MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 1205/1997/1

Albert Sacco

v.

Tekno Electronics Ltd li in forza ta' digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Lulju 1999 giet sostitwita bil-kliem Realco Developments Ltd., u b'digriet tat-2 ta' Mejju 2007 il-gudizzju gie trasfuz f'isem is-socjeta` MC Investments Limited billi s-socjeta` Realco Developments Ltd giet "merged" fis-Socjeta` MC Investments Ltd.

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni ntavolata fis-27 ta' Mejju 1997 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-attur ippremetta illi huwa proprjetarju tal-fond "Trading House" Achille Ferris Street, tal-Qroqq, u ghandu l-pussess ta' l-istess; illi s-socjeta` konvenuta tipposjedi l-fond adjacenti ta' l-attur u applikat sabiex twaqqa u tibni aktar sulari fil-fond li kien maghruf bhala "Joacchin" West Street, Tal-Qroqq, Msida u adjacenti ghal dak ta' l-attur, liema applikazzjoni giet milqugha mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u hija numerata 6699/94; illi s-socjeta` konvenuta, meta bniet, kissret hajt tax-*shaft* fil-fond ta' l-attur, sabiex, kif jidher car illum, jibnu fuq dan l-ispazju, liema *shaft* huwa delineat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dokument [A]; illi s-socjeta` konvenuta, il-gimgha l-ohra, imbarrat zewg twieqi li l-attur kellu fil-fond tieghu u li kienu jaghtu ghal fuq il-fond li llum jappartjeni lis-socjeta` konvenuta, u liema twieqi ilhom hemm zmien twil u l-attur igawdi servitu ta' dawl, liema twieqi jidhru fl-istess dokument [A], b'mod li llum l-attur ma jistax jgawdi l-pussess tal-fond *de quo* kif kien jgawdieh sa ftit jiem ilu (Dok. B1, B2, B3); illi dawn ix-xogholijiet saru b'mod vjolenti u klandestin kif kontemplat fl-artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta kkomettiet spoll vjolent u klandestin fil-konfront ta' l-istess attur;
2. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta jirrintegraw lill-attur fil-pussess tieghu tal-proprjeta` fuq imsemmija li minnha hu gie spoljat, billi jerga' jinbena l-hajt tas-*shaft* kif kien originarjament, u li jitnehhew l-*bricks* li tkahhlu ma' genb it-twieqi ta' l-attur;
3. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta tirripristina l-proprjeta` *de quo* fl-istat originali tieghu qabel ma sar l-ispoll;
4. tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex isiru x-xogholijiet necessarji ghall-fini tad-domanda numru 3;
5. f'kaz illi t-terminu jghaddi inutilment, tawtorzza lill-attur jattwa l-istess xogholijiet a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez 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.

B'nota pprezentata fit-23 ta' April, 1998 is-socjeta` konvenuta eccepiet:-

1. Ili preliminarjament is-socjeta` eccipjenti m'hijiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza stante illi hi m'hijiex il-proprjetarja u lanqas ma ghandha pussess ta' ebda fond adjacenti ghall-fond ta' l-attur u inoltre, ma ghamlet ebda xogholijiet f'xi fond adjacenti ghall-fond ta' l-attur.
2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta` konvenuta ma kkommettiet ebda spoll vjolenti u klandestin fil-konfront ta' l-attur.

B'digriet tal-14 ta' Lulju 1999 giet awtorizzata l-korrezzjoni mitluba mill-attur fis-sens li l-isem *Tekno Electronics Ltd* jigi sostitwit bl-isem *Realco Developments Ltd* u din is-socjeta` intavolat l-eccezzjonijiet taghha fejn eccepiet:-

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 mil-ligi.
2. Illi fi kwalunkwe kaz, u dana minghajr pregudizzju ghall-premess, ma huwiex minnu li s-socjeta` eccipjenti b'xi mod ikkommettiet xi att spoljattiv fil-konfront ta' l-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` ta' l-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 l-azzjoni ta' spoll.

Is-sentenza appellata:

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tal-5 ta' Ottubru, 2004 billi laqghat t-tielet

eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta u illiberatha mill-osservanza tal-gudizzju b'dana li ordnat li l-ispejjez jibqghu a kariku ta' l-attur, hlief dawk relattivi ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta li ghandhom jigu sopportati minnha; u dana wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjoni u konsiderazzjonijiet.

"**Kwadru tal-fatti**

"Illi mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti. Illi l-attur huwa proprjetarju 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 zviluppat dan il-fond mill-akkwirent tieghu Tony Agius. Waqt li kien qed isir ix-xoghol twaqqa l-hajt tas-*shaft* tal-fond ta' l-attur li minn naha tieghu ha passi immedjati billi nforma l-Perit tieghu; u, wara diskussjonijiet, l-attur u l-imsemmi Tony Aius kienu waslu fi ftehim li minflokk is-*shaft* li kien hemm qabel, jsir *shaft* iehor kwadru tal-wisa' ta' tieqa[1]. Ghaldaqstant il-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 ta' l-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-ground floor ta' l-istess fond ta' Tony Agius, u ghall-kostruzzjoni ta' dawn is-sulari hija kienet responsabbli s-socjeta` konvenuta Realco Developments Limited rappresentata minn Mario Camilleri. Fix-xhieda tieghu Mario Camilleri sostna li, ghalkemm huwa ma kienx partecipi fil-ftehim li kien intlahaq 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*

[1] Depos attur – Fol. 22 u l-Perit Maurice Captur – fol 25
[2] Fol. 25

obbligajna ruhna li nirrispettwah. Fil-fatt jiena nerga nghid illi s-shaft fil-proprjeta` taghna ghadha hemm."[3] Ix-xhud sostna "*Agius imbarra s-shaft.*"

"Joseph Xuereb, direttur iehor ta' din is-socjeta` spjega, fix-xhieda tieghu, li huwa kien involut u segwa x-xogholijiet li saru mi-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-livel tas-saqaf tal-groundfloor] dan is-shaft huwa miftuh u minn taht huwa maghluq …. Ahna fil-fatt ridna anke innizlu xi katusi minn go fih pero` dan kien maghluq*".[4] Joseph 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 jistax nghid*"[5]

"Ili fix-xhieda tieghu Tony Agius kkonferma li x-xoghol fil-groundfloor, inkuz 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 nppreferi li ma nindagax*"[6] minn 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 ngabitx fiz-zmien ix-xaharejn preskritt mill-Artikolu 535 tal-Kap 12. in propositul-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-atti[7], u c-citazzjoni odjerna giet prezentata fis-27 ta' Mejju 1997, u ghalhekk entro il-perjodu stipulat mill-ligi. Il-

[3] Fol 111
[4] Fol 116
[5] Fol 108
[6] Fol 163
[7] Dok. AS, A1 – Fol. 90

fatt li inizjalment il-konvenuta kienet indikata bhala Tekno Electronics Ltd u fil-mori ta' l-istess prceduri giet sostitwita bis-socjeta` Realco,it-tnejn appartenenti lil Maro Camilleri, ma jimmilitax, fic-cirkostanzi tal-kaz odjer, kontra din il-konkluzjoni. Mill-provi rrizulta li l-applikazzjoni ghall-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 [kien] Direttur.Ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma li f'dawn ic-cirkostanzi ma jistax jinghad li l-azzjoni ut sic ma ngibitx fit-terminu kontemplat fil-ligi; u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hija insostenibbli.

"Illi t-tielet eccezzjoni tas-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 ta' l-eccezzjonijiet l-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-groudfloor inkluz is-saqaf ma sarux minnha, izda saru minn Tony Agius. Gie konfermat bil-gurament ukoll mid-diretturi tas-socjeta` konvenuta li s-*shaft*, fil-livell fil-proprjeta` 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 2003[8], wara r-riluttanza li jirrispondi bi precizjoni ghad-domandi li kienu

[8] Fol 155

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 ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc ta’ probabbilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f’kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.”[9]

“In tema legali jigi osservat li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f’kaz ta’ zewg verzjonijiet diametrikament opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghal principju li *onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat*.”[10] Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni.

“Illi fil-mertu l-Qorti hija tal-ffehma li f’dan il-kaz ghandha taghti affidament lill-versjoni moghtija mid-diretturi tas-socjeta` konvenuta, u tiskarta fuq bazi ta’ inverosimiljanza dik moghtija minn Tony Agius. Il-Qorti ma tstax taccetta li dan ma jafx min ghamel dawk ix-xogholijiet fil-proprjeta` tieghu u thoss li dan ma kienx veritier fix-xhieda tieghu, u dan b’kuntrast max-xhieda cara u kategorika taz-zewg diretturi fuq indikati. Ghaldaqstant il-Qorti waslet ghall-konkluzzjoni li l-attur ma rnexxilux jipprova li l-att spoljattiv gie kommess mis-socjeta` konvenuta.

“Illi gialadarba, mill-provi prodotti f’din il-kawza, ma giex provat sodisfacentement li x-xogholijiet mertu tal-kawza saru mis-socjeta` konvenuta, u li kienet l-awtur ta’ l-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-socjeta` konvenuta ma jistax ireggi ghar-ragunijiet fuq indikati, mhux il-kaz li din il-Qorti

[9] Prim Awla (MCC) **Carmelo Farrugia vs Rokku Farrugia** – 24.11.1966
[10] App.Inf. **Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi et** - 22 ta’ Novembru 2002

tkompli tikkunsidera l-kumplament ta' l-eccezzjonijiet sollevati."

L-appell ta' l-attur.

L-attur hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u b'rikors intavolat quddiem din il-Qorti fil-25 ta' Ottubru, 2004 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti ghandha tvarja u timmodifika s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta, tvarjaha u timmodifikaha in kwantu cahdet t-talbiet attrici, u minflok tiddeciedi l-kawza billi tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti u senjatament billi (i) tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta kkommettiet li spoll lamentat jew parti minnu, fil-konfront ta' l-attur, (ii) tikkundanna lis-socjeta` konvenuta tirreintegra l-attur fil-pussess tal-proprjeta` tieghu, (iii) tikkundanna lis-socjeta` konvenuta tirripristina l-proprjeta` *de quo* fl-istat originali tieghu qabel ma sar l-ispoll, (iv) tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex jsiru dawn ix-xogholijiet u (v) fin-nuqqas, li tawtorizza lill-attur jattwa l-istess xogholijiet a spejjes tas-socjeta` konvenuta. Bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.

Is-socjeta` MC Investments Ltd, li fil-frattemp assumiet l-atti tal-kawza minflok is-socjeta` Realco Developments Limited, intavolat risposta ghar-rikors ta' appell ta' l-attur fejn talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra l-attur appellant.

L-aggravji ta' l-attur appellant.

Fir-rikors ta' l-appell ta' l-attur jidher li dan qed jressaq zewg aggravji kontra s-sentenza appellata billi qed jinghad:-

1) li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni zbaljata meta waslet ghall-konkluzzjoni li s-socjeta` konvenuta ma kienetx responsabbli ghall-ispoll kommess; u

2) li l-ewwel Qorti jidher li ma rrealizzatx li mill-provi hareg car li l-ispoll kien jikkoncerna zewg azzjonijiet, l-ewwel parti l-imbarrar tat-twieqi (li kienu jghatu ghall-*shaft* li l-attur ma kellux access ghalih, izda kien jiehu d-dawl u l-arja ghat-twieqi minnu) u t-tieni li sar bini fuq *shaft* li l-arja kienet proprjeta` ta' l-attur. Skond l-appellant, l-ewwel Qorti ikkonkludiet id-decizjoni taghha billi ttrattat biss dwar it-twieqi, ghalhekk ddecidiet il-kawza fuq l-ewwel parti ta' l-ispoll u mhux it-tieni wahda.

Ikkunsidrat:

Il-fatti tal-kaz huma ben delineati fis-sentenza appellata u ghalhekk, a skans ta' ripetizzjoni, qed issir referenza ghal dak li jinghad fl-imsemmija sentenza dwar il-fatti li waslu ghal dawn il-proceduri.

Issa minn ezami ta' l-aggravji mressaq mill-attur jidher li dan qed jikkontesta l-apprezzament tal-fatti kif maghmul mill-ewwel Qorti u qed jitlob li din il-Qorti, fuq l-istess fatti, tvarja l-konkluzzjonijiet billi takkolji l-ilmenti tieghu. Jigi rilevat f'dan ir-rigward li Qorti ta' revizjoni toqghod lura milli tiddisturba l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk ma jirrizultax li bil-konkluzzjoni raggunta minn dik il-Qorti tkun ser tinholoq ingustizzja fil-konfront ta' l-appellant. Minn ezami akkurat tal-provi prodotti jidher li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti kien gust u xieraq inkwantu minn imkien ma jidher li tressqet prova li l-allegat spoll gie kommess mis-socjeta` konvenuta. F'azzjoni simili mhux bizzejjed li l-attur jipprova li gie kommess spoll fil-konfront tieghu, izda jrid jipprova li dak l-ispoll gie kommess mill-parti kuntrarja li minnha tkun qedha tintalab sodisfazjon u ripristinar. Jekk din il-prova mas-sehhex, kif fil-fatt gara fil-kaz odjern, l-attur ma jistax jirnexxi fit-talbiet tieghu.

Jidher li l-ewwel Qorti ghamlet analizi dettaljata u, fil-fehma ta' din il-Qorti, korretta, tal-provi prodotti u rrizultala li s-socjeta` konvenuta ma kinitx responsabbli ghal gheluq tax-*shaft* jew tat-twieqi; liema konkluzzjoni din il-Qorti qed taghmel taghha. Fir-rigward ta' l-aggravju dwar il-kostruzzjoni fuq l-arja proprjeta` ta' l-attur din il-Qorti hija

tal-fehma li l-ewwel Qorti, anke f’dan il-kaz, waslet ghall-konkluzzjoni gusta billi mill-atti jirrizulta bl-akar mod ampju li kull kambjament fix-*shaft* u d-daqs tieghu kien sar bil-kunsens u approvazzjoni ta’ l-istess attur wara li l-perit ta’ l-attur u dak ta’ Tony Agius waslu fi ftehim dwar kif kellu jsir ix-*shaft*. Ghalhekk kull kostruzzjoni li setghet ghamlet is-socjeta` konvenuta fuq l-arja ta’ Tony Agius in segwitu ghal dan il-ftehim qatt ma setgha jammonta ghall-spoll u ghalhekk f’dan is-sens l-ewwel Qorti ma kinitx tenuta li tikkunsidra dan l-aspett tal-kwistjoni.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta’ l-attur qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur appellant.

< Sentenza Finali >

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