MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1640/1999/1

Lewis Press Limited

Versus

S.M.W. Cortis Limited

Din il-kawża hija dwar servitù ta' mogħdija u servitù *non ædificandi*.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi s-soċjetà attriċi kienet kisbet mingħand is-soċjetà *Carmelo Cassar Limited* — awtriċi wkoll tas-soċjetà konvenuta — dawn il-proprjetajiet: (a) biċċa art u *garage* fi sqaq (jew bitħa) li jagħti għal Triq Tarxien, il-Gudja, b'kuntratt tat-22 ta' Novembru 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin; u (b) biċċa art oħra fl-istess sqaq, b'kuntratt tad-19 ta' Diċembru 1985, ukoll fl-atti tan-Nutar Darmanin. Is-soċjetà attriċi żviluppat dawn il-proprjetajiet u minnhom tmexxi n-negozju ta' stamperija bl-isem ta' *Lewis Press*.

Il-proprjetajiet imsemmija fuq, skond il-kuntratti ta' l-akkwist, igawdu servitù *non ædificandi* u servitù ta'

mogħdija bir-riġel, b'vetturi u b'mezzi oħra fuq l-isqaq. Barra minn hekk, is-soċjetà *Carmelo Cassar Limited* intrabtet illi tara illi l-jedd ta' mogħdija ma jkunx imfixkel.

Is-soċjetà konvenuta għandha l-ħsieb illi tħaffer fl-isqaq u tagħmel kantina taħt. L-isqaq, iżda, hu mgħobbi bis-servitù *non ædificandi* favur il-proprjetà ta' l-attriċi, kif imfisser fuq. Din is-servitù żżomm lill-konvenuta milli tagħmel ix-xogħlijiet li għandha l-ħsieb li tagħmel, u żżommha mhux biss milli tibni fuq il-wiċċ ta' l-art iżda wkoll milli twaqqa' l-art li hemm illum. Fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attriċi jingħad illi fuq l-isqaq ma tista' ssir "l-ebda kostruzzjoni ta' kwalunkwe xorta" u "kostruzzjoni", fil-fehma ta'l-attriċi, "ovvjament tinkludi demolizzjoni".

Barra minn hekk, il-proprjetajiet ta' l-attriċi jgawdu servitù ta' mogħdija għal dejjem bir-riġel, b'vetturi u b'mezzi oħra minn fuq l-isqaq.

Hekk kif ma rnexxewx it-tentativi ta' transazzjoni bejn il-partijiet, u s-soċjetà attriċi għarrfet lil dik konvenuta li kienet sejra titlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, is-soċjetà konvenuta kienet pronta tibgħat *fax* lill-attriċi biex tgħidilha illi "*the phasing of the works have* ġsicħ *been scheduled so that you will have access to your properties at all time and without interruptions*". Dan, iżda, tgħid l-attriċi, huwa 'l bogħod mill-verità.

L-attriċi fix-xogħol tagħha tkun teħtieġ aċċess il-ħin kollu mill-isqaq għall-istamperija tagħha u għal maħżen ieħor li hi għandha fl-istess sqaq; tkun teħtieġ illi regolarment iddaħħal *materia prima* ġdida fl-imħażen biex teħodha fl-istamperija u toħroġ ix-xogħol lest mill-istamperija biex tagħtih lill-klijenti. Barra minn hekk, tkun teħtieġ aċċess f'kull ħin għall-impjegati u l-klijenti tagħha. Kontra dak li qalet il-konvenuta fil-*fax*, il-jedd ta' mogħdija jiġi mxekkel jekk jitkompla x-xogħol li trid il-konvenuta. L-attriċi għalhekk fl-24 ta' Ġunju 1999 talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex iżżomm lill-konvenuta milli tagħmel kull xogħol ta' kostruzzjoni, magħdud xogħol ta' tħammil u tħaffir, u l-mandat, numru 3057/1999, inħareġ b'dikriet tal-5 ta' Lulju 1999.

Is-soċjetà attriċi issa fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-proprjetajiet li kisbet l-attriċi igawdu servitù *non ædificandi* u servitù ta' mogħdija bir-riġel, b'vetturi u

b'mezzi oħra fuq l-isqaq muri bl-aħdar fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratti ta' l-akkwist[1]; u

2. iżżomm għal dejjem lill-konvenuta milli tagħmel jew twettaq kull xogħol ta' kostruzzjoni, ta' tħammil jew ta' tħaffir fuq l-istess sqaq.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet tas-soċjetà attriċi huma "ġuridikament inkonċepibbli" għax il-konvenuta qatt ma qalet illi l-art tagħha ma hijiex mgħobbija bis-servitujiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni; barra minn hekk, l-azzjoni, kif magħmula, hija inutli għax il-qorti ma għandha għal fejn tiddikjara xejn billi huwa biżżejjed il-kuntratt li huwa liġi kif imfisser fil-Kodiċi Ċivili;

2. il-konvenuta bix-xogħlijiet li kellha l-ħsieb li tagħmel ma kinitx sejra tfixkel jew tnaqqas is-servitujiet; u

3. it-tielet talba hija "ġuridikament insostenibbli" u ma tistax tintlaqa' billi "inibizzjoni perpetwa mhux konsentita".

Il-fatti releventi għal din il-kawża huma dawn:

Is-soċjetà attriċi għandha proprjetajiet — immarkati bl-ittri "A", "B" u "Ċ" fuq il-pjanta esebita *fol*. 8 tal-proċess — li tidħol għalihom minn sqaq jew bitħa — muri bl-aħdar fuq l-istess pjanta – tal-konvenuta. Ma huwiex kontestat illi l-proprjetà ta' l-attriċi "tgawdi dritt ta' passaġġ in perpetwu kemm bir-riġel, b'vetturi u mezzi oħra minn fuq il-parti immarkata bl-aħdar fuq il-pjanta" u wkoll servitù *non ædificandi* fuq l-istess art. Is-soċjetà konvenuta trid tibni kantina taħt l-art, iżda s-soċjetà attriċi qiegħda tgħid illi s-servitujiet illi bihom hija mgħobbija l-proprjetà tal-konvenuta favur dik ta' l-attriċi jżommu lill-konvenuta milli tagħmel dan ix-xogħol.

Għalkemm is-servitù nħolqot b'kuntratt, u, kif sewwa tgħid l-ewwel eċċezzjoni, kuntratt għandu saħħa ta' liġi[2], għandu dik is-saħħa għal dawk li kienu parti fil-kuntratt u għas-suċċessuri universali tagħhom. Billi l-kuntratt li ħoloq is-servitù ma sarx bejn l-attriċi u l-konvenuta, ma kinitx żejda t-talba biex il-qorti tgħid illi s-servitù tolqot il-proprjetà ukoll f'idejn il-konvenuta.

---

[1] *Fol*. 8.

[2] Art. 992(1), Kod. Civ.

L-ewwel eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

It-tielet eċċezzjoni tgħid illi ma tingħatax "inibizzjoni perpetwa". Dan huwa minnu fis-sens illi, ladarba mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju, ma jistax jinżamm fis-seħħ għal dejjem. Dan ma jfissirx iżda illi sentenza ma tistax iżżomm lill-konvenut milli jagħmel xi ħaġa. Ladarba f'dan il-każ l-attriċi qiegħda tfittex illi żżomm lill-konvenuta milli tagħmel xi ħaġa bis-saħħa ta' servitù, it-talba ta' l-attriċi għandha tiftehem fis-sens illi, jekk tassew is-servitù tolqot dak li trid tagħmel il-konvenuta, il-konvenuta għandha tinżamm sakemm tibqa' fis-seħħ is-servitù.

It-tielet eċċezzjoni għalhekk ma hijiex ta' tfixkil biex il-qorti tqis it-talbiet ta' l-attriċi.

Eliminati dawn il-kwistjonijiet preliminari, ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tat-talbiet ta' l-attriċi illi, essenzjalment, jinqasam fi tnejn: (1) jekk xogħol taħt il-wiċċ ta' l-art jintlaqatx bis-servitù *non ædificandi*; u (2) fil-każ illi jista' jsir xogħol taħt il-wiċċ ta' l-art, jekk dan ikunx ta' tfixkil għall-jedd ta' mogħdija li tgawdi l-attriċi. L-ewwel kwistjoni hija essenzjalment ta' natura legali; it-tieni kwistjoni hija aktar fattwali.

Is-servitù *non ædificandi* hija maħsuba biex ma tħallix li jkun hemm tfixkil għal dawl, arja jew xi veduta minħabba bini fuq proprjetà tal-ġâr. Sid ta' fond milqut b'din is-servitù, għalhekk, ma jistax jibni fuq il-fond tiegħu, iżda ma hux miżmum milli jagħmel xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art. Li dan kien ukoll il-ħsieb tal-partijiet fil-kawża tallum joħroġ ukoll mix-xhieda ta' Joseph Pace, direttur tas-soċjetà attriċi, meta fl-*affidavit* minnu maħluf fid-29 t'Awissu 2000, qal illi:

… … … meta saru l-kuntratti relativi r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi ħadu ħsieb li mhux biss jiġi indikat servitù ta' passaġġ minn fuq tali bitħa imma li jiġi addirittura speċifikat li dan kellu jiġi eżerċitat bir-riġel, b'vetturi u b'mezzi oħra u ġie speċifikat ukoll is-servitù *non ædificandi* fuq l-istess bitħa sabiex jassigura dan it-tip ta' aċċess liberu u kontinwu lill-esponenti. B'dawn il-jeddijiet is-soċjetà attriċi kienet qed tassigura li dan it-tip ta' aċċess ma jiġi bl-ebda mod mittiefes, u dan anke minħabba t-tip ta'xogħol minnha ġestit li jesiġi aċċess kontinwu u

regolari. Għalhekk ġie speċifikat il-jedd favur tagħna li s-sid tal-bitħa ma jiżviluppax l-istess bitħa.

Lis-soċjetà attriċi kien jinteressaha li ma jsir ebda bini fl-isqaq jew bitħa biex ma jfixklilhiex l-aċċess għall-proprjetà tagħha; xogħol magħmul taħt il-wiċċ ta' l-art ma jfixkilx l-aċċess u għalhekk l-attriċi ma għandhiex interess illi żżomm lill-konvenuta milli tagħmel xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art.

Din l-interpretazzjoni taqbel ukoll ma' dak li jgħid l-art. 476 tal-Kodiċi Ċivili:

476. Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.

Il-qorti għalhekk dwar l-ewwel kwistjoni msemmija fuq tgħid illi s-servitù *non ædificandi* ma jżommx lis-sid tal-fond servjenti milli jagħmel xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art.

Ngħaddu issa biex naraw jekk ix-xogħlijiet li trid tagħmel is-soċjetà konvenuta jfixklux il-jedd ta' aċċess għall-proprjetà ta' l-attriċi.

Waqt is-smigħ tal-kawża s-soċjetà attriċi fissret illi dan il-jedd jista' jiġi mfixkel bi tliet modi:

1. bi ċnut jew ħitan jew binjiet oħra li jsiru fuq il-wiċċ ta' l-art;
2. bix-xogħlijiet ta' tħaffir taħt il-wiċċ ta' l-art, sakemm idumu dawk ix-xogħlijiet; u
3. jekk it-tħaffir li jsir taħt il-wiċċ ta' l-art idgħajjef il-wiċċ b'mod illi dan ma jkunx jiflaħ il-piż ta' inġenji tqal.

Ċnut, ħitan u bninjiet oħra żgur ma jistgħux isiru fuq il-wiċċ ta' l-art. L-art li fuqha ngħatat is-servitù ta' mogħdija hija l-istess art milquta bis-servitù *non ædificandi*, li żżomm lil sid il-fond servjenti milli jagħmel kull xorta ta' binja fuq il-wiċċ ta' l-art.

Is-soċjetà konvenuta għalhekk ma tistax tagħmel ċnut, ħitan jew binjiet oħra fuq il-wiċċ ta' l-art, u għalhekk ma jista' jsir ebda tfixkil għall-jedd ta' mogħdija b'dan il-mod.

Dwar it-tieni lment tas-soċjetà attriċi, għandu jingħad illi tassew illi għandu mnejn illi, sakemm jitlestew ix-xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art, l-aċċess minn fejn ikunu qegħdin isiru x-xogħlijiet ikun imfixkel.

Iżda hekk kif il-ħtiġiet tal-*buon vicinato* jridu illi sid ta' proprjetà jittollera inkonvenjent, sakemm dan ma jkunx għal żmien itwal minn kemm huwa assolutament meħtieġ u jkun proporzjonat, sabiex il-ġâr ikun jista' jinqeda bil-proprjetà tiegħu billi jiżviluppaha, hekk ukoll min għandu jedd *in re* anqas mill-proprjetà — bħal ma hija servitù — ukoll għandu, bl-istess kondizzjonijiet, jittollera inkonvenjent għal żmien qasir sabiex il-ġâr ikun jista' jtejjeb il-proprjetà tiegħu.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ukoll jekk is-soċjetà attriċi jkollha xi tfixkil fl-aċċess sakemm jitlestew ix-xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art, is-soċjetà konvenuta ma għandhiex tinżamm milli tagħmel dawk ix-xogħlijiet, sakemm ix-xogħol ma jdumx aktar milli hu meħtieġ u sakemm jitqassam b'mod illi l-inkonvenjent ikun l-anqas possibbli u għall-aqsar żmien possibbli.

Jifdal il-problema jekk il-wiċċ ġdid ta' l-art jiflaħx l-iġenji li l-attriċi trid li jgħaddu minn fuqu sabiex jaslu sal-proprjetà tagħha. Dan jiddependi mit-teknika tal-kostruzzjoni, u s-soċjetà konvenuta, biex ma tnaqqasx il-jedd li l-attriċi tgawdi, għandha tagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex il-wiċċ ta' l-art ikun jiflaħ l-itqal inġenju li jgħaddi minn fuqu.

Wara li qieset dawn il-fatturi kollha, il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. tgħid illi l-proprjetajiet li kisbet is-soċjetà attriċi b'kuntratti tat-22 ta' Novembru 1985 u tad-19 ta' Diċembru 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin igawdu servitù *non ædificandi* u servitù ta' mogħdija bir-riġel, b'vetturi u b'mezzi oħra minn fuq l-isqaq jew bitħa proprjetà tas-soċjetà konvenuta murija bl-aħdar fuq il-pjanta esebita *a fol.* 8 tal-proċess;

2. għalhekk iżżomm lis-soċjetà konvenuta, għaż-żmien kollu sakemm jibqgħu fis-seħħ is-servitujiet, milli tagħmel xi binja, tkun xi tkun, 'il fuq mill-wiċċ ta' l-art; u

3. għall-istess żmien iżżomm lill-konvenuta milli tagħmel, taħt il-wiċċ ta' l-art, tħaffir jew xogħlijiet oħra li bihom il-wiċċ ta' l-art, wara li jitlestew ix-xogħlijiet, ma jkunx garantit mill-perit arkitett responsabbli għax-xogħlijiet illi jiflaħ il-piż ta' l-inġejni li s-soċjetà attriċi għandha l-jedd illi tgħaddi bihom fuq il-wiċċ ta' l-art, b'dan illi x-xogħlijiet għandhom isiru b'mod illi l-aċċess għall-

attriċi jkun imfixkel l-anqas li jista' jkun u għal żmien ta' mhux aktar minn għaxart ijiem, taħt penali ta' mitt lira (Lm100) għal kull jum wara l-ewwel għaxart ijiem illi l-attriċi ma jkollhiex aċċess bla tfixkil għall-proprjetajiet tagħha.
L-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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