MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-1 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 2384/1998/1

Alexandra Developments Ltd

v.

Alex Limited u Alex Scudamore

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu s-socjetà attrici, wara illi ppremettiet illi skond kuntratt ta' bejgh, ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, datat id-9 ta' Mejju 1990, anness bhala 'Dok A' is-socjetà attrici akkwistat l-arja tal-

blokk ta’ hames appartamenti, esternament bla numru u bl-isem *La Spinola Court*, fi Spinola Road, San Giljan; illi, in segwitu ghal dan l-akkwist, is-socjetà attrici kienet ippermettiet lil terzi illi, bil-mera tolleranza taghha, jaghmlu uzu personali minn porzjoni mill-bejt u arja tal-istess blokk fuq deskritt, u bl-intendiment car illi l-istess terzi persuni jkunu obbligati li jivvakaw u jieqfu jaghmlu uzu mill-istess bejt u arja, hekk kif u meta tiddeciedi s-socjetà attrici; illi tali uzu kien jikkonsisti fiz-zamma ta’ *air-conditioning units* li kienu jservu n-negozju illi l-istess terzi persuni kienu jiggestixxu fil-pjan terran tal-istess blokk; illi sussegwentement, tali terzi persuni ttrasferew in-negozju taghhom lill-konvenuti odjerni u ghalhekk ma baqghux jaghmlu uzu mill-bejt u arja tal-blokk in kwistjoni; illi in segwitu ghal dan it-trasferiment, il-konvenuti bdew jaghmlu uzu mill-istess porzjoni tal-bejt u arja tal-blokk fuq deskritt u ghall-istess skop ta’ *air-conditioning units*, dana kollu minghajr l-awtorizzazzjoni u l-kunsens mehtieg tas-socjetà attrici; illi nonostante interpellati diversi drabi, sabiex inehhu l-imsemmija *air-conditioning units* u jieqfu jaghmlu uzu mill-bejt u l-arja tal-blokk fuq deskritt, il-konvenuti baqghu inadempjenti minghajr ebda raguni valida skond il-ligi; illi l-konvenuti qeghdin jaghmlu uzu mill-istess bejt u arja b’mod abuziv u illegali billi hadd minnhom ma jgawdi xi dritt jew titolu legali fuq l-istess bejt u arja, proprjetà tas-socjetà attrici; talbet ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1. tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, qeghdin jaghmlu uzu mill-proprjetà tas-socjetà attrici fuq deskritta, jew minn parti minnha, minghajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-istess socjetà attrici; 2. tiddikjara illi l-istess konvenuti qeghdin jaghmlu uzu mill-imsemmi bejt u arja tal-blokk ta’ appartamenti bl-isem *La Spinola Court*, fi Spinola Road, San Giljan, jew parti minnhu, minghajr ebda dritt jew titolu validu fil-ligi; 3. konsegwentement, tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, sabiex, fi zmien qasir u perentorju illi joghgobha tipprefiggi dik il-Qorti ghal dan l-iskop, u prevja okkorrendo taht is-supervizjoni u direzzjoni ta’ Perit nominat ghall-istess skop, illi jnehhu l-imsemmija *air-conditioning units* minn fuq il-bejt u l-arja tal-blokk fuq deskritt, u li jergghu iqieghdu l-istess bejt fl-istat illi kien jinsab fih qabel it-twahhil tal-imsemmija oggetti; 4. fin-nuqqas illi l-

konvenuti jezegwixxu l-ordni ta’ dik il-Qorti fiz-zmien lilhom prefiss, tawtorizza minn issa lis-socjetà attrici sabiex tezegwixxi l-istess xogholijiet fuq deskritti ghas-spejjez tal-konvenuti, taht dawk l-ordnijiet illi jaghgobha tipprefiggi dik il-Qorti ghal dan l-iskop; bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoniipprezentat kontestwalment, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni, u b’rizerva ghal kull dritt spettanti lis-socjetà attrici kontra l-istess konvenuti bhala kumpens ghall-perijodu illi fih l-istess konvenuti baqghu jokkupaw u jaghmlu uzu illegali u abuziv mill-imsemmija proprjetà tas-socjetà attrici;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetà attrici, guramentata minn Joseph Aquilina, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut Alex Scudamore illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi hu ma hu qed jaghmel ebda uzu mill-bejt *de quo* u ma ghandu ebda relazzjoni mas-socjetà attrici u allura ghandu jigi liberat mid-domandi;

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut Alex Scudamore u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta Alex Limited illi permezz taghha eccepiet:

1. Illi t-trasferiment li jissemma’ fir-raba’ paragrafu tac-citazzjoni sar bi trasferiment ta’ ishma u mhux trasferiment ta’ negozju; is-socjetà li maghha kien sar il-ftehim qed tigi fuza mas-socjetà esponenti u ghalhekk, ghall-finijiet tal-ligi, il-ftehim ma jitqiesx li sar, kif premess, ma’ terzi imma mas-socjetà esponenti; ghalhekk is-socjetà ghandha tigi liberata mid-domandi stante li ma jreggux fuq il-premessi;

2. Illi l-ftehim ma kienx, kif allegat, fuq mera tolleranza imma (*inter alia*) kien sakemm ikun hemm bzonn;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetà konvenuta Alex Limited, guramentata minn Alex Scudamore, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-tmienja (8) ta' Frar, 2002 illi permezz taghha l-Qorti ddecidiet hekk:
"… wara li tehles lill-konvenut Alex Scudamore mill-harsien tal-gudizzju, tilqa' t-talbiet ta' l-attrici safejn maghmula kontra s-socjetà *Alex Limited*: tghid illi s-socjetà konvenuta qieghda tinqeda bil-bejt u l-arja fuq *La Spinola Court*, fi Triq Spinola, San Giljan minghajr titolu u tikkundannaha sabiex, sa xahrejn millum, tnehhi minn fuq il-bejt u l-arja ta' l-attrici l-*air conditioning units* u s-sodda u t-travi li fuqhom qeghdin jistriehu dawn il-*units*, u terga' thalli l-bejt fl-istess stat li kien qabel ma tqieghdu dawk il-*units*. Jekk il-konvenuta tonqos milli taghmel dan fiz-zmien li nghatalha, il-qorti taghti lill-attrici s-setgha li tqabbad hi lil min jaghmel ix-xogholijiet mehtiega, taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Joseph Ellul Vincenti li qieghed jinhatar ghalhekk, u tikkundanna lill-konvenuta thallas l-ispejjez relativi, b'dan illi, qabel ma tibda x-xogholijiet, l-attrici ghandha b'rikors titlob l-approvazzjoni ta' stima preventiva li ghandha tissottometti lill-qorti.

L-ispejjez tal-konvenut Alex Scudamore ghandha thallashom is-socjetà attrici; l-ispejjez l-ohra kollha ghandha thallashom is-socjetà konvenuta *Alex Limited*."

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"Il-fatti ta' dan il-kaz graw hekk:

"Is-socjetà attrici hija s-sidt tal-bejt u ta' l-arja tal-korp t'appartamenti bl-isem *Spinola Court*, fi Triq Spinola, San Giljan, waqt li s-socjetà *Taormina Catering Limited* kellha appartament fil-pjan terran ta' l-istess korp li kienet tikrih lis-socjetà *Porky's Limited* li kienet tmexxi *restaurant* f'dak l-appartament. Billi l-Avukat Joseph J. Vella kellu interess indirett f'*Taormina Catering Limited* u f'*Porky's*

Limited, u kien ukoll habib ma' Joseph Rizzo, direttur tas-socjetà attrici, kien talab lis-Sur Rizzo, bi pjacir, ihalli li xi *air conditioning units* tar-*restaurant* jitqieghdu fuq il-bejt ta' l-attrici. Is-Sur Rizzo, bi hbiberija ma' l-Avukat Vella, ta l-permess mehtieg f'isem l-attrici. Ghalkemm thejja ftehim bil-miktub, dan qatt ma gie iffirmat, izda l-qorti hija sodisfatta, mix-xiehda kemm ta' Joseph Rizzo kif ukoll ta' l-Avukat Vella, illi l-permess inghata b'tolleranza, u ghalhekk seta' jitnehha *ad nutum* mill-attrici. Ghal din ir-raguni, it-tieni eccezzjoni tas-socjetà konvenuta ma tistax tintlaqa' u hija michuda.

"Xi zmien wara is-sidien tas-socjetajiet *Taormina Catering Limited u Porky's Limited* bieghu l-ishma, u dawn iz-zewg socjetajiet gew amalgamati ma' socjetà ohra, *Alex Limited*, il-konvenuta. Ghalkemm il-persuna legali baqghet l-istess, il-persuni fizici li jmexxu n-negozju nbidlu, u l-attrici ma baqghetx kuntenta li l-*air conditioning units* jibqghu fuq il-bejt taghha.

"Billi, fil-fehma tal-qorti, il-ftehim biex l-*air conditioning units* jinzammu fuq il-bejt ta' l-attrici kien ftehim ta' tolleranza, il-kwistjoni f'din il-kawza hija essenzjalment wahda teknika biss, *i.e.* jekk it-talbiet jistghux jintlaqghu meta huma mibnija fuq premessa li l-proprjetà li kienet tgawdi minn dawk il-*units* inbieghet minn terzi, li maghhom sar il-ftehim, lill-konvenuta, li maghha ma sarx ftehim.

"Fil-fehma tal-qorti, ghalkemm huwa minnu illi l-premessi tac-citazzjoni, fejn ighidu illi sar bejgh ta' l-immonbbli lil terzi, huma hziena, madanakollu dan ma hux relevanti ghall-ghanijiet tal-kawza. Li kieku s-socjetà konvenuta kellha dritt personali li zzomm il-*units* fuq il-bejt ta' l-attrici, u dan id-dritt ma setghetx iccedih lil terzi, il-kwistjoni jekk sarx trasferiment jew jekk is-sidt baqghetx l-istess persuna kienet tkun determinanti ghall-ezitu tal-kawza. Rajna izda illi l-ftehim kien wiehed ta' tolleranza li s-socjetà attrici setghet tehodha lura ukoll jekk ma jkun sar ebda trasferiment.

"Ghalhekk, lanqas l-ewwel eccezzjoni tas-socjetà konvenuta ma tista' tintlaqa'.

"Il-konvenut l-iehor Alex Scudamore *proprio* ma ghandux interess personali fil-kawza, ghax hija s-socjetà konvenuta u mhux Alex Scudamore li qieghda zzomm l-*air conditioning units* fuq il-bejt ta' l-attrici. Ghalhekk l-eccezzjoni ta' Alex Scudamore ghandha tintlaqa'."

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-socjetà konvenuta *Alex Limited* illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet illi dina l-Qorti tirrevoka u thassar is-sentenza appellata tat-8 ta' Frar, 2002 u illi, minflok, tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjetà appellanti, bl-ispejjez ghas-socjetà attrici;

Rat ir-risposta tas-socjetà attrici appellata illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettiet illi l-appell jimmerita illi jigi respint u illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita illi tigi konfermata fl-intier taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetà konvenuta appellanti;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-uniku aggravju illi s-socjetà konvenuta avanzat kontra s-sentenza appellata, fi kliem ir-rikors ta' appell, huwa s-segwenti:

"(a) bhala fatt gie ppruvat u accettat mill-ewwel Onorabbli Qorti li l-ftehim li kien hemm kien bejn is-socjetà appellanti u dik appellate [*recte*: appellata], u mhux kif premess fic-citazzjoni bejn is-socjetà appellata u terzi;

(b) konsegwentement dik il-Qorti accettat ukoll illi l-premessi li fuqha ibbazata [*recte*: ibbazat] it-talbiet taghha l-appellata kienu hziena:

'*illi l-premessi fic-citazzjoni fejn jghidu li sar bejgh huma hziena …*'

(c) illi minkejja dan, u minkejja li l-fatt li c-citazzjoni tghid hekk

‘Ghaldaqstant jghidu l-istess konvenuti ’il ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet fuq premessi, u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna: …’ (emfasi mizjuda)

l-Qorti, bir-rispett, erronjament laqghat it-talbiet fil-konfront tas-socjetà appellanti meta proceduralment dan ma kellux isir.”

Illi fir-rikors ta’ appell is-socjetà appellanti, apparti dak illi ghadu kemm gie citat, ma spjegajtx ghaliex l-akkoljiment tat-talbiet attrici fil-konfront taghha “proceduralment … ma kellux isir”. Waqt l-unika udjenza illi zammet dina l-Qorti, dik tad-disgha (9) ta’ Novembru, 2004, is-socjetà appellanti ma ghamlitx sottomissjonijiet orali dwar l-aggravju taghha. Infatti, f’din l-udjenza gie verbalizzat hekk:

“Id-difensuri tal-partijiet irremettew ruhhom ghall-atti tal-kawza, ghar-rikors ta’ appell u ghar-risposta.”

F’dan l-istat ta’ nuqqas ta’ trattazzjoni xierqa ta’ l-aggravju taghha da parti tas-socjetà appellanti, safejn tista’ tifhem dina l-Qorti, dak illi qed tissottometti s-socjetà appellanti huwa illi, la darba l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi l-premessi ta’ l-att ta’ citazzjoni illi fuqhom huma bbazati t-talbiet attrici “huma hziena”, l-istess talbiet attrici ma setghux jintlaqghu. L-aggravju tas-socjetà appellanti, intiz kif qed tintendih dina l-Qorti, ma jistax jintlaqa’ u dana peress illi s-socjetà appellanti mhix korretta meta ssostni illi l-ewwel Qorti, fis-sentenza appellata, qalet:

(i) illi l-premessi <u>kollha</u> ta’ l-att ta’ citazzjoni “huma hziena”;

(ii) illi l-premessi ta’ l-att ta’ citazzjoni <u>illi fuqhom huma bbazati t-talbiet attrici</u> “huma hziena”;

Infatti, minn ezami akkurat tas-sentenza appellata, jirrizulta illi dak illi qalet l-ewwel Qorti huwa illi <u>fejn fil-premessi ta’ l-att ta’ citazzjoni jinghad illi sar bejgh ta’ l-</u>

immobbli in kwistjoni lil terzi huwa zbaljat. Tajjeb illi tigi hawn riprodotta s-silta relativa mis-sentenza appellata:
"Fil-fehma tal-qorti, ghalkemm huwa minnu illi l-premessi tac-citazzjoni, fejn ighidu illi sar bejgh ta' l-immobbli lil terzi, huma hziena …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Tajjeb illi jinghad ukoll illi t-talbiet attrici m'humiex ibbazati biss fuq il-premessa illi "sar bejgh ta' l-immobbli lil terzi"; huma bazati ukoll - fost affarijiet ohra - fuq il-premessa illi l-*air conditioners* in kwistjoni gew installati fuq il-proprjetà tas-socjetà attrici bil-mera tolleranza ta' l-istess socjetà. Huwa sinjifikattiv hafna illi fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti (i) tat hafna importanza lil dina l-kwistjoni tat-tolleranza, anke ghaliex is-socjetà appellanti, permezz tat-tieni (2) eccezzjoni taghha, issottomettiet illi "l-ftehim ma kienx, kif allegat, fuq mera tolleranza imma (*inter alia*) kien sakemm ikun hemm bzonn"; u (ii) ittrattat din l-eccezzjoni qabel l-ewwel (1) eccezzjoni tas-socjetà konvenuta; l-ahhar imsemmija eccezzjoni tirrigwarda l-allegat trasferiment ta' l-immobbli in kwistjoni lil terzi;

Tajjeb illi jigi rilevat illi s-socjetà appellanti ma avanzat ebda aggravju dwar ic-cahda tat-tieni (2) eccezzjoni taghha fis-sentenza appellata;
"
Fl-ahharnett, ma jistax ma jinghadx illi l-ewwel Qorti mhux talli ma qalitx illi t-talbiet attrici huma bbazati fuq il-premessa illi "sar bejgh ta' l-immobbli lil terzi", talli, wara illi kkonkludiet illi dina l-premessa hija zbaljata, ziedet tafferma:
"… madankollu dan ma hux rilevanti ghall-ghanijiet tal-kawza. Li kieku s-socjetà konvenuta kellha dritt personali li zzomm il-*units* fuq il-bejt ta' l-attrici, u dan id-dritt ma setghetx iccedih lil terzi, il-kwistjoni jekk sarx trasferiment jew jekk is-sidt baqghetx l-istess persuna kienet tkun determinanti ghall-ezitu tal-kawza. Rajna izda li l-ftehim kien wiehed ta' tolleranza li s-socjetà attrici setghet tehodha lura ukoll jekk ma jkun sar ebda trasferiment" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata; it-terminu ta' xahrejn jibda jiddekorri mil-lum.

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mis-socjetà konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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