



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-2 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 1131/2013

**Dr. Joseph Manuel Bozzino [K.I. 0029886A] u martu
Margaret Rose Bozzino [K.I. 00661542M]**

vs

**Jonathan Callus [K.I.305783M]
Davinia Jane Pomroy [K.I. 374384M]
Dr. Gaudenz Paul Borg [K.I. 80325M] u martu
Carmelina Borg [K.I.73537M]**

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-26 ta' Novembru 2013 l-atturi ppremettew u talbu:-

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien ta' kwart indiviz ta' passagg privat gewwa Triq San Girgor, Zejtun. Il-konvenuti Gawdenz Borg u martu Carmelina huma sidien ta' kwart indiviz iehor tal-istess passagg filwaqt illi r-rimanti nofs indiviz tal-istess passagg jappartjeni li Gemma Brownrigg;*
2. *Illi l-access ghal dan il-passagg privat huwa mill-bieb ufficjalment enumerat 87 fi Triq San Girgor Zejtun u minn liema bieb wiehed jaccedi ghall-gnien tal-esponenti, ghall-gnien ta' Gemma Brownrigg u ghall-bieb tal-genb ta' hanut proprjeta tal-konvenuti Gawdenz Borg u martu. Il-bieb 87 Triq San Girgor Zejtun, huwa bieb li jissakkar u s-sidien tal-passagg biss ghandhom c-cavetta;*
3. *Illi fis-26 ta' Frar 2010, permezz ta' skrittuta privata, l-konvenuti Borg krew il-hanut proprjeta taghhom lill-konvenuti Callus u Pomroy, sabiex jintuza bhala Garden and Pet Shop u 'bi dritt ta' passagg ma' ohrajn minn bieb 87 tal-istess triq'. Il-kirja saret, inter alia bil-patt u bil-kondizzjoni li 'L-inkwilini ma jistgux jaghmlu kwalunkwe haga ohra li bihon jistghu jdejqu lill-girien...'. Il-hanut issemma 'Ta' Nena Pet and Garden Center';*
4. *Illi sa dan il-punt il-bieb 87 kien dejjem jinzamm maghluq mill-komproprjetarji kollha u l-passagg kien jintuza eskluzzivament mis-sidien sabiex jaccedu ghal proprjeta rispettiva taghhom;*
5. *Illi l-konvenuti Callus u Pomroy qabdu u bdew jingombraw dan il-passagg bil-kaxex tad-display tal-pjanti, attrezzi u oggetti ohra li joffru ghall-bejgh il-konvenuti. Mhux biss il-konvenuti Callus u Pomroy bdew jingombraw il-passagg, izda bdew ihallu l-bieb 87, Triq San Girgor, Zejtun miftuh ghal hinijiet twal, biex b'hekk il-klijenti taghhom setghu jidhlu fil-passagg u jezaminaw u jaghzlu l-merkanzija. B'hekk effettivament bdew juzaw il-passagg bhala estensjoni tal-hanut u b'hekk imorru kontra d-destinazzjoni tal-passagg in kwistjoni;*
6. *Illi minhabba li l-bieb 87, San Girgor kien jithalla miftuh ghal hinijiet twal, mhumix biss il-klijenti tal-hanut li ghandhom access ghal dan il-passagg izda anki l-pubbliku in generali. Tant hu hekk illi sahsitra kien hemm okkazzjonijiet fejn persuni mhux maghrufa ghamlu uzu tal-passagg biex jaqdu l-bzonnijiet naturali taghhom;*
7. *Illi l-konvenuti Callus u Pomroy ghamlu alterazzjonijiet fil-passagg billi, inter alia, nehew iz-zewg cangaturi (mhux fissi) li minn fuqhom kienu jtilighu ghal bieb tal-genb tal-hanut u bnew erba' targiet u ksew l-istess b'madum u dan sar minghajr il-kunsens tal-esponenti. Inoltre huma qeghdu xkafef tac-cangatura biex fuqhom jistghu jesebixxu l-merkanzija;*
8. *Illi permezz ta' protest gudizzjarju ipprezentat fid-29 ta' Marzu 2011, l-esponenti kienu interpellaw lill-konvenuti Callus u Pomroy biex jizgumbraw ghal kollox mill-effetti kollha tieghu il-passagg u jhallu liberu darba ghal dejjem u ghal kollox mill-effetti kollha tieghu il-passagg u jirritornawh ghall-kundizzjoni li kien fih ezatt qabel ma bdew jaghmlu uzu minnu u sabiex izommu l-bieb li jaghti mill-passagg ghat -triq maghluq u f'kull kaz bl-ebda*

mod ma juzaw il-passagg ghal skopijiet kummercjali. L-esponenti kienu nnotifikaw lill-konvenuti Borg bl-istess protest gudizzjarju;

9. *Illi minkejja l-protest gudizzjarju, il-konvenuti ma hadu l-ebda azzjoni sabiex jirrettifikaw is-sitwazzjoni, anzi il-konvenut Callus sahsitra pprezenta kontro-protest fid-19 ta' April 2011 fejn inter alia qal li bl-uzu li kien qed jaghmel mill-passagg kien qed isejbah l-istess passagg;*
10. *Illi galadarba l-konvenuti Callus u Pomroy ippersistew fl-uzu leziv tal-passagg de quo u l-konvenuti Borg bhala sidien tal-keru tal-konvenut Callus u Pomroy u fil-kapacita taghhom ta' komproprjetarji tal-passagg ma ghamlu xejn biex iwaqfuhom l-istess Callus u Pomroy milli jaghmlu uzu leziv tal-passagg, l-esponenti ma kellhomx triq ohra hlief li jitolbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenuti odjerni;*
11. *Illi, fil-fatt fis-16 ta' Awwissu 2012, l-esponenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu lill-intimati milli jkomplu:*
 - a. *Juzaw b'xi mod kwalsiasi il-passagg privat li ghandu biex numru 87 Triq San Girgor, iz-Zejtun, jew jippermettu l-uzu tal-istess passagg, ghal skopijiet kummercjali jew ghall-esposizzjoni ta' pjanti, merce, attrezzi jew hwejjeg ohra relatati mal-hanut jew utensili ohra tal-intimat Callus;*
 - b. *Juzaw jew jippermettu l-uzu tal-istess passagg privat b'xi mod kontra d-destinazzjoni tieghu jew b'xi mod li jarreka pregudizzju lill-komproprjetarji;*
 - c. *Ihallu l-bieb li mill-istess passagg privat jaghti ghal Triq San Girgor, miftuh apparti mill-hinjiet meta jkollhom jifthuh sabiex jidhlu jew johorgu minnu; Illi fit-30 ta' Awwissu 2012 din l-Onorabbli Qorti laqghet it-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni (1215/2012);*
12. *Illi wara li t-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni intlaqa', l-partijiet ippruvaw jitransigu u sadanittant, bil-kunsens tal-partijiet kollha, it-terminu sabiex jigu dedotti f'kawza l-pretensjoni tar-rikorrenti konjugi Bozzino baqa' jigi estiz;*
13. *Illi minkejja li l-Mandat ta' Inibizzjoni baqa' vigenti, il-konvenuti injoraw dak ordnat lilhom permezz tal-istess Mandat ta' Inibizzjoni u ippersistew bl-uzu leziv tal-istess passagg kif ser jigi ppruvat fil-kawza;*
14. *Illi l-konvenuti Callus u Pomroy mhux biss baqghu jhallu l-bieb nofsu miftuh b'tali mod illi kull minn ikun ghaddej mit-triq jista' jidhol, imma qed jingombraw in-nofs l-iehor tal-bieb billi jhallu xkafef ghall-esposizzjoni tal-merkanzija fuq il-bankina quddiem il-bieb, b'tali mod illi meta l-esponenti jew il-gardinar taghhom ikollhom bzonn jaceddu ghall-passagg mit-triq bil-karrettun u/jew ingenji tal-gardinagg ma jkunux jistghu jghaddu;*
15. *Illi l-esponenti ghalhekk kellhom jifthu din il-kawza;*
16. *Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment.*

Ghaldaqstant, l-attrici titlob ghar-raġunijiet premissi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tiddikjara li l-konvenuti mhumiex qed juzaw l-passagg privat li ghandu numru 87 Triq San Girgor, Zejtun skond id-destinazzjoni tieghu u b'hekk qed jipprejudikaw id-drittijiet tal-esponenti;

2. Tordna lill-konvenuti jew minn minnhom jieqfu b'mod immedjat u jiddezistu permanentement milli b'xi mod kwalsiasi juzaw il-passagg privat li ghandu numru 87 Triq San Girgor, iz-Zejtun, jew jippermettu l-uzu tal-istess passagg, ghal skopijiet kummercjali jew ghall-esposizzjoni ta' pjanti, merce, attrezzi jew hwejjeg ohra relatati mal-hanut jew utensili ohra;

3. Tordna lill-konvenuti jew minn minnhom jieqfu u jiddezistu permanentement milli juzaw jew jippermettu l-uzu tal-istess passagg privat b'xi mod kontra d-destinazzjoni tieghu jew b'xi mod li jarreka pregudizzju lill-komproprjetarji;

4. Tordna lill-konvenuti jew minn minnhom sabiex f'kull hin izommu l-bieb, li mill-istess passagg privat jaghti ghal Triq San Girgor, maghluq hlief ghal meta ikunu deklin jew hergin minnu;

5. Tordna lill-konvenuti jew minn minnhom fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw il-passagg ghall-istat li kien qabel ma bdew juzawh il-konvenuti Callus u Pomroy billi jnehhu kull kostruzzjoni/affissjoni minnhom maghmula u jizgumbraw l-istess passagg minn kull merkanzija u/jew ingombru iehor;

6. Jiddezistu b'mod permanenti milli bi kwalsiasi mod jingombraw il-bieb li mit-triq jaghti ghall-passagg.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi l-ispejjez tal-protest gudizzjarju u tal-Mandat tal-Inibizzjoni kontra l-konvenuti millum ingunti ghas-subizzjoni.

Il-konvenuti Borg wiegbu (fol. 14):-

1. Illi fl-ewwel lok, jezisti n-nullita' tar-rikors promotur stante li huwa mibni fuq kawzali u talbiet konfuzi u dan bi ksur tal-artikolu 156 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi fit-tieni lok, l-atturi jridu jipprovaw it-titolu b'liema qeghdin jippromwovu din l-azzjoni odjerna;

3. Illi preliminarjmanet ukoll, l-atturi ghandhom jiddikjaraw a bazi ta' liema artikoli tal-ligi qeghdin jippromwovu din l-azzjoni odjerna, ghax fin-nuqqas dawn jistghu jkunu legalment improponibbli;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad illi l-atturi u l-konvenuti huma komproprjetarji indaqs tal-passagg. Ghalhekk l-atturi, qua komproprjetarji, ma ghandhom ebda lok jew dritt fil-ligi li jillimitaw il-godiment tad-dritt tal-uzu tal-passagg de quo billi jottjenu sentenza li timponi kundizzjonijiet jew limiti fuq drittijiet reali u l-godiment ta' proprjeta';

5. Illi minghar pregudizzju ghas-suespost, l-atturi, vis-à-vis il-kitba ta' lokazzjoni bejn il-konvenuti in data s-26 ta' Frar 2010, ma ghandhom ebda locus standi sabiex jiccittaw l-obbligi kuntrattwali fil-premessi, u dan ghaliex ma humiex parti fl-istess kitba. Ghall-istess kitba japplika l-principju ta' pacta sunt servanda, u ghalhekk l-effetti tal-kitba japplikaw inter partes, u mhux erga omnes;

6. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda;

7. Illi dwar l-ewwel talba, jinghad illi dan id-dritt ta' passagg ma huwiex dritt mahluq b'servitu', imma huwa wiehed ta' komproprjeta', u ghalhekk l-istess passagg ma ghandu ebda destinazzjoni ghall-uzu tieghu. Isegwi ghalhekk illi d-drittijiet reali, kif ukoll l-uzu ta' dan il-passagg mill-komproprjetarji kollha huwa wiehed illimitat, u l-atturi ma jistghux jitolbu, b'mod unilaterali, li l-Qorti timponi xi restrizzjoni minn komproprjetarju fuq iehor. Ghaldaqstant, l-ewwel talba hija legalment improponibbli u ghandha tigi michuda;

8. Illi dwar it-tieni talba, il-passagg huwa wiehed komuni ghall-atturi u l-konvenuti, u ghalhekk bl-ebda mod ma l-atturi ghandhom il-jedd li jitolbu l-Onorabbli Qorti sabiex tordna l-projbizzjoni perpetwa tal-uzu tal-passagg. Din it-talba wkoll hija legalment improponibbli u ghandha tigi michuda;

9. Illi dwar it-tielet talba, din it-talba hija miftuha u vaga wisq, u ghalhekk hija improponibbli kif intavolata u ghandha tigi michuda. Illi kif ritenut hawn fuq, il-passagg ma ghandux destinazzjoni, u l-konvenuti legittimament jaghmlu uzu mill-passagg de quo;

10. Illi dwar ir-raba' talba, jinghad illi l-atturi ghandhom jiddentifikaw taht liema artikolu tal-ligi qeghdin jibbazaw it-talba taghom, ghaliex fin-nuqqas, din it-talba hija legalment improponibbli;

11. Illi dwar il-hames u s-sitt talbiet, dawn ukoll huma legalment improponibbli u dan ghaliex l-uzu partikolari tal-passagg da parte tal-konvenuti ilu hekk ghal zmien twil hafna. Isegwi li l-atturi mhux biss ma ghandhom ebda jedd jiddettaw l-uzu tal-passagg lil komproprjetarji ohra, izda aktar importanti minn hekk, ma hemm xejn x'tirripristina peress li mal-perkors taz-zmien l-uzu mill-konvenuti dejjem baqa' wiehed kostanti, u fil-fatt il-fond partikolari tal-konvenuti dejjem kien hanut. Illi ghalhekk ma huwiex gust li merament ghaliex l-atturi issa jridu xort'ohra, l-istess atturi jippregudikaw id-drittijiet legittimi tal-konvenuti, oltre li huma f'din il-kawza

Kopja Informali ta' Sentenza

qeghdin jittentaw li jbiddu l-istatus quo ta' ghexerien ta' snin;

12. Illi fl-ahhar lok, ironikament, jekk it-talbiet attrici jigu milqugha, dan ikun ifisser li l-atturi jkunu abbużivament uzaw il-Qorti biex iccahdu komproprietarji mill-uzu tal-passagg de quo, u dan oltre li jkunu interferew fl-uzu tal-godiment tieghu.

Il-konvenut Jonathan Callus wiegeb (fol. 14):-

1. Il-konvenut qed juza l-isqaq bi dritt moghti mill-koproprietarji tal-istess sqaq bl-ecezzjoni tal-atturi u ghalhekk ma jistghux icahhduh milli jaghmel uzu minnu.
2. L-esponent ma ghamel xejn minn dak allegat li jista' jitqies bhala xi ksur ta' dritt ta' terz.
3. Il-konjugi Bozzino jridu jghidu xi ksur sar tad-drittijiet taghhom.
4. Gialadarba jezisti bieb li jaghti ghal fuq sqaq ghandu jinghata l-effett legali tieghu u cioe' d-dritt li juza' l-bieb u l-isqaq in kwistjoni biex jidhol u johrog minnu skond id-destinazzjoni li ghalih sar u m'ghandux jinzamm milli jidhol fl-isqaq.
5. Il-konvenut jista' jzomm il-bieb miftuh kull meta jrid.
6. It-titolu tal-konvenut huwa kummercjali bi dritt ta' uzu tal-fond u tal-passagg kif jirrizulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni li ghandu mal-konvenuti Borg.
7. Ladarba l-passagg hu komuni l-uzu tieghu hu kondizzjonat ma' u ghal ohrajn.
8. Il-passagg ilu jintuza u ghalhekk l-utenti l-ohra tal-passagg m'ghandhomx dritt iwaqqfu lill-konvenut u l-patruni tieghu milli jaghmlu uzu minn dan il-passagg gialadarba mhux qed jaghmel uzu hazing minnu tali uzu m'huwiex ta' pregudizzju ghall-atturi.
9. L-uzu hu ta' utilita' ghalih u ghall-patruni tieghu u mhux qed inaqgas xejn mid-drittijiet tal-koproprietarji l-ohra. Il-passagg jista' jibqa' jintuza peress li l-uzu qed isebbah l-istess passagg fl-interess ta' kulhadd.

Il-konvenuta l-ohra ma wegbitx.

Kwistjoni.

Il-kaz jitratta dwar passagg li minnu l-atturi ghandhom access ghal gnien proprjeta taghhom gewwa Triq San Girgor, Zejtun. Fit-tarf tal-passagg hemm bieb bin-numru 87. Passagg li jservi wkoll il-propjeta' tal-konvenuti Borg. Il-konvenuti Callus u Pomroy huma inkwilini tal-fond tal-konjugi Borg li jintuza bhala hanut ghall-bejgh ta' fjuri u pjanti bl-isem ta' "*Ta' Nena Pet & Garden Centre*". L-ilmenti tal-atturi huma li:-

Kopja Informali ta' Sentenza

- i. Id-dhul għall-passagg qiegħed jigi ngumbrat bi trolley tal-hadid li fuqu jkun hemm il-pjanti (ara ritratt a fol. 20);
- ii. Fil-passagg saru xkaffi u fuqhom tpoggew il-pjanti, u nbena tarag permanenti (ara ritratt a fol. 23);
- iii. Fil-passagg jidhlu klijenti tal-hanut biex jaraw u jixtru l-pjanti li l-konvenuti Callus u Pomroy izommu fih;

L-atturi m'humieq joggezzjonaw li Callus u Pomroy biex jidhlu u johorgu mill-hanut (ara raba' talba).

Konsiderazzjonijiet.

1. Fl-ewwel lok il-konvenuti Borg qalu li r-rikors guramentat hu null għaliex mibni fuq kawzali u talbiet konfuzi mingħajr ma spjegaw din l-eccezzjoni. Il-qorti ma tara l-ebda konfuzjoni ta' kawzali jew talbiet. Fir-rikors l-atturi spejgaw b'mod car x'inhuma l-ilmenti u r-rimedji li talbu.
2. Fit-tieni lok il-konvenuti Borg talbu li l-atturi jagħtu prova tat-titolu tagħhom. L-atturi ma pprezentawx l-att pubbliku li bih akkwistaw ukoll sehem indiviz mill-passagg. Madankollu fir-raba' eccezzjoni l-konvenuti Borg stess iddikjaraw li l-atturi huma koproprietarji tal-passagg: "*4. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost jingħad illi **l-atturi u l-konvenuti huma komproprietarji indaqs tal-passagg***". Hekk ukoll fit-tmien eccezzjoni qalu: "*Illi dwar it-tieni talba, **il-passagg huwa wiehed komuni għall-atturi u l-konvenuti**, u għalhekk*". Għaldaqstant il-konvenuti Borg jirrikonoxxu li l-atturi huma koproprietarji tal-passagg u għalhekk ma kienx meħtieġ li l-atturi jressqu provi dwar it-titolu tagħhom. Jidher li l-passagg hu komuni bejn l-atturi, il-konvenuti Borg, Gemma Brownrigg u Attard Bezzina.
3. Il-konvenuti Borg talbu wkoll sabiex l-atturi jiddikjaraw a bazi ta' liema provvedimenti tal-ligi pproponew din il-kawza. Hu evidenti li bħala koproprietarji tal-passagg l-atturi jridu li jitnehha dak li sar mill-konvenuti Callus u Pomroy.
4. Għal dak li jikkoncerna l-meritu, il-qorti tosserva:-
 - i. Jirrizulta li f'xi okkazzjonijiet id-dahla għall-passagg kienet qiegħda tigi ngumbrata bi trolley tal-hadid bil-pjanti fuqu. Jidher li wara li l-atturi pproponew din il-kawza, dan l-inkonvenjent ma baqax isehh. Bl-istess mod jirrizulta li l-bieb ta' barra tal-passagg kien beda jingħalaq; "*Nikkonferma illi illum il-gurnata l-bieb l-aħdar qiegħed jinzamm*

maghluq. Qabel kien qieghed jinzamm miftuh. Minn meta l-bieb inghalaq, m'ghadniex naraw pubbliku fil-passagg" (fol. 44).

- ii. L-atturi qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex fil-passagg isir tarag permanenti¹, xkaffar u jitqieghdu l-pjanti;
5. M'hemmx dubju li passagg qieghed biex wiehed ikollu access ghall-proprjeta tieghu. L-Artikolu:

(a) **491 tal-Kodici Civili** jipprovdi li:

"Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta –

- (a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;*
- (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom".*

(b) **493 tal-Kodici Civili** jipprovdi li:

"Ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd".

L-affarijiet li dwarhom qeghdin jilmentaw l-atturi ma sarux mill-konjugi Borg. Fl-iskrittura ta' lokazzjoni jissemma biss li l-inkwilini ghandhom *"dritt ta' passagg ma' ohrajn minn bieb numru 87 tal-istess triq...."*. Min-naha l-ohra ma jirrizultax li Borg oggezzjonaw ghalkemm lanqas ma jirrizulta li dak li sar kien bil-kunsens taghhom. Jekk wiehed kellu jikkonkludi li Borg implicitament taw il-kunsens lill-konvenuti l-ohra biex jaghmlu l-affarijiet li dwarhom qeghdin jilmentaw l-atturi, allura b'applikazzjoni tal-imsemmija provvedimenti tal-ligi:

- i. Fil-passagg ma setghux jitpoggew pjanti u xkaffar tal-gebel u lanqas jinbena tarag permanenti tad-daqs muri fir-ritratt a fol. 23.
- ii. Il-passagg ma setax jintuza bhala estensjoni tal-hanut. Irrizulta li kien hemm okkazzjonijiet meta fil-passagg dahlu klijenti tal-hanut sabiex jaraw il-pjanti *on display* (ara ritratt a fol. 22).

F'kull kaz il-konvenuti Callus u Pomroy huma biss inkwilini. Bhala tali qatt ma setghu, minghajr **il-kunsens tal-koproprjetarji kollha tal-passagg**, jaghmlu dak li ghamlu. Il-konvenut Callus isostni li juza l-passagg bi dritt moghti mill-koproprjetarji tal-isqaq bl-eccezzjoni tal-atturi, u ghalhekk ma jistghux icahhdud milli jaghmel uzu

¹ Joseph Brownrigg xehed: *"Dwar l-isqaq nispejga li qabel ma ha l-hanut tal-Pet Shop, biex tidhol mill-bieb tal-genb tal-Petshop, mill-isqaq, kien hemm tarag bic-cnagen. Illum il-gurnata t-tarag huwa mibni u miksi bil-madam. Nghid ukoll li illum hemm xkafef maghmulin mix-xorok u jserrhu fuq bricks tal-concrete. Dawn ma kienux hemm qbael ma ha l-hanut tal-Pet Shop"* (fol. 36).

Kopja Informali ta' Sentenza

minnu. F'dan ir-rigward l-uniku prova li hemm hi li fl-iskrittura ta' lokazzjoni l-konjugi Borg taw lil Callus u Pomroy d-dritt li jghaddu mill-passagg u xejn iktar.

Il-konvenut Callus xehed: *"Nghid li t-tarag li ghamilt kien minflok wiehed rudimentali li gja kien hemm u jien lest innehhieh hekk kif ma nibqax niggestixxi l-hanut"* (fol. 40). Dikjarazzjoni bhal din ma taghti l-ebda jeddijiet lil Callus. Jekk irid jista' javvicina lill-atturi u jipprova jasal fi ftehim magħhom li t-tarag jibqa' f'postu diment li jibqa' jokkupa l-fond. M'hemmx dubju li t-tarag li nbena qieghed jiehu iktar spazju. Hu fatt li d-dhul sar iktar komdu għal gewwa l-hanut mikri lill-konvenuti Pomroy u Callus, pero' dan wahdu m'huwiex bizzejjed. Ghalkemm fit-twegiba guramentata Callus qal ukoll li l-pjanti qeghdin isebhu l-passagg, dan `il fatt wahdu ma jatihx dritt li jpoggi l-pjanti fil-passagg. Bejn l-atturi u l-konvenuti Callus u Pomroy ma sehh l-ebda negozju. Jekk iridu jzommu l-pjanti fil-passagg kellhom jiftehmu mal-atturi. Waqt is-smiegh tal-provi ssemma wkoll li qabel il-hanut inkera minn Callus u Pomroy, kien grocer u fih kienu jinzammu xi kaxxi. Jekk dan hu minnu ma jfissirx li d-destinazzjoni tal-passagg kienet ukoll biex fih jinhaznu l-oggetti. Mill-provi hu evidenti li d-destinazzjoni tal-passagg hi ta' access għall-immobbli li jikkonfinaw mieghu u xejn iktar. Madankollu fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2014 l-attur xehed:-

"Għal dak li għandu x'jaqsam ma' xkaffar u l-pjanti, nista' nikkonferma illi kemm ilna issa f'dawn il-proceduri hemm inqas pjant fil-passagg. Dawn m'huwiex qed idejquni lili" (fol. 44).

Għalhekk jidher li l-atturi m'ghadx għandhom l-ilment dwar l-ixkaffar u pjanti.

6. Callus isostni wkoll li għandu dritt li jzomm il-bieb miftuh kif u meta jixtieq. Il-qorti ma taqbilx. M'hemmx kontestazzjoni li l-konvenuti Callus u Pomroy għandhom dritt li jghaddu mill-passagg, pero' dan ma jfissirx li għandhom dritt li jhallu l-bieb miftuh kull meta jridu.

Għal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

- 1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Borg bl-ispejjez kontra tagħhom.**
- 2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Borg bl-ispejjez kontra tagħhom.**
- 3. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Borg bl-ispejjez kontra tagħhom.**

4. Tiddikjara li l-konvenuti Callus u Pomroy m'humiex jaghmlu uzu mill-passagg skond id-destinazzjoni tieghu.
5. Tordna lill-konvenuti Callus u Pomroy sabiex minnufih jieqfu milli jippermettu li l-passagg jintuza minn klijenti tal-hanut. Inolte ghalkemm l-attur iddikjara li l-pjanti u xkaffar li hemm bhalissa m'humiex idejquh, dan ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jkomplu jzidu l-ixkaffar u l-pjanti.
6. Tilqa' r-raba' talba.
7. Tikkundanna lill-konvenuti Callus u Pomroy sabiex fi zmien ghoxrin (20) jum mil-lum u ghas-spejjez taghhom, inehhu minn gewwa l-passagg it-tarag permanenti li bnew (ara ritratt a fol. 23).
8. Tilqa' s-sitt talba.

Salv dak li nghad diga', spejjez a karigu tal-konvenuti Callus u Pomroy. B'dan li l-konjugi Borg ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom gialadarba fid-difiza taghhom ma ddikjarawx li qeghdin jopponu ghal dak li ghamlu l-konvenuti l-ohra u lanqas ma nterpellawhom biex jirrimedjaw ghan-nuqqas. Ghalkemm l-ebda talba ma giet milqugha fil-konfront tal-konjugi Borg, fil-fehma tal-qorti l-presenza taghhom fil-kawza kienet mehtiega gialadarba huma koproprjetarji tal-passagg u krew il-proprjeta taghhom lill-konvenuti l-ohra.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----