PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 30 ta' Novembru 2001

Numru

Citaz. numru: 978/96 M1 NA

Louis Tabone in rapprezentanza ta' The Burlington Limited

vs

Winston Carbone in rappresentanza ta' Everest Contractors Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta' attrici fil-25 ta' Marzu 1996 fejn ippremettiet illi:

"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*;

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

Illi dana jikkostitwixxi spoll;

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 li din il-Qorti:

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 li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghha, il-lista tax-xhieda w id-dokumenti minnha esebiti.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta tal-25 ta' Settembru 1996 fejn eccepiet illi:

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-esercizzju 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 taghha w il-lista tax-xhieda.

Fis-seduta tat-3 ta' Dicembru 1996 il-Qorti nnominat lill-Assistenta Gudizzjarja Dottoressa Monica Borg Galea biex tigbor il-provi.

Hija zammet diversi seduti li l-maggior parti taghhom kienu rilevanti bix-xhieda ta' Winston Carbone ghan-nom tas-socjeta' konvenuta u Louis Tabone ghas-socjeta' attrici, liema zewg persuni xehdu wkoll fl-access li gie mizmum fit-8 ta' Lulju 1998.

Il-kawza giet finalment trattata fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2000 u differita ghas-sentenza, liema sentenza sejra, almenu parzjalment, tinghata llum.

Ikkunsidrat:-

Illi l-pretensjonijiet attrici huma duplici. L-ewwel tlett talbiet huma bbazati fuq l-*actio spolii* fir-rigward ta' spoll allegatament kommess mis-socjeta' konvenuta "in kwantu ddistrugga l-ufficcju li kien sitwat fl-Intermediate Floor tal-Burlington Complex, Paceville". Ir-raba', hames u sitt talbiet invece jirrigwardaw il-ksur tat-tarag li allegatament sar mis-socjeta' konvenuta liema tarag jaghti mill-*ground floor* ghall-

intermediate floor tal-kumpless fuq imsemmi liema ksur, issostni s-socjeta' attrici, sar b'abbuz tad-drittijiet taghha ta' uzu ta' l-istess tarag minnha u mill-klienti taghha. Huwa ovvju li l-elementi taz-zewg azzjonijiet huma, sew mil-lat legali, sew minn dak fattwali, differenti u sejrin jigu ghalhekk ezaminati mill-Qorti separatament. Il-Qorti pero' tistqarr mill-bidu illi biex proprju ssir gustizzja mal-partijiet ma hassitx li setghet tasal ghall-konkluzzjoni finali dwar it-tieni sett ta' talbiet u apparti ghalhekk minn xi osservazzjonijiet li sejra taghmel aktar 'il quddiem f'dan ir-rigward din is-sentenza sejra tkun biss wahda parzjali peress illi dan huwa proprju wiehed mill-ftit kazijiet fejn, fil-fehma taghha, huwa essenzjali ghaliha li jsir access fil-fond in kwistjoni biex il-materja tkun korrettement u gustament indirizzata. Mill-banda l-ohra r-Regoli tal-Qorti jirrikjedu illi kawzi ta' spoll jinghataw preferenza u dan wassal lill-Qorti biex tiddeciedi l-ewwel parti ta' din il-kawza li giet proposta fl-1996 u li ilha differita ghas-sentenza 'l fuq minn sena.

Ikkunsidrat:-

Illi r-raguni socjali ewlenija li tiggustifika l-*actio spolii* hu biex tigi evitata r-*ragion fattasi*. Il-legislatur ried jipprojbixxi min

jiehu l-ligi f'idejh u fassal provvedimenti biex igieghal lil min jippretendi li ghandu xi drittijiet li jirrikorri ghal mezzi provduti fl-istess ligi flok li jaqbad u jmexxi kif jidhirlu u minn jeddu. Hija ghalhekk azzjoni li qed tipprotegi l-*istatus quo*, dik tal-pussess, anzi anke dik tal-mera detenzjoni u li ccahhad kwalunkwe diskussjoni ohra sakemm id-detenzjoni spoljata ma tkunx giet ghal kollox reintegrata. Huwa ghalhekk illi, kif rikonoxxut fil-gurisprudenza taghna, illi din l-azzjoni tista' tirnexxi anke meta proposta mid-detentur kontra s-sid jew kontra min ikollu xi dritt rejali jew personali iehor (bhal ma, per ezempju, l-inkwilin) fl-istess waqt illi reintegrata d-detenzjoni tkun tista' tigi proposta kwalunkwe azzjoni ohra fil-petitorja li jista' jkollha, u ta' spiss ikollha, ezitu differenti mill-ezitu ta' l-*actio possessoria*. Di piu' huwa wkoll rikonoxxut illi z-zmien ta' xahrejn li jissemma fl-Artikolu 535 (1) tal-Kodici Civili huwa zmien perentorju li jghaddi minn meta tigi ddisturbata d-detenzjoni u mhux minn meta d-detentur ikun induna bl-ispoll.

Ikkunsidrat:-

Issa ezami tal-provi prodotti f'din il-kawza fir-rigward ta' din il-materja fil-parametri tal-principji fuq enuncjati u tal-principju l-iehor li min jallega jrid jipprova jwasslu lill-Qorti ghall-

konkluzzjoni illi jirrizulta ppruvat mid-Dokument "A" esebit a fol. 5 tal-process u minn provi ohra illi s-socjeta' attrici ghandha dritt fil-meritu ghall-ufficcju in kwistjoni b'titolu ta' kera. Jirrizulta pero' illi, dan nonostante, hija ma kellhiex id-detenzjoni ta' dan l-ufficcju fiz-zmien ta' l-allegat spoll da parti tas-socjeta' konvenuta hlief forsi ghall-access ghall-metres illi jinstabu f'dan l-ambjent (ara partikolarment il-provi mressqa quddiem l-Assistenta Gudizzjarja fis-seduti tat-12 ta' Marzu u 5 ta' Mejju 1997 u 21 ta' April 1998). Ghall-kuntrarju jidher illi l-istess detenzjoni kienet f'idejn is-socjeta' konvenuta u dan apparti mill-fatt kellhiex dritt ghal tali detenzjoni u huwiex minnu li gie miftiehem bejn il-partijiet illi l-ispazju li kellu jintuza bhala ufficcju gie sostitwit bi spazju iehor flok dak stipulat fl-iskrittura tal-31 ta' Ottubru 1986.

Dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu lill-Qorti biex tichad l-ewwel tlett talbiet attrici hlief li fi zmien xahar millum is-socjeta' konvenuta ghandha tassigura illi l-ambjent fejn hemm il-*metres* komuni ghandu jkun accessibbli ghas-socjeta' attrici li hija ntitolata hija stess tassigura dan l-access jekk iz-zmien hawn fuq moghti jghaddi inutilment. Jibqa' riservat favur is-socjeta' attrici kwalunkwe azzjoni spettanti lilhom skond il-ligi fil-meritu.

Ikkunsidrat:-

Illi fir-rigward tat-talbiet l-ohra jirrizulta mid-dokumenti esebiti illi s-socjeta' attrici kellha dritt ta' access "*from the common entrance of the said block*" mill-*ground floor* ghall-*intermediate floor*. Minkejja d-diversi pjanti u dokumenti esebiti pero' l-Qorti tistqarr illi ma kenitx f'posizzjoni tiddetermina jekk dan id-dritt ta' access kellux jigi ezercitat minn fejn is-socjeta' konvenuta rrimoviet it-tarag (li bhala fatt huwa minnha ammess) jew minn band'ohra u dan peress illi x-xhieda moghtija fir-rigward hija pjuttost konfliggenti. Il-Qorti ghalhekk hasset illi kellu jinzamm access fil-presenza tal-partijiet qabel ma din il-materja tigi finalment deciza, liema access ghandu jinzamm fis-27 ta' Dicembru 2001 fl-10.00 a.m.

L-ispejjes huma riservati ghall-gudizzju finali.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.