



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
TONIO MALLIA**

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 1523/1994/2

**Joseph Saliba f'ismu proprio kif ukoll bhala  
mandatarju tal-assenti Gina mart John Sciberras tal-  
assenti Katie mart Emanuel Ellul, tal-assenti Helen  
mart Francis Spiteri; Rosina mart Joseph Spiteri, ilkoll  
ahwa Saliba**

**Vs**

**Leonard Cutajar**

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-18 ta' Novembru, 1994, li in forza taghha, wara li ppremettew illi l-atturi huma proprjetarji assoluti tal-ispazju *ossia* passagg anness mal-fond 38, *Valletta Road, Luqa*, b'entrata indipendenti ghal fuq l-istess *Valletta Road, Luqa*.

Ippremettew illi l-konvenut b'mod abbusiv u illegali qala' u nehha il-bieb li kien hemm fl-istess passagg fuq indikat, liema bieb kien jaghti fuq *Valletta Road*.

Ippremettew illi *nonostante* li l-atturi interpellaw lill-konvenut diversi drabi sabiex dan jerga' ipoggi f'postu l-imsemmi bieb jew sostitut tieghu ta' l-istess ghamla u kwalita', dan baqa' inadempjenti.

Ippremettew illi *inoltre* bis-sahha ta' skrittura privata hawn annessa dok "X", il-konvenut, li kien jghaddi minn tali passagg, obbliga ruhu illi wara li l-Gvern jiftah it-triq li taghti fuq l-faccata tad-dar tieghu, f'Hal Luqa, u tikkonduci ghall-istess dar, hu jaghlaq il-bieb li ghandu fuq in-naha ta' wara tad-dar tieghu, li jaghti ghal fuq l-istess imsemmi passagg fuq indikat.

Ippremettew illi tali triq effettivament infethet, izda *nonostante* li l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex jaghlaq l-imsemmi bieb li jaghti ghal fuq l-istess passagg u ma jghaddix aktar minnu, dan baqa' inadempjenti.

Talbu lill-konvenut sabiex jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tikkundannah biex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din l-Qorti jerga jqiegged f'postu l-bieb li hu qala abbusivament u li kien jinsab fit-tarf tal-passagg fuq identifikat, u jaghti fuq *Valletta Road*, jew alternattivament jinstalla bieb iehor ta' l-istess ghamla u kwalita', u dan a spejjez tieghu u taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.
2. Fin-nuqqas ta' esekuzzjoni ossia installazzjoni volontarja tal-bieb *da parte* tal-konvenut, m'ghandhomx l-atturi jigu awtorizzati jinstallaw huma stess tali bieb, a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.
3. *Previa okkorrendo* dikjarazzjoni li illum infethet mill-Gvern triq li taghti fuq il-faccata tad-dar tal-konvenut, f'Hal Luqa, u tikkonduci ghall-istess dar, m'ghandhux il-konvenut jigi ikkundannat sabiex fi zmien qasir u

Kopja Informali ta' Sentenza

perentorju li jigi lilu perfiss minn din il-Qorti, jaghlaq u jimblokka permanentement a spejjes tieghu dak il-bieb li minn naha ta' wara tad-dar tieghu jaghti ghall-imsemmi passagg, u dan taht id-direzzjoni ta' periti nominandi.

4. Fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenut fit-terminu lilu hekk prefiss, m'ghandhomx l-atturi jigu awtorizzati jimblokkaw huma stess tali bieb, a spejjes tal-konvenut u taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha huwa eccepixxa illi;

1. L-bieb in kwistjoni gie maqluh fil-1978, u ghalhekk kull azzjoni hija preskritta.

2. Illi subordinatament, il-bieb in kwistjoni kien ta' proprjeta' tal-esponent, li kien liberu li jwahhlu jew inehhieh.

*Salvi* eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tat-12 ta' Frar, 1996, li in forza tieghu l-konvenut iddikjara li ma kienx qed jinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' April, 1996, li in forza taghha, peress li l-konvenut ikkontesta l-*"firma"* tieghu fuq skrittura datata 12 ta' Marzu, 1976, u fuqha l-atturi qed jibbazaw parti mit-talbiet taghhom, hatret lil *Joseph Gaffiero* bhala espert kolligrafu biex jistabilixxi jekk il-firma hijiex fil-fatt tal-konvenut;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-rapport tal-perit tekniku ipprezentat fis-7 ta' Dicembru, 2000, u minnu kkonfermat fl-udjenza tat-18 ta' Jannar, 2001;

Rat it-talba li ressaq il-konvenut biex jeskuti lill-perit tekniku;

Rat il-verbal ta' din il-Qorti tas-26 ta' April, 2002, fejn il-Qorti ordnat il-prosegwiment tal-kawza bis-smigh tal-provi fil-meritu u dana peress li l-konvenut naqas li jharrek lill-perit tekniku ghal eskussjoni tieghu;

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet "*Joseph Saliba pro et noe vs Leonard Cutajar*" (Citazzjoni numru 135/79) li gew allegati mal-atti ta' din il-kawza b'digriet tat-3 ta' Lulju, 2003, liema kawza kienet giet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-5 ta' Ottubru, 1993;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jallegaw li huma proprjetarji ta' sqaq ossija passagg biswit il-proprjeta' taghhom gewwa 38, *Valletta Road, Luqa*, liema passagg jaghti minn go *Valletta Road* ghal bieb ta' wara ta' *garage* tal-konvenut. Il-konvenut bena l-*garage* fuq l-art li huwa akkwista minghand terzi, liema art, dak iz-zmien, ma kellhiex access ghat-triq pubblika. Dan il-*garagg*, il-konvenut bnieh ezatt f'tarf il-passagg b'mod li l-passagg gie jinfed minn *Valletta Road*, jghaddi biswit id-dar tal-atturi, u jispicca f'bieb ta' wara tal-*garagg* tal-konvenut. Meta l-konvenut kellu biss dan il-*garagg* fuq l-art li hu akkwista, kien juza l-passagg biex jidhol minn wara fil-*garagg*, u

biex johrog bil-vettura mill-*garagg* kien jghaddi minn fuq art ta' terzi li kienet twassal mit-triq pubblika ghal art u l-*garagg* tieghu; ma kienx juza l-passagg bil-vettura ghax il-passagg ma kienx wiesa bizzejjed biex tghaddi karozza.

Wara li l-konvenut bena l-*garagg*, huwa applika ghal ftuh ta' triq biswit l-art tieghu, u din it-triq illum infethet u jisimha *Triq Anton Falzon*. Din it-triq hija asfaltata u miftuha ghal pubbliku u l-konvenut kompli jizviluppa l-art tieghu, b'mod li din illum zviluppa kwazi kollha b'erba' garaxxijiet zghir u tnejn kbar fuq il-faccata, u b'sitt garaxxijiet ohra fuq wara li tidhol ghalihom bi *drive-in* li taghti ghat-triq il-gdida; fuq is-sitt garaxxijiet tal-faccata tella' tlett *flats*. L-izvilupp tal-faccata tal-art tal-konvenut sar fuq tul ta' madwar mitt pied.

Ghalkemm il-konvenut inghata l-permess juza l-passagg ghall-*garagg*, huwa intrabat, b'iskrittura tat-12 ta' Marzu, 1976, a favur l-atturi, illi "*wara li l-Gvern jiftah it-triq jiena, Leonard Cutajar, inkun obligat lejk (l-attur, Joseph Saliba) li naghlaq il-bieb li jmiss ma' l-ghalqa fuq wara*". Ghalkemm issa it-triq pubblika infethet, u l-art tal-konvenut giet kollha zvilupata b'access dirett ghal fuq it-triq 'l gdida, huwa qed jirrifjuta li jaghlaq il-bieb, u, *di piu'*, dan l-ahhar nehha l-bieb li kien jaghlaq l-access ghall-isqaq minn *Valletta Road*, bir-rizultat li l-passagg gie miftuh ghall-pubbliku, haga li ghaliha l-atturi qed jaggezzjonaw.

L-atturi qed jallegaw li l-proprieta' tal-passagg jappartjeni esklussivament lilhom; ghal fuq dan il-passagg ghandhom twieqi jaghtu mill-fond taghhom, u dan l-ahhar fethu bieb mill-genb tal-fond taghhom ghal go dan il-passagg. Ghalkemm il-konvenut kien qed jikkontesta l-proprieta' tal-atturi ta' dan il-passagg, din il-Qorti, fil-kawza "*Joseph Saliba pro et noe vs Leonard Cutajar*", deciza fil-5 ta' Ottubru, 1993, kienet idderimiet din il-materja u ddecidiet b'mod konklussiv li l-atturi huma proprjetarji tal-passagg in kwistjoni li ghandu entratura ghal fuq l-istess *Valletta Road*. Dik is-sentenza issa ghaddiet in gudikat u kwindi, fil-konfront tal-konvenut, hu stabbilit li l-proprieta' ta' dak il-passagg hija tal-atturi u mhux tieghu.

F'dik l-istess sentenza jinghad, *pero'*, li l-konvenut igawdi servitu' ta' passagg bir-rigel minn fuq l-istess passagg. Dan id-dritt ta' servitu' jinsab riskontrat fil-kuntratt tas-6 ta' Dicembru, 1975, li in forza tieghu l-konvenut akkwista l-ghalqa fuq wara l-proprieta' tal-atturi, fejn jinghad b'mod car u inekwivoku illi l-ghalqa li akkwista l-konvenut kienet tgawdi d-dritt ta' passagg bir-rigel minn fuq beni ta' terzi. L-atturi ma jikkontestawx dan il-fatt, *pero'*, qed jallegaw li l-konvenut irrinunxja ghal kontinwazzjoni tal-ezercizzju tas-servitu' bl-iskrittura tat-12 ta' Marzu, 1976. Il-konvenut kien cahad li l-firma li tidher fuq dik l-iskrittura hija tieghu, *pero'*, l-espert kaligrafu mahtur mill-Qorti kkonferma li l-firma fuq l-iskrittura hija tal-konvenut.

Il-konvenut jissottometti li servitu' mahuq b'kuntratt pubbliku, kif wisq probabbli huwa l-kaz tas-servitu' tal-passagg in kwistjoni, ma jistghax jigi terminat bi ftehim fuq skrittura privata. Servitu' huwa dritt reali, u, in generali, jehtieg kuntratt pubbliku ghall-holqien u ghat-terminazzjoni tieghu, ghalkemm l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Sullivan vs Borda", deciza fis-6 ta' Dicembru, 1994, kienet osservat li ftehim biex jinbidel l-ezercizzju ta' servitu' mhux mehtieg li jirrizulta minn att pubbliku, u dan anke jekk is-servitu' jkun gie maghluq b'att pubbliku. F'dan il-kaz, *pero'*, mhux mehtieg li din il-Qorti tidhol f'dan l-istudju, ghax l-atturi f'din il-kawza mhux qed jitolbu dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tas-servitu', izda qed jitolbu l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni personali li assuma l-konvenut. Obbligazzjoni personali ma tohloq ebda dritt reali inerenti ghall-fond, *pero'*, hija enforzabbli bhal kull obbligazzjoni ohra (ara "Muscat Scerri vs Montebello", decisa mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru, 1987, u "Aquilina vs Gauci", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Jannar, 2004). Ikun gwaj kbir kieku l-Qrati kellhom jiddiskonoxxu dan il-ftehim semplicement ghax jista' ma jkollux l-elementi kollha mehtiega ghal kostituzzjoni jew terminazzjoni ta' dritt ta' servitu'; fil-fatt, kif inghad, il-Qrati taghna minn zmien irrikonoxxew il-legalita' ta' ftehim simili (ara wkoll Vol. XXVI.II.254 u Vol. XLII.I.471).

Issa, jirrizulta pruvat li l-kondizzjoni sospensiva marbuta ma' l-ftehim tat-12 ta' Marzu, 1976, avverat ruhha, ghax il-

Gvern, fil-fatt, fetah it-triq kontemplata fil-ftehim u din it-triq giet asfaltata u tinsab miftuha ghall-uzu generali tal-pubbliku, fosthom il-konvenut, li approfetta ruhhu bil-ftuh tat-triq billi zviluppja l-proprjeta' tieghu b'access liberu ghall-imsemmija triq. *Kwindi*, darba li avverat ruhha l-kundizzjoni, il-konvenut minghajr pregudizzju ghall-esistenza *o meno* tas-servitu', irid iwettaq dak li obbliga ruhhu li jaghmel fuq l-iskrittura tat-12 ta' Marzu, 1976, u *cioe'*, li jaghlaq il-bieb li mill-proprjeta' tieghu jaghti, minn wara, ghal fuq il-passagg tal-atturi.

Ghar-rigward tal-bieb li kien jaghlaq l-access ghall-passagg minn *Valletta Road*, irrizulta mid-depozizzjoni tal-konvenut stess, li darba minnhom martu sabet il-bieb maghluq u hu qabad u nehha kollox. L-atturi, wara xi ffit, regghu pogguh, izda l-konvenut ta' istruzzjonijiet biex jerga jinjala'. Il-konvenut, anke jekk igawdi minn dritt ta' servitu' ta' passagg mill- gol-passagg, ma kellu ebda dritt, jekk isib il-passagg ostakolat, li jiehu l-ligi b'idejh u jaqbad u jnehhi l-bieb, li jirrizulta kien ilu zmien mhux hazin fil-post li kien. Persuna li thoss ruhha ostakolata jew mfixkla fl-ezercizzju' ta' xi dritt, trid tagixxi gudizzjarjament ghar-rimedju opportun, u jekk tagixxi tempestivament tista' wkoll tapprofitta ruhha billi taghmel uzu mid-diversi azzjonijiet possessorji li l-ligi tipprovdi appositivament bhala protezzjoni kontra kull tfixkil li fizikament isir ta' xi dritt gawdut minn dik il-persuna; zgur, *pero'*, li minn jippretendi li hu titolar ta' xi dritt ma jistax jagixxi unilateralment u jiehu l-ligi b'idejh.

F'dan il-kaz jirrizulta, bhala fatt, li l-bieb in kwistjoni kien ghamel zmien twil fil-pozizzjoni li kien jinsab, u kien iservi biex jaghlaq l-access ghall-pubbliku ghall-passagg privat tal-atturi; il-fatt li l-konvenut jista' ghad ghandu dritt ta' servitu' mill-istess passagg, ma jintitolahx inehhi l-bieb li jaghti ghall-istess passagg u jhallieh miftuh, berah ghall-kulhadd. L-agir tal-konvenut kien, ghalhekk, wiehed illegali u abuziv, u l-atturi ghandhom dritt ghar-rimedju minnhom mitlub.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premissi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa t-

## Kopja Informali ta' Sentenza

talbiet kollha attrici kif dedotti, u ghal dan il-fini tipprefiggi fuq il-konvenut terminu perentorju ta' xahar millum biex jaghmel ix-xoghol indikat fit-talbiet attrici liema xoghol ghandu jsir taht is-supervizzjoni tas-*Sur Vincent Ciliberti*, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop; f'kaz li l-konvenut jonqos li jottempera ruha ma din l-ordni fiz-zmien hawn lilu moghti, l-atturi huma minn issa awtorizzati jaghmlu x-xoghol kollu indikat huwa stess a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominat.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-perit nominat ghal esekuzzjoni ta' din is-sentenza, ghandhom jithallsu mill-konvenut.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----