MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 02 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 31/1996/1

Ronald William Murphy

Vs

Salvatore u Maria konjugi Farrugia, Carmelo Borg, Maltawide Properties Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fil-5 ta' Jannar 1996 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi huwa l-proprjetarju tal-fond li jismu "Dwejra" 236 Santa Marija Estate, Mellieha liema proprjeta' hija adjacenti mal-fond 141, Triq Ghajn Zejtuna, Santa Marija Estate, Mellieha, proprjeta' tal-konvenuti Salvatore u Maria konjugi Farrugia; illi fuq il-fond 141, Triq Ghajn Zejtuna, Santa Maria Estate, Mellieha gie kkreat servitu li jikkonsisti fid-dritt ta' access ghall-attur minn fuq l-imsemmija proprjeta; illi l-imsemmija servitu kienet ikkreata permezz ta' kuntratt ta' bejgh bejn il-konvenut Carmelo Borg u s-socjeta' konvenuta Maltawide Properties Limited liema kuntratt gie

redatt u ppubblikat fil-11 ta' Marzu 1993 in atti tan-Nutar Joseph Scriha; illi fl-imsemmi kuntratt din is-servitu hija deskritta bhala dik impingija fuq pjanta annessa mal-istess kuntratt u markata Dok X u li hija ta' circa tmienja u erbghin metri kwandri; illi meta s-socjeta' konvenuta Maltawide Properties Limited bieghet il-fond 141, Triq Ghajn Zejtuna, Santa Marija Estate Mellieha lill-konvenuti Salvatore u Maria konjug Farrugia u dan permezz ta' kuntratt redatt u ppubblikat fis-27 ta' Marzu 1995 in atti tan-Nutar Peter Carbonaro regghet saret referenza ghall-istess servitu kkreata favur l-attur bil mod kif spjegat fir-raba premessa; illi l-pjanta annessa mal-kuntrat li kkrea s-servitu' jistabilixxi illi d-daqs tal-istess dritt ta' access huwa ta' 124.37 metri kwadri u mhux ta' 48 metru kwadru; illi ghalhekk jidher car illi r-referenza fil-kuntratt ta' akkwist ghal tmienja u erbghin metru kwadru huwa erroneju; illi ghalhekk hemm bzonn li ssir korrezzjoni fl-imsemmija kuntratti; talab li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li fil-kuntratt ta' bejgh redatt u ppubblikat fil-11 ta' Marzu 1993 in atti tan-Nutar Joseph Scriha bejn il-konvenut Carmelo Borg u s-socjeta' konvenuta Maltawide Properties Limited u fil-kuntratt ta' bejgh redatt u ppubblikat fis-27 ta' Marzu 1995 in atti tan-Nutar Peter Carbonaro bejn Salvatore u Maria konjugi Farrugia u s-socjeta' konvenuta Maltawide Properties Limited sar zball fir-riferenza ghas-servitu kkreata favur l-attur fis-sens illi d-daqs tal-istess servitu kellu jkun ta' 124.37 metri kwadri u mhux ta' circa 48 metri kwadri;
2. tordna li jsiru u jigu ppubblikati l-atti korrettorji opportuni u tinnomina nutar sabiex jircevi l-att relattiv u kuraturi sabiex jirrapresentaw lill-konvenuti jew min minnhom f'kaz ta' kontumacja.

Bl-ispejjes u l-konvenuti ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-attur.

Rat in-nota tal-konvenuti konjugi Farrugia presentata fit-22 ta' Awissu 1996 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhuwiex erroneju d-daqs tas-servitu fil-kejl ta' tmienja u erbghin metri kwadri kif jinghad u jigi ndikat fiz-zewg kuntratti li ghalihom saret referenza fic-citazzjoni maghmula mill-attur.
2. Illi meta l-konvenuti konjugi Farrugia xtraw u akkwistaw il-proprjeta' taghhom permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Marzu 1996 fuq imsemmi, huma sabu id-drive in kwistjoni fizikament lesta u stabbilita mill-attur flimkien mal-konvenuti l-ohra Carmelo Borg u s-socjeta' Maltawide PropertiesLimited
3. Illi wara li l-esponenti xtraw u akkwistaw il-proprjeta' taghhom, huma applikaw lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar sabiex jizviluppaw il-proprjeta' taghhom, ssottomettew pjanti li kienu juru bl-akbar mod car u dirett illi kienu ser jithallew tmienja u erbghin metri kwadri, kif fil-fatt thalla waqt li kien qed isir l-izvilupp, u fl-ebda hin u mument ma saret ebda reazzjoni kuntrarja da parti ta' l-attur, b'mod u maniera illi thalla l-access dovut skond il-kuntratt, u cioe dak ta' 48 metri kwadri.
4. Illi l-kejl ta' 48 metri kwadri huwa wiehed korrett u li gie ripetut minn kuntratt ghall-iehor ghax dejjem hekk kienet l-intenzjoni tal-partijiet fuq iz-zewg kuntratti, u fil-fatt f'sentejn shah qatt ma tqajmet ebda oggezzjoni, anzi gie ripetut l-istess kejl fit-tieni kuntratt meta regghet giet trasferita l-proprjeta' soggetta ghas-servitu.
5. Illi fuq kollox il-pjanta annessa maz-zewg kuntratti mhix wahda maghmula professjonalment skond is-sengha u l-arti, mhi iffirmata mill-ebda arkitett, land surveyor jew kwalunkwe persuna ohra idnoea sabiex taghmel u thejji pjanta ta' dik in-natura, u ghalhekk l-esponenti jissottomettu illi l-kejl veru u reali tas-servitu' huwa dak espressament stipulat u indikat bl-aktar mod car fiz-zewg kuntratti in kwistjoni, u cioe circa 48 metru kwadru u mhux dak illi qed jigi allegat mill-attur.
6. Illi l-istess pjanta hija nulla u bla effett ghal kull fini legali, m'ghandhiex tinghata importanza u ghaldaqstant wisq anqas ghandha tinghata priorita' fuq dak li hemm miktub car u tond ghal darba darbtejn fiz-zewg kuntratti msemmija.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konjugi Farrugia.

Rat il-kontro talba tal-konvenuti Farrugia li permezz taghha filwaqt li ppremettew illi permezz ta' kuntratt pubblikat fil-11 ta' Marzu 1993 bejn Carmelo Borg u s-socjeta' Maltawide Properties Limited fl-atti tan-Nutar Joseph Scriha, kien ikkreat servitu' fuq il-propjeta' 141, Triq Ghajn Zejtuna, Santa Marija Estate, Mellieha konsistenti specifikament fid-dritt ta' access bil-vettura minn passagg fuq l-istess proprjeta' tal-kejl ta' circa 48 metri kwadri ghal go garage li kien diga jinsab kostruwit fuq il-plot 236, Santa Marija Estate, Mellieha, proprjeta' tal-attur Ronald Murphy; illi sussegwentement sar kuntratt pubbliku iehor datat 27 ta' Marzu 1995 quddiem in-Nutar Peter Carbonaro fejn il-konvenuti konjugi Farrugia xtraw u akkwistaw il-proprjeta kif suggetta ghas-servitu fuq imsemmija fl-istess kejl ta' 48 metri kwadri favur il-proprjetarju tal-garage mibni fuq il-plot 236, Santa Marija Estate, Mellieha; illi jirrizulta illi dan l-istess garage illi ghalih kien kkreat is-servitu, u li huwa allura l-iskop u l-konsiderazzjoni ta' l-istess servitu, huwa struttura llegali, la kellu (permess?) meta kien kkreat is-servitu u wisq anqas ghandu issa l-permessi relattivi ta' l-Awtoritajiet kompetenti, u ma seta' qatt gie mibni peress illi r-regolamenti specifici tal-bini ta' l-area in kwistjoni ma jippermettux illi jsir tali kostruzzjoni, u fil-fatt inhareg Enforcement Order mill-Awtorita ta' l-Ippjanar sabiex jigi demolit l-istess garage, kollox kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara illi l-garage mibni fuq il-proprjeta' ta' l-attur u li ghalih kien kkreat is-servitu permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Marzu 1993 kif fuq premess, kien struttura illegali fil-mument li gie ikkreat is-servitu u ghadu sal-lum struttura minghajr il-permessi tal-bini kif tirrikjedi il-ligi u ghaldaqstant bini llegali;
2. tiddikjara illi s-servitu ikkreat bl-istess kuntratt fuq imsemmi ghall-access ghall-istess garage huwa null u bla effett;
3. tordna r-rexissjoni ta' dik il-parti tal-kuntratti tal-11 ta'Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Scriha bejn

Carmelo Borg u Maltawide Properties Limited u tas-27 ta' Marzu 1995 bejn Maltawide Properties Limited u l-konjugi Farrugia fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro fejn hemm il-kostituzzjoni u r-riferenza ghas-servitu in kwistjoni rispettivament kif fuq premess;

4. tordna li jsiru u jigu pubblikati dawk l-atti kollha korrettorji opportuni u tinnomina nutar sabiex jircevi l-atti relattivi u kuraturi sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjes kontra l-atturi li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li l-konvenuti Maltawide Properties Limited u Carmelo Borg debitament notifikati fit-8 u fil-11 ta' Lulju 1996 rispettivament baqghu ma ppresentaw ebda nota ta'eccezzjonijiet u ghalhekk illum insabu kontumaci.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro talba tal-konvenuti konjugi Farrugia li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi t-talba rikonvenzjonali promossa mill-konvenuti hija guridikamet inammissibbli stante li ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-artikolu 396 tal-Kap 12.
2. L-inkompetenza ta' din il-Qorti ratione materiae.
3. In-nuqqas ta' interess guridiku sabiex tigi promossa azzjoni fejn qed tintalab dikjarazzjoni li struttura m'ghandhiex il-permess relattiv tal-bini.
4. Il-fatt jekk il-garage ghandux permess o meno ma jaffettwax il-validita' u l-ezistenza tas-servitu'.
5. Fil-mertu t-talbiet fil-kontro talba huma totalment infondati u addirittura frivola u vessatorja.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-atturi.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tad-29 ta' Mejju 1997 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibguta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tas-26 ta' Gunju 1997 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-6 ta' Gunju 2002 meta gie verbalizzat hekk:-
1) Illi llum l-attur iddispona mill-proprjeta' tieghu mertu tal-kawza.
2) Illi fil-kuntratt ta' bejgh imsemmi ma jissemma ebda dritt ta' passagg jew servitu tal-konjugi Farrugia.
3) Illi llum jirrizulta illi fl-estremita' ta' fuq tal-"passagg" u cioe fejn tispicca l-proprjeta' tal-konjugi Farrugia u tibda dik allegatament tal-attur, illum ittella hajt li mblokka l-acces u dana mill-attur innifsu.
4) Illi l-garage ta' l-attur li ghalieh d-dritt ta' passagg gie kostitwit llum ma ghadux jezisti billi dan jista' jintuza biss bhala store kif dejjem kien kontemplat, ghalhekk il-qorti ordnat lill-attur jindika x'inhu l-interess tieghu f'dawn il-proceduri fil-konfront tal-konvenuti Farrugia u fl-istess hin il-Qorti ordnat li dawn (cioe il-konvenuti Farrugia) jiddikjaraw jekk il-pjanta u kejl a fol 185 tal-process turix is-sitwazzjoni tal-passagg kif kien meta huma akkwistaw il-post jew wara li saru x-xogholijiet u fil-kaz ta' dawn l-ipotezi (?) ghandu jigi ngunt il-perit li hejja l-istess pjanta tal-passagg.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-14 ta' Gunju 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza wara li deheru biss l-konvenuti Farrugia u xhed Alfred Darmenia prodotti minnhom skond il-verbal precedenti. F'dik l-okkazzjoni l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum bil-fakolta lill-attur jottempera ruhu mal-ordni taghha fis-seduta precedenti sal 15 ta' Lulju 2002 permezz ta' nota fir-registru - liema nota ma saritx.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

B'kuntratt tal-11 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Scriha, Carmelo Borg biegh u ttrasferixxa s-subutile dominju temporanju tal-fond 141 Triq Ghajn Zejtuna, Santa Marija Estate, Mellieha li MaltaWide Properties Ltd versu l-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm imsemmija. Fl-istess kuntratt gie ukoll stipulat hekk: "*As an integral part of the above contract of sale between*

vendor Carmelo Borg and purchaser Maltawide Properties Limited, the purchaser is subjecting plot 141 to a survitude in favour of plot 235 owned by appearer Ronald William Murphy for himself and his successors in title such survitude consisting of the right of access by car at all times through the above described drive-in, which today exists in the side of plot 141, said drive-in being that drawn to scale on the annexed document "X" said access being to the garage underlying the property on plot 235."

Fil-paragrafu precedenti ghal dan riportat hawn fuq jinghad hekk: *"That on plot 141 now property of Maltawide Properties Limited there is a drive-in being that drawn to scale on the annexed document "X", of the area of approximately forty eight square metres (48 sq. m) bounded on the south west by a new unnamed road, on the south east by remaining part of plot 141 and north by property of John Arkell or more correct boundaries."*

B'kuntratt tas-27 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro s-socjeta' MaltaWide Properties Limited bieghet l-istess fond lill-konjugi Farrugia u fejn kien gie specifikat li l-fond kien qed jinbiegh "*tale quale*" u "*as seen*" u jkompli "*and (*as subject) *to the right of passage by vehicle to the owner of plot number twohundred and thirty five (235), further inland from the street, for the solepurpose of reaching and parking of the said vehicle in the same gara, which are of drive-way measures approximately forty eight square metres (48m2) and which driveway must at all times be be unobstructed and is better described on the area map attached to this deed and marked document "A" for registration and to all the terms and conditions prescribed in the deed of sale published by Notary Dotor Joseph Scriha on the eleventh March ninteen hundred and ninety three (11.3.93)".*

Jirrizulta li dan il-passagg kien gja format meta sar it-trasferiment bejn Borg u MaltaWide Properties Limited u li kien baqa' l-istess meta din is-socjeta' bieghet il-fond imsemmi lill-konvenuti Farrugia. Fil-fatt ix-xhud Alfred Darmenia, prodott mill-konvenut, u li kien il-persuna responsabbli ghat-thejija tal-pjanta Dok SF2 a fol 185 tal-

process qal hekk: "Meta ghamilt il-pjanta jien, dakil-passagg kien jezisti ezatt kif inhu. Infatti il-hajt li sar (sar) biex jipproteggi xi pajpijiet li kienu ghaddejjin hemm hekk." Din il-pjanta Dok SF2 mhux biss turi l-passagg ezistenti izda ukoll tindika l-kejl tieghu ta' cirka 51.15 sq. metres.

Izda l-attur qed isostni li hemm zball fil-kuntratti ta' trasferimenti imsemmija billi dan d-dritt ta' passagg ghandu jkun tal-kejl ta' 124.37 metri kwadri u mhux ta' cirka 48 metri kwadri. Dan qed jinghad billi, skond l-attur, il-pjanata li giet ezebita mal-kuntratti ta' bejgh turi dan il-kejl.

Il-pjanta ossia "sketch" imsemmija li tinsab ezebita a fol 9 tal-process saret mill-attur u Carmelo Borg flimkien, zewg persuni mhux kwalifikati fil-materja ta' kejl u pjanti. Dawn l-istess persuni indikaw lin-Nutar l-arja tal-passagg u din tnizlet minn Nutar Scriha u anke sussegwentement minn Nutar Carbonaro bhala tal-kejl ta' 48 metri kwadri cirka. Ghalkemm dawn u cioe l-attur u Borg , setghu ghamlu zball, huwa cert li tul it-trasferimenti ta' din il-proprjeta' dan il-passagg ma intmiss u dejjem baqa' l-istess. Ara f'dan ir-rigward ix-xhieda ta' Borg u dik ta' Abela, direttur tal-Maltawide Properties Limited. Ghalhekk meta dan ta' l-ahhar ittrasferixxa lill-konjugi Farrugia il-passagg kien dak originali u meta dan gie imkejjel minn Darmenia fil-kejl ta' 51.15 metri kwadri, jidher li kien jirrifletti l-intenzjoni ta' Carmelo Borg li kkostitwixxa s-servitu fuq il-proprjeta' tieghu u qatt ma setgha jkun tad-daqs imsemmi mill-attur.

Din il-Qorti ghalhkk ma tistax tilqa' t-talbiet attrici billi dak li hemm dikjarat fil-kuntratti huwa korrett sotanzjalment filwaqt li l-pjanta ezebita mal-kuntratt tal-11 ta' Marzu 1993 ma ghandhiex tigi kunsidrata ghall-fini tal-estensjoni tal-passagg izda biss ghall-forma tieghu.

Illi dan stabbilit din il-Qorti tosserva li s-servitu ta' passagg giet mahluqa specifikatament sabiex l-attur jkollu access mit-triq ghal "garage" fil-proprjeta' tieghu retroposta. Irrizulta pero' waqt il-proceduri li dan il-garage ma ghadux jezisti billi l-attur kien gie obbligat mill-awtorita' kompetenti li jghalqu ghax f'dik il-parti mill-proprjeta' tieghu, ma kellux

jkun hemm garage izda pjuttost "store". Inoltre fl-estremita' tal-passagg imsemmi, u cioe fejn dan jiltaqa mal-proprjeta' ta' l-attur, l-istess attur inalza hajt li jimblokka dan il-passagg b'mod li ma hemmx aktar access la ghal proprjeta' tieghu u lanqas ghal "*garage"* li suppost kien hemm. Fl-ahharnett jirrizulta li l-attur ittrasferixxa l-proprjeta' tieghu lil terzi permezz ta' kuntratt tas-sittax ta' Frar tas-sena elfejn u fliema kuntratt ma jsir ebda menzjoni ta' dan id-dritt ta' passagg ossia servitu favur il-proprjeta' tarsferita. Minn dan kollu jidher li l-attur illum ma ghandux aktar interess fil-mretu ta' dawn il-proceduri.

Illi dwar il-kontro talba tal-konvenuti konjugi Farrugia jigi rielavt li din saret biss kontra l-attur odjern u l-konvenuti l-ohra, li kienu l-persuni interessati bhala l-partijiet fil-kuntratti in kwistjoni, ma gew qatt notifikati. Ghalhekk din il-kontro talba ma tistax tigi milqugha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad it-talbiet attrici u l-kontro talba tal-konvenuti konjugi Farrugia u tordna li l-ispejjes tal-kawza jigu sopportati kwantu ghal dawk tat-talba principali mill-attur u dawk tal-kontro talba mill-konvenuti konjugi Farrugia.

Onor Imhallef Albert J. Magri