MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-6 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 315/1998/1

Stephen Vella

v.

George Falzon personalment u ghan-nom
u in rappreżentanza tas-socjeta` Fal-Con Limited

Il-Qorti:

Preliminari

Permezz ta’ citazzjoni pprezentata fis-16 ta’ Frar, 1998 l-attur ppremetta illi huwa proprjetarju tal-*garage* bla isem bin-numru mhux ufficjali ghoxrin (20) f’*drive-in* li tizbokka f’C. De Brockdorff Street, Msida li kien xtara minghand id-ditta Fal-Con Limited permezz ta’ kuntratt tal-11 ta’ Gunju 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman; illi l-konvenuti, jew min minnhom, abuzivament u minghajr ebda dritt waqqghu speci ta’ *box-room* tal-gebel li kienet tifforma parti integrali mill-imsemmi *garage* proprjeta` tieghu; illi l-konvenuti, jew min minnhom, ikkommettew b’dan il-mod spoll vjolent u gew interpellati inutilment biex jirreintegraw lill-attur fid-drittijiet kollha tieghu fuq l-imsemmija *box-room*; premess dan kollu, l-attur Stephen Vella lill-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-istess Qorti, jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji halli jqeghdu fl-istat pristin tieghu l-imsemmi *garage* proprjeta` ta’ l-attur u jibnu mill-gdid l-imsemmija *box-room* halli b’hekk jirreintegraw lill-istess attur fid-drittijiet kollha tieghu fuq l-istess fond;

2. Jekk jghaddi inutilment it-terminu koncess mill-Qorti, illi hu jkun awtorizzat jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha methiega a spejjez tal-konvenuti u dana taht dawk il-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni, u taht id-direzzjoni u sorveljanza ta’ periti nominandi.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet[1] ipprezentata fis-27 ta’ Novembru 1998, il-konvenut eccepixxa:-

1. Illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante illi l-kawza odjerna ma saritx entro t-terminu ta’ xahrejn; u

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut *proprio et nomine* jecepixxi li t-talba attrici ghandha tigi michuda peress illi l-konvenut ma kkawza ebda spoll fil-konfront ta’ l-attur kif qed jallega

[1] Fol. 11.

stante li kull ma ghamel il-konvenut kien in awtodifeza abbazi tal-principju *vim vi repellere licet*. Di piu`, l-attur irid jipprova l-elementi kostituttivi ta' l-ispoll, partikolarment fil-kawza odjerna, il-pussess.

Is-sentenza appellata

Permezz ta' sentenza moghtija fid-9 ta' Dicembru 2002 il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjez kontra tieghu, u dan peress li laqghet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut *proprio et nomine* fis-sens li l-kawza ma saritx fit-terminu ta' xahrejn.

L-appell ta' l-attur

L-attur hassu aggravat b'din is-sentenza u fis-27 ta' Dicembru 2002 huwa pprezenta appell u kkontesta l-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti fir-rigward tal-kwistjoni kollha tat-terminu ta' xahrejn.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

1. Il-kawza titratta dwar il-pussess ta' *box-room* li tidher immarkata bil-kulur isfar fuq il-pjanta a fol. 15 tal-process.

2. L-appellant, permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 11 ta' Gunju 1990[2], xtara l-garaxx muri bil-kulur roza fil-pjanta a fol. 15.

3. Mill-provi rrizulta, u dan gie wkoll ikkonfermat mill-Ewwel Qorti fis-sentenza taghha, li l-appellant kellu mill-bidunett l-pussess ta' din il-*box-room* u li huwa gie mnezza' mill-pussess taghha mill-konvenuti. In fatti dik il-Qorti qalet hekk, wara li ghamlet referenza ghad-deposizzjoni moghtija minn Joseph Falzon (*company secretary* tad-ditta Fal-Con Limited u hu l-konvenut George) fit-8 ta' Frar 2001 quddiem il-Perit Ellul Vincenti: *"Fl-isfond ta' din l-istqarrija din il-Qorti hi perswaza li l-ispoll gie attivat u li dan kien wiehed vjolenti billi gie*

[2] Fol. 5.

ezegwit kontra l-volonta` ta' l-attur. Ghalhekk ukoll dan it-tieni rekwizit [l-ispoll, vjolenti jew klandestin, ta' dak il-pussess] *gie sodisfacentement pruvat."*

4. F'dan l-istadju l-kwistjoni kollha hija dwar jekk il-kawza, li hija wahda ta' spoll[3], saritx fit-terminu ta' xahrejn li tiffissa l-ligi[4].

5. Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghhom[5], l-appellati jikkontestaw li l-azzjoni saret fit-terminu perentorju ta' xahrejn. Il-gurisprudenza hija fis-sens li fejn il-konvenut jaghti eccezzjoni simili, l-oneru tal-prova jaqa', fis-sens li jigi spustat ghal, fuqu. Fil-kawza fl-ismijiet **Rita Micallef et v. Paul Galea et**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Jannar 2003, gie kkonfermat li: *"…kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet "Norman Vassallo - vs - Filomena Esposito" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-18 ta' Gunju 1993 meta tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ta' spoll privileggjat ma saritx fiz-zmien preskritt mil-ligi, il-prova ta' dan tinkombi fuq l-eccipjenti ghaliex skond l-artikolu 562 tal-Kap. 12, l-obbligu tal-prova tal-fatt imiss dejjem lil min jallegah"* . Dan ma jfissirx, pero`, li l-attur mhux obbligat li jipprova l-element ta' l-*infra bimestre deduxisse*; ifisser biss li fejn tinghata l-eccezzjoni li l-azzjoni ma gietx promossa entro t-terminu ta' xahrejn mill-att spoljattiv, l-oneru tal-prova jisposta ruhhu ghal fuq il-konvenut[6] li allura jkollu jgib prova bizzejjed biex ixejjen imqar dik maghmula *prima facie* mill-attur.

---

[3] Dan huwa kkonfermat kemm minn qari tac-citazzjoni kif ukoll verbal li sar fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2000 (fol. 62) meta d-difensur ta' l-appellant iddikjara:- *"illi x-xhieda moghtija mill-konvenut fl-ahhar seduta tikkoncerna principalment il-kwistjoni tal-proprjeta` tas-shaft in kwistjoni u din ix-xhieda m'ghandha l-ebda rilevanza ghall-mertu ta' din il-kawza li hi kawza ta' spoll fejn l-attur irid jipprova, kif fil-fatt ghamel, il-pussess tax-shaft in kwistjoni u mhux il-proprjeta` tieghu"*.

[4] Artikolu 535 tal-Kodici Civili.

[5] Fol. 11.

[6] Fil-kawza fl-ismijiet **Mary Bennie v. Dr Beppe Fenech Adami et noe** (Citaz. Nru: 1378/99JRM), deciza fit-28 ta' Settembru 2001, il-Prim Awla tal-Qorti Civili kkonfermat li t-terminu li fih trid tinbeda l-azzjoni, *"bhal kull wiehed iehor mill-elementi tal-azzjoni, dan il-fatt ghandu jigi pruvat mill-attur.* ***Izda meta l-kwistjoni taz-zmien tittella' mill-imharrek bis-sahha ta' eccezzjoni, allura l-prova li l-azzjoni ta' spoll privileggat saret barra zmienha taqa' fuq l-istess imharrek****, kif jipprovdi l-artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta"*. Ara wkoll is-sentenzi li qed jinghataw illum stess minn din il-Qorti fl-ismijiet **Martin Debrincat et v. Joseph Attard** u **Micro Technology Consultancy Limited v. Maria Dolores Vella Camilleri et**.

6. L-Ewwel Qorti bbazat id-decizjoni taghha fuq dak li xehed l-attur appellant fis-seduta tal-11 ta' April 2000 li saret quddiem il-perit tekniku (l-A.I.C. Ellul Vincenti). Fil-verbal dattiloskritt[7] naqraw:-

"Il-kuntratt sar fin-1990 nbena hdejja il-hajt ta mat-tarag in-naha tal-garage 19, twaqqa', inbnew tlett garages u darba mort u sibt li qed iwaqqghu il-box room tieghi. ***Il-garages kienu inbnew xi tmien snin ilu wara li jien akkwistajt il-garage****. Il-box room twaqqet xi tlett xhur wara li tlestew il-garages"*.

In vista ta' dan, l-Ewwel Qorti kkonkludiet li dan it-tielet rekwizit ma giex sodisfatt mill-appellant.

7. Da parti tieghu l-appellant isostni li l-ewwel Qorti m'ghamlitx apprezzament tal-provi tajjeb.

8. Minn dak fuq riportat jidher li l-Ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-appellant kien ammetta li l-ispoll kien gie kommess snin twal qabel ma ghamel il-kawza. Pero` jekk wiehed jara dan l-istess bran tal-verbal tax-xhieda moghtija mill-appellant u li tinsab a fol. 37 tal-process, u cioe` bil-kalligrafija tal-perit tekniku ossia dak li tnizzel *di proprio pugno* mill-imsemmi perit, fis-seduta tal-11 ta' April 2000, wiehed isib hekk:-

"*Il-kuntratt sar fin 1990 nbena hdejja il-hajt ta mat-tarag in-naha tal-garage 19, twaqqa', inbnew tlett garages u darba mort u sibt li qed iwaqqghu il-box room tieghi.* ***Il-garages kienu inbnew xi tmien snin wara li jien akkwistajt il-garage.*** *Il-box room twaqqet xi tlett xhur wara li tlestew il-garages"*.

Il-kelma li tat lok ghal din il-konfuzjoni hija **"ilu"** riportata fil-verzjoni dattiloskritta tal-verbal izda li jifher li kienet giet interlineata u sostitwita bil-kliem "wara li jien akkwistajt il-garages", ghaliex din tidher li wasslet lill-ewwel Qorti biex tikkonkludi li l-appellant kien qieghed jammetti li l-ispoll kien ilu li sehh snin qabel giet prezentata l-kawza odjerna.

[7] Fol. 49.

Pero` fil-verbal a fol. 37 tal-process li huwa bil-kalligrafija tal-perit, il-kelma **"ilu"** hija interlineata u sostitwita.

9. Ghalhekk hemm differenza bejn dak riportat fil-verbal dattiloskritt u l-verbal bil-kalligrafija tal-perit tekniku. Din l-ahhar verzjoni hija ferm iktar attendibbli minn dik riportata a fol. 49 tal-process, u cjoe` li fil-verita` l-appellant xehed li l-garaxxijiet kienu inbnew xi tmien snin wara li xtara l-garaxx fl-1990, u li l-access ghall-*boxroom* tnehha xi tlett xhur wara li tlestew dawn il-garaxxijiet l-ohra. Din il-verzjoni hija dik li tidher li hija l-iktar wahda verosimili in kwantu l-appellati stess, fid-dikjarazzjoni guramentata[8] anness man-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom (li, kif inghad, iggib id-data tas-27 ta' Novembru 1998), iddikjaraw li:-

"Malli rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta ***ricentement*** *indunaw li l-attur ikkommetta spoll billi fetah l-imsemmi bieb apparentement bl-intenzjoni li jiehu pussess ta' l-istess box room, agixxew immedjatament in awtodifeza u ghalqu l-imsemmi bieb……"* (sottolinear ta' din il-Qorti).

Il-kelma **ricentement** tindika b'mod car li ma jistax ikun li l-kaz kien ilu s-snin li sehh, u kif argumenta l-appellant jidher li l-fatti li taw lok ghal din il-kawza kienu ricenti (s'intendi, ricenti riferibbilment u ghalhekk relattivament ghall-presentata tac-citazzjoni). Il-verzjoni kif riportata fil-verbal dattiloskritt m'hijiex korretta, u jwassal ghall-konkluzjoni li meta l-appellant xehed quddiem il-perit tekniku[9] huwa effettivament stqarr li l-garaxxijiet *"**inbnew xi tmien snin wara li jien akkwistajt il-garage.** Il-box room twaqqet xi tlett xhur wara li tlestew il-garages".* Ghalhekk il-konkluzjoni ghandha tkun li l-verzjoni riportata fil-verbal bil-kalligrafija tal-perit tekniku hija dak li effettivament intqal mill-appellant meta kien qieghed jixhed. Minkejja dan, pero`, xorta jibqa' l-fatt li l-appellant Vella f'ebda stadju quddiem l-ewwel Qorti ma rnexxielu jindika jekk mhux gurnata preciza ghall-anqas perjodu partikolari li fih sehh l-ispoll, b'mod li wiehed ikun jista' jikkomputa t-terminu ta' xahrejn minn dik il-gurnata jew

[8] Fol. 12.
[9] Seduta tal-11 ta' April 2000, fol. 46 sa 53.

minn tmiem dak il-perjodu. Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa d-deposizzjonijiet kollha, inkluzi z-zewg deposizzjonijiet ta' l-attur kif ukoll id-dikjarazzjoni guramentata tieghu presentata mac-citazzjoni, izda mkien ma hemm l-icken hjiel ta' xi data jew perjodu konkret. Fi kliem iehor, anke jekk ir-ragunament ta' l-ewwel Qorti kien zbaljat ghal dak li hu l-portata tal-bran li ghalih saret referenza aktar 'l fuq f'din is-sentenza, il-konkluzzjoni taghha kienet xorta wahda korretta riferribbilment ghat-terminu li fih trid tigi promossa kawza ta' spoll. Kuntrarjament ghal dak li jghid l-appellant fir-rikors ta' appell tieghu, kien hu – u mhux il-konvenut – li naqas kompletament milli jissostanzja fl-ewwel lok it-tielet rekwizit ta' azzjoni ta' dan it-tip.

10. Fic-cirkostanzi din il-Qorti m'ghandhiex xelta ghajr li, ghar-ragunijiet hawn moghtija f'din is-sentenza u mhux, ghalhekk, neccessarjament ghar-ragunijiet moghtija fis-sentenza appellata, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-istess appellant.

< Sentenza Finali >

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