MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 174/1991/1

Carmelo Calleja, Giuseppi Calleja, u Maria mart Nazzareno Caruana, lkoll bhala eredi tal-mejjet Paolo Calleja; u l-istess Nazzareno Caruana, bhala kap tal-kommunjoni tal-akkwisti, u bhala amministratur tal-beni parafernali tal-istess Maria Caruana

v.

Philip Grima

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prim’ Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi b’kuntratt datat 26 ta’ April 1967, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, il-konvenut xtara minghand missier l-atturi, Carmelo Calleja, Giuseppi Calleja, u Maria Caruana, tlett gonot raba appena deskritti fl-istess kuntratt, kontigwi ghal xulxin, imsejjhin tal-Isqajjaq, jew ta’ Garnaw, kontrada ta’ Wied Burdnara, fil-limiti ta’ Hal-Tarxien, inkluzi fl-istess bejgh kamra rurali, li tinsab fil-qatgha raba markata bl-ittra B fil-pjanta annessa mal-kuntratt; illi l-istess konvenut obbliga ruhhu, li fl-eventwalità li huwa jitlob il-pussess tal-istess kamra rurali minghand missier l-atturi, huwa obbliga ruhhu specifikatament li jibni kamra rurali simili ghall-wahda esistenti fuq gonta raba ohra fuq it-tramuntana, liema kamra kellha tinbena a spejjez tieghu; illi l-konvenut permezz ta’ rikors datat 19 ta’ Ottubru 1990 (liema rikors gie del resto michud mill-Qorti f’Dicembru 1990), il-konvenut ittenta jizgombra lill-attur Carmelo Calleja mill-kamra rurali premessa, u dan bla ma l-istess konvenut osserva l-obbligi minnu assunti ai termini tal-kuntratt pre-citat, u cioè li jibni kamra rurali simili kif già premess; illi in vista ta’ tali talba da parte tal-konvenut, biex jirriprendi l-pussess tal-kamra rurali specifikata, l-atturi bhala eredi tal-mejjet Paolo Calleja, u qua successuri fid-drittijiet tieghu, interpellaw lill-konvenut permezz ta’ ittra legali datata 11 ta’ Jannar 1991, u ittra ufficjali sabiex il-konvenut jadempixxi l-obbligi minnu assunti fil-kuntratt precitat u jibni kamra rurali simili ghal dik esistenti fuq gonta raba fit-tramuntana, izda l-konvenut baqa’ inadempjenti; talbu ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex, prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-konvenut obbliga ruhu li jibni kamra rurali simili ghal dik esistenti u specifikata fil-kuntratt tas-26 ta’ April 1967, fuq gonta raba fuq it-tramuntana tar-raba deskritta fl-istess kuntratt premess, u li ghalhekk il-konvenut huwa illum obbligat li jibni l-istess kamra rurali, anke wara t-talba tieghu biex jirriprendi l-pussess tal-istess kamra rurali: (1) tikkundanna lill-konvenut sabiex f’terminu qasir u perentorju lilu prefiss ghal tali skop, huwa jibni skond l-arti u s-sengha u occorrendo taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi, kamra rurali simili ghal dik già esistenti fuq gonta raba fit-

tamuntana fl-inhawi deskritti fil-kuntratt relattiv tas-26 ta' April 1967, kif di più l-istess konvenut obbliga ruhhu li jaghmel a spejjez tieghu ai termini tal-istess kuntratt u l-obbligazzjoni minnu hemm specifikata; (2) fin-nuqqas da parti tal-konvenut li jaghmel dak mitlub minnu skond l-ewwel talba ta' din ic-citazzjoni, f'terminu prefiss, ghaliex l-atturi m'ghandhomx a spejjez tal-konvenut, jigu awtorizzati sabiex jibnu huma l-istess kamra rurali simili ghal dik esistenti, occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, bil-mod deskritt fl-istess kuntratt, kollox a spejjez tal-istess konvenut; bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali u tal-ittra ufficjali u b'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri kompetenti lill-atturi kontra l-konvenut, ingunt personalment ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi, guramentata mill-attur Carmelo Calleja, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi biha eccepixxa:

Illi fl-ewwel lok id-dritt ta' uzu kontemplat fil-kuntratt tas-26 ta' April, 1967 huwa bhal kwalsiasi dritt ta' uzu iehor wiehed personali u miet mal-mewt tal-persuna li kienet tgawdieh u ghalhekk l-eredi tad-decujus, l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt kif qed jippretendu kontra l-konvenut;
Illi fi kwasiasi kaz anke kieku qabel ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom bhala werrieta tal-persuni ma' minn ikkuntratta l-konvenut u li d-dritt taghhom [li qed] jirreklamaw gie debitament denunzjat;

Fl-ahhar lok in adempjenza tal-istess atturi li kkonsenjawlu l-kamra rurali kif stipulat fil-fuq imsemmi kuntratt (*sic*);

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Marzu, 1994 illi permezz taghha l-Prim' Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk:

"… tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' it-talbiet tal-atturi. Tordna li l-kamra li l-konvenut obbliga ruhu li jibni skond il-kuntratt tas-26 ta' April 1967 tigi minnu kostruwita fi zmien tlett xhur millum u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jibnuha a spejjes tieghu. F'kull eventwalità l-bini ghandu jsir taht id-direzzjoni u skond l-istruzzjonijiet tal-A.I.C. René Buttigieg li qed jigi nominat ghal dan il-fini u li ghandu jagixxi u jidderiegi skond it-termini precizi tal-kuntratt fuq imsemmi fir-rigward tad-daqs, lokalità u fatturi ohra.

"Jibqghu rizervati favur il-konvenut id-drittijiet ta' azzjoni fuq indikati *si et quatenus*. L-ispejjes jithallsu mill-konvenut";

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"Il-fatti tal-kawza huma semplici:

"1. B'kuntratt tas-26 ta' April 1967 in atti Nutar George Cassar il-konvenut xtara minghand <u>missier</u> l-atturi tlett gonot raba msemmija fil-kuntratt u fih deskritti. Fil-bejgh giet inkluza '<u>kamra rurali</u>' indikata fil-pjanta annessa mal-kuntratt;

"2. Il-kuntratt jistuipula hekk dwar din il-kamra:

'Rigward il-kamra rurali fuq imsemmija, il-kompratur Philip Grima (il-konvenut) qieghed jikkoncedi lill-venditur Paolo Calleja (l-awtur tal-atturi) il-fakoltà li jibqa' juzaha biex jahzen l-ucuh tar-raba però fi kwalunkwe zmien izomm id-dritt li jwaqqfu minn din it-tolleranza ta' uzu. F'dan il-kaz Philip Grima jintrabat li jibni kamra ohra simili fuq il-posta [*recte*: gonta] raba fin-naha ta' Tramuntana u dan f'lokal li jkun konvenjenti ghat-tnejn u miftiehem bejniethom u dan a spejjes tal-istess Grima.'

"3. Il-konvenut wara proceduri gudizzjarji irripristina l-pussess tar-raba mhux akkwistat, intima lill-atturi li kien qed iwaqqafhom mill-uzu tal-kamra rurali ezistenti fit-termini tal-istess kuntratt u qed jirrifjuta illi jibnilhom kamra

alternattiva kif obbliga ruhu li jaghmel fil-post prestabbilit kif konkordat u a spejjes tieghu;

"4. Il-konvenut qed jirrifjuta li jaghmel dan ghax qed jikkontendi li d-dritt tal-uzu akkordat fil-kuntratt imsemmi hu bhal kwalsiasi dritt ta' uzu iehor wiehed personali u 'miet mal-mewt tal-persuna li kienet tgawdieh' u cioè mal-mewt ta' Paolo Calleja - missier u awtur tal-atturi. L-atturi jikkontendu illi l-kuntratt ma' missierhom 'mhux qed jitkellmu fuq dritt ta' uzu imsemmi fl-eccezzjonijiet tal-konvenut u kontemplat fl-Artikolu 390 tal-Kap. 16'. Isostnu li l-ftehim kien wiehed *sui generis* u 'l-bini mill-gdid taghha jirrizulta mill-Att ta' Divizjoni <u>tal-20 ta' Awissu 1920</u> fejn jirrizulta li l-istess kamra rurali kienet <u>suggetta ghal servitù ta' uzu mill-ghelieqi adjacenti</u> kif ukoll jezistu bejn l-istess ghelieqi diversi servitujiet ohra.'

"Il-vertenza bejn il-kontendenti posta f'dawn it-termini limitati tirrizolvi ruhha f'interpretazzjoni taz-zewg kuntratti - dak tal-akkwist mill-konvenut u dak ta' divizjoni ta' proprietà komuni li bis-sahha tieghu l-awtur tal-atturi akkwista r-raba sussegwentement mibjugh lill-konvenut. Il-Qorti minn ezami ta' dawn il-kuntatti w l-ligi in materja waslet ghall-konvinciment illi ghandha tipprevali t-tezi tal-atturi, bir-rizerva importanti li 'l quddiem tindika. Dan, fost ohrajn, ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:

"1. Il-kuntratt ta' divizjoni tal-20 ta' Awissu 1920 li kien jorbot lill-kontraenti, fosthom in-nanna tal-atturi, omm missierhom Pawlu, u s-successuri taghhom fit-titolu, fosthom allura l-atturi u finalment il-konvenut, jistipula b'mod car li l-kamra rurali *de qua* kellha <u>isservi</u> ghall-uzu tal-fondi kollha in divizjoni. Dak l-att ta' divizjoni sar biex jigi diviz f'zewg porzjonijiet bejn Giuseppi Farrugia u l-eredi ta' Giuseppe Calleja, l-armla tieghu Carmela u l-hames uliedhom, fosthom Paolo, missier l-atturi. Giuseppe Farrugia allura assenja porzjoni ta' dan it-territorju skond pjan ta' divizjoni preparat mill-Perit Vassallo, lill-ulied ta' Giuseppi u Carmela Calleja, u lill-istess Carmela Calleja. Din il-proprietà li baqghet indiviza bejniethom kienet tgawdi diversi servitujiet ta' passagg fuq il-porzjoni l-ohra li giet assenjata lill-istess Giuseppe

Farrugia. Il-kuntratt ikompli jghid *di sua volta* din il-porzjoni giet '*Soggetta alla servitù di attingere acqua dalla conserva esistente nella stessa e col diritto di uso della stanza rurale e del bovile esistente nell'altra porzione*.'

"Minn naha taghhom l-armla ta' Giuseppe Calleja u uliedhom assenjaw lill-istess Giuseppe Farrugia l-porzjoni l-ohra, anke f'dan il-kaz din il-porzjoni soggetta ghal diversi servitujiet fuq il-porzjoni l-ohra imma wkoll kellha tgawdi servitujiet fuq dik il-proprietà li giet assenjata lill-awturi tal-atturi fosthom dik tal-uzu tal-kamra rurali fuq imsemmija. Il-kuntratt ighid testwalment: '*verso la quale quest'ultima porzione* (dik assenjata lill-awturi tal-atturi) *rimane soggetta all'uzo della stanza rurale e del bovile esistente nella stessa ed alla servitù attiva e passiva del passaggio e destre* [*recte*: *pedestre*] *ed equestre su detta porzione*.'

"2. Ma jistax allura ikun hemm wisq dubbju illi b'dan il-kuntratt ta' divizjoni giet krejata servitù predjali fuq din il-kamra rurali a favur tar-raba illi gie assenjat lil Giuseppe Farrugia w is-successuri tieghu fit-titolu b'mod illi l-kondividenti riedu w iddisponew li tali kamra kellha tkun a disposizzjoni kemm tar-raba li mess lill-awturi tal-atturi kif ukoll tar-raba li mess lil Giuseppe Farrugia u ohrajn. Is-servitù hi definita fl-Art. 400 tal-Kodici Civili bhala 'jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq il-fond ta' haddiehor sabiex isir uzu minn dak il-fond ta' haddiehor,' Fil-kaz in ezami l-fond tal-awturi tal-atturi kien il-fond servjenti waqt li r-raba ta' Farrugia kien il-fond dominanti.

"3. Din is-sitwazzjoni hi fondamentali ghall-interpretazzjoni tal-klawsola fil-kuntratt ta' akkwist mill-konvenut li tittratta dwar l-uzu tal-kamra *de quo*. Dan ghaliex tispjega illi waqt li Paolo Calleja seta' jiddisponi - kif ghamel - mill-proprietà tieghu favur il-konvenut, hu ma setghax b'dan il-mod jippregudika d-dritt ta' servitù li kellhom terzi ghall-uzu ta' din il-kamra rurali. Dan apparti l-interess li seta' kellu hu li jkompli jgawdi din il-kamra *vita durante*. Kien ghalhekk jinkombi fuqu d-dover li jassigura li dan id-dritt ta' servitù ma jintilifx.

"4. L-atturi stess jissottomettu illi l-klawsola fil-kuntratt ma tipprospettax id-dritt ta' uzu personali skond id-dispost tal-Artikolu 389 tal-Kap. 16 in kwantu jaqblu li skond dan l-Artikolu u dak sussegwenti 'd-dritt ta' uzu jispicca biss bil-mewt tal-persuna li favoriha gie trasferiet id-dritt ta' uzu'. Eskluz dan l-element ta' 'uzu' personali, gie stabbilit illi d-dritt ta' uzu fuq intiz bhala servizz ghal fond u mhux ghal persuna, tibqa' biss possibbili interpretazzjoni wahda tal-klawzola taht ezami. Dik cioè illi riedet tigi assigurata l-kontinwità tal-ezistenza tas-servitù favur il-fond dominanti u li l-kamra tibqa' tigi wzata ghall-iskop originali dikjarat fuq il-kuntratt mill-istess Paolo Calleja 'biex jahzen l-ucuh tar-raba. F'dan il-kontest tali interpretazzjoni tkun konformi wkoll mad-dispost tas-subinciz 2 tal-Artikolu 474 li jiddisponi li s-sid tal-fond servjenti 'jista' joffri lis-sid tal-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha', jekk l-esercizzju tas-servitù kif originarjament stabbilit <u>jsir</u> ta' xkiel akbar. Kien ghalhekk illi l-konvenut filwaqt li rrizerva ghalih id-dritt li jwaqqaf lill-awtur tal-atturi 'din it-tolleranza ta' uzu', obbliga ruhu li <u>jibni kamra ohra simili</u> f'lokal miftiehem u a spejjes tieghu.

"5. Tigi notata l-kostruzzjoni grammatika tal-klawsola in ezami. Jidher li fil-waqt li l-uzu tal-kamra ezistenti hu kwalifikat bhala 'tolleranza' mhux l-istess jista' jinghad ghall-kamra alternattiva li l-konvenut kellu jibni jekk iwaqqaf lill-awtur tal-atturi milli juzaha. F'din l-eventwalità infatti 'Philip Grima jintrabat li jibni kamra ohra simili …' imma fir-rigward ta' din il-kamra <u>ma jidhirx li l-konvenut impona xi restrizzjoni dwar l-uzu taghha</u>. Dan ma jfissirx li kien hemm xi kuntratt *sui generis* illi jghati xi drittijiet in perpetwità bla limitu fuq il-kamra gdida li hu pacifiku <u>li ser tinbena fuq proprietà tal-konvenut, u konsegwentement tibqa' tippartjeni lilu</u>. Il-limitazzjonijiet dwar l-uzu ta' din il-kamra gdida mill-atturi jemanu mill-ligi u huma definiti bil-modalitajiet kif ghandhom jigu ezercitati servitujiet predjali krejati mill-bniedem u mill-mod kif u meta l-ligi trid li dawn jispiccaw. Il-Qorti ghalhekk ma hijiex qed tiddetermina dan l-aspett tal-vertenza in kwantu ma tirrizultalha l-ebda eccezzjoni fis-sens li s-servitù ghandha titqies li giet estinta ghall-ragunijiet validi fil-ligi. Jehtigielha allura

tiddeciedi billi tippremetti stat ta' fatt illi ghadhom jikkonkorru cirkostanzi li jiggustifikaw l-ezistenza tas-servitù predjali krejata bil-kuntratt ta' divizjoni tal-1920. Altrimenti jekk dan mhux il-kaz qed jigu rizervati lill-konvenut kull dritt ta' azzjoni lilu spettanti fid-dawl tal-premess. Finalment fir-rigward tal-eccezzjoni li l-atturi jriedu jipprovaw illi huma l-eredi ta' Paolo Calleja, il-Qorti hi sodisfatta mill-provi dokumentarja u mhix xhieda prodotti li hekk hu."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi revokata s-sentenza appellata u illi wara illi jigu michuda t-talbiet tal-atturi jintlaqghu l-eccezzjonijiet tal-konvenut bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut (*sic*);

Rat ir-risposta ta' l-appell u l-appell incidentali ta' l-atturi illi bihom, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu hekk:

"… li l-appell principali tal-appellanti jigi rigettat bl-ispejjez kontra tieghu b'dan ghalhekk li tigi ikkonfermata is-sentenza appellata fejn laqghet it-talbiet attrici u cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, b'dana però li s-sentenza appellata tigi riformata fis-sens li l-kamra rurali l-gdida li huwa obbligat li jibni l-konvenut tigi mibnija fuq l-art ta' l-atturi fuq il-gonta raba taghhom fin-naha tat-Tramuntana u ssir proprietà tal-atturi kollox kif specifikat fil-kuntratt tas-26 ta' April 1967 bl-ispejjez kontra l-konvenut appellant";

Rat ir-replika tal-konvenut illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottometta illi l-appell incidentali ta' l-atturi ghandu jigi michud;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenut kontra s-sentenza appellata, fi kliem ir-rikors ta' appell, huma s-segwenti:

"1. li l-ewwel Onorabbli Qorti interpretat hazin il-kuntratt ta' vendita meta waslet ghall-konkluzjoni li l-kliem uzati fl-istess kuntratt kienu jikkostitwixxu servitù predjali favur il-venditur u mhux dritt personali favur tieghu li kien jispicca bil-mewt tieghu;

"2. se mai jekk jezisti servitù predjali u l-kamra in kwistjoni hija forma ta' servitù predjali allura kien kompitu tal-atturi li jippruvaw il-pussess u l-proprjetà tal-art favur liema dik is-servitù tezisti."

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut mhux preciz meta, fl-ewwel aggravju tieghu, jghid illi l-ewwel Qorti "… interpretat hazin il-kuntratt ta' vendita meta waslet ghall-konkluzjoni li l-kliem uzati fl-istess kuntratt kienu jikkostitwixxu servitù predjali favur il-venditur u mhux dritt personali favur tieghu li kien jispicca bil-mewt tieghu". Dana ghaliex, kif jirrizulta mill-bran tas-sentenza appellata illi sejjer jigi citat, dak illi qalet l-ewwel Qorti huwa illi s-servitù predjali giet kostitwita permezz tal-kuntratt ta' divizjoni msemmi fl-istess bran u illi l-klawzola in ezami fil-kuntratt ta' vendita in kwistjoni saret sabiex tigi <u>konservata</u> din is-servitù. L-imsemmi bran tas-sentenza appellata huwa s-segwenti:

"2. Ma jistax allura jkun hemm wisq dubbju illi <u>b'dan il-kuntratt ta' divizjoni[1] giet krejata servitù predjali fuq din il-kamra</u> rurali favur tar-raba illi gie assenjat lil Giuseppe Farrugia w is-successuri tieghu fit-titolu … Fil-kaz in ezami l-fond tal-awturi tal-atturi kien il-fond servjenti waqt li r-raba ta' Farrugia kien il-fond dominanti.

"3. Din is-sitwazzjoni hi fondamentali ghall-interpretazzjoni tal-klawsola fil-kuntratt ta' akkwist mill-konvenut li tittratta dwar l-uzu tal-kamra *de quo*. Dan ghaliex tispjega illi waqt li Paolo Calleja seta' jiddisponi - kif ghamel - mill-proprietà tieghu favur il-konvenut, hu ma setghax b'dan il-mod jippregudika d-dritt ta' servitù li

---

[1] tat-22 ta' Ottubru, 1921- u mhux ta' l-20 ta' Awissu, 1920, kif indikat aktar qabel fis-sentenza - Dok. RP2, fol. 45 sa 72

kellhom terzi ghall-uzu ta’ din il-kamra rurali. … Kien ghalhekk jinkombi fuqu d-dover li jassigura li dan id-dritt ta’ servitù ma jintilifx.

“4. … gie stabbilit illi d-dritt ta’ uzu fuq intiz bhala servizz ghal fond u mhux ghal persuna, tibqa’ biss possibbili interpretazzjoni wahda tal-klawzola taht ezami. Dik cioè illi riedet tigi assigurata l-kontinwità tal-ezistenza tas-servitù favur il-fond dominanti …” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Ghalhekk, dina l-Qorti sejra tikkonsidra l-ewwel (1) aggravju ta’ l-appellant bhala ammontanti ghal sottomssjoni illi l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni zbaljata illi permezz tal-klawsola in ezami fil-kuntratt ta’ vendita gie krejat dritt personali favur il-venditur, liema dritt spicca mal-mewt tieghu jew, fi kliem iehor, illi l-ewwel Qorti kellha tilqa’ u mhux tirrespingi l-ewwel (1) eccezzjoni tal-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi ghandu jinghad, qabel xejn, illi dak illi jinghad fil-partijiet enumerati minn wiehed (1) sa hamsa (5) f’pagini tmienja (8) sa tlettax (13) tas-sentenza appellata huwa vizzjat - u, konsegwentement, sejjer jigi skartat minn dina l-Qorti - minn konstatazzjoni zbaljata ta’ fatt ta’ importanza madornali, ghaliex fuq dan il-fatt, tista’ tghid, huma dipendenti l-konkluzjonijiet kollha raggjunti fis-sentenza appellata. Fil-fehma ta’ l-ewwel Qorti, ir-raba illi nbiegh lill-konvenut minn Paolo Calleja, l-awtur ta’ l-atturi, u illi fih hemm il-kamra rurali in kwistjoni, ipprevjena lill-istess awtur ta’ l-atturi permezz tal-kuntratt ta’ divizjoni ta’ l-ghoxrin ta’ Awissu, 1920 (*recte*: tat-22 ta’ Ottubru, 1921). Dan mhux korrett. Infatti, permezz ta’ l-imsemmi kuntratt il-porzjoni assenjata indivizament lill-imsemmi Paolo Calleja, lil hutu u lil ommhom Carmela Calleja ma kienitx tinkludi l-kamra rurali in kwistjoni. Din il-kamra kienet kompriza fil-porzjoni l-ohra illi giet assenjata lil Giuseppe Farrugia. Fil-fehma ta’ dina l-Qorti, l-ewwel Qorti giet indotta f’dan l-izball b’rizultat tan-nuqqas ta’ l-atturi illi jesibixxu kuntratt iehor ta’ divizjoni, dak pubblikat min-

Nutar Enrico Saydon fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru, 1923 - kuntratt illi dina l-Qorti ordnat illi jigi esibit u kopja tieghu giet effettivament esibita kemm mill-konvenut (fol. 220-230, b'dan illi r-4 pagina tal-kuntratt ma gietx enumerata) u kemm mill-atturi (fol. 233-244). Dan in-nuqqas ta' l-atturi kien wiehed gravi ghaliex fil-kuntratt ta' vendita in kwistjoni jinghad illi l-gonta raba illi fiha hemm il-kamra rurali in kwistjoni ippervjeniet lil Carmela Calleja, omm u awtrici tal-venditur, l-imsemmi Paolo Calleja, bil-mod segwenti:
"Il-bictejn raba markati bl-ittra 'B' [fejn tinsab il-kamra rurali] u 'C' fl-annessa pjanta, originarjament kienu messew bix-xorti lil Carmela mart [*recte*: armla ta'] Joseph Calleja, u mbaghad mart Joseph Agius fid-divizjoni li saret fl-atti tan-Nutar Enrico Saydon tat-28 ta' Novembru, 1923."

Permezz ta' dan l-ahhar imsemmi kuntratt saret id-divizjoni ta' l-assi ereditarji ta' l-imsemmi Giuseppe Farrugia, u lill-imsemmija Carmela Calleja giet assenjata it-tieni (2) porzjoni illi kienet tikkomprendi r-raba illi fl-imsemmi kuntratt ta' divizjoni tat-22 ta' Ottubru, 1921 giet assenjata lill-istess Giuseppe Farrugia. Ma ghandu jkun hemm ebda dubbju illi f'dan l-ahhar imsemmi raba hemm il-kamra rurali in kwistjoni ghaliex fil-kuntratt ta' divizjoni tat-28 ta' Novembru, 1923 il-porzjoni assenjata lil Carmela Calleja giet deskritta hekk:
"La seconda Porzione comprende la porzione 'ta' Skajak' colorita in verde e indicata colle lettere B e C nella pianta, consistente in due lenze <u>con camera rurale</u> e bovile vicino, soggetti all'uso in comune verso tutte le altre porzioni dell'intero fondo 'ta' Skajak' …" (sottlinear ta' dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi, dan premess, jehtieg illi dina l-Qorti tindaga dwar in-natura legali tad-dritt krejat favur il-venditur Paolo Calleja permezz tal-klawsola in kontestazzjoni fil-kuntratt ta' vendita tas-26 ta' April, 1967 (Dok. A, fol. 14-17) illi, ghall-fini ta' pratticità, qed tigi hawn riprodotta:

"Rigward il-kamra rurali fuq imsemmija il-kompratur Philip Grima qieghed jikkoncedi lil venditur Paolo Calleja l-fakoltà li jibqa' juzaha biex jahzen l-ucuh tar-raba, però fi kwalunkwe zmien izomm id-dritt li jwaqqfu minn din it-tolleranza ta' usu. F'dan il-kas Philip Grima jintrabat li jibni kamra ohra simili fuq il-gonta raba fin-naha ta' tramuntana u dan f'lokal li jkun konvenjenti ghat-tnejn u miftiehem bejniethom, u dan a spejjes tal-istess Grima."

Fil-fehma ta' dina l-Qorti, fil-mument illi gie pubblikat l-imsemmi kuntratt ta' vendita dokument A, *vis-à-vis* Paolo Calleja, il-kamra rurali in kwistjoni ma kienet soggetta ghal ebda servitù predjali. Dana peress illi anke kieku kellu jigi konsidrat illi permezz ta' l-imsemmi kuntratt ta' divizjoni tat-22 ta' Ottubru, 1921 il-porzjoni assenjata lil Giuseppe Farrugia - illi fiha, kif già inghad, tinsab il-kamra rurali in kwistjoni - giet soggetta ghal servitù favur il-porzjoni l-ohra in divizjoni li giet assenjata *pro indiviso* lil Carmela Calleja u lil uliedha, fosthom l-istess Paolo Calleja, din is-servitù spiccat *ai termini* ta' dak illi jiddisponi l-Artikolu 480(1) tal-Kodici Civili, meta, in segwitu ghall-kuntratt ta' divizjoni l-iehor, dak tat-23 ta' Novembru, 1923, illi permezz tieghu l-parti tal-porzjoni illi fiha tinsab il-kamra rurali in kwistjoni giet assenjata lill-imsemmjija Carmela Calleja, Paolo Calleja wiret b'titolu ta' legat l-istess porzjoni, kif jirrizulta mis-segwenti silta tal-kuntratt ta' vendita dokument A:
"Carmela, armla minn Giuseppe Calleja u mbaghad armla minn Giuseppe Agius mietet fil-hamsa u ghoxrin ta' April, elf disa' mija disa' u hamsin (25.4.1959). In forza tat-testment taghha maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tal-ewwel ta'April, elf disa' mija sebgha u hamsin (1.4.1957), Carmela Agius halliet b'titolu ta' legat lil binha l-komparenti Paolo Calleja ir-raba 'Tal-Isqajjaq' lilha appartenti u <u>lilha provenjenti mill-kuntratt ta' divizjoni fuq imsemmi</u> [tat-28 ta' Novembru, 1923]" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

L-artikolu 480(1) tal-Kodici Civili jiddisponi hekk:
"Servitù tispicca meta tinghaqad f'persuna wahda l-proprjetà tal-fond dominanti u dik tal-fond servjenti."

Is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 480 mhux applikabbli ghall-kas in ezami peress illi, apparti konsiderazzjonijiet ohra, l-fuzjoni f'persuna wahda taz-zewg fondi avverat ruhha mhux permez ta' kuntratt izda bis-sahha ta' successjoni ereditarja;

Ikkunsidrat:

Illi, dan stabbilit, il-klawsola in kontestazzjoni ghandha tigi interpretata fid-dawl biss tad-dicitura taghha. Fil-fehma ta' dina l-Qorti l-istess dicitura - senjatament il-kliem "… l-fakoltà li jibqa' juzaha biex jahzen l-ucuh tar-raba" (sottolinear ta' dina l-Qorti) u "… tolleranza ta' usu" - turi bic-car illi permezz ta' din il-klawsola gie krejat favur il-venditur dak id-dritt ta' uzu kontemplat mill-artikolu 390 tal-Kodici Civili;

Mhux kontestat bejn il-kontendenti illi l-venditur Paolo Calleja, l-awtur ta' l-atturi, miet qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna. Mal-mewt tieghu, kif tajjeb eccepixxa l-konvenut, id-dritt ta' uzu imsemmi fil-paragrafu ta' qabel dan spicca (Artikoli 378(a) u 389 tal-Kodici Civili);

Ghalhekk l-ewwel (1) aggravju tal-konvenut appellant huwa fondat u, per konsegwenza, is-sentenza appellata sejra tigi revokata u t-talbiet ta' l-atturi sejrin jigu michuda;

Ikkunsidrat:

La darba l-ewwel (1) aggravju tal-konvenut huwa fondat ma hemmx il-htiega illi jigi trattat it-tieni (2) aggravju;

Ikkunsidrat:

Illi la darba sejrin jigu michuda t-talbiet attrici l-appell incidentali ta' l-atturi ma jistax jintlaqa';

Ghal dawn il-motivi:

Tilqa' l-appell tal-konvenut billi tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-ewwel (1) eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talbiet attrici;

Tichad l-appell incidentali ta’ l-atturi;

Tordna illi l-ispejjes kollha tal-kawza, kemm ta’ l-ewwel istanza u kemm dawk illi jirrigwardaw l-appell principali tal-konvenut u l-appell incidentali ta’ l-atturi, jigu sopportati mill-atturi appellati.

< Sentenza Finali >

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