MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 1273/2003/2

SMW Cortis Limited

kontra

Lewis Press Limited

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-26 ta` Novembru 2003 li taqra hekk –

Peress li s-socjeta` attrici hija propjetarja tal-fond maghruf bhala "Cassar Yard", fi Triq Tarxien Gudja, konsistenti f`showroom, ufficini fuq l-istess showroom, kif

ukoll il-bitha li minnha hemm access ghall-imsemmija showroom, garaxxijiet u ufficini ndikati mberfla bl-ahmar fuq il-pjanti hawn annessi (Dokumenti A u B) akkwistati b`kuntratt datat 10 ta` Jannar 1995 fl-atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza (Dokument C).

Peress illi parti mill-bitha msemmija tal-kejl ta` 1,408 m.k. cirka (elf erba` mija u tmin metri kwadri) indikata mberfla bil-blu fuq l-istess pjanti (Dokument A u B) hija suggett ghas-servitu ta` passagg bir-rigel u b`kull tip ta` makkinarju favur il-garaxxijiet indikati bin-numri wiehed (1) sa tnax (12) fuq il-pjanta Dokument A, favur il-garaxx ta` certu Victor Zammit u favur il-propjeta` tas-socjeta` konvenuta Lewis Press Limited.

Peress illi inoltre, l-istess bitha hija suggetta ghas-servitu "non aedificandi" favur il-propjeta` ta` l-istess socjeta` konvenuta Lewis Press Limited.

Peress illi s-socjeta` attrici tixtieq tizviluppa il-propjeta` fuq deskritta inkluza ix-showroom, l-ufficini u l-garaxxijiet, kif ukoll is-sottoswol tal-propjeta` kollha li tappartjeni lilha.

Peress illi s-socjeta` attrici ottjeniet il-permess PA 3901/98 minghand l-Awtorita` ta` l-Ippjanar, sabiex tesegwixxi l-izvilupp tal-propjeta` taghha msemmija (Dokument D).

Peress illi s-socjeta` konvenuta oggezzjonat ghal dan l-izvilupp u zammet lis-socjeta` attrici milli tkompli x-xoghol permezz ta` mandat ta` inibizzjoni 3057/99 (Dokument E).

Peress illi s-socjeta` attrici fasslet pjan ta` xoghol f`fazijiet sabiex ma tfixkilx kemm jista` jkun lis-socjeta`

konvenuta fit-tgawdija tal-propjeta` u d-drittijet taghha, u offriet ukoll li tasal f`arrangamenti dwar kif isir ix-xoghol, pero` s-socjeta` konvenuta baqghet toggezzjona.

Peress illi s-socjeta` attrici ghandha dritt tgawdi u tizviluppa l-propjeta` taghha.

Peress illi s-socjeta` konvenuta ghandha tgawdi s-servituijiet favur taghha b`mod li ma tfixkilx ix-xogholijiet, tiswijiet u miljoramenti li s-socjeta` attrici tixtieq taghmel fil-propjeta` taghha, u in generali bla ma tfixkel bla bzonn it-tgawdija da parti tas-socjeta` attrici bl-aktar mod wiesa u estensiv possibli tal-propjeta` taghha.

Peress illi inoltre bl-agir abbuziv u ingustifikat tas-socjeta` konvenuta is-socjeta` attrici sofriet u ghadha qed issofri danni.

Tghid ghalhekk l-istess socjeta` konvenuta ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti :

1. tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` attrici ghandha dritt tizviluppa il-propjeta` taghha, inkluz is-sottoswol tal-propjeta` taghha, kif fuq inghad.

2. konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta ma ghandhiex jedd tostakola lis-socjeta` attrici fl-esekuzzjoni tax-xogholijiet imsemmija.

3. tordna lill-istess socjeta` konvenuta biex ma tfixkilx lis-socjeta` attrici fl-izvilupp imsemmi.

4. fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex taghmel ix-xogholijiet imsemmija minghajr il-htiega tal-

kunsens tas-socjeta` konvenuta u dan taht dawk id-direttivi u provvedimenti li din il-qorti jidhrilha xierqa u opportuni, inkluza l-awtorizzazzjoni li tnehhi kwalunkwe ostakolu fil-propjeta` taghha li jista` jfixxkel l-ezekuzzjoni tax-xoghol.

5. tistabilixxi l-pozizzjoni u l-wisa` tal-passagg fuq il-propjeta` tas-socjeta` attrici mehtieg ghall-uzu tas-socjeta` konvenuta, b`mod li filwaqt li jkun xorta wahda tajjeb ghall-iskopijiet u l-ezercizzju da parti taghha tas-servitu ta` passagg bir-rigel, b`vetturi u b`mezzi ohra, tkun inqas gravuza ghas-socjeta` attrici u ma tfixkilx lis-socjeta` attrici fix-xogholijiet u miljoramenti fil-fond taghha kif fuq premess u fit-tgawdija bl-aktar mod wiesa u estensiv possibbli tal-propjeta` taghha.

6. tiddikjara u tiddeciedi illi bl-agir taghha, is-socjeta` konvenuta ikkagunat u qed tikkaguna hsara lis-socjeta` attrici kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. tillikwida dawn id-danni sofferti mis-socjeta` attrici.

8. tikkundannaha thallas lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata bhala danni.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta li tibqa` ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija attrici, il-lista tax-xhieda ndikati minnha, u l-elenku ta` dokumenti esebiti mac-citazzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet prezentata fid-29 ta` Dicembru 2003 li taqra hekk –

1 Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija ntempestiva peress illi wara li nhareg il-mandat ta` inibizzjoni in kwistjoni, is-socjeta konvenuta pprezentat kawza numru 1640/99 GCD kontra s-socjeta` attrici li tinsab differita quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta ghad-29 ts` Jannar 2004 li fiha s-socjeta` attrici qed titlob inter alia dikjarazzjoni li l-propjeta` tas-socjeta` konvenuta tgawdi servituijiet ta` "non aedifikandi" u ta` passagg bir-rigel b`vetturi u b`mezzi ohra kif deskritti fil-kuntratti ta` akkwist tas-socjeta` konvenuta fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph R. Darmanin tat-22 ta` Novembru 1985 u tad-19 ta` Dicembru 1985. Fl-istess citazzjoni, is-socjeta` konvenuta qed titlob illi s-socjeta` attrici tigi inibita permanentement milli tizviluppa l-bitha li fuqha jezistu dawn is-servituijiet. Il-meritu ta` din il-kawza huwa prattikament identiku ghal dak tal-kawza fuq imsemmija u ghalhekk din il-kawza hija intempestiva u inutli.

2. Illi wkoll preliminarjament, is-socjeta` attrici trid tipprova t-titolu taghha ghall-fond de quo.

3. Illi wkoll preliminarjament, is-socjeta` attrici ma kellhiex interess guridiku tippromuovi l-azzjoni odjerna stante li meta l-istess socjeta` intavolat dik l-azzjoni l-permess tal-bini relattiv li fuqu necessarjament tistrieh dik l-azzjoni skada qabel il-prezentata tac-citazzjoni odjerna, u ghalhekk is-socjeta` eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici.

4. Illi subordinament, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici stante :

5.1 Ili l-azzjoni attrici limitatament a rigward tad-danni allegatament subiti mis-socjeta` attrici hija preskritta

a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta) ;

5.2. Illi subordinatament is-socjeta` attrici ma sofriet ebda danni li ghalihom ghandha taghmel tajjeb is-socjeta` eccipjenti ;

5.3 illi fi kwalunkwe kaz bil-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni in kwistjoni is-socjeta` eccipjenti kienet qed tezercita` l-jedd li tissavagwardja d-drittijiet taghha, u dana ghamlitu wara diversi tentattivi ghat-transazzjoni minkejja l-fatt li anke waqt dawn it-tentattivi ghal transazzjoni, is-socjeta` attrici kienet ordnat lil terzi sabiex jibdew jezegwixxu x-xogholijiet in kwistjoni, liema xogholijiet kienu bdew u fil fatt ikkawzaw hsara lill-propjeta` tas-socjeta` eccipjenti.

6. Illi dwar il-hames talba kontenuta fic-citazzjoni kif spjegat fl-ewwel eccezzjoni u fis-seba` paragrafu tad-dikjarazjoni annessa ma` dawn l-eccezzjonijiet, is-socjeta` konvenuta tgawdi l-imsemmija servituijiet "non aedifikandi" u ta` passagg fuq il-bitha kollha u ghalhekk it-talba ghall-varjazzjoni ta` dawn il-servituijiet ma tistax tigi akkolta.

Salv eccezzjonijiet ohra, permessi mill-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija konvenuta, il-lista tax-xhieda ndikati minnha u l-elenku ta` dokumenti esebiti man-nota ta` eccezzjonijiet.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tat-30 ta` Jannar 2004 fejn innominat lill-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-hames talba attrici, u jekk ikun il-kaz, jisma` x-xiehda bil-gurament limitatament dwar dik id-domanda.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Joseph Cortis.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku u li kkonferma bil-gurament tieghu quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tal-11 ta` Gunju 2004.

Rat id-domandi li pprezentat is-socjeta` konvenuta ghall-fini tal-eskussjoni tal-perit tekniku u r-risposti tal-perit tekniku.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-26 ta` Ottubru 2004 fejn il-perit tekniku rega` kien nominat sabiex jidentifika fejn kien il-passagg li ghalih qeghda ssiur riferenza bhala *passagg tal-lemin* jew *passagg tal-grada.*

Rat ir-relazzjoni addizzjonali li pprezenta l-perit tekniku u li kkonferma bil-gurament tieghu quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fl-udjenza tal-21 ta` Jannar 2005.

Rat it-traskrizzjoni tal-eskussjoni tal-perit teknku fl-udjenza tas-6 ta` April 2005.

Rat in-noti ta` sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet dwar il-hames talba attrici.

Rat is-sentenza *in parte* li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-7 ta` Ottubru 2005 fejn, ghar-ragunijiet illi ndikat, cahdet il-hames talba attrici, spejjez ghas-socjeta` attrici, u halliet il-kawza sabiex is-socjeta` attrici tirregola ruhha dwar it-talbiet l-ohra.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta fejn tat permess lis-socjeta` attrici biex tappella mis-sentenza *in parte.*

Rat is-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-25 ta` April 2008 fejn, ghar-ragunijiet illi ndikat, cahdet l-appell tas-socjeta` attrici, ikkonfermat is-sentenza appellata bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici, u rrinvijat l-atti ghal quddiem din il-Qorti biex tkompli bil-kawza.

Semghet ix-xiehda ta` Joseph Cortis fl-udjenza tad-29 ta` Marzu 2011 quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

Rat il-verbal tal-access kondott mill-Qorti fl-10 ta` Mejju 2011.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Anthony Fenech Vella fl-udjenza tas-17 ta` Novembru 2011.

Rat in-noti b`dokumenti li pprezentat is-socjeta` attrici fil-11 ta` Novembru 2011 u fil-21 ta` Novembru 2011.

Semghet il-kontroezami tal-Perit Anthony Fenech Vella fl-udjenza tas-7 ta` Frar 2012.

Rat in-nota li pprezentat is-socjeta` attrici fit-12 ta` Novembru 2012.

Rat in-nota li pprezentat is-socjeta` konvenuta fis-17 ta` Jannar 2013 bix-xiehda bl-affidavit ta` Joseph Pace flimkien ma` tlett dokumenti.

Rat is-sentenza deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta` Frar 2008 fil-kawza fl-ismijiet *Lewis Press Limited vs SMW Cortis Limited (Citaz. Nru. 1640/1999).*

Semghet ix-xiehda ta` Oliver Magro bhala rapprezentant tal-MEPA fl-udjenza tal-21 ta` Mejju 2013.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-17 ta` Settembru 2013 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

<u>Joseph Cortis</u> – direttur tal-kumpannija attrici – xehed illi permezz ta` kuntratt tat-30 ta` Jannar 1995 fl-atti tan-Nutar Victor J Bisazza, il-kumpannija attrici (minn issa `l quddiem tissejjah "SMW Cortis") xtrat l-art maghrufa bhala Cassar Yard. L-art tikkonsisti minn showroom, dar u zewg imhazen. Tinkludi wkoll il-passagg jew triq privata ta` il-fondi, li tidhol ghaliha minn Tarxien Road, Gudja, u testendi sa quddiem Lewis Press, kif ukoll passagg jew triq privata ohra li tisbokka wkoll go Tarxien Road u testendi quddiem garaxxijiet ohra ta` terzi fl-istess kumpless. Meta sar l-akkwist, kien jaf li fuq ix-xellug kien hemm postijiet tax-xoghol zghar li kellhom dritt ta` passagg biss. Fuq in-naha tal-lemin, kien hemm zewg imhazen ta` Victor Zammit li kellu dritt ta` passagg min-naha tas-showroom fejn kien hemm xatba, kif ukoll l-

istamperija Lewis Press li kellha dritt ta` passagg mix-xatba u servitu` perpetwu *non aedificandi*.

Kompla jixhed illi SMW Cortis ghamlet applikazzjoni ghall-izvilupp tal-art u tal-bini ezistenti li kien jikkomprendi l-izvilupp tas-sottoswol. Il-permess hareg fis-27 ta` Awissu 1999. Huma kellmu lil Joseph Pace, sid ta` Lewis Press, li hareg b`lista` ta` kondizzjonijiet sabiex ma jinqalghux problemi. Pace qal li kellu *perpetual easement* fuq il-bitha. Meta hu ra l-lista ta` Pace, Cortis qal lil Pace illi fejn il-punti li ressaq kienu ta` natura teknika, ma kienx se jkun problema ghaliex kien dispost ihalli kwistjonijiet teknici f`idejn il-periti, kien hemm ohra punti fejn kienet rikjesta kjarifika, u ohrajn fejn Pace kien qed jippretendi aktar drittijiet milli kellu. Billi Pace beda jghid illi warajh kellu l-appogg tal-utenti l-ohra tal-art, Cortis talbu jaghmel ir-rikjesti tieghu bil-miktub.

Kompla jixhed illi ghalkemm ma kienx ghadu sar ftehim ma` Pace, wara SMW Cortis bdiet twaqqa` bini u thaffer bhala parti mill-izvilupp li riedet taghmel, Lewis Press, Victor Zammit, Joseph u Gerard Pace, Francis Borg, Dominic Falzon u Joseph u Alessio Ferrito pprezentaw diversi mandati kontra taghha. Il-mandati kienu jolqtu mhux biss id-dritt ta` passagg u l-partijiet li fuqhom kienu jippretendu drittijiet, izda anke partijiet fejn lanqas huma stess ma kienu qed jippretendu drittijiet fuqhom, u cioe` l-ambjenti fejn kien hemm is-showroom, id-dar u l-imhazen. Ghalkemm ghamel diversi tentattivi sabiex tigi risolta l-problema, ma nstabet l-ebda soluzzjoni. Is-socjeta` attrici gabet garanzija bil-miktub minghand il-Perit Anthony Fenech Vella u minghand il-kuntrattur Charles Polidano kif ukoll offriet li tintrabat b`kuntratt b`penali fil-kaz li x-xogholijiet taghha jttellifom mix-xoghol taghhom. Kull proposta ta` SMW Cortis kienet rifjutata.

Kompla jfisser illi fil-kaz ta` l-azjendi li kienu fuq in-naha tax-xellug, u cioe` Joseph u Gerard Pace, Francis

Borg, Dominic Falzon u Joseph u Alessio Ferrito, SMW Cortis tathom assikurazzoni li l-progett jimxi skond arrangament bejn il-perit taghha u l-perit taghhom, u accettat multa kontra taghha jekk ma timxix mal-ftehim ta` bejn il-periti. Kollox sar bil-miktub. Minkejja kollox, baqa` ma ntlahaq l-ebda ftehim certament mhux tort ta` SMW Cortis. Fir-rigward ta` Victor Zammit, li ghandu zewg imhazen li jintuzaw bhala stores, it-tahdidiet ma kinux kordjali u ghalkemm kien offrut l-istess hwejjeg bhal-ohrajn, baqghet ma nstabet l-ebda soluzzjoni. Peress li Zammit ghandu dritt jghaddi min-naha tal-lemin tal-bitha fejn kien hemm ix-xatba, huwa baqa` jinsisti li huwa minn hemm irid jibqa` jghaddi u dana meta fil-fatt kien qed jghaddi min-naha tax-xellug billi minn fejn kien jghaddi qabel kien hemm hofra.

Kompla jghid illi qatt ma kien il-hsieb tas-socjeta` attrici li tiehu drittijiet ta` haddiehor jew li tnaqqas id-drittijiet ta` haddiehor. Lanqas pero` ma riedet li taghti lil haddiehor drittijiet aktar milli kellu. L-intenzjoni kienet illi x-xoghol isir frazi wara l-ohra bl-inqas tfixkil ghal terzi. Is-socjeta` attrici dahlet fi spejjez sabiex ma taghmilx hsara lil terzi billi assikurat li d-dritt ta` passagg jibqa` dak li kien. Il-mandat ta` inibizzjoni sar fuq art fejn it-terzi ma kellhomx drittijiet. Pace baqa` jinsisti li l-mandat kellu jibqa` fis-sehh halli s-socjeta` attrici ma tkunx tista` tibni anke fuq il-partijiet li fuqhom ma kien hemm l-ebda drittijiet ta` terzi. SMW Cortis sofriet hafna danni konsistenti mill-fatt illi t-telf taz-zmien gab mieghu zieda fl-ispejjez minhabba z-zieda fil-prezzijiet.

Kompla jsostni li hadd mill-okkupanti tal-hwienet tax-xoghol ma kellu dritt ta` parkegg. Ghalhekk l-uzu da parti taghhom tal-yard kien ristrett fis-sens illi huma setghu jghabbu jew ihottu pero` mbaghad jitilqu minn hemm mhux jostakolaw l-passagg bil-parkegg tal-vetturi.

Qal li Lewis Press mhijiex tghid sewwa meta tippretendi li fil-parti fejn hemm l-obbligu li ma ssir l-ebda

kostruzzjoni hija tgawdi minn dritt ta` parkegg jew xi dritt ta` access. Parti minn dik iz-zona kienet recintata b` cint. Id-drittijiet li ghandha Lewis Press ma jimpedix lil SMW Cortis milli tizviluppa s-sottoswol. Dment illi l-wicc jigi reintegrat, l-izvilupp tas-sottoswol ma kien johloq l-ebda tfixkil jew pregudizzju lil terzi. Jaccetta li bhala fatt l-izvilupp li SMW Cortis riedet taghmel seta` jaffettwa lil terzi ghal xi zmien, pero` fl-istess waqt sostna li l-mod kif kien gie ippjanat ix-xoghol kien johloq disturb mill-inqas u kollox kien intiz li jsir bi ftehim.

Ix-xhud jispjega b`mod kronologiku kif zviluppaw il-fatti. In partikolari, l-akkwist tal-art fit-30 ta` Jannar 1995, il-bidu tax-xoghol fil-15 ta` Marzu 1999, il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni wara talba ta` Victor Zammit fl-10 ta` Mejju 1999, u l-pjan li ressaq il-Perit Fenech Vella fil-11 ta` Ottubru 2000 dwar kif kellu jsir ix-xoghol.

Kompla jfisser illi l-intenzjoni hi li l-istruttura li tinbena taht il-passagg tkun ta` l-istess sahha u tiflah ingenji u toqol bhal bridges pubblici. Dwar is-servitu *non aedificandi* qal illi l-beneficcju ghal min igawdi dak is-servitu` huwa li ma jinghalaqx fi sqaq u jkompli jgawdi d-dawl u l-ftuh quddiem il-proprjeta` tieghu. Sostna li dak id-dritt ma kienx se jitnaqqas jekk isir l-izvilupp tas-sottoswol. Meta kien kostitwit dak is-servitu, il-possibilita` ta` zvilupp taht l-art ma kenitx haga facli jew fattibbli mil-lat finanzjarju. Illum mhux hekk huwa l-kaz.

Stqarr illi minhabba d-diversi mandati li saru kontra taghha, is-socjeta` attrici giet mwaqqfa milli tibni. Kien biss wara sentenza tal-qorti li seta` jibda l-izvilupp snin wara. Is-socjeta` attrici bniet s-showroom, ghamlet t-triq kif kienet halli t-terzi setghu jghaddu minn fuq in-naha tal-lemin tal-yard u bniet taht ukoll. Meta kien qed isir l-izvilupp, persuni setghu jghaddu minn fuq in-naha tax-xellug minflok minn fuq in-naha tal-lemin. Dewmien ta` sitt snin fl-izvilupp kellu l-konsegwenza li l-prezzijiet sparaw `il fuq u ghalhekk l-izvilupp gie jiswa ferm aktar.

Inoltre l-propjeta` ma setghetx tintuza bl-ahjar mod ghaliex il-bitha kienet okkupata bil-parkegg ta` vetturi.

Skond ix-xhud, is-socjeta` attrici riedet tizviluppa taht l-art biex taghmel mhazen ghall-magazzinagg tal-injam. Minhabba d-dewmien, kienet ristretta ghall-uzu ta` zewg imhazen li hemm fuq in-naha tax-xellug tal-yard. Huwa fl-interess tan-negozju tas-socjeta` attrici illi jkollha spazju konsiderevoli fejn tahzen ghar-raguni li hafna drabi tkun trid tixtri *in bulk* biex tottjeni prezzijiet vantaggjuzi. Kien hemm ukoll fornituri li jinsistu fuq konsenji qawwija ta` injam biex addirittura jsir in-negozju. Is-showroom fuq il-lemin kienet ser tintuza bhala showroom ghall-prodotti ta` l-injam. Fis-sitwazzjoni prezenti, il-klijenti tas-socjeta` attrici ma kellhomx fejn jidhlu, peress li s-sidien tal-hwienet tax-xoghol kienu jimlew il-bitha bil-parking minkejja li s-socjeta` attrici infurmathom diversi drabi li d-dritt taghhom ma kienx jinkludi l-parkegg. Billi l-hsieb tas-socjeta` attrici kien ukoll li torganizza l-parkegg fil-bitha u jsir l-izvilupp tas-sottoswol, wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell, huwa ppropona li jsiru car park spaces ghall-prezz ta` €50 fis-sena ghal kull car space. Bil-proposta tieghu setghu jsiru 35 parkegg fil-wicc tal-bitha.

Fil-**kontroezami**, Joseph Cortis xehed illi saret it-talba ghad-danni minhabba l-mandat ta` inibizzjoni tas-socjeta` konvenuta. Huwa cahad li fil-bitha s-socjeta` attrici riedet tqieghed strutturi permanenti bil-gebel. Huwa sostna li minn dejjem kien hemm xatba fid-dahla ta` dan il-passagg u li t-terzi dejjem kellhom cwievet ta` din ix-xatba.

Perit Godwin Abela issofferma fuq il-problema tal-manuvrar ta` trailers fil-bitha. Meta trailer jirnexxielu jidhol fil-bitha, u jigi biex iddawwar fil-bitha, bil-manuvra li jrid jaghmel ikollu jieqaf kollox u jmur fuq in-naha hazina tat-triq. Biex trailer jidhol fil-yard irid madwar mitt metru `l quddiem qabel jidhol fil-lane l-iehor. Bil-wisgha tal-fetha, trailer twil ma jdurx ghax ghandu bzonn ta` turning circle

fit-triq biex jidhol fil-post. Trailer ta` erbghin pied ghandu problema biex idur minhabba t-triq.

Perit Anthony Fenech Vella xehed illi huwa kien il-perit inkarikat mill-izvilupp li s-socjeta` attrici riedet taghmel il-Gudja. L-inkariku tieghu beda fl-1994. Il-progett kien jikkonsisti fir-rimpjazzar ta` showroom/fabbrika li kien hemm fuq in-naha tal-lemin, u t-thaffir ta` basement ghall-uzu ta` mahzen li jghaqqad is-showroom mal-imhazen l-ohra li hemm fuq in-naha tax-xellug.

Spjega illi t-twaqqieh tal-bini ezistenti u l-bini mill-gdid ma kienux problema. Il-problemi kienu fl-immaniggjar tax-xoghol fil-bitha. Bhala kuntrattur, intghazel Polidano peress li dan kellu l-makkinarju adattat u ma kienx jiddependi minn terzi ghall-ezekuzzjoni tal-progett. Il-kwistjonijiet ma` terzi inqalghu peress li dawn kienu nkwetati jekk l-izvilupp kienx sejjer itellef in-negozju taghhom jew johloq perikolu ghall-bini taghhom. Kien hemm diversi periti involuti li kienu qeghdin jaraw l-interessi ta` terzi. Huwa kien mitlub ihejji method statement u pjanta li turi d-diversi fazijiet tax-xoghol. U hekk ghamel. Kien inkarikat structural engineer sabiex ikun hemm garanzija fuq il-pizijiet involuti. Kien deciz li jintuzaw l-istess standards li jintuzaw fil-bridges u fit-toroq ta` l-pajjiz. It-terzi dehru sodisfatti. Safejn jaf hu, ma kienx hemm ilmenti dwar l-istandards, il-method statement jew il-materjali li kienu ser jintuza. Id-dizgwid kien dwar it-tfixkil li seta` johloq l-operat.

Kompla jixhed illi saret diskussjoni dwar il-htigijiet ta` kull utent bl-ghan ahhari li n-negozju taghhom jibqa` ghaddej waqt l-andament tax-xoghol. Beda l-iskavar fil-parti tan-nofs ta` l-entratura u halla passagg liberu. Minkejja dan, sar mandat ta` inibizzjoni u x-xoghol kellu jieqaf. Il-waqfien kellu riperkussjonijiet finanzjarji negattivi fuq is-socjeta` attrici fosthom il-levis tal-permessi ; il-cost element ta` kostruzzjoni ; u nuqqas ta` uzu peress li

skond il-progett, il-basement kellu jkun il-link bejn is-showroom u l-istores. Fl-2003 huwa hareg certifikat fejn indika l-awment fl-ispejjez u ghalhekk il-loss kummercjali li kien qed jigi kkagunat.

Fil-**kontroezami**, il-Perit Fenech Vella xehed illi l-bitha kienet tintuza minn hafna nies. Huwa kellu biss informazzjoni generali drittijiet fl-uzu tal-bitha. Jaf li kien hemm passagg li qed jintuza. Is-socjeta` attrici ma nformatux bid-dritt ta` servitu *non aedificandi* li kellha Lewis Press. Ikkonferma li kien hemm cint li jaqsam il-bitha fi tnejn u kien hemm parti li kellha gate. Ix-xoghol beda abbazi ta` permess ta` zvilupp. Kien hemm ghalhekk *public knowledge* ta` x`sejjer isir. Ix-xoghol beda fuq in-naha tal-lemin fejn kien hemm is-showroom ezistenti filwaqt li l-iskavar beda jsir fil-parti fejn kien hemm is-showroom. Gie appartata dik il-parti tal-bitha fejn beda jsir ix-xoghol. Fejn kien qed isir ix-xoghol, kien kontrollat bil-gate.

Spjega illi qabel beda x-xoghol, kienet inqalghet kwistjoni ohra dwar xoghol iehor li kien qed isir fuq in-naha l-ohra. Kien mitlub jaghmel certifikat ghal habta ta` Mejju/Gunju 1999 biex jikkonferma illi ma kienx ser ikun hemm ostakoli ghat-tgawdija tad-drittijiet ezistenti. Waqt ix-xoghol, kien hemm *reduced level of access* fil-konfront ta` Lewis Press Limited. Mistoqsi jekk quddiem il-mahzen ta` Lewis Press Limited kenitx thalliet blata li nqalghet mis-showroom ta` barra, huwa sostna li qatt ma kien avzat b`dak il-fatt. Is-showroom kienet kantuniera u kellha bibien u accessi minn gol-bitha. Mistoqsi ukoll jekk jafx illi mal-mandat ta` inibizzjoni kienet giet ezebita pjanta li kienet teskludi kjarament din is-showroom u li ghalhekk Lewis Press qatt ma waqfet l-ebda xogholijiet li setghu jsiru f` dik is-showroom, il-Perit Fenech Vella spjega li l-mandat xorta seta` waqqaf ix-xogholijiet peress li l-linja tas-showroom il-gdida kienet `il barra, ossija kienet qeghda `l barra f` linja ma` dik il-kantuniera. Is-showroom kibret b`wiesa` ta` hames piedi u ghalhekk ma setax ikompli l-bini.

Stqarr illi huwa jaf bis-sentenza fejn il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi ma setghet issir l-ebda kostruzzjoni ta` l-ebda xorta fuq dik il-parti tal-bitha fejn Lewis Press kienet tgawdi drittijiet. Qal illi l-method statement li hu kien hejja kien jinkludi *timetable* approvata ta` dati u hinijiet meta kien ser ikun hemm ingenji quddiem il-bieb. L-aktar fattur krucjali kien l-access ghal bitha u ghal bieb partikolari.. Ikkonferma li waqt ix-xoghol bulldozer ta` Polidano ghamel xi hsara. Qal illi t-tip ta` blat li kien hemm fis-sit kien tat-tip turbazz u kien ghalhekk li fuq in-naha ta` Lewis Press Limited thalla aktar milli kien jithalla b`mod normali. Il-bulldozer kien qed inehhi il-materjal mirdum. Il-blat tqatta` permezz ta` JCB. Huwa kien imur fuq il-lant.

Xehed illi ma kienx jaf li Frans Cortis, direttur tas-socjeta` attrici, kien inkarika lil Polidano biex jiskava quddiem il-garaxx tas-socjeta` konvenuta. Il-permess kien li jigi skavat is-sit. L-iskavar kellu jwassal san-naha l-ohra fejn ghandha l-bini s-socjeta` attrici u dana sabiex jinghaqdu taht l-art iz-zewg binijiet filwaqt li fuq il-parti ta` fuq jigi kkrejat il-parking. Il-parking kien ser ikun fl-area fejn Lewis Press Limited ma kellhiex access minhabba li kien hemm l-gate u c-cint. Cahad li kien hemm xi tibdil fil-permess jew fil-pjanti relatati mal-permess. Il-parkegg kien ghadu jezisti peress li hemm forma ta` triq u saret rampa li tinzel ghal basement. Fejn hemm il-gate, illum hemm triq filwaqt li fil-parti maghluqa ma kien jghaddi hadd.

Xehed illi fl-1999, kien sar parti mill-iskavar. Mill-1999 sal-lum, telghet is-showroom u giet ripristinata l-parti fuq in-naha tax-xellug. Ix-xogholijiet hekk kif prospettati fil-*method statement* ma sarux ghaliex ma kienx hemm bzonn. Sostna li fis-sit illum hemm ezattament l-istess tip ta` access li kien hemm originarjament, u cioe` : (i) fuq in-naha fejn kien hemm il-gate, rega` hemm passagg li jitla` `l fuq u jakkompanja l-passagg l-iehor u eventwalment fuq

il-pjan li hemm fuq wara ; (ii) fin-nofs fejn qabel kien hemm parti maghluqa u ma jghaddi minnha hadd, hemm ir-rampa li tinzel ghal isfel u mar-rampa, kien hemm cint. Il-passagg mhuwiex ostakolat bir-rampa. Il-parti fejn kienet maghluqa baqghet kif kienet ; l-unika differenza llum hija r-rampa.

Joseph Pace – direttur tas-socjeta` konvenuta – xehed illi l-inkontru mas-socjeta` attrici tas-6 ta` Mejju 1999 kien kordjali. L-avukat tieghu Dr Caruana Scicluna kien tkellem dwar il-htiega li qabel is-socjeta` attrici tibda x-xoghol isir ftehim bil-miktub. Il-ftehim kien abbozzat mill-Av Caruana Scicluna u ha l-forma ta` ittra tat-28 ta` Mejju 1999. L-ittra ntbaghtet pero` ma kienx risposta. Minflok is-socjeta` attrici bdiet ix-xoghol. Dan minkejja s-socjeta` konvenuta baqghet propensa tasal ghal ftehim. Ghalhekk l-ghada li beda x-xoghol, u cioe` fit-18 ta` Gunju 1999, Dr Caruana Scicluna rega` kiteb lis-socjeta` attrici. L-ittra tieghu rega` kienet injorata.

Kompla jixhed illi x-xoghol ta` kostruzzjoni certament ma sarx skond il-metodu li kien ippropona l-Perit Fenech Vella peress li beda jithaffer il-basement u xejn aktar. Fil-21 ta` Gunju 1999, Frans Cortis ta struzzjonijiet lil Polidano Brothers biex ihaffru quddiem il-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta. Kellem lil Frans Cortis fejn infurmah li kellha ssir laqgha ma` Joe Cortis dakinhar stess filwaqt li kien tkellem ma` tal-bulldozer ukoll.

Xehed illi t-tibdil propost mis-socjeta` attrici fil-bitha kien jinkludu kostruzzjoni ta` strutturi fuq wicc l-art u b`mod li jinghalaq kompletament il-passagg fuq parti mill-bitha li fuqha s-socjeta` konvenuta kienet tgawdi drittijiet. L-istrutturi kienu jinkludu hitan permenenti kif jirrizulta mill-pjanti sottomessi mal-permess ta` zvilupp. Kienet saret proposta mis-socjeta` attrici fejn offriet Lm 10 ghal kull gurnata ta` xoghol li tintilef minhabba x-xogholijiet. L-offerta kienet inaccettabbli tenut kont tal-fatt li dak iz-zmien, is-socjeta` konvenuta kienet thaddem 20 persuna full time. Billi ma ntlahaqx ftehim, inghata parir li jipprezenta mandat ta` inibizzjoni u nkarika fotografu biex

jiehu ritratti tas-sit. Frans Cortis irreagixxa billi habat ghall-fotografu u hedded lil Louis Pace, direttur iehor tal-istess socjeta` konvenuta.

Fisser li l-qorti laqghet it-talba ghall-hrug tal-mandat. U saret il-kawza bin-numru 1640/1999. Il-kawza kienet deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-29 ta` Frar 2008. Is-sentenza kienet tghid illi s-socjeta` attrici ma setghet qatt, sakemm jibqghu fis-sehh id-drittijiet ta` Lewis Press Limited, taghmel binja, tkun xi tkun `il fuq minn wicc l-art u li x-xogholijiet li kellhom isiru taht wicc l-art kellhom isiru taht kondizzjonijiet li kienu imposti fis-sentenza tal-ewwel qorti. Minkejja s-sentenza, is-socjeta` attrici ma osservatx il-kondizzjonijiet, u effettivament sar bini `il fuq mill-art b` mod li tnaqqas ukoll l-uzu tal-wicc li fuqha ghandha dritt is-socjeta` konvenuta. Il-mandat ta` inibizzjoni sar biss fuq dik il-parti mis-sit fejn is-socjeta` konvenuta tgawdi minn drittijeit. Mar-rikors kienet ipprezentata pjanta li turi l-area li fuqha kien qed jintalab il-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni. Sostna li parti mis-showroom li s-socjeta` attrici qeghda titlob kumpens hija parti mis-sit kolpita bil-mandat.

Qal illi l-mandat sar ghax bix-xoghol propost skond il-pjanti sottomessi lill-MEPA, kien ser jinghalaq l-access tal-gate tal-lemin u kien ser jillimita l-area kollha bi strutturi tal-gebel permanenti mahsuba biex jikkrejaw parkegg permanenti b` mod li kien ser jinghalaq il-passagg fuq in-naha tal-lemin. Inoltre ix-xoghol sar diversament milli kien ippropona l-Perit Fenech Vella. Ix-xoghol waqaf fil-25 ta` Gunju 1999, pero` l-blata ta` madwar 15-il pied tul li kienet nqalghet mis-showroom thalliet quddiem wiehed mill-bibien ta` l-imhazen u thalliet xi tmienja jew ghaxar piedi `l boghod mill-bieb, bil-konsegwenza li l-access bil-vetturi gie ostakolat u dan ghal perijodu ta` sitta jew seba` snin.

Sostna li milli xehed Joe Cortis, irrizulta li originarjament fuq l-area in kwistjoni, kien propost li jinbena cint ghal parkegg ; in segwitu lpjanti nbidlu billi

thalla parti mill-passagg ta` qabel. Ma kienux konsultati mis-socjeta` attrici dwar dan. Minkejja s-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell, illum hemm kostruzzjoni `il fuq minn wicc l-art ghaliex ir-rampa li taghti access ghall-basement tikkwalifika bhala kostruzzjoni `il fuq minn wicc l-art, tant li naqset l-area li fiha s-socjeta` konvenuta tgawdi dritt ta` passagg. Inoltre s-socjeta` attrici estendiet ic-cint li jibda mit-triq u jaqsam parti mill-bitha fejn is-socjeta` konvenuta tgawdi s-servitujiet in kwistjoni.

Oliver Magro – rapprezentant tal-MEPA – xehed illi fis-27 ta` Awissu 1998 il-MEPA harget permess Nru PA 3901/98/DC11 a favur ta` SMW Cortis Limited ghall-*activation of basement and design shop/stores.* Id-dokumenti li kienu annessi mal-applikazzjoni kienu approvati wkoll. Il-pjanta a fol 348 hija pjanta approvata. Dwar il-pajnta a fol 67, il-parti *highlighted*, tikkonsisti fi struttura mhux izjed minn tlett filati fejn fiha jitpoggew xi pjanti jew sigar zghar. Din hija struttura permanenti li kienet approvata mill-permess. Ikkonferma li din il-parti tidher ahjar fil-pjanta approvata 1F a fol 69 tal-process. Huwa mmarka l-parti specifika bl-ittra E fuq l-istess dokument.

Fil-**verbal tal-access** kondott mill-Qorti fl-10 ta` Mejju 2011, jinghad hekk –

Id-difensuri fissru brevement lill-Qorti l-fatti u cirkostanzi li wasslu ghall-kawza tal-lum u kull difensur issenjala aspetti partikolari tal-kwistjoni.

Bhala fatt kien riskontrat mill-Qorti li din il-Cassar Yard hija wesgha art li ghandha l-bini mal-perimetru taghha, hlief ghal dik il-parti li taghti fuq Tarxien Road, fejn hemm id-dhul jew hrug mad-dawra taghha. Hemm dhul fuq ix-xellug meta thares mill-faccata. Ma` dik in-naha hemm xi mhazen fosthom tal-kumpannija attrici. Lejn in-nofs meta thares mill-faccata hemm dhul iehor maghluq b`kancell li jaghti ghal xi mhazen taht l-art tal-kumpannija attrici. Lejn il-lemin hemm dhul iehor maghluq ukoll b`kancell. Kif tidhol minn dan il-kancell partikolari hemm bini tal-kumpannija attrici li ghadu fi stat ta` tlestija. U aktar

`il gewwa ma` dik in-naha l-propjeta` tal-kumpannija konvenuta.

In partikolari, dwar is-sottoswol li taccedi ghalih mill-kancell tan-nofs, kien osservat li hemm tlett icnut gholja xi filati `l fuq minn wicc l-art li qeghdin iservu bhala lqugh ghad-drop li hemm li taghti ghas-sottoswol fejn hemm l-imhazen tal-kumpannija attrici. Dawn apparti hemm ukoll xi hitan ohra tal-bricks aktar lejn ix-xellug mil-lqugh diga` riferit u hdejhom xi turbazz.

Ikkunsidrat :

III. <u>L-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba` talbiet attrici</u>

Fil-konsiderazzjoni ta` dawn it-talbiet, il-Qorti sejra taghmel riferenza ghas-sentenza fil-kawza fl-ismijiet *Lewis Press Limited vs SMW Cortis Limited* (*Citaz Nru 1640/1999).*

Fis-sentenza tal-ewwel istanza (<u>18 ta` Ottubru 2005</u>), din il-Qorti diversament presjeduta ddecidiet il-kawza hekk –

1. tghid illi l-proprjetajiet li kisbet is-socjetà attrici b`kuntratti tat-22 ta` Novembru 1985 u tad-19 ta` Dicembru 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin igawdu servitù non aedificandi u servitù ta` moghdija bir-rigel, b`vetturi u b`mezzi ohra minn fuq l-isqaq jew bitha proprjetà tas-socjeta` konvenuta murija bl-ahdar fuq il-pjanta esebita a fol. 8 tal-process ;

2. ghalhekk izzomm lis-socjetà konvenuta, ghaz-zmien kollu sakemm jibqghu fis-sehh is-servitujiet, milli taghmel xi binja, tkun xi tkun, `il fuq mill-wicc ta` l-art ; u

3. ghall-istess zmien izzomm lill-konvenuta milli taghmel, that il-wicc ta` l-art, thaffir jew xogholijiet ohra li

bihom il-wicc ta` l-art, wara li jitlestew ix-xogholijiet, ma jkunx garantit mill-perit arkitett responsabbli ghax-xoghol illi jiflah il-piz ta` l-ingenji li s-socjetà attrici ghandha l-jedd illi tghaddi bihom fuq il-wicc ta` l-art, b`dan illi x-xogholijiet ghandhom isiru b`mod illi l-access ghall-attrici jkun imfixkel l-anqas li jista` jkun u ghal zmien ta` mhux aktar minn ghaxart ijiem, taht penali ta` mitt lira (Lm100) ghal kull jum wara l-ewwel ghaxart ijiem illi l-attrici ma jkollhiex access bla tfixkil ghall-proprjetajiet taghha.

Fis-sentenza tat-tieni istanza (29 ta` Frar 2008), il-Qorti tal-Appell irriformat is-sentenza appellata billi laqghet l-appell *in parte* u fis-sens biss illi z-zmien indikat fit-tielet decide jkun ta` wiehed u ghoxrin jum (flok ghaxart ijiem), u kkonfermat il-bqija tas-sentenza.

Id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell taghmel stat bejn il-partijiet fil-kawza tal-lum. Ghalhekk dak li kien deciz fil-kawza l-ohra ighodd ghall-ewwel erba` talbiet attrici. Kwindi li sejra taghmel il-Qorti bid-decizjoni taghha tal-lum dwar dawk it-talbiet huwa li tilqaghhom b`dan illi sejra fl-istess waqt taghti l-istess ordnijiet li tat il-Qorti tal-Appell fil-kawza l-ohra sabiex b`hekk jigi evitat kull konflitt bejn id-decizjoni ta` din il-Qorti u dik tal-Qorti tal-Appell.

Ikkunsidrat :

IV. L-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet

Bl-ewwel eccezzjoni taghha, is-socjeta` konvenuta eccepiet l-intempestivita` u l-inutilita` tal-azzjoni attrici in vista tal-procediment fil-kawza fl-ismijiet inversi bin-Nru 1640/1999. L-effett ta` eccezzjoni ta` din ix-xorta huwa li jwassal ghal dikjarazzjoni tal-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju. Il-Qorti mhijiex tikkondividi l-impostazzjoni tal-eccezzjoni ghaliex ghad illi bla dubju kien hemm talbiet fil-kawza l-ohra li jincidu fuq whud mit-talbiet attrici fil-

kawza tal-lum, din il-kawza attrici tmur oltre l-binarji tal-kawza l-ohra u tinkludi talbiet bhal dawk ghal danni li ma jirrizultawx fil-kawza l-ohra. Ghandhiex ragun fil-mertu l-kumpannija attrici tirreklama danni hija kwistjoni ohra ; fl-istess waqt pero` kien ghal kollox legittimu – u xejn intempestiv jew inutili – ghall-kumpannija attrici li tressaq dawk it-talbiet fil-kawza tal-lum.

L-ewwel eccezzjoni qeghda tkun **respinta**.

Riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni, il-Qorti tghid illi sa mill-ewwel paragrafu tac-citazzjoni, is-socjeta` attrici ndikat u pprezentat (ara fol 9) il-kuntratt li bis-sahha tieghu sostniet it-titolu taghha u kwindi d-dritt li tagixxi abbazi ta` dak it-titolu.

It-tieni eccezzjoni qeghda tkun **michuda**.

Riferibbilment ghat-tielet eccezzjoni, il-Qorti hija tal-fehma illi huma sodisfatti r-rekwiziti tal-“interess” rikjest mil-ligi. Jekk il-lanjanza tas-socjeta` konvenuta meta ressqet it-tielet eccezzjoni kienet tirrigwarda l-permess tal-izvilupp, irrizulta (ara x-xiehda ta` Oliver Magro) li fid-data tal-presentata tac-citazzjoni, is-socjeta` attrici kellha permess. Ma tressqet l-ebda prova li turi li l-permess m`ghadux fis-sehh jew li s-socjeta` attrici ddekadiet mill-permess li kien hareg favur taghha. Lanqas jidher li r-rapprezentant tal-MEPA kien domandat dwar dan.

It-tielet eccezzjoni qeghda tkun **respinta** wkoll.

Ikkunsidrat :

V. Is-sitt, is-seba` u t-tmien talbiet attrici

B`dawn it-tliet talbiet, is-socjeta` attrici qeghda titlob dikjarazzjoni ta` responsabilita` tas-socjeta` konvenuta ghal danni, qeghda titlob il-likwidazzjoni tad-danni u l-kundanna tas-socjeta` konvenuta ghall-hlas tad-danni. Is-socjeta` konvenuta laqghet ghal dawk it-talbiet bi tliet eccezzjonijiet *ad hoc* li huma markati 5.1, 5.2 u 5.3 fin-nota tal-eccezzjonijiet. **Il-Qorti sejra tqis l-eccezzjoni markata 5.1** ghaliex jekk issib li dik l-eccezzjoni hija fondata fil-fatt u fid-dritt allura ma jkunx hemm aktar il-htiega li taghti konsiderazzjoni lill-eccezzjonijiet markati 5.2 u 5.3 billi l-akkoljiment ta` dik l-eccezzjoni ggib l-estinzjoni ta` l-azzjoni attrici ghar-rigward ta` dawk it-talbiet, u kwindi ma jkunx hemm aktar lok li tidhol fil-mertu tal-istess talbiet.

1. L-eccezzjoni 5.1 (Il-preskrizzjoni skond l-Art 2153 tal-Kap 16)

Is-socjeta` konvenuta qeghda ssostni li tirrizulta l-preskrizzjoni tas-sentejn ghaliex il-mandat ta` inibizzjoni – li skond is-socjeta` attrici kien il-kawza tad-danni li tallega li garrbet – kien dekretat favur is-socjeta` konvenuta fl-1999 mentri c-citazzjoni odjerna kienet prezentata fl-2003.

L-**Art.2153 tal-Kap 16** jaqra hekk –

L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b`reat taqa` bi preskrizzjoni bl-egħluq ta` sentejn.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-preskrizzjoni tas-sentejn skond l-Art 2153 tal-Kap 16 hija dik applikabbli ghall-fattispece tal-vertenza tal-lum billi s-socjeta` attrici qeghda tallega li garrbet danni bi htija tas-socjeta` konvenuta minhabba l-mod – skond hi – abbuziv u ngustifikat – kif agixxiet fil-konfront taghha bil-ksib ta` mandat ta` inibizzjoni kontra taghha li kellu l-effett negattiv li jwaqqaf ghal kollox l-izvilupp tal-propjeta` taghha u gab mieghu telf finanzjarju.

Bhal fil-kaz ta` disposizzjonijiet ohra fejn il-ligi tistabilixxi l-preskrizzjoni tal-azzjoni, il-Qorti trid tqis necessarjament tqis dak li jahseb ghalih l-**Art.2137 tal-Kap 16** li jaqra hekk –

Bla ħsara ta` disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta` azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista` tiġi eżerċitata ; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Ottubru 2001 fil-kawza "**Guido J Vella A & C E vs Dr Emanuel Cefai LL.D.**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

" ... *una volta li tinghata l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, min jaghtiha kellu jipprova l-element essenzjali tal-eccezzjoni tieghu u cioe` li kien bhala fatt iddekorra t-terminu statutorju preskrittiv. Dana mid-data minn meta l-attur seta` jipproponi l-azzjoni ...*

L-artikolu 2137 tal-Kap 16 jipprovdi illi `l-preskrizzjoni ta` azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista` tigi ezercitata minghajr ma tittiehed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.` Dan il-fatt kif inghad kellu jigi stabbilit b` mod konkluziv minn min jeccepixxi l-preskrizzjoni u tali prova kif sewwa kkonstat l-Ewwel Qorti l-appellant baqa` ma ghamilhiex. `La prescrizione delle azioni personali comincia dall`momento in qui le azioni nascono purche` e` egli in ragione della natura dell` azione che la legge la dichiara estinta ; dunque da quando vi e` azione li c` e` luogo a prescrizione e quando vi e` l` azione ? L`azione e` il diritto ezercitato gudizialmente e il creditore puo` agire gudizialmente dall` momento che l` obbligazione e` nata ... Da cio` il principio che il corso della prescrizione comincia con la nascita della obbligazione`. (Laurent - Diritto Civile – Vol XXXII. Para. 16)

`Jehtieg li jigi ezaminat meta jista` jsir dan l-ezercizzju (ta` l-azzjoni). Dan iz-zmien skond id-dottrina hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali ...` (Kollez. Vol. XXXVII.ii.622)"

(ara wkoll : "**Joseph Abela vs Francis Cassar et**" – Qorti tal-Appell - 14 ta` Jannar 2002).

Ghal din il-Qorti huwa ghal kollox sorprendenti ghaliex is-socjeta` attrici, fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, meta giet biex tqis il-kap tar-*Responsabbilita` ghad-Danni* b`ebda mod ma ghamlet riferenza jew accennat - lanqas bi ftit jew indirettament – ghall-kwistjoni tal-preskrizzjoni nonostante li l-eccezzjoni baqghet *sul tappeto* ghaz-zmien kollu tal-kawza tal-lum u qatt ma kienet rinunzjata mis-socjeta` konvenuta. Minflok is-socjeta` attrici ghazlet li tmur dritt ghall-mertu tat-tliet talbiet. Min-naha taghha, is-socjeta` konvenuta ghaddiet minn fuq l-eccezzjoni – tista` tghid – *fuq fuq* – billi nsistiet fuq il-fondatezza taghha *del resto* bhall-eccezzjonijiet l-ohra.

Fis-sentenza taghha tat-28 ta` Novembru 2002 fil-kawza "**John Bugeja vs Joseph Gauci**" din il-Qorti (**PA/JRM**) qalet hekk –

"L-ewwel wahda hija li l-preskrizzjoni ta` azzjoni tibda minn dakinhar li l-azzjoni setghet tigi ezercitata. L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier jghallmu li "Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e` nato il diritto o l`azione che e` destinata ad estinguere …". Izjed `il quddiem izidu jghidu illi : "La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell`evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale" ;

Illi gie stabbilit ukoll li, ghall-finijiet tal-artikolu 2137, iz-zmien li fih l-azzjoni ghandha tinbeda tiddependi minn

cirkostanzi oggettivi u mhux minn x`jahseb l-imgarrab, u li, certament, in-nuqqas ta` gharfien tal-ligi m`huwiex raguni tajba biex jinghad li l-azzjoni ma setghetx issir qabel ;

Illi marbut ma` dan il-principju hemm l-obbligu li l-Qorti dejjem u f`kull kaz trid tistharreg u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tichad l-eccezzjoni."

(ara wkoll : 1 ta` April 2003 - "**John Grech vs Ivan Mifsud et"** - **PA/JRM**)

Fis-sentenza taghha tat-12 ta` Mejju 2003 fil-kawza "**Mario Testa vs Alfred Theuma et**", il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk –

"Ghall-finijiet imbaghad tal-materja in diskussjoni huwa ferm difficli li l-Qorti taccetta l-argoment illi d-dekorriment taz-zmien hu maghmul jiddependi mill-volonta` esklussiva tal-parti li kontra taghha tkun giet eccepita l-preskrizzjoni.

F`dan il-kuntest l-Artikolu 2137 tal-Kap 16 kjarament jiddisponi illi "l-preskrizzjoni ta` azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista` tigi ezercitata, minghajr ma jittiehed qies ta` l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din lazzjoni tmiss". … Kif jinsab ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet "Diego Attard et nomine –vs- Angelo Fenech", Appell Kummercjali, 15 ta` Frar 1965, "l-impossibilta` li wiehed jagixxi trid tkun impossibilita` indipendenti mill-volonta` tieghu, dovuta ghal kawza estranea, li huwa ma setax jirrimwovi. Is-semplici injoranza tad-dritt, fiha nfisiha, mhiex impediment ta` din ix-xorta".

Fl-istess sens id-decizjoni fl-ismijiet "Paolo Koludovich –vs- Carmelo Muscat", Appell Kummercjali, 1 ta` Gunju 1959 u "Joseph Chircop et –vs- Salvatore Muscat noe", Appell, 28 ta` April 2000.

L-appellant ma gab l-ebda raguni valevoli ta` xi sospensjoni tal-preskrizzjoni jew ta` att interruttiv

taghha. Lanqas ta` xi rinunzja ghall-istess preskrizzjoni eccepita. Kif lanqas ma jista` fil-kaz konkret jistrieh fuq l-aforizma "contra non valentem agere non currit prescriptio". Principju li kif akkolt mill-gurisprudenza taghna jaghti lok ghal konservazzjoni tal-jedd kontra l-estinzjoni tal-azzjoni fil-kaz ta` impediment ta` dritt. Skond l-insenjament tal-Giorgi ("Obbligazione" Vol. VIII p 594) l` "initium praescriptionis" jibda mill-"exordium obligationis", cjoe minn meta l-kreditu jibda jsir esigibbli.

Hekk per ezempju jissucciedi fil-kaz fejn l-azzjoni gudizzjarja li tkun qed tigi ezaminata biex jigi stabbilit jekk hemmx preskrizzjoni jew le, tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament gudizzjarju iehor, li sakemm ma jigix pronunzjat, ma jippermettix li l-perkors tal-perijodu preskrittiv jibda u jibqa` miexi. Ara fir-rigward sentenzi fl-ismijiet "Caterina Gerada et –vs- Dr. Antonio Caruana noe", Appell Kummercjali, 30 ta` Mejju 1969;"Bartolomeo Xuereb vs- Carmelo Zammit", Appell Kummercjali, 9 ta` Marzu 1994 u "P.L. John Privitera nomine –vs- P.L. Ivo Galea et", Appell, 1 ta` Dicembru, 2000.

Fil-kaz prezenti ma niltaqghu ma l-ebda kawza oggettiva ta` sospensjoni tal-preskrizzjoni bhal dawk fuq ezemplifikati. Id-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet inversi ma ghandha l-ebda rilevanza ghal meta l-appellant kreditur seta` jintavola l-azzjoni tieghu, u konsegwentement ghaddata li minnha bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni."

Wara li qieset l-assjem tal-provi, il-Qorti tirrileva dan li gej –

a) Hija l-fehma taghha li l-obbligazzjoni ghal *culpa aquiliana* li s-socjeta` attrici tivvanta li kellha fil-konfront tas-socjeta` attrici twieldet hekk kif hassitha aggravata bil-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni fl-1999 ghax mill-bidu nett tal-ezekuzzjoni ta` dak il-mandat is-socjeta` attrici bdiet tbati l-effetti negattivi tieghu - ewlieni fosthom

il-waqfien tal-izvilupp tas-sit u l-konsegwenti implikazzjonijiet finanzjarji negattivi ;

b) L-effetti negattivi tal-mandat inhassu mill-ewwel (kif jixhed Joseph Cortis) u d-dannu kellu jigi mizurat abbazi ta` dak il-kriterju oggettiv ;

c) Ma jirrizultax illi bejn l-1999 u l-2003, is-socjeta` attrici pprezentat xi att gudizzjarju li permezz tieghu kienet interrotta l-preskrizzjoni tas-sentejn ;

d) Ma jirrizultax illi s-socjeta` konvenuta f`xi zmien ghamlet xi att ta` rinunzja tal-preskrizzjoni biennali ;

e) Ma tirrizulta l-ebda prova li s-socjeta` attrici kienet fl-impossibilta` indipendenti mir-rieda taghha li tagixxi qabel kontra s-socjeta`konvenuta ;

f) Ma tirrizulta l-ebda prova li kien sospiz il-perijodu ta` preskrizzjoni. <u>Mhuwiex prova</u> ta` dan il-fatt illi s-socjeta` konvenuta pprezentat il-kawza l-ohra anke sabiex izzomm fis-sehh il-mandat de quo. Dana tghidu ghaliex dik il-kawza kienet tittratta principalment is-servitujiet li Lewis Press Limited kienet qeghda tivvanta. Propju xejn ma kien izomm lil SWM Cortis milli tressaq it-tliet talbiet tal-lum fit-terminu ta` sentejn wara li kien dekretat il-mandat ta` inibizzjoni <u>jew</u> li tittutela d-drittijiet taghha b`atti gudizzjarji li jinterrompu l-preskrizzjoniskond il-ligi.

Il-Qorti qeghda **<u>tilqa</u>**` l-eccezzjoni.

Stante illi dak huwa il-kaz il-Qorti mhux sejra tqis aktar l-eccezzjonijiet l-ohra li jolqtu t-talbiet attrici dwar id-danni.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi -

Tichad l-ewwel, it-tieni, u t-tielet eccezzjonijiet.

Tilqa` l-ewwel talba, b`dan illi fil-bitha mertu tal-kawza, is-socjeta` attrici ma tistax taghmel xi binja - tkun xi tkun – 'il fuq mill-wicc tal-art fl-ambjenti li huma ndikati fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "*Lewis Press Limited vs S.M.W. Cortis Limited*" (Citaz. Nru. 1640/1999/1) deciza fid-29 ta` Frar 2008 (ara fol 355 tal-process).

Tilqa` t-tieni u t-tielet talbiet, dment li s-socjeta` attrici tibqa` adempjenti mal-provvediment dwar l-ewwel talba.

Riferibbilment ghar-raba` talba, tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex tezegwixxi x-xogholijiet fil-proprjeta` taghha, b`dana illi, sakemm jibqghu fis-sehh is-servitujiet favur is-socjeta` konvenuta fis-sit in kwistjoni, is-socjeta` attrici ma tkunx tista` taghmel - taht il-wicc ta` l-art - thaffir jew xogholijiet ohra li bihom il-wicc ta` l-art, wara li jitlestew ix-xogholijiet, ma jkunx garantit mill-perit arkitett responsabbli ghax-xogholijiet, li jiflah il-piz tal-ingenji li s-socjeta` konvenuta ghandha l-jedd li tghaddi bihom fuq il-wicc tal-art.

Ukoll riferibbilment ghar-raba` talba, tordna illi x-xogholijiet tas-socjeta` attrici ghandhom isiru b`mod illi l-access ghas-socjeta` konvenuta jkun mfixkel l-anqas li jista` jkun, u ghal zmien ta` mhux aktar minn wiehed u ghoxrin (21) gurnata, taht penali ta` mitejn tnejn u tletin Ewro erbgha u disghin centezmu (€232.94) ghal kull jum wara l-ewwel wiehed u ghoxrin

(21) jum illi s-socjeta` konvenuta ma jkollhiex access bla tfixkil ghall-proprjeta` taghha.

Tilqa` l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2153 tal-Kap 16 u ghalhekk tiddikjara estinti s-sitt, is-seba` u t-tmien talbiet attrici.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet l-ohra tas-socjeta` konvenuta.

Bl-applikazzjoni tal-Art 223(3) tal-Kap 12, tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------