illum, jibnu fuq dan l-ispazzju, liema shaft huwa delineat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dokument [A];

Peress illi s-socjeta l-konvenuta, l-gimgha l-ohra, imbarrat zewg twieqi li l-attur kellu fil-fond tieghu u li kienu jaghtu ghal-fuq il-fond li illum jappartjeni lis-socjeta' konvenuta, u liema twieqi ilhom hemm zmien twil u l-attur jgawdi servitu ta' dawl, liema twieqi jidhru fl-istess Dokument [a], b'mod li illum l-attur ma jistax igawdi l-pussess tal-fond de quo kif kien jgawdieh sa ftit jiem ilu (DOK. B1, B2, B3);

Peress illi dawn ix-xogholijiet saru b'mod vjolenti u klandestin kif kontemplat fl-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Tghid is-socjeta konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m'ghandhiex;

1. Tiddikjara u tiddeciedi lis-socjeta konvenuta kkomettiet spoll vjolent u klandestin fil-konfront tal-istess attur;
2. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta jirrintegraw lill attur fil-pussess tieghu tal-propjeta fuq imsemmija li minnha hu gie spoljat, billi jerga jinbena l-hajt tas-shaft kif kien originarjament, u li jitnehhew il-bricks li tkahhlu ma genb it-twieqi tal-attur;
3. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta tirripristina il-propjeta de quo fl-istat originali tieghu qabel ma sar l-ispoll;
4. Tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru xogholijiet necessarji ghall-fini tad-domanda numru 3;

Kopja Informali ta' Sentenza

5. F'kaz illi t-terminu jghaddi inutilment, tawtorizza lill-attur jattwa l-istess xogholijiet a spejjes tas-socjeta konvenuta

Bl-ispejjes kontra s-socjeta konvenuta, li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra, Kriminali u Civili, spettanti lill-attur, u senjatament dik ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' Tekno Electronics Ltd. li eccepjet:

1. Illi preliminarjament is-socjeta eccepjenti mhijiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza stante illi hi mhijiex il-proprjetarja u lanqas ma ghandha l-pussess ta' ebda fond adjacenti ghall-fond tal-attur u, inoltre, ma ghamlet ebda xogholijiet f'xi fond adjacenti ghall-fond tal-attur;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta konvenuta ma kkommettiet ebda spoll vjolent u klandestin fil-konfront tal-attur;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni ta' din is-socjeta' guramentata minn Mario Camilleri u l-lista tax-xhieda;

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti fl-14 ta' Lulju 1999 fejn, wara li giet awtorizzata il-korrezzjoni mitluba mill-attur fis-sens li l-isem *Tekno Electronics Ltd.* jigi sostitwit bl-isem *Realco Developments Ltd.* ordnat in-notifika tal-att tac-citazzjoni kif korrett lis-socjeta' konvenuta Realco Developments Ltd.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' Realco Developments Limited fejn eccepixxa:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi l-azzjoni ta' spoll promossa mill-attur ma tistax tirnexxi fil-konfront tas-socjeta eccipjenti peress li ma saritx fit-terminu ta' xaharejn stipulat mill-ligi.
2. Illi fi kwalunkwe kaz, u dana minghajr pregudizzju ghall-premess, ma huwix minnu li s-socjeta eccipjenti b'xi mod ikkomettiet xi att spoljattiv fil-konfront tal-attur.
3. Illi x-xogholijiet li a bazi taghhom saret l-azzjoni attrici ma gewx ezegwiti mis-socjeta' eccipjenti.
4. Illi l-attur ma kellu l-ebda pussess jew detenzjoni li jiggustifikah jintavola azzjoni ta' spoll.
5. Illi s-socjeta' eccipjenti ma' tippossjedi l-ebda proprjeta' li hija adjacenti ghall-proprjeta' tal-attur.
6. Illi l-attur kien jaf ezattament liema xogholijiet kienu ser jigu ezegwiti ferm qabel ma gew inizjati, u ghalhekk jonqos l-element ta' klandestinita' rikjest sabiex tirnexxi azzjoni ta' spoll.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' socjeta' Realco Developments Limited, guramentata minn Mario Camilleri u l-lista tax-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat:-

Kwadru tal-fatti

Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segweni kwadru tal-fatti. Illi l-attur huwa l-propretarju tal-fond *Trading House* Achille Ferris Street Tal-Qroqq li ghandu jmiss mieghu l-fond maghruf bhala '*Joacchin*' West Street, Tal-Qroqq Msida. Wara xi zmien, beda jigi zviluppata dan il-fond mill-akkwiredent tieghu Tony Agius. Waqt li kien qed isir ix-xoghol twaqla l-hajt tas-shaft tal-fond tal-attur li minn naha tieghu ha passi immedjati billi nforma l-Perit

tieghu; u, wara diskussjonijiet, l-attur u l-imsemmi Tony Agius kienu waslu fi ftehim li minflok is-shaft li kien hemm qabel, jisir shaft iehor kwadru tal-wisa ta' tieqa.¹ Ghaldaqstant l-kwistjoni dwar it-twaqqigh tal-hitan giet sorvolata b' dan l-istess ftehim.

Illi inizjalment dan il-ftehim kien qed jigi osservat fis-sens li meta sar is-saqaf fil-fond 'Joacchin' thalla spazju fis-saqaf fejn kellu jithalla l-ispazju tas-shaft f' kull livell. *"Izda f' daqqa wahda, ghalqu dawn it-toqob kollha u imbarraw it-twieqi [li kien hemm fil-hajt tal-attur li jghati ghas-shaft.] B' hekk dawn ghalqu il-ventilazzjoni u id-dawl kollu tal-[attur] u kissru l' ftehim verbali li kellna".*²

Illi sussegwentement imbnew sulari ohra sovrastanti l-groundfloor tal-istess fond ta' Tony Agius, u ghal-kostruzzjoni ta' dawn is-sulari hija kienet responsabbli s-socjeta' konvenuta Realco Developments Limited rappresentata minn Mario Camilleri. Fix-xhieda tieghu Camilleri sostna li, ghalkemm huwa ma kienx partecipi fil-ftehim li kien intlaq bejn Tony Agius u l-attur, *"b' dak is-shaft kulhadd kien ser ikun kuntent [u meta] ahna sirna nafu bil-ftehim wara li dan sehh allura obbligajna ruhna li nirrispettawh. Fil-fatt jiena nerga' nghid illi s-shaft fil-propjeta' taghna ghadha hemm."*³ Ix-xhud sostna: *"Agius mbarra s-shaft".*

Joseph Xuereb direttur iehor ta' din is-socjeta' konvenuta spejga, fix-xhieda tieghu, li huwa kien involut u segwa x-xogholijiet li saru mis-saqaf tal-livell tal-groundfloor il-fuq. Huwa spjega li huma kienu bnew fuq il-pedamenti [xogholijiet] li kien ghamel Tony Agius. Di fatti *"is-shaft ahna ridnih kwadru pero' fil-fatt ma giex kwadru ghaliex Tony Agius m' ghamlux kwadru.....Minn fuq [il-livell tas-saqaf tal-groundfloor] dan is-shaft huwa miftugh u minn that huwa maghluq..... Ahna fil-fatt ridna anke innizlu xi katusi minn go fih pero' dan kien maghluq".*⁴ Joseph

¹ Depos. Attur - Fol.22 u Perit Maurice Captur - Fol.25

² Fol.25

³ Fol.111

⁴ Fol.116

Xuereb ikkonferma li: *“Dan is-shaft ghalqu zgur Anthony Agius”*.

Minn naha tieghu l-attur fix-xhieda tieghu ma setghax jippreciza jekk is-shaft inghalaqx fil-livelli l-ohra. *“Fl-ewwel sular inghalqet zgur, fl-ohrajn ma nistghax nghid”*⁵

Illi fix-xhieda tieghu Tony Agius kkonferma li x-xoghol fil-groundfloor, inkluz is-saqaf, ghamlu hu; izda cahad li s-shaft kien gie maghluq minnu. Huwa pero' sostna li ma kienx jaf min ghalqu. Qal li kien sabu maghluq u *“kont nippreferi li ma nindagax”*⁶ min ghalqu.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' Realco hija fis-sens li l-azzjoni odjerna in kwantu diretta kontra Realco Developments Limited hija perenta peress li ma ngabix fiz-zmien ix-xaharejn preskritt mill-Artikolu 535 tal-Kap.12. In propositu l-Qorti tosserva li l-attur gab provi sufficjenti li juru li x-xoghol konsistenti fil-mili tax-shaft kien qed isir fl-14 ta' April 1997 f' liema data huwa kien ha r-ritratti esebiti fl-atti⁷, u c-citazzjoni odjerna giet prezentata fis-27 ta' Mejju 1997, u ghalhekk entro il-perijodu stipulat mill-ligi. Il-fatt li inizjalment il-konvenuta kienet indikata bhala Tekno Electronics Ltd. u fil-mori tal-istess proceduri giet sostitwita bis-socjeta' Realco, it-tnejn appartenenti lil Mario Camilleri, ma jimmilitax, fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, kontra din il-konkluzjoni. Mill-provi rrizulta li l-applikazzjoni ghal-permess tal-bini maghmul mis-socjeta' Realco Developments giet maghmula minn “Mario Camilleri – Tekno” u b' hekk il-permess relattiv hareg fuq dan l-isem. Dan il-fatt induca lill-attur fl-assunzjoni gusta, izda fattwalment zbaljata, li l-permess kien gie mahrug fuq Mario Camilleri ghan-nom tas-socjeta' Tekno u li l-bini kien qed isir minn din is-socjeta'. Fil-fatt fil-mori tal-kawza rrizulta li x-xoghol kien qed isir fuq proprjeta' tas-socjeta' konvenuta li taghha l-istess Mario Camilleri Direttur. Ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehema li f' dawn ic-cirkostanzi ma jistax jinghad li l-azzjoni ut sic ma ngabix

⁵ Fol.108

⁶ Fol.163

⁷ Doks.AS, AS1 – Fol.90

fit-terminu kontemplat fil-ligi; u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hija insostenibbli.

Illi t-tielet eccezzjoni tal-socjeta' konvenuta hija fis-sens li x-xogholijiet li “*a bazi taghhom saret l-azzjoni*” odjerna ma gewx esegwiti minnha. Il-Qorti tosserva li din l-eccezzjoni ghandha tigi trattata u deciza, qabel il-kumplament tal-eccezzjonijiet -ohra, stante li jekk tirrizulta sostenibbli, fis-sens li jirrizulta li l-awtur tax-xogholijiet ilmentati ikun persuna ohra u mhux is-socjeta' konvenuta, allura l-azzjoni odjerna ma tistax treggi fil-konfront taghha; b'hekk jkun superfluwu li jigu kkunsidrati l-eccezzjonijiet l-ohra.

Illi mill-provi rrizulta sodisfacentement li x-xogholijiet fil-groundfloor inkluz is-saqaf ma sarux minnha, izda saru minn Tony Agius. Gie konfermat bil-guramnet ukoll mid-diretturi tas-socjeta' konvenuta li s-shaft, fil-livell fil-proprijeta' taghhom ghadu miftuh, u dak li jinsab maghluq huwa fis-saqaf tal-groundfloor. Dawna cahdu li kienu ghalquh huma. Minn naha tieghu Tony Agius, fid-deposizzjoni tieghu tal-10 ta' Dicembru 2003⁸, wara riluttanza li jirrispondi bi precizzjoni ghad-domandi li kienu qed isirulu in propositu, cahad li l-ispazju kien ghalqu hu, izda, skond hu, ma kienx jaf min ghalqu.

F' materja ta' provi, jigi osservat li “Il-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikun lesti ghalha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg versjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dwak tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabbilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f' kawzi civili, huma generalment sufficienti ghall-konvinciment tal-gudikant”⁹

In tema legali jigi osservat li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f' kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghal principju li *onus*

⁸ Fol.155

⁹ *Prim.Awla [MCC] Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia* – 24.11.1966

*probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat.*¹⁰ Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premissi u allegati fic-citazzjoni.

Illi fil-mertu l-Qorti hija tal-fehma li f' dan il-kaz ghandha taghti affidament lill-versjoni moghtija mid-diretturi tas-socejta' konvenuta, u tiskarta fuq bazi ta' inverosimiljanza dik moghtija minn Tony Agius. Il-Qorti ma tistax taccetta li dan ma jafx minn ghamel dawk ix-xogholijiet fil-propjeta' tieghu u thoss li dan ma kienx veritier fix-xhieda tieghu, u dan b' kuntrast max-xhieda cara u katgegorika tas-zewg Diretturi fuq indikati. Ghaldaqstant il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-attur ma rnexxielux jipprova li l-att spoljattiv gie kommess mis-socjeta' konvenuta.

Illi gia la darba, mill-provi prodotti f' din il-kawza, ma giex provat sodisfacentement li x-xogholijiet meritu tal-kawza saru mis-socjeta' konvenuta, u li hi kienet l-awtur tal-att spoljattiv, allura l-azzjoni fil-konfront taghha ma tistax treggi, u b' hekk din ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi stante li l-kaz kontra s-socejta' konvenuta ma jistax ireggi ghar-ragunijiet fuq indikati, mhux il-kaz li din il-Qorti tkompli tikkunsidera l-kumplament tal-eccezzjonijiet sollevati.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, tilqa' t-tielet eccezzjoni ta-socjeta' konvenuta, u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju. L-ispejjez kollha jibqghu a kariku tal-attur, hlief dawk relattivi ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta u ghandhom jigu sopportati minnha..

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁰ *App.Inf. Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi et* – 22 ta' Novembru 2002