# QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

## Im]allef

## Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

**Seduta ta' nhar il-{img]a 8 ta' Frar 2002**

**Numru 9**

**~itazzjoni 2384/1998**

***Alexandra Developments Limited***

***versus***

***Alex Limited* u Alex Scudamore**

F'din il-kaw\a is-so`jetà attri`i qieg]da titlob illi l-konvenuti jne]]u minn fuq proprjetà tag]ha apparat ta' *air conditioning* li tqieg]ed hemm b'tolleranza tag]ha.

I`-`itazzjoni tg]id illi s-so`jetà attri`i kienet kisbet l-artja tal-blokk ta' ]ames appartamenti bl-isem *La Spinola Court*, fi Triq Spinola, San {iljan, bis-sa]]a ta' kuntratt tad-9 ta' Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Xi \mien wara s-so`jetà attri`i kienet ]alliet lil terzi illi, b'titolu ta' tolleranza biss, jinqdew personalment b'parti mill-bejt u mill-arja tal-blokk biex iqieg]du *air conditioning units* g]all-fond kummer`jali li dawn it-terzi persuni kellhom fil-pjan terran

tal-blokk. Dan sar bil-patt illi dawn it-terzi jieqfu jinqdew bil-bejt u bl-arja, u j]alluhom battâla, kif u meta hekk tidde`iedi l-attri`i.

{ara illi dawn it-terzi persuni `edew in-negozju lill-konvenuti tallum, u g]alhekk ma baqg]ux jinqdew bil-bejt u l-arja ta' l-attri`i, u minflokom bdew jinqdew il-konvenuti billi j\ommu l-istess *air conditioning units*, i\da ming]ajr il-kunsens ta' l-attri`i.

G]alkemm l-attri`i sej]itilhom kemm-il darba biex ine]]u l-*air conditioning units* u biex ma jkomplux jinqdew bil-bejt u l-arja tag]ha, il-konvenuti baqg]u ma g]amlux dak li riedet l-attri`i u baqg]u jinqdew bi proprjetà ta' l-attri`i g]alkemm ma g]andhom ebda jedd jew titolu. Is-so`jetà attri`i g]alhekk fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuti, jew xi ]add minnhom, qeg]din jag]mlu u\u minn proprjetà ta' l-attri`i ming]ajr il-kunsens tag]ha;

2. tg]id illi l-istess konvenuti qeg]din jinqdew bil-bejt u bl-arja ta' l-appartamenti *La Spinola Court*, fi Triq Spinola, San {iljan ming]ajr jedd jew titolu li jiswa fil-li[i;

3. g]alhekk tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom qieg]ed jinqeda bi proprjetà ta' l-attri`i, sabiex fi \mien qasir li jing]atalhom ine]]u l-*air conditioning units* minn fuq il-bejt u l-arja ta' l-attri`i, u jer[g]u jqieg]du l-bejt fl-istat kif kien qabel it-tqeg]id ta' dawk il-*units*; u

4. jekk il-konvenuti ma jag]mlux dak li tordna l-qorti fi\-\mien li tag]tihom, tag]ti lill-attri`i s-setg]a li tag]mel hi x-xog]lijiet me]tie[a, u j]allsu l-ispejje\ il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' mandat kawtelatorju t'inibizzjoni ippre\entat flimkien ma`-`itazzjoni.

Il-konvenut Alex Scudamore ressaq l-e``ezzjoni illi hu ma hu qieg]ed jag]mel ebda u\u mill-bejt ta' l-attri`i u ma g]andu ebda relazzjoni mag]ha; g]alhekk g]andu jin]eles mill-]arsien tal-[udizzju.

Is-so`jetà konvenuta *Alex Limited* ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. it-trasferiment imsemmi fi`-`itazzjoni (fejn ing]ad illi terzi persuni `edew in-negozju lill-konvenuti tallum) sar bi trasferiment ta' ishma f'so`jetà u mhux bi trasferiment ta' negozju; is-so`jetà li mag]ha l-attri`i kienet g]amlet il-ftehim amalgamat mas-so`jetà konvenuta u g]alhekk, g]all-g]anijiet kollha tal-li[i, il-ftehim ma jitqiesx li sar ma' terzi i\da mas-so`jetà konvenuta; it-talbiet mag]mula fi`-`itazzjoni g]alhekk ma j\ommux fuq il-premessi; u
2. il-ftehim ma kienx ta' tolleranza, kif tg]id i`-`itazzjoni, i\da sakemm ikun hemm b\onn.

Il-fatti ta' dan il-ka\ [raw hekk:

Is-so`jetà attri`i hija s-sidt tal-bejt u ta' l-arja tal-korp t'appartamenti bl-isem *La Spinola Court*, fi Triq Spinola, San {iljan, waqt li s-so`jetà *Taormina Catering Limited* kellha appartament fil-pjan terran ta' l-istess korp li kienet tikrih lis-so`jetà *Porky's Limited* li kienet tmexxi *restaurant* f'dak l-appartament. Billi l-Avukat Joseph J. Vella kellu interess indirett f'*Taormina Catering Limited* u f'*Porky's Limited*, u kien ukoll ]abib ma' Joseph Rizzo, direttur tas-so`jetà attri`i, kien talab lis-Sur Rizzo, bi pja`ir, i]alli li xi *air conditioning units* tar-*restaurant* jitqieg]du fuq il-bejt ta' l-attri`i. Is-Sur Rizzo, bi ]biberija ma' l-Avukat Vella, ta l-permess me]tie[ f'isem l-attri`i. G]alkemm t]ejja ftehim bil-miktub, dan qatt ma [ie iffirmat, i\da l-qorti hija sodisfatta, mix-xiehda kemm ta' Joseph Rizzo kif ukoll ta' l-Avukat Vella, illi l-permess ing]ata b'tolleranza, u g]alhekk seta' jitne]]a *ad nutum* mill-attri`i. G]al din ir-ra[uni, it-tieni e``ezzjoni tas-so`jetà konvenuta ma tistax tintlaqa' u hija mi`]uda.

Xi \mien wara s-sidien tas-so`jetajiet *Taormina Catering Limited* u *Porky's Limited* bieg]u l-ishma, u dawn i\-\ew[ so`jetajiet [ew amalgamati ma' so`jetà o]ra, *Alex Limited*, il-konvenuta. G]alkemm il-persuna legali baqg]et l-istess, il-persuni fi\i`i li jmexxu n-negozju nbidlu, u l-attri`i ma baqg]etx kuntenta li l-*air conditioning units* jibqg]u fuq il-bejt tag]ha.

Billi, fil-fehma tal-qorti, il-ftehim biex l-*air conditioning units* jitqieg]du u jin\ammu fuq il-bejt ta' l-attri`i kien ftehim ta' tolleranza, il-kwistjoni f'din il-kaw\a hija essenzjalment wa]da teknika biss, *i.e.* jekk it-talbiet jistg]ux jintlaqg]u meta huma mibnija fuq premessa li l-proprjetà li kienet tgawdi minn dawk il-*units* inbieg]et minn terzi, li mag]hom sar il-ftehim, lill-konvenuta, li mag]ha ma sarx ftehim.

Fil-fehma tal-qorti, g]alkemm huwa minnu illi l-premessi ta`-`itazzjoni, fejn ig]idu illi sar bejg] ta' l-immobbli lil terzi, huma ]\iena, madankollu dan ma hux relevanti g]all-g]anijiet tal-kaw\a. Li kieku s-so`jetà konvenuta kellha dritt personali li \\omm il-*units* fuq il-bejt ta' l-attri`i, u dan id-dritt ma setg]etx i``edih lil terzi, il-kwistjoni jekk sarx trasferiment jew jekk is-sidt baqg]etx l-istess persuna kienet tkun determinanti g]all-e\itu tal-kaw\a. Rajna i\da li l-ftehim kien wie]ed ta' tolleranza li s-so`jetà attri`i setg]et te]odha lura ukoll jekk ma jkun sar ebda trasferiment.

G]alhekk, lanqas l-ewwel e``ezzjoni tas-so`jetà konvenuta ma tista' tintlaqa'.

Il-konvenut l-ie]or Alex Scudamore *proprio* ma g]andux interess personali fil-kaw\a, g]ax hija s-so`jetà konvenuta u mhux Alex Scudamore li qieg]da \\omm l-*air conditioning units* fuq il-bejt ta' l-attri`i. G]alhekk l-e``ezzjoni ta' Alex Scudamore g]andha tintlaqa'.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li te]les lill-konvenut Alex Scudamore mill-]arsien tal-[udizzju, tilqa' t-talbiet ta' l-attri`i safejn mag]mula

kontra s-so`jetà *Alex Limited*: tg]id illi s-so`jetà konvenuta qieg]da tinqeda bil-bejt u l-arja fuq *La Spinola Court*, fi Triq Spinola, San {iljan ming]ajr titolu u tikkundannaha sabiex, sa xahrejn millum, tne]]i minn fuq il-bejt u l-arja ta' l-attri`i l-*air conditioning units* u s-sodda u t-travi li fuqhom qeg]din jistrie]u dawn il-*units*, u ter[a' t]alli l-bejt fl-istess stat li kien qabel ma tqieg]du dawk il-*units*. Jekk il-konvonuta tonqos milli tag]mel dan fi\-\mien li ng]atalha, il-qorti tag]ti lill-attri`i s-setg]a li tqabbad hi lil min jag]mel ix-xog]lijiet me]tie[a, ta]t id-direzzjoni ta' l-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti li qieg]ed jin]atar g]alhekk, u tikkundanna lill-konvenuta t]allas l-ispejje\ relativi, b'dan illi, qabel ma tibda x-xog]lijiet, l-attri`i g]andha b'rikors titlob l-approvazzjoni ta' stima preventiva li g]andha tissottometti lill-qorti.

L-ispejje\ tal-konvenut Alex Scudamore g]andha t]allashom is-so`jetà attri`i; l-ispejje\ l-o]rajn kollha g]andha t]allashom is-so`jetà konvenuta *Alex Limited*.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.