QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 38

Rikors numru 931/14/1 LM

Go p.l.c. (C-22334)

v.

Natalino Zammit

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mis-soċjetà attriċi kontra sentenza ta' nhar il-11 ta' Marzu 2019 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tas-soċjetà attriċi li jkun illikwidat kumpens għad-danni allegatament ikkaġunati mill-konvenut wara li l-konvenut ressaq mandat ta' inibizzjoni, li ġie milqugħ, sabiex is-soċjetà attriċi tieqaf milli tkompli b'xogħlijiet fuq proprjetà ġewwa

l-Qawra u sabiex ma tagħmilx użu kummerċjali mill-istess. Is-soċjetà attriċi tilmenta mhux mill-fatt li l-konvenut ressaq il-mandat iżda li dan għamlu wara li hi kienet diġa għamlet ħafna spejjeż fuq il-proprjetà.

Daħla

2. Is-soċjetà attriċi, permezz ta' rikors ġuramentat intavolat fl-24 ta' Ottubru 2014, talbet lill-Ewwel Qorti:

> "(i) *Tiddikjara li l-intimat irrenda ruħu responsabbli għad-danni fil-konfront tar-rikorrenti 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-rikorrenti, 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 inġunt għas-subizzjoni."*

3. Illi s-soċjetà attriċi ressqet it-talbiet suesposti abbażi tas-segwenti premessi:

> *"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, ċioe 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 peró għal kull buon fini jingħad illi GO p.l.c. intalbet mill-MEPA sabiex tipprovdi 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, ċioe 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 espliċitu 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 nxtara 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 peró, 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 irriżultalha 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 intiżi 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-smigħ 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 biegħlu l-appartament numru 3, li bih iddikjaraw illi l-frażi '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 nxtrat, 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 jinvoka, 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'ħinha, GO plc kien tal-anqas ikollha pre-avviż tal-pretensjonijiet ta' Zammit;

Minflok, Zammit stenna sakemm ix-xogħlijiet kienu fi stadju avvanzat biex imbagħad intavola mandat t'inibizzjoni proprju bl-iskop li jwaqqaf xogħlijiet mhux biss mibdija imma ġia avvanzati;

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-rikorrenti 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 jipprovdi garanzija għal tali danni, l-intimat naqas li jagħmel dan u għalhekk qiegħda ssir din il-kawża;

4. Illi l-konvenut ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"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-rikorrenti, 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-suġġett 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 ppreżentat 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 promutur 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 rikorenti, liema mandat ġie segwit b'kawża sabiex tkun il-Qorti li tistħarreġ 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."

5. Illi l-konvenut għamel is-segwenti dikjarazzjoni ta' fatti:

"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 iffirmat 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 jirriżulta illi hemm gravanti servitù u/jew obbligazzjoni 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 ntlaħaq l-ebda ftehim;

9. Illi s-soċjetà attriċi, J.E.M. Investments, u l-konjugi Attard ġew interpellati permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata 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 ppreżenta 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 jneħħi 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'riżultat 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."

6. Illi l-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti deċide:

"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. Tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjetà attriċi.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi."

U dan abbażi tas-segwenti kunsiderazzjonijiet:

"Is-soċjetà attriċi qiegħda tippretendi li l-konvenut huwa passibbli għad-danni fir-rigward tagħha minħabba li l-mandat ta' inibizzjoni li ntlaqa' mill-Qorti, u li konsegwenza tiegħu twaqqfu ħesrem ix-xogħlijiet fuq l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri. L-imsemmi mandat ta' inibizzjoni kien ġie 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 jipproteġi l-jedd ta' servitù li hu jippretendi li għandu fir-rigward tal-użu li jista' jsir 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 pendenti 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 tieħu 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 malintiż 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 kważi tlesta u l-apparat li kellu jiġi installat fis-sit kien inxtara. 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 ġibdu 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, 201443, 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 infrastructre 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 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. Iżda 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'loġika fiha l-asserzjoni li l-konvenut stenna seba' xhur sħaħ biex iressaq it-talba tiegħu quddiem dawn il-Qorti, proprju sabiex jikkaġuna 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 possibilità li t-talba tiegħu tintlaqa' u bl-istess mod kien hemm il-possibilità 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' jinfliġġi 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 titħalla 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 ripetutament 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 ttentatata 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 jweġibx 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 korrispondenza bil-miktub, saru laqgħat ma' rappreżentanti tas-soċjetá 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 ġiet iċċitata wkoll mis-soċjetà attriċi fis-sottomissjonijiet tagħha, fl-ismijiet John Zarb vs Port Cottonera Limited44, intqal hekk:

> *"Il-prinċipju assodat mill-ġurisprudenza lokali huwa li l-eżerċizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal għar-responsabbilità 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, 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 imġarrab b'leġġerezza 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 ġiet ittrattata fid-deċiżjoni fl-ismijiet Jane Spiteri vs. Nicholas Camilleri, fejn intqal: .

(i) huwa prinċipju fondamentali 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 omaġġ 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 mxekkel;

(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 tfisser 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 jinterpeta u jiddeċiedi 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 negliġenza 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 consequenze 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: 'Il diritto cessa dove comincia l'abbuso 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' indemnità 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, malintiż 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 ntlaqgħet mill-Qorti li ordnat il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni mressaq minnu.

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

7. Is-soċjetà attriċi (minn issa 'l quddiem imsejħa "is-soċjetà appellanti"), intavolat dan l-appell nhar id-29 ta' Marzu 2019. Il-konvenut ressaq risposta għal dan l-appell nhar it-22 ta' April 2019.

8. Illi l-Ewwel Qorti tat provvediment finali nhar l-20 ta' Frar 2015, dwar l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens,* imqajjma mill-konvenut *qua* appellat. Din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda[1].

9. L-appell tas-soċjetà appellanta huwa msejjes fuq erba' aggravji: li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut (ċjoè, illi GO plc kellha tirrikorri għall-Artikolu 838A tal-Kap 12 u mhux tiftaħ kawża għad-danni), speċjalment billi fil-korp tas-sentenza ma jidhirx illi din l-eċċezzjoni ġiet trattata (**l-Ewwel Aggravju);** li l-Ewwel Qorti ma qisitx l-elementi kollha ta' "abbuż ta' dritt", u dan billi enfasizzat in-nuqqas ta'

[1] Fol. 212. *et. seq*.

malafede tal-konvenut, meta anke sempliċiment negliġenza hija biżżejjed biex tirradika r-responsabbilita' tal-konvenut (**it-Tieni Aggravju);** Bla ħsara għas-suespost, il-fatt li l-mandat ta' inibizzjoni mressaq minn Zammit "seta' jintlaqa' u seta' jiġi miċħud" u li, in effetti intlaqa', mhux biżżejjed biex jeżonera l-konvenut Zammit mill-obbligi tiegħu (**it-Tielet Aggravju)**; il-Qorti wettqet apprezzament ħażin tal-provi għaliex fid-dawl tax-xhieda u l-evidenza dokumentarja mressqa kellha tirriżulta r-responsabbilità tal-konvenut Zammit. (**Ir-Raba' Aggravju)**.

Fatti

10. **Illi din il-Qorti fliet l-atti mressqa u s-sommarju ta' fatti miġbur mill-Ewwel Qorti. Kif qalet sew l-Ewwel Qorti, l-azzjoni odjerna hija essenzjalment azzjoni għad-danni, istitwita mis-soċjetà appellanta, wara li l-konvenut *qua* appellat ressaq mandat ta' inibizzjoni kontra l-istess soċjetà appellanta li skont l-istess soċjetà tressaq wara ċertu żmien u mhux mill-ewwel tant li kkawżalha danni.**

11. Illi nhar l-20 ta' Diċembru 2012 is-soċjetà appellanta daħlet f'konvenju[2] mal-konjuġi Carmelo u Evelyn Attard sabiex tixtri l-fond 1, Summer Breeze Apartments, Triq l-Imħar, il-Qawra (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ "il-fond"). L-iskop tal-akkwist għas-soċjetà appellanta

[2] Fol.167 *et. seq*.

kien sabiex hija ttejjeb is-servizzi ta' telekomunikazzjoni li hija toffri fiż-żona tal-Qawra, u dan billi l-fond tużah bħala 'Telecommunications POP site'. Qabel mas-soċjetà appellanta xtrat dan il-fond, b'kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2013 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard[3], hija ressqet l-applikazzjoni mal-MEPA[4], illum Awtorità tal-Ippjanar, sabiex titlob li jsir *change of use*. Ma kienx hemm oġġezzjoni u anqas jidher li tressaq xi appell mill-permess wara li nħareġ[5].

12. Il-blokka in kwistjoni tikkonsisti f'4 appartamenti li l-iżviluppatur tagħha kien ċertu Carmelo Muscat u li xehed li l-intenzjoni tiegħu kienet li l-blokka tintuża għall-skopijiet residenzjali[6].

13. Illi l-appartament numru 2 fil-blokka tal-fond kellu favurih servitù sabiex l-ebda parti mill-binja ma tintuża għal skopijiet kummerċjali iżda tintuża biss għal skopijiet residenzjali. In oltre fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-fond dehret is-soċjetà J.E.M. Investments, *tramite* r-rappreżentant Joe Borg, li hi l-proprjetarja' tal-appartament numru 2, li tat il-kunsens tagħha sabiex il-fond jintuża għall-skop kummerċjali u ċjoè bħala Telecommunications POP site. Dan il-permess però ma kellux jestendi għal terzi, inkluż sidien futuri tal-fond:

> *"JEM agreed that notwithstanding the existence of the Servitùde, if the Purchaser shall purchase the Apartment, the Purchaser shall have the right, which right was granted exclusively to the Purchaser and its*

[3] Fol.10 *et. seq*.
[4] Fol.470 *et. seq.*
[5] Fol. 22. *et. seq.*
[6] Fol. 591 *et. seq.*

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." [7]

14. In segwitu tal-akkwist is-soċjetà appellanta bdiet ix-xogħol meħtieġ sabiex il-fond jitranġa għal dak li kellha bżonn is-soċjetà attriċi u kien f'dan l-istadju li l-konvenut qajjem kwistjonijiet relatati mal-istruttura tal-blokka u eventwalment anke relatati mal-kwistjoni tal-użu tal-fond, speċifikatament li dan kellu jintuża biss għal skopijiet residenzjali *stante* li allegatament kien jeżisti servitù favur il-blokka kollha u mhux l-appartament numru 2 biss.

15. Bejn il-partijiet saret komunikazzjoni għal diversi xhur, inkluż bl-assistenza tal-avukati tagħhom. Il-konvenut qabbad ukoll perit sabiex jagħmel stħarriġ tiegħu[8]. Il-konvenut kien bagħat ittra uffiċjali lis-soċjetà appellanta li fiha sostna l-pretensjonijiet tiegħu[9], u fis-6 ta' Awwissu, 2014 intavola mandat ta' inibizzjoni. Permezz ta' mandat ta' inibizzjoni mressaq mill-konvenut[10], bin-numru 1195/2014 fl-ismijiet Natalino Zammit v. GO

[7] Fol.10 et. seq.
[8] Fol. 613
[9] Fol. 36 u Fol. 96 u Fol. 316 u Fol. 465
[10] Fol. 38

p.l.c. et milqugħ nhar l-4 ta' Settembru 2014[11] , il-Qorti ordnat lis-soċjetà appellanta tieqaf milli tagħmel użu ta' natura kummerċjali mill-fond u b'mod partikolari milli tkompli b'xogħlijiet intiżi sabiex isir *telecommuncations POP site* ġewwa l-istess fond u milli jippermetti lil terzi jagħmlu l-istess użu jew iwettqu l-istess xogħlijiet[12]. Is-soċjetà appellanta tgħid li dan ikkawżalha danni konsistenti fi spejjeż li hi għamlet għax-xiri tal-apparat meħtieġ, ix-xogħol li laħaq sar fuq il-post, u spejjeż anċillari oħra fosthom il-ħlas għall-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, u konsegwentement ressqet din il-kawża.

16. Fil-mori tas-smigħ tal-mandat ta' inibizzjoni sar att ta' kjarifika bejn il-konvenut u l-venditur tal-appartament numru tlieta (3), proprjetà tal-konvenut, fejn ġie ddikjarat li l-frażi 'bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu' kellha tinftiehem illi tinkorpora s-servitù li l-fond jintuża biss għal skop residenzjali[13].

17. Wara li ntlaqa' l-mandat ta' inibizzjoni u qabel ma ġiet intavolata din il-kawża s-soċjetà appellanta bagħtet ittra uffiċjali, nhar il-5 ta' Settembru 2014, li permezz tagħha l-konvenut intalab mis-soċjetà appellanta jippreżenta garanzija fl-ammont ta' ħames mitt elf euro (€500,000) sabiex

[11] Fol.124 et. seq.
[12] Fol.99 et. seq.
[13] Fol.43 et. seq.

jagħmel tajjeb għad-danni allegatament ikkawżati lilha[14].

18. Ġew preżentanti l-kuntratti ta' bejgħ tal-appartamenti fil-blokka in kwistjoni bejn:

(i) L-iżviluppatur Carmelo Muscat u Dr Charles Delicata ta' appartament numru 3[15], fejn kien hemm imniżżel li l-blokk tal-appartamenti għandu jintuża għall-residenza privata biss;

(ii) L-iżviluppatur Carmelo Muscat u Joan Peyre ta' appartament numru 4, li jinkludi klawżola li l-appartament terran, u ċjoè l-fond in kwistjoni, kien ser jintuża għall-skop residenzjali[16];

(iii) L-iżviluppatur Carmelo Muscat u IMA Investment Trading, tal-appartament numru 2[17];

(iv) L-iżviluppatur u l-konjuġi Carmel u Evelyn Attard, l-proprjetarji preċedenti tal-fond in kwistjoni[18];

(v) Dr Charles Delicata u l-konvenut[19];

[14] Fol.50
[15] Fol. 333 *et. seq.*
[16] Fol. 73 *et. seq.*
[17] Fol.81 *et. seq.*
[18] Fol. 62 *et. seq.*
[19] Fol. 29 *et. seq.*

(vi) Il-konjuġi Carmel u Evelyn Attard u s-soċjetà appellanta[20];

19. Ġew preżentati wkoll l-insinwa ta' tali kuntratti[21], l-att korrettorju tas-27 ta' Awwissu 2014 li sar bejn il-konvenut u l-vendituri tal-appartament tiegħu fejn ġie kjarifikat illi l-blokka kienet marbuta b'servitù sabiex ma tintużax għall-skopijiet kummerċjali[22].

20. Illi tressaq prospett u għadd ta' fatturi relatati ma' spejjeż magħmulin mis-soċjetà appellanta, fejn il-pretensjonijiet tagħha ġew ikkwantifikati fis-somma ta' mija u ħamsa u sittin elf ewro (€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[23].

21. Ġiet preżentata wkoll kopja informali ta' ittra li ntbagħtet lis-sidien tal-appartment fil-blokka li infurmathom li kienu ser isiru xogħlijiet[24] u kopja ta' *Third Party properties Condition Report*[25]. Ġiet preżentata korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet, *tramite* l-avukati tagħhom[26].

---

[20] Fol. 10 *et. seq.*
[21] Fol.24 sa Fol.28
[22] Fol.43
[23] Fol. 49
[24] Fol. 273
[25] Fol. 274 *et. seq.*
[26] Fol 34 u 35, Fol. 316 *et. seq.* u fol. 467 *et. seq.*

Kunsiderazzjonijiet Legali

L-Ewwel Aggravju

22. Is-soċjetà appellanti tisħaq illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut, liema taqra:

> *"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 promutur ai termini tal-art. 838A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u naqset milli tuża dak ir-rimedju;"*

23. Is-soċjetà appellanta tilmenta illi l-Ewwel Qorti ma għamlitx kunsiderazzjonijiet fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni u ffukat biss fuq il-kwistjoni jekk il-konvenut abbużax mid-drittijiet tiegħu. Is-soċjetà appellanta ssostni illi qabel ma għaddiet biex tintavola l-kawża odjerna, hija interpellat lill-konvenut sabiex jipprovdi garanzija għad-danni mitluba, iżda l-intimat naqas li jagħmel dan. Tgħid illi l-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema jaqra:

> *"838A. Il-qorti tista', meta tintwera kawża ġusta għal dan, malli ssirilha talba b'rikors mill-persuna li kontriha jkun inħareġ att kawtelatorju, tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-ħruġ tal-att kawtelatorju sabiex tagħti, fi żmien stabbilit mill-qorti, garanzija xierqa għall-ħlas tal-penali li tista' tiġi mposta u ta' danni u imgħax, u, fin-nuqqas, li tneħħi l-att kawtelatorju."*

ma jwaqqafx il-persuna li kontriha jkun inħareġ att kawtelatorju milli

tressaq kawża għad-danni, indipendentement mir-rimedju li jagħti dak l-Artikolu. Tgħid li garanzija għad-danni u l-proċeduri odjerni ta' likwidazzjoni huma distinti u anke kieku saret tali garanzija mill-konvenut, li fattwalment is-soċjetà appellanta tgħid li ma saritx, jew is-soċjetà appellanta mexxiet u ottjeniet tali garanzija, xorta waħda setgħet tmexxi bil-kawża odjerna.

24. Il-konvenut *qua* appellat jirrispondi billi jisħaq illi kuntrarjament għall-dak li qalet is-soċjetà appellanta, l-Ewwel Qorti trattat din l-eċċezzjoni bir-reqqa u fliet jekk is-soċjetà appellanta kellhiex dritt tressaq din it-tip ta' azzjoni u li ġustament l-Ewwel Qorti kellha tieħu konjizzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni mressaq mill-konvenut[27] qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna. Isostni illi fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, is-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda talba abbażi tal-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif setgħet għamlet u minflok intavolat l-kawża odjerna u mandat ta' sekwestru. Jgħid li l-azzjoni odjerna mhux sostenibbli għaliex il-pretensjoni tas-soċjetà appellanta mhux leġittima, u dan għaliex meta l-appellat waqqaf lis-soċjetà appellanta milli tkompli għaddejja bix-xogħlijiet li kienet qed tagħmel, l-appellat għamel użu

[27] Mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1195/2014 fl-ismijiet 'Natalino Zammit vs GO p.l.c. et' fejn il-konvenut fil-kawża odjerna talab lis-soċjeta' appellanti u lill-terzi li jieqfu 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. Illi permezz ta' digriet datat l-4 ta' Settembru, 2014, il- Prim Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

leġittimu mill-għodda li tagħtih il-liġi biex jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu u b'hekk kienet dik il-Qorti illi żammet lis-soċjetà appellanta milli tkompli bix-xogħol tagħha. Illi l-appellat ressaq azzjoni wara l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni u din l-azzjoni mis-soċjetà appellanta ma hi xejn ħlief ritaljazzjoni kontra l-konvenut.

25. Din il-Qorti qieset bir-reqqa l-eċċezzjoni mressqa mill-konvenut u l-kunsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti. Jibda sabiex jiġi osservat illi l-Ewwel Qorti ma ċaħditx it-talbiet tas-soċjetà appellanta abbażi ta' din l-eċċezzjoni iżda ċaħdithom wara li qieset il-mertu tal-każ odjern. Madankollu l-Qorti tifhem illi *stante* li din it-tielet eċċezzjoni hija waħda ta' natura proċedurali li tittenta titfa' l-azzjoni 'l barra, din il-Qorti ser ikollha tindirizza l-istess qabel tkun tista' tipproċedi bil-kumplament, jekk ikun il-każ, tal-aggravji.

26. Jingħad illi proċedura msejsa fuq l-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-azzjoni odjerna, li hi waħda ta' natura akwiljana msejsa fuq l-Artikolu 1031 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mhux biss huma żewġ azzjonijiet indipendenti minn xulxin iżda huma distinti minn xulxin fin-natura tagħhom. Fil-waqt li proċedura taħt l-Artikolu 838A, hija intiża sabiex tingħata garanzija mill-parti li talbet il-ħruġ tal-mandat sabiex tagħmel tajjeb għall-kwalunkwe danni li setgħu ġew sofferti mill-persuna kontra min sar il-mandat, din il-kawża qed issir sabiex il-konvenut jiġi

ordnat iħallas dik is-somma illikwidata mill-Qorti, jekk ikun il-każ, għad-danni sofferti mis-soċjetà appellanta.

27. Huwa minnu li dawn iż-żewġ azzjoniijiet mad-daqqa ta' għajn jistgħu jidhru kumplimentari għal xulxin, u wieħed jistenna wkoll li b'mod loġiku wieħed kien jistenna li l-ewwel tiġi determinata definittivament il-kawża mibdija mill-konvenut kontra s-soċjetà appellanta u terzi wara l-mandat ta' inibizzjoni qabel ikompli b'din il-kawża. Madankollu, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-fatt illi s-soċjetà appellanta għażlet li tressaq din l-azzjoni. Fuq kollox l-Artikolu 838A ma jżżommx parti milli tressaq kawża flok jew flimkien ma' talba għal garanzija.

28. Issa jekk din l-azzjoni hux ser tirnexxi jew le hija kwistjoni oħra li trid tiġi indirizzata fil-mertu. Konsegwentement din il-Qorti tikkondividi dak li saħqet is-soċjetà appellanta, ċjoè li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' din l-eċċezzjoni, u konsegwentement qed tilqa' dan l-aggravju u tqis li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut bla ebda pregudizzju għal mertu tal-azzjoni.

It-Tieni Aggravju

29. Is-soċjetà appellanta tilmenta illi l-Ewwel Qorti ma qisitx l-elementi kollha ta' "abbuż ta' dritt", u dan billi enfasizzat in-nuqqas ta' malafede tal-

konvenut, meta anke sempliċiment negliġenza hija biżżejjed biex tirradika r-responsabbilità tal-konvenut. Tgħid illi hi mhux tilmenta li l-konvenut fittex rimedju iżda li rrikorra għall-istess rimedju b'mod abbużiv. Tgħid li l-linji gwida tipprovdihom il-liġi fejn min jagħmel użu ta' jedd fil-qies li jmiss, ma jweġibx għall-ħsara. Tqis illi l-ħtija tissussisti wkoll mhux biss fejn hemm pretensjoni doluża jew kapriċċuża iżda fejn hemm imprudenza, negliġenza u nuqqas ta' ħsieb ta' *bonus paterfamilias*. Illi r-raġunament tal-*malafede* huwa żbaljat għaliex mhux l-unika element li kellha tikkunsidra l-Ewwel Qorti.

30. Illi l-konvenut wieġeb illi jidher illi s-soċjetà appellanta donnha qed taqbel li l-konvenut seta' jressaq il-mandat ta' inibizzjoni u dan meta jisħaq illi s-soċjetà appellanta dejjem ibbażat l-azzjoni tagħha fuq l-allegati danni li sofriet għax twaqqfet milli tkompli bix-xogħol tagħha. Jisħaq li tispikka l-intempestivita' ta' din l-azzjoni, speċjalment meta l-kweżit relatat mal-mandat ta' inibizzjoni għadu qiegħed jiġi mistħarreġ quddiem Qorti oħra. Jisħaq illi s-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda prova illi l-konvenut aġixxa b'*mala fede* jew b'mod negliġenti. Jgħid illi l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet illi qabel ma intavola l-mandat ta' inibizzjoni l-konvenut ħa diversi pariri legali, għamel diversi riċerki u saru wkoll diversi laqgħat però x-xogħol baqa' għaddej anzi, l-konvenut kien ġie infurmat li x-xogħol kien ser jibqa' għaddej u li ma setax jieqaf. Jgħid illi f'azzjoni bħal dik odjerna, il-Qorti trid tara jekk il-konvenut kellux *prima facie* bażi

ġuridika li fuqha seta' jaġixxi sabiex joħroġ mandat kawtelatorju.

31. Din il-Qorti fliet l-argument imressaq mis-soċjetà appellanta u fliet il-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti u ma tqisx li hemm x'tiċċensura fl-apprezzament magħmul mill-Ewwel Qorti li wassalha sabiex tiddetermina li l-aġir tal-konvenut *qua* appellat ma marx kontra dak provdut fl-Artikolu 1031 tal-Kap 16. Din il-Qorti ma taqbilx mas-soċjetà appellanta fejn tilmenta illi donnha l-Ewwel Qorti kkunsidrat biss jekk il-konvenut aġixxiex in *mala fede.* L-Ewwel Qorti biss biss bdiet billi tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> *"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 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. Iżda 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'loġika fiha l-asserzjoni li l-konvenut stenna seba' xhur sħaħ biex iressaq it-talba tiegħu quddiem dawn il-Qorti, proprju sabiex jikkaġuna 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 possibilità li t-talba tiegħu tintlaqa' u bl-istess mod kien hemm il-possibilità 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' jinfliġġi 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 titħalla 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 ripetutament 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 ttentatata 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 jweġibx 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 korrispondenza bil-miktub, saru laqgħat ma'

rappreżentanti tas-soċjetá 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.*"*

Din il-Qorti tqis li l-Ewwel Qorti qieset bir-reqqa jekk l-appellat aġixxiex bi prudenza, diliġenza, u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja u infatti sabet illi l-konvenut *qua* appellat hekk għamel. Wara dan l-Ewwel Qorti kkunsidrat ukoll jekk il-konvenut kienx in *mala fede*. Fuq kollox tul is-snin il-Qrati tagħna ħadu l-pożizzjoni illi sabiex jiġi determinat jekk parti abbużatx minn dritt mogħti lilha jiġi kkunsidrat mhux biss li persuna tkun aġixxiet bi prudenza, diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja, iżda jiġi kkunsidrat jekk dik il-persuna aġixxietx in *mala fede:*

> *"F'deċiżjoni mogħtija minn dawn il-Qrati, li ġiet iċċitata wkoll mis-soċjetà attriċi fis-sottomissjonijiet tagħha, fl-ismijiet John Zarb vs Port Cottonera Limited44, intqal hekk:*
>
> > *"Il-prinċipju assodat mill-ġurisprudenza lokali huwa li l-eżerċizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal għar-responsabbilità 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, 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 imġarrab b'leġġerezza 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 ġiet ittrattata fid-deċiżjoni fl-ismijiet Jane Spiteri vs. Nicholas Camilleri, fejn intqal: .*
>
> > *(i) huwa prinċipju fondamentali 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 omaġġ 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 mxekkel;

(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 tfisser 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 jinterpeta u jiddeċiedi 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 negliġenza 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 consequenze 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: 'Il diritto cessa dove comincia l'abbuso 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' indemnità 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, malintiż 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 ntlaqgħet mill-Qorti li ordnat il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni mressaq minnu.

32. Konsegwentement dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tielet Aggravju

33. Permezz tat-Tielet Aggravju, s-soċjetà appellanti tilmenta illi bla ħsara għas-suespost, il-fatt li l-mandat ta' inibizzjoni intavolat minn Zammit "seta jintlaqa' u seta' jiġi miċħud" u li, in effetti, intlaqa', mhux biżżejjed biex jeżonera l-konvenut Zammit mill-obbligi tiegħu. Tkompli illi dan l-argument ma jreġġix *stante* illi huwa fatt li l-eżitu qatt ma huwa ċert però dan ma jeskludix ir-responsabbilità u l-konvenut xorta għandu jerfa' responsabbilità għall-mod kif Zammit inqeda b'dak id-dritt b'mod illi kkawża ħsara lis-soċjetà appellanti.

34. Il-konvenut wieġeb illi huwa minnu illi l-konvenut ma kellu l-ebda garanzija illi l-mandat ta' inibizzjoni kien ser jintlaqa' u dan wara li pprova kemm-il darba, anke b'ittri, jwaqqaf lis-soċjetà appellanta milli tkompla bix-xogħol. Illi dik il-Qorti, fis-smigħ tal-mandat ta' inibizzjoni semgħet il-partijiet u *prima facie* qieset illi kien hemm raġunijiet biex jinħareġ tali mandat.

35. Din il-Qorti tqis illi dan l-aggravju ma jreġġix. Dak li kkunsidrat l-Ewwel Qorti kien li ma kien jagħmel l-ebda sens li l-konvenut sempliċiment jistenna ammont ta' xhur sabiex jieħu azzjoni bl-intiża li

jweġġa' lis-soċjetà appellanta għaliex sabiex jagħmel dan, il-konvenut kellu jkun ċert illi l-mandat intavolat minnu kien ser jiġi milqugħ. Xi ħaġa li żgur ma setax ikun jaf. Huwa dan li riedet tfisser l-Ewwel Qorti u mhux li l-konvenut seta jaġixxi kif irid, għaliex ma kienx jaf jekk il-mandat hux ser jiġi milqugħ:

> *"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 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. Iżda 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'loġika fiha l-asserzjoni li l-konvenut stenna seba' xhur sħaħ biex iressaq it-talba tiegħu quddiem dawn il-Qorti, proprju sabiex jikkaġuna 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 possibilità li t-talba tiegħu tintlaqa' u bl-istess mod kien hemm il-possibilità 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' jinfliġġi 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 titħalla 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."*

36. Dan l-aggravju qiegħed b'hekk jiġi miċħud.

Ir-Raba' Aggravju

37. Permezz tar-Raba' Aggravju s-soċjetà appellanta tilmenta illi l-Ewwel Qorti wettqet apprezzament ħażin tal-provi għaliex fid-dawl tax-xhieda u l-evidenza dokumentarja mressqa kellha tirriżulta r-responsabbilità tal-konvenut Zammit. Is-soċjetà appellanti tagħti riassunt tal-fatti u tqis illi meta sar il-mandat ta' inibizzjoni s-soċjetà appellanti kienet diġà xtrat apparat u kienu saru diversi xogħlijiet.

38. Il-konvenut iwieġeb għall-dan l-aggravju billi jgħid illi fi stadju ta' appell, ma għandux isir riapprezzament tal-provi u li fil-każ odjern ma hemm l-ebda raġuni sabiex il-Qorti tagħmel dan.

39. Din il-Qorti rat l-argumenti mressqa mis-soċjetà appellanta u qieset il-provi mressqa. Din il-Qorti qieset bir-reqqa l-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti, msemmija aktar qabel, u ma tqisx li hemm raġuni l-għala tiddisturba l-apprezzament tal-provi hekk kif magħmul mill-Ewwel Qorti.

40. Illi l-argument prinċipali magħmul mis-soċjetà appellanta mhuwiex li l-konvenut ressaq mandat ta' inibizzjoni iżda li għamel dan b'mod tardiv, fi żmien fejn ikkawża aktar dannu lis-soċjetà appellanta.

41. Din il-Qorti tosserva li din il-kawża ma tistax tiġi deċiża abbażi ta'

min għandu raġun fil-qofol tal-kwistjoni relatata mas-servitù. Din hi kwistjoni li qed tiġi indirizzata minn Qorti oħra. Din il-kawża anqas tirrigwarda l-fatt li l-konvenut ressaq mandat ta' inibizzjoni iżda tirrigwarda iż-żmien meta tressaq il-mandat ta' inibizzjoni u jekk dan fil-fatt kienx abbuż ta' dritt. Dak hu fuq kollox l-ilment tas-soċjetà appellanta.

42. Mill-perspettiva tas-soċjetà appellanta l-konvenut la kien prudenti, la kien diliġenti u anqas aġixxa bil-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja *stante* li ħalla ammont ta' xhur jgħaddu qabel ressaq il-mandat ta' inibizzjoni tiegħu u dan meta hi kienet diġà nefqet ammont konsiderevoli ta' flus.

43. Madankollu mill-provi jidher biċ-ċar illi l-konvenut ma baqax passiv jistenna ż-żmien għaddej u min-naħa tiegħu ingaġġa rappreżentanti legali u saret komunikazzjoni u ġew organizzati laqgħat mas-soċjetà appellanta sabiex jiġu indirizzati l-kwistjonijiet li kien hemm għaddejjin. Kif qalet l-Ewwel Qorti:

> *"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 ripetutament 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."

44. Illi *nonostante* l-kwistjonijiet kollha li kien hemm, is-soċjetà appellanta baqgħet għaddejja bix-xogħlijiet tagħha, kif fuq kollox jidher minn korrispondenza bejn il-partijiet fejn is-soċjetà appellanta ma setgħetx tieqaf mix-xogħlijiet[28]. Tenut kont ta' dan żgur li ma jistax jingħad li l-konvenut jista' jiġi mgħobbi hu bl-ispejjeż li saru mis-soċjetà appellanta fir-rigward tal-fond u li baqgħu jiġu inkorsi anke meta kien ċar li bdew jinqalgħu kwistjonijiet diversi. In oltre, jidher li l-konvenut kien qed jagħmel diversi riċerki sabiex jaċċerta l-pożizzjoni legali tiegħu, mingħajr preġudizzju dejjem għall-eżitu tal-kawża fir-rigward tas-servitù.

45. Illi fuq kollox jibqa' l-fatt, kif diġà ġie indirizzat, li ma tressqet l-ebda prova mis-soċjetà appellanti illi l-konvenut aġixxa in *malafede*. Kif ingħad fis-sentenza Ratan Mohnani v.. Carmelo Stivala deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fil-11 ta' Ġunju 2010 li l-prinċipju ta' dritt f'talbiet bħal dawk imressqa mill-attur huma li:

"(1) Il-prova tat-temerarjeta tal-pretensjoni tal-konvenut fil-kawza l-ohra kienet tinkombi fuq l-attur, u biex tirnexxi t-talba tieghu ghad-danni minhabba dik ir-raguni hu htieglu jipprova li l-konvenut agixxa in mala fede. Hekk, kif jinzel minn gurisprudenza konkordi, filwaqt li hu ammess illi "è lecito al vincitore in una lite di esigere dal soccombente i danni" dan huwa hekk koncess "nella sola ipotesi quando il vincitore stesso è in grado di stabilire che il soccombente abbia litigato dolosamente per malizia o colposamente per grave negligenza" ("Negte. Carmelo Delia -vs- Giovanni Xuereb", Appell Civili, 9 ta' Mejju, 1932). Gja infatti nghad qabel din illi "colui che in buona fede credendosi in diritto prende i passi opportuni ai termini di legge contro un altro non è passibile di danni che questo ultimo viene in

[28] Fol.467

conseguenza a soffrire anche si vi rimane soccombente" ("Barbara -vs- Fleri proprio et nomine", Qorti tal-Kummerc, 20 ta' Frar, 1931, konfermata in sede Appell fis-7 ta' Dicembru, 1931);"

46. Din il-Qorti sejra b'hekk tiċħad dan l-aggravju.

Deċide

47. Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tiċħad l-appell ħlief l-ewwel aggravju li però ma kellu ebda saħħa fuq il-bqija tas-sentenza fil-mertu u għalhekk filwaqt li, għall-bqija, tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Marzu, 2019, fil-kawża fl-ismijiet premessi, tordna li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati mis-soċjetà appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
da