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. 235/2000/2

S.M.W Cortis Limited

v.

Lewis Press Limited

Il-Qorti:

B'citazzjoni mressaqa fis-7 ta' Frar, 2000, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, il-kumpanija attrici talbet li din il-Qorti (a) issib li l-kumpanija mharrka m'ghandha l-ebda jedd li tipparkja vetturi jew li thalli 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-kumpanija mharrka milli tohloq dritt u/jew ittaqqal servitu` li ma jirrizultax mit-titolu taghha. Talbet ukoll l-ispejjez tal-kawza;

B'nota pprezentata fit-13 ta' Marzu, 2000 il-kumpanija mharrka laqghet ghall-azzjoni attrici billi qalet li hija ghandha l-jedd li tipparkja l-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 cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-kumpanija 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-kumpannija mharrka ma tezercitax fuq strixxa art li taghmel parti minn sit li ghandha fil-Gudja izjed minn jedd ta' moghdija biex din taccedi ghall-gid taghha. Il-kumpannija attrici trid li l-kumpannija mharrka la tipparkja vetturi (taghha u ta' klijenti taghha) u lanqas izzomm wieqfa ingenji jew vetturi ohra fl-imsemmija strixxa;

"Illi ghal din l-azzjoni l-kumpannija mharrka laqghet billi qalet li l-jedd li hija ghandha fuq l-imsemmija strixxa jghodd fih il-jedd li thalli karozzi u vetturi ohrajn ipparkjati fuqha;

"Illi mill-fatti li johorgu mill-atti tal-kawza jirrizulta li l-kumpannija mharrka kisbet il-gid taghha fil-Gudja minghand Carmelo Cassar Limited bis-sahha ta' zewg kuntratti, wiehed tat-22 ta' Novembru, 1985 u l-iehor tad-19 ta' Dicembru tal-1985. Fuq dan il-gid bniet l-istabiliment taghha (maghmul minn stamperija u mahzen). F'Jannar tal-1995[1], il-kumpannija attrici kisbet minghand l-

[1] Dok f'pagg. 37 sa 41 tal-process

istess kumpannija 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, ufficcini 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-kumpannija mharrka. Favur l-istess kumpannija mharrka kien hemm servitu' ohra non aedificandi fuq l-istess bicca art;

"Illi fl-1998[2], 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[3]. Ix-xoghol kellu jinbeda f'Marzu tal-1999[4]. Minn Mejju tal-1999, bdiet ghaddejja korrispondenza bejn il-partijiet dwar ix-xoghlijiet li kienu mahsuba li jsiru u l-garanziji li l-kumpannija mharrka (u terzi li bhalha kienu jgawdu l-jedd tal-moghdija minn fuq l-art milquta bl-izvilupp) riedet tinghata minghand il-kumpannija attrici qabel ma taghti l-kunsens taghha biex jinbdew dawk ix-xoghlijiet. Billi ma ntlahaqx qbil, il-kumpannija mharrka kienet talbet u kisbet il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-kumpannija attrici[5];

"Illi f'Jannar tal-2000[6], il-kumpannija attrici talbet u kisbet il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-kumpannija mharrka biex izzommha milli tibqa' thalli 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-kumpannija mharrka tgawdi fuq il-gid tal-kumpannija attrici. Il-kumpannija attrici taghraf l-ezistenza ta' zewg servitu' favur il-kumpannija

[2] Pagg. 44 – 5 tal-process
[3] Ara l-pjan mahsub tax-xoghlijiet f'pagg. 69 u 72 tal-process
[4] Pag. 46 tal-process
[5] Mandat Nru. 3057/99 mahrug fit-3 ta' Awissu, 1999
[6] Mandat Nru 163/00 mahrug fis-27.1.2000

mharrka[7]. Dwar wahda minnhom – dik negativa[8] tan-non aedificandi – il-kwestjoni ma tidholx fil-kawza tal-lum[9]. Din il-kawza tirreferi ghas-servitu' attiva tal-moghdija fuq art ta' haddiehor[10], liema servitu' hija wahda meqjusa mil-ligi bhala mhix kontinwa[11]. 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 ghalhekk il-Qorti jehtigilha tistharreg il-kwestjoni dwar sa fejn u l-mod kif il-kumpannija mharrka tista' tinqeda bl-imsemmija servitu'. Il-ligi[12] trid li min ghandu favurih servitu' jrid jinqeda bil-jedd li taghtih skond it-titolu tieghu u li ma jista' jaghmel xejn li jista' jtaqqal izjed il-fond serventi. Bl-istess mod, is-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu' jew li jaghmel li uzu bhal dak isir ta' xkiel akbar. Ma jistax la jbiddel il-kondizzjoni tal-fond, u lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu' parti ohra tal-fond differenti minn dik li fiha s-servitu' kienet stabilita fil-bidu[13];

"Illi fejn tigi stabilita servitu', jitqies li maghha gie moghti dak kollu li huwa mehtieg ghat-tgawdija ta' dik is-servitu' bl-anqas hsara li jista' jkun tal-fond serventi[14]. Izda fejn jidhol dubju dwar l-estensjoni ta' servitu', wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li huwa mehtieg, billi jittiehed b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabilita s-servitu' u l-uzu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond serventi[15]. F'dan ir-rigward jinghad li "Il principio fondamentale e` che il diritto di servitu` comprende tutto cio` che e` necessario per usarne (cosiddetti <u>adminicula servitutis</u>, 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 <u>civiliter</u>, soddisfacendo il

[7] Affidavit ta' Joseph Cortis (par. 3), f'pag. 25 tal-process
[8] Art. 456(3) tal-Kap 16
[9] Kemm hu hekk, dik is-servitu' kienet il-mertu ta' kawza ohra (Cit. Nru. 1640/99GCD maqtugha 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' moghdija li persuna tgawdi minn fuq il-gid ta' haddiehor ma jibdilx dak il-jedd f'komproprjeta' tal-istess moghdija. Ghalhekk, huwa meqjus li, bhala regola, sid l-art li minnha tghaddi l-moghdija m'ghandux ikun imgieghel ibati wkoll l-inkonvenjent tat-tqeghid ta' hwejjeg fil-moghdija li jingumbrawha[17], jekk kemm-il darba l-jedd stabilit fit-titolu huwa mfisser bhala wiehed ta' moghdija biss. Izda daqstant iehor ghandu jinghad li kull kaz ghandu l-fattispeci tieghu. Ghalhekk il-Qorti ssib li jkun ta' siwi li ssemmi xi whud mir-regoli li maz-zmien intuzaw 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 nghad aktar qabel dwar il-holqien ta' servitu' bis-sahha ta' titolu, jigifieri tal-att pubbliku li bis-sahha tieghu tinholoq 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, pag. 338
[17] Ara, per ezempju, P.A. PS **18.2.2004** fil-kawza fl-ismijiet ***Nazzareno Schembri vs Leonardo Farrugia***
[18] Mag. Sup (Gh) ARG **7.10. 1969** fil-kawza fl-ismijiet ***Carmela Galea et vs Guzeppi Aquilina*** (mhix pubblikata)

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

"Illi regola ohra 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 mbaghad, "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 ghalhekk inghad 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 specifiku ghall-jedd (servitu`) tal-moghdija inghad 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 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-kumpannija mharrka (u ta' ohrajn ukoll). Fis-sewwa jista' jinghad li din l-istrixxa ghandha minn bitha jew wesgha[24] 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[25], li sa minn qabel ma l-kumpannija attrici kisbet l-imsemmija strixxa art, il-kumpannija mharrka (u sahansitra l-awtrici taghha) kienet diga' tinqeda biha wkoll biex fuqha jipparkjaw il-vetturi tal-impjegati taghha u ta' xi klijenti wkoll. Jirrizulta wkoll li, sa minn xi zmien qabel ma nfethet din il-kawza, l-istess kumpannija attrici kienet tinqeda b'din l-art b'dan il-mod ukoll;

"Illi l-kumpannija mharrka tressaq l-argument li ma jaghmel l-ebda sens li s-servitu' stabilita fit-titolu taghha (il-kuntratt li bih kisbet il-gid taghha u li bih inholqot is-servitu' favuriha) ma tghoddx fiha wkoll il-jedd li tippermetti l-parkegg ta' vetturi u li dik is-servitu' tinghata t-tifsira biss ta' jedd ta' moghdija semplicement biex karozza tghaddi minn fuq il-bitha u mbaghad terga' ddur 'il barra minnufih ghaliex ma jistax isir waqfien fuq dik l-istess art li ma tinfed ghal imkien. Wara li fliet sewwa l-atti tal-kawza, din il-Qorti tara s-siwi tal-argument tal-kumpannija mharrka. Min-naha l-ohra, lanqas il-

[23] Pescatore _Rassegna di Giurisprudenza sul Codice Civile_ (Giuffre` 1952), § 883, pag. 319
[24] Ara r-ritratti f'pagg. 79 sa 84 tal-process
[25] Affidavit ta' Joseph Pace, f'pagg. 93 – 4 tal-process

kumpannija attrici ma taghti tifsira daqstant ristretta tas-servitu' li tgawdi l-kumpannija mharrka[26]: hija jidhrilha, madankollu, li dik is-servitu' taghti lill-kumpannija mharrka jedd limitat li twaqqaf vetturi biss biex u sakemm ikunu qeghdin ihottu l-merkanzija, u, jekk tassew trid tinqeda b'parkegg, imissha taghmel dan gewwa l-bini taghha;

"Illi jirrizulta wkoll[27] 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 sewwasew biex tintuza bhala parkegg (ghaliha u l-klijenti taghha)[28]. 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-kumpannija mharrka tgawdi. 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 – 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 msemmija fejn l-ewwel Qorti laqghat l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta appellata u cahdet it-talbiet attrici, u minflok tichad l-

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

eccezzjoni tal-istess socjeta` konvenuta appellata u tilqa' t-talbiet taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.

Is-socjeta` konvenuta appellata pprezentat risposta ghar-rikors imsemmi fejn filwaqt li ddikjarat li s-sentenza hija gusta u ghalhekk timmerita konferma, talbet li, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tichad ir-rikors tal-appell tas-socjeta` appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.

Ikkunsidrat:

Il-fatti tal-kawza huma ben riportati fis-sentenza appellata u a skans ta' ripetizzjoni ssir referenza ghall-pagni 3 u 4 (fol. 136 u 137) tal-istess sentenza. Jinghad biss fil-qosor li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-12 ta' Dicembru 1985, is-socjeta` Carmelo Cassar Limited (awtrici tat-titolu tas-socjeta` attrici) ittrasferiet lis-socjeta` konvenuta, li b'hekk akkwistat, porzjoni diviza ta' art fil-Gudja, Tarxien Road, tal-'*kejl ta' cirka mija tlieta u tletin punt disgha tnejn metri kwadri u tgawdi servitu ta' passagg in perpetwu bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra minn fuq il-parti delinjata bl-ahdar fuq il-pjanata annessa bhala parti mid-Dokument A'* . Sussegwentement b'kuntratt tan-Nutar Victor John Bisazza tat-30 ta' Jannar 1995, is-socjeta` attrici akkwistat minghand l-istess Carmelo Cassar Limited il-kumpless ta' bini maghruf bhala *'Cassar Yard'* konsistenti f'*showroom*, ufficini, garaxxijiet u bitha minn fejn dawn l-istess ambjenti huma accessibbli. F'dan il-kuntratt hemm stipulat li '*[the] divided portion of land coloured blue is subject to the easement of passage and access by foot and all typres of machinery being enjoyed by several garages which are numbered one (1) to twelve (12) ....*', inkluz dak tas-socjeta` konvenuta.

Ikkunsidrat:

Minn qari akkurat tar-rikors tal-appell jidher li s-socjeta` appellanti qed tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti tat

interpretazzjoni, *per di piu* zbaljata, ghas-servitu` li tgawdi s-socjeta` konvenuta, meta din, minhabba l-mod car kif jinsab redatt il-kuntratt, ma kienitx mehtiega. Infatti qed jigi sottomess li in vista tal-fatt li d-disgwid bejn il-kontendenti jinkwadra dwar jekk id-dritt ta' passagg jinkludix fih d-dritt ta' parkegg, "*l-analizi mehtiega ghar-risoluzzjoni ta' din il-vertenza hija wahda purament legali, senjatament jekk l-esercizzju tas-servitu` ta' passagg fit-termini tat-titolu kostituttiv u tal-ligi jikkomprendix fih, bhala accessorju mehtieg ghall-ezercizzju tal-istess, il-jedd ta' parkegg.*"

Ikkunsidrat:

Ma hemmx kontestazzjoni dwar l-ezistenza tad-dritt ta' moghdija li tgawdi s-socjeta` konvenuta fuq art appartenenti lis-socjeta` attrici. Infatti fil-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta` attrici tat-30 ta' Jannar, 1995 in atti Nutar Victor John Bisazza jinghad espressament li l-porzjoni diviza ta' art tal-kejl ta' 1408 m.k li kienet tifforma parti mill-proprjeta` trasferita "*is subject to the easement of passage and access by foot and all types of machinery being enjoyed by several garages which are numbered one (1) to twelve (12) on the said plan 'A' and to the garages or areas which are the property of the Vendors (*ossia Carmelo Cassar Limited*), on the South East boundary, and Victor Zammit and Lewis Press Limited on the South West Boundary.*" Dan huwa rifless fit-talbiet attrici kif ukoll fl-eccezzjonijiet minn fejn jidher ovvju li l-kwistjoni kollha kienet tikkoncerna l-estensjoni ta' dan id-dritt u senjatament jekk is-socjeta` konvenuta ghandhiex dritt li tipparkegga l-vetturi taghha fuq l-art soggetta ghad-dritt ta' moghdija.

Ikkunsidrat:

Minn qari akkurat tas-sentenza appellata jidher li l-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici billi tat interpretazzjoni ghal dak li kien hemm stipulat fil-kuntratt tal-akkwist u billi wkoll irriteniet li "*il-parkegg huwa element mehtieg daqskemm ragonevoli ghall-uzu shih tas-servitu` li l-kumpannija mharka tgawdi.*" Din il-Qorti ma taqbilx li fil-kaz

sottoezami kien hemm xi htiega ta’ interpretazzjoni tal-klawsola kuntrattwali. Lanqas ma tara li l-parkeggar tal-vettura fuq l-art soggetta ghad-dritt ta’ moghdija jammonta ghal servitu` accessorja kif irriteniet l-ewwel Qorti.

Ikkunsidrat:

In mertu ta’ din il-kwistjoni din il-Qorti tixtieq tissenjala dawk il-principji legali li ghandhom relevanza ghas-soluzzjoni ta’ tali vertenza kif inkorporati fid-diversi artikoli tal-Kodici Civili. Fl-ewwel lok huwa stabbilit li kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minn nies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata, jew mahlula obbligazzjoni (Art. 960). Kull kuntratt maghmul skond il-ligi ghandu s-sahha ta’ ligi ghal dawk li jkunu ghamluh (Art 992). Il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi (Art. 993). Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni (Art. 1002). Fid-dubbju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tieghu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni.

Servitu` li tinholoq kemm b’ligi kif ukoll mill-fatt tal-bniedem, huwa jedd stabbilit ghall-vantagg ta’ fond fuq fond ta’ haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta’ haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid. Is-servitu` ta’ moghdija, in kwantu servitu` mhux kontinwa, tehtieg l-att pubbliku biex tohloq titolu (Art. 458). Kull min ghandu jedd ta’ servitu` 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 (Art. 475). Meta tigi stabbilita` servitu`, jitqies li maghha gie moghti dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija ta’ dik is-servitu` bl-anqas hsara li jista’ jkun tal-fond serventi. (Art. 470). Finalment meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu`, wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak li hu mehtieg billi jittiehdu b’qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-

zmien li giet stabbilita` s-servitu` u l-uzu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond serventi (Art. 476).
Din il-Qorti ghamlet rassenja tad-diversi artikoli tal-Kodici Civili hawn fuq riportati billi thoss li l-ligi taghna hija provvida u la hemm htiega li wiehed jiccita awturi esteri u lanqas gurisprudenza estera jew nostrana hlief fejn jkunu mehtiega xi kjarifiki. Il-kliem tal-ligi huma cari, u daqstant hija cara l-klawsola li permezz taghha nghatat din is-servitu`. Konsegwentement kif jinghad fl-Artikolu 1002 meta l-kliem huma cari ma hemmx htiega ta' interpretazzjoni billi b'dak il-mod tista' tigi sostitwita l-intenzjoni tal-kontraenti b'dik tal-gudikant.

X'inhu dritt ta' moghdija? Dan huwa dritt li jippermetti sid ta' art li ma jkolliex access ghat-triq pubblika li jinghata dan l-access mit-triq pubblika ghall-art tieghu u *vice versa*. Dan x'jfisser? Ifisser illi minn jirreklama dan id-dritt ikollu d-dritt li jghaddi minn fuq il-fond serventi biex jaccedi ghal proprjeta` tieghu. Dan id-dritt ma jaghti ebda drittijiet ohra lis-sid tal-fond dominanti sakemm ma jirrizultax mit-titolu li permezz tieghu inholqot din is-servitu`. Issa mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-12 ta' Dicembru 1985, li permezz tieghu s-socjeta` Carmelo Cassar Limited (awtrici tat-titolu tas-socjeta` attrici) ittrasferiet lis-socjeta` konvenuta, jirrizulta li din akkwistat porzjoni diviza ta' art fil-Gudja, Tarxien Road, tal-'*kejl ta' cirka mija tlieta u tletin punt disgha tnejn metri kwadri u tgawdi servitu ta' passagg in perpetwu bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra minn fuq il-parti delinjata bl-ahdar fuq il-pjanata annessa bhala parti mid-Dokument A'* . Titolu aktar car minn hekk difficli wiehed isib. Tenut kont ta' dak li jinghad fl-Artikoli 992, 993 u 1002 tal-Kodici Civili hawn fuq citati, kif ukoll dak li hemm dispost fl-Artikolu 1009 u l-Artikolu 476 fejn hu stabbilit li kull dubbju ghandu jmur favur l-obbligat, din il-Qorti ma tara' ebda raguni l-ghala l-ewwel Qorti estendiet dak li kien povdut fil-kuntratt kostituttiv biex tat drittijiet ulterjuri lil sid il-fond dominanti – dritt ta' parkeggar li la kien kontemplat f'dak li hemm riportat fil-kuntratt u lanqas ma jista' jitqies bhala servitu` sekondarji mehtiega ghall-ezercizzju tas-servitu` ta' moghdija. Infatti mill-ezempji moghtija fl-Artikolu 475 ta' servitujiet sekondarji facilment jitnissel x'kien qed jifhem il-

legislatur meta haseb ghal dawn id-drittijiet hekk imsejha “necessarji” ghall-ezercizzju tas-servitu`. Infatti hemm jinghad hekk: “*il-jedd tal-mili tal-ilma jgieb mieghu il-jedd tal-moghdija, u l-jedd ta’ wiehed li jghaddi l-ilma minn fuq il-fond ta’ haddiehor, igib mieghu l-jedd tal-moghdija matul il-gnub tal-kanali sabiex ihares il-mixi tal-ilma, u sabiex inaddaf il-kanali u jaghmel it-tiswijiet mehtiega.*” Minn dawn l-ezempji naraw ir-rabta intima ta’ bejn is-servitu` principali u l-hekk imsejha servitu` sekondarja billi jidher li l-ezercizzju tat-tieni tehtieg qabel xejn l-ezercizzju tas-servitu` principali. Fil-kaz prezenti l-parkeggar tal-vetturi fuq proprjeta` ta’ terzi qatt ma jista’ jinghad li huwa xi dritt mehtieg biex tigi ezercitata s-servitu` ta’ moghdija billi fl-ewwel lok sid il-fond dominanti ghandu dritt biss li jghaddi minn fuq il-proprjeta` tal-fond serventi sabiex **jaccedi** ghall-fond tieghu u fi kwalunkwe kaz jista’ facilment jipparkja fil-proprjeta` tieghu minghajr ma jingombra l-fond serventi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` attrici qed jigi milqugh u konsegwentement is-sentenza appellata qed tigi revokata u t-talbiet attrici milqugha u l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta michuda. L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom, fic-cirkostanzi jigu sopportati mis-socjeta` konvenuta appellata.

< Sentenza Finali >

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