



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1807/1999/1

Victor u Carmen konjuġi Zammit

versus

Joseph Cortis u S.M.W. Cortis Limited

Din il-kawża hija dwar servitù ta' mogħdija. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino — wieħed tat-3 t'Awissu 1984 u l-ieħor tal-10 ta' Jannar 1986 — l-attur Victor Zammit kien xtara mingħand is-soċjetà *Carmelo Cassar Limited* żewġt imħażen imissu ma' xulxin ġewwa kumpless ta' mħażen fil-Gudja, wieħed għandu arja ta' *circa* tliet mija u erbgħa u tletin punt deċimali tnejn metri kwadri (334.2 m²) u l-ieħor ta' *circa* mija u erbgħa u tletin punt deċimali sitta tnejn metri kwadri (134.62 m²), murija bl-aħdar fuq il-pjanta mehmuża bħala dok A maċ-ċitazzjoni¹.

Biex tasal għall-imħażen trid tgħaddi minn rixtellu bla numru li jagħti għal Triq il-Gudja, jew Triq Tarxien, u minn

¹ *Fol. 7.*

fuq arja murija bħala arja ta' "aċċess" fil-kuntratti fuq imsemmija. L-istess kuntratti jagħtu lill-atturi jedd għal dejjem ta' mogħdija "bir-rigel, veikoli u mezzi mekkanizzati".

B'ċitazzjoni numru 1405/1994 fl-ismijiet **Carmelo Cassar nomine versus Victor Zammit**, is-soċjetà *Carmelo Cassar Limited* (predeċessur fit-titolu tal-partijiet) kienet fittxet li tbiddel is-servitù ta' mogħdija ta' l-atturi b'mod illi l-mogħdija tkun minn fuq arja oħra magħżula minnha. Il-kawża kienet differita *sine die* fit-12 t'Ottubru 1998 u deżerta fl-1 ta' Lulju 1999.

L-atturi jinqdew bl-imħażen tagħhom regolarment fin-negożju tagħhom ta' produzzjoni u bejgħ ta' żebgħa u *wood finishes* għax hemm jaħżnu l-*materia prima* u jaħdmu u jaħżnu l-prodott.

Il-konvenuti illum huma s-sidien tal-bitħa u tal-mogħdija — wara li xtraw mingħand *Carmelo Cassar Limited* — ġewwa l-kumpless ta' mħażen fejn hemm l-imħażen ta' l-atturi u fejn l-atturi għandhom jedd ta' mogħdija. Fid-19 ta' Ġunju 1999 il-konvenuti bdew xogħlijiet ta' tħaffir u tħammil ġewwa l-arja maħsuba għall-aċċess ta' l-atturi, u qattgħu u tħaffru l-wiċċ kważi kollu ta' dik l-arja, b'mod illi l-atturi ma jistgħux jidhlu fl-imħażen tagħhom. Wara illi l-atturi kisbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 3024/1999, il-konvenuti kienu miżmuma milli jagħmlu xogħlijiet, ikunu xi jkunu, fuq dik l-arja. L-atturi mbagħad fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi huma, bħala s-sidien ta' l-imħażen, igawdu għal dejjem jedd ta' mogħdija bir-rigel, veikoli u mezzi mekkanizzati, sabiex jidhlu fl-imħażen tagħhom, minn fuq l-arja murija bl-oranġjo fuq il-pjanta mehmuża bħala dok A, u illi għalhekk il-konvenuti ma jistgħu jagħmlu ebda tip ta' xogħol ta' bini, magħdud ukoll xogħol ta' tħammil u/jew tħaffir fl-istess arja;
2. għalhekk iżzomm għal dejjem lill-konvenuti milli jagħmlu dawk ix-xogħlijiet fl-arja li fuqha l-atturi għandhom il-jedd ta' mogħdija;
3. tgħid illi x-xogħlijiet ta' tħaffir u tħammil magħmula mill-konvenuti saru bi ksur tal-jeddijiet ta' l-atturi, u tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju, u taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex l-arja li fuqha l-atturi jgawdu jedd

ta' mogħdija titregġa' għal li kienet qabel ma nbdew ix-xogħlijiet; u

4. jekk iż-żmien mogħti mill-qorti biex isiru x-xogħlijiet mill-konvenuti jgħaddi bla ma jkunu saru x-xogħlijiet, tagħti lill-atturi s-setgħa illi, bi flus il-konvenuti u taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit arkitett, jagħmlu x-xogħlijiet huma. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni u ta' atti ġudizzjarji li għandhom x'jaqsmu mal-vertenza.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. huma qatt ma ċaħdu illi hemm servitù ta' mogħdija minn fuq l-art tagħhom, u x-xogħlijiet illi għandhom il-ħsieb li jagħmlu ma jfixklux u ma jnaqqasux din is-servitù;

2. huma ma humiex miżmuma, lanqas bil-liġi, milli jagħmlu xogħlijiet fil-proprjetà tagħhom, u x-xogħlijiet li għandhom il-ħsieb illi jagħmlu taħt il-wiċċ ta' l-art ma kinux sejr in ifixklu lill-atturi; u

3. ma tingħatax "inibizzjoni definittiva jew perpetwa".

Din il-kawża nstemgħet flimkien ma' dawk mibdija biċ-ċitazzjonijiet 1400/1996, 1640/1999 u 1837/1999. Il-fatti li wasslu għall-kawża ġraw hekk:

L-atturi għandhom proprjetajiet — murija bl-aħdar fuq il-pjanta esebita *fol. 7* tal-proċess — li tidhol għalihom minn mogħdija murija bl-oranġjo fuq l-istess pjanta li hija parti minn bitħa akbar proprjetà tal-konvenuti. Il-jedd ta' mogħdija li dwaru saret din il-kawża kien inħoloq bis-saħħa tal-kuntratti msemmija fiċ-ċitazzjoni li bihom l-atturi kienu kisbu l-imħażen mingħand is-soċjetà *Carmelo Cassar Limited*. Dawn il-kuntratti jgħidu illi kull maħżen "huwa aċċessibbli minn passaġġ privat li għandu rixtellu fuq Tarxien Road magħrufa wkoll bħala Gudja Road fuq liema aċċess il-kompratur għandu jkollu dritt ta' passaġġ bir-riġel, veikoli u mezzi mekkanizzati in perpetwu". Dan ma huwiex kontestat mill-konvenuti, li kienu kisbu mingħand l-istess *Carmelo Cassar Limited* il-bitħa li minn fuq parti minnha hemm il-jedd ta' mogħdija.

Il-kawża tallum saret għax il-konvenuti jridu jibnu kantina taħt l-art, iżda l-atturi qegħdin igħidu illi s-servitù illi biha hija mgħobbija l-proprjetà tal-konvenuti favur dik ta' l-atturi żżomm lill-konvenuti milli jagħmlu dan ix-xogħol.

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-atturi qegħdin ifittxu illi jżommu lill-konvenuti milli jagħmlu xi ħaġa bis-saħħa ta' servitù, it-talba ta' l-atturi għandha tiftehem fis-sens illi, jekk tassew is-servitù tolqot dak li jridu jagħmlu l-konvenuti, il-konvenuti għandhom jinżammu sakemm tibqa' fis-seħħ is-servitù.

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

Il-meritu tal-kawża huwa jekk ix-xogħlijiet li jridu jagħmlu l-konvenuti jnaqqas il-jedd ta' mogħdija li għandhom l-atturi jew ifixkluhomx meta jiġu biex jinqdew b'dak il-jedd. Il-konfigurazzjoni ta' l-imħażen ta' l-atturi u l-bitħa tal-konvenuti li minn fuqha l-atturi għandhom jedd ta' mogħdija hija murija fuq il-pjanta li qiegħda *fol. 55* tal-proċess. Fuq dik il-pjanta l-imħażen ta' l-atturi huma murija bil-blù bin-numri 1 u 2, ir-rixtellu li minnu jgħaddu l-atturi biex jidhru fil-bitħa huwa muri bin-numru 3 u l-bitħa tal-konvenuti li minn fuqha jgħaddu l-atturi hija murija bl-isfar.

Ix-xogħlijiet li jridu jagħmlu l-konvenuti u li l-atturi jridu jżommuhom milli jagħmlu, skond kif xehed l-attur fl-*affidavit* tiegħu maħluf fil-11 t'Awissu 2003², huma dawn:

1. li jagħalqu r-rixtellu muri bħala numru 3 fuq il-pjanta; u
2. li jagħmlu kantina taħt l-art tal-bitħa.

L-għeluq tad-daħla fejn hemm ir-rixtellu, kemm jekk tingħalaq il-fetħa kif ukoll jekk ir-rixtellu jinżamm imsakkar, ovvjament ifixkel lill-atturi fit-tgawdija tal-mogħdija, u għalhekk dan ix-xogħol ma jistax isir.

Ix-xogħlijiet ta' taħt l-art jistgħu jfixklu l-aċċess:

1. meta l-wiċċ ta' l-art ikun maqluġħ, sakemm jitlestew ix-xogħlijiet; u
2. 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.

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.

² *Foll. 47 et seqq.*

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-*għâr* 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-*għâr* ikun jista' jtejjeb il-proprjetà tiegħu.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ukoll jekk l-atturi jkollhom xi tfixkil fl-aċċess sakemm jitlestew ix-xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art, il-konvenuti ma għandhomx jinżammu milli jagħmlu 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-inġenji li l-atturi jridu li jgħaddu minn fuqu sabiex jaslu sal-proprjetà tagħhom. Dan jiddependi mit-teknika tal-kostruzzjoni, u l-konvenuti, biex ma jnaqqasx il-jedd li l-atturi jgawdu, għandhom jagħmlu x-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 kisbu l-atturi b'kuntratti tat-3 t'Awissu 1984 u tal-10 ta' Jannar 1986 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino igawdu *servitù* ta' mogħdija bir-riġel, b'vetturi u b'mezzi oħra minn fuq il-bitħa proprjetà tal-konvenuti murija bl-oranġjo fuq il-pjanta esebita *a fol. 7* tal-proċess;

2. għalhekk iżzomm lill-konvenuti, għaż-żmien kollu sakemm jibqgħu fis-seħħ is-servitujiet, milli jagħalqu l-aċċess minn dik il-parti tal-bitħa; u

3. għall-istess żmien iżzomm lill-konvenuti milli jagħmlu, 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-inġenji li l-atturi għandhom il-jedd illi jgħaddu bihom fuq il-wiċċ ta' l-art, b'dan illi x-xogħlijiet għandhom isiru b'mod illi l-aċċess għall-atturi jkun imfixkel l-anqas li jista' jkun u għal żmien ta' mhux aktar minn għaxart ijiem, taħt penali ta' mitt lira (Lm100)

Kopja Informali ta' Sentenza

għal kull jum wara l-ewwel għaxart ijiem illi l-atturi ma jkollhomx aċċess bla tfixkil għall-proprjetajiet tagħhom, u b'dan ukoll illi jekk il-wiċċ ta' l-art jibqa' maqluġh għal żmien itwal minn għaxart ijiem, l-atturi jkollhom is-setgħa li bi flus il-konvenuti, u wara li jkunu kisbu l-approvazzjoni tal-qorti ta' stima ta' l-ispejjeż, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa sabiex jerga' jinfetaħ l-aċċess.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----