



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-14 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 250/2005

Dragonara Casino Limited

Versus

Dragonara Resort Limited

Din hija azzjoni ta' spoll.

lċ-citazzjoni tgħid illi s-socjetà attriċi għandha b'titolu ta' kiri b'señħ mill-5 ta' Frar 1999 id-*Dragonara Casino* f'San Ġiljan, waqt illi s-socjetà konvenuta għandha l-*Westin Dragonara Resort* li qiegħed fil-qrib. L-aċċess għad-*Dragonara Casino* huwa biss minn triq magħrufa bħala *Casino Driveway* u minn kemm ilha tikri l-*casino* l-attriċi dejjem kellha aċċess bla xkiel mit-triq pubblika sal-*casino* minn din id-*driveway*.

Dan l-añħar — anqas minn xahrejn qabel ma nfetħet il-kawża — is-socjetà konvenuta, bi vjolenza u minkejja l-oppożizzjoni ta' l-attriċi, bdiet tħaddem *barrier* fid-*driveway* li jxekkel l-aċċess ħieles mit-triq pubblika għall-*casino*. Billi għalxejn kemm-il darba sejñhet lill-konvenuta biex

tneħhi dan il-*barrier*, l-attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuta għamlet spoll kontra tagħha;
2. tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jingħatalha mill-qorti, terġa' tqiegħed kif kienet qabel it-triq magħrufa bħala *Casino Driveway* billi jitneħha l-*barrier* u jerġa' jingħata l-aċċess ħieles illi l-attriċi kienet tgawdi minn dik id-*driveway* qabel ma sar l-ispoll; u
3. jekk igħaddi għalxejn iż-żmien li jingħata lill-konvenuta, tagħti lill-attriċi s-setgħa li tagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex isir dak li l-konvenuta tkun naqset milli tagħmel, u dan bi flus il-konvenuta u, jekk meħtieġ, taħt id-direzzjoni ta' periti li jinħatru għalhekk.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 239/2005,

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. is-soċjetà attriċi ma għandhiex *locus standi* sabiex tmexxi b'din il-kawża għax ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejnha u s-soċjetà konvenuta;
2. ma sarx spoll mis-soċjetà konvenuta għax, kontra dak li tgħid l-attriċi, l-aċċess ħieles ma ġiex miċħud jew imxekkel indebitament mis-soċjetà attriċi *grece*, mis-soċjetà konvenuta; u
3. l-azzjoni ma saritx fiż-żmien li jrid l-art. 535(1) tal-Kodiċi Ċivili; b'nota tat-22 ta' Novembru 2005¹ is-soċjetà konvenuta irtirat din l-eċċezzjoni.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Iż-żewġ partijiet imexxu stabbilimenti kummerċjali — *casino* fil-każ ta' l-attriċi u lukanda fil-każ tal-konvenuta — li qegħdin qrib ħafna ta' xulxin fl-inħawi magħrufa bħala d-*Dragonara* f'San Ġiljan. L-aċċess għall-*casino* ta' l-attriċi huwa permezz ta' triq — il-*Casino Driveway* — li tgħaddi minn fuq art tal-konvenuta. Ma huwiex kontestat, iżda, illi l-attriċi kienet *de facto* tgawdi jedd ta' mogħdija bil-vetturi għall-impjegati u għall-klijenti tagħha minn fuq din id-*driveway*.

Minn din id-*driveway* kienu jgħaddu bla xkiel ta' xejn impjegati u klijenti taż-żewġ partijiet, iżda kienu jgħaddu wkoll nies illi la kienu impjegati u lanqas klijenti, kienu jħallu l-vettura fil-*car parks* tal-partijiet — u hekk jieħdu

¹ Fol. 68.

postijiet li kienu maħsuba għall-klijenti — u jmorru jiddevertu fi stabbilimenti ta' terzi bla ma jhallu ebda qligħ lill-partijiet.

Dan dejjaq lis-soċjetà konvenuta li dehrilha għalhekk li kellha tagħmel xi forma ta' kontroll fuq min jidhol mid-*driveway*. Dan għamlitu billi, fil-bidu ta' Diċembru ta' l-2004, waqqfet *barrier* fid-daħla għad-*driveway*; kull min iġaddi minn dak il-*barrier* jingħatalu biljett u dan il-biljett, meta jiġi biex joħroġ, kellu jiġi stampat mis-soċjetà konvenuta, jekk ikun klijent tagħha, jew mill-attriċi jekk ikun klijent ta' din. Min la kien klijent ta' waħda u lanqas ta' l-oħra, u għalhekk ma kellux min jistampalu l-biljett, kellu jhallas biex jiṭhalla joħroġ.

Dan l-arranġament ma għoġobx lis-soċjetà attriċi u l-partijiet bdew jiṭhaddtu biex isibu soluzzjoni. Is-soċjetà konvenuta offriet lill-attriċi li tagħtiha numru ta' *priority passes* — xi għoxrin — għad-dirigenti għoljin tagħha. Dawn il-*passes* kienu jippermettu lil min ikollu wieħed illi jidhol u joħroġ bla ma jkollu jieṅu biljett u jistampah. L-attriċi ma aċċettatx għax riedet *pass* bħal dak għall-impjegati tagħha kollha.

Is-soċjetà konvenuta fuq talba' ta' l-attriċi bdiet tħalli l-*barrier* miftuh sakemm jintlaṅhaq ftehim bejniethom u kulhadd reġa' seta' jidhol u joħroġ bħal qabel. Meta iżda rat illi t-taṅditiet ma kienu sejr in iwasslu mkien il-konvenuta minjeddha reġgħet bdiet tħaddem il-*barrier* mill-1 ta' Frar 2005. Fil-11 ta' Marzu 2005, imbagħad, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża tallum.

Qabel ma nidhlu fil-meritu ta' l-azzjoni ta' spoll, inqisu l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta li tgħid illi l-attriċi ma għandhiex legittimazzjoni attiva biex tmexxi b'din il-kawża "għax ma hemmx relazzjoni ġuridika bejn is-soċjetà attriċi u dik konvenuta".

L-azzjoni ta' spoll ma hix azzjoni *ex contractu* iżda hija azzjoni *ex delicto*, fuq fatt illeċitu. L-attriċi qiegħda tgħid illi l-konvenuta għamlet fatt illeċitu meta, *b'vie di fatto*, bit-tqegħid ta' *barrier*, xekklitha fit-tgawdija ħielsa tal-moġhdija. Ma huwiex kontestat illi kienet is-soċjeta konvenuta li tellgħet il-*barrier* illi l-attriċi tgħid illi kien il-fatt illeċitu li fuqu hija mibnija l-kawża. Għalhekk l-azzjoni saret sew kontra s-soċjeta konvenuta, u l-ewwel

eċċezzjoni — li, fil-fehma tal-qorti, hija x'aktarx fiergħa —
hija miċħuda.

Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tal-kawża.

Mit-tliet elementi meħtieġa biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll — *possedissee, spoliatum fuisse, infra bimestre deduxisse* — huwa kontestat biss l-element ta' *spoliatum fuisse* billi l-konvenuta qiegħed tiċħad illi b'dak li għamlet naqqset b'xi mod it-tgawdija li kellha l-attriċi. Dwar l-elementi l-oħra, rajna illi ma huwiex kontestat illi l-attriċi kellha t-tgawdija *de facto* tal-jedd illi l-impjegati u l-klijenti tagħha jgħaddu mid-*driveway* — u din it-tgawdija *de facto* hija biżżejjed għall-għanijiet tal-kawża ta' spoll — u illi l-konvenuta irtirat l-eċċezzjoni tagħha li l-azzjoni saret wara x-xahrejn li tagħti l-liġi.

Naraw mela jekk kienx hemm spoll.

Ikun hemm spoll meta l-konvenut, *per vie di fatto* u kontra r-rieda ta' l-attur, jibdel stat ta' fatt u b'hekk jew iċaħħad għal kollox lill-attur mit-tgawdija li kellu jew inaqqaslu jew ixekkillu dik it-tgawdija. Fil-każ tallum, ffit jista' jkun hemm dubju illi l-għemil tas-soċjeta konvenuta kellu dak l-effett.

Fil-fatt, waqt illi, qabel, l-impjegati ta' l-attriċi u l-klijenti tagħha setgħu jgħaddu bla xkiel, wara li sar il-*barrier* id-dhul u l-ħruġ ma baqax daqshekk sempliċi. Waqt is-smiġħ tal-kawża ssem mew episodji meta kien hemm min daħal bla ma ħa biljett għax sab il-*barrier* miftuħ, u meta mbagħad ġie biex joħroġ sabu magħluq u ma kellux biljett u, naturalment, wisq inqas ma kellu biljett stampat, u episodji meta kien hemm min tilef il-biljett jew nesa jistampah jew kellu biljett stampat ħażin. Tassew illi dan jista' jitqies inkonvenjent żgħir li bi ffit ta' *buona volontà* jista' faċilment jintgħeleb; madankollu, xorta jibqa' konsegwenza ta' bdil fi stat ta' fatt magħmul kontra r-rieda ta' l-attriċi.

Waqt it-trattazzjoni orali s-soċjetà konvenuta qalet illi għal dan l-inkonvenjent is-soċjetà attriċi *imputet sibi* għax wriet nuqqas ta' ko-operazzjoni meta ma għamlitx dak li kellha tagħmel biex tinsisti ma' l-impjegati tagħha biex iħaddmu sew is-sistema l-ġdid. Iżda s-soċjeta attriċi ma kellha ebda obbligu li tibdel xi parti mill-*modus operandi* tagħha biex takkommoda lill-konvenuta. Barra minn hekk, ukoll jekk l-attriċi tista' forsi timponi sistemi ġodda fuq l-impjegati tagħha, ma tistax tagħmel l-istess mal-klijenti:

Kopja Informali ta' Sentenza

jekk klijent jitnaffar, jista' jagħzel li jmur jinfoq flusu x'imkien ieħor.

Il-qorti għalhekk issib illi tassew illi bl-għemil tagħha is-soċjetà konvenuta xekklet lill-attriċi fit-tgawdija li kellha qabel u għalhekk għamlet spoll kontra tagħha. Għal din ir-raġuni taqta' l-kawża billi tilqa' t-talbiet tas-soċjetà attriċi u tikkundanna lill-konvenuta tneħħi l-*barrier* li qiegħdet fil-*Casino Driveway*. Billi l-konvenuta ġà kienet neħħiet il-*barrier* waqt is-smiġġ tal-kawża, ma huwiex meħtieġ provvediment fuq it-tielet talba.

L-ispejjeż kollha tal-kawża għandha tħallashom is-soċjetà konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----