MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 1012/1997/1

S.B.T Limited illum M.J.F. Limited

vs

Francis u Rita konjugi Cassar

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta’ Mejju 1997 is-socjeta` attrici ppremettiet illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond ‘Maralb’ fi Triq Arcade, Paola li jinsab adjacenti ma’

‘stores/showrooms/hwienet’ proprjeta` tas-socjeta` attrici; illi kien hemm kif ghad hemm bzonn illi jsir xi xoghol ta’ manutenzjoni fil-hajt divizorju ta’ bejn dawn iz-zewg proprjetajiet kif ukoll fil-parti esterna tal-hajt proprjeta` tas-socjeta` attrici li jaghti ghal fuq l-arja tal-proprjeta` tal-konvenuti u nonostante illi l-attur nomine nterpella lill-konvenuti diversi drabi sabiex jaghtu permess lill-haddiema mqabbda mill-attur nomine, sabiex jaghmlu xoghol ta’ tikhil, kisi, zebgha u xoghol iehor necessarju, l-konvenuti qatt ma taw il-kunsens taghhom, anzi espressament irrifjutaw li jaghmlu hekk; illi minhabba li l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jaghtu l-kunsens taghhom sabiex dan ix-xoghol isir, qieghed jigi kkawzat hafna hsara fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici. Inoltre, b’hekk is-socjeta` attrici qeghedha tigi inibita milli taghmel uzu mill-‘istores/showrooms/hwienet’ taghha u ghalhekk l-istess ‘showroom’ m’hijiex fi stat li minnha l-istess socjeta` tista’ tezercita l-kummerc; illi r-rifjut da parte tal-konvenuti illi jaghtu l-kunsens taghhom sabiex isiru dawn ix-xoghlijiet qieghed jikkawza danni giornalieri lis-socjeta` attrici – dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il-qorti:-

(1) Tordna lill-konvenuti jaghtu access lill-haddiema tas-socjeta` attrici sabiex ikunu jistghu jaghmlu x-xoghlijiet necessarji sabiex ma jibqax jipperkola ilma u jsir aktar hsara fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici u dan fi zmien qasir u perentorju li tiffissalhom din l-istess Qorti;

(2) F’kaz li jibqghu jirrifjutaw li jaghmlu dan, li jigu dikjarati hatja ta’ disprezz lejn l-Awtorita` taghha;

(3) Tiddikjarahom responsabbli ghad-danni kagunati lis-socjeta` attrici, jekk hemm bzonn bl-opra ta’ periti nominandi, liema danni jigu likwidati f’gudizzju separat – kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta’ Gunju 1995 kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

B’nota pprezentata fl-20 ta’ April, 1998 il-konvenuti eccepew:

1. Illi mhuwiex minnu li l-eccipjenti rrifjutaw access lill-haddiema tas-socjeta` attrici biex jaghmlu x-xoghlijiet li huma riedu jaghmlu izda nsistew biss li l-haddiema nkarigati jiehdu l-prekawzjonijiet necessarji sabiex waqt ix-xoghlijiet ma ssirx hsara fil-proprjeta` taghhom; li l-haddiema jnaddfu kuljum qabel ma' jitilqu u li l-eccipjent jithallas talli minflok imur ghal xoghlu, joqghod id-dar jissorvelja li ma jigrix xi haga waqt ix-xoghlijiet.

2. Illi fi kwalunkwe kaz mhuwiex minnu li s-socjeta` attrici ma setghetx jew ma tistax topera mill-fondi taghha minhabba l-hsara allegata izda hi fil-fatt m'hijiex qed topera sija minhabba tortijiet u/jew nuqqasijiet tas-socjeta` attrici u sija ghaliex il-permessi ghall-uzu tal-fondi kif riedet l-istess socjeta` gew rifjutati mill-Awtoritajiet kompetenti.

3. Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju, l-hitan li jmissu ma' hitan esposti fuq in-naha tal-eccipjenti huma parti zghira biss mill-istabbiliment tas-socjeta` attrici.

4. Illi fi kwalunkwe kaz, jekk effettivament grat xi hsara fil-fond tas-socjeta` attrici dan gie kagunat minn xoghol hazin tal-bennejja nkarigati minnha.

Rat il-verbal tad-9 ta' Jannar 2008 fejn gie dikjarat li llum l-ewwel zewg talbiet huma ezawriti;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fis-26 ta' Jannar, 2009 bil-mod segwenti:
"Ghal dawn il-motivi;

"Il-Qorti tiddeciedi billi tiddikjara l-procediment ezawrit dwar l-ewwel zewg talbiet u

"Billi r-rifjut tal-access da parti tal-konvenuti ma kienx gustifikat;
l-ispejjez tal-ewwel zewg talbiet huma a karigu tal-konvenuti;

"Tilqa' t-tielet talba;

"Tiddikjara lill-konvenuti responsabbili ghad-danni kagjonati;
Spejjez ta' dina t-talba bin-nofs bejn il-partijiet ghar-raguni imsemmija;

"Salv li jibqa' mpregudikat id-dritt tas-socejta attrici;

"Li titlob l-likwidazzjoni u kwantifikazzjoni tad-danni f'gudizzju separat."

Dik il-qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:-

"**Fatti**

"Illi f'dina l-kawza s-socjeta attrici qed titlob danni li sofriet fil-fond in kwistjoni u nuqqas ta' qliegh kawzati direttament minhabba l-agir tal-konvenuti li kienu qed jirrifjutaw li jaghtu l-kunsens taghhom biex l-atturi jkahhlu u jiksu l-hajt divizorju ta' bejn il-proprejta' taghhom u l-fond tal-konvenuti. Is-socjeta attrici riedet il-permess tal-konvenuti biex il-haddiema taghha jghaddu mid-dar tal-konvenuti u jinzlu bil-pont fuq il-bejt taghhom. Il-konvenuti kienu disposti li jhallu lill-haddiema jidhlu f'darhom izda taht il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-ittra datata 10 ta' Settenbru 1993 Dok FPS6 a fol 13 u 28. F'dak l-istadju l-konvenuti kienu qed jippretendu li s-socjeta attrici thallas tal-appogg li sar mad-dar taghhom u ghall-hsara li allegatament saret waqt it-thammil u qtugh ta' blat mis-socjeta attrici meta saret il-kostruzzjoni. Billi s-socjeta attrici kienet qed tinsisti biss li jsir x-xoghol ta' riparazzjoni u manutenzjoni li kienet qed titlob u ma ssemma xejn dwar il-pretenzjoni tal-konvenuti, dawn ipprezentaw kawza kontra s-socjeta konvenuta (Citaz 1430/93) li huma rebhu fid 9 ta' Jannar 2001 (Dok FC3 a fol 331). Fl-isfond ta' dan kollu s-socjeta attrici pprezentat il-kawza odjerna fin 1997 biex isir ix-xoghol ta' manutenzjoni u talba ghal hlas ta' danni billi l-konvenuti baqghu jirrifjutaw li jaghtu l-kunsens taghhom.

“Relazzjoni peritali

“Il-Qorti nnominat perit tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

“Il-Perit halef ir-relazzjoni tieghu f’Mejju 2006 u din tinsab a fol 112 et seq tal-process.

“Xoghol sar fit 2004

“Illi jirrizulta mill-process li effettivament fil-mori tal-kawza x-xoghol ta’ tikhil u tibjid min-naha ta’ barra tal-hajt sar bejn il 11 u l-15 ta’ Ottubru 2004, ghalhekk l-ewwel zewg talbiet illum huma ezawriti. Tibqa’ biss il-kwistjoni dwar ir-responsablita’ ghad-danni allegatament sofferti mis-socjeta` attrici fit-tielet talba.

“Il-perit nominat wasal ghall dawn il-konkluzzjonijiet :

“Dwar responsablita’

“Il-fatt li l-konvenuti ma hallewx ghal zmien twil lill-haddiema tas-socjeta attrici jkahhlu l-hajt divizorju min-naha taghhom, seta’ ma kienx, u aktarx ma kienx, l-uniku fattur li pprekluda lis-socjeta attrici milli tibda topera n-negozju taghha mill-fond in kwistjoni, izda certament li t-tul taz-zmien esagerat li l-konvenut ha min mindu s-socjeta` attrici qablet mal-kondizzjonijiet li hu impona ma kienx ragjonevoli u lanqas gustifikat.

“Ghalkemm il-konvenut kellu kull dritt joggezzjona ghal certu tip ta’ xoghol li ghalih is-socjeta attrici kienet talbet ‘trading licence’, il-konvenut ma kellux ghalfejn jippersisti f’dewmien esagerat biex ihalli lis-socjeta` attrici tkahhal u tiksi l-hajt divizorju min-naha tieghu. Milli jidher il-konvenut ried jostakola l-ftuh tan-negozju tas-socjeta attrici bl-uniku mod li seta’.

“Dwar Danni

"Il-Perit tekniku informa lill Qorti li wara hafna zmien ix-xoghol tlesta fil 15 ta' Ottubru 2004 u ssottometta li s-socjeta attrici ma tat ebda indikazzjoni tal-ammont pretiz ghad-danni u telf ta' qliegh. Dwar data minn meta s-socjeta attrici tkun intitolata (jekk ikun il-kaz) ghad-danni sofferti minhabba dewmien esagerat min-naha tal-konvenuti, il-perit ighid li dina l-kwistjoni ma kienitx fil-kompetenza tieghu.

"Konsiderazzjonijiet

"Dwar il-kwistjoni tal-kwantifikazzjoni tad-danni, s-socjeta attrici ssottomettiet li din il-kwantifikazzjoni mhiex mehtiega f'dan l-istadju billi fit tielet talba hi qed tghid li danni se jigu determinati f'gudizzju separat.

"Ghalhekk li fadal li jigi deciz f'dina l-kawza huwa l-kap tal-ispejjez fir-rigward tal-ewwel zewg talbiet li llum l-mertu taghhom huwa ezawrit. Izda f'dan ir-rigward l-istess ghad irid jigi deciz jekk kienx hemm da parti tal-konvenuti rifjut ingustifikat ta' access biex isir ix-xoghol mitlub u jekk jigi deciz li kien hemm dan ir-rifjut ingustifikat ghandhomx jigu ritenuti responsabbili ghad-danni jew kienux dawn id-danni indipendenti ghal kollox minn tali rifjut.

<u>"Eccezzjonijiet</u>

<u>"Allegat rifjut ta' access da parti tal-konvenut ghall-esekuzzjoni tax-xogholijet.</u>

"Il-konvenuti eccepew illi mhux minnu li huma irrifjutaw access lill-haddiema tas-socjeta` attrici biex jaghmlu x-xoghlijiet izda huma nsistew biss li l-haddiema nkarigati jiehdu l-prekawzjonijiet necessarji sabiex waqt ix-xoghlijiet ma ssirx hsara fil-proprjeta` taghhom; li l-haddiema jnaddfu kuljum qabel ma' jitilqu u li huma jithallsu talli minflok ma l-konvenut imur ghal xoghlu, joqghod id-dar jissorvelja li ma jigrix xi haga waqt ix-xoghlijiet.

"Jirrizulta mill-provi migbura mill-perit tekniku li s-socjeta attrici minn Marzu 1993 kienet tablet lill-konvenuti biex tinghata l-permess biex tkahhal u tbajjad l-parti ta' barra

tal-hajt divizorju tas-showroom taghha li jappogga mal-proprejta' tal-konvenuti. Dan jirrizulta mix-xhieda ta' Frank Paul Sammut, tal-haddiema imqabbda minnu, kif ukoll mill-korrispondenza li giet ezibita.

"Il-konvenut kien impona diversi kondizzjonijiet biex huwa jaghti l-permess li kien qed jintalab kif jirrizulta mill-ittra ezibita a fol 13 u 28. Dawn il-kondizzjonijiet gew accettati mis-socjeta attrici permezz tal-ittra taghha (ara dok FPS7 a fol 29 datat 29/9/93). Huma kienu lesti li jiehdu l-prekawzjonijiet necessarji u talbu lill-konvenut jaghtihom data meta seta' jsir dana x-xoghol. Il-konvenut pero' baqa' ma tahom ebda data u baqa' jirrifjuta li jaghti il-permess tieghu avolja intalab jaghmel hekk mis-socjeta attrici[1] u mill-haddiema li ntbghatu u nonostante li l-konvenut gie interpellat anke ufficjalment. (ara fol 30[2]). Mhux kredibbili dak li xehed il-konvenut meta qal li wara li mar darba l-bajjad hadd qatt ma mar ghandu biex jaghmel ix-xoghol u lanqas ma gie offrut il-flus. Il-versjoni ta' Sammut hija korroborata mix-xhieda prodotti minnu u mill-provi cirkostanzjali tal-kaz dettaljatament spjegati fir-rapport tal-perit tekniku.

"Il-Perit spjega wkoll ghaliex ix-xoghol ma sarx fil-perjodu bejn in-1993 meta gew accettati l-kondizzjonijiet tal-konvenut u s-sena 1995 meta ntbaghtet l-ittra ufficjali. (ara risposti tal-perit ghad-domandi tal-konvenut in eskuzzjoni). Inoltre Il-Perit jispjega ghaliex effettivament ix-xoghol sar biss fit 2004 u mhux qabel avolja suppost il-konvenut kien lest li jhalli l-haddiema jaghmlu x-xoghol. (ara verbal tal-ewwel seduta quddiem il-Perit). Il-Perit ighid li l-kwistjoni kienet ilha ghaddejja s-snin meta kull ma kien hemm kien primarjament jinvolvi biss tikhiel u kisi ta' hajt divizorju. Hu jsostni li kien hemm intransigenza fit-trattattivi bejn il-partijiet anke ghal ragunijiet ulterjuri[3]. Hu jghid li l-konvenut ma ppermettiex li jinbeda x-xoghol in

---

[1] Il-konvenut kien gie infurmat ukoll (Ara Dok FPS3) li s-socjeta` attrici riedet tiftah il-post sa l-ahhar ta' Settembru 1993 u ma xtaqitx li jkollha tistitwixxi kawza ghal-danni.
[2] Kienet saret ittra ufficjali FPS8 fejn il-konvenuti nzammew responsabbili ghal-danni qawwija li kienet qed issofri s-socjeta` attrici.
[3] Kwistjoni bejn il-partijiet mertu ta' kawza ohra u l-permessi tal-bini u hrug ta' trading licences.

kwistjoni qabel ma esawrixxa ghas-sodisfazzjon tieghu l-possibilita' li kien ghad hemm li d-dipartimenti involuti fil-permessi u licenzji li kienu nhargu, jikkonsidraw x'irregolaritajiet seta' kien hemm. Josserva li l-permess mill-konvenut inghata biss lis-socjeta` attrici wara li nharget l-Enforcement Notice JB3 datata 21 ta' Mejju 2004. Inoltre, skont il-perit, jirrizulta mill-provi l-konvenut ma kienx se jhalli lill hadd jiksi l-hajt tal-appogg qabel ma tinqatal-kawza li kellu kontra s-socjeta attrici. Din fil-fatt inqatghet fit 2001.

"Il-Qorti taqbel mall-konkluzzjonijiet tal-Perit f'dan ir-rigward u tikkonkludi li l-konvenut ma kienx gustifikat li ma jhalliex lis-socjeta` attrici tesegwixxi x-xoghlijiet mitluba ghal dawk is-snin kollha, ghalhekk l-ispejjez tal-ewwel zewg talbiet ghandhom jigu akkollati lill-konvenuti.

"Responsabilita' ghad-danni

"Il-konvenut isostni u eccepixxa li s-socjeta` attrici mhux veru sofriet danni minhabba l-allegat prolungat rifjut u ghax dahal l-ilma, imma s-socjeta` attrici ma setghetx topera minhabba nuqqasijiet taghha fosthom il-fatt li l-permessi ghall-uzu tal-fondi kif riedet hi gew rifjutati mill-Awtoritajiet kompetenti

"Dwar il-kwistjoni tal-allegat nuqqas ta' permessi jew irregolaritajiet fil-permessi tas-socjeta` attrici, skont il-perit nominat minn dina l-Qorti, rrizultalu li fil-fatt ghall binja kien hemm il-permessi necessarji u kien il-konvenut li ghamel minn kollox biex jostakola l-hrug tal-permessi. Fil-fatt inharget enforcement order fil 21/5/2004 u cjoe' 7 snin wara li nfethet dina l-kawza u madwar 11 l-sena wara li kien tlesta l-bini. Skont il-perit s-socjeta attrici kellha il-permessi necessarji ghall-bini, kif ukoll kellha it- Trading Licence u l-licenzja ghall-vetturi li baqghu jithallsu u johrogu kull sena. (ara para 64, 119, 122 tar-relazzjoni),

"Ghalhekk jirrizulta li minn 1992 san 2004 ma kien hemm ebda proceduri kontra s-socjeta` attrici fir-rigward tal-permessi ghal bini. Il-permessi ghal bini hargu fin 1992/1993 u l-permessi l-ohra fin 1996 u 1997 u dawn

baqghu jithallsu regolarment. L-enforcement notice hareg biss fit 2004, tnax il-sena wara li nbniet is-showroom. Ghalhekk jista' jinghad li sat 2004 is-socjeta attrici setghet topera s-showroom taghha liberament u legalment. Kien sar appell mill-enforcement order u t-talba tas-socjeta attrici giet milqugha taht certi kondizzjonijiet. Is-sentenza ezibita a fol 491 tal Bord tal-Appell ghalhekk m'ghandhiex rilevanza f'dan ir-rigward billi apparti l-fatt li l-Bord laqa' t-talba tas-socjeta attrici u l-izviliupp gie ssanzjonat.

"Ghalhekk meta s-socjeta attrici fin 1993 kienet talbet lill konvenuti il-permess biex taghmel ix-xoghlijiet ma kien hemm ebda ostakolu jew permessi rifjutati, anzi l-kontra. F'dan il-kaz il-Qorti trid tiddeciedi fuq il-fatti kif kienu meta intalab il-permess lill-konvenuti fin 1993 u mhux illum sittax il-sena wara.

"L-eccezzjoni tal-konvenut ghalhekk ma tistax tintlaqa' billi jirrizulta li s-socjeta attrici kellha diversi permessi li bihom setghet topera.

<u>"Eccezzjonijiet ohra</u>

"Il-konvenut eccepixxa wkoll li l-hitan li jmissu mal-parti esposta fuq in-naha tal-tieghu huma parti zghira biss mill-istabbiliment tas-socjeta` attrici.

"Il-Perit nominat minn dina l-Qorti ma qabilx ma dana, cjoe li l-hajt li hu espost hu biss parti zghira mill-binja. Effettivament dan hu twil circa 85 pied u f'partijiet minnu jestendi gholi ta' tlett sulari u ghalhekk ma jistax jinghad li din hija xi roqa zghira insijnifikanti.

"Il-konvenut eccepixxa wkoill li jekk effettivament grat xi hsara fil-fond tas-socjeta` attrici dan gie kagunat minn xoghol hazin tal-bennejja nkarigati minnha.

"Dwar ir-ritratti ezibiti f'dan ir-rigward mill-konvenut CF1 SA CF 14, il-Perit tekniku jghid li dawn m'ghandhom ebda influwenza fuq ic-cirkostanzi ta' dina l-kawza ghax kien hemm raguni ghaliex dahal dak l-ilma, liema ragunijiet m'ghandhomx x'jaqsmu mal-hajt divizorju. Inoltre l-

konvenuti ma gabu ebda prova li turi li sar xi xoghol hazin min-naha tal-bennejja mqabbda mis-socjeta konvenuta.

“Jekk kienx hemm hsara u x’ikkagunaha

“Is-socjeta attrici ssostni li hi sofriet danni billi hija ma setghetx topera s-showroom stante li kien skula l-ilma mill-hajt in kwistjoni tul is-snin kollha li l-hajt baqa’ mhux miksi u mkahhal minhabba r-rifjut mhux gustifikat u prolungat tal-konvenut. Huma jirritjenu li ma setghux joperaw is-showroom in kwistjoni sat 28 ta’ Novembru 2005 billi kienu inghataw parir mill-perit taghhom biex ihallu aktar zmien biex il-binja tinxef mill-ilma li dahal.

“Il-konvenuti jsostnu li ma hemmx prova li l-ilma dahal fix-showroom ghax il-hajt in kwistjoni ma kienx imkahhal u miski.

“Illi l-Perit nominat minn dina l-Qorti ghamel referenza ghax ix-xhieda tal-Perit Joseph Pace li spezzjona l-hajt f’Settembru 1993 a tempo vergine u kien iccertifika li l-hsara giet kagjonata minhabba li dahal l-ilma minhabba nuqqas ta’ tikhil[4]. Dan setgha jaffettwa l-istruttura tal-binja u tal-mobbli u servizzi li jkun hemm go fih. Hu kien osserva umdita’ minhabba n-nuqqas ta’ kisi. Dan ir-rapport ma giex kontestat mill-konvenuti.

“Il-Perit tekniku nominat hu tal-opinjoni li fejn il-hajt ta’ appogg jibqa’ espost minghajr ma jigi mkahhal u miksi, dana jista’ jumda u jipperkola l-ilma tax-xita ghall-gewwa. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li dana l-hajt thalla dawn is-snin kollha mhux miksi u mkahhal espost ghal elementi tan-natura, mhux inverosmili li jidhol l-ilma u jhalli l-umdita’.

“Kwantu ghall fatt li ma sarx access u kostatazzjoni tal-istat tal-hajt qabel sar ix-xoghol fit 2004, il-Qorti kienet tistenna li dana kellu jsir mill-bidunett tal-kawza meta l-mertu ezattament kien fuq dana l-hajt. Kien fl-interess taz-zewg partijiet li jikkostataw ezattament kif kien il-hajt

[4] Skont ix-xhieda tal-Perit Joseph Pace meta hu spezzjona l-fond f’Settembru 1993 hu sab ilma fil-pjanterren, fis-sulari kollha u dana minhabba nuqqas ta’ kisi u l-hajt divizorju kien umdu fis-sulari kollha.

kemm ghax l-atturi kellhom jipprovaw l-allegazzjoni taghhom kif ukoll l-konvenuti ghax ecceppew li ma kienx hemm hsara fil-hajt u s-showroom.

“Illi ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li effettivament kienet saret hsara fil-hajt in kwistjoni billi kien dahal l-ilma fis-showroom mill-hajt li kien thalla mhux miksi u mkahhal u espost ghal elementi

“Tibqa’ l-ahhar mistoqsija jekk din kienetx l-unika raguni ghaliex is-socejta’ attrici ma setghetx topera minn 1993 sat 2005 kif hi qed tippretendi. Il-Qorti hawn taqbel mal-perit tekniku li kien hemm intransigenza miz-zewg nahiet u li l-fatt li l-konvenuti ma hallewx ghal zmien twil lill-haddiema tas-socjeta attrici jkahhlu l-hajt divizorju min-naha taghhom, seta’ ma kienx, u aktarx ma kienx, l-uniku fattur li pprekluda lis-socjeta attrici milli tibda topera n-negozju taghha mill-fond in kwistjoni. Fil-fatt jirrizulta li t-trading licence harget fil 12 ta’ Ottubru 1996 (fol 164 fol 344) u l-licenza ghall vetturi fil 14 ta’ Marzu 1997 (fol 165 fol 350) ghalkemm il-bini kien lest fin 1993. Inoltre il-perit tekniku ma jeskludiex li f’dak iz-zmien setgha anke dahal ilma minn x’imkien iehor ukoll.

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi fuq dana l-punt li s-socjeta attrici mhux necessarjament ma setghetx topera fil-perjodu kollu bejn 1993 u 2005 minhabba r-rifjut ingustifikat tal-konvenuti imma seta’ kien hemm ragunijiet ohra, li jistghu jkollhom effett fuq il-likwidazzjoni tad-danni li s-socjeta attrici tista’ titlob. Ghalhekk fuq dina t-talba ghandu jkun hemm apporzjonament tal-ispejjez.”

L-appelli interposti.

Mis-sentenza fuq riportata appellaw il-konvenuti Francis u Rita konjugi Cassar u talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza billi filwaqt li tikkonfermaha fejn iddikjarat il-mertu ezawrit fir-rigward tal-ewwel zewg talbiet tas-socjeta` attrici, tilqa’ l-eccezzjonijiet sollevati mill-appellanti u konsegwentement tirrevokaha fil-bqija taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata. Is-socjeta` appellata

kkontestat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti u b'mod incidentali appellat mill-istess sentenza billi talbet li din tigi riformata fis-sens illi tigi revokata dik il-parti tas-sentenza li permezz taghha l-attrici giet ikkundannata thallas nofs l-ispejjez dwar it-tielet talba, tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjez kollha dwar it-tielet talba u tikkonferma s-sentenza mill-bqija taghha, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti huma bazikament tnejn u jikkoncernaw:

a) d-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li r-rifjut tal-access da parti taghhom ma kienx gustifikat u ghalhekk akkolathom bl-ispejjez tal-ewwel zewg talbiet tas-socjeta` attrici; u

b) l-akkoljiment tat-tielet talba attrici u l-kundanna hlas ta' nofs l-ispejjez marbuta ma' din it-talba.

Fir-rapport tieghu l-perit tekniku spjega fil-qosor r-raguni li waslet ghal-kawza u jghid hekk:

"91. Il-kawza nfethet mis-socjeta` attrici primarjament ghaliex gie allegat li l-konvenuti kienu qeghdin jirrifjutaw li jaghtu l-kunsens taghhom biex jitkahhal u jinkesa l-hajt divizorju ta' bejn il-proprjeta` "Sambros" tas-socjeta` attrici fi triq Arkata kantuniera ma' triq gdida, u l-fond "Maralb" tal-konvenuti fi Triq l-Arkata, Paola. Il-blokk bini kummercjali tas-socjeta` attrici ttella' sostanzjalment oghla mid-dar u garage tal-konvenuti."

"92. Is-socjeta` attrici riedet tkahhal u tiksi l-parti tal-hajt divizorju li kienet kompliet tgholli fuq il-parti tal-hajt divizorju li kien inbena mill-konveuti, u dan ovvjament min-naha tal-fond tal-konvenuti, ghaliex il-parti li kienet kompliet tgholli baqghet esposta ghall-elementi. Ghal tali skop is-socjeta` attrici riedet ukoll tottjeni l-permess tal-konvenuti biex il-haddiema taghha jghaddu mid-dar tal-konvenuti, u jinzlu bil-pont fuq il-bejt taghhom.

"93. Kif jidher mill-ittra Dok. FPS6, datata 10 ta' Settembru 1993 (fol 28), il-konvenut kien dispost ihalli lill-haddiema tas-socjeta` attrici jidhlu f'daru izda taht il-kondizzjonijiet li ried hu, cioe`:

a) Li jithallas LM15.00 bil-quddiem ghal kull gurnata li jdum ghaddej ix-xoghol in kwistjoni, u dan ghaliex il-konvenut kien ikollu jibqa' d-dar flok imur fuq ix-xoghol;
b) Li x-xoghol in kwistjoni jsir bejn is-7.00 a.m. u l-4.00 p.m.
c) Li l-haddiema jnaddfu qabel jitilqu minn fuq il-lant tax-xoghol."

Jidher li b'ittra tad 29 ta' Settembru 1993 (fol 29) is-socjeta` attrici accettat dawn il-kondizzjonijiet imposti mill-konvenut biss talbitu li tinghata data meta dan ix-xoghol jista' jibda. B'dan kollu jirrizulta li x-xoghol in kwistjoni baqa', ghal xi raguni jew ohra, ma sarx ghal hafna zmien u sar biss xi hdax-il sena wara dan l-iskambju ta' korrispondenza u cioe`, fil-mori tal-kawza, bejn il-11 u l-15 ta' Ottubru, 2004. Billi x-xoghlijiet rikjesti kienu gew ezegwiti ma kienx hemm aktar htiega li l-Qorti tippronunzja ruhha fuq l-ewwel zewg talbiet u ghalhekk l-ewwel Qorti korrettement ddikjarat li dawn it-talbiet kienu jinsabu ezawriti. B'dana kollu l-ewwel Qorti kellha tistabilixxi jekk l-agir tal-konvenuti kienx gustifikat jew le u takkolla l-ispejjez tal-ewwel zewg talbiet skont il-kaz. Barra minn hekk il-qorti kellha tiddetermina jekk dan l-agir tal-konvenuti, u cioe` li jisfrattaw it-tentattivi tas-socjeta` attrici fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet rikjesti, kienx iwassal ghal dikjarazzjoni ta' responsabbilita` ghad-danni allegatament sofferti mis-socjeta` attrici.

Irrizulta li fl-1993 sehh skambju ta' korrispondenza bejn il-kontendenti in konnessjoni mal-access li s-socjeta` attrici kienet tehtieg biex tkahhal u tizboh il-hajt divizorju l'fuq mill-proprjeta` tal-konvenuti. Din it-talba saret billi, skont il-Perit Pace tas-socjeta` attrici, in-nuqqas ta' tikhil u tibjid kien qed jikkawza danni ngenti fil-proprjeta` tas-socjeta` attrici minhabba perkolazzjoni tal-ilma. Bhala rizultat ta' din il-korrispondenza ntlahaq ftehim bejn il-kontendenti a

bazi ta’ dak li gie riportat hawn fuq. B’dan kollu ix-xoghlijiet ma sarux ghal zmien twil bhala konsegwenza ta’ attitudini intransigenti tal-kontendenti u anke minhabba proceduri civili, fl-ismijiet inversi, fejn il-konvenut odjern kien qed jitlob kumpens ghad-danni kkagunati fil-proprjeta` tieghu waqt l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet mis-socjeta` konvenuta, kif ukoll kumpens ghall-appogg ezercitat mis-socjeta` S.B.T. Limited.

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-kondizzjonijiet imposti mill-konvenut biex is-socjeta` attrici jkollha l-access rikjest kienu ragionevoli pero` l-istess konvenut ma kienx gustifikat, gialadarba dawk il-kondizzjonijiet gew accettati, li ma jhallix lis-socjeta` attrici tezegwixxi x-xoghlijiet mitluba ghall-perjodu tant twil. Ghalhekk din il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti mhux biss responsabbli ghall-ispejjez tal-ewwel zewg talbiet izda ghandhom ukoll jirrispondu ghad-danni sofferti mis-socjeta` attrici u li kienu rizultat dirett ta’ dan in-nuqqas tal-konvenuti. Din il-Qorti pero` ma thossx li ghandha tistabilixxi l-persentagg ta’ responsabbilita`, billi dan kif ukoll il-*quantum* tad-danni li jistghu jigu kundannati jhallsu l-konvenuti ghandhom jigu determinati f’gudizzju separat skont kif rikjest fit-tielet talba tas-socjeta` attrici. F’dan il-kuntest din il-Qorti tosserva biss li d-danni sofferti mis-socjeta` attrici ma humiex kollha rizultat ta’ xi nuqqasijiet jew rifjut tal-konvenuti li ma jippermettux l-access izda jistghu jkunu, kif irrizulta waqt il-gbir tal-provi, wkoll rizultat ta’ xi nuqqasijiet tal-istess socjeta` attrici jew minhabba ragunijiet kompletament indipendenti mis-socjeta` attrici u anke mill-istess konvenuti. Din il-Qorti ghalhekk ma thossx li ghandha tiddetermina persentagg ta’ responsabbilita` tal-konvenuti billi b’dan il-mod tkun qed tinvadi t-territorju ta’ Qorti ohra li, fi stadju futur, tista’ tigi adita minn talba simili u jkun id-dmir ta’ dik il-Qorti, anke tenut kont tal-provi li ngabru f’din il-kawza, li tistabilixxi mhux biss il-grad ta’ responsabbilita` tal-konvenuti izda li tistabilixxi wkoll l-ammont li okkorrendo ghandu jigi rizarcit lis-socjeta` attrici.

L-appell tal-konvenuti ghalhekk ser jigi michud.

Is-socjeta` attrici ntavolat ukoll appell incidentali nkwantu hija hassitha aggravata talli giet ikkundannata thallas nofs l-ispejjez tat-tielet talba. Din il-Qorti ma thossx li dan l-aggravju huwa gustifikat billi, kif intqal hawn fuq kif ukoll fis-sentenza appellata, ghalkemm il-konvenuti ghandhom u qeghdin jigu dikjarati responsabbli ghad-danni, mhux eskluz, anzi hekk jirrizulta, li d-danni li soffriet is-socjeta` attrici mhux kollha attribwibbli lill-konvenuti billi hemm probbabbilita` kbira li dawn id-danni kienu konsegwenza ta' fatturi ohra indipendenti mill-istess konvenuti. Kien ghalhekk li l-ewwel Qorti hasset li jkun gust li l-ispejjez ta' din it-talba jigu apporzjonati bejn il-kontendenti. Ma' dan din il-Qorti taqbel pjenament. L-appell incidentali ghalhekk ser jigi michud.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija kemm l-appell principali tal-konvenuti kif ukoll l-appell incidentali tas-socjeta` attrici qed jigu michuda u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta' dan l-appell fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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