



**QORTI ĊIVILI  
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF  
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2019

Rikors Maħluf Numru 931/2014 LM

**GO p.l.c.**

**vs.**

**Natalino Zammit (K.I. Numru 104262M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fl-24 ta' Ottubru, 2014 minn Dr Francis Galea Salamone (ID 533371M) in rappreżentanza tas-soċjetà attriċi **GO p.l.c.**, (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), kif debitament awtorizzat u maħluf minnu stess li jgħid kif ġej:

- 1. Illi b'att pubbliku tal-11 t'Ottubru, 2013 in atti Nutar Pierre Attard, il-kumpannija rikorrenti Go p.l.c. akkwistat mingħand Carmel u Evelyn konjugi Attard l-appartament numru wieħed (1), fi blokk ta' appartamenti bl-isem 'Summer Breeze Apartments', fi Triq l-Imħar, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar (Dok. G1);*

2. *Illi GO p.l.c. xtrat l-appartament bl-intenzjoni li fih tarma Telecommunications POP site, cioè sit fejn jitqiegħed apparat ta' informatika illi jiffaċilita l-għoti ta' servizz ta' high speed broadband internet u IPTV fl-inħawi. GO p.l.c. investiet f'apparat u f'dan is-sit bil-ħsieb li ttejjeb is-servizz ta' broadband offert minnha fil-Qawra kif ukoll testendi s-servizz ta' IPTV lill-klijenti residenti fil-Qawra għax bħalissa dan is-servizz ma huwiex teknikament possibbli li jiġi offrut f'din iż-żona;*
3. *Illi ta' min jgħid illi qabel ma xtrat l-appartament (senjatament fil-11 ta' Marzu, 2013), GO p.l.c. applikat mal-Awtorità għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) għal change of use from residential to technical use for telecommunications equipment; internal alterations to adapt to the technical requirements of the telecommunications equipment (P.A. 01858/2013) (Estratt mis-sit tal-MEPA esebit bħala Dok. G2). Għal din l-applikazzjoni ma kien hemm ebda objector però għal kull buon fini jingħad illi GO p.l.c. intalbet mill-MEPA sabiex tipprovdidi dokumenti li juru li l-użu tal-fond ma kienx se joħloq inkonvenjent (bħal ħsejjes) għal residenti taż-żona. Il-konvenju li daħlet fih GO p.l.c. rigward il-proprjetà kien suġġett għall-kundizzjoni li l-permess jiġi approvat;*
4. *Illi l-permess ġie eventwalment approvat waqt seduta tad-9 t'Ottubru, 2013 u, ġialadarba ħareġ il-permess, il-partijiet addivjenew għall-kuntratt li ġie ffirmat jumejn wara, cioè fil-11 t'Ottubru, 2013;*
5. *Illi fil-kuntratt t'akkwist datat 20 t'Awwissu, 1991 li bih kienu akkwistaw l-appartament il-vendituri Attard, kien intqal kif ġej:*

*Il-kumpratur jobbliga ruħu li l-imsemmi appartament numru wieħed (1) ma jiġix użat għal skop ta' negozju imma jiġi wżat biss għal skop residenzjali, b'dana li jista' jiġi wkoll mikri kemm bħala short let kif ukoll bħala long let. Bħala garanzija li l-kompratur jonora dana l-obbligu huwa qiegħed jagħti a favur il-kumpanija IMA Trading Company Limited (bħala sid tal-appartament numru tnejn sovrappost) li taċċetta, ipoteka speċjali sal-ammont ta' tnax-il elf u disa' mitt Lira Maltija (LM12,900) fuq l-appartament mixtri permezz ta' dana l-att.*
6. *Illi fl-att t'akkwist ta' GO p.l.c. tal-11 t'Ottubru, 2013, dehret JEM Investments Limited, li fiha kienet ġiet amalgamata IMA Trading Company Limited u li għadha s'issa proprjetarja tal-appartament numru 2. L-istess JEM Investments Limited tat il-permess esplicitu tagħha sabiex GO p.l.c. tuża l-appartament mixtri minnha bħala Telecommunications POP site;*
7. *Illi ġara illi xi xhur wara l-akkwist tal-appartament minn GO p.l.c., meta ormai kien ġa nextara l-apparat u bdew ix-xogħlijiet biex il-fond jibda jintuża bħala Telecommunications POP site ai termini tal-permess tal-MEPA, l-intimat Natalino*

*Zammit qua sid tal-appartament numru 3 beda jvanta pretensjonijiet li l-appartament tiegħu jgawdi servitù fis-sens li l-appartament 1 mixtri mir-rikorrenti GO p.l.c. ma setax jintuża għajr bħala residenza;*

- 8. Illi wara laqgħa bejn il-konsulent legali tiegħu u uffiċjali tal-GO p.l.c., l-intimat Zammit tramite l-avukat tiegħu għadda lil GO p.l.c. kopja ta' xi kuntratti li allegatament isostnu l-pretensjonijiet tiegħu. Fil-verità però, kull ma rriżulta minn dawn id-dokumenti kien illi fil-kuntratt tal-4 t'April, 1991, li bih akkwista l-appartament numru 3 il-predeċessur fit-titolu ta' Natalino Zammit, kienet saret dikjarazzjoni unilaterali mill-venditur Charles Muscat li l-appartamenti fil-blokk se jintużaw biss għal skopijiet residenzjali; Inoltre, jirriżulta illi fin-nota tal-insinwa tal-istess kuntratt (riċerki annessi bħala faxxikolu Dok. G3) ma hemm ebda referenza għall-allegata servitù;*
- 9. Illi inoltre, lir-rikorrenti GO p.l.c. sussegwentement irriżultatli li fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimat ma kien hemm assolutament ebda referenza għal din l-allegata servitù (Dok. G4);*
- 10. Illi madanakollu, b'ittra legali tad-29 ta' Mejju, 2014, mibgħuta minn GO p.l.c. lir-rikorrenti (sic), dan ġie mistieden sabiex jekk għandu xi dokumentazzjoni ulterjuri li ssostni l-pożizzjoni tiegħu jibgħatha biex tiġi kkunsidrata (Dok. G5);*
- 11. Illi l-esponenti GO p.l.c. ma rċeviet ebda dokumenti oħra mingħand l-intimat, u sadattant kompliet bix-xogħlijiet hekk kif kienu approvati mill-MEPA;*
- 12. Illi fil-15 ta' Lulju, 2014 l-intimat ippreżenta ittra uffiċjali kontra GO p.l.c. li fiha reġa' sostna l-pretensjonijiet tiegħu (Dok. G6). Fis-6 t'Awwissu, 2014 imbagħad ippreżenta mandat t'inibizzjoni li bih talab li GO p.l.c. tiġi inibita 'milli tagħmel kwalsiasi użu ta' natura kummerċjali fil-fond ... u b'mod partikolari milli jkomplu b'xogħlijiet intizi sabiex isir Telecommunication POP site ġewwa l-istess fond u milli jippermettu lil terzi jagħmlu l-istess użu jew iwettqu l-istess xogħlijiet' (Dok. G7);*
- 13. Illi fil-mori tas-smiġħ tal-mandat, u senjatament fis-27 ta' Awwissu, 2014, sar att allegatament 'ta' kjarifika' bejn l-intimat Natalino Zammit u t-Tabib Dr Carmelo Delicata, li kien bieġhlu l-appartament numru 3, li bih iddikjaraw illi l-frazi 'bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu' fil-kuntratt t'akkwist ta' Zammit kellha tinftiehem illi tinkorpora l-allegata servitù li l-fond jintuża għal skopijiet residenzjali (Dok. G8);*
- 14. Illi dan kompla jikkonferma l-pożizzjoni tar-rikorrenti GO p.l.c. fis-sens li fil-kuntratt t'akkwist ta' Zammit u l-insinwa relattiva ma kien hemm ebda ħjiel tas-servitù li qiegħda issa tiġi pretiża;*

15. *Illi minkejja dan il-Qorti fuq bażi prima facie laqgħet it-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni b'dan li preżentement l-esponenti hija inibita milli tagħmel aktar xogħlijiet u/jew tagħmel użu mill-fond minnha akkwistat;*
16. *Illi bħala riżultat tal-mandat ta' Natalino Zammit ir-rikorrenti sofriet danni sostanzjali, konsistenti mhux biss fl-akkwist ta' proprjetà li issa ma tistax tintuża għar-raġuni li għaliha ntrax, iżda wkoll fi spejjeż ta' xogħol strutturali estensiv, ducts fit-toroq biex jiġi kkreat aċċess sa dan is-sit għall-infrastruttura ta' wires, t'akkwist u installazzjoni ta' apparat u diversi xogħlijiet oħra li kollha saru għalxejn għax huma xogħlijiet speċifiċi għal dan il-post;*
17. *Illi r-rikorrenti qiegħda tikkontesta t-talbiet u l-pretensjonijiet ta' Natalino Zammit fil-kawża dwar il-mertu li ntavola l-istess Zammit u li tinsab pendenti quddiem din il-Qorti (828/2014 AE). Madanakollu, ir-rikorrenti GO p.l.c. iżżid tgħid illi irrispettivament mill-fatt jekk Zammit għandux raġun fil-mertu, Zammit irrenda ruħu responsabbli għad-danni fil-konfront tagħha għas-segwenti raġunijiet:*
- *Ex admissis, il-kuntratt t'akkwist tiegħu l-intimat kellu żball fis-sens li l-kuntratt ma kienx jindika s-servitù u/jew dritt li issa qed jinwoka, tant li kellu jiġi ppubblikat 'att ta' kjarifika'. Għalhekk kien impossibbli għar-rikorrenti li, qabel ma tixtri l-proprjetà, tiddetermina li Zammit seta' kellu xi jedd jew imqar pretensjoni;*
  - *Lanqas ma jirriżulta li tali jedd jew pretensjoni ġie indikat f'nota t'insinwa u għalhekk ma seta' qatt jirriżulta minn riċerki;*
  - *GO p.l.c. applikat għal permess għal żvilupp li għalih Natalino Zammit għażel li ma joġġezzjonax; kieku saret oġġezzjoni f'hinha, GO plc kien tal-anqas ikollha pre-avviż tal-pretensjonijiet ta' Zammit;*
  - *Minflok, Zammit stenna sakemm ix-xogħlijiet kienu fi stadju avanzat biex imbagħad intavola mandat t'inibizzjoni proprju bl-iskop li jwaqqaf xogħlijiet mhux biss mibdija imma ġia avanzati;*
18. *Illi apparti l-prezz tal-akkwist tal-proprjetà, id-danni sofferti mir-rikorrenti GO p.l.c. jammontaw għal tal-anqas mija u ħamsa u sittin elf Euro (€165,000) li jikkonsistu kif ġej:*
- *Xogħlijiet strutturali fl-appartament - €66,000;*
  - *Bini ta' cable duct route li twassal sal-binja - €24,000;*
  - *Finishes inkluż xogħol tal-elettriku u soundproofing - €32,000;*

- *Xogħlijiet li jassiguraw safety tas-sit, bħal fire detection systems - €43,000*

*Ir-rikorrenzi qed tannetti bħala faxxikolu Dok. G9 prospett ta' danni.*

19. *Illi d-danni indikati ma jinkludux danni oħra dovuti jew li jistgħu isiru dovuti fil-futur, inkluż il-valur tal-fond mixtri, spejjeż għal servizzi t'arkitetti, spejjeż relatati mal-proċess quddiem il-MEPA u spejjeż relatati mal-akkwist tal-proprjetà u telf ta' profitti;*

20. *Illi għalkemm debitament interpellat b'ittra uffiċjali tal-5 ta' Settembru, 2014 (Dok. G10) sabiex jipprovi garanzija għal tali danni, l-intimat naqas li jagħmel dan u għalhekk qiegħda ssir din il-kawża;*

*Għaldaqstant, il-kumpanija rikorrenzi umilment titlob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti jogħgħobha:*

- (i) *Tiddikjara li l-intimat irrenda ruħu responsabbli għad-danni fil-konfront tar-rikorrenzi għar-raġunijiet spjegati f'dan ir-rikors;*
- (ii) *Tiddikjara illi d-danni msemmija jinkludu s-somma minima ta' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€165,000), jew somma verjuri, valur ta' xogħlijiet li laħqu saru minn GO p.l.c. sabiex tikkonverti l-fond mixtri minnha f'Telecommunications POP site;*
- (iii) *Tillikwida wkoll danni oħra li jistgħu jkunu dovuti lir-rikorrenzi, okkorrendo bl-għajnuna ta' periti nominandi;*
- (iv) *Tikkundanna lill-intimat iħallas is-somom likwidati minn din l-Onorabbli Qorti in linea mat-tieni u t-tielet talba;*

*Bl-ispejjeż ġudizzjarji, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li qed jiġi pprezentat kontestwalment u bl-imgħaxijiet legali skont il-liġi, kontra l-intimat illi huwa minn issa ingunt għas-subizzjoni.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Natalino Zammit** (K.I. numru 104262 M) (minn issa 'l quddiem "il-konvenut"), li giet ipprezentata fit-28 ta' Novembru, 2014 u maħlufa minnu stess, li biha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, l-esponent qed iqajjem l-eċċezzjoni ta' lis alibi pendens għaliex in segwitu għal mandat ta' inibizzjoni indikat fir-rikors promutur, l-esponent segwa l-istess b'kawża kif ammess mir-rikorrenzi, fl-ismijiet **'Natalino Zammit vs GO***

***p.l.c. u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard'***  
(Rikors Ġuramentat 828/2014 AE, li tittratta l-istess mertu ta' din il-kawża u li l-eżitu ta' din il-kawża jiddependi intrinsikament fuq l-eżitu tal-kawża promossa mill-intimat Zammit;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda intempestiva u kwindi irrita għaliex ir-rikorrenti ma għandhomx żgur f'dan l-istadju dritt ta' azzjoni għal danni meta l-mertu tad-disputa bejn il-partijiet hija s-sugġett ta' kawża pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta u ser tkun tali Qorti li tiddikjara jekk il-pretensjonijiet vantati mill-esponent għandhomx fundament fattwali u ġuridiku u kwindi żgur f'dan l-istadju l-attriċi żgur li ma għandhiex l-interess ġuridiku rikjest sabiex tippromwovi din l-azzjoni;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ġialadarba kif indikat f'paragrafu 20 tar-rikors promotur, ir-rikorrenti pprezentat din il-kawża għaliex skont hi, l-esponent naqas li jagħtiha garanzija għad-danni pretiżi minnha, ir-rikorrenti qatt ma setgħet tippromwovi din l-azzjoni meta kellha rimedju quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni indikat fir-rikors promotur ai termini tal-art. 838A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u naqset milli tuża dak ir-rimedju;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost huwa l-intimat li sofra danni bħala konsegwenza tal-aġir tas-soċjetà attriċi, u dan kif qed jiġi dedott u pretiż fil-kawża intavolata quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet '**Natalino Zammit vs GO p.l.c. u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard'** (Rik. Ġur. Nru. 828/2014 AE) u li għalhekk it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma intiżi biss biex jivvessaw lill-intimat u sabiex b'xi mod jilqgħu għall-azzjoni meħuda mill-intimat esponent;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-intimat mhux responsabbli għal kwalunkwe danni reklamati mis-soċjetà rikorrenti għaliex huwa dejjem mexa fil-parametri li tippermettilu l-liġi, ma mexiex b'mod arbitrarju jew kapriċċuż, u adixxa lil din l-Onorabbli Qorti bl-ilment tiegħu li wara li semgħet liż-żewġ partijiet għoġobha tilqa' t-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti, liema mandat ġie segwit b'kawża sabiex tkun il-Qorti li tistħarreg il-fondatezza tal-pretensjonijiet tiegħu;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li s-soċjetà rikorrenti qed issofri xi danni dawn mhux imputabbli lill-intimat u fi kwalsiasi każ il-

*pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu indirizzati u vvantati fil-konfront tal-aventi kawża tas-soċjetà rikorrenti u min fuq il-kuntratt tal-akkwist tagħha ta x'tifhem li kien qiegħed jagħtiha xi kunsens sabiex tagħmel użu kummerċjali mill-fond li kienet qed takkwista, meta ma kellu l-ebda dritt jagħmel dan;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

***Dikjarazzjoni Ġuramentata ta' Natalino Zammit (ID Numru 104262M) ai termini tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li bil-ġurament jikkonferma li s-segwent i fatti jafhom personalment:***

- 1. Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat l-4 ta' Jannar, 1997, in atti Nutar Dottor Victor John Bisazza, l-intimat sar is-sid tal-appartament numru tlieta (3), fi blokka ta' appartamenti bl-isem 'Summer Breeze', Triq l-Imħar, Qawra, San Pawl il-Baħar;*
- 2. Illi l-iżviluppatur u sid il-blokka, Carmelo Muscat, kien obbliga ruħu illi l-erba' appartamenti formanti l-blokka hawn fuq indikata għandhom jinbiegħu u jintużaw għal skop residenzjali biss;*
- 3. Illi fil-fatt tali servitù u/jew obbligazzjoni kuntrattwali min-naħa tas-sidien kollha tal-appartamenti tal-blokka fuq indikata ta' non-uso għal skopijiet kummerċjali kien a favur l-appartamenti l-oħra kollha tal-blokka (Dok. A);*
- 4. Illi s-soċjetà GO p.l.c. addivjeniet fuq att pubbliku datat 11 ta' Ottubru, 2013 in atti Nutar Pierre Attard, fejn akkwistat mingħand il-konjugi Attard il-fond, l-appartament numru wieħed (1) fi blokk ta' appartamenti bl-isem 'Summer Breeze Apartments', fi Triq l-Imħar, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar;*
- 5. Illi s-soċjetà J.E.M. Investments Limited, dehret fuq l-istess att bħala sid tal-appartament numru tnejn (2) fl-istess blokk tal-appartamenti 'Summer Breeze Apartments' u minkejja s-servitù gravanti fuq l-appartament numru wieħed (1) ta' non-uso għal skopijiet kummerċjali, u/jew l-obbligu kuntrattwali min-naħa tas-sidien kollha tal-appartamenti fil-blokk tal-appartamenti hawn fuq indikat li l-istess proprjetà tintuża esklussivament għal skop residenzjali, ikkonċediet lil GO p.l.c. li tuża l-appartament numru wieħed (1) għal skopijiet kummerċjali b'dan li jekk l-istess GO p.l.c. tittrasferixxi din il-proprjetà, din il-konċessjoni tiġi rexissa ipso jure;*
- 6. Illi mill-ftehim iffirmit bejn is-soċjetà attriċi, J.E.M. Investments u l-konjugi Attard, donnu ngħata x'jifhem li s-servitù u/jew l-obbligazzjoni kuntrattwali min-naħa tas-*

*sidien kollha tal-appartamenti tal-blokka fuq indikata ta' non-uso għal skopijiet kummerċjali gravanti fuq l-appartament numru wieħed (1) kien biss a favur u a benefiċċju tal-appartament numru tnejn (2);*

7. *Illi kif premess mis-soċjetà attriċi fir-rikors promutur, hija akkwistat l-appartament numru wieħed (1) fi blokk ta' appartamenti bl-isem 'Summer Breeze Apartments' fi Triq l-Imħar, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, bl-intenzjoni illi fih tarma 'Telecommunications POP site', meta jirrizulta illi hemm gravanti servitù u/jew obligazzjoni kuntrattwali min-naħa tas-sidien kollha tal-appartamenti tal-blokka fuq indikata ta' non-uso għal skopijiet kummerċjali;*
8. *Illi l-intimat, tramite l-konsulent legali tiegħu kkomunika ma' uffiċjali u konsulenti legali tas-soċjetà attriċi fejn sostna l-pretensjonijiet tiegħu, kif ukoll saħaq li bl-aġir tas-soċjetà attriċi mhux biss ser isofri ksur tad-drittijiet kuntrattwali tiegħu, iżda wkoll ser isofri dannu konsistenti f'deprezzament tal-valur tal-proprjetà tiegħu, kif ukoll dannu konsistenti f'inkonvenjent konsiderevoli naxxenti mill-installazzjoni li s-soċjetà GO p.l.c. trid tagħmel fil-fond in kwistjoni, iżda ma ntlahaq l-ebda ftehim;*
9. *Illi s-soċjetà attriċi, J.E.M. Investments, u l-konjugi Attard ġew interpellati permezz ta' ittra uffiċjali pprezentata nhar il-15 ta' Lulju, 2014, bin-numru 2195/14 (Dok. B) sabiex jiddeżistu minn dan l-aġir doluż u illegali u jaderixxu ma' dak stipulat fil-kuntratti tal-akkwist tal-appartamenti kollha tal-blokk in kwistjoni, kif ukoll sabiex jersqu għal likwidazzjoni ta' danni, iżda baqgħu inadempjenti;*
10. *Illi r-rikorrenti pprezenta mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1195/2014 fl-ismijiet 'Natalino Zammit vs GO p.l.c. et' (Dok. C) fejn talab illi l-intimati jitwaqqfu milli jagħmlu kwalsiasi użu ta' natura kummerċjali fil-fond bin-numru wieħed (1), fil-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Summer Breeze Apartments' fi Triq l-Imħar, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar u b'mod partikolari milli jkomplu b'xogħlijiet intiżi sabiex isir 'telecommunications POP site' ġewwa l-istess fond u milli jippermetti lil terzi jagħmlu l-istess użu jew iwettqu l-istess xogħlijiet;*
11. *Illi permezz ta' digriet datat l-4 ta' Settembru, 2014, (Dok. D) il-Qorti laqgħet (fuq bażi prima facie) it-talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, b'dan illi s-soċjetà GO p.l.c. hija inibita milli tagħmel aktar xogħlijiet u/jew tagħmel użu mill-fond minnha akkwistat;*
12. *Illi fl-istess digriet dwar punt imqajjem mis-soċjetà GO p.l.c. il-Qorti ppronunzjat ruħha bis-segwenti, "Skont il-ġurisprudenza tagħna, il-fatt li l-obbligazzjoni/servitù ma tkunx ġiet reġistrata, ma jneħhi xejn mill-validità tal-istess, basta jkun reġistrat l-att."*



13. *Illi sussegwentement fit-22 ta' Settembru 2014, ġie intavolat quddiem din il-Qorti diversament preseduta r-rikors ġuramentat fl-ismijiet 'Natalino Zammit vs GO p.l.c. u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard' (Rik. Ġur. Nru. 828/2014 AE);*
14. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali (Nru. 2573/14) datata 5 ta' Settembru, 2014 is-soċjetà GO qiegħda tippretendi li tingħata garanzija, għad-danni illi l-istess soċjetà qiegħda tallega li qiegħda ssofri, b'rizultat tal-mandat ta' inibizzjoni;*
15. *Illi permezz ta' nota fl-atti tal-ittra uffiċjali numru 2753/14, Natalino Zammit irribatta illi tali garanzija kellha tintalab fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1195/2014 fl-ismijiet 'Natalino Zammit vs GO p.l.c. et'. Ġialadarba din il-garanzija ma ntalbitx f'dawn il-proċeduri, allura s-soċjetà GO p.l.c. ma għandha ebda bażi fil-liġi biex titlob l-istess.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Ottubru, 2018, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata mis-soċjetà attriċi.

### **Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

L-azzjoni odjerna hija essenzjalment azzjoni għad-danni, istitwita mis-soċjetà attriċi kontra l-konvenut, wara li b'kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-

nutar Pierre Attard, din kienet akkwistat l-appartament numru 1, 'Summer Breeze Apartments', Triq l-Imħar, il-Qawra, bl-iskop li tużah bħala '*Telecommunications POP site*' sabiex ittejjeb is-servizzi ta' telekomunikazzjoni li hija toffri fiż-żona tal-Qawra. Is-soċjetà attriċi spjegat kif qabel xtrat dan l-appartament, kienet għamlet l-applikazzjonijiet relattivi mal-MEPA, illum Awtoritá tal-Ippjanar, li għalihom ma kienx hemm oġġezzjoni, u dawn il-permessi ħarġu wara li nġabu provi dokumentarji li bl-attività li kellha f'moħħha li tagħmel l-attriċi, ma kien ser jinħoloq l-ebda inkonvenjent għar-residenti l-oħrajn fil-blokka. Is-soċjetà attriċi tgħid li *d-dante causa* tagħha kellhom kundizzjoni fil-kuntratt li permezz tiegħu huma akkwistaw l-appartament inkwistjoni, li kienet tispeċifika li dan l-appartament ma jistax jintuża ħlief għal skopijiet residenzjali, tant li f'dan ir-rigward kien hemm ipoteka speċjali favur is-sid tal-appartament bin-numru tnejn (2). Fil-kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 2013 li permezz tiegħu GO p.l.c. akkwistat l-appartament inkwistjoni mingħand il-konjuġi Attard, li kienu s-sidien ta' qabel, deher ukoll rappreżentant tas-soċjetà J.E.M. Investments li hi s-sid tal-appartament bin-numru tnejn (2), u ta l-kunsens tiegħu sabiex l-appartament mixtri mis-soċjetà attriċi jintuża bħala *Telecommunications POP site*, għalkemm din il-konċessjoni mogħtija għal użu li mhux wieħed residenzjali, ma testendix għal sidien futuri tal-appartament bin-numru wieħed (1), li jistgħu jakkwistaw l-appartament mill-poter ta' GO p.l.c.. In segwitu għall-akkwist minnha tal-appartament inkwistjoni, is-soċjetà attriċi bdiet ix-xogħol u l-installazzjoni tal-apparat meħtieġ għas-sit, u kien f'dan l-istadju li l-konvenut beda jivvanta pretensjonijiet li l-fond akkwistat mill-attriċi jista' jintuża biss għal skopijiet residenzjali.

Il-konvenut qiegħed isejjes il-pretensjonijiet tiegħu fuq il-fatt li meta hu akkwista l-appartament tiegħu, dak bin-numru tlieta (3), l-iżviluppatur tal-blokka, ċertu Carmelo Muscat, kien għamel dikjarazzjoni unilaterali fis-sens li l-appartamenti fil-blokka inkwistjoni setgħu jintużaw biss għal skopijiet residenzjali. Il-konvenut kien bagħat ittra ufficjali lis-soċjetà attriċi li fiha sostna l-pretensjonijiet tiegħu, u fis-6 t'Awwissu, 2014 intavola mandat ta' inibizzjoni li kien gie milqugħ, fejn il-konvenut kien talab li s-soċjetà attriċi tiġi inibita milli tagħmel kwalunkwe użu kummerċjali tal-fond. Irriżulta wkoll li fil-mori tas-smiġħ tal-mandat, kien sar att ta' kjarifika bejn il-konvenut u l-persuna li kienet bieghitlu l-appartament numru tlieta (3), fejn gie ddikjarat li l-frazi 'bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu' kellha tinftiehem illi tinkorpora s-servitù li l-fond jintuża biss għal skop residenzjali.

Is-soċjetà attriċi ma tistax tkompli bix-xogħol fuq il-proprjetà akkwistata minnha minħabba li l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni għadhom fis-seħħ, u tgħid li dan kollu qiegħed jikkawżalha danni konsistenti fi spejjeż li hi għamlet għax-xiri tal-apparat meħtieġ, ix-xogħol li laħaq sar fuq il-post, u spejjeż ancillari oħra fosthom il-ħlas għal servizzi professjonali u l-valur tal-fond innifsu, kif ukoll it-telf ta' qligħ li n-nuqqas ta' użu ta' dan il-fond qiegħed jikkawżalha. Hu fid-dawl ta' dan li s-soċjetà attriċi fetħet dawn il-proċeduri, anki minħabba li tgħid li l-konvenut naqas milli jagħmel garanzija għad-danni, minkejja li gie debitament interpellat biex jagħmel dan.

Il-konvenut min-naħa tiegħu ressaq l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens* u dan in vista tal-fatt li meta nbdiet il-proċedura odjerna, ma kienx għad hemm eżitu

finali għall-kawża istitwita minn Zammit li tittratta l-istess mertu.<sup>1</sup> F'dan il-kuntest il-konvenut jeċċepixxi li l-azzjoni odjerna hija intempestiva u konsegwentement irrita, stante li hija l-kawża l-oħra li għadha pendenti li ser tiddetermina jekk il-pretensjonijiet vantati mis-soċjetà attriċi għandhomx fundament fattwali u ġuridiku. Eċċepixxa wkoll li jekk l-azzjoni odjerna tressqet minħabba li hu naqas milli jagħti garanzija, hemm rimedju għal dan taħt l-artikolu 838A tal-Kap. 12. Eċċepixxa wkoll li kuntrarjament għal dak li qiegħda ssostni s-soċjetà attriċi, huwa l-konvenut li qiegħed isofri danni, u li din l-azzjoni hi intiza biss biex lilu tivvessah. Il-konvenut jgħid li f'każ li jirrizulta li s-soċjetà attriċi sofriet xi danni, dawn m'għandhomx jiġu imputati lilu.

### **Provi u riżultanzi**

Flimkien mar-rikors promutur imressaq minnha, is-soċjetà attriċi pprezentat kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-11 ta' Ottubru, 2013<sup>2</sup> fl-atti tan-nutar Pierre Attard, li permezz tiegħu s-soċjetà attriċi akkwistat l-appartament numru wieħed (1) fi blokka ta' erba' appartamenti, bin-numru uffiċjali 32, 'Summer Breeze Apartments', Triq l-Imħar, il-Qawra, mingħand il-konjuġi Carmel u Evelyn Attard. Fuq dan l-att deher ukoll rappreżentant tas-soċjetà J.E.M. Investments Limited, sid tal-appartament bin-numru tnejn (2) fl-istess blokka, in vista tal-fatt li fuq il-kuntratt tal-akkwist mill-konjuġi Attard, kien hemm klawsola li tispeċifika illi:

*“(ii) the Apartment may not be used for commercial purposes (skop ta' negozju) and shall be used only for residential purposes, provided it may be granted for*

---

<sup>1</sup> Natalino Zammit vs GO p.l.c. u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard (Rikors Maħluf 828/2014 AE.

<sup>2</sup> A fol. 10 tal-proċess.

*short or long lets and in warranty of this obligation Carmel sive Charles Attard constituted in favour of JEM a special hypothec on the Apartment for the amount of twelve thousand, nine hundred Maltese Liri (LM12,900) equivalent to thirty thousand and forty nine euro (€30,049), which hypothec is registered in the Public Registry of Malta as hypothec number one four one zero of the year one thousand nine hundred and ninety-one (H14100/1991);”*

Il-partijiet li dehru fuq il-kuntratt tal-akkwist minn GO p.l.c. ta' appartament numru wieħed (1) qablu li din il-kundizzjoni kienet tammonta għal servitù fuq l-imsemmi appartament għall-vantaġġ tal-appartament numru tnejn (2), għalkemm qablu wkoll li minkejja l-eżistenza ta' tali servitù, is-soċjetà attriċi kellha l-jedd mogħti esklussivament lilha, u mhux ukoll lil akkwirenti futuri tal-istess appartament, li tuża dan l-appartament bħala ċentru għat-telekomunikazzjonijiet kif propost minnha.<sup>3</sup>

Is-soċjetà attriċi pprezentat ukoll kopja ta' estratt mis-sit tal-MEPA, li jindika li s-soċjetà attriċi ngħatat il-permessi tal-ippjanar meħtieġa sabiex tkun tista' tibdel id-destinazzjoni tal-fond akkwistat minnha.<sup>4</sup> Giet esebita wkoll kopja tan-nota tal-insinwa<sup>5</sup> fir-rigward tal-bejgħ tal-appartament numru tlieta (3) li kien sar minn Carmelo Muscat lil Dr Carmelo Delicata, liema nota ma tispeċifikax li giet irregistrata xi servitù għall-vantaġġ tal-proprjetà tal-appartament numru tlieta (3). Dr Carmelo Delicata sussegwentement kien ittrasferixxa l-appartament akkwistat minnu dak bin-numru tlieta (3) lill-

---

<sup>3</sup> "JEM agreed that notwithstanding the existence of the Servitude, if the Purchaser shall purchase the Apartment, the Purchaser shall have the right, which right was granted exclusively to the Purchaser and its subsidiaries and shall automatically terminate when the Purchaser transfers the Apartment to a third party, to use the Apartment as a Telecommunications and electrical equipment centre, also known as a telecommunications point of presence, for the installation of telephony and other communications equipment (hereinafter referred to as a 'Telecommunications POP site') which can be connected through underground ducts with infrastructure passing through the street fronting the apartment and to install telecommunications, electrical and air-conditioning equipment and a generator within the apartment and in the backyard of the apartment (hereinafter referred to as the 'Permitted Use'), provided that for such time when the Apartment is owned by the Purchaser or its subsidiaries and used for the Permitted Use."

<sup>4</sup> A fol. 22 tal-proċess.

<sup>5</sup> A fol. 24 tal-proċess.

konvenut. Is-soċjetà attriċi pprezentat ukoll kopji tan-nota tal-insinwa fir-rigward tat-trasferiment tal-appartament bin-numru erbgħa (4).<sup>6</sup> Is-soċjetà attriċi esebiet ukoll kopja tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Victor J. Bisazza tal-4 ta' Jannar, 1997, bejn it-tabib Carmelo Delicata u Natalino Zammit, li permezz tiegħu l-konvenut akkwista l-appartament internament markat numru tlieta (3), formanti parti minn korp ta' erba' appartamenti, bl-isem 'Summer Breeze' fi Triq l-Imħar, il-Qawra, bil-pussess vakanti, u bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha.<sup>7</sup> Giet esebita wkoll kopja ta' ittra mibgħuta lill-konsulent legali tal-konvenut, li permezz tagħha s-soċjetà attriċi talbitu dokumentazzjoni li ssostni l-pretensjonijiet li hu kien qiegħed jivvanta fir-rigward tas-servitujiet gravanti l-appartament akkwistat mis-soċjetà attriċi.<sup>8</sup> Giet esebita wkoll kopja ta' ittra uffiċjali bid-data tal-14 ta' Lulju, 2014 mibgħuta mill-konvenut lis-soċjetà attriċi, lil J.E.M. Investments u lill-konjugi Attard<sup>9</sup>, kif ukoll kopja tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni intavolat mill-konvenut.<sup>10</sup> Is-soċjetà attriċi esebiet ukoll kopja ta' kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2014<sup>11</sup> fl-atti tan-nutar Victor John Bisazza, bejn it-tabib Carmelo Delicata min-naħa l-waħda, u l-konvenut Natalino Zammit min-naħa l-oħra, fejn gie premess li l-appartament markat bin-numru tlieta (3) kien inxtara mit-tabib Delicata 'bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu mingħand Carmelo Muscat, l-iżviluppatur tal-blokka, bis-saħħa ta' kuntratt tal-4 ta' April, 1991:

“... għal liema ... drittijiet u pertinenzi l-istess flat kien gie mixtri mill-konjugi Delicata fosthom illi 'l-blokk ta' flats għandu jintuża għar-residenza' – kundizzjoni din li kif giet miftiehma bejn l-iżviluppatur tal-korp u l-konjugi Delicata tagħti d-dritt lil Natalino Zammit li l-blokk kollu għandu jintuża għar-residenza biss.”

<sup>6</sup> A fol. 26 tal-proċess.

<sup>7</sup> A fol. 49 tal-proċess.

<sup>8</sup> A fol. 34 tal-proċess.

<sup>9</sup> A fol. 36 tal-proċess.

<sup>10</sup> A fol. 38 tal-proċess.

<sup>11</sup> A fol. 43 tal-proċess.

Ġie speċifikat ukoll fuq dan l-att illi:

“Dan premess u dikjarat, il-kompamenti konjugi Delicata fuq dan l-att qegħdin għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi jikkonfermaw illi l-frazi minnhom stipulata fil-kuntratt fl-Atti tiegħi tal-erbġha ta’ Jannar tas-sena elf disa’ mija u sebgħa u disgħin, cioè ‘bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu’ tinkorpora d-dritt mgħoddi mill-konjugi Delicata lil Natalino Zammit lilhom impost minn Carmelo Muscat proprjetarju originali tal-plot li fuqha mibnija l-istess erba’ appartamenti.”

Is-soċjetà attriċi esebiet ukoll prospett tad-danni reklamati minnha, fejn il-pretensjonijiet tagħha ġew ikkwantifikati fis-somma ta’ mija u ħamsa u sittin elf Euro (€165,000), għalkemm bil-premessa li dawn id-danni ma jinkludux danni oħra dovuti jew li jistgħu jkunu dovuti fil-futur, bħall-valur tal-fond mixtri, spejjeż għal servizzi ta’ arkitetti, spejjeż relatati mal-proċess quddiem il-MEPA u spejjeż relatati mal-akkwist tal-proprjetà u telf ta’ profitti.<sup>12</sup> Ġiet esebita wkoll kopja tal-ittra uffiċjali tal-5 ta’ Settembru, 2014 li permezz tagħha l-konvenut intalab mis-soċjetà attriċi jipprezenta garanzija fl-ammont ta’ ħames mitt elf Euro (€500,000).<sup>13</sup>

Min-naħa tiegħu l-konvenut **Natalino Zammit** pprezenta kopja tal-atti tal-akkwist tas-sidien tal-appartamenti kollha tal-blokka inkwistjoni<sup>14</sup>, kopja tal-ittra uffiċjali tal-15 ta’ Lulju, 2014<sup>15</sup>, fejn il-konvenut għamel riferiment għall-konċessjoni mogħtija minn J.E.M. Investments Limited lis-soċjetà attriċi, fejn ġie premess illi:

“J.E.M. Investments Limited ma kellha l-ebda dritt tagħti l-konċessjoni minnha magħhula għaliex kuntrarjament għal dak dikjarat minnha fl-att tas-6 ta’ Marzu,

---

<sup>12</sup> A fol. 49 tal-proċess.

<sup>13</sup> A fol. 50 tal-proċess.

<sup>14</sup> A fol. 62 et seq tal-proċess.

<sup>15</sup> A fol. 96 tal-proċess.

2013 in atti Nutar Pierre Attard, is-servitù gravanti fuq il-proprjetà hawn qabel deskritta ma kinitx biss a favur l-appartament bin-numru 2 fl-istess blokka, iżda tali servitù kienet a favur il-proprjetajiet l-oħra kollha fil-blokka kif jirriżulta mill-atti u ricerki notarili fir-rigward tal-appartamenti kollha l-oħra, u per konsegwenza l-mittenti qiegħed jinterpella lilek GO p.l.c. sabiex ma tagħmel l-ebda użu ta' natura kummerċjali fil-fond numru 1, bl-isem 'Summer Breeze Apartments', fi Triq l-Imħar, Qawra, limiti San Pawl il-Baħar, u sabiex tiddeżisti milli tkompli bil-pjanijiet tiegħek li tikkrea 'Telecommunications POP site'.

Ġiet esebita ukoll kopja tal-inkartament kollu relattiv għall-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet **Natalino Zammit vs. GO p.l.c. et**<sup>16</sup>, flimkien ma' kopja tad-digriet mogħti minn din il-Qorti diversament preseduta<sup>17</sup>, fejn il-Qorti laqgħet it-talba ta' Natalino Zammit għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, wara li kkonsidrat li l-pretensjoni tiegħu li l-appartamenti kollha fil-blokka għandhom jintużaw għal skopijiet ta' residenza biss, timmerita protezzjoni, anki jekk is-servitù inkwistjoni ma gietx irregistrata.<sup>18</sup> Il-konvenut ippreżenta wkoll kopja tar-Rikors Maħluf fl-ismijiet **Natalino Zammit vs. GO p.l.c. u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard (828/2014 AE)**<sup>19</sup>, fejn Natalino Zammit qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-appartament akkwistat mis-soċjetà GO p.l.c. għandu jintuża biss għal skopijiet residenzjali, li tħassar dik il-parti mill-att tal-11 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-nutar Pierre Attard bejn is-soċjetà GO p.l.c. u J.E.M. Ltd, fejn is-soċjetà GO p.l.c. giet awtorizzata tuża l-fond għal skopijiet kummerċjali, bl-ordni li jiġi ppubblikat l-att notarili relattiv, flimkien ma' talba għal dikjarazzjoni li Natalino Zammit sofra danni u talba għal-likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas tal-istess.

<sup>16</sup> A fol. 99 et seq tal-proċess.

<sup>17</sup> A fol. 124 tal-proċess.

<sup>18</sup> "... mid-daqqa t'għajn, il-pretensjoni tar-rikorrenti li dik il-frazi tagħtih id-dritt jintervjeni fil-ftehim li sar bejn J.E.M. Investments Ltd u GO p.l.c. li jippermetti l-użu tal-appartament mhux għar-residenza, timmerita protezzjoni, almenu f'dan l-istadju. Skont il-ġurisprudenza tagħna, il-fatt li l-obbligazzjoni/servitù ma tkunx giet registrata, ma jneħhi xejn mill-validità tal-istess, basta jkun registrat l-'att'; fil-fehma tal-Qorti, ir-rikorrenti jista' jsofri preġudizzju bl-użu kontemplat mis-soċjetà GO p.l.c. bil-ħsejjes li jiġġenera dak l-użu u bl-effett li jista' jkollu fuq il-valur tal-appartament tiegħu."

<sup>19</sup> A fol. 126 tal-proċess.



Is-soċjetà attriċi pprezentat *affidavit* ta' **Edmond Brincat**<sup>20</sup>, *Chief Finance Officer* tagħha, li xehed li kien hu l-persuna li deher fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża f'isem is-soċjetà attriċi. Qal li s-soċjetà attriċi ħasset il-ħtieġa li twaqqaf *Telecommunications POP site* fl-inħawi tal-Qawra u Buġibba, u dan speċifikament biex ittejjeb il-firxa ta' servizzi offruti minnha fil-qasam tat-telekomunikazzjonijiet. Qal li l-appartament inkwistjoni ġie identifikat bħala s-sit li fih kellu jintrama l-apparat meħtieġ biex jiġu pprovduti dawn is-servizzi, u kienet saret applikazzjoni mal-MEPA sabiex tkun jista' jinbidel l-użu ta' dan il-fond minn wieħed residenzjali għal wieħed tekniku. Ix-xhud qal li meta saret l-applikazzjoni relattiva quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, ħadd ma ressaq oġġezzjoni. Ix-xhud ikkonferma li d-direttur ta' J.E.M. Investments Limited kien ta l-kunsens tiegħu għat-tibdil fl-użu tal-appartament akkwistat mis-soċjetà attriċi. Qal ukoll li hekk kif ġie ffirmat il-kuntratt tal-akkwist, is-soċjetà attriċi tat bidu għax-xogħlijiet fuq is-sit, u meta l-konvenut beda jivvanta l-pretensjonijiet tiegħu, ix-xogħlijiet fuq il-proprjetà kienu waslu fi stadju avanzat ferm. Żied jgħid ukoll li s-soċjetà attriċi kienet laħqet xtrat l-apparat li kellu jiġi installat fl-appartament mixtri minnha. Kompla jispjega li hekk kif sar l-ewwel kuntatt mas-soċjetà attriċi mill-konvenut, din mill-ewwel uriet li kienet disposta tisma' dak kollu li kellu xi jgħid il-konvenut, tant li anki kienet saret laqgħa fil-preżenza tal-konsulent legali tiegħu. Ix-xhud kompla jgħid li waqt din il-laqgħa, kien ġie stabbilit li meta l-appartament numru tlieta (3) kien ġie akkwistat mid-*dante causa* tal-konvenut, it-tabib Delicata, kienet saret dikjarazzjoni unilaterali mill-venditur Charles Muscat li l-appartamenti kollha fil-blokka kienu ser jintużaw għal skopijiet residenzjali biss. Qal ukoll li s-soċjetà attriċi kienet ivverifikat li din il-

---

<sup>20</sup> A fol. 157 tal-proċess.

klawsola ma kinitx riprodotta fil-kuntratt tal-akkwist ta' Natalino Zammit. Ix-xhud irrefera għall-kuntratt ta' kjarifika li kien sar bejn it-tabib Delicata u l-konvenut Zammit fis-27 t'Awwissu, 2014, u qal li ladarba nħass il-bżonn li jsiru tali kjarifiki, dan ifisser li kellu jiġi rranġat żball li kien sar. Kompla jgħid li s-soċjetà attriċi sofriet danni kbar minħabba l-waqfien mix-xogħol, filwaqt li ntefqu ħafna flejjes f'apparat li kien hemm l-intenzjoni li jiġi installat. Qal li s-soċjetà attriċi qiegħda tippretendi l-ħlas għal spejjeż li għamlet kif ukoll għal spejjeż anċillari, bħar-riċerki u drittijiet notarili, l-ispejjeż ta' periti u *surveyors* u spejjeż għall-applikazzjoni li saret quddiem il-MEPA. Qal ukoll li jekk l-appartament mhux ser ikun jista' jintuża għall-iskop li għalih inxtara, is-soċjetà attriċi m'għandha l-ebda użu għalih. Ix-xhud speċifika wkoll li s-soċjetà attriċi ser ikollha tfittex fond ieħor minn fejn tkun tista' taqdi l-ħtiġijiet tekniċi tagħha, u dan minħabba li s-sitwazzjoni preżenti fiż-żoni tal-Qawra u Bugibba mhix kummerċjalment tenibbli. Ix-xhud sostna li irrISPettivament minn jekk Natalino Zammit għandux raġun jew le fil-kawża li fetaħ kontra s-soċjetà attriċi, hu għandu jinżamm responsabbli għad-danni li kkawżalha minħabba li dan mexa b'mod irresponsabbli meta għal xhur sħaħ m'għamel xejn minkejja li kien jaf bil-pjanijiet li kellha s-soċjetà attriċi, tant li allega li l-konvenut mhux jimxi *in bona fede*, speċjalment meta wieħed mill-ilmenti tiegħu huwa li l-attività li ser twettaq is-soċjetà attriċi mill-proprjetà inkwistjoni ser tiġġenera ħafna storbju, u dan meta fiż-żona hemm diversi stabbilimenti li lkoll jiġġeneraw ċertu storbju. Dan ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-konvenju li permezz tiegħu s-soċjetà attriċi ppromettiet li takkwista l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand il-konjugi Attard<sup>21</sup>, flimkien ma' prospett aġġornat li jindika l-ispejjeż imħallsa mis-soċjetà attriċi b'rabta mal-proġett li

---

<sup>21</sup> A fol. 167 tal-proċess.

kienet qed tippjana li jsir fil-proprjetà mixtrija fil-Qawra, flimkien mal-irċevuti relattivi.<sup>22</sup>

Fl-20 ta' Frar, 2015 din il-Qorti tat id-deċiżjoni tagħha fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens*, fejn ikkonkludiet li filwaqt li fil-kawża l-oħra<sup>23</sup> irid jiġi stabbilit hemmx servitù ta' non-użu kummerċjali favur l-erba' appartamenti li jinsabu fl-istess blokka, il-mertu f'din il-kawża hu dwar jekk il-konvenut irrendiex ruħu responsabbli għad-danni fil-konfront tas-soċjetà attriċi, irrispettivament minn jekk l-appartament tiegħu jgawdix servitù fir-rigward tal-appartamenti l-oħra. In vista ta' dan, gie deċiż li l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut m'għandhiex tintlaqa'.

Fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju, 2015, xehed **in-nutar Pierre Attard**<sup>24</sup> b'riferiment għall-kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 2013, fl-atti tiegħu stess, u li permezz tiegħu s-soċjetà attriċi akkwistat l-appartament inkwistjoni mingħand il-konjuġi Carmel u Evelyn Attard. In-nutar Attard ikkonferma li fuq dak il-kuntratt kien deher ukoll Joseph Borg għan-nom ta' J.E.M. Investments Limited, u dan minħabba li meta x-xhud għamel ir-riċerki tiegħu, kien irriżultalu li fl-akkwist tal-konjuġi Attard kien hemm ipoteka favur il-proprjetarju tal-appartament bin-numru tnejn (2) fl-istess blokka. Ix-xhud qal li l-ipoteka kienet saret bħala garanzija għall-obbligazzjoni li s-soċjetà J.E.M. Investments tingħata d-dritt tal-ewwel rifjut f'każ li l-appartament jitpogġa għall-bejgħ, kif ukoll għall-ħarsien tal-obbligu li l-appartament numru wieħed (1) ma jiġix użat għal skopijiet ta' negozju. Ix-xhud ikkonferma li kien sar kuntratt fis-6 ta' Marzu, 2013, bejn

---

<sup>22</sup> A fol. 177 et seq tal-proċess.

<sup>23</sup> **Natalino Zammit vs GO p.l.c. u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard** (Rikors Maħluf 828/2014 AE).

<sup>24</sup> A fol. 228 tal-proċess.

Carmel u Evelyn Attard, Joseph Borg għan-nom ta' J.E.M. Investments Limited, li fiha kienet għet amalgamata IMA Trading Company Limited, u I-GO p.l.c., fejn J.E.M. kienet irrinunzjat għad-dritt tal-ewwel rifjut, kif ukoll il-kundizzjoni li l-appartament numru wieħed (1) ma jkunx jista' jintuża għal skopijiet kummerċjali, għalkemm għie speċifikat li dan l-appartament jista' jintuża mis-soċjetà GO p.l.c. biss bħala *telecommunication pop site*. Ix-xhud qal li hu kien ivverifika mal-insinwi tal-appartamenti numru tlieta (3) u erbgħa (4), u minn hemmhekk ma rriżultalu ebda servitù, għalkemm ikkonferma li sabiex ivverifika dan hu llimita ruħu għan-noti tal-insinwa.

Fl-istess udjenza xehed **Oliver Magro**<sup>25</sup>, rappreżentant legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, li ntalab jixhed dwar jekk l-applikazzjoni PA01858/2013 kinitx għet ippubblicizzata. Ix-xhud ikkonferma li din l-applikazzjoni twaħħlet fuq is-sit qabel id-data tas-6 ta' Lulju, 2013, u dehret ukoll fil-gazzetta *The Malta Independent* tas-6 ta' Lulju, 2013, filwaqt li kkonferma wkoll li ma daħlu ebda oġġezzjonijiet fir-rigward ta' din l-applikazzjoni. Ix-xhud qal li d-deċizzjoni tal-Bord ingħatat fid-9 ta' Ottubru, 2013 u l-permess ħareġ fl-1 ta' Novembru tal-istess sena.

Fl-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2015, xehed **Sylvan Lia**<sup>26</sup>, *construction project site coordinator* tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li hu kien il-koordinatur biex tlestew id-disinji tax-xogħlijiet meħtieġa fuq is-sit inkwistjoni u ħadem mill-vicin mad-ditta ta' periti AP Architectural Project inkarigata b'dan il-proġett. Qal li hekk kif inħarġu l-permessi relattivi, kien beda x-xogħol fuq is-sit, u kienu saru l-*condition reports*. Ix-xhud kien ħalla nota b'avviż lill-ġirien residenti fl-

---

<sup>25</sup> A fol. 233 tal-proċess.

<sup>26</sup> A fol. 269 tal-proċess.

istess blokka ta' appartamenti, sabiex jinfurmahom li s-soċjetà GO p.l.c. kienet sejra tagħmel xi xogħol fl-appartament numru wieħed (1), u li għalhekk kien hemm il-ħtieġa li persuni tekniċi jmorru fl-appartamenti ta' dawn ir-residenti sabiex isir *condition report* tal-proprjetajiet tagħhom qabel jinbeda x-xogħol. Ix-xhud ikkonferma li kienet saret spezzjoni fil-fond ta' Natalino Zammit u kienu anki ġew diskussi miegħu l-pjanijiet tas-soċjetà attriċi rigward ix-xogħol li kellu jsir. Ix-xhud qal li kien ġie indirizzat it-tħassib li wrew uħud mir-residenti tal-blokka rigward xi tibdiliet strutturali li kienu meħtieġa, u eventwalment kien inbeda x-xogħol. Ix-xhud qal li sakemm ġie intavolat il-mandat ta' inibizzjoni:

“Bħala proġett kien kważi tlesta kollu jiġifieri għamilna l-istruttura, ħaffirna ġewwa, infaqna ħafna flus fejn jidhol il-konkos minħabba l-istabbiltà, iffinixxajna kważi kollox, dħalna fi spejjeż kbar għax għamilna *mitigation measures* minħabba dak li ovvjament kien hemm *on site* bħal apparat, eċċ, konna kważi lesti.”

Ix-xhud qal li l-apparat li kellu jiġi installat minn GO fl-appartament numru wieħed (1) kien meħtieġ biex tissaħħaħ is-sistema tat-telekomunikazzjoni tas-soċjetà attriċi fl-inħawi tal-Qawra, u dan billi l-apparat meħtieġ jittiehed kemm jista' jkun viċin il-klijent.

Xehed permezz ta' *affidavit* **il-perit Charles Sciberras**<sup>27</sup>, li qal li hu jaħdem bħala *external consultant* mad-ditta Architecture Project. Qal li s-soċjetà attriċi hi waħda mill-klijenti tiegħu, u hu kien ta s-servizzi professjonali tiegħu fuq diversi proġetti tas-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li hu kien involut kemm fl-istadju tad-disinn u l-applikazzjoni mal-MEPA, kif ukoll fir-rigward tal-istruttura u s-superviżjoni tax-xogħlijiet strutturali wara li nħareġ il-permess relattiv tal-

---

<sup>27</sup> A fol. 302 tal-proċess.

MEPA. Kompla jispjega kif ix-xogħol meħtieg kellu jsir kemm fl-appartament innifsu, kif ukoll fit-toroq tal-madwar minħabba xogħlijiet infrastrutturali li kienu meħtiega. Qal ukoll li fil-fond ġew installati diversi *mitigation measures* biex kemm jista' jkun ma jgħux disturbati l-ġirien. Żied jgħid li ġew ippreparati l-*condition reports* fir-rigward ta' kull appartament fl-istess blokka tal-appartament li nxtara mis-soċjetà GO p.l.c. Ix-xhud qal li meta kienu nbdew ix-xogħlijiet f'Jannar tal-2014, kienu ġew indirizzati diversi ilmenti li kienu għamli r-residenti tal-blokka. Qal ukoll li meta ġie intavolat il-mandat ta' inibizzjoni, ix-xogħol strutturali fil-blokka kien tlesta u kulma kien jonqos kien it-tqegħid tal-apparat fil-post.

Fl-udjenza tal-20 ta' April, 2016 xehed **in-nutar Pierre Attard**<sup>28</sup>, li qal li meta kien għamel ir-riċerki qabel l-akkwist tal-proprjetà mis-soċjetà attriċi, hu kien mar lura sal-1983 fir-rigward ta' *liabilities*, u sal-1991 fir-rigward tat-trasferimenti, filwaqt li saru riċerki wkoll fir-rigward tal-appartament bin-numru tnejn (2) minħabba li kien hemm servitù kkostitwita. Ix-xhud qal li kien hemm ċens jaggrava l-art li fuqha ġiet żviluppata l-blokka ta' appartamenti, u għalhekk mar lura bir-riċerki sal-1943 sabiex jistabbilixxi l-konċessjoni enfitewtika meta kienet ingħatat. Ix-xhud ikkonferma li l-konjugi Attard kienu xtraw l-appartament tagħhom mingħand Carmelo Muscat, imma fir-rigward ta' Carmelo Muscat hu ma kienx għamel riċerki. Ix-xhud ikkonferma wkoll li hu qatt ma ra l-kuntratti li permezz tagħhom akkwistaw is-sidien tal-appartamenti l-oħra fil-blokka. Ix-xhud qal li s-servitujiet tas-sidien tal-appartamenti l-oħra fil-blokka ma kinux insinwati, u ma kienx ra l-insinwi

---

<sup>28</sup> A fol. 305 tal-proċess.

qabel il-kuntratt. Ikkonferma wkoll li l-unika ipoteka li kien hemm kienet dik fuq l-appartament numru wieħed (1), favur l-appartament numru tnejn (2).

Fl-istess udjenza reġa' xehed **Sylvan Lia**<sup>29</sup>, li qal li hu kien iltaqa' mal-konvenut wara li dan talab laqgħa miegħu, liema laqgħa kienet saret proprju fl-appartament tas-Sur Zammit. Ix-xhud qal li waqt din il-laqgħa huwa spjega x'tip ta' xogħol kien meħtieġ li jsir fuq is-sit, u x'tip ta' apparat kien ser jiġi installat, u li kienu sejr in isiru xi tibdiliet strutturali fil-bini sabiex ikun jista' jsir il-*Pop Site*. Ix-xhud qal li meta ġew riferuti lil xi ilmenti li saru mis-sidien tal-appartamenti fil-blokka, hu kien iwieġeb limitatament dwar materji strutturali u mhux dwar kwistjonijiet ta' drittijiet legali li jirrizultaw minn kuntratti. Qal ukoll li hu dejjem serva bħala punt ta' riferiment biex f'każ li jinqalgħu problemi, dawn jiġu diskussi miegħu. Ix-xhud qal li meta s-socjetà attrici rċeviet *emails*<sup>30</sup> b'ilmenti ta' residenti ta' appartamenti oħrajn fil-blokka, ix-xogħol kien diġà wasal fi stadju avanzat.

Fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju, 2016 xehed **in-nutar Victor Bisazza**<sup>31</sup>, li qal li hu pubblika l-kuntratt bejn Dr Carmelo Delicata u Natalino Zammit tal-4 ta' Jannar, 1997. B'riferiment għall-klawsola 'bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu', ix-xhud qal:

“Meta l-venditur ibiegħ bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu dak kollu li għandu x'jaqsam mal-post, kemm drittijiet u kemm obbligi taħt il-kelma pertinenza, l-ewwel nett din issibha kważi fil-kuntratti kollha però meta tgħidha jkun hemm sinifikat li l-kundizzjonijiet kollha li ġgħorr il-proprjetà akkwistata mingħand il-proprjetarju ta' qabel, fejn akkwista Dr. Carmelo Delicata, qiegħed jgħaddiha lill-

---

<sup>29</sup> A fol. 309 tal-proċess.

<sup>30</sup> Kopji tal-*emails* esebiti mill-konvenut a fol. 316 et seq. tal-proċess.

<sup>31</sup> A fol. 323 tal-proċess.

kompratur il-ġdid. Jien għaliya dik tiddefinixxi għal dak kollu li hemm in konnessjoni ma' dak il-fond.”

Ix-xhud qal li Dr Delicata kien akkwista l-appartament tiegħu mingħand Carmelo Muscat, li kien l-iżviluppatur tal-blokka. Ix-xhud speċifika li hu ntalab jagħmel kuntratt ieħor ta' kjarifika mill-istess partijiet, sabiex biha jiċċara x'ried jiġi stabbilit bil-kelmiet 'bid-drittijiet u pertinenzi kollha'.

Ġiet esebita wkoll kopja tal-kuntratt tal-4 ta' April, 1991 fl-atti tan-nutar Carmelo Lia<sup>32</sup> li permezz tiegħu Carmelo Muscat kien bieġh l-appartament bin-numru tlieta (3) lil Dr Carmelo Delicata. Fost il-kundizzjonijiet imniżzla f'dan l-akkwist, hemm speċifikat illi:

“... kollox mibni skont il-liġi u s-sengħa bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom; pussess vakanti; il-blokk tal-flats għandu jintuża għar-residenza privata biss ...”

Fl-udjenza tat-28 ta' Settembru, 2016 xehed **Edmond Brincat**<sup>33</sup>, li qal li l-proprjetà inkwistjoni ġiet identifikata minħabba li s-socjetà attriċi kellha bżonn tilħaq ċerta velocità ta' *broadband*, u sabiex tkun tista' tipprova s-servizz tal-IPTV fiż-żona tal-Qawra, minħabba fid-distanza li hemm bejn il-Qawra u l-*exchange* li din għandha f'San Pawl il-Baħar. Huwa spjega li:

“Ridna post li jkun kemm jista' jkun jilħaq żewġ affarijiet. Waħda li jkun kemm jista' jkun fiċ-ċentru tal-Qawra għax int għandek fil-post qisek trid tagħmel ċirku kif tilħaq l-infrastruttura u l-oħra li jkun viċin kemm jista' jkun tad-duct infrastructure tagħna. Għaliex? Għax aktar ma titbiegħed lil hinn mid-duct tal-infrastruttura iktar ħa jkun hemm bżonn ta' tħaffir ta' toroq biex tasal għall-post li ħa topera minnu.”

Ix-xhud qal li qabel sar il-konvenju hu kien mar jara l-post darbtejn, u wara li kien ġie stabbilit li dan il-post kien idoneu għall-ħtigijiet kummerċjali tas-

---

<sup>32</sup> A fol. 479 tal-proċess.

<sup>33</sup> A fol. 340 tal-proċess.



soċjetà attriċi, kien sar il-konvenju soġġett għall-ħruġ tal-permessi mill-MEPA għall-iskop li għalih kien meħtieġ. Ix-xhud qal li kien importanti għas-soċjetà attriċi li jinkisbu l-permessi relattivi tal-MEPA kif ukoll li s-sit ikun jista' jintuża għall-iskop li għalih inxtara. Ix-xhud qal li s-Sur Borg ta' J.E.M. Investments Limited ma rċieva l-ebda ħlas mis-soċjetà attriċi, u qabel ma bdew isiru x-xogħlijiet fuq l-appartament numru wieħed (1), is-soċjetà attriċi kienet tkellmet ma' Joseph Borg biss, minħabba li kien hemm il-ħtieġa li dan jersaq fuq il-kuntratt. Ix-xhud ikkonferma li kien in-nutar li kien ser jippubblika l-kuntratt li kien informa lis-soċjetà attriċi li jekk ma tiġix riżolta l-kwistjoni ma' Joseph Borg, is-soċjetà attriċi ma setgħetx tipproċedi bil-kuntratt. Ix-xhud qal li hu ltaqa' mal-konvenut meta dan beda jivvanta pretensjonijiet fir-rigward ta' servitù li tillimita l-użu tal-appartamenti fil-blokka. Fir-rigward tal-ilmenti li saru mill-konvenut rigward is-sigurtà tal-blokka in vista tax-xogħol li kien qiegħed isir fl-appartament numru wieħed (1), ix-xhud qal li x-xogħol baqa' għaddej, u l-periti inkarigati mill-proġett kienu assumew ir-responsabbiltà tax-xogħlijiet.<sup>34</sup>

Il-konvenut **Natalino Zammit** fl-*affidavit* tiegħu<sup>35</sup> qal li hu kien akkwista l-appartament bin-numru tlieta (3), fil-blokka 'Summer Breeze Apartments', Triq l-Imħar, il-Qawra permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Jannar, 1997, mingħand it-tabib Carmel Delicata u martu, bl-istess drittijiet li kien igawdi Dr Delicata meta akkwista l-appartament mingħand Carmelo Muscat, l-iżviluppatur tal-blokka. Qal li huwa kien tħajjar jakkwista dan l-appartament minħabba fis-servitù li kien igawdi dan l-appartament, bħall-kumplement tal-appartamenti

---

<sup>34</sup> Fi kliem ix-xhud, "jekk aħna x-xogħol tagħna jkun qed isir, aħna għandna l-periti li jieħdu responsabbiltà tax-xogħol li qed iseħħ. Jekk il-periti jiċċertifikaw li x-xogħol huwa safe avolja hemm l-ilmeti jew hemm claim ta' xi ħadd li hemm riskju, jekk il-perit li huwa l-persuna kompetenti jgħid m'hemmx riskji, jibqgħu għaddej. Fil-fatt ix-xogħol baqa' għaddej u ma kien hemm l-ebda inċident."

<sup>35</sup> A fol. 457.

I-oħra fil-blokka, li kellu jintuża biss għal skopijiet residenzjali, u għalhekk kellu s-serħan tal-moħħ li l-ebda wieħed minn dawn l-appartamenti ma seta' jintuża għal użu kummerċjali. Qal li fis-6 ta' Novembru, 2013 rċieva ittra mingħand GO p.l.c., fejn gie mgħarraf li kienet ser issir spezzjoni fl-appartament tiegħu minħabba li kienu ser isiru xi alterazzjonijiet fil-fond terran tas-soċjetà attriċi. Qal li kien hawnhekk li huwa sar jaf li l-appartament numru wieħed (1) kien gie trasferit lis-soċjetà GO p.l.c. Kompla jgħid li hu qatt ma immagina li Joseph Borg għan-nom ta' J.E.M. Investments Limited seta' jikkancella servitù li kien hemm fuq il-blokka kollha, u l-mod kif dan deher fuq il-kuntratt sabiex ikkonċeda lis-soċjetà attriċi li tkun tista' tuża dan il-fond bħala *Pop Site*, seħħ daqslikieku s-servitù kienet biss fuq l-appartamenti numru wieħed (1) u tnejn (2). Żied jgħid li fuq l-istess kuntratt gie stipulat ukoll li f'każ li l-proprjetà tigi ttrasferita minn GO, din il-konċessjoni mogħtija minn Joseph Borg nomine għar-rigward tal-użu tal-appartament, tispicċa. Il-konvenut kompla jispjega kif wara xi żmien hu kien induna li l-ħaddiema li kienu qegħdin jaħdmu fuq l-appartament numru wieħed (1), kienu waqqgħu xi ħitan, u kien hawnhekk li hu beda juri tħassib dwar is-sigurtà tal-istruttura. Żied jgħid li jum fost l-oħrajn kien qiegħed jitkellem ma' xi ħaddiema li kienu qegħdin jaħdmu fuq is-sit, u staqsihom x'kien ser isir, u dawn kienu qalulu li kienu ser iwaqqgħu l-ħitan kollha u li kienu qegħdin iħaffru tliet metri 'l isfel kwazi taħt l-appartament kollu, u tawh il-parir biex ma jibqax jgħix fl-appartament tiegħu minħabba raġunijiet ta' sigurtà.

Il-konvenut spjega kif is-sieħba tiegħu kienet bagħtet *email* lil Sylvan Lia, rappreżentant tal-GO, fejn talbet li ssir laqgħa minnufih minħabba l-inkwiet li huma kellhom dwar is-sigurtà tal-familja tagħhom. Kompla jgħid li għal din il-laqgħa kien hemm preżenti rappreżentant tas-soċjetà attriċi flimkien ma'

rappreżentant tal-kuntrattur li kien qiegħed jagħmel ix-xogħlijiet, u ħadd minnhom ma ta xi forma ta' assigurazzjoni lill-konvenut li f'każ li jibqa' jgħix fl-appartament tiegħu ma kienx ser ikun hemm riskju. Hu żied jgħid li r-rappreżentant ta' GO saħansitra ssuġġerielu li joħroġ mill-appartament bil-familja sakemm isiru x-xogħlijiet. Komplu jgħid li meta għamel il-verifiki mal-perit tiegħu, dan qallu li l-permess relattiv tal-MEPA kien inħareġ, u staqsieh jekk hu u l-ġirien tiegħu kinux ġew notifikati bix-xogħlijiet li kienu ser isiru. Ix-xhud qal li hu jagħmel perijodu fis-sena jgħix *f'boathouse* flimkien mal-familja tiegħu, u li għalhekk jekk twaħħlet notifika fuq is-sit, mhux neċessarjament li huwa kien jaf biha. Qal ukoll li meta ċċekkja mal-ġirien tiegħu, dawn qalulu li ma kienet twaħħlet ebda notifika fuq is-sit.

Ix-xhud qal li jum fost l-oħrajn Sylvan Lia kien ħabbatlu l-bieb tad-dar tard filgħaxija, u Zammit qallu li s-soċjetà attriċi 'ma kellha xejn sewwa', u li hu kellu raġun jinkwieta, u dan minħabba li la hu l-konvenut u lanqas il-ġirien ma kienu ġew infurmati bil-proġett tas-soċjetà attriċi. Qal ukoll li wara ftit tal-ġranet, l-istess Sylvan Lia kien sabu barra u kien qallu li kien ser jibda x-xogħol ta' tħaffir, u dan minħabba li issa s-soċjetà attriċi kienet irregolat ruħha. Qal li dak il-ħin stess hu kkuntattja lin-nutar tiegħu u talabha tagħmel riċerka tal-kuntratti tal-akkwist tal-appartamenti kollha fil-blokka, sabiex jaċċerta ruħu li s-servitù rigward l-użu tal-fond kienet tolqot l-appartamenti kollha fil-blokka. Il-konvenut spjega fid-dettall dak kollu li sar minnu sakemm eventwalment saret laqgħa fl-uffiċċju tal-GO, u fejn il-konsulent legali tiegħu ta' dak iż-żmien kien spjega b'mod ċar li bix-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru, u bit-tibdil fl-użu tal-appartament, kien ser ikun hemm ksur ta' klawsola ewlenija fil-kuntratt, li kienet ser twassal ukoll għal telf fil-valur tal-proprjetà.

Il-konvenut spjega li hu ħa diversi pariri legali u dejjem ġie aċċertat li l-appartamenti kollha fil-blokka jgawdu minn servitù dwar l-użu li jista' jsir minn kull wieħed mill-appartamenti, li jistgħu jintużaw biss għal skopijiet ta' residenza. Qal li kien f'dan il-punt li hu ddeċieda li jibda proċeduri legali, u l-ewwel baġħat ittra ufficjali, u sussegwentement kien għamel mandat ta' inibizzjoni li kien ġie milqugħ mill-Qorti. Spjega kif permezz ta' ittra ufficjali bid-data tal-5 ta' Settembru, 2014, is-soċjetà attriċi kienet talbitu jagħti garanzija għad-danni sofferti minnha konsegwenza tal-mandat ta' inibizzjoni, minħabba li kellha tieqaf mix-xogħlijiet fuq is-sit, u sussegwentement is-soċjetà attriċi fetħet ukoll kawża għad-danni. Il-konvenut qal li minkejja li s-soċjetà attriċi kienet infurmata bit-tħassib tas-sidien tal-appartamenti fil-blokka, kemm rigward is-sigurtà tal-istruttura, kif ukoll fir-rigward tal-fatt li din kellha tintuża biss għal skopijiet residenzjali, is-soċjetà attriċi baqgħet għaddejja bix-xogħlijiet u dan minkejja l-ilmenti li sarulha. Qal li hu ma mexiex b'mod kapriċċuż, u għalhekk ma jistax jifhem għaliex għandu jkun hu li jinżamm responsabbli għad-danni. Kompla jgħid li jekk is-soċjetà attriċi sofriet xi danni, dawn għandhom jiġu mitluba lill-persuni li bieghulha l-proprjetà, u lil min deher fuq il-kuntratt sabiex jagħti l-kunsens għat-tneħħija tas-servitù rigward l-użu tal-fond, meta ma kellux dritt jagħmel dan. Il-konvenut qal ukoll li s-soċjetà attriċi intavolat mandat ta' sekwestru kontra tiegħu għall-ammont ta' €165,000, u dan bl-iskop li tivvessah, iżda din it-talba ġiet miċħuda mill-Qorti. Qal li sussegwentement, is-soċjetà attriċi reġgħet talbet l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru ieħor quddiem Qorti oħra (mandat numru 1902/14), u din id-darba t-talba tagħha ġiet milqugħha. Qal li s-soċjetà attriċi għamlet il-mandat ta' sekwestru mhux biex tikkawtela d-danni iżda biex tagħmel pressjoni fuqu. Il-konvenut ikkonkluda li hu pprova jipproteġi d-drittijiet

tiegħu b'kull mezz li ttiħ il-ligi, u minħabba l-mandat ta' sekwestru hu qiegħed jiffaċċja problemi finanzjarji serji li qegħdin saħansitra jaffettwaw ix-xogħol tiegħu, tant li kellu joqgħod lura minn investimenti li kien ser jagħmel, filwaqt li l-flus kollha li laħaq faddal tul ħajtu issa sfaw maqbuda. Qal li jekk is-soċjetà attriċi titħalla tuża l-fond għal skopijiet kummerċjali, hu mhux biss ser isofri ksur tad-drittijiet li kellu meta akkwista l-proprjetà tiegħu, iżda wkoll danni konsistenti fit-telf tal-valur tal-proprjetà, u danni konsistenti fl-inkonvenjent konsiderevoli li l-installazzjoni tas-soċjetà attriċi sejra tagħmel fil-fond. Il-konvenut ipprezenta għadd ta' dokumenti in sostenn ta' dak li stqarr fl-*affidavit* tiegħu.<sup>36</sup>

Fl-udjenza tat-2 ta' Novembru, 2016 xehed **it-tabib Charles Delicata**<sup>37</sup>, li kkonferma li hu kien akkwista l-appartament li sussegwentement gie ttrasferit lill-konvenut, mingħand l-iżviluppatur tal-blokka fl-1991. Qal li l-aktar kundizzjoni rilevanti li għaliha kien sugġett il-bejgħ tal-appartamenti kollha fil-blokka kienet dik li l-appartamenti kollha kellhom jintużaw għal skopijiet residenzjali biss. Ix-xhud qal li meta hu ttrasferixxa l-appartament tiegħu lill-konvenut, hu biegh bl-istess kundizzjonijiet li kellu hu, u li għalhekk giet inkluża l-frazi 'bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu.' Ix-xhud qal li jum fost l-oħrajn kien ikkuntattjah il-konvenut u kien qallu li kellu problema bl-interpretazzjoni tal-klawsoli tal-kuntratt, u kien għalhekk li talbu jersaq quddiem nutar sabiex isir att dikjaratorju. Qal li hu dejjem għamel użu mill-appartament għal skopijiet residenzjali u għall-ebda raġuni oħra. Ix-xhud qal li meta gie ffirmat l-att dikjaratorju fis-27 ta' Awwissu, 2014, hu kien qabel mal-kontenut tal-att, u kien għalhekk li aċċetta li jiffirma.

---

<sup>36</sup> A fol. 464 et seq. tal-proċess.

<sup>37</sup> A fol. 536 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-14 ta' Diċembru 2016, xehdet **Joan Peyre**<sup>38</sup>, li mill-1991 ilha tgħix fl-appartament numru erbgħa (4), fl-istess blokka. Hija qalet li waħda mill-kundizzjonijiet tal-akkwist kienet li l-appartamenti kellhom jintużaw bħala residenzi. Ix-xhud qalet li hi qatt ma rċeviet xi tip ta' komunikazzjoni min-naħa tas-soċjetà attriċi dwar ix-xogħlijiet li din kellha tagħmel. Qalet ukoll li wara li bdew bix-xogħlijiet, hi kienet esprimiet it-tħassib tagħha dwar is-sigurtà tal-istruttura tal-blokka, u kien hemm komunikazzjoni mas-soċjetà attriċi mill-avukat tagħha fis-sens li l-appartamenti kellhom jintużaw għal skopijiet residenzjali biss, iżda s-soċjetà attriċi kienet kompliet bix-xogħol, qisu ma ġara xejn. Għad-domandi li sarulha in kontroezami, ix-xhud ikkonfermat li l-avviż tal-MEPA kien twaħħal mal-faċċata tal-blokka, iżda li hi kienet qratu ta' malajr u ma tatx każ dak li kien hemm miktub, tant li m'għamlet l-ebda oġġezzjoni dwaru.

Fl-udjenza tat-8 ta' Frar, 2017 xehed il-perit Charles Sciberras in kontroezami<sup>39</sup>, li qal li l-*condition reports* fir-rigward tal-appartamenti kollha fil-blokka kienu saru għall-ħabta ta' Novembru jew Diċembru tal-2013, qabel ma s-soċjetà attriċi bdiet ix-xogħlijiet tagħha. Ix-xhud qal li hu seta' jikkonstata li l-appartamenti l-oħra kollha fil-blokk jintużaw għal skopijiet residenzjali. Mistoqsi b'liema mod jikklassifika l-fond li kellu jintuża għal skopijiet ta' *Pop Site* għat-telekomunikazzjonijiet, ix-xhud qal li dan l-użu la jista' jiġi kklassifikat bħala wieħed kummerċjali jew industrijali, u lanqas residenzjali. Qal li hu ħa ħsieb biss tat-tibdil strutturali li sar fis-sit. Ix-xhud speċifika li x-xogħol strutturali li sar kien jinvolvi l-iskavar għal *cable chambers*, u dan minħabba li l-*cables* riedu jidhlu mit-triq, u għalhekk ġiet skavata kamra taħt l-appartament

---

<sup>38</sup> A fol. 561 tal-proċess.

<sup>39</sup> A fol. 580 tal-proċess.

biex il-*cables* ikunu jistgħu jiddaħħlu fl-*iswitch boards* relattivi tagħhom, infetħu xi ħitan, u xogħol simili ieħor. Ix-xhud qal li l-perit tal-konvenut kien kuntent bil-*method statement* dwar kif kien ser isir ix-xogħol da parti tas-socjetà attriċi, għalkemm qal ukoll li hu qatt ma ta xi tip ta' garanzija dwar ix-xogħol li kien ser isir.

Xehed ukoll permezz ta' *affidavit Carmelo Muscat*<sup>40</sup>, il-persuna li kien żviluppa l-blokka inkwistjoni, li qal li qabel beda jbiegħ dawn l-appartamenti, f'moħħu diġà kellu l-ħsieb li kull appartement ikun jista' jintuża biss għal skopijiet residenzjali. Qal li l-ewwel bejgħ li sar kien dak tal-appartement numru tlieta (3) lit-tabib Delicata. Ix-xhud qal li hu kien ħa ħsieb li fil-kuntratt titniżżel klawsola li tispeċifika li dak l-appartement jista' jintuża biss għal skopijiet residenzjali. Qal li din l-istess kundizzjoni tniżżlet fil-kuntratt tal-appartement numru tnejn (2), li kien ġie akkwistat minn Joseph Borg f'isem IMA Trading Limited, li wkoll kien wera ix-xewqa li jakkwista l-appartement numru wieħed (1). Ix-xhud qal li kien għalhekk li kienet ġiet kostitwita garanzija, fil-forma ta' ipoteka li permezz tagħha Borg ingħata d-dritt tal-ewwel rifjut f'każ li l-appartement numru wieħed (1) jiġi biex jinbiegħ, kif ukoll garanzija l-appartement numru wieħed (1) jibqa' jintuża għal skopijiet residenzjali biss. Ix-xhud qal li l-appartement bin-numru erbgħa (4) kien inbiegħ lil Michael Peyre fis-27 ta' Lulju, 1991, u fuq dan il-kuntratt ukoll kienet tniżżlet klawsola illi 'l-venditur qiegħed jiddikjara li l-flat terran se jintuża għal skopijiet residenzjali.' Qal li dak iż-żmien l-appartement ta' isfel kien l-uniku wieħed li ma kienx għadu inbiegħ, u kien għalhekk li din il-kundizzjoni tniżżlet fil-kuntratt tal-akkwist ta' Peyre, minħabba li hu minn dejjem xtaq li l-blokka

---

<sup>40</sup> A fol. 591 tal-proċess.

inkwistjoni tintuża biss għal skopijiet ta' residenza. Qal li l-appartament numru wieħed (1) inbiegħ f'Awwissu 1991 lil Carmel Attard, u fuq dan l-akkwist ukoll tniżżlet il-klawsola dwar l-użu tal-fond għal skopijiet ta' residenza.

Fil-udjenza tal-10 ta' Marzu, 2017 xehed **Dr Andrew Zammit**<sup>41</sup>, li qal li kienet ikkuntattjatu Joan Peyre, li tiġi omm il-mara tiegħu, wara li rriżulta li l-appartament fil-pjan terran tal-blokk fejn kienet toqgħod, kien qiegħed jiġi żviluppat mill-kumpannija GO p.l.c. Ix-xhud qal li hu kien aċċetta li jirrappreżenta l-interessi tal-kunjati tiegħu kif ukoll tal-konvenut Zammit, u kien kiteb lis-soċjetà attriċi sabiex jiġi stabbilit x'tip ta' żvilupp kien ser isir fuq is-sit. Qal ukoll li originarjament it-tħassib tal-klijenti tiegħu kien dwar l-istabbiltà tal-istruttura, minħabba li x-xogħol ta' tħaffir kien qiegħed isir permezz ta' gaffa żgħira. Ix-xhud qal li s-soċjetà attriċi bdiet tikkontesta l-eżistenza ta' servitù, u dan minħabba li l-klijenti tiegħu qajmu l-kwistjoni jekk il-pjan terran setax jintuża għal skopijiet kummerċjali jew le. Ix-xhud qal li hu straħ fuq il-kuntratti tal-akkwist kemm ta' Zammit kif ukoll tal-konjuġi Peyre qabel ta l-pariri tiegħu fis-sens li l-appartamenti kollha fil-blokka kellhom jintużaw biss għal skop residenzjali.

Fil-25 ta' Lulju, 2018 instemgħet ix-xhieda ta' **Carmel Attard**<sup>42</sup>, li qal li hu kien akkwista l-appartament internament markat bin-numru wieħed (1) fl-1991 sabiex jikrih għal skopijiet residenzjali. Qal li dan il-post dam għandu sal-2014, meta nbiegħ lil GO p.l.c. Spjega kif lilu kien avvicinah sensar li kien qallu li s-soċjetà attriċi xtaqet tixtri post il-Qawra. Żied jgħid li meta hu xtara l-appartament fl-20 ta' Awwissu, 1991, kien hemm klawsola li tispeċifika li l-fond ma jistax jintuża għal skopijiet kummerċjali, u li hu kien ta ipoteka bħala

---

<sup>41</sup> A fol. 596 tal-proċess.

<sup>42</sup> A fol. 648 tal-proċess.



garanzija ta' dan lil Joseph Borg. Ix-xhud qal ukoll li l-kundizzjoni li l-fond ma jintużax għal skopijiet kummerċjali kienet bejnu u Joseph Borg, u li hadd mis-sidien l-oħra fil-blokka ma kien għamillu kundizzjoni simili. Qal li meta hu biegh l-appartament lis-soċjetà attriċi, Joseph Borg kien irrinunzja għal din il-kundizzjoni minħabba li kien konvint li bl-attività li kellha tagħmel is-soċjetà attriċi ma kienx ser ikun hemm storbu. Qal ukoll li l-kuntratt finali gie ffirmat biss wara li hargu l-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar.

### **Konsiderazzjonijiet legali**

Is-soċjetà attriċi qiegħda tippretendi li l-konvenut huwa passibbli għad-danni fir-rigward tagħha minħabba li l-mandat ta' inibizzjoni li ntlaga' mill-Qorti, u li konsegwenza tiegħu twaqqfu hesrem ix-xogħlijiet fuq l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri. L-imsemmi mandat ta' inibizzjoni kien gie intavolat mill-konvenut proprju meta x-xogħol strutturali fuq l-appartament akkwistat mis-soċjetà attriċi kien kważi tlesta, l-apparat li kellu jiġi installat fil-fond mis-soċjetà attriċi kien inxtara, u s-soċjetà attriċi ssostni li konsegwenza ta' dan, id-danni kkawżati lis-soċjetà attriċi huma ferm akbar milli kienu jkunu li kieku l-mandat ta' inibizzjoni ntalab mill-konvenut fi stadju aktar bikri. L-akkuża prinċipali tas-soċjetà attriċi fil-konfront tal-konvenut hija li dan abbuża mill-proċess ġudizzjarju jew għamel użu minnu b'mod żbaljat, u dan minħabba li skont hi, il-konvenut kien ilu jaf bix-xogħlijiet li kellha twettaq is-soċjetà attriċi u bit-tibdil tal-użu tal-fond akkwistat minnha, minn residenzjali għall-użu bħala *POP Site*. Is-soċjetà attriċi saħqet li din l-azzjoni hi għalkollox indipendenti u bl-ebda mod ma timpinġi fuq jekk il-konvenut għandux dritt jew le jipprotegi l-jedd ta' servitù li hu jippretendi li għandu fir-rigward tal-użu li jista' jsir mill-

appartamenti fil-blokka inkwistjoni, u li irrispettivament minn jekk il-konvenut jingħatax raġun fil-kawża mressqa minnu, hi għandha jedd tippretendi mingħandu l-ħlas tad-danni sofferti minnha.

Min-naħa tiegħu l-konvenut wieġeb għall-pretensjonijiet attriċi billi saħaq li l-azzjoni tagħha hi waħda intempestiva u irrita, u dan stante li fl-ewwel lok hija l-kawża l-oħra li għadha pendent li ser tiddetermina jekk il-pretensjonijiet vantati mill-attriċi għandhomx fundament fattwali u ġuridiku. Din l-eċċezzjoni diġà ngħatat deċiżjoni dwarha minn din il-Qorti, u għalhekk mhux il-każ li l-Qorti f'dan l-istadju tiegħu aktar konjizzjoni tagħha.

Il-Qorti jidhrilha li qabel kull konsiderazzjoni oħra dwar l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenut jew tal-punti legali l-oħra li tqajmu f'din il-kawża, għandha tagħmel analiżi profonda dwar jekk is-soċjetà attriċi hix ġustifikata li tipproċedi b'kawża għad-danni speċifikament minħabba xi malintiz jew abbuż da parti tal-konvenut, kif qiegħed jiġi allegat.

Il-Qorti kkonsidrat partikolarment ix-xhieda ta' Edmond Brincat, f'isem is-soċjetà attriċi, li qal li l-konvenut mexa b'mod irresponsabbli meta għal xhur twal dan m'għamel xejn minkejja li kien konsapevoli tal-pjanijiet tas-soċjetà attriċi, u għalhekk dan ma mexiex *in bona fede* meta talab lill-Qorti tilqa' l-mandat ta' inibizzjoni mitlub minnu, partikolarment in vista tal-fatt li skont ix-xhud, wieħed mill-ilmenti ewlenin tal-konvenut kien il-fatt li l-attività li kienet ser issir fl-appartament mixtri mis-soċjetà attriċi kienet ser tiġġenera ħafna storbju, u dan f'żona fejn hemm għadd ta' stabbilimenti u bars li lkoll jiġġeneraw ammont ta' storbju. Min-naħa tas-soċjetà attriċi kienu diversi x-xhieda li qalu li l-konvenut kien aġixxa meta x-xogħol fuq l-istruttura tal-appartament kienet kwazi tlesta u l-apparat li kellu jiġi installat fis-sit kien

inx tara. Il-Qorti semgħet lix-xhud Sylvan Lia jgħid kif minkejja li hu sema' lill-konvenut u lil persuni oħra residenti fil-blokka jilmentaw kemm dwar is-sigurtà strutturali tal-binja fejn kien qiegħed isir xogħol strutturali, inkluż xogħol ta' tħaffir, kif ukoll dwar is-servitù imposta fuq l-appartamenti kollha fil-blokka rigward l-użu li jista' jsir minn kull wieħed minn dawn l-appartamenti, hu kien jillimita ruħu sabiex jindirizza ilmenti dwar is-sigurtà tal-istruttura tal-binja, u mhux ukoll dwar jeddijiet kuntrattwali. Il-Qorti semgħet ukoll lill-konvenut, lis-Sinjura Peyre u lill-avukat Andrew Zammit jixhdu kif minkejja diversi laqgħat li saru ma' rappreżentanti tas-soċjetà attriċi, u minkejja li kemm il-konvenut kif ukoll residenti oħra fl-istess blokk kontinwament għiddu l-attenzjoni tas-soċjetà attriċi u wrew it-tħassib tagħhom kemm dwar is-sigurtà strutturali tal-binja, kif ukoll dwar in-nuqqas ta' tħaris ta' kundizzjonijiet imposti fil-kuntratti tal-akkwist ta' kull wieħed mis-sidien tal-appartamenti fil-blokka, is-soċjetà attriċi baqgħet għaddejja bix-xogħlijiet li kienet qiegħda tagħmel, tant li f'*email* minnhom, dik bid-data tal-21 ta' Marzu, 2014<sup>43</sup>, l-avukat Keith Grech f'isem is-soċjetà attriċi kien qal:

*"I am directed further to inform you that whilst GO p.l.c. is more than willing to hold further meetings with your good self, Ms Peyre, and your professional advisors, to explain in more detail the nature of the project, given the importance of the works at hand, which will significantly improve the telecommunications infrastructure in the area, GO is not in a position to entertain delays in the scheduled works."*

Il-Qorti studjat bir-reqqa s-sottomissjonijiet magħmula mis-soċjetà attriċi, partikolarment is-sottomissjoni li l-konvenut, minflok ħa azzjoni f'Jannar tal-2014, meta kien jaf bil-pjanijiet tal-attriċi għall-appartament akkwistat

---

<sup>43</sup> A fol. 467 tal-proċess.

minnha, stenna seba' xhur sabiex intavola l-mandat ta' inibizzjoni, sabiex b'hekk l-azzjoni tiegħu saret fiż-żmien meta hu kellu ċ-ċertezza li kien ser jagħmel l-akbar ħsara lis-soċjetà attriċi bl-azzjoni tiegħu. Izda l-Qorti hawnhekk tistaqsi, liema persuna li tagħżel li tressaq il-pretensjonijiet tagħha fi proċeduri ġudizzjarji ikollha ċ-ċertezza li t-talbiet tagħha ser jintlaqgħu, u x'logika fiha l-asserzjoni li l-konvenut stenna seba' xhur sħaħ biex iressaq it-talba tiegħu quddiem dawn il-Qorti, proprju sabiex jikkaguna l-akbar ħsara possibbli lis-soċjetà attriċi? Il-Qorti qieset li din l-asserzjoni li fuqha tinsab msejsa l-azzjoni attriċi, m'għandhiex mis-sewwa u mhijiex legalment tenibbli, u dan għaliex il-konvenut ma kellu l-ebda assigurazzjoni li l-azzjoni tiegħu kienet ser tirnexxi. Kienet il-Qorti li laqgħet it-talba tal-konvenut għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, li wassal biex ix-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru mis-soċjetà attriċi kellhom jieqfu, u ċertament il-konvenut kien jaf, qabel ipproċeda bl-azzjoni tiegħu, li kien hemm possibiltà li t-talba tiegħu tintlaqa' u bl-istess mod kien hemm il-possibiltà li din tiġi miċħuda, u għalhekk żgur m'għandhiex mis-sewwa din l-asserzjoni tas-soċjetà attriċi li l-konvenut stenna l-mument meta hu kellu ċ-ċertezza li seta' jinfliggi l-akbar ħsara fuq is-soċjetà attriċi. Hu minn ewl id-dinja li kull min jistitwixxi azzjoni quddiem il-Qorti, ikun ben konsapevoli li daqskemm jista' jingħata raġun, jista' wkoll ma jingħatax raġun mill-Qorti, f'liema każ allura s-soċjetà attriċi kienet tithalla tkompli bix-xogħol tagħha, eventwalità din, li ma kinitx iżżomm lill-konvenut milli jiftaħ proċeduri separati kif fil-fatt għamel, sabiex jissalvagwardja dritt li hu jemmen li għandu fir-rigward tal-protezzjoni tal-użu li jista' jsir mill-proprjetà inkwistjoni.

Il-konvenut saħaq li hu ħa diversi pariri legali dwar din il-kwistjoni, tant li wħud mill-konsulenti legali li assistewh żammew laqgħat ma' esponenti tas-

soċjetà attriċi, għamel riċerki rigward il-kuntratti tal-appartamenti kollha fil-blokka, u għamel l-aċċertamenti kollha tiegħu qabel iddeċieda li jkun aħjar għalih li jmexxi b'talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni meta wasal għall-konklużjoni li minkejja l-laqgħat kollha li saru u l-ispjegazzjonijiet kollha li ngħatat is-soċjetà attriċi, din xorta kienet ser tibqa' għaddejja bil-pjanijiet tagħha għall-proprjetà akkwistata minnha. Ċertament li ma kienx il-każ li s-soċjetà attriċi b'xi mod inħasdet jew kienet sorpriża meta l-konvenut mexxa bl-azzjoni tiegħu, u dan minħabba li hi kienet mgħarrfa sew bit-tħassib tal-konvenut u tal-pretensjonijiet li kien ilu jivvanta għal għadd ta' xhur. Mhix xi ħaġa barra minn lokha li persuna li ripetutamente tiġbed l-attenzjoni li kienet tinsab preokkupata li l-jeddijiet tagħha kienu ser jisfaw leżi, tagħmel dak kollu possibbli sabiex tħares il-jedd li hi temmen li għandha.

F'dan ir-rigward, il-Qorti kkunsidrat li l-bażi legali tal-azzjoni ttentata mis-soċjetà attriċi, huma l-artikoli 1030, 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdu s-segwenti:

1030 Kull min jagħmel użu ta' jedd tiegħu fil-qies li jmiss, ma jwegibx għall-ħsara li tiġri b'dan l-użu.

1031 Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu.

1032 Jitqies fi ħtija kull min bl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja.

Tenut kont ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tqis illi ma jistax jiġi stabbilit ness bejn l-allegati danni sofferti mis-soċjetà attriċi u t-talba tal-konvenut għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, li kienet segwita minn kawża

fejn qiegħed ifittex il-ħarsien tal-jedd li hu jippretendi li għandu tan-*non-uso* għal skopijiet kummerċjali tal-appartamenti kollha fil-blokka inkwistjoni.

Il-Qorti tqis li kull persuna għandha jedd li tippromwovi dik l-azzjoni li hi temmen li l-aktar li tista' tissalvagwardja d-drittijiet tagħha, fil-mument meta dik il-persuna temmen li ma jkun għad fadlilha l-ebda triq oħra għajr li tirrikorri għal proċeduri ġudizzjarji sabiex titlob ħarsien tal-jeddijiet tagħha, u dan mingħajr ma jkun hemm min jipprova jattribwixxi motivi ulterjuri f'dan ir-rigward. Il-Qorti semgħet kif il-konvenut ried ikun ċert mill-azzjoni tiegħu, tant li rrikorra mhux għal parir legali wieħed iżda diversi, bagħat korrisondenza bil-miktub, saru laqgħat ma' rappreżentanti tas-soċjetà attriċi, saru r-riċerki, u finalment, meta ra li minkejja kollox is-soċjetà attriċi ppersistiet bil-pjanijiet tagħha, intavola l-mandat ta' inibizzjoni li kien segwit b'kawża.

F'deċiżjoni mogħtija minn dawn il-Qrati, li giet iċċitata wkoll mis-soċjetà attriċi fis-sottomissjonijiet tagħha, fl-ismijiet **John Zarb vs Port Cottonera Limited**<sup>44</sup>, intqal hekk:

“Il-prinċipju assodat mill-ġurisprudenza lokali huwa li l-eżerċizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal għar-responsabbiltà għad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbużat u jkun eżerċitat fil-limiti permissibbli mil-liġi. Huwa meta persuna taġixxi kapriċċożament jew b'mala fede, li hija tista' tkun responsabbli għad-danni li jsegwu l-aġir irresponsabbli tagħha.”

F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Desmond Stanley Stewart vs. Theresa Mangion Galea**<sup>45</sup>, intqal illi:

“Wieħed m'għandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipji li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja m'għandux jiġi mfixkel jew imgarrab

---

<sup>44</sup> P.A., 18.09.2002.

<sup>45</sup> P.A., 29.07.2005.

b'leggerezza u l-ieħor daqstant ieħor siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha fil-milja tagħhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jiġi definit minn Qorti."

Il-kwistjoni ta' danni reklamati b'konsegwenza tal-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għet ittrattata fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Jane Spiteri vs. Nicholas Camilleri**<sup>46</sup>, fejn intqal:

(i) huwa prinċipju fundamentali illi min jeżerċita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f'dan l-eżerċizzju jkun responsabbli għall-ħsara li bħala konsegwenza jista' jbati ħaddieħor, in omagġ għall-massima *qui suo iure utitur, non videtur damnum facere*, bil-konsegwenza li d-dritt għar-rikors għall-protezzjoni tal-Qorti, huwa dritt li l-eżerċizzju tiegħu miċ-ċittadin ma għandu bl-ebda mod jiġi mxejkel;

(ii) tali dritt t'aċċess għall-Qorti taċ-ċittadin m'għandux jiġi abbużat;

(iii) il-fatt li t-talba ta' min ipprovoka l-proċeduri tiġi miċħuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma tfigher li bilfors sar abbuż mid-dritt li tiġi adita l-Qorti. '*Non è in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca*'. Dan għaliex għalkemm il-liġi hija l-istess għal kulħadd, huwa veru wkoll li l-liġi hija soġġetta għal diversi interpretazzjonijiet li l-partijiet jafdaw fil-ġudikant biex jinterpetta u jiddeciedi dwarhom;

(iv) Tali abbuż jiġi riskontrat biss f'każijiet eċċezzjonali u dan kważi dejjem f'każijiet ta' vessatorjetà (**Emanuele Calleja vs Carmelo Grima – XXXIX.i.24**) - ġejja minn mala fede jew dolo jew almenu negligenza gravament kolpuża (**Agius vs Dott. Carbone nomine** fejn min ikun adixxa lill-Qorti għall-ħruġ ta' tali mandat kawtelatorju jkun ibbaża fuq ċirkostanzi manifesti '*priva di qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promosso si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle conseguenze giuridiche che ne derivano non è sufficiente a legittimare una domanda per danni da parte del vincitore nelle lite.*'

(v) Dan l-aħħar prinċipju huwa bbażat fuq il-fatt li l-element ta' vessatorjetà jimplika abbuż tad-dritt ta' azzjoni ġudizzjarja, għaliex ingħad sew illi: -

---

<sup>46</sup> P.A., 10.01.1992.

*‘Il diritto cessa dove comincia l’abuso riteniamo che basta, per proteggere tutti l’interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano i bisogni della società, di aderire al concetto generale che tutti i diritti hanno dei limiti’. Applikat dan il-prinċipju għad-dritt ta’ azzjoni kontra persuna jfisser illi ‘chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, puo’ essere condannato a pagare un’ indennità al suo avversario.’*

Il-Qrati tagħna minn dejjem għarfu li huwa dritt fundamentali ta’ kull ċittadin li jadixxi lil dawn il-Qrati għal rimedju li huwa jippretendi li għandu, u li sa fejn ma jintweriex nuqqas ta’ għaqal, malintiz jew intenzjoni li wieħed jivvessa lil ħaddieħor, dan id-dritt sagrosant għandu jiġi protett. F’dan il-każ lanqas ma jista’ jingħad li l-azzjoni tal-konvenut kienet waħda fiergħa, għaliex it-talba tiegħu ntlagħhet mill-Qorti li ordnat il-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni mressaq minnu.

In vista ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, din il-Qorti qiegħda tiċhad it-talba tas-soċjetà attriċi għad-danni stante li ma jirrizultax li l-allegazzjonijiet tagħha fil-konfront tal-konvenut għandhom mis-sewwa.

## **Decide**

**Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:**

- 1. Tilqa’ t-tielet, l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenut, u in vista tad-deċiżjoni tagħha dwar it-talbiet tas-soċjetà attriċi, qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-konvenut;**



## **2. Tiċhad it-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi.**

**Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi.**

Moqrija.