MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 235/2000/1

S.M.W. CORTIS LIMITED

vs

LEWIS PRESS LIMITED

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-7 ta' Frar, 2000, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) issib li l-kumpannija mħarrka m'għandha l-ebda jedd li tipparkja vetturi jew li tħalli oġġetti u mezzi vejikolari oħrajn fuq l-ebda parti mis-sit magħruf bħala "*Cassar Yard*", fi Triq Ħal Tarxien, Gudja, li hu ġid tal-kumpannija attriċi; u (b) iżżomm lill-kumpannija mħarrka milli toħloq dritt u/jew ittaqqal servitu' li ma jirriżultax mit-titolu tagħha. Talbet ukoll l-ispejjeż tal-kawża;
Rat in-Nota tal-Eċċezzjonjiet imressqa fit-13 ta' Marzu, 2000, li biha l-kumpannija mħarrka laqgħet għall-azzjoni

attriċi billi qalet li hija għandha l-jedd li tipparkja l-karozzi fil-mogħdija in kwestjoni;

Rat il-verbali tas-smigħ bejn it-3 ta' Novembru, 2000, u l-20 ta' Frar, 2003, li bihom il-kawża kienet qiegħda titħalla minn data għal oħra għall-probabbli transazzjoni;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet kemm bil-mezz ta' affidavit u kif ukoll bħala provi dokumentali;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Mejju, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tifsira ta' servitu' ta' mogħdija. Il-kumpannija attriċi trid li l-kumpannija mħarrka ma teżerċitax fuq strixxa art li tagħmel parti minn sit li għandha fil-Gudja iżjed minn jedd ta' mogħdija biex din taċċedi għall-ġid tagħha. Il-kumpannija attriċi trid li l-kumpannija mħarrka la tipparkja vetturi (tagħha u ta' klijenti tagħha) u lanqas iżżomm wieqfa inġenji jew vetturi oħra fl-imsemmija strixxa;

Illi għal din l-azzjoni l-kumpannija mħarrka laqgħet billi qalet li l-jedd li hija għandha fuq l-imsemmija strixxa jgħodd fih il-jedd li tħalli karozzi u vetturi oħrajn ipparkjati fuqha;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-kumpannija mħarrka kisbet il-ġid tagħha fil-Gudja mingħand Carmelo Cassar Limited bis-saħħa ta' żewġ kuntratti, wieħed tat-22 ta' Novembru, 1985 u l-ieħor tad-19 ta' Diċembru tal-1985. Fuq dan il-ġid bniet l-istabiliment tagħha (magħmul minn stamperija u maħżen). F'Jannar tal-1995[1], il-kumpannija attriċi kisbet mingħand l-

[1] Dok f'paġġ. 37 sa 41 tal-proċess

istess kumpannija Carmelo Cassar Limited l-istabili immobbli imsejjaħ "*Cassar Yard*" fil-Gudja, magħmul minn *showroom* u uffiċini fuqha u maġenbha, żewġ remissi bl-arja ħielsa tagħhom, u bitħa li minnha wieħed jidħol għall-imsemmija *showroom*, uffiċċini u remissi. Minbarra dan, il-kumpannija attriċi kisbet ukoll biċċa art maqsuma tal-kejl ta' madwar 1408 metri kwadri, li tmiss mal-imsemmija *yard*. Fuq l-imsemmija art kien hemm servitu' ta' mogħdija bir-riġel u bl-inġenji favur għadd ta' remissi oħrajn, fosthom, dak tal-kumpannija mħarrka. Favur l-istess kumpannija mħarrka kien hemm servitu' oħra *non aedificandi* fuq l-istess biċċa art;

Illi fl-1998[2], il-kumpannija attriċi talbet u kisbet il-ħruġ ta' permess għal żvilupp fuq biċċa mill-imsemmija art, li kien jikkonsisti fi tħaffir għall-bini ta' maħżen taħt l-art u bini ieħor fl-imsemmija art u fl-inħawi[3]. Ix-xogħol kellu jinbeda f'Marzu tal-1999[4]. Minn Mejju tal-1999, bdiet għaddejja korrispondenza bejn il-partijiet dwar ix-xogħlijiet li kienu maħsuba li jsiru u l-garanziji li l-kumpannija mħarrka (u terzi li bħalha kienu jgawdu l-jedd tal-mogħdija minn fuq l-art milquta bl-iżvilupp) riedet tingħata mingħand il-kumpannija attriċi qabel ma tagħti l-kunsens tagħha biex jinbdew dawk ix-xogħlijiet. Billi ma ntlaħaqx qbil, il-kumpannija mħarrka kienet talbet u kisbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-kumpannija attriċi[5];

Illi f'Jannar tal-2000[6], il-kumpannija attriċi talbet u kisbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-kumpannija mħarrka biex iżżommha milli tibqa' tħalli karozzi jieqfu fuq l-imsemmija strixxa art jew li jħallu fuqha oġġetti jew inġenji oħra. Fis-7 ta' Frar, 2000, infetħet din il-kawża;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> li jolqtu din il-kawża jirreferu għat-tifsira li jmissha tingħata lill-jedd ta' waħda miż-żewġ servitu' li l-kumpannija mħarrka tgawdi fuq il-ġid tal-kumpannija attriċi. Il-kumpannija attriċi tagħraf l-eżistenza ta' żewġ servitu' favur il-kumpannija

---

[2] Paġġ. 44 – 5 tal-proċess
[3] Ara l-pjan maħsub tax-xogħlijiet f'paġġ. 69 u 72 tal-proċess
[4] Paġ. 46 tal-proċess
[5] Mandat Nru. 3057/99 maħruġ fit-3 ta' Awissu, 1999
[6] Mandat Nru 163/00 maħruġ fis-27.1.2000

mħarrka[7]. Dwar waħda minnhom – dik negativa[8] tan-*non aedificandi* – il-kwestjoni ma tidħolx fil-kawża tal-lum[9]. Din il-kawża tirreferi għas-servitu' attiva tal-mogħdija fuq art ta' ħaddieħor[10], liema servitu' hija waħda meqjusa mil-liġi bħala mhix kontinwa[11]. F'dan il-każ, il-qofol kollu tal-kwestjoni bejn il-partijiet hu jekk jedd bħal dak jgħoddx fih ukoll il-jedd ta' waqfien fuqha;

Illi għalhekk il-Qorti jeħtiġilha tistħarreġ il-kwestjoni dwar sa fejn u l-mod kif il-kumpannija mħarrka tista' tinqeda bl-imsemmija servitu'. Il-liġi[12] trid li min għandu favurih servitu' jrid jinqeda bil-jedd li tagħtih skond it-titolu tiegħu u li ma jista' jagħmel xejn li jista' jtaqqal iżjed il-fond serventi. Bl-istess mod, is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitu' jew li jagħmel li użu bħal dak isir ta' xkiel akbar. Ma jistax la jbiddel il-kondizzjoni tal-fond, u lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitu' parti oħra tal-fond differenti minn dik li fiha s-servitu' kienet stabilita fil-bidu[13];

Illi fejn tiġi stabilita servitu', jitqies li magħha ġie mogħti dak kollu li huwa meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitu' bl-anqas ħsara li jista' jkun tal-fond serventi[14]. Iżda fejn jidħol dubju dwar l-estensjoni ta' servitu', wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li huwa meħtieġ, billi jittieħed b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabilita s-servitu' u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi[15]. F'dan ir-rigward jingħad li "*Il principio fondamentale e` che il diritto di servitu` comprende tutto cio` che e` necessario per usarne (cosiddetti adminicula servitutis, facolta` accessorie, ma indispensabili per l'esercizio della servitu`) ... Il dubbio circa l'estensione e le modalita` di esercizio deve risolversi in base alla regola romana che le servitu` debbono essere esercitate civiliter, soddisfacendo il*

[7] Affidavit ta' Joseph Cortis (par. 3), f'paġ. 25 tal-proċess
[8] Art. 456(3) tal-Kap 16
[9] Kemm hu hekk, dik is-servitu' kienet il-mertu ta' kawża oħra (Ċit. Nru. 1640/99GCD maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 2008)
[10] Art. 456(2) tal-Kap 16
[11] Art. 455(3) tal-Kap 16
[12] Art. 475 tal-Kap 16
[13] Art. 474(1) tal-Kap16
[14] Art. 470 tal-Kap 16
[15] Art. 476 tal-Kap 16

bisogno del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente (il principio del minimo mezzo)"[16];

Illi ma hemm l-ebda dubju li l-jedd ta' mogħdija li persuna tgawdi minn fuq il-ġid ta' ħaddieħor ma jibdilx dak il-jedd f'komproprjeta' tal-istess mogħdija. Għalhekk, huwa meqjus li, bħala regola, sid l-art li minnha tgħaddi l-mogħdija m'għandux ikun imġiegħel ibati wkoll l-inkonvenjent tat-tqegħid ta' ħwejjeġ fil-mogħdija li jingumbrawha[17], jekk kemm-il darba l-jedd stabilit fit-titolu huwa mfisser bħala wieħed ta' mogħdija biss. Iżda daqstant ieħor għandu jingħad li kull każ għandu l-fattispeċi tiegħu. Għalhekk il-Qorti ssib li jkun ta' siwi li ssemmi xi wħud mir-regoli li maż-żmien intużaw biex isolvu kwestjonijiet dwar l-estensjoni u kif ukoll il-mod li bih is-sid ta' fond dominanti seta' jinqeda b'servitu';

Illi l-ewwel regola tinbena fuq dak li ngħad aktar qabel dwar il-ħolqien ta' servitu' bis-saħħa ta' titolu, jiġifieri tal-att pubbliku li bis-saħħa tiegħu tinħoloq is-servitu'[18]. "*Nelle servitu` costituite mediante titolo, e` questo che ne determina la estensione e ne regola l'esercizio; e` necessario, quindi, per stabilire il contenuto della servitu`, procedere all`interpretazione del titolo, e a tal fine si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti che hanno costituito la servitu`, e cioe` quali esigenze del fondo dominante esse abbiano inteso soddisfare con la costituzione della servitu`. Tale indagine dev'essere compiuta, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione e della consistenza dei fondi e della loro naturale destinazione, e solo quando il contenuto oggettivo del titolo non risulti concretamente specificato o, per la imprecisa formulazione di esso, restino dubbie l'estensione e le modalita` di esercizio della servitu`, puo` farsi riferimento al possesso che della servitu` medesima abbia avuto il proprietario del fondo dominante, come*

---

[16] Torrente Manuale di Diritto Privato (9[a] Ediz), § 196, paġ. 338

[17] Ara, per eżempju, P.A. PS **18.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Nażżareno Schembri vs Leonardo Farruġia***

[18] Maġ. Sup (Għ) ARG **7.10. 1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmela Galea et vs Ġużeppi Aquilina*** (mhix pubblikata)

criterio di interpretazione delle dispozizioni contenute nel titolo."[19];

Illi regola oħra hi li "*Nella determinazione dell'estensione del titolo di una servitu`, sono da tenere presenti sia l'utilita` di essa in rapporto alla situazione oggettiva ed alla destinazione del fondo dominante, sia il principio di ermeneutica contrattuale, secondo cui l'interprete deve indagare la comune intenzione delle parti non limitandosi al senso letterale delle parole adottate, ma valutando il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto.*"[20];

Illi mbagħad, "*Il modo di esercizio di una servitu` si estende a tutto cio` che e` necessario per usarne, in rapporto al conveniente uso del fondo dominante, allorche` i limiti di estensione della servitu` siano dubbi tra le parti e non quando tali limiti siano precisamente determinati nel titolo costitutivo*."[21];

Illi għalhekk ingħad ukoll b'awtorita` li "*Il contenuto della servitu` deve ritenersi comprensivo anche di quelle facolta` accessorie che sono indispensabili per l'esercizio del diritto, e senza delle quali non potrebbe ricevere attuazione l'utilitas della servitu`: facolta` accessorie che non danno luogo ad autonoma servitu`, e che quindi non possono perdersi o estinguersi se non insieme colla servitu` alla quale ineriscono. ... Tali facolta` rientrano nel contenuto unitario della servitu` che comprende tutto cio` che e` necessario alla sua esplicazione, al raggiungimento dell'utilitas in cui essa si concreta*"[22];

Illi, f'dan ir-rigward u b'mod speċifiku għall-jedd (servitu`) tal-mogħdija ingħad li "*nel caso di costituzione di servitu` di passaggio da carro e da pedone senza alcuna limitazione sulla modalita` di esercizio, il proprietario del fondo dominante ha diritto di ritrarre da essa tutte le utilita` necessarie al soddisfacimento dei bisogni del proprio fondo, esercitando il transito anche con*

[19] Cassazione **10.2.1961** # 293
[20] Cassazione **1.2.1974** # 280
[21] Cassazione **20.2.1942** #479
[22] Cassazione **19.6.1961** # 1368

automezzi, con biciclette, con numero di operai e coll'orario compatibili coll'esistenza dell'industria a cui e` destinato il fondo. E a nulla rileva che in un primo periodo tale servitu` sia stata esercitata in modo ridotto"[23];

Illi minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża jidher ċar li l-istrixxa art li wieħed qiegħed jitkellem dwarha hija wiesgħa madwar sebgħa u għoxrin metru fl-usa' naħa tagħha u twila ftit iżjed minn tnejn u ħamsin metri, b'mod li tgħaddi minn quddiem il-ġid kemm tal-kumpannija attriċi u kif ukoll dak tal-kumpannija mħarrka (u ta' oħrajn ukoll). Fis-sewwa jista' jingħad li din l-istrixxa għandha minn bitħa jew wesgħa[24] u mis-sura tagħha jidher sewwa li din tfasslet hekk sewwasew biex inġenji u karozzi li jintużaw minn dawk li għandhom l-istabilimenti tagħhom f'dan il-kumpless ma jkollhomx iħalluhom wieqfa matul it-triq pubblika – Triq Ħal Tarxien – li minnha jgħaddi volum ta' traffiku;

Illi, minbarra dan, jidher mix-xhieda mressqa[25], li sa minn qabel ma l-kumpannija attriċi kisbet l-imsemmija strixxa art, il-kumpannija mħarrka (u saħansitra l-awtriċi tagħha) kienet diġa' tinqeda biha wkoll biex fuqha jipparkjaw il-vetturi tal-impjegati tagħha u ta' xi klijenti wkoll. Jirriżulta wkoll li, sa minn xi żmien qabel ma nfetħet din il-kawża, l-istess kumpannija attriċi kienet tinqeda b'din l-art b'dan il-mod ukoll;

Illi l-kumpannija mħarrka tressaq l-argument li ma jagħmel l-ebda sens li s-servitu' stabilita fit-titolu tagħha (il-kuntratt li bih kisbet il-ġid tagħha u li bih inħolqot is-servitu' favuriha) ma tgħoddx fiha wkoll il-jedd li tippermetti l-parkeġġ ta' vetturi u li dik is-servitu' tingħata t-tifsira biss ta' jedd ta' mogħdija sempliċement biex karozza tgħaddi minn fuq il-bitħa u mbagħad terġa' ddur 'il barra minnufih għaliex ma jistax isir waqfien fuq dik l-istess art li ma tinfed għal imkien. Wara li fliet sewwa l-atti tal-kawża, din il-Qorti tara s-siwi tal-argument tal-kumpannija mħarrka. Min-naħa l-oħra, lanqas il-kumpannija attriċi ma tagħti

[23] Pescatore Rassegna di Giurisprudenza sul Codice Civile (Giuffre` 1952), § 883, paġ. 319
[24] Ara r-ritratti f'paġġ. 79 sa 84 tal-proċess
[25] Affidavit ta' Joseph Paċe, f'paġġ. 93 – 4 tal-proċess

tifsira daqstant ristretta tas-servitu' li tgawdi l-kumpannija mħarrka[26]: hija jidhrilha, madankollu, li dik is-servitu' tagħti lill-kumpannija mħarrka jedd limitat li twaqqaf vetturi biss biex u sakemm ikunu qegħdin iħottu l-merkanzija, u, jekk tassew trid tinqeda b'parkeġġ, imissha tagħmel dan ġewwa l-bini tagħha;

Illi jirriżulta wkoll[27] li meta l-kumpannija attriċi fasslet ix-xogħlijiet il-ġodda li xtaqet tagħmel (u li kienu r-raġuni vera li minħabba fiha tnisslu l-kwestjonijiet bejn il-partijiet) kien fil-ħsieb tagħha li tħalli roqgħa mill-bitħa msemmija sewwasew biex tintuża bħala parkeġġ (għaliha u l-klijenti tagħha)[28]. Għall-Qorti dan ifisser li l-użu tal-bitħa wkoll bħala parkeġġ m'huwiex 'il barra mill-fehma tal-kumpannija attriċi nnifisha;

Illi fl-aħħarnett, irriżulta ċar ukoll li l-parkeġġ huwa element meħtieġ daqskemm raġonevoli għall-użu sħiħ tas-servitu' li l-kumpannija mħarrka tgawdi. Din l-għamla ta' użu hija wkoll assorbita fil-jedd innifsu tas-servitu' tal-mogħdija (fl-aspett tal-*utilitas* tagħha) u ma jidhirx li jikkawża lill-kumpannija attriċi tagħbija jew piż ogħla milli kieku l-istrixxa ta' art kellha tintuża biss biex wieħed jgħaddi minn fuqha, għaliex il-kumpannija attriċi hija xorta waħda marbuta – bis-servitu' l-oħra li ma tibni xejn fuq l-istess strixxa art – li ma toħloq l-ebda xkiel fuqha;

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu biex il-Qorti ssib li ma tistax tilqa' l-pretensjonijiet tal-kumpannija attriċi u għalhekk it-talbiet tagħha m'humiex se' jintlaqgħu;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tilqa' l-eċċezzjoni** tal-kumpannija mħarrka;

Tiċħad it-talbiet attriċi kif magħmula, bl-ispejjeż kontra l-kumpannija attriċi, għaliex dawk it-talbiet m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt.

---

[26] Ara affidavit ta' Joseph Cortis (par 17), f'paġ. 27 tal-proċess
[27] Ara dokumenti f'paġġ. 76 – 8 u 110 tal-proċess
[28] Xhieda ta' Joseph Cortis fil-kontro-eżami 27.10.2004, f'paġġ. 101 – 2 tal-proċess

Moqrija

< Sentenza Finali >

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