MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 1807/1999/1

Victor u Carmen konjugi Zammit u b'digriet tal-5 ta' Dicembru 2005 in vista tal-mewt ta' Victor Zammit, il-kawza in kwantu tirrigwarda l-interess ta' l-istess Victor Zammit, ghaddiet fil-persuna ta' Gordon Zammit u ta' Carmen armla ta' l-istess Victor Zammit bhala werrieta tieghu

v.

Joseph Cortis u SMW Cortis Limited

Il-Qorti:
<u>PRELIMINARI</u>

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti li permezz tieghu din il-Qorti qed tigi mitluba tirriforma s-sentenza tat-18 ta' Ottubru, 2005.

Ghall-ahjar intendiment ta' dan l-appell is-sentenza appellata qieghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:
"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 m^2) u l-ieħor ta' *circa* mija u erbgħa u tletin punt deċimali sitta tnejn metri kwadri (134.62 m^2), murija bl-aħdar fuq il-pjanta mehmuża bħala dok A maċ-ċitazzjoni[1].

"Biex tasal għall-imħażen trid tgħaddi minn rixtellu bla numru li jagħti għal Triq il-Gudja, jew Triq Tarxien, u minn fuq arja murija bħala arja ta' "aċċess" fil-kuntratti fuq imsemmija. L-istess kuntratti jagħtu lill-atturi jedd għal dejjem ta' mogħdija "bir-riġel, 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-negozju tagħhom ta' produzzjoni u bejgħ ta' żebgħa u *wood finishes* għax hemm jaħżnu l-*materia prima* u jaħdmu u jaħżnu l-prodott.

"Il-konvenuti llum huma s-sidien tal-bitħa u tal-mogħdija — wara li xtraw mingħand *Carmelo Cassar Limited* —

1 *Fol*. 7.

ġewwa l-kumpless ta' mħażen fejn hemm l-imħażen ta' l-atturi u fejn l-atturi għandhom jedd ta' mogħdija. Fid-19 ta' Ġunju 19999 il-konvenuti bdew xogħlijiet ta' tħaffir u tħammil ġewwa l-arja maħsuba għall-aċċess ta' l-atturi, u qattgħu u ħaffru l-wiċċ kważi kollu ta' dik l-arja, b'mod illi l-atturi ma jistgħux jidħlu 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-riġel, veikoli u mezzi mekkanizzati, sabiex jidħlu 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 iżżomm 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 titreġġa' 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 jnaqqsux 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 sejrin 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 tidħol 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 jnaqqsux 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 jidħlu 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 2003[2], 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 maqlugħ, 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.

[2] *Foll.* 47 *et seqq.*

"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 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 jnaqqsux 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 iżżomm 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 iżżomm 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-inġejni 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) 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' maqlugħ 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 jerġa' jinfetaħ l-aċċess.

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

<u>IR-RIKORS TA' L-APPELL TAL-KONVENUTI</u>

2.1 Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din is-sentenza u interponew appell minnha ghal fini ta' riforma kif ser jinghad aktar 'il quddiem.

2.2 L-aggravji ta' l-appellanti huma dawn:

(1) Ma kienet mehtiega ebda dikjarazzjoni dwar l-ezistenza tas-servitu` diga` stabbilita fil-kuntratti ta' l-akkwist ta' l-atturi. Qatt ma kien ikkontestat li l-imhazen ta' l-atturi jgawdu dritt ta' passagg;

(2) Il-ligi ma tikkontemplax sitwazzjoni ta' inibizzjoni permanenti u ghalhekk l-ewwel Qorti ma setghetx tilqa' it-talba attrici sabiex tinibixxi permanentement lill-esponenti milli jaghmlu kwalsiasi xoghol ta' kostruzzjoni, thammil, jew eskavazzjoni;

(3) Il-kwalifiki li l-ewwel Qorti ghamlet fuq l-ezercizzju tas-servitu` ta' l-atturi fil-kors tax-xoghlijiet m'humiex cari u jistghu jaghtu lok ghal ekwivoci.

2.3 Ghalhekk l-appellanti talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:
"Tirrevoka l-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel parti ta' l-ewwel talba attrici billi tali dikjarazzjoni qatt ma kienet mehtiega in kwantu qatt ma kienet ikkontestata, u filwaqt li tikkonferma d-decizjoni li s-servitu` ta' passagg favur l-atturi ma tipprekludix lill-esponenti milli jaghmlu xoghlijiet ghall-izvilupp tas-sottoswol tal-proprjeta` taghhom, tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet u tichad ghal kollox it-talba attrici;

"Tirrevoka l-parti tas-sentenza appellata in kwantu cahdet it-tielet eccezzjoni u tilqa' minflok l-istess eccezzjoni billi tiddikjara li inibizzjoni perpetwa mhix guridikament konsentita u hi ghal kollox insostenibbli u ghalhekk tichad it-talba attrici;

"In vista tas-suespost u tad-dikjarazzjoni ta' l-ewwel Qorti li l-esponenti m'ghandhomx jinzammu milli jaghmlu x-xoghlijiet imsemmija sakemm ma jdumx aktar milli mehtieg u bl-anqas inkonvenjent, tichad ukoll it-tielet u r-raba' talbiet attrici;

"Filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu ddikjarat li x-xoghlijiet imsemmija fis-sentenza ghandhom isiru bil-garanzija tal-perit arkitett kif hemm stabbilit, tipprovdi li tul ix-xoghlijiet l-access ta' l-atturi ghall-proprjeta` taghhom jista' jinghata minn fuq parti ohra tal-proprjeta` ta' l-esponenti sakemm jitlestew ix-xoghlijiet fuq il-parti soggettata ghas-servitu` ta' l-atturi, b'dan li sakemm l-atturi jkollhom dan l-access bla tfixkil l-esponenti ma jkunux ristretti bi zmien jew penalitajiet;

"Konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu tat lill-atturi setgha li jekk il-wicc ta' l-art jibqa' maqlugh ghal zmien itwal minn ghaxart ijiem, jaghmlu huma x-xoghlijiet mehtiega biex jerga' jinfetah l-access bi flus l-esponenti u wara li jiksbu l-approvazzjoni tal-Qorti ta' stima ta' l-ispejjez.

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi."

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' L-ATTURI

4. Fil-fehma ta' l-atturi appellati l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez ghas-segwenti motivi:

(1) Dwar l-ewwel aggravju fis-sens li ma kienet mehtiega l-ebda dikjarazzjoni dwar l-ezistenza tas-servitu`:

L-appellati jargumentaw li appell jimplika aggravju u dissidwu u mhux intiz bhala konferma ta' qbil. Huma jispjegaw li t-talba sabiex issir dikjarazzjoni dwar l-ezistenza tas-servitu` stabbilita fil-kuntratt ta' l-akkwist kienet mehtiega billi l-komportament tal-konvenuti qabel ma giet ipprezentata l-kawza kien ghal kollox inkompatibbli ma' l-accettazzjoni llum espressa minnhom l-ezistenza tas-servitu` li kienu qeghdin ihassru;

(2) Dwar it-tieni aggravju li sitwazzjoni ta' inibizzjoni permanenti hija repulsiva fil-ligi:

L-appellanti jissottomettu li dan l-argument ma jirrizultax mil-ligi jew mill-gurisprudenza. Jghidu li hemm xejn li jzomm li l-Qorti tordna li haga llegali ma ssirx jew li jzomm li l-Qorti zzomm lil xi hadd milli jaghmel xi haga minnha deciza bhala llegali.

(3) Dwar it-tielet aggravju li l-kwalifici li ghamlet l-ewwel Qorti fuq l-ezercizzju tas-servitu` mill-appellati fil-kors tax-xoghlijiet m'humiex cari:

Fil-fehma ta' l-appellanti l-Qorti kienet generuza hafna ma' l-appellanti fil-kundizzjonijiet minnha stabbiliti ghall-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet tenut kont ta' l-anticedenti taghhom f'dan ir-rigward.

Finalment l-atturi appellati jaghmlu referenza ghall-kawza citazzjoni numru 1400/96 fl-istess ismijiet u deciza mill-istess Qorti fl-istess gurnata, fejn gie deciz li l-attur (appellat f'din il-kawza) ghandu dritt ta' moghdija mertu ta' din il-kawza u li l-konvenuti Joseph Cortis u SMW Cortis Ltd ma jistghu jaghmlu l-ebda haga li biha l-jedd ta' l-attur ikun imnaqqas, imfixkel jew imxekkel. Din is-sentenza ma gietx appellata. L-appellatti jissottomettu li in vista` ta' l-

identita` tal-partijiet, ta' l-oggett u tal-pretensjoni, tali sentenza hija *res judicata* bejn il-partijiet u ghalhekk il-mertu rizolt bejn il-partijiet b'dik is-sentenza ma jistax jigi agitat mill-gdid. Fil-fehma ta' l-appellati l-appell odjern huwa fil-fatt talba tal-konvenuti appellanti sabiex dina l-Qorti tiddeciedi mod iehor ghal dak li gia` gie deciz fuq il-mertu bejn il-partijiet.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>
<u>Dwar l-ewwel aggravju:</u>
5. L-ewwel aggravju ta' l-appellanti huwa wiehed ta' natura procedurali. Huma jargumentaw li qatt ma kien ikkontestat li l-imhazen ta' l-atturi jgawdu dritt ta' passagg bir-rigel, veikoli u mezzi mekkanizzati in perpetwu. Fil-fatt fl-ewwel eccezzjoni taghhom jinghad hekk:
"L-eccipjenti qatt ma cahdu l-ezistenza tad-dritt ta' servitu` ta' passagg minn fuq l-art taghhom..."

Di piu` jirreferu ghall-Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili li jghid li:
"Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom."

L-appellanti jargumentaw li l-kuntratti ta' l-akkwist tal-partijiet jipprovdu mhux biss id-dikjarazzjoni mitluba mill-atturi imma jirregolaw bis-sahha ta' ligi d-drittijiet u l-obbligi rispettivi taghhom naxxenti mill-imsemmija servitujiet. Ghalhekk fil-fehma taghhom ma kenitx mehtiega dikjarazzjoni tal-Qorti dwar l-ezistenza tas-servitu` diga` stabbilita fil-kuntratti ta' l-akkwist ta' l-atturi u konsegwentement qed jitolbu r-revoka ta' din id-dikjarazzjoni.

Din il-Qorti pero`, tenut kont ta' l-imgieba tal-konvenuti appellanti, tifhem ghaliex l-atturi hassew il-bzonn li jaghmlu t-talba taghhom sabiex il-Qorti tikkonferma dak li diga` jirrizulta mill-kuntratti. Kif issottomettew l-appellati fir-risposta ta' l-appell taghhom, il-komportament tal-konvenuti appellanti qabel ma giet intavolata l-kawza kien ghal kollox inkompatibbli ma' l-accettazzjoni, illum apertament espressa minnhom, dwar l-ezistenza tas-servitu`. Ghalhekk din il-Qorti ma thossx li t-talba ta' l-

atturi sabiex il-Qorti tikkonferma l-ezistenza tas-servitu` u d-dikjarazzjoni relattiva tal-Qorti kienu superfluwi. It-talba ta' l-atturi, fi kliem iehor, kienet konsegwenza naturali ta' l-agir tal-konvenuti dwar l-ezistenza o meno tas-servitu` in kwistjoni.

In oltre din il-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni taghha tad-29 ta' Frar 2008, fl-ismijiet **Lewis Press Ltd v. SMW Cortis Ltd** (1640/1999). Din il-kawza kienet qieghda tinstema' flimkien ma' din odjerna fl-istadju tal-prim istanza. Incidentalment, is-socjeta` SMW Cortis Ltd (wahda mill-konvenuti fil-kawza odjerna) fir-rikors ta' l-appell taghha ssollevat l-istess aggravju, u cioe` li ma kienet mehtiega l-ebda dikjarazzjoni dwar l-ezistenza tas-servitujiet diga` stabbiliti fil-kuntratti ta' l-akkwist. Il-Qorti ta' l-Appell qalet hekk:
"Din il-Qorti, pero` tifhem il-preokkupazzjoni tas-socjeta` attrici li titlob konferma u interpretazzjoni tas-servitujiet, fid-dawl tax-xoghlijiet li kienet qed twettaq is-socjeta` konvenuta. Ghalkemm din ta' l-ahhar tghid li ma cahditx l-ezistenza tas-servitujiet l-attivita` taghha fuq is-sit in kwistjoni seta' tefa' dubju l-intenzjoni taghha u s-socjeta` attrici ma ghamlitx hazin li tikkawtela l-interessi taghha billi titlob konferma tas-servitujiet."

In oltre f'dik is-sentenza gie ritenut li l-ezistenza tas-servitujiet hija pre-kundizzjoni ghall-azzjoni kif proposta mis-socjeta` attrici u ghalhekk ma tistax titqies bhala zejda. Saret referenza ghall-kawza **Hayes noe v. Saliba**, deciza fis-7 ta' April 1983, fil-kuntest ta' incident awtomobilistiku. F'dan il-kaz il-Prim Awla tal-Qorti Civili kienet irriteniet li talba ghal dikjarazzjoni tar-responsabbilita` tal-konvenut ghall-kollizjoni mhix zejda, anke jekk ir-responsabbilita` tkun ammessa mill-konvenut, billi l-istess talba hija l-bazi ta' l-azzjoni.

Ghalhekk anke fid-dawl ta' dan l-insenjament jidher li l-ewwel aggravju fil-kawza odjerna huwa infondat.

<u>Dwar it-tieni aggravju:</u>
6. Fit-tieni aggravju taghhom l-appellanti jilmentaw li l-ligi ma tikkontemplax sitwazzjoni ta' inibizzjoni permanenti u

ghalhekk il-Qorti ma setghetx tilqa' it-talba attrici sabiex tinibihom permanentement milli jaghmlu xoghol ta' kostruzzjoni, thammil jew eskavazzjoni. Huma jargumentaw li bit-tieni talba taghhom l-atturi qeghdin jitolbu proroga permanenti tal-mandat kawtelatorju ta' inibizzjoni diga` ottenut minnhom.

Dan l-istess aggravju wkoll gie sollevat fl-appell mis-sentenza tal-kawza **Lewis Press Ltd v. SMW Cortis Ltd** (1640/1999) fuq citata. Is-socjeta` SMW Cortis Ltd (wahda mill-konvenuti fil-kawza odjerna) fir-rikors ta' l-appell taghha kienet ilmentat mill-fatt li l-ewwel Qorti waslet biex takkolji t-talba ghall-inibizzjoni permanenti meta dan mhux possibbli guridament. Fuq il-punt din il-Qorti (fil-kawza l-ohra) irriteniet hekk:
"Is-socjeta` konvenuta pero`, m'ghandhiex ragun f'dan l-argument. Dak li koncettwalment mhux possibbli li jintalab u jinghata hija l-estensjoni b'mod permanenti ta' l-effett ta' mandat ta' inibizzjoni. Dan ma ntalabx f'dan il-kaz u dak li ntalab mis-socjeta` attrici hija l-affermazzjoni tad-drittijiet taghha li tibqa' tgawdi s-servitujiet bla tfixkil. F'din il-kawza s-socjeta` attrici ddeduciet it-talbiet taghha fil-mertu u talbet li sid il-fond servjenti jigi mizmum milli jfixkilha fl-uzu tas-servitujiet minnha vantati."

Din id-distinzjoni giet trattata kemm-il darba mill-Qrati taghha. Din il-Qorti per ezempju taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Carmela Aquilina v. Francis Aquilina noe**, li kienet giet deciza minn din il-Qorti (diversament komposta) fis-27 ta' Novembru 1991, liema kawza incidentalment giet citata mill-istess appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom. Jigi osservat, pero`, li t-talbiet f'din il-kawza kienu differenti minn dawk odjerni, peress li fiha l-attrici kienet talbet li l-konvenut zewgha jigi inibit milli jbiegh jew jittrasferixxi ishma sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha fil-komunjoni ta' l-akkwisti u ghalhekk kienet qieghda fil-fatt titlob proroga perpetwa tal-mandat kawtelatorju. Il-Qorti ta' l-Appell kienet iddistingwiet bejn id-dritt ta' kawtela u d-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat u *inter alia* kompliet telabora hekk:
"Il-ligi ma tikkontemplax il-possibilita` ta' mandat kawtelatorju permanenti - kif timplika l-pretensjoni ta' l-

attrici .... d-dritt ta' kawtela - cioe` dritt procedurali - m'huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed kif qed tghid l-attrici. Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m'huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat."

Fil-kawza fl-ismijiet **Dr Nadia O'Flaherty LL.D. v. Dr Antoine Gambin LL.D.** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Mejju 2001, li fiha l-attrici kienet talbet lill-Qorti tinibixxi definittivament lill-konvenut milli jiehu t-tifla minuri taghhom barra minn Malta, il-Qorti kienet ukoll ghamlet distinzjoni bejn dawn iz-zewg drittijiet u rriteniet hekk:
"It-talba ma hijiex ghall-konferma ta' mandat ta' inibizzjoni izda hija talba specifika biex il-konvenut jigi inibit milli jiehu l-minuri barra minn Malta .... il-mertu huwa proprju l-inibizzjoni bhala mezz dirett ghas-salvagwardja tad-drittijiet allegati ta' l-attrici u mhux bhala mezz sekondarju u kawtelatorju biex drittijiet pretizi ohra jistghu fil-futur ikunu salvagwardjati."

Hekk ukoll fil-kaz odjern dak li qed jintalab mill-atturi mhux il-proroga permanenti tal-mandat ta' inibizzjoni li gie ottenut minnhom izda l-inibizzjoni bhala mezz biex id-dritt ta' servitu` li jgawdu jigi salvagwardjat.

Jidher ghalhekk li t-tieni aggravju huwa wkoll infondat.

<u>Dwar it-tielet aggravju:</u>
7. Fit-tielet aggravju taghhom l-appellanti jissottomettu illi filwaqt li japprezzaw l-isforz li ghamlet l-ewwel Qorti sabiex issib bilanc bejn id-drittijiet taghhom u l-ilmenti ta' l-attur, huma ma jaqblux ma' whud mill-kwalifiki li hija stabbiliet ghall-ezercizzju tad-drittijiet ta' l-atturi fil-kors tax-xoghlijiet ta' zvilupp tas-sottoswol taghhom. Ghalkemm jaqblu li x-xoghol m'ghandux idum aktar milli hu mehtieg u li ghandu jitqassam b'mod li l-inkonvenjent ikun l-anqas possibbli u ghall-iqsar zmien possibbli, huma jhossu li l-kwalifiki premessi fis-sentenza ma jindirizzawx b'mod car dawn ir-rekwiziti.

L-ewwel Qorti kienet ipprovdiet illi x-xoghlijiet ghandhom isiru b'mod li l-access ghall-atturi jkun imfixkel mill-anqas u ghal mhux aktar minn ghaxart (10) ijiem, taht penali ta' mitt Lira Maltija (Lm100) ghal kull jum wara l-ewwel ghaxart ijiem illi l-atturi ma jkollhomx access bla tfixkil ghall-proprjetajiet taghhom, u b'dan li jekk il-wicc ta' l-art jibqa' maqlugh ghal zmien itwal minn ghaxart ijiem, l-atturi jkollhom is-setgha li bi flus il-konvenuti, u wara li jkunu kisbu l-approvazzjoni tal-Qorti ta' stima ghall-ispejjez, jaghmlu huma x-xoghlijiet mehtiega biex jierga' jinfetah l-access.

L-appellanti ssollevaw dawn is-segwenti lmenti:
(1) Ix-xoghlijiet li hemm bzonn isiru fil-parti tal-bitha li fuqha l-appellati jgawdu s-servitu` ta' passagg, ma jistghux jitlestew fit-terminu qasir ta' **ghaxart ijiem** kif kontemplati mill-ewwel Qorti u dan peress li x-xoghlijiet bilfors iridu jigu ornagizzati f'fazijiet b'tali mod li hadd mis-sidien l-ohra ma jigi mfixkel bla bzonn fl-access ghall-proprjetajiet rispettivi tieghu.

(2) L-ewwel Qorti ma kellhiex taghti lill-atturi appellati d-dritt li jekk wicc l-art jew xi parti minnu jibqa' maqlugh ghal iktar minn ghaxart ijiem l-istess atturi jkollhom id-dritt jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega biex jirriprisitnawh a spejjez taghhom (l-appellanti) u dan ghaliex fl-ebda hin ma huma ser jigu impeduti mill-access ghall-proprjeta` taghhom izda ser ikollhom biss jghaddu minn passagg iehor li wkoll iwassal ghall-proprjeta` taghhom bla tfixkil, sakemm jistlesta l-wicc tal-parti tal-bitha assessjata ghall-ezercizzju tas-servitu` ta' passagg.

L-ilment dwar il-qosor tat-terminu ta' ghaxart ijiem kien ukoll gie sollevat fl-appell mis-sentenza tal-kawza **Lewis Press Ltd v. SMW Cortis Ltd** u din il-Qorti thoss li tista' taddotta u taghmel taghha d-decizjoni f'dik il-kawza meta ddecidiet illi t-terminu ta' ghaxart ijiem ghandu jigi estiz ghal wiehed u ghoxrin (21) gurnata u dana mehud in konsiderazzjoni li x-xoghlijiet iridu jsiru taht l-art u allura jinvolvu thaffir ta' blat li jista' jiehu certu tul ta' zmien.

Dwar it-tieni lment ta' l-appellanti din il-Qorti ma tarax li ghandha ccahhad lill-appellati mis-setgha li f'kaz li x-xoghlijiet jitwalu iktar mit-terminu prefiss mill-Qorti, ikunu jistghu jirripristinaw il-passagg huma stess a spejjez ta' l-appellanti. Dan anke tenut kont tal-fatt li, kif jirrizulta mill-affidavits ta' l-attur Victor Zammit u huh Charles Zammit[3], ix-xoghlijiet ta' skavar inbdew f'Gunju 1999 u ghalhekk id-dritt ta' passagg ta' l-appellati ilu ostakolat ghal kwazi disa' snin.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tilqghu biss *in parte* u tirriforma s-sentenza appellata fis-sens biss li z-zmien li fih ghandhom jitlestew ix-xoghlijiet ghandu jkun ta' wiehed u ghoxrin (21) jum u mhux ghaxart ijiem, dekorribbli mil-lum, (kemm-il darba dawn ix-xoghlijiet ma gewx gia` esegwiti in vista tad-decizjoni surreferita fl-ismijiet **Lewis Press Ltd v. SMW Cortis Ltd** - Citaz. Numru 1640/1999 - moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Frar, 2008) u tikkonfermaha ghall-bqija.

L-ispejjez ta' l-ewwel istanza jibqghu bin-nofs bejn il-partijiet, u dawk tat-tieni istanza, fic-cirkostanzi, ghandhom jithallsu kollha mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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

[3] Fol. 47 sa 54