MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1770/1997/1

Compex Company Limited

Vs

Joseph Pisani;
U b' digriet tas-26 ta' Frar 1999, giet kjamata in kawza is-socjeta` B. Tagliaferro and Sons Limited

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fl-4 ta' Awissu 1997 li bih is-socjeta` attrici premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi s-socjeta` attrici akkwistat permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Frar 1997 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien porzjoni art ossia pjatta forma li tinsab fil-kantuniera ta' Schembri Street ma' St. Joseph High Road, Hamrun tal-

kejl ta' cirka erbatax-il metru kwadru ($14m^2$) bhala libera u franka u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha skond kif deskritta fl-istess kuntratt annessa ma' l-att tac-citazzjoni bhala Dokument A;

Premess illi dan l-akkwist sar bil-pussess liberu u hieles minn kull drittijiet ta' terzi persuni u b' mod partikolari ssemma l-inkwilin tal-hanut ma' genb l-istess pjatta forma mibjugha riferibilment ghall-konvenut, li l-vendituri fuq l-istess att iddikjaraw li ma kellu ebda pretensjoni ta' kwalsiasi natura fuq din il-pjatta forma in kwistjoni u li din l-istess pjatta forma ma tiffurmax parti mill-hanut lilu mikri;

Premess illi l-konvenut qed jokkupa jew altriment jaghmel uzu minn din l-istess porzjoni art ossia pjatta forma proprjeta` tas-socjeta` attrici kontra r-rieda espressa ta' l-istess socjeta` attrici u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Premess illi nonostante li l-konvenut gie interpellat sabiex ma jibqax jokkupa jew altrimenti jaghmel uzu mill-istess proprjeta`, huwa baqa' inadempjenti;

Talbet ghalhekk is-socjeta` attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa jew altrimenti jaghmel uzu minn porzjoni art ossia pjatta forma li tinsab fil-kantuniera ta' Schembri Street, ma' St' Joseph High Road, Hamrun tal-kejl ta' cirka erbatax-il metru kwadru ($14m^2$) akkwistata mis-socjeta` attrici bhala libera u franka u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha skond kif deskritta fil-kuntratt tal-20 ta' Frar 1997, fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;

2. Tordna lill-konvenut sabiex f' terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jizgombra mill-istess proprieta` u tordnalu jieqaf minnufih u tinibih permanentement milli jaghmel kwalunkwe uzu mill-istess porzjoni art proprjeta` tas-socjeta` attrici;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess socjeta` attrici, il-lista tax-xhieda minnha indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut, pprezentata fit-8 ta' Mejju 1998 li permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-area in kwestjoni hija parti mill-kirja originali flimkien mal-hanut li l-eccipjenti ghandu b' kirja f' St. Joseph High Street, Hamrun;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

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

Rat id-digriet tas-26 ta' Frar 1999 li permezz tieghu giet kjamata fil-kawza s-socjeta` B. Tagliaferro and Sons Limited;

Rat id-digriet tat-3 ta' Novembru 2003 li bih giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tigbor ix-xhieda li kien fadal;

Rat l-Affidavits esebiti u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata mill-konvenut fil-31 ta' Mejju 2005; kif ukoll dik responsiva tas-socjeta` attrici ntavolata fit-30 ta' Gunju 2005;

Rat ir-replika tal-konvenut ipprezentanta fl-20 ta' Lulju 2005;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Jidher li l-kwestjoni nvoluta f' din il-kawza hija essenzjalment fl-ewwel lok wahda ta' fatt. In sostenn tal-linja difensjonali tieghu li l-pjattaforma jew parapett, sitwat fil-kantuniera bejn Schembri Street u St. Joseph High Road, Hamrun, tifforma parti integrali mil-lokazzjoni lilu tal-hanut 809 St. Joseph High Road, il-konvenut jadduci dawn il-provi:-

(1) Il-kawza fl-ismijiet "Oscar Grech –vs- Avukat Philip Attard Montalto *et nomine*" (Citazz. 313/89), finalment deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Novembru 1995;

(ii) Ix-xhieda tieghu, senjatament dik minnu offerta fil-kawza appena msemmija, u z-zewg Affidavits tieghu a fol. 26 u 138;

(iii) Id-deposizzjoni ta' l-Avukat Philip Attard Montalto (fol. 94);

B' dawn il-provi l-konvenut ried jiddemostra dawn l-aspetti favur it-tezi tieghu:-

(1) Preliminarjament, illi l-pjattaforma kienet eskluza mit-trasferiment tal-fond "Greta" li kien sar mis-socjeta` msejha fil-kawza lil John Grech, awtur ta' l-attur fil-precitata kawza, permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Novembru 1969, u li allura l-akkwirent ta' l-imsemmi fond ma kellux drittijiet ta' proprjeta` fuqha;

(2) Fit-tieni lok, illi kemm hu, kif ukoll missieru qablu, kienu jaghmlu uzu minn din l-istess pjattaforma jew biex jiddendlu gageg u gabjetti bl-ghasafar mat-tieqa tal-hanut li taghti ghal fuqha, u dan fiz-zmien meta l-missier kien ghadu jahdem ta' barbier mill-hanut [ara xhieda wkoll

ta' Joseph Ciscaldi fil-kawza l-ohra (fol. 34)] jew ghat-tqeghid ta' oggetti tal-fajjenza meta fl-1971 il-missier bidel il-generu tan-negozju tieghu jew ghat-tqeghid tal-qasab ghat-tnixxif meta l-konvenut issubentra fil-kirja tal-hanut fl-1977 wara l-mewt ta' missieru. Saret ukoll riferenza ghal tinda reklamanti d-ditta DAFA li giet addentellata fi zmien il-missier 'il fuq mit-tieqa;

(3) Fundamentalment, il-konferma da parti ta' l-Avukat Philip Attard Montalto, *qua* ex-amministratur tal-beni tas-socjeta` B. Tagliaferro & Sons Limited, dwar il-konsapevolezza ta' l-uzu li kien qed isir mill-pjattaforma mill-konvenut u minn missieru, inkwilini tal-hanut, ukoll proprjeta` tas-socjeta` imsemmija. Ex admissis, dan ix-xhud jiddikjara in kontro-ezami, illi l-kawza l-ohra surreferita "rbahniha fuq wadha mir-ragunijiet fuq l-allegazzjoni taghna li dik il-parti tal-parapett kienet parti mill-kirja tal-hanut li konna ghamilna lil Pisani" (fol. 95);

Biex tikkuntrasta dawn il-provi, is-socjeta` attrici tikkontrapponi cirkostanzi artikolati fuq dawn il-fatti:-

(a) Id-dikjarazzjoni nserita fil-kuntratt ta' akkwist tal-20 ta' Frar 1997 (fol. 5) li permezz taghha s-socjeta` msejha fil-kawza tenniet li l-pjattaforma kienet qed timbiegh lilha bil-pussess liberu u hielsa minn kull drittijiet ta' terzi persuni, specjalment l-inkwilin tal-hanut magenb l-istess pjattaforma mibjugha. Gie inoltre garantit li l-istess inkwilin ma ghandu ebda pretensjoni ta' kwalsiasi natura fuq il-proprjeta` mibjugha u li ma tifformax parti mill-hanut mikri lilu;

(b) Ix-xhieda ta' Oscar Grech (fol. 100) u ta' martu Josephine Grech (fol. 121) fejn dawn jghidu illi meta kienu jirrapportaw lill-Pulizija l-konvenut kien inehhi l-oggetti tan-negozju tieghu minn fuq il-pjattaforma. Is-socjeta attrici pproduciet ukoll lix-xhud Gerald Saliba (fol. 114) biex jikkorrabora l-allegazzjoni taghhom illi missier il-konvenut qatt ma qieghed affarijiet fuq il-pjattaforma jew ghamel uzu minnha.

Premessi dawn il-fatti, il-kontenzjoni tas-socjeta` attrici, kif rikavata min-Nota ta' sottomissionijiet taghhom (fol. 169), hi s-segwenti:-

(1) Intwera mill-provi prodotti illi l-pjattaforma qatt ma kienet tifforma parti mill-kirja originali li saret fl-1935 u li l-konvenut, u missieru qablu, bdew jaghmlu uzu minnha ghall-esposizzjoni tal-prodotti taghhom wara li nbidel il-generu tan-negozju fl-1971.

(2) Is-sentenza tat-2 ta' Novembru 1995 ma taghmel ebda accenn ghall-fatt li l-pjattaforma kienet tifforma parti mill-kirja tal-hanut lill-awturi tal-konvenut;

(3) Ma jissussistux l-estremi necessarji ghall-applikazzjoni tal-principju legali ta' l-accessorjeta`. Dan anke ghaliex il-pjattaforma ma kienetx ta' importanza ghall-uzu tal-hanut mikri lill-konvenut;

(4) L-uzu li qed jaghmel il-konvenut mill-pjattaforma huwa wiehed b' mera tolleranza u dan igib li l-konvenut qed jokkupaha bla ebda titolu validu;

Kif kien mistenni, il-konvenut isib rifugju ghall-qaghda difensjonali assunta minnu l-aktar fix-xhieda ta' l-Avukat Dottor Philip Attard Montalto. Dan kif jemergi min-Nota ta' sottomissjonijiet tieghu a fol. 166 tal-process. Sussidjarjament ukoll, mill-fatt ta' l-uzu da parti tieghu tal-pjattaforma bil-konoxxenza pjena ta' sid il-hanut, l-offerta ta' kumpens li saritlu minn Maria Grech, omm Oscar Grech biex jabbanduna kull dritt fuqha, il-fatt tat-tinda sitwata fuq it-tieqa, u l-inkorporazzjoni ta' l-istess pjattaforma mal-hanut lokat lilu;

Precizati dawn is-sottomissjonijiet, ta' naha u ta' ohra, din il-Qorti tahseb li qabel xejn ghandha toffri l-kummenti taghha ghar-riljev maghmul ta' accessorjeta. Materja din li giet diversi drabi ezaminata mill-Qrati taghna anke f' kuntratti ta' kiri. Hekk, ad ezempju, jinsab ritenut dan fis-

sentenza fl-ismijiet "**Emmanuele Bianco *et* –vs- Michele Galea *et***", Appell Civili, 22 ta' Mejju 1950:-

"In forza ta' l-obbligu li l-lokatur ghandu versu l-konduttur bis-sahha tal-kuntratt ta' lokazzjoni, il-lokatur ghandu jikkonsenja lil konduttur il-haga mikrija bl-accessorji kollha taghha bla eccezzjoni, jekk ma jkunx hemm patt ta' xi eskluzjoni. Dawn l-accessorji jikkomprendu l-faccata u l-parti esterna tad-dar, konsidrata tant bhala spazju kemm mill-punto di vista tal-prospettiva taghha, il-ghaliex anke dana jikkostitwixxi parti mill-godiment tal-haga mikrija; u l-istess lokatur ghandu jara li l-konduttur ikun mantenut fil-pacifiku godiment tal-haga li jkun krielu, u induttivament u intwittivament ghandu huwa stess jastjeni ruhu milli jaghmel dawk l-attijiet li bihom il-konduttur ikun disturbat f' dak il-godiment ghaz-zmien kollu tal-lokazzjoni."

Mod jew iehor fl-istess sens huma s-sentenzi riportati a **Vol. XXXVII P I p 563** u **Vol. XLIII P II p 694**;

Minn din l-enuncjazzjoni jitnissel illi accessorji huma dawk kongunti ma' haga principali, f' rapport ta' dipendenza, u allura ghandhom jitqiesu bhala parti integranti tal-haga shiha, li ma jistghux jigu eskluzi jew separati minghajr alterazzjoni ta' l-essenza u tal-funzjoni fl-assjem;

Kif taraha din il-Qorti, fil-kaz prezenti, it-topografija nnifisha tal-pjattaforma, aktar milli tqarreb lejn il-kuncett ta' accessorjeta`, ghandha rabta funzjonali ta' pertinenza. Dan fis-sens illi, filwaqt li l-pjattaforma tkompli tirritjeni l-individwalita` taghha, anke ghaliex m' hemmx access dirett ghaliha mill-hanut, eppure ghandha l-funzjoni ta' servizz ghall-ahjar godiment u uzu tal-haga (il-hanut) gja kompluta u utili *per se*. Ghalkemm separata u awtonoma, hi, biex nghidu hekk, f' rapport ta' subordinazzjoni mal-kirja principali u godiment tal-hanut, gestit mill-konvenut;

Ferma din il-konsiderazzjoni, dak li fil-hsieb tal-Qorti ghandu rilevanza rizolutiva ghall-kaz in kwestjoni ma jiccentrax la fuq is-sitwazzjoni topografika tal-pjattaforma, la fuq l-avall tan-nozzjoni ta' l-accessorjeta`, o meno, li fic-cirkostanzi tal-kaz partikolari hi kwestjoni purament akkademika, izda pjuttost fuq l-affidament li trid tinghata lix-xhieda ta' l-Avukat Philip Attard Montalto;

Fuq il-fatti kif allegati, u wara li rriflettiet hafna, din il-Qorti ma thossx li tista' taqbel ma' l-argoment tas-socjeta` attrici illi l-uzu da parti tal-konvenut tal-pjattaforma hu wiehed koncess b' semplici tolleranza. Fir-rigward din il-Qorti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) *Qua* amministratur tal-gid tas-socjeta` B. Tagliaferro & Sons Ltd, l-Avukat Attard Montalto jaqbel u jaccetta li l-pjattaforma kienet tifforma parti integranti mil-lokazzjoni tal-hanut detenut mill-kovnenut. Din id-dikjarazzjoni tieghu la giet attakkata fil-kors tal-gbir tal-provi u lanqas imxejna b' xi sottomissjoni ragonata u konvincenti da parte tas-socjeta` attrici fin-Nota ta' sottomissjonijiet taghha. Jigi aggunt f' dan il-kuntest illi x-xhieda ta' Milica Micovic (fol. 75) ma hi ta' ebda ghajnuna ghat-tezi attrici. Apparti l-fatt li din dahlet in xena fl-affarijiet tas-socjeta` msemmija fl-1995, il-fatt li ma sabet xejn fir-ricerka taghha tar-*records* tal-kumpanija, ma jistax jinnewtralizza d-dikjarazzjoni esplicita ta' l-ex-amministratur ta' l-istess kumpanija, u li induttivament temani wkoll mill-ittra tieghu tal-25 ta' Novembru 1988 lir-rapprezentant legali tas-socjeta` attrici (fol. 41). Sinjifikanti hafna mbaghad l-istqarrija ta' l-istess xhud Micovic fejn testwalment tghid: "Jien ma nistax nifhem ghaliex l-attrici dahlet ghall-akkwist tal-proprjeta (l-pjattaforma) meta hi stess kienet taf li hemm l-inkwiet fuqha, haga li jien ma kontx naf.";

(2) Din id-dikjarazzjoni tax-xhud Attard Montalto illi l-pjattaforma kienet assorbenti fil-kirja tal-hanut tikkorrispondi mar-realta` tal-fatti kif gew rapprezentati. Essenzjalment l-uzu li kien isir matul is-snin mill-inkwilin tal-hanut bl-gharfien shih ta' sid il-hanut. Jista' ghalhekk

ukoll jigi dezunt illi l-fatt li s-sid kien jaf b' dan l-uzu u baqa' jircievi l-kera tal-hanut dan ghandu jivvantaggja lit-tezi tal-konvenut illi tabilhaqq dik il-pjattaforma kienet tifforma parti mill-kirja tal-hanut;

(3) L-inezistenza tal-fatt illi l-pjattaforma kienet tifforma parti mill-kirja, jew ir-rinunzja tat-titolu ghaliha da parte tal-konvneut, ma tistax tigi prezunta minn indizji generici jew vagi dwar nuqqas ta' uzu taghha ghal numru ta' snin jew mit-tnehhija ta' l-oggetti bl-intervent tal-Pulizija. Lanqas ma tista' tigi arguwita mid-dikjarazzjoni u garanzija registrati fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-pjattaforma mis-socjeta` attrici. Dan ghal motiv illi din id-dikjarazzjoni ma tistax la tigi izolata mill-fatti maghrufa u wisq anqas mid-dikjarazzjoni cara u espressa mix-xhud Dr. Attard Montalto. Incidentalment, dan l-istess xhud ma jonqosx milli jafferma illi hu ma kienx jaqbel mad-dikjarazzjoni kontrattwali u jzid jaggungi, dejjem fir-rigward ta' din id-dikjarazzjoni, illi "jien ma nistax naqbel li l-inkwilin Pisani ma kellu ebda pretensjoni fuq dik l-art (il-pjattaforma) li kienet mibjugha." (fol. 95);

(4) Jinsab precizat fis-sentenza fl-ismijiet "**Paolo Sammut –vs- Carmela Micallef** ***et***". Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' Mejju 1960, illi "t-tolleranza ma ghandhiex tigi prezunta u ghalhekk ghandha tigi provata, almenu *prima facie*". Din il-prova f' din l-istanza ma saretx, ghallanqas ghall-formazzjoni u konvinciment ta' din il-Qorti. Mhux hekk biss. Hi wkoll ghal kollox eskluza mill-provi l-ohra attendibbli.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi takkolji l-eccezzjoni tal-konvenut u b' hekk tichad it-talbiet tas-socjeta` attrici, bl-ispejjez tal-kawza jitbatew minnha.

< Sentenza Finali >

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