MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 1689/1998/1

S.M.T. Developers Limited u Bathroom Styles Limited

v.

Soap and Sponge Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li pprezentaw s-socjetajiet atturi fis-17 ta' Awwissu, 1998, u li jaqra hekk:

> "Peress illi s-socjeta` attrici Bathroom Styles Ltd tikri minghand is-socjeta` attrici S.M.T. Developers Limited il-fond "Bathroom Styles", Mosta Road, Lija, mil-liema fond is-socjeta` attrici Bathroom Styles Ltd tizvolgi l-attivitajiet kummercjali taghha ;
>
> "Peress illi s-socjeta` konvenuta hija l-proprjetarja tal-fond "Soap and Sponge" f'Mosta Road, Lija ;
>
> "Peress illi l-fond "Bathroom Styles" f'Mosta Road, Lija, kellu jkun isseparat minn dak tas-socjeta` konvenuta permezz ta' triq progettata ;
>
> "Peress illi socjeta` konvenuta, abbuzivament u llegalment bniet hajt f'nofs it-triq progettata, b'rizultat illi mid-data tal-kostruzzjoni tal-istess hajt u cioe` mis-26 ta' Gunju, 1997 sal-lum is-socjetajiet attrici m'ghandhomx access liberu ghall-garaxxijiet fl-imsemmi fond "Bathroom Styles", Mosta Road, Lija ;
>
> "Peress illi s-socjeta` attrici Bathroom Styles Limited, mid-data tal-kostruzzjoni tal-istess hajt u cioe` mis-26 ta' Gunju, 1997 sal-lum sabet ruhha fl-impossibilita` fizika illi tohrog il-vetturi taghha minn gewwa l-garaxxijiet li qed tikri, u kwindi fl-impossibilita` li tuzufruixxi mill-garaxxijiet li qed tikri u li tuza t-trakkijiet taghha ghax-xoghol taghha kif jirrizulta mir-ritratti hawn annessi bhala Dok. "A" u Dok. "B" rispettivament ;

“Peress illi dan il-fatt irreka danni konsiderevoli lis-socjetajiet attrici ghal liema danni hija unikament responsabbli s-socjeta` konvenuta minhabba l-agir abbuziv u llegali taghha ;

“Peress illi s-socjeta` konvenuta giet diversi drabi nterpellata, anke ufficjalment, biex twaqqa` l-istess hajt izda baqghet inadempjenti, u dan wara li l-illegalita` tal-hajt gie sanzjonat minn zewg decizjonijiet tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar u cioe` Giovann Camilleri kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp (PAB 392/97 SMS, PA 7027/96) deciza fil-11 ta’ Mejju 1998 u Edgar Camilleri kontra l-Awtorita` tal-Ippjanar (PAB 573/95 E SMS, ECF 1136/95) deciza wkoll fil-11 ta’ Mejju 1998, kopja ta’ liema decizjonijiet huma hawn annessi bhala Dok. “C” u Dok. “D” rispettivament, oltre azzjoni ta’ spoll fl-ismijiet S.M.T. Developers Limited vs Soap and Sponge Ltd (Citazz Nru. 1632/97 FDP) li giet deciza fit-8 ta’ Lulju 1998 ;

“Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti proprio et nomine ghar-ragunijiet fuq premessi ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex :

“(1) Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta agixxiet abbuzivament u llegalment meta bniet hajt divizorju bejn il-fond taghha “Soap and Sponge Limited” f’Mosta Road, Lija u l-fond “Bathroom Styles”, Mosta Road, Lija proprjeta` tas-socjeta` attrici S.M.T. Developers Limited liema proprjeta` hija mikrija lis-socjeta` attrici Bathroom Styles Limited, liema hajt divizorju qed jimblokka l-access u jimpedi l-uzu tal-garaxxijiet fil-fond “Bathroom Styles”, Mosta Road, Lija;

“(2) Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta hija responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjetajiet attrici bhala rizultat tal-imblukkar tal-access tal-garaxxijiet li s-socjeta` attrici Bathroom Styles Limited tikri minghand is-socjeta` S.M.T. Developers Ltd ;

“(3) Tillikwida d-danni sofferti mis-socjetajiet attrici ;

“(4) Tikkundanna lill-konvenuti proprio et nomine jhallsu lis-socjeta` attrici d-danni hekk likwidati minn din il-Qorti.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-attra ufficjali tal-5 ta' Gunju 1998, kontra l-konvenuti proprio et nomine li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

"Illi l-art li fuqha hemm mibni l-allegat hajt hija proprjeta` esklussiva tas-socjeta` konvenuta hekk kif jidher mill-kuntratt ta' bejgh datat 26 ta' Marzu 1986 fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Vella (Dokument "A")

"Illi l-konvenuti bnew il-hajt in kwistjoni wara li applikaw fis-26 ta' Novembru 1996 lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex jibnu l-"parapet wall" in kwistjoni, liema permess inghata mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fl-14 ta' Mejju 1997 (Dokument "B") ;

"Illi l-art in kwistjoni proprjeta` esklussiva tal-konvenuti qatt ma kienet giet espropprijata mill-Gvern u ghalhekk l-atturi ma ghandhom l-ebda pretensjoni fondata fuq l-art in kwistjoni ;

"Illi d-decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell moghtija fil-11 ta' Mejju 1998 imsemmija fic-citazzjoni mill-attur ghadhom ma ghaddewx in gudikat u dana peress illi ghad hemm appell pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell bin-numru 136/98 ;

"Illi inoltre saret azzjoni ghal ritrattazzjoni mid-decizjoni tat-8 ta' Lulju 1998 moghtija fl-azzjoni ta' spoll fl-ismijiet S.M.T. Developers Limited vs. Soap and Sponge Limited (Citazzjoni Numru 1632/97FDP), liema kawza ghal ritrattazzjoni hija appuntata ghall-11 ta' Marzu 1999 ;

"Illi l-atturi ma ghandhom ebda dritt validu fil-ligi sabiex juzaw u jghaddu minn fuq art proprjeta` esklussiva tal-konvenuti u ghalhekk jekk qeghdin ibatu xi danni dawn mhux responsabbli ghalihom il-konvenuti ;

"Illi inoltre l-esponenti jecepixxu n-nullita` tac-citazzjoni pprezentata mill-atturi u dana billi bhala azzjoni kollettiva huma naqsu milli jispecifikaw b'mod car l-azzjoni individwali ta' kull wiehed minnhom ;

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat in-nota li pprezentaw il-kumpaniji attrici tal-15 ta' Novembru, 2000, fejn hemm dikjarat li l-partijiet qablu li l-hajt in kwistjoni tnehha fil-mori u li t-triq mhux asfaltata;

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Mejju, 2011, li in forza taghha ddecidiet il-kawza hekk:

"1) Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-kumpanija konvenuta.

"2) Tilqa' l-ewwel talba.

"3) Tilqa' t-tieni talba.

"4) Tilqa' t-tielet talba u tillikwida d-danni attrici fl-ammont komplessiv ta' tlieta u ghoxrin elf sitt mija u tmenin Ewro (€23,680).

"5) Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-kumpannija attrici Bathroom Styles Limited is-somma komplessiva ta' tlieta u ghoxrin elf sitt mija u tmenin Ewro (€23,680) bl-imghax legali b'effett mil-lum.

“6) Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta’ din il-kawza, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-5 ta’ Gunju 1998.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet

“**Ikkunsidrat :**

“**<u>L-eccezzjoni tan-nullita` tac-citazzjoni</u>**

“Din tqeghdet l-ahhar fil-lista ta’ eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta. Fiha qeghda tghid li c-citazzjoni hija nulla ghaliex dik tal-atturi kienet azzjoni kollettiva u huma naqsu milli jispecifikaw b’mod car l-azzjoni individwali ta’ kull wiehed minnhom.

“L-**<u>Art.156 tal-Kap.12</u>** ighid kif ghandha ssir citazzjoni (illum rikors mahluf).

“Fil-kaz tal-lum, irrizulta anke mill-premessi tac-citazzjoni li l-kumpannija attrici S.M.T. Developers Ltd (“SMT”) hija l-propjetarja tas-sit u tal-bini go Mosta Road, Lija, li huwa mikri lill-kumpannija attrici l-ohra Bathroom Styles Limited (“Bathroom Styles”) u mnejn din tal-ahhar tiggestixxi n-negozju taghha. Huwa ben evidenti li hemm rabta bejn din il-kawzali, u l-kawzali l-ohra tac-citazzjoni, **<u>maz-zewg atturi</u>** fil-kuntest tal-interess taghhom fl-azzjoni li mhuwiex kontestat mill-kumpannija konvenuta (“Soap & Sponge”). Naturalment l-akkoljiment (o meno) tat-talbiet kif dawn jolqtu kull attur jiddependi mill-provi li tressqu.

“L-Art.156 tal-Kap.12 inghata interpretazzjoni wiesgha fil-gurisprudenza fis-sens li ma gietx adottata l-istrettezza li donnhom ifissru l-kliem tal-ligi. Hekk fis-sentenza **<u>“Moore noe vs Falzon et”</u>** (Prim’Awla tal-Qorti Civili – PA/AM – 15 ta’ Dicembru 1995) kien deciz li –

> “*U ghalhekk gie ritenut illi l-ligi ma tirrikjedix kliem partikolari ghal kif ghandha ssir ic-citazzjoni, bizzejjed jiftiehem xi jkun qieghed jitlob l-attur, b’mod li l-kawzali tista’ tkun espressa lakonikament, u sahansitra tista’ tkun anke ridotta mid-domanda (Kolezz. XXXIV.I.501, XXIX.I.143 u XXXII.I.228).*

“Hekk ukoll inghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza “**Bonnici vs Zammit noe**” deciza fl-20 ta’ Jannar 1986 fejn it-tifsira tal-Art.156(1) kienet spjegata hekk –

> *“Illi l-Artikolu 156(1) jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero` li kwalunkwe nuqqas da parte ta’ l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta’ l-Art.155(1) [illum 156(1) tal-Kap.12] u ghalhekk igib mieghu n-nullita` tac-citazzjoni. Infatti biex citazzjoni tigi mwaqqfa jrid ikun hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx defungenti jew zbaljata b’mod li l-konvenut ikun jista’ jigi pregudikat fid-difiza tieghu. Dan apparti li c-citazzjoni ghandha tigi ezaminata fit-totalita` taghha u mhux spezzettata.*

“Fil-kawza “**Vella vs Cefai**” (Appell Civili – 4 ta’ Novembru 1991 – Vol.LXXV.II.467) il-Qorti tal-Appell sostniet li meta fl-att tac-citazzjoni jkun hemm vjolazzjoni tal-forma, l-eccezzjoni tan-nullita` tac-ciitazzjoni tista’ tigi milqugha biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullita` pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort`ohra hlief billi l-att jigi annullat. Inoltre l-Qorti kompliet tafferma li f’dawn il-kazi huwa dejjem opportun li l-Qorti, kemm jista’ jkun ghall-pratticita` u sabiex tigi evitata moltiplikazzjoni ta’ kawzi u spejjez zejda, ghandha tkun iebsa meta tilqa` l-eccezzjoni tan-nullita` u kemm jista’ jkun ghandha ssalva atti gudizzjarji. Att ta’ citazzjoni ghandu jigi mwaqqa` u annullat biss ghal ragunijiet gravi. In-nullita` ta’ l-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta’ gustizzja procedurali.

“Il-prassi segwita mill-Qrati taghna, anke a bazi tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995, inkluz l-Art.175 tal-Kap.12 hija li *formalizmu ezagerat ilu hafna li gie mnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta’ diversi forom li jnutruh* (“**Fino vs Fabri noe**” – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Frar 1997) u konsegwentement *l-atti ghandhom jigu salvati anziche` annullati jew dikjarati nulli* (“**Ellul vs Coleiro**” – Qorti tal-Appell – 24 ta’ Jannar 1994). [Ara wkoll – “**Guillaumier Industries**

Ltd vs Fava et" – Prim'Awla tal-Qorti Civili – PA/RCP – 28 ta' Ottubru 1998, "**Attard noe vs Galea**" – Qorti tal-Appell – 12 ta' Mejju 1998 u "**Aquilina vs Cassar**" – Vol.LXXVI.IV.666]

"Jinghad ukoll li l-Art.156 ghandu jinqara ukoll flimkien ma' l-Art.789 tal-Kap.12. Infatti l-kazi li fihom l-eccezzjoni tan-nullita` ta' atti gudizzjarji tista' tinghata huma dawk imsemmija fis-subartikolu (1) tal-Art.789. *L-erba` (4) cirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi fis-sens li biex dik l-eccezzjoni ta' nullita` ta' att gudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa` taht il-parametri ta' xi wahda minnhom.* ("**K.B. Real Estate Limited vs Silvio Felice Limited**" – Prim'Awla tal-Qorti Civili – PA/JRM – 13 ta' Marzu 2003).

"Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti ma tarax li l-eccezzjoni ta' Soap & Sponge ssib sostenn fl-Art.789 tal-Kap.12.

"Fl-istess sentenza "**K.B. Real Estate Limited vs Silvio Felice Limited**" (op. cit.) jinghad hekk dwar l-element tal-kjarezza fl-att tac-citazzjoni -

> *"... il-ligi ma tinsistix fuq formola preciza jew kliem partikolari, u sakemm it-talba tkun tista' tiftiehem, ma jimpurtax jekk il-kawzali tkunx imfissra b'mod xott jew sahansitra mifhuma jew implikata mit-talba nnfisha ...*

> *"... fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni ghall-ahhar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innfishom, il-Qrati ghandhom iqisu b'cirkospezzjoni eccezzjoni ta' nullita` ta' att gudizzjarju. Biex att ta' citazzjoni jghaddi mill-prova tal-validita' huwa bizzejjed li t-talba tkun mfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur ...*

> *"... jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawza ma jgibx pregudizzju serju lill-parti mharrka, allura l-procedura tkun tista' tigi salvata basta dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew l-eccezzjonijiet ...*

"Din il-Qorti taghmel taghha dawn l-insenjamenti u tapplikahom ghall-kaz tal-lum.

“In-nullita` eccepita mhijiex gustifikata. Fl-att tac-citazzjoni fil-kumpless tieghu hemm l-elementi kollha essenzjali biex l-istanza tista’ tigi promossa u tkun sostnuta fil-mertu. Fl-istess waqt, dik l-istanza tista’ tigi adegwatament kontestata mill-konvenuti, kif fil-fatt sar, bla ma jbatu l-ebda pregudizzju fl-impostazzjoni tal-linja difensjonali taghhom.

“Fi kwalunkwe kaz, u dan in linea generali, ghandu jinghad li l-interess tal-gustizzja ikun generalment moqdi biss b’decizjoni fuq il-punti sostantiv tal-kawza u dak huwa li l-partijiet fil-verita’ jkunu qed ifittxu. Ir-regoli tal-procedura qeghdin hemm primarjament sabiex id-dritt sostantiv jista’ jitressaq ahjar u bis-sens. Id-dritt ghall-gustizzja ma ghandux jippermetti li r-regoli tal-procedura jiehdu s-sovravvent, b’interpretazzjoni rigida u maghluqa, fuq id-dritt sostantiv b’mod li l-formalizmu jigi jiddetta t-twettieq tal-gustizzja skond il-ligi.

“**Ghalhekk din il-Qorti tichad l-eccezzjoni tan-nullita`.**

“**Ikkunsidrat :**

“**L-ewwel talba attrici**

“Il-kwistjoni mertu tal-kawza tal-lum *hadet in-nar* meta Soap & Sponge bniet hajt fit-triq li taccedi ghaliha minn Mosta Road, Lija, u li tifred kumpless ta’ showrooms u mhazen, fuq naha wahda mibnija fuq art tal-istess Soap & Sponge u fuq in-naha l-ohra fuq art ta’ SMT u mikrija lil Bathroom Styles.

“Skond Saviour Vella ta’ Bathroom Styles, it-triq li tifred iz-zewg stabbilimenti hija triq pubblika li tfasslet mill-Gvern fit-22 ta’ Ottubru 1990 pero` qatt ma nghatat it-tarmac.

“Soap & Sponge tghid li dik it-triq hija privata u hija propjeta` taghha.

“Meta saret il-kawza tal-lum u cioe` fis-17 ta’ Awissu 1998, il-hajt in kwistjoni u cioe` dak li jidher fir-ritratti Dok A u Dok B kien diga` mibni.

“Ghall-bini tal-hajt, kien hareg permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar (“MEPA”) Nru. PA 7025/96 (Dok B) skond pjanti approvati.

“Il-bini tal-hajt kien precedut minn kwistjoni ohra bejn il-partijiet li kienet tirrigwarda l-wisa’ tal-bankina jew platform li ghamlet Soap & Sponge magenb l-istabbiliment taghha u din il-Qorti tghid li hija rilevanti anke ghall-kwistjoni tal-lum.

“Partikolarment dwar din il-kwistjoni, Saviour Vella jixhed li fuq kull naha tat-triq kellu jkun hemm bankina ta’ tliet (3) piedi. Minflok, Soap & Sponge ghamlet bankina fuq in-naha taghha ta’ erbatax (14) –il pied bil-konsegwenza li t-triq djieqet fil-wisgha taghha bi hdax (11) –il pied ohra. Sar ilment mal-MEPA li harget *enforcement notice* Nru. ECF 1136/95.

“Mill-atti akkwiziti, jirrizulta li Edgar Camilleri kien appella kontra din l-*enforcement notice* u b’decizjoni tal-11 ta’ Mejju 1998 il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar cahad l-appell (Dok D). In segwitu l-istess Edgar Camilleri mar din id-darba quddiem il-Qorti tal-Appell, l-appell tieghu bin-Nru.135/98 kien deciz kontrih ghax kien meqjus inammissibbli fis-6 ta’ Ottubru 2000 (fol 87 sa 95).

“Saviour Vella jkompli jixhed li fit-13 ta’ Frar 1996, huwa applika ghall-estensjoni tal-bini tieghu, mar is-surveyor tal-MEPA li tahom il-linja skond kif kienet progettata t-triq. Billi kien se jsir zvilupp tal-basement sabiex jinhazen ix-xoghol go fih u l-wicc tat-triq ma kienx tajjeb ghad-*draining* tal-ilma tax-xita huwa ppropona lid-Dipartiment tat-Toroq, li accetta, li a spejjes tieghu jaghmel wicc temporanju lit-triq. Minhabba l-bankina li saret minn Soap & Sponge, is-surveyor tal-MEPA mmarka l-livell maghha.

“Saviour Vella jsostni li kif kwazi tlesta x-xoghol fuq il-wicc tat-triq, Giovann Camilleri ta’ Soap & Sponge allega li dik it-triq kienet privata mhux pubblika. Ghalhekk gab gaffa u ghalaq it-triq bit-terrapien. Indahlet il-pulizija u kien ordnat inehhi t-terrapien. U hekk sar.

"Saviour Vella ighid li l-hajt in kwistjoni beda jinbena fit-23 ta' Gunju 1997 fit-tul mat-tarf tal-bankina li Soap & Sponge kienet bniet b'mod allura li l-hajt gie f'nofs it-triq. Issejhu fuq il-post l-*enforcement officers* tal-MEPA. Giovann Camilleri qal li kellu permess pero` kellu jieqaf ghaliex skond l-ufficjali tal-MEPA l-hajt kien qieghed jinbena barra mil-linja ufficjali. Sa ma kien ordnat jieqaf, kien lahaq tella' gholi cint. Il-konsegwenza kienet li c-cint gie f'nofs it-triq u ma setax johrog trakk bil-crane li Bathroom Styles kellha fil-garage. It-trakk kellu jibqa' fil-garage. Meta ltaqa' mac-Chairman tal-MEPA, dan ikkonferma li kienet harget *enforcement notice* biex

jitnehha l-hajt u kienet sejra tibda l-procedura sabiex jittiehed lura l-permess. Fil-fatt hekk sar.

"Mill-atti akkwiziti, jirrizulta li din l-*enforcement notice* kienet dik bin-Nru.ECF 764/97 u harget fit-23 ta' Lulju 1997. Giovann Camilleri appella u l-kaz kien deciz kontrih mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Huwa mar quddiem il-Qorti tal-Appell li b'sentenza tas-6 ta' Ottubru 2000 (fol 298 sa 301) astjeniet milli tkompli tiehu konjizzjoni tal-appell in vista tal-fatt li l-mertu kien ezawrit, wara li fl-udjenza tad-29 ta' Marzu 1999, il-partijiet qablu li l-hajt in kwistjoni kien tnehha fil-mori ta' dawk il-proceduri, u li t-triq mhijiex asfaltata.

"Il-permess tal-hajt kien ritirat fit-28 ta' Lulju 1997. B'hekk gie li l-hajt inbena bla permess. Sar appell u fid-decizjoni tieghu tal-11 ta' Mejju 1998, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonferma li ma kellux jinghata permess ghall-bini tal-hajt in kwistjoni. Saret riferenza ghax-xhieda ta' Victor Borg Fiorentino, Principal Planning Officer, Transport Planning Unit, li kien xehed hekk – *jiena ikkonfermajt illi l-boundary wall ma setax jigi fejn mitlub billi t-talba kienet li jinbena f'nofs ta' triq gja ezistenti. Din it-triq kienet giet stabbilita kif progettata u approvata skond il-file tal-linja 3075/90 fil-31 ta' Ottubru 1990, m'hemmx spazju biex illum isir boundary wall.* Giovann Camilleri ha l-kaz quddiem il-Qorti tal-Appell li b'sentenza moghtija fis-6 ta' Ottubru 2000 (fol 291 sa 297) cahdet l-appell.

"Jirrizulta li fil-kawza fl-ismijiet *SMT Developers Limited vs Soap & Sponge Ltd (Cit. Nru. 1632/97 FDP)* (ara s-sentenza a fol 272 sa 274) SMT kienet allegat li *s-socjeta` konvenuta spoljat mill-pussess jew detenzjoni lis-socjeta` attrici billi ghamlet xogholijiet li ostakolaw l-access u l-uzu ta' triq u access* ghax-showroom tal-kumpannija attrici. Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta kienet istitwita din il-kawza ta' spoll, jirrizulta li l-kawza kienet deciza kontra l-

kumpannija konvenuta fit-8 ta' Lulju 1998. Ghalkemm kien hemm procedura ta' ritrattazzjoni u procedura ta' sospensjoni tal-ezekuzzjoni tas-sentenza, il-kawza tar-ritrattazzjoni kienet deciza fis-6 ta' Ottubru 2005 kontra Soap & Sponge u allura s-sentenza dwar l-ispoll ghaddiet in gudikat.

"Huwa fatt accertat li l-hajt tnehha **qabel** nghataw it-tliet sentenzi diga` riferiti mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru 2000.

"Min-naha l-ohra, din il-Qorti diversament presjeduta kienet giet infurmata li tnehha l-hajt fil-15 ta' Novembru 2000 (ara n-nota a fol 83) u allura **wara** li kienu decizi t-tliet kawzi.

"Mela kollox meqjus jirrizulta li l-hajt baqa' mibni sakemm tnehha bejn it-**23 ta' Gunju 1997 u d-29 ta' Marzu 1999**.

"F'din il-kawza, Soap & Sponge **principalment** iddefendiet ruhha billi sostniet li t-triq fejn hija bniet il-hajt kienet propjeta` taghha. Infatti tghid li l-akkwist tat-triq kien kompriz fl-artijiet, senjalati bhala Plots 1 sa 8, li kienet xtrat permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Marzu 1986 (Dok A) fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella. Mal-kuntratt kienet annessa pjanta li turi l-konfini tal-art akkwistata. In segwitu akkwistat ukoll il-Plots 9 sa 16 fl-istess sit skond kuntratt tat-8 ta' Dicembru 1986 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Angelo Vella. F'dokumenti ohra, jinghad li t-triq ma kenitx *within a scheme or an approved local plan and therefore could not become government owned* (fol 312).

"Fil-kawza tal-lum, Soap & Sponge ma pprezentatx kontrotalba izda ddefendiet ruhha biss kontra t-talbiet attrici. Din il-Qorti tghid li kwalsiasi argument fil-petitorju li Soap & Sponge jidhrilha li ghandha taghmel, dak ghandha taghmlu *per via di azione* **mhux** *per via di eccezione.* Apparti l-kwistjoni diga` accertata li Soap & Sponge la kellha permess testendi l-wisgha tal-bankina taghha ghal 14-il pied u lanqas kellha permess tibni hajt fit-tul f'tarf dik il-bankina, din il-Qorti m'ghandha l-ebda prova li Soap & Sponge kellha xi dritt izzomm lill-atturi milli jaghmlu uzu tat-triq (li tallega li hija propjeta` taghha). Lanqas m'ghandha l-ebda prova li Soap & Sponge rnexxielha zzomm lill-atturi milli jaghmlu uzu mit-triq de qua. Ladarba jirrizulta li qabel sar il-hajt l-atturi kienu jaghmlu uzu mit-triq ghall-iskop tan-negozju taghhom, u ma kienux prekluzi milli jaghmlu dan, lanqas mill-kumpannija konvenuta,

allura bil-bini tal-hajt, li kien ukoll bla permess, irrizulta dak li qalu l-atturi fl-ewwel talba.

"Permezz ta' nota prezentata tat-30 ta' April 2009 (fol 316), Soap & Sponge esebiet kopja ta' kuntratt tat-8 ta' Gunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri mnejn jirrizulta li l-kumpanniji attrici (amalgamati flimkien) bieghu *kumpless ta' bini ossia showroom fil-pjan terren basement sottostanti u officji fit-tieni sular (first floor) bla numru bl-isem Bathroom Styles, Mosta Road, Lija konfinanti min-nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-punent ma' sqaq bla numru u bla isem u mil-lvanmt ma' beni ta' Falzon Landrovers Limited jew irjhieh verjuri, Eskluzi mill-bejgh z-zewg ufficini fil-first floor ...*

"Ghalkemm ipprezentat dan id-dokument, il-kumpannija konvenuta ma ghamlet l-ebda talba sabiex tressaq xi eccezzjoni ulterjuri fir-rigward. Wara li rat id-dokument, din il-Qorti tghid li l-interess tal-atturi fil-kawza tal-lum baqa' veljanti ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

"**Din il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel talba**.

"**Ikkunsidrat :**

"**It-tieni talba**

"Fl-4 ta' Mejju 2007, din il-Qorti diversament presjeduta kienet hatret lil Joseph Zammit bhala perit tekniku sabiex jikkonstata jekk trakk bhal dak ta' Bathroom Styles setax johrog mill-garage taghha minhabba c-cint li kienet bniet Soap & Sponge.

"Dwar it-trakk in kwistjoni, li kellu n-Nru.AAM 041, il-perit tekniku, fir-relazzjoni tieghu (minn fol 201 sa 220), ighid li huwa vettura *tal-marka Leyland six-wheeler bil-kaxxa kbira u huwa wkoll armat bhala hi-up, armat quddiem il-kaxxa wara l-gabina. Dan it-trakk ghandu tul ta' 29 pied b'wisa' ta' tmien piedi meta imkejjel fuq wara tal-kaxxa mill-aktar parti 'l barra fejn jintrabtu c-cappetti tal-istess kaxxa.*

"Meta l-perit tekniku acceda fil-post tal-kwistjoni fit-12 ta' Novembru 2007, il-hajt ma kienx ghadu hemm. Kien fadal biss xi fdalijiet tal-pedament.

"Il-perit tekniku fisser kif immanuvra t-trakk. Ighid li kien hemm mumenti fejn ir-roti ta' quddiem rikbu l-pedament u allura li kieku l-hajt kien ghadu fil-post it-trakk kien jolqot il-hajt. Biex johrog ma kienx facli tant li bil-manuvri li saru sabiex ma jolqotx il-pedament, kienet ezawrita s-sahha kollha tal-*power steering* tat-trakk. Kien kostrett ghalhekk jistenna madwar nofs siegha bil-magna ghaddejja sakemm it-trakk seta' jerga' jiehu l-arja.

"Skond il-perit tekniku, bil-hajt imtella' u bil-mod kif kien qieghed il-garage, meqjus kollox fil-kuntest tal-karatteristici tat-trakk, l-istess trakk ma setax jidhol u johrog fil-garage. Bl-uzu tal-i*steering mechanism* tat-trakk <u>wahdu</u>, u b'serje ta' manuvri, it-trakk ma setax johrog mill-garage bil-hajt imtella'. L-osservazzjoni tal-perit tekniku kienet fis-sens li *ma kellux ghalfejn jibqa' hekk maqbud b'diversi attentati ohra bhal ma hu li seta' gie migbud u merfugh b'xi forma ta' ghodda bhal forklifter.* Jigifieri skond il-perit tekniku kien hemm mezzi teknici <u>ohra</u> fejn b'diffikulta' seta' jinhareg it-trakk mill-garage. Pero` il-perit tekniku ghamilha cara u t-trakk wahdu ma setax johrog u jekk kien jirnexxielu johrog ma kienx jerga' jidhol lura fil-garage *ghax mhux maneggabbli minhabba t-tul tieghu u l-wisgha tat-triq.*

"Il-perit tekniku baqa' jsostni li bil-hajt imtella' ma kienx prattiku ghat-trakk li jidhol u johrog mill-garage ghall-uzu li kien intiz. Anke bil-fdal tal-pedament biss, u allura minghajr il-hajt imtella', il-perit tekniku rnexxielu jidhol u johorg mill-garage bi tbatija kbira.

"Il-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet ta' natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant biex ikun jista' jasal ghad-decizjoni tieghu.

"Dwar il-konkluzjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs</u> <u>Mifsud</u>"** irriteniet li -

"*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.*

"Fil-kawza tal-lum, ma saret l-ebda talba ghall-hatra ta' periti teknici addizzjonali. Il-kumpannija konvenuta llimitat ruhha li teskuti l-perit tekniku.

"Ghalkemm huwa minnu li l-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohra kontrollabbli mill-gudikant, tant li kif ighid l-Art. 681 tal-Kap.12, il-Qorti mhix marbuta li taccetta dawn il- konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha. Fl-istess waqt *dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>" –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.** *Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg, mil-lat tekniku.* ("**<u>Cauchi vs Mercieca</u>" –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "<u>Saliba</u> <u>vs Farrugia</u>**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**<u>Calleja *noe* vs</u> <u>Mifsud</u>**" – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001). Il-*giudizio dell`arte espressa mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**<u>Bugeja *et* vs</u> <u>Muscat et</u>" –** Qorti tal-Appell – 23 ta' Gunju 1967).

“Wara li qieset dak li qal il-perit tekniku flimkien mal-provi l-ohra li tressqu, din il-Qorti sejra toqghod fuq il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku u **<u>qeghda tilqa` t-tieni talba kif dedotta</u>**.

“**Ikkunsidrat :**

“**<u>It-tielet talba</u>**

“Mill-kwalita’ u natura ta’ danni pretizi, jirrizulta kjarament li l-hlas tad-danni qieghed jigi pretiz minn Bathroom Styles. Dan huwa konfermat ukoll mill-mod kif inhadem il-*quantum* kif indikat fin-nota ta’ osservazzjonijiet tal-atturi (fol 327). Fi kwalunkwe kaz, jirrizulta konfermat anke mill-kuntratt tat-8 ta’ Gunju 2005 esebit mill-kumpannija konvenuta li sar *merger* ta’ SMT Developers Limited fil-kumpannija Bathroom Styles Limited.

“Id-danni pretizi huma dawn -

“Fl-ewwel lok, qieghed jintalab kumpens ghal telf ta’ xoghol bl-uzu tat-trakk ghaz-zmien kollu li skond l-atturi dak it-trakk ma setax johrog mill-garage. Il-perijodu li l-atturi qeghdin isemmu huwa mifrux fuq erbatax-il xahar u cioe` 280 gurnata.

“Fit-tieni lok, qieghed jintalab ir-rimbors tal-ispiza ta’ zewg batteriji godda li kellhom jinbidlu matul iz-zmien kollu li t-trakk baqa’ wieqaf fil-garage.

“Fit-tielet lok, qieghed jintalab ir-rimbors ta’ allowance li baqghet tithallas lix-xufier ta’ dak it-trakk partikolari ghalkemm ma kienx qed isir uzu mit-trakk.

“Fir-raba’ lok, qieghed jintalab kumpens ghall-kiri ta’ post iehor fejn tahzen ix-xoghol taghha.

"Fil-hames u s-sitt lok, qieghed jintalab kumpens ghal telf ta' xoghol bl-uzu tat-trakk in kwistjoni.

"Id-danni huma *damnum emergens* u qeghdin jigu reklamati fil-kuntest tal-**Art.1045(1) tal-Kap.16**.

"Huwa principju tad-dritt fil-kamp tal-kompensazzjoni ghal danni li "*l-attur ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagjonata l-hsara*" ("**Tufigno vs Micallef noe**", Qorti tal-Appell – Sede Civili - 23 ta' April 1965). Id-danneggjat ghandu l-jedd li jigi rimborsat tad-danni li jkun sofra u li jerga' jitqieghed **ragonevolment** fl-istat li kien qabel sofra l-hsara. Dan ghaliex ir-risarciment ghandu jirreintegra l-patrimonju tad-danneggjat minn kull konsegwenza ekonomika sfavorevoli ghalih li jgib mieghu l-event dannuz. Ghalhekk ir-risarciment ghandu jikkonsisti f'somma li **ragonevolment** twassal ghall-valur tal-utilitajiet mitlufa. (**"Galea pro et noe vs Gatt et"** – Qorti tal-Appell - Sede Civili – 24 ta' Novembru 1958 ; **"Zammit vs Calleja"** – Appell Inferjuri – 12 ta' Jannar 1977 ; "**Sant vs Borg" –** Prim' Awla tal-Qorti Civili, 3 ta' Ottubru 1979)**.**

"Din ir-regola tar-*restitutio in integrum* hija kwalifikata minn regola ohra li bhala bilanc torbot lid-danneggjat sabiex jadotta dawk il-mizuri kollha **ragonevoli** biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, u jekk jirrizulta li ma jkunx ha dawk il-mizuri, allura dak in-nuqqas tad-danneggjat ghandu jirrisolvi ruhu fi tnaqqis tal-quantum tad-danni. Huwa wkoll principju tad-dritt li ghalkemm id-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu **ragjonevoli** sabiex inaqqas il-hsara u li jiehu l-mizuri kollha biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, fl-istess waqt mhuwiex obbligat li jitghabba b'pizijiet sabiex jirreduci l-hsara.

"Fis-sentenza taghha tat-3 ta' Novembru 1956 fil-kawza "**Xuereb vs Livick et**" il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet hekk –

> *"It is the duty of the plaintiff to take all reasonable steps to mitigate the loss he has sustained consequent upon the wrongful act in respect of which he sues ; and he cannot claim as damages any sum which is due to his own neglect, but he is under no obligation to injure his character, his business or his property to reduce the damage payable by the wrongdoer".*

"Fis-sentenza tal-24 ta' Jannar 1969 fil-kawza "**Aquilina vs Schembri**" il-Qorti tal-Appell – Sede Civili – irrilevat hekk –

> *"Il-kwestjoni ta' x`inhu **ragjonevoli** li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta' fatt li ghandha tigi konsidrata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut*"

> (ara wkoll - **Kollez. Vol. XXXVII.I.478** u **Kollez. Vol. XXXVIII.I.249**).

"Applikati dawn il-principji ghall-fatti accertati tal-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li l-*quantum* tad-danni pretiz, kif jirrizulta dettaljat fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi, huwa eccessiv u ma jikkonformax mal-obbligu tad-danneggjat li jimmitiga d-danni tieghu. Il-*quantum* ta' danni pretiz jitlaq mill-premessa li t-trakk kellu jithalla *idle* fil-garage ghaz-zmien kollu kemm dam imtella' l-hajt.

"Fil-fatt it-trakk ma kellux jithalla wieqaf fil-garage ta' Bathroom Styles ghaz-zmien kollu kemm dam imtella' l-hajt u cioe` bejn bejn it-23 ta' Gunju 1997 u d-29 ta' Marzu 1999. Mir-relazzjoni tal-espert tekniku, irrizulta nfatti li anke bil-hajt fil-post, it-trakk seta' nhareg, bl-uzu ta' ingenji ohra mill-garage, ghalkemm ma setax jidhol lura fil-garage. Naturalment operazzjoni ta' din ix-xorta ma kenitx facli anzi kienet komplikata minhabba li l-hajt kkawza spazju limitat ta' manuvrar kif ukoll ghaliex il-hrug tat-trakk kien jirrikjedi l-uzu ta' makkinarju specjalizzat li ghax huwa tali mhux dejjem huwa facilment reperibbli.

"Wara li qieset dan kollu, inkluz il-verifiki necessarji li kellhom isiru sabiex jinstab il-makkinarju, id-disponibbilita' ta' dak it-tip ta' makkinarju u fatturi ohra rilevanti ghal operazzjoni mhux tas-soltu ta' dik ix-xorta, din il-Qorti tghid li t-telf ta' Bathroom Styles relatati mal-waqfien mat-trakk fil-garage ghandu jkun limitat ghal perijodu ta' sittin (60) gurnata.

"Din il-Qorti pero` zzid li *una volta* bit-trakk barra mill-garage u bil-hajt ghadu fil-post, dak l-istess trakk ma setax jerga' jidhol lura fil-garage, kienet tinsorgi l-htiega li jinsab post alternattiv fejn jinzamm it-trakk stante li l-vettura hija wahda kummercjali u ma tistax tithalla pparkjata fit-triq u fl-istess waqt hija

vettura b'*inbuilt lifting apparata* nkorporati fiha li l-galbu ma jipperpettix li tithalla barra. Dan il-post seta' jkun jew garage iehor inkella *garage space.* Din il-Qorti tghid *arbitrio boni viri* li ghandu jithallas kumpens ta' €350 kull xahar ghal dsatax (19) –il xahar u cioe` €6650 li jkopri l-*garaging* tat-trakk wara l-gheluq tas-sittin (60) msemmija fil-paragrafu precedenti sad-data tat-tnehhija tal-hajt.

"Ghalhekk din il-Qorti tghid li Bathroom Styles ghandha jedd tithallas hekk –

"a) It-telf ta' profitt ta' €277 kuljum bil-fatt li ma setax isir uzu effettiv tat-trakk <u>limitatament</u> ghall-perijodu ta' sittin (60) jum li indikat din il-Qorti. Dan it-telf ilahhaq il-figura ta' €16,620.

"b) L-allowance tax-xufier li kienet tammonta ghal €205 kull xahar. Din il-Qorti qeghda takkorda kumpens <u>limitatament</u> fl-ammont ta' €410.

"c) L-ispejjes ghal garaging kif indikat fil-paragrafu precedenti fl-ammont ta' €6650.

"d) Mela b'kollox din il-Qorti qeghda tillikwida danni totali fl-ammont ta' <u>**€23,680**</u>.

"Mhux gustifikati kienu dawn id-danni reklamati minn Bathroom Styles -

"(a) It-talba ghar-rimbors tal-ispejjez ta' zewg batteriji stante li b'waqfien ta' sittin (60) jum (kif qalet din il-Qorti) ma kellux iwassal ghall-ezawriment ta' zewg batteriji. *Del resto* hemm ukoll mizuri teknici elementari kif batterija ta' vettura tigi konservata anke jekk tigi wieqfa ghal zmien itwal minn dak li huwa normali.

"(b) It-talba ghar-rimbors ta' kiri ta' garage stante li jekk fil-garage fejn kien it-trakk kienet issir hazna ta' materjal tal-kumpannija, bit-trakk gewwa jew barra, ma kienx se jaghmel differenza, ghaliex l-ispazju kien se jibqa' l-istess. Fi kliem iehor, jekk kienet se ssir hazna ta' materjal bit-trakk barra, meta t-

trakk kien sejjer jidhol lura fil-garage, Bathroom Styles xorta riedet tara fejn kienet sejra tqieghed il-materjal, ghaliex ma kenitx sejra thalli t-trakk barra.

"c) It-telf tal-kuntratti ma' Fiorella Limited u Polidano Bros Limited stante li jekk tassew dawk il-kuntratti kienu se jrendu tant flus lil Bathroom Styles, hija kellha ssib il-mod kif jew tfittex tohrog it-trakk mill-garage flok thallih gewwa ghal tant xhur, inkella tfittex u ssib trakk alternattiv fis-suq sabiex taqdi lill-klijenti taghha."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

"… … … tilqa' dan l-appell, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanta, u konsegwentement tichad *in toto* t-talbiet tal-atturi appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati."

Rat ir-risposta tas-socjetajiet atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"… … … tikkonferma fis-shih is-sentenza appellata tad-9 ta' Mejju 2011 fl-ismijiet "S.M.T. Developers Limited u Bathroom Styles Limited kontra Soap and Sponge Limited" u ghalhekk tichad l-appell tal-appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti u previa okkorrendo dikjarazzjoni illi l-appell huwa fieragh u vessatorju a bazi tal-fuq imsemmija ragunijiet tikkundanna lill-appellanti thallas l-ispejjez doppji."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi din hi kawza ghad-danni li s-socjetajiet attrici qed jitolbu li jithallsu wara li s-socjeta` konvenuta bniet hajt f'nofs passagg bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, b'mod li l-atturi ma setghux aktar jaghmlu uzu mill-garaxxijiet li jaghtu ghal fuq dan il-passagg. Dan il-passagg hu progettat li jsir triq pubblika, pero`, zgur sal-ghoti tas-sentenza mill-ewwel Qorti, l-art baqghet privata u mhux art tal-gvern; lanqas ma giet esproprijata ghall-iskop li tinbidel fi triq. Is-socjeta` konvenuta tallega li dan il-passagg hu proprjeta` privata taghha, pero`, bhala fatt jirrizulta li fejn inbena l-hajt kien bla permess mill-awtorita` kompetenti, u avolja l-istess socjeta` ppruvat bil-mezzi kollha li taghtiha l-ligi li tissanzjona l-bini ta' dak il-hajt, dan ma rnexxilhiex taghmlu tant li l-hajt kellu finalment jitnehha.

L-ewwel Qorti sabet favur s-socjetajiet atturi u sabet li s-socjeta` konvenuta agixxiet illegalment u illikwidat danni f'ammont ta' €23,680.

Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza u tissottometti li s-socjetajiet atturi qatt ma setghu jippretendu illi b'xi mod setghu iwaqqfuha milli tizviluppa

il-proprjeta` taghha; tghid ukoll illi f'kull kaz, ghandu jkun hemm tnaqqis fl-ammont ta' danni likwidat.

Trattat l-ewwel aggravji marbut man-nullita` tac-citazzjoni, is-socjeta` konvenuta tghid li l-azzjoni hi wahda kollettiva izda l-atturi naqsu milli jispecifikaw b'mod car l-azzjoni individwali ta' kull wiehed minnhom. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni u tara li l-ewwel Qorti kienet korretta bil-mod li trattat, b'referenza kopjuza ghall-gurisprudenza in materja, u ddecidiet din il-kwistjoni billi cahdet l-ilment.

L-interess taz-zewg atturi fil-kawza johrog car mill-ewwel kawzali tac-citazzjoni minn fejn jirrizulta li l-proprjeta` in kwistjoni hija ta' S.M.T. Developers Ltd. u mikrija lil Bathroom Styles Ltd. Dan ifisser li huma ghandhom interess uniku fil-materja, fis-sens li t-tnejn ghandhom interess li jitnehha l-kagun tal-hsara. Darba li s-socjeta` konvenuta kienet tippretendi li, bi dritt, tibni l-hajt f'nofs il-passagg, l-inkwilin ghandu dritt jitlob il-protezzjoni ta' sid il-kera biex titnehha dik il-molestja di diritto, fil-waqt li ghandu wkoll dritt jagixxi ghad-danni li jsofri fl-izvolgiment tal-attivitajiet kummercjali tieghu. Dan johrog car mic-citazzjoni, u l-Qorti u l-avukat difensur tas-socjeta` konvenuta, li jafu l-ligi, zgur li fehmu ghaliex il-kawza saret minn sid il-kera u l-inkwilin flimkien. Meta r-raguni ghala kawza li ssir b'mod kollettiv jirrizulta car mil-ligi, mhux essenzjali li kull parti jispjega ghaliex tkun qed issir il-kawza. Forsi, wiehed jista' jghid, huwa

deziderabbli li dejjem isir hekk, pero`, jekk l-ispjegazzjoni ma tirrizultax cara u *expressis verbis*, dan ikun nuqqas sanabbli billi l-parti l-ohra, fil-bidu tas-smiegh, titlob kjarifika taht id-direzzjoni tal-Qorti. Darba ma jkunx hemm pregudizzju serju ghall-parti konvenuta, u l-allegat nuqqas ikun sanabbli, ma hemmx lok ghan-nullita` tal-att (ara, per ezempju, il-kaz **Vella v. Cefai**, deciz minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru, 1991).

Trattat issa l-meritu ta' dan l-appell, huwa veru li sid l-art ghandu dritt jizviluppa l-proprjeta` tieghu kif irid, pero`, dejjem fil-limiti ta' rispett lejn id-drittijiet ta' haddiehor u l-ligijiet vigenti tal-pajjiz. F'dan il-kaz, il-fatt li s-socjetajiet atturi kellhom garaxxijiet jaghtu ghal fuq art tas-socjeta` konvenuta, ma jintitulahomx, fin-nuqqas ta' servitu` reali, li jzommu lis-socjeta` konvenuta milli tizviluppa l-art taghha. L-izvilupp, pero`, irid isir konformi mal-ligi, u jekk sid l-art jizviluppa s-sit tieghu bi ksur tal-ligi u jikkawza dannu lill-vicin, irid iwiegeb ghad-danni. Sid ta' proprjeta` li jagixxi bi ksur tal-ligijiet, ma jkunx qed jaghmel uzu ta' jedd tieghu "*fil-qies li jmiss*", u kwindi jrid iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu (Artikoli 1030 u 1031 tal-Kodici Civili). Fi kliem iehor, f'din il-kawza, is-socjeta` konvenuta agixxiet illegalment, u jekk stat ta' fatt jigi disturbat, mhux biss b'ezercizzju ta' pretensjoni ta' jedd, izda b'mod kontra l-ligi, allura jekk jigu kkagunati danni, dawn iridu jigu kkumpensati. Is-socjeta` konvenuta agixxiet illegalment, u ta' dan trid twiegeb ghall-konsegwenzi.

L-argument li wiehed jista' jaghmel li jrid fi hwejgu, anke ma' xi hadd li, forsi, m'ghandux dritt ikun hemm, hu fallaci. L-awtur Francesco Ricci jispjega car dan il-hsieb ("Corso Teorico-Pratio di Diritto Civile", Vol. VI para. 86):

> *"**86.** Trattisi di delitto o di quasi-delitto si ha sempre un fatto (e nella parola – fatto – intendiamo comprendere il non fatto) che genera responsabilita`. Dobbiamo ora vedere I caratteri che deve presentare questo fatto, perche` il suo autore possa esserne tenuto responsabile.*
>
> *In primo luogo il fatto deve essere illecito; dappoiche`, se a me e` permesso di fare quello che ho fatto, e` assurdo che la legge mi punisca coll'addossarmi le conseguenze del fatto stesso. Quando pero` il fatto deve ritenersi illecito? Suol dirsi comunemnete che si agisce lecitamente quando non si fa che esercitare un proprio diritto, e da questo assioma si trae l'illazione, che nessuno e` tenuto a risarcire il danno che puo` essere derivato ad altri dall'esercizio del proprio diritto. Questo principio non ci sembra esatto.*
>
> *Ed infatti, il diritto di proprieta` comprende non solo il diritto di usar della cosa propria, ma pur quello di abusarne; ond'e` che chi abusa della proprieta' non fa che esercitare un suo diritto, e nondimeno esso puo` essere tenuto a risarcire il danno che sia la conseguenza del suo abuso. Io, per dare un esempio, sono in diritto di gettare da una finestra della mia casa delle pietre, o altri oggetti nel sottoposto giardino di mia proprieta` e di questo diritto, che deriva dal mio diritto di dominio, non posso essere private ad arbitrio di chicchessiea. Supponete ora che Tizio siasi arbitrariamente introdotto nel mio giardino; potra` egli privarmi, per questo suo arbitrio, del diritto che e me spetta di disporre delle cose mie come meglio mi aggrada? Certo che no; dunque io, non ostante l'ingresso arbitrario di Tizio nel mio giardino, conservo il diritto di gettare nel medesimo delle pietre dalla mia finestra. Dovremo ritenere pertanto che io non debba mai essere responsabile se una delle pietre da me gittate vada a colpire Tizio, ferendolo od uccidendolo? Ognuno vede l'enormita` di questa conseguenza; segno evidente che il principio, da cui la si deduce, non e` esatto."*

Issa, hafna drabi, ksur ta' ligijiet amministrattivi, bhal ma huma r-regoli tal-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar (il-MEPA), huma sanzjonabbli mill-awtorita`

relattiva, u t-terz ma jistax jinvoka favur tieghu regola amministrattiva li ma tolqtux direttament. B'riferenza ghar-regoli tal-MEPA, il-gurisprudenza ssib li dawn, f'certi cirkostanzi, ikunu jistghu joholqu drittijiet reciproci, b'mod li jistghu jigu invokati mill-privat biex izommu lil dak li jkun milli jagixxi bi ksur ta' dawk ir-regoli. Hekk ukoll, jekk dak li jkun jagixxi bi ksur tar-regoli tal-MEPA, u jikkawza dannu lil haddiehor, irid jirrispondi ghal dik il-hsara.

F'dan il-kaz, kif jidher mir-rassenja tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti, is-socjeta` konvenuta sa mill-bidu nett agixxiet bi ksur tal-ligi. Fil-bidu seta' kellha permess ittella' l-hajt (liema permess gie wara invokat), pero`, jirrizulta li dan il-hajt ma nbeniex fejn suppost kellu jitla', tant li l-awtorita` kompetenti harget avviz ta' twettiq fil-konfront tal-hajt. Is-socjeta` konvenuta ghamlet ukoll bankina fuq in-naha taghha wiesa erbatax (14)-il pied, li wkoll saret minghajr permess u bi hsara tal-interessi tas-socjetajiet atturi. Is-socjeta` konvenuta kellha tliet proceduri mal-MEPA biex tipprova tissanzjona l-ghemil taghha, u baqghet tiela bl-ilmenti taghha sal-Qorti tal-Appell, izda fl-ebda kaz ma kellha decizjoni favur taghha. L-agir tas-socjeta` konvenuta, li sar b'mod illegali, ippregudika l-interessi tas-socjetajiet atturi, u ghalkemm dawn, forsi, ma kellhomx dritt jghaddu minn fuq art privata, kellhom jitwaqqfu permezz ta' azzjonijiet legali, u mhux billi dak li jkun jiehu l-ligi b'idejh u johloq ostakoli illegalment. Wiehed irid ifakkar li s-socjetajiet atturi ma kienux gew prekluzi milli jinqdew b'dak il-passagg, lanqas mis-socjeta` konvenuta, u l-bini tal-hajt illegali kien biss att unilaterali u abbuziv li kkaguna hsara lis-socjetajiet atturi.

Dwar l-ammont ta’ danni kif likwidat mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tara li dik il-Qorti mxiet b’debita kawtela, tant li qieset il-pretensjoni tas-socjetajiet atturi “*eccessivi*” u illikwidat kumpens hi skont ma hasset hu gust u ekwu. Huwa fatt li meta s-socjeta` konvenuta tellghet il-hajt, truck armat bhal *hi-up* kien fil-garage u kien difficli li jinhareg. Il-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti irrelata li bl-uzu tal-*isteering mechanism* tat-truck wahdu dan ma setax jinhareg u kien hemm bzonn xi tip ta’ makkinarju biex dan seta’ jinhareg. Mehud kont tad-diffikulta` biex jinhareg it-truck mill-garage, din il-Qorti ma tarax li l-perjodu ta’ sittin (60) jum li stabbiliet l-ewwel Qorti biex tigi rrangata u ssehh din il-manuvra, kienet wahda irragonevoli. Il-Qorti tfakkar li l-perit tekniku saq it-truck mill-garage wara li twaqqa’ l-hajt, b’mod li l-istess kien izjed manuvrabbli, pero`, induna li kieku l-hajt kien ghadu hemm, kienet tkun problema biex it-truck jinhareg. Huwa, fil-fatt, qal li t-truck ma setax jiddahhal u jinhareg mill-garage bl-uzu esklussiv tal-*isteering mechanism* tat-truck, li jindika l-htiega ta’ manuvra delikata, bl-assistenza ta’ ingenji ohra, biex jinhareg it-truck.

L-ewwel Qorti osservat, fuq l-opinjoni tal-perit tekniku, li darba it-truck jinhareg mill-garage, ma kienx prattiku li jerga’ jiddahhal, u, ghalhekk, is-socjetajiet atturi kien ikollhom jikru garage iehor ghal dak l-iskop. Fil-fatt, pero`, is-socjetajiet atturi qatt ma krew garage iehor, u din il-partita ta’ danni ma hijiex reali u hi mibnija fuq ipotesi. Is-socjeta` konvenuta ma tistax tigi kkundannata

thallas danni merament ipotetici, ghaliex ma jistax wiehed jassumi illi kieku t-truck inhareg mill-garage kien ikun hemm bzonn li jinkera garage fejn dan jitpogga. Il-garage, jirrizulta, kien intenzjonat l-aktar bhala mahzen ghall-merkanzija, u mhux mahsub bhala garage ghat-truck, ghalkemm hekk kien jintuza. Bhala fatt, ma thallset ebda kera ghall-garage gdid, u dan, allura, ma jistax jitqies bhala *damnum emergens*. Kwindi, mis-somma likwidata mill-ewwel Qorti trid titnaqqas is-somma ta’ €6,650 li l-ewwel Qorti llikwidat bhala “hlas” ta’ kera ta’ garage, li fil-fatt ma sarx.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` konvenuta Soap and Sponge Ltd. billi tilqa’ l-istess biss in parte, u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi tikkonfermaha, izda ghall-fini tar-raba’ u l-hames decide, tillikwida d-danni fl-ammont ta’ sbatax-il elf u tletin euro (€17,030.) u tordna l-hlas ta’ din is-somma kif issa likwidata.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, jithallsu kwart ($^1/_4$) miz-zewg socjetajiet atturi flimkien u in solidum, u tlett kwarti ($^3/_4$) mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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