MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 1273/2003/1

**S.M.W. Cortis Limited**

**v.**

**Lewis Press Limited**

**Il-Qorti:**
Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici li tghid hekk:
"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 tmien 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-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta Lewis Press Limited.

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

"Peress illi s-socjeta` attrici tixtieq tizviluppa il-proprjeta` fuq deskritta inkluza ix-showroom, l-ufficini u l-garaxxijiet, kif ukoll is-sottoswol tal-proprjeta` 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-proprjeta` 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-proprjeta` 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-proprjeta` 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-proprjeta` taghha, u in generali bla ma tfixkel bla bzonn it-tgawdija da parti tas-socjeta` attrici bl-aktar mod wiesa' u estensiv possibli tal-proprjeta` 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-proprjeta` taghha, inkluz is-sottoswol tal-proprjeta` 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-proprjeta` taghha li jista' jfixxkel l-ezekuzzjoni tax-xoghol.

"5. tistabilixxi l-pozizzjoni u l-wisa' tal-passagg fuq il-proprjeta` 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-xoghlijiet u miljoramenti fil-fond taghha kif fuq premess u fit-tgawdija bl-aktar mod wiesa u estensiv possibbli tal-proprjeta` taghha.

"6. tiddikjara u tiddeciedi illi bl-agir taghha, is-socjeta` konvenuta kkagunat 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' ingunta ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:
"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 differita quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta ghad-29 ta' Jannar 2004, li fiha s-socjeta` attrici qed titlob inter alia dikjarazzjoni li l-proprjeta` 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 infondati 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-proprjeta` 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."

Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Ottubru 2005, li in forza taghha cahdet il-hames talba tas-socjeta` attrici, u ddiferiet il-kawza biex is-socjeta` attrici tirregola ruhha dwar it-talbiet l-ohra; spejjez ghas-socjeta` attrici;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"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-wisgha tal-passagg fuq il-proprjeta` 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-proprjeta` 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 konkluzjonijiet:

"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-konkluzjonijiet 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-wisgha 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-wisgha 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-konkluzjonijiet 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-xiehda 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-proprjeta` 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 jibqghu 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 seta' 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-wisgha 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."

Ikkonstatat li s-socjeta` attrici talbet u nghatat il-permess biex tappella mis-sentenza fuq imsemmija u dana b'digriet tat-30 ta' Jannar, 2006;

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-socjeta` attrici li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza ta' l-ewwel Qorti, u tilqa' il-hames talba taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi;

Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha talbet illi, ghar-ragunijiet minnha premessi, is-sentenza ta' l-ewwel istanza tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li s-socjeta` attrici hi proprjetarja ta' kumpless bini fi Triq Tarxien, Gudja, kif ukoll ta' bitha li tifforma parti mill-istess proprjeta`. Din il-bitha hija soggetta ghas-"servitu` ta' passagg in perpetwu bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra" a favur proprjeta` ta' terzi u tas-socjeta` konvenuta; apparti dan, l-istess bitha hija soggetta ghas-servitu` "*non aedificandi*" a favur proprjeta` adjacenti ta' l-istess socjeta` konvenuta. Dawn is-servitujiet gew kreati

b'diversi kuntratti li gew ppubblikati fl-1985 li in forza taghhom is-socjeta` konvenuta xtrat il-proprjeta` fl-inhawi, u jinsabu fil-kuntratt in atti Nutar Victor John Bisazza tat-30 ta' Jannar 1995, li in forza tieghu s-socjeta` attrici xtrat il-kumpless ta' bini, inkluz il-bitha, aktar qabel indikat.

Is-socjeta` attrici applikat biex tizviluppa l-kumpless taghha u fasslet pjan ta' xoghol li, fil-fehma taghha, ifixkel mill-anqas l-ezercizzju tas-servitujiet da parti tas-socjeta` konvenuta. Il-pjan jinkludi bini taht l-art tal-bitha, u ghalkemm kien hemm kontestazzjoni dwar dan mis-socjeta` konvenuta, din il-Qorti, b'sentenza tad-29 ta' Frar 2008 (fl-atti tac-citazzjoni numru 1640/99), kienet qalet li s-servitujiet li ghandha dritt tgawdi s-socjeta` konvenuta ma kenux jimpedixxu lis-socjeta` serventi tizviluppa taht il-bitha in kwistjoni; f'dik is-sentenza kien gie regolat ukoll il-limiti ta' tfixkil permissibbli ghall-ezercizzju tas-servitu` filwaqt li jkunu ghaddejin ix-xoghlijiet.

Issa, b'dawn il-proceduri, is-socjeta` attrici qed titlob varjazzjoni fl-ezercizzju tas-servitu` fil-kuntest tat-tgawdija xierqa tad-drittijiet proprjetarji taghha.

L-ewwel Qorti ma accettatx it-talba attrici, ghax qieset li bil-varjazzjoni li pprospettat is-socjeta` attrici se jitnaqqas id-dritt ta' passagg, u l-kostruzzjoni fl-istess bitha (struttura permanenti tal-gebel ghal parkegg) sejjer irendi l-ezercizzju tas-servitu` aktar skomdu.

Is-socjeta` attrici appellat, bl-ilment taghha jiccentra fuq l-argument li l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni wisq stretta tal-provvediment tal-ligi, l-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili, li jippermetti lis-sid tal-fond serventi "joffri lil sid il-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu`". Is-socjeta` attrici targumenta li jekk tithalla, bejn wiehed u iehor, nofs il-bitha libera ghall-uzu tas-servitu` ta' passagg mis-socjeta` konvenuta, hija xorta wahda tinqeda tajjeb ghall-bzonnijiet taghha.

Is-socjeta` attrici, fil-fatt, tirrileva li meta nholoq is-servitu` ta' passagg, qatt ma kienet l-intenzjoni li s-socjeta` konvenuta tuza l-bitha kollha, u dan peress li l-awtur

taghha kien inghata d-dritt li jtella' hajt sa gholi ta' tlett filati qisu f'nofs il-bitha, b'mod li jinholqu zewg passaggi, fuq il-lemin u fuq ix-xellug tal-hajt divizorju; issostni wkoll li, bhala fatt, is-socjeta` konvenuta tinqeda b'passagg wiehed, dak tal-lemin, u mhux it-tnejn.

Fuq dan l-argument, il-Qorti tara li ma jirrizultax non-usu ta' parti mis-servitu` ghaz-zmien rikjest mil-ligi (30 sena) sabiex jintilef servitu`. Dawn is-servitujiet inholqu fl-1985, u ghalhekk ebda argument ma jista' jigi dezunt mill-allegat non-usu. Inoltre, mill-provi ma tirrizultax intenzjoni li l-uzu tal-bitha kellu jkun ristrett kif tallega s-socjeta` attrici. Hu veru li s-sid tal-fond serventi nghata d-dritt li jibni hajt baxx f'nofs il-bitha, pero`, fil-kuntratti li holqu s-servitu` jinghad espressament li s-servitu` ta' passagg huwa "minn fuq il-parti delineata bl-ahdar fuq il-pjanta annessa", u cioe`, il-bitha kollha. Meta l-estensjoni tas-servitu` hi deskritta b'mod hekk car, mhux lecitu ghal parti tipprova tnaqqas l-estensjoni tas-servitu` billi tirrikorri ghal kongenturi, jew billi tipprova tnissel intenzjoni kuntrarja minn xi haga incidentali fl-istess kuntratt. Hadd ma xehed biex jiddikjara x'seta' kien il-hsieb wara l-holqien tas-servitu` ta' passagg, u meta t-termini tal-kuntratt ma humiex oskuri u ma jhallu ebda dubju, f'dan il-kaz, tal-parti milquta bis-servitu` ta' passagg, ma tistax issir referenza ghal argumenti mhux sostnuti bi provi.

Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Zammit v. Zammit Tabona**, deciza fit-28 ta' Frar 1997,
"meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi."

Is-socjeta` attrici ssostni li, f'kull kaz, hi ghandha dritt toffri alternattiva ghall-mod kif jigi ezercitat is-servitu`, u mhux bilfors trid toffri band'ohra minn fejn ikun jista' jigi ezercitat is-servitu`, kif donna insistiet l-ewwel Qorti meta osservat li "alternattiva diversa" fuq l-istess sit "mhi alternattiva xejn".

Fuq dan il-punt, dina l-Qorti tista' tasal biex taqbel mas-socjeta` appellanti fid-dawl tal-gurisprudenza Taljana li

tippermetti lill-proprjetarju tal-fond sevjenti "*che procede alla mera ridefinzione dei limiti o dei confini dell'area destinata all'esercizio della servitu`*" - Corte di Cassazione, kawza numru 5916/99. Inoltre, gie stabbilit ukoll fl-Italja li x-"xkiel akbar" ghas-sid tal-fond serventi, jista' jaghti lok ghall-bidla fl-ezercizzju tas-servitu`, mhux biss meta dan isehh *"a causa di un fatto estraneo all'attivita` dei proprietari dei due fondi interessati, ma anche quando sia avvenuta a causa dell'adozione, da parte del proprietario del fondo serviente, di particolari modalità di utilizzare del terreno (o dell'edificio) che gli appartiene"* - Corte di Cassazione, kawza numru 8444/00. F'kull kaz, l-alternattiva trid tkun "xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu`". Dan iwassal ghall-apprezzament ta' fatt li jrid isir mill-Qorti, b'dan li l-gudikant "*deve tenere conto di quella umana e ragionevole tolleranza che dovrebbe presiedere all'esercizzio di ogni diritto*" - Corte di Cassazione, kawza numru 8444/2000.

Issa, f'dan il-kaz, il-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti biex jaghti l-opinjoni tieghu *in subjecta materia*, qal li ma hux ta' l-opinjoni li l-progett tas-socjeta`, kif minnu varjat, kien se johloq wisq inkonvenjent lis-socjeta` konvenuta. Mhux ta' l-istess opinjoni kienet l-ewwel Qorti li osservat li bil-progett propost, se jitnaqqas id-dritt ta' passagg, "kif ukoll ser issir struttura permanenti tal-gebel ghal parkegg fil-bitha li ser jaggrava s-servitu` fuq l-istess bitha billi l-manuvri fiha ser isiru aktar skomdi u se jkunu ta' pregudizzju notevoli lis-sidien tal-fondi dominanti, cioe`, is-socjeta` konvenuta".

Din il-Qorti, wara li qieset ic-cirkostanzi, tara li ghandha taqbel ma' l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti. Fl-ewwel lok ghandu jinghad li l-proposta originali tas-socjeta` attrici, ma kenitx giet accettata mill-perit tekniku; dan approva zvilupp fil-bitha wara li emenda l-proposta tas-socjeta` attrici f'zewg postijiet. Ma jirrizultax li dawn l-emendi gew accettati mis-socjeta` attrici. Fit-tieni lok, din il-Qorti ma tarax li l-proposta tal-perit tekniku, u cioe`, li tohloq area ghall-parkegg f'nofs il-btiha, hija vijabbli. Meta tqis li s-socjeta` konvenuta ghandha erba' imhazen b'access mill-bitha, u li din iggorr il-merkanzija taghha go

"20 foot" u "40 foot containers", mhux ideali li tohloq speci ta' *roundabout* fin-nofs b'karozzi pparkjati!

Il-proposta originali tas-socjeta` konvenuta tohloq pregudizzju akbar ghax tnaqqas l-*area* tas-sit servjenti, tirriduci l-wisa' ta' l-access, taghmilha difficli ghat-trakkijiet li jidhlu fil-bitha (minhabba kif inhi t-Triq Tarxien ta' mal-bitha) u ttellef lis-socjeta` konvenuta milli tuza l-bitha b'mod aktar liberali. Is-socjeta` attrici trid li s-socjeta` konvenuta tibda tuza l-passagg hekk imsejjah tax-xellug, biex jidhlu u johorgu t-trakkijiet tas-socjeta` konvenuta, izda b'dan il-mod tkun qed tbiddel il-kondizzjoni tal-fond u tirrestringi, mhux semplicement, tirridefinixxi, il-modalita` ta' tgawdija tas-servitu`.

Din il-Qorti ghalhekk, bhal ta' qabilha, ma tarax li s-socjeta` attrici wriet li l-proposta taghha toffri alternattiva "xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu`", u kwindi l-hames talba ghandha tigi michuda.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` attrici, billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici appellanti.

Tordna li l-atti jigu rinvjati ghal quddiem l-ewwel Qorti ghall-kontinwazzjoni tal-kawza skond il-ligi.

**< Sentenza Finali >**

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