MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 1272/2003

SMW Cortis Limited
vs
Victor Zammit u Carmen Zammit u b'digriet tal-21 ta' Dicembru, 2005 l-atti gew legittimati f'isem Carmen Zammit u Gordon Zammit

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-kumpannija attrici li biha ippremettiet:

Illi s-socjeta` attrici hija proprjetarja tal-fond maghruf bhala "Cassar Yard", fi Triq Tarxien, Gudja, konsistenti f'*showroom*, ufficini fuq l-istess *showroom* u ma gembha, u zewg garaxxijiet kontigwi, kollha bl-arja taghhom, kif ukoll il-bitha li minnha hemm access ghall-imsemmija *showroom*, garaxxijiet u ufficini, indikati mberfla bl-ahmar fuq il-pjanti annessi mac-citazzjoni (Dokument A u B) akkwistati b'kuntratt datat 10 ta' Jannar 1995 fl-atti tan-nutar Dr. Victor John Bisazza (Dokument C);

Illi parti mill-bitha msemmija tal-kejl ta’ 1,408 mk cirka (elf, erba’ mija u tmien metri kwadri), indikata mberfla bil-blu fuq l-istess pjanti (Dokument A u B) hija suggetta 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-proprjeta` ta’ Lewis Press Limited u favur il-fond proprjeta` tal-konvenuti Victor Zammit u martu Carmen Zammit indikata mberfla bl-ahdar fuq il-pjanta Dokument F;

Illi s-socjeta` attrici tixtieq tizviluppa l-proprjeta` taghha fuq deskritta, inkluza ix-*showroom*, l-ufficini u l-garaxxijiet, kif ukoll is-sottoswol tal-proprjeta` kollha li tappartjeni lilha;

Illi s-socjeta` attrici ottjeniet il-permess PA 3901/98 minghand l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, sabiex tezegwixxi l-izvilupp tal-proprjeta` taghha (Dokument D);

Illi l-konvenuti oggezzjonaw ghal dan l-izvilupp u zammew lis-socjeta` attrici milli tkompli bix-xoghol permezz ta’ mandat ta’ inibizzjoni;

Illi s-socjeta` attrici fasslet pjan ta’ xoghol f’fazijiet sabiex ma tfixkilx kemm jista’ jkun lill-konvenuti fid-dgawdija tal-proprjeta’ u d-drittijiet taghhom, u offriet ukoll li tasal f’arrangament dwar kif isir ix-xoghol, pero` l-konvenuti baqghu joggezzjonaw;

Illi s-socjeta` attrici ghandha dritt dgawdi u tizviluppa l-proprjeta’ taghha;

Illi l-konvenuti ghandhom igawdu s-servitujiet favur taghhom b’mod li ma jfixklux ix-xogholijiet, tiswijiet u miljoramenti li s-socjeta` attrici tixtieq taghmel fil-proprjeta` taghha, u in generali bla ma jfixklu bla bzonn it-tgawdija da parti tas-socjeta` attrici bl-aktar mod wiesgha u estensiv possibli, tal-proprjeta` taghha;

Illi inoltre bl-agir abbuziv u ingustifikat tal-konvenuti, is-socjeta` attrici sofriet u ghadha qed issofri danni.

Is-socjeta` attrici talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` attrici ghandha dritt tizviluppa l-proprjeta` taghha, inkluz is-sottoswol tal-proprjeta` taghha, kif fuq inghad;

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti ma ghandhomx jedd jostakolaw lis-socjeta` attrici fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet imsemmija;

3. Tordna lill-istess konvenuti biex ma jfixklux lis-socjeta` attrici fl-izvilupp imsemmi;

4. Fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex taghmel ix-xogholijiet imsemmija minghajr il-htiega tal-kunsens tal-konvenuti u dan taht dawk id-direttivi u provvedimenti li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni, inkluza l-awtorizzazzjoni li tnehhi kwalunkwe ostakolu fil-proprjeta` taghha li jista' jfixkel l-ezekuzzjoni tax-xoghol;

5. Tistabilixxi l-pozizzjoni u l-wisa` tal-passagg fuq il-proprjeta` tas-socjeta` attrici mehtieg ghall-uzu tal-konvenuti, b'mod li filwaqt li jkun xorta wahda tajjeb ghall-iskopijiet u l-ezercizzju da parti taghhom 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 possibli, tal-proprjeta` taghha;

6. Tiddikjara u tiddeciedi li bl-agir taghhom, il-konvenuti kkagonaw u qed jikkagunaw hsara lis-socjeta` attrici kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

7. Tillikwida dawn id-danni sofferti mis-socjeta` attrici;

8. Tikkundannhom ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata bhala danni;

Bl-ispejjz kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista ta’ xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Zammit:

1. Illi kontra l-ewwel u t-tieni talbiet attrici, il-konvenuti eccepew illi d-dritt tas-socjeta` attrici li “tizviluppa l-proprjeta` taghha” ma huwiex dritt assolut izda huwa limitat u kundizzjonat mid-dritt ossija s-servitu` ta’ passagg tal-konvenuti li huma intitolati bil-Ligi sew illi jezercitaw tali dritt (haga reza prezentement impossibli minhabba x-xogholijiet illegalment intraprizi mis-socjeta` attrici) u sew illi jittutelaw id-dritt taghhom kontra l-lezjonijiet mis-socjeta` attrici bil-mezzi koncessi lilhom mil-Ligi anke jekk l-ezercizju tad-dritt tal-konvenuti huwa percepit mis-socjeta` attrici bhala “ostakolu” ghall-ezercizju minnha ta’ xi dritt illi tirritjeni illi ghandha;

2. Illi t-tielet talba hija insostenibbli ghas-segwenti ragunijiet;

i. Id-dritt ta’ passagg godut mill-konvenuti huwa perfettament konformi mal-Ligi. Il-Qorti ghalhekk ma ghandhiex ghalhekk tordna lill-konvenuti ma jezercitawx id-dritt legittimu taghhom semplicement ghaliex l-ezistenza ta’ tali dritt jikkrea xi skomodu ghas-socjeta` attrici li xtrat l-art taghha appuntu bhala soggetta ghas-servitu tal-konvenuti;

ii. It-“tfixkil” tal-konvenuti jikkonsisti f’mandat ta’ inibizzjoni numru 3024/99 spedit minn dina l-istess Qorti fuq talba tal-konvenuti. Gjuridikament it-talba attrici hija in effett talba sabiex il-konvenuti jigu inibiti milli jittutelaw id-drittijiet taghhom;

3. Ir-raba’ talba attrici ma hix ghal kollox intelligibbli. Is-socjeta` attrici kienet f’Gunju tas-sena 1999 ghamlet xogholijiet estensivi ta’ thammil f’diversi ambejnti tal-proprjeta` taghha, inkluza z-zona fejn il-konvenuti jgawdu dritt ta’ passagg mit-triq ghall-imhazen taghhom.

Bhala konsegwenza ta' l-imsemmija xogholijiet, il-konvenuti gew effettivament mizmuma milli jghaddu minn fuq iz-zona fejn igawdu d-dritt ta' passagg, ghall-propjeta` taghhom u kienu kostretti kottjenu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta` attrici appuntu sabiex l-istess socjeta` tieqaf mix-xogholijiet lezivi tad-drittijiet tal-konvenuti u kif ukoll illi jipprezentaw kawza f'dina l-Qorti diversament presjeduta sabiex is-socjeta` attrici tirrintegra lill-istess konvenuti fil-pussess tad-drittijiet taghhom. Dan carat u fl-assenza ta' talba ghar-revoka ta' l-istess mandat ta' inibizzjoni, jidher illi r-raba' talba attrici (sabiex tigi awtorizzata taghmel ix-xogholijiet) hija in effett talba sabiex tigi l-istess socjeta` attrici tigi awtorizzata tinjora mandat ta' inibizzjoni mahrug minn dina l-istess Qorti u tippersisti b'xogholijiet inibiti b'dak il-mandat;

4. Illi l-hames talba hija opposta billi d-dritt ta' passagg gie kostitwit b'att tal-bniedem (specifikament fil-kuntratti ta' l-akkwist ta' l-imhazen tal-konvenuti minghand il-predecessur fit-titolu kommuni ta' l-istess kontendenti);

5. Illi s-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet attrici ghandhom jigu respinti ghar-ragunijiet segwenti:

i. Illi l-konvenuti ma ikkawzaw ebda dannu kolpoz jew doluz lis-socjeta` attrici. Huma ezercitaw id-drittijiet mahsuba fil-Ligi ghall-harsien tal-gid taghhom appuntu mill-agir illegali u spoljattiv tas-socjeta` attrici;

ii. Illi huwa gjuridikament u logikament kontra-sens illi mandat mahrug minn dina l-Qorti fuq talba tal-konvenuti jitqies bhala att dannuz f'dawn il-proceduri fl-assenza ta' talba fis-sens illi hemm cirkostanzi fejn il-hrug tieghu ma kienx ragonevoli jew gustifikat, u filwaqt illi pendenti quddiem dina l-Qorti hemm talba sabiex ix-xogholijiet maghmula illegalment mis-socjeta` attrici jitnehhew;

iii. Illi jigi rilevat illi l-att allegat bhala dannuz (il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni sehh 'l fuq minn hames snin u nofs ilu b'mod illi d-dritt ta' rizarciment tad-danni

vantat mis-socjeta' attrici huwa preskritt skond id-dispozizzjoni ta' l-Artikolu 2154(1) tal-Kodici Civili.

6. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet lix-xhieda bil-gurament;

Semghet l-abili difensuri;

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Xehed Joseph Cortis, *chairman* u CEO tas-socjeta` attrici u qal li hemm bitha li minnha tista' tghaddi ghall-proprjetajiet ta' terzi. Meta ippruvaw jizviluppawha gew imwaqqfin b'mandati fil-Qorti. Dejjem hallew access lil terzi. Fost it-terzi kien hemm il-konvenut Zammit li kelu prorpjeta` fuq wara, in-naha tal-lemin. Waqt ix-xogholijiet dejjem hallewlu access u anke offrewlu fuq in-naha l-ohra. Xtaqu jibdlu s-servitu` ghal fuq ix-xellug tal-bitha.

Ikkonferma li l-konvenut Zammit kellu dritt ta' access. Stqarr li fiz-zona li kellu dritt ta' access ghamlu xogholijiet fiha izda insista li dejjem hallewlu access minn post iehor. Ikkonferma wkoll li sakemm sar il-Mandat ta' Inibizzjoni, Zammit ma setax jghaddi minn dik iz-zona izda seta' jghaddi minn ftit metri 'l boghod. Semma li l-access propjament kien li jekk thares lejn il-*yard* dan qieghed fuq il-lemin u lill-konvenut Zammit kienu offrewlu li l-access ta' fuq il-lemin li kien wiesgha xi ghaxar piedi, ikollu access min-naha tax-xellug li kien ta' xi tletin pied, izda li jkollu juzah flimkien ma' terzi. Iddeskriva r-relazzjonijiet bejn il-partijiet bhala li ma kienux tajba.

Gie prezentat affidavit ta' Joseph Cortis fejn irrefera ghall-kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Jannar, 1995 fl-atti tan-nutar Victor J. Bisazza, li permezz tieghu s-socjeta` attrici xtrat

l-art maghrufa bhala Cassar Yard konsistenti f'*showroom*, *yard* u zewg imhazen. Semma li fuq in-naha tal-lemin kien hemm zewg imhazen ta' Victor Zammit bid-dritt ta' passagg min-naha tax-*showroom*. Meta bdew ix-xogholijiet gew imwaqqfa b'diversi mandati. Victor Zammit ghandu biss zewg imhazen u juzahom bhala *stores*. Semma li kawza ta' tfixkil min-naha ta' Zammit u ohrajn, is-socjeta` attrici sofriet hafna spejjez, specjalment minhabba telf ta' zmien u inkluz li llum biex tibni trid tidhol f'aktar spejjez. Insista li l-uzu tas-sottoswol ma johloq ebda tfixkil lil terzi. Sostna li d-dritt tal-proprjeta` tas-socjeta` attrici tfisser dritt li tizviluppaha u x-xogholijiet kienu ippjanati li jiddisturbaw lil terzi mill-anqas. Irrefera ghal certifikat tal-Perit Fenech Vella li kien jispjega d-danni attwali li qed issofri l-attrici bi htija tal-konvenuti fost l-ohrajn, immarkat SMW1. Dawn l-imhazen kienu jinkrew b'Lm37,937 fis-sena, oltre li l-bini llum ha jigi awmentat bi spejjez ta' 5.2%. Ikkalkula s-sehem tal-konvenuti bhala spejjez tal-fatt tal-mandati li jammonta ghal Lm13,000 fis-sena.

Giet ezebita kopja tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela. A fol 66 tal-process jirrizulta li l-progett propost mis-socjeta` attrici jipprovdi access adegwat ghall-akbar vettura li tidhol fil-bitha, u allura hu adegwat ghal kwalsiasi tip ta' vettura.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Carmel sive Charles Zammit</u>, hu Victor Zammit illum mejjet, li kien proprjetarju ta' zewg imhazen gewwa kumpless ta' imhazen gewwa Tarxien Road, Gudja. Huh kien xtara permezz ta' zewg kuntratti tat-3 ta' Awwissu 1984 u ta' l-10 ta' Jannar 1986. Hu dejjem kien involut fin-negozju ma' huh, u ikkonferma li l-proprjeta` nxtrat bil-beneficcju li *in perpetuum* id-dritt ta' passagg bir-rigel, veikoli u mezzi mekkanizzati fil-bitha u passagg gewwa l-kumpless ta' imhazen li jinkludi l-imhazen li kienu ta' huh. Semma l-problemi fuq il-bitha li huh kellu ma' Cassar u in segwitu mas-socjeta` attrici. Huh kien istitwixxa proceduri ghall-mandati opportuni u gew ezegwiti tliet Mandati ta' Inibizzjoni kontra l-attrici. L-imhazen ghadhom juzawhom. Semma li t-thaffir li kien sar fil-proprjeta` intiza bhala arja ta' access hija dik l-arja

minn fejn jghaddu *containers* biex jikkonsenjawlhom il-merkanzija li tkun necessarja ghall-manifattura tal-prodotti taghhom. Dak it-thaffir impedixxa l-passagg ta’ dawn il-*containers*. Inkonvenjenza kbira zdiedet billi l-imhazen ta’ huh gew mohbija mit-triq ta’ l-access minhabba l-iskart li thalla mix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni. Kawza tax-xogholijiet il-*containers* li jgibulhom ix-xoghol kien ikollhom jidhlu mill-bitha adjacenti u jkollom jieqfu izjed minn mitt metru ’l boghod mill-imhazen ta’ huh u l-merkanzija tingarr bil-*lifter* mill-*containers* sal-imhazen. Sostna li ghadhom ibati inkonvenjenza sa meta ghamel l-affidavit tieghu fl-2008.

Gew esebiti diversi dokumenti relattivi ghall-kawza.

Hawnhekk giet esebita kopja tas-sentenza tat-18 ta’ Ottubru, 2005 ta’ din il-Qorti presjeduta mill-Imhallef. G. Caruana Demajo, Citazz. Nru. 1400/96 fl-ismijiet **Victor Zammit vs Joseph Cortis *pro et noe*** fejn inghad:
“Il-jedd ta’ l-attur jirriżulta ċar mill-atti, u ma tista’ ssir — u fil-fatt ma saret — ebda kontestazzjoni serja kontra t-talba magħmula fiċ-ċitazzjoni. Il-konvenuti ma jistgħux, sakemm il-proprjetà tagħhom tibqa’ mgħobbija b’servitù favur il-proprjetà ta’ l-attur, iżommuh milli jgħaddi mill-kanċell. Għalhekk ma jistgħux isakkru l-kanċell bla ma jagħtu ċavetta lill-attur…

Il-qorti għalhekk taqta’ din il-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tgħid illi l-attur għandu jedd ta’ mogħdija minn fuq proprjetà tal-konvenuti, iżżomm lill-konvenuti milli jagħalqu l-kanċell li minnu jgħaddi l-attur biex jidħol sal-imħażen tiegħu, u żżommhom ukoll milli jagħmlu kull ħaġa li biha dan il-jedd ta’ l-attur ikun imnaqqas, imfixkel jew imxekkel.”

Ukoll, giet esebita kopja tas-sentenza tat-18 ta’ Ottubru, 2005 ta’ din il-Qorti presjeduta mill-Imhallef. G. Caruana Demajo, Citazz. Nru. 1807/99 fl-ismijiet **Victor Zammit vs Joseph Cortis *et*** fejn inghad:

"Ix-xogħlijiet li jridu jagħmlu l-konvenuti u li l-atturi jridu jżommuhom milli jagħmlu, skond kif xehed l-attur fl-*affidavit* tiegħu maħluf fil-11 t'Awissu 2003, huma dawn:
1. li jagħalqu r-rixtellu muri bħala numru 3 fuq il-pjanta; u
2. li jagħmlu kantina taħt l-art tal-bitħa.
L-għeluq tad-daħla fejn hemm ir-rixtellu, kemm jekk tingħalaq il-fetħa kif ukoll jekk ir-rixtellu jinżamm imsakkar, ovvjament ifixkel lill-atturi fit-tgawdija tal-mogħdija, u għalhekk dan ix-xogħol ma jistax isir.
Ix-xogħlijiet ta' taħt l-art jistgħu jfixklu l-aċċess:
1. meta l-wiċċ ta' l-art ikun maqlugħ, sakemm jitlestew ix-xogħlijiet; u
2. jekk it-tħaffir li jsir taħt il-wiċċ ta' l-art idgħajjef il-wiċċ b'mod illi dan ma jkunx jiflaħ il-piż ta' inġenji tqal.
Tassew illi għandu mnejn illi, sakemm jitlestew ix-xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art, l-aċċess minn fejn ikunu qegħdin isiru x-xogħlijiet ikun imfixkel.
Iżda hekk kif il-ħtiġiet tal-*buon vicinato* jridu illi sid ta' proprjetà jittollera inkonvenjent, sakemm dan ma jkunx għal żmien itwal minn kemm huwa assolutament meħtieġ u jkun proporzjonat, sabiex il-ġâr ikun jista' jinqeda bil-proprjetà tiegħu billi jiżviluppaha, hekk ukoll min għandu jedd *in re* anqas mill-proprjetà — bħal ma hija servitù — ukoll għandu, bl-istess kondizzjonijiet, jittollera inkonvenjent għal żmien qasir sabiex il-ġâr ikun jista' jtejjeb il-proprjetà tiegħu.
Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ukoll jekk l-atturi jkollhom xi tfixkil fl-aċċess sakemm jitlestew ix-xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art, il-konvenuti ma għandhomx jinżammu milli jagħmlu dawk ix-xogħlijiet, sakemm ix-xogħol ma jdumx aktar milli hu meħtieġ u sakemm jitqassam b'mod illi l-inkonvenjent ikun l-anqas possibbli u għall-aqsar żmien possibbli…

…il-qorti hekk taqta' din il-kawża:
1. tgħid illi l-proprjetajiet … igawdu servitù ta' mogħdija bir-riġel, b'vetturi u b'mezzi oħra minn fuq il-bitħa proprjetà tal-konvenuti …;
2. għalhekk iżżomm lill-konvenuti, għaż-żmien kollu sakemm jibqgħu fis-seħħ is-servitujiet, milli jagħalqu l-aċċess minn dik il-parti tal-bitħa; u

għall-istess żmien iżżomm lill-konvenuti milli jagħmlu, taħt il-wiċċ ta’ l-art, tħaffir jew xogħlijiet oħra li bihom il-wiċċ ta’ l-art, wara li jitlestew ix-xogħlijiet, ma jkunx garantit mill-perit arkitett responsabbli għax-xogħlijiet illi jiflaħ il-piż ta’ l-inġejni li l-atturi għandhom il-jedd illi jgħaddu bihom fuq il-wiċċ ta’ l-art, …”

Xehed il-Perit Anthony Fenech Vella u qal li hu kien inkarigat bhala perit mix-xogholijiet, inkluz l-iskavar u l-parti tal-bitha komuni. Semma li wara li bdew ix-xogholijiet kien hemm proceduri legali u kellhom jieqfu ghal xi zmien, izda “dan l-ahhar komplejna u prattikament lestejna x-xoghol.”

Irrefera ghad-drittijiet ta’ passagg li kien hemm fil-bitha komuni fejn hemm l-industriji u fabbriki u storijiet. Dan jirrizulta anke min-natura stess tal-bitha. Kien hemm fetha u kien hemm *gate*. Fil-fatt kien hemm zewg *openings*. Kienu damu xi hames snin weqfin minhabba proceduri l-Qorti.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Illi ghalkemm il-Qorti stiednet lill-partijiet jaghmlu noti ta’ osservazzjonijiet u estendiet it-terminu ghalihom, dawn baqghu qatt ma saru.

D1. L-ewwel u t-tieni talba:
L-ewwel zewg talbiet tas-socjeta` attrici jghidu hekk:
“1.Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` attrici ghandha dritt tizviluppa l-proprjeta` taghha, inkluz is-sottoswol tal-proprjeta` taghha, kif fuq inghad;

2.Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti ma ghandhomx jedd jostakolaw lis-socjeta` attrici fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet imsemmija.”

Din il-kawza hija wahda ohra mis-serje shiha li l-partijiet ghazlu li jistitwixxu kontra xulxin. Huwa car u lampanti li s-socjeta` attrici kellha kull dritt li tizviluppa l-proprjeta` taghha, inkluz is-sottoswol tal-proprjeta` taghha. Izda tali zvilupp naturalment kien jirrikjedi li jigi ezercitat b’mod

mill-aktar repentin u mill-anqas ta’ skumdita` ghall-partijiet l-ohra, izda tali dritt, certament jezisti. Ghalhekk il-konvenuti ma kellhomx id-dritt li jostakolaw lis-socjeta` attrici fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet imsemmija sakemm ma jinkisirx l-aspett li x-xogholijiet isiru b’mod malajr u bl-anqas skumdita` ghall-konvenuti. Madanakollu, il-konvenuti kellhom kull dritt jittutelaw id-drittijiet taghhom bil-mezzi provvduti mil-ligi.

Zgur li fil-kors tax-xogholijiet it-thaffir impedixxa l-passagg tal-*containers*. Huwa veru li Cortis f’diversi postijiet fid-depozizzjoni tieghu sostna li huma dejjem hallew access lil Zammit, *sebbene* fuq in-naha l-ohra, izda jammetti wkoll li sakemm sar il-Mandat ta’ Inibizzjoni, Zammit ma setax jghaddi minn dik iz-zona izda seta’ jghaddi minn ftit metri ’l boghod. Dan iwassal ghall-fatt li Zammit kien mizmum milli jghaddi kif suppost u ghalhekk necessarjament kellu jistitwixxi l-proceduri opportuni. Il-proceduri li istitwixxa kellu kull dritt legali li jaghmel minhabba li ghal xi zmien qasir ma kellux tali access. Min-naha l-ohra wiehed irid iqis li wara kollox generalment il-konvenuti kellhom minn fejn jghaddu, ghalkemm id-dritt ta’ passagg taghhom kien gie spustat.

<u>D2. It-tielet talba:</u>

Is-socjeta` attrici talbet li l-Qorti tordna lill-konvenuti biex ma jfixkluhiex fl-izvilupp imsemmi. Il-konvenuti irrilevaw li d-dritt ta’ passagg huwa dritt legali taghhom. Kellhom kull dritt il-konvenuti li joggezzjonaw b’mezzi legali u jinsistu fuq id-dritt tal-passagg taghhom. Is-socjeta` attrici kellha d-dritt li ma tigix imfixkla mill-konvenuti izda dan jew wara ftehim jew proceduri fil-Qorti.

<u>D3. It-talbiet l-ohra:</u>

Jigi rilevat li f’dan l-istadju x-xogholijiet huma kollha lesti. Bhala stat ta’ fatt, generalment kien hemm access u s-sottoswol seta’ jinhadem. Illum il-gurnata l-proprjeta` giet zviluppata u m’ghadx fadal aktar htiega ta’ awtorizzazzjonijiet biex isiru x-xogholijiet jew kunsens tal-konvenuti.

Is-socjeta` attrici talbet il-kanonizzazzjoni ta’ danni sofferti minnha, likwidazzjoni u kundanna hlas ta’ l-istess. Joseph Cortis ipprezenta dokument *ex-parte* minn fejn ikkontenda li sofrew danni ta’ Lm13,000, u dan kif jidher a fol 60. L-istess dokument jirreferi ghad-dokument SMW1 a fol 59, redatt mill-Perit Fenech Vella. Izda l-Qorti ma thossx li dan huwa sufficjenti biex hi tasal ghall-ammont ta’ danni dovut mill-konvenuti, minhabba l-fatt li huwa wisq limitat ghall-prova ta’ danni rizultanti specifikament mill-agir tal-konvenuti. Tali dokument huwa *ex-parte* u l-apporzjonar ma giex mahdum mill-istess perit izda mill-parti. Id-diretturi tas-socjeta` attrici ghalkemm xehdu estensivament u ripetutament qatt ma tant dahlu fuq l-aspett tad-danni. Wara kollox id-dritt tal-konvenuti bhala dritt ta’ passagg gie dejjem konfermat, u ghalhekk ukoll kienu gustifikati l-konvenuti li jistitwixxu l-proceduri li fil-fatt ghamlu. Min-naha l-ohra certament li l-proceduri gew imtawwlin izzejjed u bl-agir taghhom il-konvenuti holqu problema zejda lis-socjeta` attrici. Izda kemm minn dan id-dewmien kien kawza ta’ l-agir tal-konvenuti u kemm kien tort ta’ l-istess atturi u kemm damu zmien jikkontendu fil-Qorti ma irrizultax car sufficjentement ghal skop ta’ likwidazzjoni ta’ danni.

E. KONKLUZJONIJIET:

Meta wiehed iqis il-fatturi kollha hawn fuq imsemmija, kunsidrat il-fatt li llum il-proprjeta` giet zviluppata u ghalhekk l-ewwel hames talbiet illum huma ezawriti, u dwar l-aspett tad-danni huwa applikabbli dak li nghad fil-paragrafu precedenti, il-Qorti tiddikjara li s-socjeta` attrici kellha dritt tizviluppa l-proprjeta` taghha inkluz is-sottoswol, izda li fl-istess hin il-konvenuti kellhom id-dritt li jiehdu l-proceduri legali li hadu. Prova sufficjenti ta’ danni ma hemmx.

Spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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