MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1273/2003

SMW Cortis Limited

vs

Lewis Press Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-cittazzjoni** li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet illi:

Peress li s-socjeta' attrici hija propjetarja tal-fond maghruf bhala ''Cassar Yard'', fi Triq Tarxien Gudja, konsistenti f'showroom'' , ufficini fuq l-istess showroom, kif ukoll il-

bitha li minnha hemm access ghall-imsemmija ‘’showroom’’ , garaxxijiet u ufficini ndikati mberfla bl-ahmar fuq il-pjanti hawn annessi (Dokumenti A u B) akkwistati b’kuntratt datat 10 ta’ Jannar 1995 fl-atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza (Dokument C);

Peress illi parti mill-bitha msemmija tal-kejl ta’ 1,408 mk cirka (elf erba’ mija u tmin metri kwadri) indikata mberfla bil-blu fuq l-istess pjanti (Dokument A u B) hija suggett ghas-servitu ta’ passagg bir-rigel u b’kull tip ta’ makkinarju favur il-garaxxijiet indikati bin-numri wiehed (1) sa tnax (12) fuq il-pjanta Dokument A, favur il-garaxx ta’ certu Victor Zammit u favur il-propjeta’ tas-socjeta’ konvenuta Lewis Press Limited.

Peress illi inoltre, l-istess bitha hija suggetta ghas-servitu ‘’non aedificandi’’ favur il-propjeta’ ta’ l-istess socjeta’ konvenuta Lewis Press Limited.

Peress illi s-socjeta’ attrici tixtieq tizviluppa il-propjeta’ fuq deskritta inkluza ix-showroom, l-ufficini u l-garaxxijiet, kif ukoll is-sottoswol tal-propjeta’ kollha li tappartjeni lilha.

Peress illi s-socjeta’ attrici ottjeniet il-permess PA 3901/98 minghand l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, sabiex tesegwixxi l-izvilupp tal-propjeta’ taghha msemmija (Dokument D);

Peress illi s-socjeta’ konvenuta oggezzjonat ghal dan l-izvilupp u zammet lis-socjeta’ attrici milli tkompli x-xoghol permezz ta’ mandat ta’ inibizzjoni 3057/99 (Dokument E):

Peress illi s-socjeta’ attrici fasslet pjan ta’ xoghol f’fazijiet sabiex ma tfixxkilx kemm jista’ jkun lis-socjeta’ konvenuta fit-tgawdija tal-propjeta’ u d-drittijet taghha, u offriet ukoll li tasal f’arrangamenti dwar kif isir ix-xoghol, pero’ s-socjeta’ konvenuta baqghet toggezzjona.

Peress illi s-socjeta’ attrici ghandha dritt tgawdi u tizviluppa l-propjeta’ taghha.

Peress illi s-socjeta’ konvenuta ghandha tgawdi s-servituijiet favur taghha b’mod li ma tfixxkilx ix-xogholijiet,

tiswijiet u miljoramenti li s-socjeta' attrici tixtieq taghmel fil-propjeta' taghha, u in generali bla ma tfixkel bla bzonn it-tgawdija da parti tas-socjeta' attrici bl-aktar mod wiesa u estensiv possibli tal-propjeta' taghha.

Peress illi inoltre bl-agir abbuziv u ingustifikat tas-socjeta' konvenuta is-socjeta' attrici soffriet u ghadha qed issoffri danni.

Tghid ghalhekk l-istess socjeta' konvenuta ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta' attrici ghandha dritt tizviluppa il-propjeta' taghha, inkluz is-sottoswol tal-propjeta' taghha, kif fuq inghad.

2. konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' konvenuta ma ghandhiex jedd tostakola lis-socjeta' attrici fl-esekuzzjoni tax-xogholijiet imsemmija:

3. tordna lill-istess socjeta' konvenuta biex ma tfixkilx lis-socjeta' attrici fl-izvilupp imsemmi:

4. fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex taghmel ix-xogholijiet imsemmija minghajr il-htiega tal-kunsens tas-socjeta' konvenuta u dan taht dawk id-direttivi u provvedimenti li din il-qorti jidhrilha xierqa u opportuni, inkluza l-awtorizzazjoni li tnehhi kwalunkwe ostakolu fil-propjeta' taghha li jista' jfixxkel l-ezekuzzjoni tax-xoghol.

5. tistabilixxi l-pozizzjoni u l-wisa' tal-passagg fuq il-propjeta' tas-socjeta' attrici mehtieg ghall-uzu tas-socjeta' konvenuta, b'mod li filwaqt li jkun xorta wahda tajjeb ghall-iskopijiet u l-ezercizzju da parti taghha tas-servitu ta' passagg bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra, tkun inqas gravuza ghas-socjeta' attrici u ma tfixxkilx lis-socjeta' attrici fix-xogholijiet u miljoramenti fil-fond taghha kif fuq premess u fit-tgawdija bl-aktar mod wiesa u estensiv possibbli tal-propjeta' taghha.

6. tiddikjara u tiddeciedi illi bl-agir taghha, is-socjeta' konvenuta ikkagunat u qed tikkaguna hsara lis-socjeta' attrici kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. tillikwida dawn id-danni sofferti mis-socjeta' attrici.

8. Tikkundannha thallas lis-socjeta' attrici s-somma hekk likwidata bhala danni.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta li tibqa' ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol.3 tal-process:

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Lewis Press Limited** a fol.24 tal-process fejn eccepiet**:-**

1 illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija intempestiva peress illi wara li nhareg il-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni, is-socjeta konvenuta pprezentat kawza numru 1640/99 GCD kontra s-socjeta' attrici li tinsab diferita quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta ghad-29 ts' Jannar 2004 li fiha s-socjeta' attrici qed titlob inter alia dikjarazzjoni li l-propjeta' tas-socjeta' konvenuta tgawdi servituijiet ta'' ''non aedifikandi'' u ta' passagg bir-rigel b'vetturi u b'mezzi ohra kif deskritti fil-kuntratti ta' akkwist tas-socjeta' konvenuta fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph R. Darmanin tat-22 ta' Novembru 1985 u tad-19 ta' Dicembru 1985 Fl-istess citazzjoni, is-socjeta' konvenuta qed titlob illi s-socjeta' attrici tigi inibita permanentement milli tizviluppa l-bitha li fuqha jezistu dawn is-servituijiet. Il-meritu ta' din il-kawza huwa prattikament identiku ghal dak tal-kawza fuq imsemmija u ghalhekk din il-kawza hija intempestiva u inutli;

2. illi wkoll preliminarjament, is-socjeta' attrici trid tipprova t-titolu taghha ghall-fond de quo;

3. illi wkoll preliminarjament, is-socjeta' attrici ma kellhiex interess guridiku tippromuovi l-azzjoni odjerna stante li meta l-istess socjeta' intavolat dik l-azzjoni l-permess tal-bini relattiv li fuqu necessarjament tistrieh dik

l-azzjoni skada qabel il-prezentata tac-citazzjoni odjerna, u ghalhekk is-socjeta’ eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra s-socjeta’ attrici.

4. illi subordinament, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta’ attrici stante:

5.1 lli l-azzjoni attrici limitatament a rigward tad-danni allegatament subiti miss-socjeta’ attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta);

5.2. illi subordinatament is-socjeta’ attrici ma soffriet ebda danni li ghalihom ghandha taghmel tajjeb is-socjeta’’eccipjenti;

5.3 illi fi kwalunkwe kaz bil-hrug tal-mandat ta’ Inibizzjoni in kwistjoni is-socjeta’ eccipjenti kienet qed tezercita’ l-jedd li tissavagwardja d-drittijiet taghha, u dana ghamlitu wara diversi tentattivi ghat-transazzjoni minkejja l-fatt li anke waqt dawn it-tentattivi ghal transazzjoni, is-socjeta’ attrici kienet ordnat lil terzi sabiex jibdew jezegwixxu x-xogholijiet in kwistjoni, liema xogholijiet kienu bdew u fil fatt ikkawzaw hsara lill-propjeta’ tas-socjeta’ eccipjenti.

6. illi dwar il-hames talba kontenuta fic-citazzjoni kif spjegat fl-ewwel eccezzjoni u fis-seba’ paragrafu tad-dikjarazjoni annessa ma’ dawn l-eccezzjonijiet, is-socjeta’ konvenuta tgawdi l-imsemmija servituijiet ‘’non aedifikandi’’ u ta’ passagg fuq il-bitha kollha u ghalhekk it-talba ghall-varjazzjoni ta’ dawn il-servituijiet ma tistax tigi akkolta.

Salv eccezzjonijiet ohra, permessi mill-Ligi.

KONSIDERAZZJONIJIET

Hames talba

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq il-hamsa talba ta’ l-atturi. F’dina t-talba l-atturi qed jitlobu li l-Qorti:

tistabilixxi l-pozizzjoni u l-wisa’ tal-passagg fuq il-propjeta’ tas-socjeta’ attrici mehtieg ghall-uzu tas-socjeta’ konvenuta, b’mod li filwaqt li jkun xorta wahda tajjeb ghall-iskopijiet u l-ezercizzju da parti taghha tas-servitu ta’ passagg bir-rigel, b’vetturi u b’mezzi ohra, tkun inqas gravuza ghas-socjeta’ attrici u ma tfixxkilx lis-socjeta’ attrici fix-xogholijiet u miljoramenti fil-fond taghha kif fuq premess u fit-tgawdija bl-aktar mod wiesa u estensiv possibbli tal-propjeta’ taghha.

Skond l-atturi (ara l-ewwel paragrafu tan-nota a fol 125) l-iskop li l-partijiet talbu decizjoni preliminari fuq dina t-talba kien sabiex wara li tigi deciza din it-talba, huma jkunu jistghu jikkoltivaw ahjar transazzjoni li diga kienu vicin li jaghmlu, b’mod li jevitaw decizjoni fuq it-talbiet l-ohra.

Il-konvenuti qed jikkontestaw dina t-talba billi qed isostnu li huma ghandhom dritt ta’ servitu fuq iz-zewg passaggi li jwasslu ghall ispazju centrali jew bitha, li fuqha huma wkoll ghandhom dritt ta’ servitu. Bl-iskavar li sar mis-socjeta’ konvenuta u l-progett propost, ser titnaqqas is-servitu peress illi l-passagg ghal bitha ser isir wiehed u container ta’ 40 pied ser ikollu certa diffikolta’ biex jidhol.

Relazzjoni perit tekniku

Il-Qorti nnominat il-Perit Godwin Abela biex jirrelata dwar dina l-vertenza u dana wasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet:

1. Li l-progett tas-socjeta’ attrici mhux se jostakola c-cirkolazzjoni tal-vetturi fl-istess bitha.

2. Li l-progett propost se jipprovvdi access adegwat ghall-akbar vettura li tidhol fil-bitha, u allura hu adegwat ghal kwalsijasi tip ta’ vettura ohra li tidhol fil-bitha.

3. Li l-parkegg propost ghandu jittressaq aktar lejn in-nofs sabiex l-ispazju fuq kull naha jippermetti il-moviment ta' dhul u hrug ta' vetturi.

4. Li l-parkegg propost m'ghandux jinghalaq fuq gewwa u l-parti mmarkata fl-ahmar fuq id-Dok B a fol 57 ghandha tithalla bhala access alternattiv.

KONTESTAZZJONI

Il-konvenuti ma qablux ma dawna l-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku u ghalhekk saru domandi bil-miktub li ghalihom il-perit wiegeb ukoll bil-miktub (ara fol 88 u 91). Il-Perit Abela gie ukoll eskuss (ara fol 105) u wiegeb in sostanza li l-wiesa tal-passagg minn fejn jidhlu l-vetturi – u hu ha bhala ezempju l-akbar vettura li tista' tidhol hemm, cjoe container ta' 40 pied – ma taghmilx differenza, billi l-problema mhiex fil-passagg, imma barra fit-triq li minnha jrid jidhol gol-passagg fejn it-trailer biex idur ghal gewwa jrid jaghmel manuvra li biha jwaqqaf kollox u jmur fuq in-naha hazina tat-triq.

Saru wkoll noti ta' sottomissjonijiet. Il-konvenuti qed isostnu li

l-azzjoni tas-socjeta' attrici ma tidholx fil-parametri ta' l-artikolu 474(2) tal Kap 16 imma anke kieku jirrizulta li tidhol, is-socjeta' konvenuta ma ghamlet xejn biex tfixkel lis-socejta attrici fit-tgawdija tal-fond taghha u ghadha tgawdih bhal meta xtratu.

Skond l-istess artikolu s-socjeta' attrici trid toffri lis-socjeta' konvenuta "parti ohra xorta wahda tajba ghall ezercizzju tas-servitu.." izda mill-provi prodotti jirrizulta li l-bidla proposta naqqas il-wisa' tal-passagg ezistenti. Inoltre l-parti "l-ohra diversa" li sid il-fond servjenti jista' joffri lil sid il-fond dominanti ghall-esercizzju tas-servitu ma tistax tkun parti li fiha ikun diga qed jigi ezercitat is-servitu, inkellha ma tkunx "parti diversa". (T Schembri vs B. Camilleri et PA PS 16/6/2003).

Dwar il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku s-socjeta' konvenuta osservat li hija tgawdi dritt ta' passagg fuq il-bitha kollha u mhux fuq passagg tal-lemin u passagg tal-xellug kif jsemmi l-perit fix-xhieda tieghu. Inoltre l-access bil-grada li kien hemm (li gie skavat mis-socjeta' attrici) kien wiesa bizzejjed biex wiehed jaccedi fil-bitha liberament u b'kumdita milli wiehed juza l-access l-iehor. Is-socjeta' attrici qed tipproponi li jsir parkegg privat bi struttura tal-gebel li jaghlaq l-istess passagg ghalhekk dina l-istruttura tal-gebel se tnaqqas "l-uzu tas-servitu" u dana anke b'referenza ghat-turning circle tal-vettura li tuza s-socjeta' konvenuta.

Min naha l-ohra s-socjeta' attrici qed tissottometti li hija trid li tizvilluppa s-sottoswol tal-propjeta taghha billi tibni mhazen taht il-bitha u taht il-passaggi u dana mhux ser inaqqas id-dritt ta' passagg billi l-wicc tal-passagg kif ukoll il-bitha ser jibqu fl-istess livell. Inoltre hija trid li tirranga l-bitha u tiddedika parti mill-istess ghal parkegg. Is-socjeta attrici qed tippretendi li jezisti diga passagg hieles u komdu fuq in-naha tax-xellug tal-bitha, u ghalhekk is-socjeta' konvenuta m'ghandiex dritt tinsisti li zzomm il-passagg fuq in-naha tal-lemin, bil-konsegwenza li timpedixxi lis-socjeta attrici milli taghmel ix-xogholijiet u miljoramenti fil-fond servjenti kif ippjanat minnha.

Punti ta' Dritt

Bhala regola l-propretarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddispondi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi **(Art. 320 Kap 16).** Il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu' ezistenti **(Art. 474 u 475 Kapp 16)** hlief kif hemm provvdut.

L-artikolu 474 tal-Kap 16 jipprovvdi li:

474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitù

parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet giet stabbilita fil-bidu.

(2) Izda, jekk l-ezercizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.

(3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata g]all-ezercizzju tas-servitù jista' wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa ghalih ta' gid kbir, u ma hu ta' ebda hsara ghall-fond serventi.

Kull min ghandu jedd ta' servitù ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi.

Biex jigi stabbilit x'innovazzjonijiet huma tollerati il-Qorti trid fl-indagini taghha tiehu in konsiderazzjoni l-effett tal-modifikazzjonijiet fir-rigward tal-fond serventi. Primarjament il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt.

Il-ligi ma taghti l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dawn izda tillimita ruhha biex tghid li ma jista' jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "ebda tibdil li jista itaqqal izjed il-piz tal-fond serventi" Art 475 u sentenza, Debattista vs Massa : Vol 29 p 2 p 596.

Il-propretarju tal-fond serventi ma jistghax jaghmel dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-uzu tas-servitu jew jirrendu s-servitu aktar skomoda, b'mod li jarrekaw pregudizzju apprezzabbli lill-propjetarju tal-fond dominanti, avut rigward ghan-natura u l-oggett tas-servitu.

Il-propretarju tal-fond dominanti ma jistax jopponi ruhhu ghal dik l-alterazzjoni u ma jistax jezigi li l-propretarju tal-

fond serventi jerga jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alterazzjoni huwa jibqa' fil-liberta' li jezercita l-passagg tieghu bla tfixkil apprezzabbli jew pregudizzjevoli ghalih Vol XL 11 p 967 Vella Gatt vs Agius.

Tikkunsidra

Illi mhux kontestat li l-bitha in kwistjoni hija soggetta ghas-servitu "non aedifikandi" favur il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta, u li l-propretajiet tas-socjeta' konvenuta jgawdu wkoll servitu ta' passagg in perpetwu bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra minn fuq il-parti delineata bl-ahdar fuq il-pjanti annessi ma l-atti ta' akkwist taghhom Dok A (ara kuntratt a fol 11).

Fil-kaz in ezami jirrizulta li s-socjeta' konvenuta ma ghamlet xejn fl-ezercizzju tas-servitù fil-bitha jew fil-passaggi li setgha kien ta' xkiel ghas-sid tal-fond serventi cjoe ghas-socjeta attrici. Kien biss meta s-socjeta attrici riedet tizviluppa s-sottowol u taghmel parkegg permanenti f'din il-bitha li nqalghet il-kwistjoni li s-servitu setghet kienet qed tigi aggravata u ma ntlahaqx ftehim bejn il-partijiet dwar soluzzjoni possibli.

Jirrizulta mill-provi, li bix-xoghol (skavar) li diga sar mis-socjeta' attrici, u bil-progett propost, ser jitnaqqas id-dritt ta' passagg, li min tnejn sar wiehed, kif ukoll ser isir struttura permanenti tal-gebel ghal parkegg fil-bitha li ser jaggrava s-servitu fuq l-istess bitha billi l-manuvri fiha ser jsiru aktar skomdi u se jkunu ta' pregudizzju notevoli lis-sidien tal-fondi dominanti, cjoe s-socjeta' konvenuta. Il-proposta li l-entratura issir mill-passagg imsejjah tax-xellug ser taghmel is-servitu aktar skomda milli kienet qabel. Fil-fatt qabel ma s-socjeta' attrici harget bil-pjani taghha biex tizviluppa l-bitha, mill-passagg tal-lemin ma kienx hemm problemi ghal dhul u hrug ta' vetturi, (ara Dok a fol 101 fejn hemm indikati l-wiesa tal-passaggi kif kienu). Bil-proposti tas-socjeta' attrici, s-servitu se tigi reza aktar skomda ghas-socjeta' konvenuta.

Inoltre jigi osservat li kuntrarjament ghall dak li tipprovvdi l-ligi (Art 474 Kap 16) is-socjeta' attrici mhiex qed toffri

alternativa diversa ghal uzu tas-servitu imma qed toffri l-istess parti li fiha diga qed tigi ezercitata s-servitu, ghalhekk l-alternativa proposta mhi alternativa xejn.

Ghalhekk b’dak li qed tipproponi li taghmel s-socjeta’ attrici bix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni ser ikollu effett li jinaqqas l-uzu ta’ dawk is-servitujiet bi pregudizzju ghas-socjeta’ konvenuta u jbiddel il-kondizzjoni tal-fond u jiddestina ghall ezercizzju ta’ dawk is-servitujiet parti ohra ta’ l-istess fond differenti min dik li fiha s-servitujiet kienu gew stabiliti fil-bidu. Finalment ta’ min wiehed jinnota wkoll li s-servitu mhiex limitata ghaz-zewg passaggi imma hemm servitu wkoll fuq il-bitha kollha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad il-hames talba tas-socjeta’ attrici
U tiddifferixxi l-kawza biex is-socjeta’ attrici tirregola ruhha dwar it-talbiet l-ohra.
Spejjez ghas-socjeta’ attrici.

< Sentenza In Parte >

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