QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Ġunju, 2020

Numru 8

Rikors Numru 270/17 TA

Mercury p.l.c. [C 27497]

vs

Ian Galea [K.I. 298364M] u b'digriet tal-5 ta' Diċembru, 2017 Jean Paul Vella (K.I. 656581M) ġie awtorizzat jintervjeni fil-kawża in statu et terminis

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-Soċjetá Attriċi Mercury p.l.c. ippreżentat u maħluf minn Norbert Tabone fis-27 ta' Marzu 2017 li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

"1. Illi s-soċjeta' England Sant Fournier & Son Limited (C-404) permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 15 ta' Novembru 1966 fl-Atti tan-Nutar George Bonello DuPuis akkwistat biċċa art, illum 'plot numru tnejn (2)', magħrufa bħala 'Ta' Mastru Menzju Manduca', Madliena, fil-limiti tal-Għargħur, Malta (kopja tal-kuntratt ta' bejgħ u pjanta relattiva hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok. M1');

2. Illi sussegwentement is-soċjeta' rikorrenti Mercury p.l.c. (C- 27497) ssuċċidiet fid-drittijiet kollha tas-soċjeta' England Sant Fournier & Son Limited (C-404) u dan permezz ta' strument ta' amalgamazzjoni li sar nhar il-25 ta' Settembru 2000 (ara kopja tal-instrument ta' amalgamazzjoni hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. M2');

3. Illi permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Ġunju 1978 quddiem in-Nutar Dottor George Bonello DuPuis, Dr. Joseph Galea, preċedessur fit-titolu tal-konvenut Ian Galea, obbliga ruħu u lis-suċċessuri kollha tiegħu illi, *inter alia*, mill-proprjeta' tiegħu, u ċioe' l-art magħrufa bħala 'Ta' Qajjarun', Madliena, fil-limit tal-Għargħur li tiġi biswiet l-art tas-soċjeta' rikkorenti, jagħti aċċess liberu u frank fuq kull passaġġ jew triq oħra lis-soċjeta' rikorrenti għall-art tagħha minn fuq l-art tiegħu u dan kif ser jiġi pruvat fid-dettall fil-mori ta' dawn il-proċeduri (kopja tal-kuntratt datat 1978, u pjanti relattivi hawn annessi u mmarkati bħala '<u>Dok M3'</u>);

4. Illi għal diversi snin is-soċjeta' rikorrenti kellha dan l-aċċess liberu u frank fuq surriferit mill-art magħrufa bħala 'Ta' Qajjarun' tal-istess Dr. Joseph Galea. Fil-fatt ma kellha l-ebda problemi f'dan ir-rigward u dan kif ser jiġi pruvat waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

5. Illi sussegwentement jidher illi l-istess Dottor Joseph Galea miet fid-9 ta' Ottubru tas-sena 2009 u ħalla bħala l-werriet universali tiegħu lill-konvenut Ian Galea;

6. Illi l-konvenut Ian Galea trasferixxa l-art imsemmija u ċioe' dik magħrufa bħala 'Ta' Qajjarun', Madliena, fil-limit tal-Għargħur, lil John Paul Vella u dan permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 4 ta' April tas-sena 2014 fl-Atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza kif sussegwentement insinwat (kopja ta' dan il-kuntratt hawn annessa u mmarkata bħala '<u>Dok. M4</u>');

7. Illi fl-istess kuntratt illi John Paul Vella akkwista mingħand l-konvenut Ian Galea m'hemm l-ebda referenza għad-dritt ta' aċċess illi s-soċjeta' rikorrenti tħaddan bħala liberu u frank fuq imsemmi u deskritt;

8. Illi fl-istess kuntratt ta' bejgħ tas-sena 2014 erroneament u irregolarment hemm miktub is-segwenti:

   "Il-Venditur qiegħed ibiegħ il-proprjeta' ħielsa minn kull dejn litigazzjoni, privileġġi u/jew ipoteki <u>u kwalunkwe dritt kemm reali kif ukoll personali favur terzi"</u>

9. Illi sussegwentement John Paul Vella ippreżenta applikazzjoni ta' żvilupp *Development Notification* numru 1780/13 fuq il-proprjeta' li xtara u applika sabiex '*Erection, alterations and maintenance of existing rubble walls*' (kopja ta' estratt mill-istess Ordni hawn annessa u mmarkata bħala '<u>Dok. M5'</u>). Huwa pero għamel u qiegħed jagħmel bosta xogħolijiet illegali li jmorru oltre l-applikazzjoni tiegħu kif ukoll qed jimpinġu fuq id-dritt ta' aċċess skont l-obligazzjoni fi ħdan il-kuntratt tas-sena 1978 Dok M3u dan kif ser jiġi pruvat fid-dettall fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Fil-fatt is-soċjeta' rikorrenti appena ġiet nfurmata bix-xogħolijiet minn ġar tagħha ċertu Michael Fenech f'Awwissu 2016 nkarigat lill-Perit Ivan Pace sabiex jippreżenta

rapport mal-*Enforcement Unit* tal-Awtorita' tal-Ippjanar numru CM 2038/16 li preżentement jinsab għand is-Sinjura Maryanne Aquilina tal-istess Awtorita' (kopja tal-korrispondenzi appositi hawn annessi u mmarkati bħala '<u>Dok M6'</u>);

10. Illi l-konvenut naqas illi jimxi mal-obbligazzjonijiet mposti fuqu skont il-kuntratt tas-sena 1978 fuq imsemmi fejn l-awtur tal-konvenut Ian Galea u ċioe' Dottor Joseph Galea kien għamel obbligazzjoni u dritt favur is-soċjeta' England Sant Fournier & Son Limited (C-404) illum suċċessuri fl-istess drittijiet is-soċjeta' rikorrenti u dan kif ser jiġi pruvat waqt il-mori ta' dawn il-proċeduri;

11. Illi l-konvenut Galea naqas ukoll milli jimponi din il-kundizzjoni fuq is-suċċessur tiegħu Jean Galea kif stipulat fi klawsola sitta (6) tad-Dokument M3.

12. Illi meta saru r-riċerki mir-rikorrenti rriżultalha li n-nutar li kien ippubblika l-kuntratt Dokument M3 naqas li jirreġistra l-iskrizzjoni tad-dritt ta' passaġġ u għalhekk l-iskrizzjoni saret tardivament u senjatament fil-11 ta' Jannar 2017 (kopja tan-nota ta' inskrizzjoni annessa u mmarkata bħala '<u>Dok M7</u>')

13. Illi ntbagħtet l-ittra uffiċjali numru 4025/2016 datata 7 ta' Diċembru 2016 mis-soċjeta' rikorrenti kontra l-konvenut Ian Galea, kif debitament notifikata, u dan sabiex, *inter alia*, iżżomu responsabbli għad-danni kollha illi s-soċjeta' rikorrenti sofriet u qiegħed issofri minħabba l-aġir tal-konvenut imma dan baqa' inadempjenti (kopja tal-istess ittra uffiċjali u riferta hawn annessi u mmarkati bħala '<u>Dok M8'</u>);

14. Illi l-aġir tal-konvenut huwa wieħed illegali u abbusiv u jippreġudika d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti li minħabba n-nuqqas ta' iskrizzjoni huma drittijiet personali kontrih. Huwa seta talab li jsir att korrettorju tal-kuntratt DokumentM4 imma baqa nadempjenti. Għalhekk is-soċjeta' rikorrenti soffriet danni, li jinkludu danni pekunarji, u dan kif ser jiġi pruvat waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

15. Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti qed tipproċeduri kontra l-konvenut permezz ta' dawn il-proċeduri.

GĦALDAQSTANT, is-soċjeta' rikorrenti umilment titlob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-konvenut Ian Galea naqas u/jew qed jonqos milli jirrispetta u jonora l-obbligazzjoni li jagħti aċċess liberu u frank fuq kull passaġġ jew triq oħra lis-soċjeta' rikorrenti minn fuq l-art tiegħu għall-art tagħha u li jorbot lis-suċċessur tiegħu b'din l-obbligazzjoni meta ttrasferixxa l-istess art lil John Paul Vella permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 4 ta' April tas-sena 2014 fl-Atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza;

2. Konsegwentement tiddikjara lill-istess konvenut Ian Galea responsabbli għad-danni;

3. Tillikwida, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, d-danni kollha sofferti u/jew li qed isoffri s-soċjeta' rikorrenti minħabba l-aġir tal-konvenut konsistenti f'dawk id-danni ġia attwalment sofferti u/jew f'dawk id-danni li tista' ssofri fil-futur;

4. Tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lis-soċjeta' rikorrenti dik is-somma hekk likwidata minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż ġudizzjarji u legali kollha kontra l-konvenut li huwa minn issa nġunt in subizzjoni."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Konvenut Ian Galea preżentata u maħlufa minnu fis-26 ta' Mejju 2017 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"Illi it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes għas-segwenti raġunijiet segwenti:

1. Illi, għal kull buon fini, jiġi rilevat illi mill-kuntratt pubbliku esebit u markat bħala Dokument M1, li għalih saret riferenza fl-ewwel premessa tar-Rikors ġuramentat, għandu jingħad li fattwalment, kif jirriżulta *ictu oculi*, is-soċjeta "Edwin England Sant Fournier & Son Limited", l-awtriċi tas-soċjeta rikorrenti, ma akkwistatx il-plot imsemmi iżda attwalment biegħet l-art hemm deskritta fl-istess kuntratt lil ċertu John Catania. Illi, anke għalhekk, jiġi sottomess illi l-ewwel li jrid jiġi determinat b'ċertezza huwa it-titolu tar-rikorrenti għall-art mertu tal-kawża u li r-rikorrenti għandha l-interess u d-dritt ġuridiku li tressaq dawn il-proċeduri. Jispetta lis-soċjeta` rikorrenti li tagħmel dan.

2. Illi una volta li ir-rikorrenti tagħmel dan u jekk jirriżulta li hija il-proprietarja tal-imsemmija art, irid jiġi determinat jekk il-parti tal-art relattiva tiffurmax parti mill-artijiet li l-esponenti trasferixxa lil terzi hija l-istess art.

3. Illi wara li jiġi determinat dak hawn fuq appena sottomess, u allura jekk jirriżulta li il-vertenza tirrigwarda l-istess art, huwa sottomess bl-akbar rispett, dejjem bla preġudizzju għal dak fuq sottomess, illi jidher li id-dokument M3 ossija l-allegat kuntratt fl-atti tan-nutar George Bonello du Puis, bid-data tal-02 ta' Ġunju 1978, ma kien qatt pubblikat bħala att notarili, iżda, skond kif tindika l-intestatura tiegħu innifsu dan kien sempliċement "Agreement", u ċioe skrittura private u fil-fatt ma kienx ġie insinwat.

4. Illi bla preġudizzju għall-premess anke jekk kellu jiġi ritenut illi l-istess Agreement redatt mill-imsemmi kompjant nutar, hawn fuq appena riferut, huwa, attwalment, kuntratt pubbliku u allura il-forma sagramentali għall-kostituzzjoni ta' servitu ġiet rispettata, jingħad li, skond kif jidher mill-istess premessi tar-rikors ġuramentatat – ara premessa enumerata [12] tal-istess – l-istess kuntratt ma ġie qatt reġistrat fir-Reġistru Pubbliku, ħlief saħansitra tlett snin wara it-trasferiment tal-art da parte tal-eċċippjenti lil terzi u ċioe fil-11 ta' Jannar 2017. L-avukat Galea, awtur tal-esponenti, qatt ma informa lill-esponenti b'dak li sar. L-avukat Galea miet fil-09 ta' Ottubru 2009 u allura qabel ma ġie iffirmat il-kuntratt ta' vendita` tal-art in kwistjoni mill-esponenti lil John Paul Vella, li ġie iffirmat fil-04 ta' April 2014, u kwindi l-esponenti kien perfettament korrett li biegħ l-istess art bil-mod li biegħha. Isegwi allura li l-esponenti ma jista' jkun qatt responsabbli għal ebda danni allegatament sofferti mis-soċjeta` rikorrenti billi kull persuna twieġeb biss għall-ħsara li tiġri bi ħtija tagħha jew li tikkawża meta taġixxi b'nuqqas ta' diliġenza, prudenza jew ħsieb. Ebda tali imġieba ma ġiet allegata u wisq anqas tista' tiġi ippruvata fuq l-esponenti meta huwa iffirma il-kuntratt tat-trasferiment tal-art in kwistjoni.

5. Fi kwalunkwe każ il-kondizzjoni [2] tal-kuntratt tal-02 ta' Ġunju 1978 jagħmilha ċara illi l-akkordju kien "according to the key plan over the adjoining properties in the area" – dan il-"key plan over the adjoining properties in the area" qatt ma ġie attwat mill-awtoritajiet kompetenti u kwindi, anke minn dan l-aspett, l-allegat servitu` qatt ma seta' jiġi eserċitat, u jekk stess kien esista, jinsab estint. Illi minħabba in-nuqqas ta' eserċitazzjoni ta' tali allegat dritt u anke abbażi tat-trapass ta' tletin sena, it-talbiet attriċi huma insostenibbli.

6. Illi bla preġudizzju għal dak eċċepiet hawn fuq, bin-nuqqas ta' reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku, id-drittijiet personali, vantati mir-rikorrenti (ara premessa [14] tar-rikors ġuramentat), spiċċaw mal-mewt ta' l-avukat Joseph Galea. Għalhekk l-istess drittijiet vantati mir-rikorrenti huma improponibbli fil-konfront tal-eċċippjenti.

7. Illi fi kwalsiasi każ, dejjem bla preġudizzju għal kull ma ġie eċċepiet hawn fuq, is-soċjeta` rikorrenti trid, fi kwalunkwe każ, tipprova id-danni attwalment subiti u allegatament sofferti minnha.

8. Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjes kollha kontra l-istess soċjeta` attriċi.

Salv kontestazzjoni ulterjuri."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-intervenut fil-kawża Jean Paul Vella preżentata u maħlufa minnu fis-6 ta' Marzu 2018 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi l-esponent xtara ż-żewġ għelieqi viċini ta' xulxin, imsejjħa "Tal-Qajjaruna" b'faċċata fuq Sqaq il-Ħarrub, fil-kontrada tal-Madliena, limiti tas-Swieqi u ta' kejl superfiċjali komplessiv ta' sebat elef sitt mija u sitta u sebgħin metri kwadri [7,676 mk] mingħand l-intimat Ian Galea bħala ħielsa minn kull dritt kemm reali kif ukoll personali favur terzi. Dan jirriżulta minn qari tad-Dokument M4 anness mar-rikors ġuramentat tas-soċjeta rikorrenti attriċi.

2. Illi l-obbligazzjoni u dritt li is-soċjeta rikorrenti attriċi qiegħda tallega li hija għandha fir-rigward u kwantu għall-art illum proprjeta tal-esponent intervenut fil-kawża u li huma ammontanti għall-servitu ta' aċċess u passaġġ, ma jolqtux it-titolu ħieles tal-esponent intervenut u lanqas ma hija kolpita b'din l-obbligazzjoni u b'dan id-dritt l-art tal-esponent intervenut fil-kawża.

3. Illi t-titolu li bih tiġi imnissla servitu, bħal dik li s-soċjeta rikorrenti attriċi qiegħda tallega li ġie imnissel favur tagħha huwa null jekk ma jidhirx minn att pubbliku u li f'każ li tali servitu tiġi imnissla b'att *inter vivo*s , din is-servitu ma tibdiex isseħħ kwantu għall-terzi qabel ma' l-Att jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku.

4. Illi għalhekk isegwi li l-Ftehim li għab-bażi tiegħu s-soċjeta rikorrenti attriċi qiegħda tasserixxi l-obbligazzjoni u d-dritt tagħha kwantu l-art illum proprjeta tal-esponent intervenut fil-kawża, senjatament il-Ftehim tat-2 ta' Ġunju, 1978 [Dokument M3 mar-rikors ġuramentat tas-soċjeta rikorrenti attriċi] huwa Ftehim li ħoloq obbligazzjoni personali u konsegwentement kkonferixxa dritt personali, liema obbligazzjoni u dritt personali ġew estinti mal-mewt tal-awtur tal-intimat, fin-nuqqas ta' reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku tat-tnissil tal-allegata servitu.

5. Illi l-allegazzjoni kontenuta fir-rikors ġuramentat tas-soċjeta rikorrenti attriċi fis-sens li l-esponent intervenut fil-kawża qiegħed jagħmel bosta xogħolijiet illegali li jmorru oltre l-applikazzjoni ta' żvilupp tiegħu, huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qegħdin għalhekk jiġu respinti. Dan apparti li huma assolutament irrilevanti għall-mertu ta' din il-kawża.

6. Illi di pju l-imsemmija x-xogħolijiet, kuntrarjament għal dak asserit mis-soċjeta rikorrenti attriċi fir-rikors ġuramentat tagħha, ma jistgħu qatt jiġu kkunsidrati li qegħdin jimpinġu fuq xi dritt ta' aċċess li huwa rejalment u effettivament inesistenti.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Novembru 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Awwissu 1965 (a' fol 62), ċertu John Catania u s-soċjetá Edwin England Sant Fournier and Son Limited akkwistaw rispettivament fil-porzjoni ta' terz indiviż u żewġ terzi indiviżi bejniethom, is-segwenti art fil-limiti tal-Għargħur kuntrada tal-Madliena:

1. Għalqa magħrufa bħala 'ta' Gianpatist'

2. Żewġ porzjonijiet diviżi ta' raba flimkien konġiunti mgħarufa bħala 'ta' Mastru Menziu Manduca'.

2. Fiż-żmien li ġiet hekk akkwistata, din l-art kienet fl-iskema ta' żvilupp (ara rapport redatt mil-Perit Lucien Stafrace qua Manager fi ħdan it-Transport Planning Unit taħt l-Awtoritá tal-Ippjanar a' fol 252).

3. Permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Novembru 1966 (a' fol 9 jew 65) is-soċjetá Edwin England Sant Fournier and Son Limited trasferiet lill-istess John Catania sest indiviż tal-art akkwistata bl-imsemmi kuntratt tal-5 ta' Awwissu 1965.

4. Fit-2 ta' Ġunju 1978, ġie ffirmat ftehim quddiem in-Nutar George Bonello DuPuis (a' fol 16) bejn is-soċjetá Edwin England Sant Fournier

and Son Limited u John Catania, qua sidien tal-art fuq imsemmija, u ċertu Joseph Galea, qua sid tal-art biswitha. F'dan il-ftehim Joseph Galea laqgħa t-talba ta' John Catania u s-Soċjetá msemmija sabiex dawn jużaw parti mill-art tiegħu mmarkata fil-pjanta bħala triq li tagħti aċċess għall-art tagħhom (a` fol 20). Dan minħabba l-Awtoritajiet kompetenti ddeċidew li jistabbilixxu l-linja tat-triq f'dik il-parti tal-art hekk immarkata, proprjetá tal-imsemmi Joseph Galea.

5. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 9 ta' Ġunju 1979 (a' fol 70), John Catania u s-soċjetá Edwin England Sant Fournier and Son Limited qasmu l-imsemmija art akkwistata minnhom f'żewġ ishma ugwali. Lis-soċjetá Edwin England Sant Founier and Son Limited ġiet assenjata l-porzjoni konsistenti fi plots numri tnejn, ħamsa u sitta hemm deskritti. Lil John Catania ġiet assenjata l-porzjoni konsistenti fi plots numri wieħed, tlieta u erbgħa hemm deskritti.

6. Fis-sena 1989, din l-art inkwistjoni ma baqgħatx fl-iskema ta' żvilupp, kif hekk għada sal-lum. Dan ifisser li preżentament l-art de quo tinstab f'żona l-barra mill-konfini tal-iżvilupp (ODZ) (ara rapport tal-Perit Lucien Stafrace a' fol 252; ara wkoll id-dikjarazzjoni tal-partijiet fil-verbal datat 29 ta' Mejju 2018 a' fol 103).

7. Permezz ta' strument ta' amalgamazzjoni datat 25 ta' Settembru 2000 (a' fol 14), is-Soċjetá Attriċi Mercury p.l.c. ssuċċidiet fid-drittijiet kollha tas-Soċjetá England Sant Founier & Son Limited.

8. Ġara, li in virtù ta' kuntratt datat 4 ta' April 2014 (a' fol 21), Ian Galea, qua werriet ta' zijuh Joseph Galea, biegħ lill-intervenut fil-Kawża John Paul Vella l-proprjetá biswiet dik tas-Soċjetá Attriċi u s-Sur Catania. Din il-proprjetá ġiet hekk trasferita bħala "ħielsa minn kull dejn, litigazzjoni, privileġġi u/jew ipoteki u kwalunkwe dritt kemm reali kif ukoll personali favur terzi" (ara fol 22).

9. Is-Soċjetá Attriċi ħassitha aggravata b'dan it-trasferiment tant li fis-7 ta' Diċembru 2016 hija preżentat ittra uffiċjali kontra Ian Galea "*għad-danni kollha li qed u tista ssofri meta inti (Ian Galea) nqast tonora l-obbligazzjonijiet assunti mill-awtur tiegħek Dr. Joseph Galea kif stipulat fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1978 fl-atti tan-nutar dottor George Bonello Dupuis fejn l-imsemmi Joseph Galea wara li kkonċeda dritt ta' passaġġ lill-awtur tal-mittenti rabat lilu nnifsu u lis-suċċessuri tiegħu li bl-ebda mod ma jiġi ostakolat id-dritt ta' passagg konċess fuq dak l-att, kif fil-fatt qiegħed jagħmel l-imsemmi John Paul Vella.*"

10. Madwar xahar wara l-preżentata ta' din l-ittra uffiċċjali, preċiżament fil-11 ta' Jannar 2017, ġie insinwat il-ftehim preċitat, ossia dak tat-2 ta' Ġunju 1978 (ara nota ta' nsinwa a' fol 34).

11. Fis-27 ta' Marzu 2017, jiġifieri ftit iktar min xahrejn wara l-insinwa tal-ftehim in kwistjoni, s-Soċjetá Attriċi istitwit dawn il-proċeduri.

Punti ta' Liġi

12. Permezz ta' din l-azzjoni s-Soċjetá Attriċi qed tippretendi, li l-ftehim tat-2 ta' Ġunju 1978 jikkostitwixxi favuriha servitù ta' passaġġ (ara nota ta' sottomissjonijiet a' fol 14). Għalhekk intavolat din il-Kawza kontra l-Konvenut Ian Galea, qua werriet ta' Joseph Galea, għar-riżarċiment tad-danni derivanti minn inadempjenza kontrattwali taħt l-artikoli 1135 et seq tal-Kap. 16 (ara nota a' fol 280). Dan wara dikjarazzjoni li bil-kuntratt tat-trasferiment tal-4 ta' April 2014, il-Konvenut Ian Galea naqas u/jew qed jonqos milli jirrispetta u jonora l-obbligi maħluqa bil-ftehim tat-2 ta' Ġunju 1978.

13. B'din l-azzjoni għalhekk is-Soċjetá Attriċi qed tippretendi ħlas ta' danni minħabba ksur unilaterali tal-ftehim in kwistjoni abbażi tal-artikolu 1125 tal-Kodiċi Ċivili, li "jistabilixxi l-prinċipji ġenerali applikabbli għal kull xorta ta' obbligazzjonijiet, u jagħti azzjoni għad-danni kontra min jonqos u jikser l-obbligazzjonijiet li jkun refa' fuq spallejh" (**Raffaele Mallia vs Francesco Portanier et**, **Appell Ċivili, 27 ta' April, 1936**).

14. Id-danni li tirreferi għalihom il-liġi huma dawk kontemplati fl-artikolu 1135, jiġifieri telf li bata u l-qligħ li jkun intilef. Il-Qorti tagħmel referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet "Saviour Muscat vs Sam Pantalleresco" datata 20 ta' Novembru 2009, Qorti tal-Appell (Inferjuri)**, fejn huwa preċiżat li *"in kwantu l-Artikolu 1135 suċċitat isemmi sija t-telf subit sija l-gwadann mankat, id-disposizzjoni ma tistax ma tkunx interpretata u intiża*

bħala espressjoni ta' dak il-prinċipju li ma jkunx riżarċit biss il-valur ta' l-oġġett fis-suq iżda, ukoll, il-konsegwenzi patrimonjali negattivi kollha li l-inadempjenza ġġib fis-seħħ. Li jfisser, allura, sija d-dannu emerġenti, kif ukoll il-lucrum cessans. Dan f'sens reali u mhux sempliċement ipotetiku jew dipendenti minn fatturi inċerti".

15. Ġaladarba d-danni riklamati huma konsegwenzjali u jippressuponu l-esistenza ta' servitu' predjali, il-Qorti trid l-ewwel tqis b'reqqa l-eċċezzjonijiet mogħtija kemm mill-Konvenut u anke l-intervenut fil-Kawża. Dan qiegħed jingħad għaliex fil-qalba ta' dawn l-eċċezzjonijiet kemm il-konvenut u kif ukoll il-kjamat fil-kawża jressqu l-argomentazzjoni dwar l-inesistenza ta' tali servitu'.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

16. Permezz tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, il-Konvenut Ian Galea jissolleva dubbju dwar it-titolu tas-Soċjetá Attriċi għall-art magħrufa bħala 'Ta' Mastru Menzju Manduca', Madliena fil-limiti tal-Għargħur. Jekk qatt kien hemm dubbju dan ġie ċċarat fl-affidavit ta' Peter Paul Testaferrata Moroni Viani u ppruvat permezz tal-kuntratti hemm annessi (a' fol 54). Minn dawn l-atti jemerġi ċar it-titolu tas-Soċjetá Attriċi fuq l-art imsemmija kif spjegat fil-fatti senjalati supra. F'dan l-istadju l-Qorti tippreċiza li l-azzjoni esperita mis-Soċjeta' Attriċi ma hiex l-*actio confessoria* u kwindi ma hiex fl-essenza tagħha azzjoni petitorja li ġġib magħha l-probatio diabolica, b'tali prova tistrieħ fuq l-Attur.

17. Dak li qed tipprova tottjeni s-Soċjeta' attriċi mhux dikjarazzjoni dwar l-esistenza tas-servitu' predjali iżda danni b'konsegwenza tal-esistenza tiegħu. Jekk dan is-servitu' jesistix jew le, huwa argument legali ieħor li qiegħed jiġi ssollevat mill-partijiet l-oħra fil-Kawża. Argument, li ser ikun ittrattat aktar 'l quddiem f'din is-Sentenza. Għalhekk il-provi li ressqet is-Soċjeta Attriċi dwar it-titolu tagħha għal fini tal-azzjoni kif esperita, huma biżżejjed u suffiċjenti biex jinnewtralizzaw kull eċċezzjoni dwar it-titolu tal-propjeta' fir-rigward tas-servitu' vantat. Il-Qorti għalhekk tqis kull eċċezzjoni f'dan is-sens bħala mhux mistħoqqa li tkun milqugħa.

18. Il-Konvenut Ian Galea u l-intervenut fil-kawża Jean Paul Vella jeċċepixxu li l-ftehim in kwistjoni ma jikkostitwix att notarili iżda skrittura privata u għaldaqstant ma ġietx rispettata *"il-forma sagramentali għall-kostituzzjoni ta' servitù"* skont kif jistipula l-artikolu 458 tal-Kap. 16 (ara eċċezzjonijiet tal-Konvenut numri 3 u 4 a' fol 49 u tal-intervenut numru 3 a' fol 97 kif ukoll nota a' fol 285).

19. Il-Qorti tirrileva l-artikolu 1232(2) tal-Kap. 16, "*L-att publiku hu dak li jiġi magħmul jew riċevut, bil-formalitajiet meħtieġa, minn nutar jew minn uffiċjal pubbliku ieħor li jkollu s-setgħa skont il-liġi li jagħti fidi pubblika lill-att.*" Il-ftehim in kwistjoni ġie magħmul u ffirmat minn Nutar Pubbliku bil-formalitajiet meħtieġa. Għaldaqstant il-ftehim in kwistjoni huwa bla dubju att pubbliku inter vivos.

20. Il-Konvenut Ian Galea jilqa' ukoll għal din l-azzjoni billi jgħid ukoll li l-awtur tiegħu, zijuh Joseph Galea, qatt ma nfurmah bil-ftehim in-kwistjoni. Di piu' jargumenta li l-kuntratt inkwistjoni qatt ma ġie reġistrat fir-Reġistru Pubbliku. Dwar dan l-aħħar argument il-Qorti tirreferi lill-Konvenut għal dak li jiddisponi l-artiklu 458 tal-Kodiċi Ċivili.

21. F'dan ir-rigward dawn il-Qrati jgħallmu li "*It-titolu li bih tiġi mnissla servitu` hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu` tiġi mnissla b'att inter vivos, din is-servitu` ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku u skond l-Artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att".* (ara **Deċizjoni Qorti Appell Superjuri, fl-ismijiet Louis Scicluna pro et -vs- Joseph Sant tat-30 ta' Novembru 2007**).

22. Dan l-effett huwa ukoll rikonoxxut mill-intervenut fil-kawża Jean Paul Vella fit-tielet eċċezzjoni tiegħu salv li sa fejn jirrigwarda terzi kull effett jibda jseħħ minn meta l-kuntratt pubbliku jkun insinwat. Il-Qorti tinnota li f'dan ir-rigward, il-posizzjoni tal-intervenut fil-kawża hija kemxejn differenti minn dik tas-Soċjeta' Konvenuta. Dan għaliex meta l-kjamat fil-kawża xtara dan qatt ma seta' jkun jaf bid-dritt vantat mis-Soċjeta' Attriċi. Dan jista' għandu effetti fil-konfront tal-intervenut fil-kawża inkwantu kien injot u ma setax ikun jaf bih. Irid jingħad li ma tressqu ebda provi, li għalkemm il-kuntratt tal-1978 ma kienx insinwat, l-intervenut fil-kawża kien b'xi mod jaf bl-esistenza ta' dan il-kuntratt qabel jew fil-mument li iffirmah fl-4 ta' April 2014.

23. Il-kuntratt datat 4 ta' April 2014 li bih il-konvenut Ian Galea trasferixxa l-art biswit dik tas-Soċjetá Attriċi sar wara l-mewt ta' zijuh Joseph Galea li seħħet fid-9 ta' Ottubru 2009 u iktar minn tlett snin qabel l-iskrizzjoni tal-ftehim in kwistjoni. Għal dawn ir-raġunijiet dan il-Konvenut jinsisti li ma setax ikun jaf bl-eżistenza tal-ftehim u konsegwentement ma jista' qatt ikun responsabbli għal danni ladarba dawn ma sarux bi ħtija tiegħu (ara wkoll nota a' fol 286).

24. Din l-eċċezzjoni hija wkoll insostenibbli. Il-Konvenut Ian Galea huwa l-werriet universali tal-aventi causa tiegħu. Bħala eredi li għażel li jaċċetta l-wirt bla kondizzjoni huwa jidħol fil-personalitá ġuridika tal-mejjet ma' mewtu (ara dikjarazzjoni fil-verbal tas-6 ta Ottubru 2017 a' fol 80). Fi kliem ieħor, *"jidħol fiż-żarbun tal-mejjet kemm għad-drittijiet u obbligi, attiv u passiv tal-wirt"* (**Maria Concetta sive Mari Shires vs Joseph Bonello et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla, 16 ta' Ottubru 2017; ara wkoll Anthony Camilleri pro et noe vs Maria Camilleri et, Qorti Ċivili (Ġurisidizzjoni Kostituzzjonali), 23 ta' Ottubru 2012**). Dan wara kollox huwa espress fil-klawsola 6 tal-ftehim in kwistjoni. Il-Qorti f'dan ir-rigward taqbel ma dak sottomess mis-Soċjetá Attriċi fin-nota sottomissjonijiet tagħha u sejra tiċħad ir-raba eċċezzjoni tal-Konvenut (a' fol 277 u 278).

25. Permezz tal-ħames eċċezzjoni, il-Konvenut Ian Galea jinsisti fost oħrajn li d-dritt stabbilit fil-ftehim in kwistjoni ma ġiex eżerċitat u ormai jinsab estint bi preskrizzjoni ta' tletin sena. B'din il-parti ta' din l-eċċezzjoni l-Qorti tifhem li l-Konvenut qed jinvoka l-artikolu 481(1) tal-

Kap. 16 li jistipula li *"Servitù tispiċċa meta wieħed ma jinqediex biha għal ... tletin sena*" f'każ ta' beni li ma humiex tal-Gvern jew tal-Knisja bħal fil-każ odjern.

26. Pero`, sabiex din il-Qorti tkun tista' tikkunsidra jekk japplikax dan l-artikolu, trid l-ewwel tiddetermina jekk id-dritt ta' użu tat-triq konċess minn l-awtur tal-Konvenut permezz tal-ftehim in eżami jikkostitwix tassew dritt reali ta' servitù ta' mogħdija kif del resto qegħda tikkontendi s-Soċeta' Attriċi ai termini tal-artikolu 310 (ċ) tal-Kap. 16. Minn ezami tal-kuntratt tal-1978 jirrisulta r-raguni li waslet lill-partijiet jidħlu għal dak il-kuntratt kienet il-progezzjoni ta' triq mill-Awtoritajiet kompetenti, liema triq mhux biss qatt ma saret, iżda t-territorju kollu sal-lum għadu ODZ, kif fil-fatt qablu l-partijiet fis-seduta tad-29 ta' Mejju 2018 (a' fol 103).

27. Il-perit Ivan Pace jikkonferma li t-triq li kellha ssir, illum ma hiex aktar skedata mill-Awtoritajiet (ara xhieda a' fol 106). Fir rapport tiegħu, li jġib bħala data ta' valutazzjoni id-19 ta' April 2017, għid ukoll li "*The area in question was originally part of the building scheme, and as has been pointed out to me,* ***it was clearly in that context that the right of passage had been granted****."* (a' fol 47 u emfażi ta' din il-Qorti).

28. Il-Perit Ivan Pace sabiex fassal ir-rapport tiegħu straħ fuq il-fatti lilu mogħtija mill-klijent tiegħu u cioe' mis-Soċjeta' Attriċi. F'dan il-kuntest il-Perit Lucien Pace, manager Transport Planning Unit fil-Planning Authority, fis-seduta tad-9 ta' April 2019, qal fost oħrajn li fir-rigward tat-triq proġettata: *"This 'Proposed Street' has ceased being so in 1989 – i.e.*

28 years prior to Perit's Pace's report" (a' fol 252). Il-Qorti fehmet li din hija l-istess triq li tissemma' fil-kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1978 fi klawsola 2 tal-istess kuntratt "according to the key plan over the adjoining properties in the area" (a' fol 17). L-istess triq li hemm referenza għaliha fl-eċċezzjoni numru 5 tal-Konvenut Ian Galea (a' fol 50). Il-Qorti għalhekk taqbel ukoll, ma' dak li jingħad fil-ħames eċċezzjoni tal-Konvenut Ian Vella, li l-ftehim inkwistjoni kien soġġett li tinfetaħ it-triq inkwistjoni anke jekk dan ma jingħadx espressament fil-kuntratt tal-1978.

29. Dan ifisser li s-Soċjeta' Attriċi, ossia l-awturi tagħha, setgħu jeżerċitaw dan id-dritt, anke jekk wieħed kellu jargumenta li dan huwa servitu, meta tinfetaħ din it-Triq, tant li fi klawsola 1 tal-kuntratt tal-1987 qablet li hi jew *"its appointed delegates will at its expense remove all soil in terms of law from the area coloured yellow on the attached plan …"* . Fit-tieni klawsola għidu ċar li kellu jkun hemm *"free access and egress over the road so formed and over the formed roads or roads* ***according to the key plan*** *over the adjoining properties in the area "* (Emfażi tal-Qorti).

30. Din kienet ir-raison d'etre li wasslet **liż-żewg** partijiet għal dan il-ftehim. Dan ifisser, li semmai dan id-dritt jista' biss jiġi eżerċitat meta u kif it-triq proġettata tinfetaħ mill-Awtorita' kompetenti u dan anke kif impliċitament jinsorġi mit-tieni premessa fl-ewwel paġna tal-kuntratt tal-1987. Dan huwa ukoll loġikament deduċibbli mill-obbligu li titneħħi l-ħamrija skont artiklu wieħed fuq imsemmi. Din tista' titneħħa biss, wara li

l-Awtorita' tapprova t-triq. Kwalunkwe tneħħija ta' ħamrija qabel mal-Awtorita' tapprova li tkun iffurmatha t-triq inkwistjoni ma tistax issir skont il-liġi.

31. Id-dritt li ngħata fuq il-kuntratt inkwistjoni jista' jingħad li għandu mis-servitu' iżda ta' natura sui generuis. Għalkemm fil-Kawża hemm istanzi fejn is-Soċjeta' Attriċi tagħti x'tifhem li mingħajr dan id-dritt ma tistax taċċedi għall-għalqa tagħha sabiex teżercitah, b'dana kollu skont il-kuntratt tal-1978 huwa loġikament sine qua non li t-triq li kellha tkun iffurmata. Din it-triq ma saritx u mhux ravvisabbli li ssir.

32. Fin-nuqqas ta' formazzjoni ta' triq, il-propjetajiet inkwistjoni għadhom imissu ma' xulxin kif minn dejjem kienu qabel ma sar il-kuntratt tat-2 ta' Ġunju tal-1978 quddiem in-Nutar Bonello Dupuis. L-anqas ma jista' jingħad l-azzjoni esperita mis-Soċjeta' Attriċi hija imsejsa fuq artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili f'sitwazzjoni fejn propjeta' tispiċċa interkjuża. Di fatti ma jidhirx li kienet hekk interkjuża bejn il-kuntratt tal-15 ta' Novembru 1966 u dak tal-1978 għaliex kieku l-kwistjoni tal-aċċess kienet tqum ferm qabel. Il-Qorti osservat, li fl-affidavit tiegħu Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, azzjonist fis-Soċjeta' Attriċi, f'ebda ħin ma jagħmel referenza li l-art kienet ser tispiċċa interkjuża jekk ma tingħatax dan il-passaġġ (ara affidavit a' fol 54 sa 58). Dan lanqas ma ntqal fir-rikors promotur. Issemma biss b'mod għal kollox nebuluz mill-Perit Ivan Pace fuq mistoqsija tal-Qorti (ara a' fol 105 tergo u 106).

33. Fil-fatt, il-partijiet għal ftehim tal-1978, aktar ikkonċentraw fuq l-użu tat-triq proġettata u li nzertat ser tgħaddi mill-propjeta' tal-awturi tal-Konvenut Ian Galea, milli fuq il-kostituzzjoni ta' servitu' predjali veru u propju. Di fatti waħda mill-premessi tal-ftehim tat-2 ta' Ġunju 1978 jingħad mill-partijiet *"And whereas after the setting out of the said road alignment by the competent authorities, it has resulted that the area coloured in yellow on the plan attached hereto for registration marked 'C' is on the property of the owner".* Fl-istess ftehim hemm referenza kontinwa għall-użu ta' toroq u mhux ta' passaġġi (ara a' fol 16 u 17).

34. Aktar minn hekk l-partijiet iddisponew li una volta li ssir din it-triq , l-awtur tal-Konvenut Ian Galea irriserva d-dritt li jipperċepixxi kull kumpens hu mingħand l-Awtoritajiet kompetenti. F'ebda ħin ma kien qiegħed jippretendi ħlas mingħand l-awturi tas-Soċjeta` Attriċi, indikazzjoni ċara li si trattava ta' arranġament dwar formazzjoni ta' triq mill-Awtorita' li s-Soċjeta' Attriċi isostni li jammonta għal dritt ta' passaġġ bhala servitu' predjali.

35. Il-Qorti tagħmel referenza għas-**Sentenza Ignatius Licari vs Dennis Philip Pirotta et datata 27 ta' Novembru 2009 fejn il-Qorti tal-Appell** insenjat is-segwenti:

"*l-Artikolu 400 tal-Kap. 16 jiddisponi li (1) Is-servitu` hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid* (*2*) *Il-*

fond li fuqu jkun hemm is-servitu` jissejjaħ fond servjenti; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitu` tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti."

36. A' propositu ta' dan id-dritt il-***Pacifici Manzoni 'Trattato delle Servitu Prediali' u l-Laurent – "Diriti Reali – Delle Servitu*** jispjega hekk:

"L-Artikolu 686 tal-Kodiċi Napolejoniku Franċiż (li l-Artikolu 400 Kap. 16 huwa mudellat fuqu) *dice che la servitu` deve essere costituita per un fondo, il che significa, secondo l'artikolu 637 che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` d'un altro fondo. E' questo un carattere essenziale della servitu`; se il legislatore ha ammesso simili restrizioni al diritto di proprieta`, gli e' inquanto procurano un vantaggio ad un altro fondo; l'uno e' diminuito, l'altro e' aumentato."*

37. Għalkemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-Konvenuti jissemma' li parti mill-art kienet intiża biex isservi għat-triq, inkwantu is-Soċjeta' Attriċi tgħid li għandha servitu`, huwa utli li dak li jkun jiftakar li l-iskop ta' ħolqien ta' servitu skont il-liġi għandu jkun "*sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid*". F'dan ir-tigward jiġi osservat li fil-kuntratt tal-1978, il-benefiċċju tal-użu tat-triq proġettata mill-Awtoritajiet, li ser tgħaddi mill-propjeta' tal-awturi tal-Konvenut Ian Galea ser hekk tghaddi accidentalment għax hekk proġettawha l-Awtoritajiet. Dan ifisser li mhux qegħdha strettament issir favur xi fond dominanti, kif irid l-artikolu 440 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta. Qeghdha issir favur **kull min ikun propjetarju** tal-fond tas-Soċjeta'

Attriċi, anke jekk *ex-contractu* u mhux *ex-lege*, dan id-dritt jista' jkun trasmissibbli lis-suċċessuri taż-żewġ partijiet għall-kuntratt tal-1978. Iġifieri l-kawża li tat ħolqien għall-obbligi reċiproċi tal-partijiet għall-kuntratt tal-1978 rigwardanti din it-triq titnissel mill-pjanfikazzjoni pubblika u mhux mhux minn neċessita privata, bħal meta jkun meħtieġ li jkun hemm xi dritt ta' passaġġ aktar komdu minn wieħed diġa' esistenti jew art tkun interkjuża. Huwa għal din ir-raġuni li l-Qorti qegħdha tqis li d-dritt li nħoloq għalkemm jista' jitqies affini mas-Servitu' predjali huwa pero' wieħed sui generis.

38. Isegwi li l-konċessjoni mogħtija mill-Awtur tal-Konvenut fil-ftehim in kwistjoni ma timponix servitù fuq il-proprjetá, illum tal-intervenut fil-kawża, "*sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid*". Ifisser għalhekk, li għalkemm d-dritt mogħti lis-Soċjetá Attriċi permezz tal-ftehim in kwistjoni sar f'forma pubblika, xorta waħda ma jistax jitqies bħala li minnu tnissel xi dritt f'sens ta' kostituzzjoni ta' servitu predjali kif trid il-liġi. Isegwi wkoll li bħala tali, ma setgħax jgħaddi fil-persuna ta' l-intervenut fil-kawża Jean Paul Vella bil-fatt li akkwista l-art tal-konvenut permezz tal-kuntratt tal-4 ta' April 2014 fids-sens ta' servitu' kif qed tipprretendi isSocjeta' Attrici. Għalhekk, jekk il-Konvenut Ian Galea kellu obbligu li jorbot lill-intervenut fil-kawza bl-obbligazzjoni naxxenti mill-ftehim in kwistjoni , dan ma kellux jghamlu ghar-ragunijiet imressqa mis-Socjeta' Attrici

39. Għaldaqstant il-Qorti sejra tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-Konvenut u t-tieni eċċezzjoni tal-intervenut ~~u~~ konsegwentement sejra tiċħad it-talbiet attriċi.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tilqa' ir-raba' eċċezzjoni u t-tieni eċċezzjoni tal-Konvenut Ian Galea u tal-intervenut fil-kawza ta' Jean Paul Vella rispettivament.

Tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mis-soċjetá attriċi inkluzi dawk tal-intervenut fil-Kawza.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur