MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 978/1996/1

Louis Tabone in rapprezentanza ta' The Burlington Limited

Vs

Winston Carbone in rapprezentanza ta' Everest Contractors Limited

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-konvenut kien ta taht titolu ta' kera lill-attur, skond skrittura datata 31 ta' Ottubru 1986, ufficcju sitwat fl-*intermediate floor* f'Burlington Complex, Paceville Avenue, St. Julians bid-dritt ta' access mill-entratura

komuni ta' l-imsemmi blokk, u mbaghad tramite tarag mill-*groundfloor* sal-*first floor*;

Premess illi l-konvenut fil-gimgha ta' nofs Frar 1996 kisser dana l-ufficcju, u dana minghajr il-permess, accettazzjoni jew kunsens ta' l-attur;

Premess illi dana jikkostitwixxi spoll;

Premess illi inoltre xi zmien ilu l-konvenut kien iddistrugga l-imsemmi tarag li kien jaghti ghal dana l-ufficcju ta' l-attur, b'hekk li tellef lill-attur minn mezz ta' access ghall-istess ufficcju;

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll in kwantu ddistrugga l-ufficcju li kien sitwat f'*intermediate floor* ta' Burlington Complex, Paceville Avenue, St. Julians liema ufficcju kien fil-pussess ta' l-attur;

2. Tikkundanna lill-konvenut illi jirripristina lill-attur fil-pussess tal-kamra billi jerga' jibni l-ufficcju fiz-zmien li jigi stabbilit mill-Qorti;

3. Fin-nuqqas ghaliex tordna lill-attur sabiex huwa jkun intitolat li jaghmel dana l-istess xoghol a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjonijiet li l-Qorti jidhrilha xieraq;

4. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-ksur tat-tarag li jaghti mill-*groundfloor* ghall-*intermediate floor* u li kien uzat mill-attur u mill-klienti tieghu, meta ma kienx intitolat li jaghmel hekk;

5. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jirripristina wkoll lill-attur fl-access li kellu u cioe` li jibni t-tarag li jaghti ghall-ufficcju tal-*intermediate floor*;

6. Fin-nuqqas tordna lill-attur sabiex huwa jkun intitolat li jaghmel dana l-istess xoghol a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjonijiet li l-Qorti jidhrilha xieraq;

B'riserva ghad-danni kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur *nomine*, il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut *nomine* fejn eccepixxa:-

1. Illi huwa ma kkommetta l-ebda spoll fil-konfront ta' l-attur *nomine*;

2. Illi l-ufficcju cioe` "*counter*" miftuh ma kienx fil-pussess ta' l-attur *nomine*, u fil-fatt baqa' ma ntuza qatt mill-attur *nomine*, izda sa mill-bidu nett baqa' jintuza mill-esponent ghal skop ta' magazzinar ta' materjali diversi, u ghalhekk se mai jekk qatt sar xi spoll dan ilu snin li sar u l-attur m'ghandux din l-azzjoni a disposizzjoni tieghu izjed ghaliex skada z-zmien preskritt mil-ligi ghall-ezercizzju ta' tali azzjoni;

3. Illi fil-fatt l-esponent offra lill-attur *nomine* ufficcju iehor fl-istess ambjent li gie accettat minnu;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra;.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tat-3 ta' Dicembru 1996 fejn giet nnominata l-Assistent Gudizzjarju Dottoressa Monica Borg Galea biex tigbor il-provi;

Rat id-decizjoni in parte moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Novembru 2001 fejn gew michuda l-ewwel tliet talbiet attrici pero` fi zmien xahar

mid-data tas-sentenza in parte s-socejta` konvenuta kellha tassigura illi l-ambjent fejn kien hemm il-*metres* komuni kien accessibbli ghas-socjeta` attrici; bl-ispejjez rizervati ghal gudizzju finali;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

Fis-sentenza parzjali tat-30 ta' Novembru 2001, dina l-Qorti, diversament presjeduta, iddeterminat l-ewwel tliet talbiet relattivi ghall-kwestjoni koncernanti l-allegat distruzzjoni ta' l-ufficcju sitwat fl-*intermediate floor* tal-kumpless maghruf bhala Burlington Complex. Allegazzjoni din li fil-fehma tal-Qorti ma kienetx sostenuta mill-elementi kostituttivi ta' l-azzjoni spoljattiva intentata fir-rigward ta' l-istess tliet talbiet;

Il-Qorti halliet in disparte r-rimanenti tliet talbiet, li qed jigu issa aggudikati, peress illi xtaqet xi skjaramenti dwar id-dritt ta' l-access vantat mis-socjeta` attrici;

Huwa pacifiku bejn il-kontendenti illi t-tarag in kwestjoni gie mnehhi u li din ir-rimozzjoni saret mill-konvenut *nomine*. Il-kontestazzjoni bejniethom jidher li jirrisjedi fil-fatt illi mentri l-attur *nomine* jafferma illi hu u l-klijenti tieghu kellhom dritt jaghmlu uzu minnu, il-konvenut *nomine* jikkontendi illi hu kien ippermetta dan l-uzu b'mera tolleranza;

Qabel ezami ulterjuri tal-provi, il-Qorti tirrileva illi ma huwiex car mill-kontenut tac-citazzjoni x-xorta ta' azzjoni promossa mill-attur *nomine* fir-riward tal-materja issa diskussa; u cjoe jekk kienetx qed tigi esperita xi wahda mill- azzjonijiet possessorji jew dik petitorja jew dik ta' ksur ta' l-obbligu kontrattwali naxxenti mill-ftehim lokatizju esebit a fol. 5 flimkien mac-citazzjoni;

Fil-fehma tal-Qorti jidher li l-kwestjoni tirrivolvi eskluzivament madwar dan l-ahhar citat kuntratt ta' ftehim. Dan hu rikavat mill-fatt illi l-attur *nomine* mpernja t-talba tieghu b'mod espress fuq dan id-dokument u hu wkoll l-uniku dokument, mill-bosta prezentati, illi fih tiffigura s-socjeta` konvenuta Everest Contractors Limited, gjaladarba l-ohrajn esebiti jirreferu ghas-socjeta` "Overseas Trading Company Limited", kumpanija distinta ohra tal-konvenut Winston Carbone. Dippju r-referenza hi ghat-tarag li kif inghad fic-citazzjoni jaghti mill-*groundfloor* ghall-*intermediate floor* fejn kien suppost sitwat l-ufficcju meritu tal-kirja;

Huwa sintomatiku illi jokkorri li jigi ezaminat il-ftehim ta' lokazzjoni. Rilevanti wkoll, ghall-ahjar istruzzjoni tal-kwestjoni, illi jigu ezaminati l-kuntratti l-ohra esebiti biex minnhom tigi rikavata l-intenzjoni li tidher l-aktar konformi mal-konvenjenza, ir-raguni u l-principji legali;

Il-ftehim lokatizju jispecifika illi l-kerrej kellu "*right of access from the common entrance of said block*". Skond il-konvenut (fol. 17) dan l-access ghadu hemm fis-sens li t-tarag principali ma ntmessx;

Fil-verita` d-disputa bejn il-partijiet mhix dwar dan it-tarag izda dwar tarag iehor li mill-*ground floor* jikkonduci ghall-*intermediate floor* fejn suppost kien hemm l-ufficcju ossija "*reception counter*", meritu tal-kirja, u li fil-fatt qatt ma ntuza mis-socjeta` attrici. Dan kif gja gie stabbilit fis-sentenza parzjali f'din l-istess kawza, u fuq riferita. Kien proprju dan it-tarag li tnehha flimkien ma' l-ufficcju jew *counter*;

Il-konvenut *nomine* jissostanzja d-difiza tieghu bil-produzzjoni tal-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1986 relattiv ghat-trasferiment b'subenfitewsi perpetwa ta' numru ta' appartamenti *in shell form*, *airspace* ta' bicca zghira ta' art, u bitha interna. Tabilhaqq, kif sostnut mill-konvenut, it-

tarag rimoss ma jissemmiex specifikament f'dan il-kuntratt. Invece fih jinsab precizat illi l-*airspace* kellu jservi ta' *shaft* ghal zewg *lifts* mill-*groundfloor level* u li inoltre, is-socjeta` koncedenti (Overseas Trading Co Ltd) kellha, in forza ta' paragrafu 8 tal-kuntratt, id-dritt taghmel uzu mil-*lifts* sal-livell ta' l-*intermediate floor*;

Minn naha tieghu l-attur *nomine* jikkampa l-pretensjoni tieghu fuq il-kontenut tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 1989 (fol. 34) fejn jinghad f'kundizzjoni 3 tieghu illi kellha ssir segregazzjoni b'mod li jkun hemm "*two separate entrances one to the shopping arcade and the other leading to the apartments*";

Il-Qorti tinnota illi dan l-ahhar imsemmi kuntratt sar tliet snin fuq li kienet saret il-lokazzjoni u l-kuntratt tat-trasferiment fuq imsemmi li saru fl-istess gurnata, u ghalhekk ma jistax ikun ta' ghajnuna ghall-vertenza *de quo*;

Dak li invece ghandu jircievi attenzjoni huwa l-fatt tal-ftehim tal-kirja (fol. 5) u tal-pjanta (fol. 7) formanti parti minnu;

L-attur *nomine* jikkontendi illi in forza ta' dan il-ftehim u pjanta huwa kellu d-dritt juza l-*pathways* markati T1 u T2. Ghal dan il-konvenut *nomine* jirreagixxi billi jghid illi "dakinhar tal-kuntratt ta' l-akkwist il-*pathways* indikati ma jidhrux" u li inoltre "qatt ma kien hemm ftehm bejni u l-atturi illi dawn setghu juzaw il-*pathways*." Dan anke ghaliex, kif enfasizzat minnu, l-*groundfloor* baqa' proprjeta` tieghu. L-istess konvenut *nomine* jissokta jishaq illi "ghalkemm it-tarag kien jezisti l-*intermediate floor* qatt ma gie effettivament uzat mill-atturi ... kien hemm ukoll indikazzjoni illi r-*reception area* kienet *on the third floor level*. Din l-indikazzjoni kienet tinsab fil-*lifts*." (fol. 49);

Dan kollu premess il-Qorti thoss li m'ghandhiex taqa' sempliciment fuq ir-regola ta' *in dubio pro reo* meta tista'

tinghata spjegazzjoni mid-dokumenti in atti u mill-provi l-ohra attendibbli;

Huwa fatt inkontestat illi l-partijiet in kawza dahhlu fi ftehim ta' kera dwar l-ufficcju ossija *reception counter*. Huwa fatt ukoll illi dan l-ufficcju, posizzjonat fl-*intermediate floor* kien jintlahaq mit-tarag in ezami;

Eppure mill-provi, kif gja del resto gie kostatat u determinat fis-sentenza parzjali s-socjeta` attrici, bil-ftehim b'kollox, ma kellhiex id-detenzjoni u l-uzu effettiv ta' l-ufficcju li suppost gie mikri lilha, tant li, kif stabbilit, din l-istess detenzjoni baqghet f'idejn is-socjeta` konvenuta lokatrici;

Jirrizulta wkoll bhala stat ta' fatt illi r-*reception area* servjenti l-attivita gestjonali tas-socjeta` attrici giet stabbilita fit-*third floor* u li inoltre wkoll is-socjeta` attrici giet provvduta b'access separat u esklussiv ghall-ambjent fejn hemm il-*meters* jew *mains* sitwati fl-*intermediate level*, li wkoll baqa' proprjeta` esklusiva tas-socjeta` konvenuta;

Jekk dan kollu sarx skond ftehim bonarju pattwit o meno, ir-realta` turi illi r-*reception area* ad uzu tas-socjeta` attrici qatt ma giet minn din is-socjeta` utilizzata fil-post indikat fl-iskrittura (fol. 5);

Fic-cirkostanzi din il-Qorti difficilment tifhem l-iskop wara t-talbiet attrici, meta mill-kumpless taghhom il-provi juru illi s-socjeta` attrici qatt ma ghamlet uzu mill-*intermediate floor* u, fuq kollox, dak originarjament mahsub ma baqax avvalorat mill-intenzjoni tal-partijiet sussegwenti ghall-kuntratt ta' ftehim. Il-kwestjoni ghalhekk ma tistax hlief tigi risoluta fuq il-bazi tac-cirkustanzi li ssuccedew ghall-istess ftehim, ben intiz l-fehma ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, espressa fis-sentenza parzjali u li, kif logikament mistenni, serviet bhala l-punt tat-tluq ghall-indagini u decizjoni fuq il-materja li baqghet hekk pendenti.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi r-raba', il-hames u s-sitt talbiet ta' l-attur *nomine* billi, in bazi ghal konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula, tichad l-istess talbiet.

L-ispejjez kollha tal-kawza, in vista tac-cirkustanzi partikolari tal-kaz, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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