



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum l-24 ta' Mejju, 2018.

Rikors Numru 934/2015 SM

Lay Lay Company Limited
(C – 4534)

vs.

Ghajn Construction Company Limited
(C – 6360)

Il-Qorti,

- 1.0. Rat ir-rikors gurantat promotur datat it-2 t'Ottubru, 2015, li permezz tieghu r-rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti sintetikament espona s-segwenti, (ara foll 1):

- 1.1. Illi bi ftehim datat l-14 ta' Frar, 1997, is-socjetajiet kontendenti ikkostitwew *joint venture* bejniethom, (ara foll 4);
- 1.2. Illi l-iskop tal-istess kien li jizviluppaw zewg (2) porzjonijiet art adjacenti rispettivament appartenenti lis-socjetajiet *de quo*;
- 1.3. Illi l-art in kwistjoni tinsab fil-kuntrada Tan-Nudur, Marsaskala;
- 1.4. Illi l-istess svilup kien intiz ghall-iskop ta' negozju;
- 1.5. Illi l-izvilupp kellu jsir fuq pjanti tal-perit Tony Muscat kif approvati mis-socjetajiet kontendenti *ai termini* tal-istess ftehim fuq riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel, u foll 4);
- 1.6. Illi permezz ta' kuntratt ta' permuta datat l-24 ta' Jannar, 2002, *in atti* tan-Nutar Bartolomeo Micallef, ir-rapprezentanti tal-istess socjetajiet kontendenti assenjaw lil xulxin diversi apprezzamenti mill-art fuq indikata fejn bil-*joint venture de quo* kienu nbnew diversi garaxxijiet, (ara foll 10);
- 1.7. Illi fost il-klawsoli elenkati fil-permuta indikata fil-paragrafu precedenti l-istess socjetajiet kontendenti kkoncedew reciprokament l-access perpetwu mhux interrott ghall-porzjonijiet art imsemmija:

“... minn *drive-in* bla numru u bla isem li taghti ghal Triq Vittorio Cassar gewwa Marsaskala u mill-art taghhom rispettivament,” (ara foll 16);
- 1.8. Illi minkejja l-ftehim *de quo* is-socjeta` intimata arbitrarjament bdiet tizviluppa erba' (4) garaxxijiet godda fid-*drive-in* li fuqha s-socjeta` rikorrenti tgawdi dritt t'access perpetwu u mhux interrott ghall-garaxxijiet lilha assenjati fl-izvilupp fuq riferit;
- 1.9. Illi ghalkemm is-socjeta` rikorrenti opponiet ghall-imsemmi zvilupp, is-socjeta` intimata komplet bix-xoghol

abbuziv in kwistjoni, u dan, bi ksur tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar, 2002, fuq indikat, (ara foll 10), u bid-dritt ta' servitu` fuq riferit, (ara foll 16);

- 1.10. Illi ottjeniet ukoll mandat t'inibizzjoni – Rikors Numru 1272/2015 – kontra s-socjeta` intimata biex ma tkomplex bl-izvilupp *de quo*;
- 1.11. Illi s-socjeta` intimata m'ghandiex dritt tirrestringi s-servitu` reali t'access perpetwu u mhux interrott li tgawdi s-socjeta` rikorrenti kif elenkat fl-imsemmi kuntratt datat l-24 ta' Jannar, 2002;
- 1.12. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex is-socjeta` intimata jkollha l-possibilita` tghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:
 - 1.12.1. Tiddikjara li s-socjeta` rikorrenti tgawdi access perpetwu u mhux interrott ghall-proprietajiet taghha sitwati fi Triq Vittorio Cassar, Marsaskala, mid-*drive-in* bla numru u bla isem, fl-istess triq, minn fejn l-istess kumpless hu accessibbli;
 - 1.12.2. Tiddikjara li s-socjeta` intimata m'ghandiex dritt tizviluppa, tostakola l-access hieles, jew b'xi mod iehor tostakola l-passagg minn dan il-fond servjendi, lanqas f'partijiet minnu;
 - 1.12.3. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex fi zmien qasir u perentorju, tnehi kull bini u zvilupp li ghamlet u tirripristina d-*drive-in* ghall-istat li kienet fiha qabel gie effettwat dan l-izvilupp;
 - 1.12.4. Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex fin-nuqqas, tezegwixxi hi stess ix-xogholijiet *de quo* a spejjez tas-socjeta` intimata;
 - 1.12.5. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;
 - 1.12.6. B'rizerva ta' kwalunkwe azzjoni ghad-danni kontra l-istess socjeta` intimata;

2. Rat id-digriet taghha datat is-26 t'Ottubru, 2015, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors promotur ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 20);
- 3.0. Rat ir-risposta guramentata datata z-19 ta' Novembru, 2015, li permezz taghha s-socjeta` intimata rrispondiet ghat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti sintetikament bil-mod segwenti:
 - 3.1. Illi dawn huma infondati ghandhom jigu respinti *stante* li insostenibbli u bbazati fuq premissi foloz;
 - 3.2. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova l-interess guridiku;
 - 3.3. Illi mhux minnu li interrompiet l-access li s-socjeta` rikorrenti kellha fid-*drive-in de quo*;
 - 3.4. Illi l-istess access ghadu mhux interrott;
 - 3.5. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha access liberu ghall-proprjeta` taghha;
 - 3.6. Illi l-garaxxijiet li bniet mhux qeghdin fid-*drive-in* in dizamina izda fuq art appartenenti lis-socjeta` intimata;
 - 3.7. Salv risposti ulterjuri;
4. Rat id-digriet taghha datat l-10 ta' Mejju, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita, ordnat li l-atti hemm indikati jigu pprezentati *in atti* sal-udjenza sussegwenti, (ara foll 85);
5. Rat id-digriet taghha datat it-22 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu, wara li l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi x'jiproducu u wara talba appozita, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 163), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 168);
6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata l-23 t'Awwissu, 2017, (ara foll 169), u n-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` intimata datata l-31 t'Ottubru, 2017, (ara foll 177);
7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati u l-atti tal-mandat t'inibizzjoni numru 1272/2015;
9. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, (ara foll 190);

Ikkunsidrat:

- 10.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:
 - 10.1. Illi s-socjetajiet kontendenti kienu ftehm u li jizviluppaw flimkien porzjon art li kellhom adjacenti ghal xulxin f'Marsaskala, (ara foll 4 u 110);
 - 10.2. Illi fost kundizzjonijiet ohra s-socjetajiet kontendenti ftehm u li l-access ghall-garaxxijiet fil-*basement* isir b'mod li z-zewg socjetajiet kontendenti ikunu jistghu juzawh, (ara foll 16, 95, u 151), billi ftehm u li:

“Il-partijiet jikkoncedu reciprokament l-access perpetwu u mhux interrott ghall-imsemmija porzjonijiet art hawn fuq imsemmija minn *drive-in* bla numru u bla isem li taghti ghal Triq Vittorio Cassar ... Marsaskala, u mill-art taghhom rispettivament”;
 - 10.3. Illi l-imsemmija *drive-in* illum tiffirma parti mill-fondi numrui 53 sa 57 fi Triq Vittorio Cassar, Marsaskala, (ara foll 171);
 - 10.4. Illi s-socjeta` intimata applikat biex tibni erba' (4) garaxxijiet godda, (ara foll 23 u 24 *in atti* tal-mandat t'Inibizzjoni Numru 1272/2015);
 - 10.5. Illi s-socjeta` rikorrenti talbet u ottjeniet il-hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra s-socjeta` intimata, (ara digriet datat l-14 ta' Settembru, 2015, *in atti* tal-mandat indikat fil-paragrafu precedenti);
 - 10.6. Illi minn relazzjoni peritali *in atti* tal-imsemmi Mandat t'Inibizzjoni jirrizulta s-segwenti:

“Illi fiz-zona immarkata ‘A’ fid-Dokument ‘A’ u ‘B2’ annessi mar-rapport, saru xi strutturi illi bihom qieghed jinghalaq il-passagg jew *drive-in* tal-garaxx...”, (ara foll 64 tal-atti tal-anness Mandat t’Inibizzjoni fuq riferit);

10.7. Illi s-socjeta` intimata teccepixxi:

10.7.1. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova l-interess guridiku fir-rigward;

10.7.2. Illi l-izvilupp minnha ppjanat mhux ser ikun t’ostakolu ghall-access tas-socjeta` rikorrenti ghall-garaxxijiet in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi fir-rigward tal-**interess guridiku** fuq rilevat jinghad sintetikament is-segwent:

11.1. Illi s-socjeta` rikorrenti kienet firmatarja tal-kuntratt datat l-24 ta’ Jannar, 2002, (ara foll 10, 89 u 145);

11.2. Illi permezz tal-imsemmi kuntratt is-socjetajiet kontendenti hemm kontraenti qasmu l-proprjeta` bejniethom u holqu id-dritt t’access reciproku mid-*drive-in* u mill-art rispettiva taghhom, (ara foll 16, 95 u 151, u paragrafu numru ghaxra punt tnejn, (10.2.), aktar qabel);

11.3. Illi jigi sottolineat li s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarja tal-garaxxijiet li jinsabu fis-sular fejn is-socjeta` intimata trid tibni l-erba’ (4) garaxxijiet in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

12. Illi f’dan ir-rigward tal-**interess guridiku** hawn in dizamina issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs. Avukat Dottor Francis Lanfranco et**, datata it-**28 ta’ Novembru, 2003**, li stabbiliet is-segwent:

“... il-principji huma s-segwenti:

“(i) L-interess (guridku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali;

“(ii) L-istat attwali ta’ ksur ta’ jedd jikkonsisti f’kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq;

“(iii) L-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta’ l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-confront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmulha kontriha;

“(iv) L-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta’ utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi;

“(v) L-interess guridiku jrid jibqa’ jissussisti matul il-hajja kollha ta’ l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa’ fil-kawza;

“(vi) L-interess ta’ l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta’ l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm -il darba jigi kkuntrastat;

“(vii) fil-prattika, gudizzjarja, wiehed jista’ jippromuovi kawza biex tikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluzo fl-azzjoni ta’ accertament. Madankollu, f’kaz bhal dan, il-qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tiffirma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista’ ssir aktar ‘l quddiem;

“(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f’somma determinata ta’ flus jew gid, imma jista’ jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku;

“(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta’ l-attur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda *acta ad aemulationem* – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg”;

13. Illi in vista tas-suespost, jigi sottolineat li din il-qorti hi sodisfatta li jirrizulta l-interess guridiku tas-socjeta` rikorrenti fil-konfront tal-fatti kif fuq esposti;
14. Illi ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mis-socjeta` intimata ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

15. Illi kif tissottometti s-socjeta` rikorrenti l-procedura odjerna hi azzjoni konfessorja, (ara foll 172);
16. Illi f’dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim’Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Joseph Darmanin vs. Joseph Camilleri**, datata t-3 ta’ **Gunju, 2004**, fejn irriteniet is-segwent:

“... fl-azzjoni konfessorja jrid ghalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu` pretiza fuq il-fond serventi”;

17. Illi minn ezami tal-kuntratti esebiti *in atti* jirrizulta assodat li s-socjeta` rikorrenti hi s-sid tal-fond dominanti, (ara foll 4 u 110, u 10, 89 u 145 rispettivamente);

Ikkunsidrat:

18. Illi jigi wkoll sottolineat li jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti tgawdi wkoll ghalhekk is-servitu` minnha pretiz fuq il-fond serventi;

19. Illi f'dan ir-rigward jinghad ukoll li l-istess socjeta` intimata lanqas tikkontesta li s-socjeta` rikorrenti ghandha servitu` ta' passagg;
20. Illi *di piu`*, kif fuq gia` sottolineat, jirrizulta li fil-kuntratt datat l-24 ta' Jannar, 2002, il-partijiet ikkoncedew access perpetwu mid-*drive-in* in kwistjoni u mill-art rispettiva taghhom, (ara paragrafi numru wiehed punt sebgha, (1.7.), u ghaxra punt tnejn, (10.2.), aktar qabel);
21. Illi in vista tal-klawsola kontrattwali riferita fil-paragrafu precedenti jirrizulta allura abbondantement assodat li fil-kuntratt in dizamina datat l-24 ta' Jannar, 2002, il-partijiet hawn kontendenti ikkostitwew servitu` ta' passagg mid-*drive-in* u mill-art rispettiva taghhom;
22. Illi in vista tal-istess klawsola kontrattwali in kwistjoni jirrizulta assodat li s-socjeta` rikorrenti tgawdi minn servitu` ta' passagg fuq l-art fejn is-socjeta` intimata kellha l-hsieb li tibni erba' (4) garaxxijiet;
23. Illi f'dan l-istadju ssir finalment referenza ghall-artiklu 474(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16), li f'dan ir-rigward jistipula bi kjarazza s-segwenti:

“Is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu` parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu` kienet giet stabbilita fil-bidu”;

Ikkunsidrat:

24.0. Illi fir-rigward tat-tielet (3) u tar-raba (4) eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta` intimata, (ara foll 25), isiru sintetikament is-segwenti riflessjonijiet:

24.1. Illi hawnhekk is-socjeta` intimata teccepixxi li:

24.1.1. L-access meritu tal-procedura ma giex interrott;
u

24.1.2. Is-socjeta` rikorrenti ghad ghandha l-access liberu ghall-proprjeta` taghha;

25. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghar-relazzjoni peritali pprezentata fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni Numru 1272/2015 li hemmhekk sosstniet is-segwenti:

“Illi fiz-zona immarkata ‘A’ f’Dokument ‘A’ u ‘B2” annessi mar-rapport, saru xi strutturi illi bihom qieghed jinghalaq il-passagg jew *drive-in* tal-garaxx ...”, (ara foll 64 tal-Mandat *de quo* anness mal-atti tal-procedura odjerna);

26. Illi konsegwentement, minkejja dak affermat mis-socjeta` intimata, ghal kuntrarju, jirrizulta abbondantement assodat li l-access tas-socjeta` rikorrenti effettivament gie imblokkat bil-kostruzzjonijiet tas-socjeta` intimata;

27. Illi in vista tal-premess, dawn it-tielet (3) u r-raba (4) eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta` intimata ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

28. Illi ghal fini ta' kompletezza jinghad ukoll li fis-sottomissjoni skritta taghha s-socjeta` intimata issosstni li *nonostante* l-izvilupp minnha propost xorta wahda mhux ser tikkawza “... xi xkiel ghat-tgawdija tal-istess servitu”, (ara foll 181), *stante* li kull mhu ha jigri hu li jinbidel il-post tal-passagg li minnu tkun tista' taccedi s-socjeta` rikorrenti ghall-izvilupp taghha;

29. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Joseph Agius et vs. Golu Spiteri**, datata s-**16 ta' Settembru, 2013**, li rriteniet li:

“F'dan ir-rigward il-qorti tillimita ruhha biex tosserva li eccezzjonijiet ma ghandhom qatt jigu sollevati f'nota ta' sottomissjonijiet;

30. Illi tirrileva li fir-risposta guramentata taghha datata z-19 ta' Novembru, 2015, (ara paragrafu numru tlieta punt zero, (3.0.) aktar qabel u foll 25), is-socjeta` intimata ma issottomettiet l-

ebda risposta jew eccezzjoni f'dan ir-rigward u ghalhekk, din is-sottomissjoni partikolari tirrizulta li giet sottomessa biss b'dan l-istadju tan-nota ta' sottomissjonijiet taghha;

31. Illi fid-dawl tal-insenjament suespost ghandu jirrizulta pacifiku li gialadarba ma inghatat l-ebda eccezzjoni f'dan ir-rigward fl-istadju propizju tar-risposta guramentata fuq riferita, din il-qorti hi kostretta tinjora t-tezi hekk intavolata mis-socjeta` intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha u konsegwentement m'hemm bzonn li jinghad xejn aktar fir-rigward;

Ikkunsidrat:

- 32.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

- 32.1. Takkolji t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti;
- 32.2. Tirrespingi r-risposti kollha tas-socjeta` intimata;
- 32.3. Tiddikjara li s-socjeta` rikorrenti tgawdi access perpetwu u mhux interrott ghall-proprjetajiet taghha sitwati fi Triq Vittorio Cassar, Marsaskala, mid-*drive-in* bla numru u bla isem, fl-istess triq, minn fejn l-istess kumpless hu accessibbli;
- 32.4. Tiddikjara li s-socjeta` intimata m'ghandiex dritt tizviluppa, tostakola l-access hieles, jew b'xi mod iehor tostakola l-passagg minn dan il-fond servjendi, lanqas f'partijiet minnu;
- 32.5. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex fi zmien tliet (3) xhur millum tnehhi kull bini u zvilupp li ghamlet u tirripristina id-*drive-in de quo* ghall-istat li kien fiha qabel gie effettwat dan l-izvilupp;

- 32.6. Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex fin-nuqqas, tezegwixxi hi stess ix-xogholijiet in kwistjoni a spejjez tas-socjeta` intimata;
- 32.7. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra s-socjeta` intimata.

Onor. Imhalled Silvio Meli

DECIZJONI FINALI