MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 233/2000/1

S.M.W Cortis Limited

v.

Anthony u Alessio ahwa Ferrito

Il-Qorti:
Preliminari:

B'citazzjoni mressaqa quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Frar, 2000, il-kumpanija attrici talbet li din il-Qorti (a) issib li l-imharrka m'ghandhom l-ebda jedd li jipparkjaw vetturi jew li jhallu oggetti u mezzi vejikolari ohrajn fuq l-ebda parti mis-sit maghruf bhala "*Cassar Yard*", fi Triq Hal

Tarxien, Gudja, li hu gid tal-kumpanija attrici; u (b) izzomm lill-imharrkin milli joholqu dritt u/jew itaqqlu servitu` li ma jirrizultax mit-titolu taghhom. Talbet ukoll l-ispejjez tal-kawza;

B'nota pprezentata fil-25 ta' Frar, 2000, eccepew illi huma ghandhom il-jedd li jipparkjaw il-karozzi fil-moghdija in kwistjoni;

Is-sentenza appellata.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fl-24 ta' Gunju, 2008 billi wara li laqghat l-eccezzjoni tal-konvenuti cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici u dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet.

"Ikkunsidrat:

"Illi din hija azzjoni ghal tifsira ta' servitu' ta' moghdija. Il-kumpannija attrici trid li l-imharrkin ma jezercitawx fuq strixxa art li taghmel parti minn sit li ghandha fil-Gudja izjed minn jedd ta' moghdija biex huma jaccedu ghall-gid taghhom. Il-kumpannija attrici trid li l-imharrka la jipparkjaw vetturi (taghhom u ta' klijenti taghhom) u lanqas izzommu wieqfa ingenji jew vetturi ohra fl-imsemmija strixxa;

"Illi ghal din l-azzjoni l-imharrka laqghu billi qalu li l-jedd li ghandhom fuq l-imsemmija strixxa jghodd fih il-jedd li jhallu karozzi u vetturi ohrajn ipparkjati fuqha;

"Illi mill-<u>fatti li johorgu mill-atti tal-kawza</u> jirrizulta li l-imharrkin kisbu l-gid taghhom fil-Gudja minghand Carmelo Cassar Limited bis-sahha ta' kuntratt tad-9 ta' Settembru tal-1986[1]. Dan il-gid kien jikkonsisti f'art fabbrikabbli li d-dhul ghaliha kien minn fuq strixxa art tal-bejjiegh. Fuq dan il-gid huma bnew l-istabiliment taghhom (*workshop* ghal xoghol ta' mastrudaxxa). F'Jannar tal-1995[2], il-kumpannija attrici kisbet minghand l-istess kumpannija

[1] Pagg. 44 – 6 tal-atti tal-kawza 232/00JRM
[2] Dok f'pagg. 37 sa 41 tal-atti tal-kawza 235/00JRM

Carmelo Cassar Limited l-istabili immobbli imsejjah "*Cassar Yard*" fil-Gudja, maghmul minn *showroom* u ufficini fuqha u magenbha, zewg remissi bl-arja hielsa taghhom, u bitha li minnha wiehed jidhol ghall-imsemmija *showroom*, ufficini u remissi. Minbarra dan, il-kumpannija attrici kisbet ukoll bicca art maqsuma tal-kejl ta' madwar 1408 metri kwadri, li tmiss mal-imsemmija *yard*. Fuq l-imsemmija art kien hemm servitu' ta' moghdija bir-rigel u bl-ingenji favur ghadd ta' remissi ohrajn, fosthom, dak tal-imharrkin li tissemma' qabel;

"Illi fl-1998[3], il-kumpannija attrici talbet u kisbet il-hrug ta' permess ghal zvilupp fuq bicca mill-imsemmija art, li kien jikkonsisti fi thaffir ghall-bini ta' mahzen taht l-art u bini iehor fl-imsemmija art u fl-inhawi[4]. Ix-xoghol kellu jinbeda f'Marzu tal-1999[5]. Minn Mejju tal-1999, bdiet ghaddejja korrispondenza bejn il-partijiet dwar ix-xoghlijiet li kienu mahsuba li jsiru u l-garanziji li l-imharrkin (u terzi li bhalhom kienu jgawdu l-jedd tal-moghdija minn fuq l-art milquta bl-izvilupp) riedu li jinghataw minghand il-kumpannija attrici qabel ma jaghtu l-kunsens taghhom biex jinbdew dawk ix-xoghlijiet;

"Illi f'Jannar tal-2000[6], il-kumpannija attrici talbet u kisbet il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imharrka biex izzommhom milli jibqghu jhallu karozzi jieqfu fuq l-imsemmija strixxa art jew li jhallu fuqha oggetti jew ingenji ohra. Fis-7 ta' Frar, 2000, infethet din il-kawza;

"Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> li jolqtu din il-kawza jirreferu ghat-tifsira li jmissha tinghata lill-jedd ta' wahda miz-zewg servitu' li l-imharrka jgawdu fuq il-gid tal-kumpannija attrici. Il-kumpannija attrici taghraf l-ezistenza tas-servitu' favur l-imharrkin, izda m'hemmx qbil dwar jekk tali servitu' tghoddx fiha wkoll il-jedd ghall-parkegg. Din il-kawza tirreferi ghas-servitu' attiva tal-moghdija fuq art ta' haddiehor[7], liema servitu' hija wahda meqjusa mil-ligi

[3] Pagg. 44 – 5 tal-atti tal-kawza 235/00JRM
[4] Ara l-pjan mahsub tax-xoghlijiet f'pagg. 69 u 72 tal-atti tal-kawza 235/00JRM
[5] Pag. 46 tal-atti tal-kawza 235/00JRM
[6] Mandat Nru 160/00 mahrug fis-27.1.2000
[7] Art. 456(2) tal-Kap 16

bhala mhix kontinwa[8]. F'dan il-kaz, il-qofol kollu tal-kwestjoni bejn il-partijiet hu jekk jedd bhal dak jghoddx fih ukoll il-jedd ta' waqfien fuqha;

"Illi fid-dawl tad-dikjarazzjoni li saret tul is-smigh tal-kawza li l-provi u l-konsiderazzjonijiet li saru fil-kawza 235/00 jitqiesu li jghoddu ghal din il-kawza safejn huma rilevanti, il-Qorti qeghda tirreferi ghall-fehmiet u l-hsibijiet maghmulin minnha fis-sentenza moghtija f'dik il-kawza llum ukoll u qeghda zzomm lura milli toqghod terga' ttenni l-istess kliem;

"Illi minn dak li johrog mill-atti tal-kawza jidher car li l-istrixxa art li wiehed qieghed jitkellem dwarha hija wiesgha madwar sebgha u ghoxrin metru fl-usa' naha taghha u twila ftit izjed minn tnejn u hamsin metri, b'mod li tghaddi minn quddiem il-gid kemm tal-kumpannija attrici u kif ukoll dak tal-imharrkin (u ta' ohrajn ukoll). Fis-sewwa jista' jinghad li din l-istrixxa ghandha minn bitha jew wesgha[9] u mis-sura taghha jidher sewwa li din tfasslet hekk sewwasew biex ingenji u karozzi li jintuzaw minn dawk li ghandhom l-istabilimenti taghhom f'dan il-kumpless ma jkollhomx ihalluhom wieqfa matul it-triq pubblika – Triq Hal Tarxien – li minnha jghaddi volum ta' traffiku;

"Illi, minbarra dan, jidher mix-xhieda mressqa[10], li sa minn qabel ma l-kumpannija attrici kisbet l-imsemmija strixxa art, l-imharrka (u sahansitra l-awtrici taghhom) kienu diga' jinqdew biha wkoll biex fuq bicca minnha jipparkjaw il-vetturi tal-impjegati taghhom b'rabta max-xoghol li huma kienu u ghadhom jaghmlu mill-imsemmi stabiliment taghhom. Jirrizulta wkoll li, sa mkinn xi zmien qabel ma nfethet din il-kawza, l-istess kumpannija attrici kienet tinqeda b'din l-art b'dan il-mod ukoll;

"Illi jirrizulta wkoll[11] li meta l-kumpannija attrici fasslet ix-xoghlijiet il-godda li xtaqet taghmel (u li kienu r-raguni vera li minhabba fiha tnisslu l-kwestjonijiet bejn il-partijiet) kien fil-hsieb taghha li thalli roqgha mill-bitha msemmija

---
[8] Art. 455(3) tal-Kap 16
[9] Ara r-ritratti f'pagg. 79 sa 84 tal-atti tal-kawza 235/00JRM
[10] Affidavit ta' Alessio Ferrito, f'pagg. 33 – 4 tal-process
[11] Ara dokumenti f'pagg. 76 – 8 u 110 tal-atti tal-kawza 235/00JRM

sewwasew biex tintuza bhala parkegg (ghaliha u l-klijenti taghha)[12]. Ghall-Qorti dan ifisser li l-uzu tal-bitha wkoll bhala parkegg m'huwiex 'il barra mill-fehma tal-kumpannija attrici nnifisha;

"Illi fl-ahharnett, irrizulta car ukoll li l-parkegg huwa element mehtieg daqskemm ragonevoli ghall-uzu shih tas-servitu' li l-imharrkin igawdu. Din l-ghamla ta' uzu hija wkoll assorbita fil-jedd innifsu tas-servitu' tal-moghdija (fl-aspett tal-*utilitas* taghha) u ma jidhirx li jikkawza lill-kumpannija attrici taghbija jew piz oghla milli kieku l-istrixxa ta' art kellha tintuza biss biex wiehed jghaddi minn fuqha, ghaliex il-kumpannija attrici hija xorta wahda marbuta[13] – bis-servitu' l-ohra li ma tibni xejn fuq l-istess strixxa art – li ma tohloq l-ebda xkiel fuqha;

"Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu biex il-Qorti ssib li ma tistax tilqa' l-pretensjonijiet tal-kumpannija attrici u ghalhekk it-talbiet taghha m'humiex se' jintlaqghu;"

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fil-11 ta' Lulju, 2008 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza appellata li biha l-ewwel Qorti laqghat l-eccezzjoni tal-konvenuti u cahdet it-talbiet attrici, u minflok tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti appellati u tilqa' t-talbiet taghha – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Il-konvenuti appellati pprezentaw risposta ghall-appell tas-socjeta` attrici fejn ssottomettew li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma u li konsegwentement, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell tas-socjeta` attrici appellanti ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Ikkunsidrat:

[12] Xhieda ta' Joseph Cortis fil-kontro-ezami 27.10.2004, f'pagg. 101 – 2 tal-process
[13] Bis-sahha ta' servitu' *non aedificandi* favur terzi

Dan huwa appell minn sentenza fi proceduri li b'digriet tad-29 ta' Mejju, 2003 kienu mixjin mal-kawza fl-ismijiet **S.M.W. Cortis Limited v. Lewis Press Limited** (Citaz. Nru. 235/00 JRM) li giet deciza in prim istanza fl-istess data tas-sentenza appellata.

Il-mertu fiz-zewg kawzi kien identiku billi jikkoncerna d-drittijiet tal-konvenuti naxxenti minn servitu` ta' moghdija maghmula favur taghhom fil-kuntratt tal-akkwist ta' proprjeta` fil-Gudja pubblikat fid-9 ta' Settembru, 1986. Cioe` filwaqt li s-socjeta` attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti ma ghandhom ebda jedd li jipparkjaw il-vetturi taghhom fuq l-eba parti mis-sit maghruf bhala Cassar Yard li hu gid tal-kumpanija attrici, u li konsegwentement l-istess konvenuti jigu mizmuma milli joholqu dritt u/jew itaqqlu servitu` li ma jirrizultax mit-titolu taghhom, il-konvenuti qed isostnu li huma ghandhom dan id-dritt li jipparkjaw il-vetturi taghhom fil-moghdija in kwistjoni.

Ghalhekk a skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li nghatat illum stess fil-kawza fl-ismijiet **S.M.W. Cortis Limited v. Lewis Press Limited** u konformement ma' dak li gie deciz f'dik is-sentenza qeghda tilqa' l-appell tas-socjeta` attrici u b'hekk tirrevoka s-sentenza appellata billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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