MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 936/2004

Josephine Micallef, Paul Micallef, Sonia Mifsud, Godfrey Micallef u Vincent Micallef

vs

Paul Bonello u Paul Mifsud li b`digriet tal-Qorti ta` l-24 ta` Gunju, 2005, gew kjamati fil-kawza Joyce Bonello u Mary Mifsud

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-2 ta` Dicembru, 2004, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma s-sidien ta` zewg proprjetajiet annessi formanti parti minn bicca art maghrufa tal-kalkara fil-kontrada tal-bahrija, limiti tar-Rabat, Malta li jmisu mill-majjistral in parti ma` beni ta` l-istess atturi w in parti ma`

beni ta` Salvatore Micallef mill-punent ma` beni ta` Tal-Bahrija Limited u mit-tramuntana ma` beni ta` Vincent Micallef, Emanuel Micallef u Saviour Vella jew irjieh ohra verjuri – immarkat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa bhala Dok A;

Il-proprjetajiet adjacenti, li jappartjenu lil Paul Bonello, u Paul Mifsud individwalment u li huma immarkati bhala fond wiehed bl-ikhal fuq il-pjanta annessa bhala Dok A, ma kellu l-ebda access ghal triq pubblika ghajr minn fuq il-proprjeta` tal-atturi u ghalhekk jedd ta` mghoddija kien impost fuq il-proprjeta` tal-atturi, immarkat bl-isfar fuq l-istess pjanta;

Tul dan iz-zmien, illum il-gurnata infethet triq pubblika, u cioe` Triq ta` Namura, li tmiss mal-proprjetajiet ta` Paul Mifsud u Paul Bonello;

Ghalhekk il-proprjeta` ta` l-atturi m`ghandiex ghalfejn tkun mghobbija iktar b`din is-servitu ta` passagg favur il-proprjeta` tal-konvenuti;

Il-konvenuti ghadhom jghaddu minn fuq il-proprjeta` tal-attrici;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-jedd ta` mghoddija fuq dawk iz-zewg plots intemm.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jieqfu juzaw il-proprjeta` fuq imsemmija bhala mezz ta` access.

Il-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. L-artikolu 449 tal-Kodici Civili, li fuqu huma mibnija t-talbiet ta` l-atturi, japplika biss fil-kaz ta` servitu` *“necessarja”* mahluqa taht id-dispozizzjonijiet ta` l-artikolu 447 jew l-artikolu 448 tal-Kodici Civili.

2. L-imsemmi artikolu 449 ma jghoddx ghall-kaz tallum ghax is-servitu` favur il-proprjeta` ta` l-eccipjenti nholqot bis-sahha ta` titolu, skond l-artikolu 457(A) tal-Kodici Civili, u mhux skond l-artikoli 447 jew 448; u

3. Ghalhekk it-talbiet ta` l-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom ghax huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat l-affidavits prodotti bhala prova;

Rat il-verbal tal-access mizmum mill-Qorti fit-28 ta` Marzu, 2006;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

L-azjoni tal-atturi hi bazata fuq il-fatt, li l-konvenuti ma jinhtegux aktar il-passagg minn fuq l-art taghhom, peress li infethet triq pubblika biswit l-art taghhom. Bhala fatt jirrizulta li l-art tal-konvenuti, ‘l gewwa minn dik tal-atturi, tikkomprendi tlett biecciet, tnejn lill-konvenuti Mifsud, u wahda, f`nofs dawn iz-zewg bicciet, tal-konvenuti Bonello. M`hemmx divizorju bejn dawn it-tlett bicciet u anke illum, bl-uzu tal-passagg in kwistjoni, il-konvenuti Mifsud biex jidhlu fil-parti ta` gewwa nett tal-ghalqa, iridu l-ewwel jidhlu fil-parti ta` quddiem tal-ghalqa, proprjeta` taghhom, jghaddu minn fuq l-art tal-konvenuti Bonello, u jidhlu fit-

tieni bicca art taghhom. Hu fatt li din it-tieni parti mill-proprjeta` tal-konvenuti Mifsud m`ghandhiex access dirett ghat-triq pubblika, izda l-ewwel porzjon tmiss mat-triq, u minn hemm jistghu, kif kienu qed jaghmlu s`issa, jghaddu ghall-parti ta` gewwa minn fuq l-art tal-konvenuti Bonello.

Kemm il-ewwel parti tal-art tal-konvenuti Mifsud u dik ta` Bonello, illum imissu ma triq pubblika, maghrufa bhala Triq tan-Nammur. Fil-parti taghhom, il-konvenuti Bonello ghandhom garage b`hajt ezatt mat-triq, waqt li f`partijiet ohra tal-ghelieqi, hemm biss cint baxx (xi erba` filati) li jiddividi t-triq mill-ghalqa. Il-konvenuti Mifsud hargu bl-allegazzjoni li bejn l-ghalqa taghhom u t-triq hemm felles art ta` xi zewg piedi wiesgha li jghidu li hi ta` terzi. Il-Qorti tqies din l-asserzjoni bhala fiergha u bla bazi. M`hemm xejn fuq is-sit li jindika dan, u meta wiehed iqies li l-konvenuti Mifsud ma setghux jghidu lil min suppost tappartjeni dik il-bicca art u lanqas l-iskop ta` dik is-strippa, hekk zghira u inutili, din il-Qorti tara li dik l-asserzzjoni ma hi xejn hlief tentattiv ddisprat biex jipprovaw jwaqqghu l-bazi tal-azjoni attrici. Fin-nota tal-eccezzjonijiet, ma hemmx menzjoni ta` din il-qata` art, u min dak li setghet tikkonstata l-Qorti waqt l-access, mill-porzjoni art tal-konvenuti, hemm issa access dirett u accessibbli ghat-triq pubblika. Din ic-cirkustanza tidher ukoll mir-ritratti mehuda mill-ajru u esebiti mill-konvenuti Bonello, specjalment dak mehud fis-sena 2004.

Darba li dan hu stabbilit, irid issa jigi deciz jekk l-atturi ghandhomx, fuq kollox, dritt li jitolbu t-terminazzjoni tal-esercizzju tad-dritt tal-passagg.

Il-Qorti tibda biex tinnota, u dan mhux kontestat, li s-servitu` ta` passagg meritu ta` din il-kawza jirrizulta minn kuntratt pubbliku. Il-konvenuti jallegaw li allura, il-passagg hu konvenzjonali u ma sehhx b`rizultat tal-applikazzjoni tal-artikolu 448 tal-Kodici Civili, li jikkontempla l-ghoti ta` dritt ta` passagg f`kaz ta` fond maghluq minn kull naha. Il-kuntratt li ghalih jirreferu l-konvenuti, dak fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia tal-11 ta` Dicembru, 1928, ma johloqx hu s-servitu` ta` passagg, ghax kif jidher mir-relazzjoni tal-perit Giuseppe Psaila, anness mal-istess kuntratt, u

maghmul fit-30 ta` Settembru, 1922, il-passagg in kwistjoni kien jipprezisti l-kuntratt ta` vendita ta` Dicembru, 1928. Minn qari ta` din ir-relazzjoni, jidher li l-passagg inghata ghax il-fond tal-konvenuti kien, fil-fatt, maghluq minn kull naha. Ghalhekk, meta l-ligi fl-artikolu 449, tirreferi ghal moghdija *"moghtija kif jinghad hawn fuq"*, qed tirreferi ghal moghdija necessarja li, pero`, id-destinazzjoni taghha tista` tigi determinata b`kuntratt, bil-prekrizzjoni jew b`gudizzju tal-Qorti. Fi kliem iehor, f`kaz ta` fond maghluq minn kull naha, il-ligi taghti dritt lis-sid ta` dak il-fond li jesigi passagg minn fuq il-proprjeta` tal-girien. Il-ligi ma tistabilixxix minn fejn u kif ghandu jinghata dan il-passagg. Tipprovdi, pero`, li din id-direzzjoni tista` tigi stabbilita jew bl-uzu, billi s-sid ta` fond interkjuz juza passagg partikolari ghal 30 sena (artikolu 469(2) tal-Kodici Civili), jew bil-ftehim (u la darba hawn si tratta minn dritt reali, il-ftehim irid jigi inkorporat f`kuntratt pubbliku) jew, fin-nuqqas ta` ftehim, b`operazzjoni tal-intervent tal-Qorti. F`kull kaz, pero`, id-dritt ta` passagg hekk koncess jibqa` jitqies *'jure necessitatis'*, u skond l-artikolu 449 jispicca meta, minhabba l-ftuh ta` triq gdida, il-moghdija moghtija ma tibqax mehtiega. Ic-cessjoni ta` dritt ta` moghdija, fin-nuqqas ta` ftehim, tehtieg li tigi dikjarata gudizzjarjament, u ma tispiccax *ipso jure* (ara "Cachia vs Cachia", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta` Jannar, 1965), pero`, tista` tigi determinata f`kull kaz li l-koncessjoni tad-dritt ta` passagg ikun inghata, mhux bi pjacir, izda ghax il-fond dominanti kien interkluz.

Fil-kawza "Randon vs Pace", deciza minn din il-Qorti fis-17 ta` Novembru, 1892, gie osservat hekk fuq dan l-artikolu:

"Se l`esercizio del diritto al passare sul fondo altrui non e` piu` necessario, puo` farsi cessare a domanda del proprietario del fondo servente, mediante la restituzione del compenso ricevuto, o la cessazione della ammolita` stabilita. L`artikolo 486 (illum artikolu 449) *non comtempla unicamente i casi` in cui si trattasse di un passaggio costituito per convenzione e mediante indemnita, ma tutti i passaggi jure necessitatio, siasi e non*

siasi convenuto una indemnita` a favore del proprietario del fondo servente”.

Din tikkonferma li anke passagg destinat b`kuntratt jista` jigi terminat f`kaz ta` ftuh ta` triq pubblika adjacenti l-fond allura interkjuz.

Barra minn dan, b`applikazzjoni tal-artikolu 474 tal-Kodici Civili, l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Muscat vs Bugeja”, deciza fis-16 ta` Novembru, 1956, osservat li sid ta` fond servjenti li hu soggett ghad-dritt ta` passagg, jista`, jekk irid jizvilluppa l-fond tieghu, jipproponi parti ohra xorta wahda tajba ghall-esercizzju tas-servitu`. F`dan il-kaz, is-sid qed jindika t-triq pubblika bhala mezz xorta ohra tajba li minnha l-konvenuti jistghu jottjenu access ghall-ghelieqi taghhom.

Din il-Qorti tara ukoll li, fic-cirkustanzi, l-esercizzju ta` dan id-dritt ta` passagg huwa att emulativ li m`ghandux jibqa permess. Il-Qorti hadet spunt mill-artikolu 1074 tal-Kodici Civili taljan li jipprovdi ghat-twaqqif tal-esercizzju tas-servitu mhux biss f`kaz ta` impossibilita` ta` dak l-esercizzju (kif ftit jew wisq jipprovdi l-artikolu 479 tal-Kodici Civili Malti), izda anke ghal kaz ta` *“il venire meno dell`utilita` delle medesima”* servitu. F`kument fuq dan l-artikolu, Pietro Perlingieri (*“Codice Civile Annotato”*) jirreferi ghas-sentenza tal-Corte di Cassazzione li ghamlet din l-osservazzjoni:

“Il venire meno dell`utilita` si verifica qualora, per le cause precedentemente elencate, si sia realizzato un mutamento dello stato dei luoghi del fondo dominante, servente o di un terzo, tale che la servitu` pur potendosi esercitare non offra piu` alcun vantaggio al suo titolare, anzi si riveli inutile configurando magari un atto emulattivo”.

Fil-waqt li hu minnu li fil-Kodici Civili malti m`hemmx klawsola f`dan is-sens, kif intqal min Giovanni Meruzzi, fil-ktieb *“L`exceptio Doli”* (CEDAM, 2005 pag. 353),

“L`abuso del diritto e` quindi, prima ancora che espressione diretta dei principi cardine dell`attuale

ordinamento costituzionale, <u>una regola implicita dell`intero sistema del diritto privato</u>, che attribuisce al giudice, per il tramite della funzione sollettiva, un potere di sindacato sul concreto esercizio dei diretti soggetti, ed in particolare di quelli potestativi, diritto a verificarne la congruita` da un lato con i valori espressi dall`ordinamento, dall`altro con le finalita` insite nel loro normale esercizio".

L-istess gurista, aktar qabel fit-trattat tieghu, jispjega (f`pag. 338) li

"L`essenza dell`abuso del diritto consiste nel tenere un comportamento apparentemento conforme al contenuto di una posizione giuridica soggettiva attribuita dell`ordinamento, ma in realta` in contrasto con le ragioni sostanziale poste a fondamento di tale attribuzione".

F`dan il-kaz jidher car li, bil-ftuh tat-triq pubblika, ir-raguni ghall-esercizzju tad-dritt tal-passagg m`ghadux jissustixxi, u l-kumplija tal-esercizzju ghandu jitqies bhala att enulattiv.

Dan mhux xi principju gdid ghal-ordinament guridiku malti, u gie li kien applikat mill-qrati maltin, anke fil-kuntst ta` servitu`. Hekk, per ezempju, gie deciz li d-dritt ta` proprjetarju ta` hajt divizorju li jgholli dak il-hajt (moghti b`termini l-aktar generali mill-Kodici Civili), jispicca jekk l-esercizzju ta` dak id-dritt ma jkun ta` ebda utilita` ghal min jaghmlu – <u>"Cauchi vs Byers"</u>, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta` Marzu, 1995. Fil-kawza <u>"Saliba vs Cassar"</u>, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-30 ta` Ottubru, 2000, dik il-Qorti accettat dak li jghid Fadda fis-sens li *"il principio contenuto nel artikolo 533 cc* (ekwivalenti ghall-artikolu 414 tal-Kodici Malti) *per cui ogni proprietario puo` alzare il muro comune dev essere inteso in armonia a quei principi di equita` ed di onesta` che limitano l`esercizio della proprieta` … e cosi l`inalzamento puo` essere vietato in omaggio alle ragione della legge e al principio 'malitis non est indulgendum' quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che lo progetto non potrebbe o meno di nuocere gravemente al vicino e percio` costituisce nel altro che un atto di*

emulazione". (ara applikazzjoni ohra ta` dan il-principju, l-kawza "Attard et vs Xuereb", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta` Dicembru, 1993).

Din il-Qorti ma tarax li, fic-cirkustanzi prezenti, l-esercizzju tad-dritt ta` passagg ikun konformi mal-principju ta` ekwita` u onesta` li trid il-ligi f`applikazzjoni ta` kull kuntratt.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa` t-talbiet tal-atturi kif dedotti, bl-ispejjez kontra l-konvenuti u l-kjamati fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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