MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 4/2010/1

Wilfred Camilleri u martu Pauline Camilleri

v.

Carmelo sive Charles Muscat bhala mandatarju ta' huh l-imsiefer Lawrence Muscat u b'digriet tal-5 ta' Marzu 2010 Michael Farrugia

gie awtorizzat jassumi l-atti tal-kawza ghan-nom

tal-assenti Lawrence Muscat

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenut appellant Michael Farrugia ghan-nom u fl-interess ta' Lawrence Muscat minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fis-17 ta' Settembru 2010, li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet il-kawza billi, filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant:

- Iddikjarat li s-servitu` ta' moghdija m'ghadhiex iktar necessarja u ghalhekk il-konvenut m'ghadx ghandu dritt li jibqa' jghaddi minn fuq l-istrixxa art li kienet oggett tal-kawza Carmelo sive Charles Muscat et vs. Wilfred Camilleri et (Citaz. Numru:- 256/96) inkluz dik il-parti ta' quddiem li minnha kien jghaddi biex jidhol u johrog mill-proprjeta` tieghu.

- Iddikjarat li l-atturi ghandhom kull dritt li jestendu l-hajt divizorju sa fejn tibda l-linja tat-triq u jgholluh sal-gholi tal-hajt divizorju ezistenti. Il-hajt ghandu jinbena bi spejjez tal-atturi. Ghal kull buon fini innominat lil Vincent Ciliberti sabiex ix-xoghol isir taht is-supervizjoni u direzzjoni tieghu sabiex b'hekk ma jinqalghux kwistjonijiet bla bzonn bejn il-partijiet. Spejjez tal-perit tekniku jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet peress li n-nomina qeghda ssir biex kemm jista' jkun jigu evitati kwistjonijiet bla bzonn meta jsiru x-xoghlijiet.

- Cahdet ir-raba' talba in kwantu:-

(a) Ma tistax issir peress li l-mandat ta' inibizzjoni hu wiehed mill-mezzi kawtelatorji li tipprovdi l-ligi ghal waqt is-smiegh ta' kawza u xejn aktar. Dak li qeghdin jitolbu l-atturi hu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni perpetwu, li taht il-ligi lokali m'huwiex possibbli.

(b) Saret bla bzonn in vista tal-ewwel talba li biha l-atturi talbu dikjarazzjoni li l-konvenut m'ghadx ghandu jedd jghaddi minn fuq proprjeta` taghhom. Talba li giet milqugha.

- Spejjez salv ghal dak li nghad hawn fuq, huma a karigu tal-konvenut. Spejjez relatati mat-tielet u raba' talba jibqghu a karigu tal-atturi.

<u>Ir-rikors guramentat tal-atturi</u>

2. Fir-rikors guramentat taghhom tat-23 ta' Frar 2010, l-atturi Wilfred u Pauline konjugi Camilleri ppremettew:

2. 1 Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) tal-20 ta' Marzu 2009, fil-kawza fl-ismijiet: Wilfred Camilleri et v. Carmelo sive Charles Muscat noe (Citaz. 92/2008) – Dokument A, gie moghti d-dritt lill-konvenut Lawrence Muscat li jibqa' jghaddi mill-entrata proprjeta` tar-rikorrenti biex ikun jista' jidhol bil-vettura fil-garage tieghu li ghandu aktar 'il gewwa fl-isqaq Dun Karm Caruana, Nadur, u

konsegwentement kienet cahdet it-talba tar-rikorrenti biex jestendu l-hajt divizorju bejn l-entrata u l-proprjeta` tal-konvenut sat-tarf ta' barranett tal-entrata bi dritt il-linja ufficjali tal-bini, kif ukoll kienet cahdet it-talba tar-rikorrenti biex izommu lill-konvenut milli jibqa' jghaddi mill-entrata, pero' rrizervat kwalsiasi' dritt li r-rikorrenti jista' jkollhom fil-futur fl-eventwalita` li jitnehha l-hajt li kien inbena llegalment fl-isqaq minn terzi, u li kien jestendi in parti quddiem il-proprjeta` tal-konvenut *nomine*;

2. 2 Illi l-Qorti kienet ghamlitha cara wkoll fl-istess sentenza li l-htiega ta' din is-servitu` hi biss wahda 'temporanja' sakemm jigi mnehhi il-hajt markat 'C' fir-ritratt 'CW3' a fol. 30 tal-process tal-kawza fuq imsemmija;

2. 3 Illi effettivament dan il-hajt li kien mibni b'mod illegali fl-isqaq tnehha ricentement mill-Awtorita` ghall-Ambjent u l-Ippjanar fl-20 ta' Novembru 2009;

2. 4 Illi ghalhekk illum la darba l-hajt tnehha kollu m'hemmx aktar il-htiega ghall-konvenut li jibqa' jghaddi mill-entrata tar-rikorrenti bil-vetturi;

2. 5 Illi minkejja pero' li dan il-hajt tnehha u l-konvenut gie nterpellat mir-rikorrenti u debitament notifikat b'ittra ufficjali tat-30 ta' Novembru 2009 – Dokument B, biex ma jibqghax jghaddi mill-entrata u jfittex jaghmel dawk il-modifiki fi

hwejgu u fil-hitan tal-konfini li bena hu stess biex ikun jista' jidhol bla ebda xkiel bil-vettura mill-isqaq minghajr aktar il-htiega li jkollu jghaddi mill-entrata tar-rikorrenti, il-konvenut baqa' inadempjenti;

3. Ghalhekk l-atturi appellati talbu lill-Qorti sabiex:

3. 1 Jigi terminat kwalsiasi dritt ta' access li sal-lum igawdi l-konvenut mill-entrata tar-rikorrenti bis-sahha tas-sentenza tal-Qorti fuq imsemmija;

3. 2 Jigi ddikjarat li r-rikorrenti ghandhom dritt li jestendu l-bini tal-hajt divizorju bejn l-entrata fuq imsemmija u l-proprjeta` tal-konvenut fid-direzzjoni ta' nofsinhar sat-tarf ta' barra tal-entrata bi dritt il-linja ufficjali tal-bini, u li jghollu l-istess hajt sal-gholi tal-hajt divizorju ezistenti;

3. 3 Ir-rikorrenti jigu awtorizzati li jibnu dan il-hajt divizorju a spejjez komuni jew a spejjez tar-rikorrenti, skond kif jigi deciz;

3. 4 Tinibixxi lill-konvenut milli jibqa' jghaddi aktar mill-entrata tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Novembru 2009, kontra l-konvenut *nomine*.

Bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Ir-risposta guramentata tal-konvenuti

4. Permezz tar-risposta guramentata tat-22 ta' Marzu 2010 il-konvenut Michael Farrugia ghan-nom tal-assenti Lawrence Muscat eccepixxa:

4. 1 Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. 2 Illi l-premessi numri wiehed (1), tnejn (2) u tlieta (3) fir-rikors guramentat tal-atturi huma korretti;

4. 3 Illi r-raba' (4) u l-hames (5) premessi qeghdin jigu kkontestati;

4. 4 Illi d-dritt li gie moghti lill-konvenut Lawrence Muscat sabiex jghaddi mill-entrata' proprjeta` tal-atturi biex ikun jista' jidhol bil-vettura fil-garage tieghu gie moghti mill-Onorabbli Qorti a bazi tan-necessita` illi l-konvenut Lawrence Muscat

ghandu u mhux a bazi tal-fatt illi l-hajt markat ‘C’ fir-ritratt ‘CW3’ imsemmi fir-rikors guramentat jitnehhix jew le;

4. 5 Illi l-konvenut Lawrence Muscat ghad ghandu bzonn jghaddi minn fuq l-art li hija proprjeta` tal-atturi sabiex jaccedi ghall-garaxx tieghu bil-vettura u dan stante illi ma hemm l-ebda mod iehor kif huwa jista’ jidhol ghal dan il-garaxx;

4. 6 Illi ghaldaqstant in-necessita` ta’ dan id-dritt ghadu hemm u s-servitu` mahluqa favur l-konvenut m’ghandux jigi terminat;

4. 7 Illi din is-servitu` tolqot biss porzjon zghir mill-art proprjeta` tal-atturi u zgur illi mhix qed tohhloq l-ebda inkonvenjent ghall-atturi u fil-fatt din il-kawza ma hija xejn ghajr rizultat tal-pika zejda li l-atturi ghandhom fil-konfront tal-konvenut Lawrence Muscat u kontinwazzjoni tal-kawza wara l-ohra illi l-atturi dahlu f’mohhhom li ghandhom jibqghu jintavolaw kontra l-istess konvenut Lawrence Muscat;

5. Ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

7. Semghet il-provi.

8. Rat l-atti processwali.

Is-sentenza appellata

9. Fis-sentenza taghha tat-17 ta’ Settembru 2010 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “Din il-kawza hi t-tielet parti ta’ kwistjoni li ilha ghaddejja mill-1996. L-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ma ghandux iktar dritt li jghaddi minn fuq parti mill-proprjeta` taghhom sabiex jidhol fid-dar tieghu li tinsab fi sqaq Dun Karm Caruana, Nadur. Iridu wkoll li jkomplu jibnu l-hajt divizorju li jifred il-proprjeta` taghhom minn dik tal-konvenut, sal-linja tal-bini. Qeghdin ukoll jitolbu li l-konvenut jigi inibit milli jibqa’ jghaddi minn fuq il-proprjeta` taghhom.
>
> “Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fit-22 ta’ Marzu 2010 (fol. 79) il-konvenut wiegeb li:-
>
> “1. Hu ghandu dritt li jghaddi mill-proprjeta` tal-atturi in kwantu dan id-dritt inghata lilu mill-qorti minhabba necessita.
>
> “2. Ghad ghandu bzonn ighaddi mill-proprjeta` tal-atturi biex jidhol fil-garaxx li jifforma parti mid-dar tieghu. Inoltre s-servitu ta’ passagg tolqot porzjon biss zghir mill-art proprjeta` taghhom u m’hijiex tohloq inkonvenjent ghall-atturi. Kawza li mhi xejn ghajr rizultat ta’ pika zejda.
>
> “Il-qorti ser tghaddi biex telenka fil-qosor il-fatti li wasslu ghal din il-kawza:-

"1. L-atturi huma proprjetarji tad-dar tal-Kokka, Sqaq Dun Karm Caruana, Nadur.

"2. Fil-kawza **Carmelo sive Charles Muscat et vs. Wilfred Camilleri et** (Citaz. Numru:- 256/96) deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2008 li kkonfermat is-sentenza tat-12 ta' April 2007 tal-ewwel qorti, Wilfred u Pauline konjugi Camilleri gew dikjarati li huma proprjetarji ta' strixxa art.

"3. Din il-porzjon art tinsab proprju fin-nofs bejn il-proprjeta tal-kontendenti.

"4. Fit-2 ta' Settembru 2008 l-atturi ghamlu kawza (**Wilfred Camilleri et vs. Carmelo Muscat nomine** – Rikors numru: 92/2008) fejn wahda mit-talbiet kienet li l-atturi ghandhom dritt jestendu l-hajt divizorju li jifred l-istrixxa art mill-fond tal-konvenut, sal-linja ta' sqaq Dun Karm Caruana. B'sentenza li nghatat fl-20 ta' Marzu 2009 il-qorti cahdet it-talba "*…b'rizerva ta' kwalsiasi dritt li l-atturi jista' jkollhom fil-futur fl-eventwalita` li jitnehha l-hajt markat "C" fir-ritratt "CW3" a fol. 30*. " Dan wara li l-qorti kienet waslet ghal konkluzjoni li l-konvenut kellu dritt li jinvoka s-servitu legali kontemplata fl-Artikolu 447 tal-Kodici Civili biex ikun jista' jidhol u johrog mill-fond tieghu bil-vettura.

"5. L-atturi ma qatghux qalbhom u wara li twaqqa' l-hajt li kien wassal lill-qorti sabiex tikkonkludi li ghandu japplika l-Artikolu 447, ghamlu din il-kawza. Il-qorti hi konvinta li l-hajt twaqqa' bl-intervent tal-atturi, u hu evidenti li sakemm din il-kwistjoni tinqata' darba ghal dejjem m'humiex ser isibu l-paci.

"L-Artikolu 447 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"**447.** *(1) Is-sid li l-fond tieghu m'ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista' jgieghel lis-sidien tal-fondi ta' ma' genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.*

(2) Din il-moghdija ghandha ssir f'dik il-parti fejn tkun ta' lanqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija. "

“Fit-30 ta’ Marzu 2010 sar access fil-post (fol. 85).

“Minn dak li rat il-qorti waqt l-access, issa li tnehha l-hajt li kien sar illegalment fi Sqaq Dun Karm Caruana, Nadur m’hemmx problema li l-konvenut jidhol u johrog bil-vettura tieghu fid-*drive-in*. Fatt li jirrizulta wkoll mill-kejl li ttiehed waqt l-access. Ovvjament hu mehtieg li jsir xoghol fl-entratura peress li l-grada tal-hadid ser ikollha titressaq fuq in-naha tax-xellug. F’rapport mahrug mill-perit Alexander Bigeni u li pprezenta l-istess konvenut, jinghad: “*Should this wall be constructed, the tenant residing in the building hatched in blue would have no option other than relocating the access gate further up the alley. This is indicated in drawing 03 of 03, wherein the existing gate is indicated in yellow, the reclocated gate in red and the “obstructing” wall in green.* ” (fol. 92). Ghalkemm il-perit Bigeni ma xehedx u r-rapport ma giex konfermat bil-gurament, il-qorti qeghda taghmel riferenza ghalih in kwantu dan gie prezentat mill-konvenut innifsu u jikkonferma li fir-realta’ l-moghdija m’ghadix necessarja. Wara li twaqqa’ l-hajt li jidher fir-ritratt Dokc CW1 a fol. 21, hu evidenti li l-fond tal-konvenut ghandu mezz ta’ hrug bil-vettura ghat-triq pubblika. Il-fatt li l-konvenut ser ikollu jidhol fl-ispejjez sabiex jirranga l-entratura biex ikun jista’ jidhol fid-drive-in bil-vettura, ma jfissirx li s-servitu ghadha necessarja.

“L-Artikolu 449 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-jedd ta’ moghdija jispicca jekk ma tibqax mehtiega, “*… minhabba l-ftuh ta’ triq gdida, jew it-taghqid tal-fond ma’ iehor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista’ jitlob it-tmiem ta’ dak il-jedd ta’ moghdija billi jrodd l-indenniz li jkun ha jew billi ma jissoktax jiehu l-hlas ta’ kull sena li jkun gie miftiehem*. ”

“Ghalkemm wiehed jista’ jargumenta li l-kaz taghna ma jaqax f’xi wahda minn dawn iz-zewg sitwazzjonijiet, il-qorti m’ghandix dubju li l-moghdija minn fuq il-parti ta’ quddiem tal-art tal-atturi m’ghadix iktar mehtiega gialadarba li issa twaqqa’ l-hajt. Hu veru li strettament dan il-kaz ma jittrattax dwar ftuh ta’ triq gdida, izda ftuh ta’ spazju fl-istess triq li jaghmilha possibbli ghall-konvenut li jidhol u johrog mill-proprjeta` tieghu bil-vettura. Dan wara li twaqqa’ l-hajt li kien faccata l-entratura tad-dar tal-konvenut. Wiehed irid jiftakar li s-servitujiet li huma stabbiliti mill-ligi jimponu restrizzjonijiet dwar il-mod kif persuna tgawdi l-proprjeta` taghha u ghalhekk kemm jista’ jkun l-interpretazzjoni ghandha tkun tali li taghti vantagg lill-fond dominanti fejn is-servitu ma tkunx iktar mehtiega. Inoltre, fis-sentenza li nghatat fl-20 ta’ Marzu 2009 fil-kawza **Wilfred Camilleri et vs. Carmelo sive Charles Muscat nomine** (Rikors 92/2008), il-qorti ghamlitha cara li din in-necessita` ta’ moghdija zgur li kienet hemm sakemm ghad hemm il-hajt. Kompliet tiddikjara: ***“In oltre, il-qorti qeghda taghmilha wkoll cara li ladarba jitwaqqa’ l-hajt li bena t-terz u li hu milqut minn Avviz ta’***

***Twettiq numru 504/97, <u>jista' jkun hemm lok li l-posizzjoni tigi riverduta</u>*. ”** Sentenza li ma gietx appellata u llum hi gudikat.

“Il-qorti temmen li issa li tnehha l-hajt tal-konvenut ma kellux ghalfejn jibqa' jinsisti li jrid jghaddi minn fuq il-proprjeta` tal-atturi biex jidhol u johorg fid-dar tieghu. Dan iktar u iktar meta hu stess fittex il-parir tal-perit Alexander Bigeni u ilu zmien jaf li l-atturi huma determinati li ma jippermettulux li jghaddu minn xi parti minn hwejjighom, zghira kemm hi zghira.

10. L-ewwel Qorti imbaghad ghaddiet biex tiddeciedi l-kawza kif fuq inghad[1].

Rikors tal-appell

11. Il-konvenut appellant Michael Farrugia ghan-nom u fl-interess ta' Lawrence Muscat hassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u b'rikors tas-7 ta' Ottubru 2010 intavola l-appell odjern minn dik is-sentenza u bih talab lil din Qorti sabiex joghgobha tvarja l-ewwel u t-tieni kap tas-sentenza li permezz taghhom l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tal-atturi appellati u tikkonferma t-tielet kap tal-istess sentenza li permezz tieghu l-ewwel Qorti cahdet ir-raba' talba tal-atturi appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

12. Fil-qosor, l-aggravji tal-konvenut appellant jikkonsistu fis-segwenti:

[1] Ara para. 1 *supra.*

- **<u>L-ewwel aggravju</u>** – L-appellant isostni li minkejja kwalunkwe modifikazzjonijiet fil-bieb tad-*drive-in* tieghu, huwa qatt m'hu se jkun jista' jdur b'vettura *pick-up* gewwa l-proprjeta` tieghu ghaliex l-isqaq tant huwa dejjaq illi ma jippermettix li ssir din il-manuvra tant li qarib tieghu ipprova jaccedi ghad-*driveway* bil-*pick-up* truck u ma rnexxielux idawwar il-vettura. Izid jghid li s'issa kull ma kien jintmess mill-passagg tal-atturi appellati kienet bicca ferm zghira ta' art forma ta' triangulu, mhux iktar minn circa metru kwadru u ghalhekk, l-inkonvenjenza tal-atturi appellati hija negligibbli waqt li jaghmel x'jaghmel il-konvenut huwa xorta wahda ser ikollu diffikolta' enormi biex jaccedi ghal hwejgu bil-vettura, aktar u aktar ma ser jisporgi il-hajt divizorju kif inghad fis-sentenza. Jghid li ghaldaqstant fuq il-mizien tal-provi dak ikkontemplat fl-Artikolu 449 sabiex jintemm servitu ma japplikax.

- **<u>It-tieni aggravju</u> –** Fit-tieni aggravju tieghu l-appellant isostni li l-hajt divizorju huwa tieghu wahdu u mibni fi proprjeta` li hi kollha tieghu u ghalhekk l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta akkordat l-ispejjez lill-atturi u dan aktar u aktar meta hija ma ghamlitx riserva li huwa ghandu jigi indennizzat tal-fatt illi l-hajt u l-art ta' taht il-hajt huma proprjetá esklussiva tieghu u b'l-ezercizzju ta' estensjoni a spejjez tal-atturi appellati, l-hajt ser jigi rez komuni. L-appellant isostni li l-fatt illi l-bini tal-hajt divizorju gie estiz b'dan il-mod qed jippregudika, anzi jeskludi, l-possibilta' li l-konvenut appellant jithallas tal-hajt li issa ser jigi rez komuni, stante illi minflok qed jithallas qed ihallas hu.

- **<u>It-tielet aggravju</u>** – Fit-tielet lok l-appellant jghid li skont il-ligi taghna, u partikolarment skont l-Artikolu 455 tal-Kodici Civili, is-servitujiet huma klassifikati u l-kategorija ta' servitu` temporanja

ma tikkwalifika taht l-ebda wahda mill-kategoriji kkontemplati fl-imsemmi artikolu u konsegwentemnet s-servitu` li gie stabbilit kellu bilfors ikun wiehed apparenti u diskontinwu, bhal dak li normalment jigi attribwit ghal dritt ta' passagg. Huwa jaghmel referenza ghall-modalitajiet ta' kif servitu` jintemm kif ukoll ghall-Artikolu 449 tal-Kodici Civili u osserva li minkejja li l-ewwel Qorti irrimarkat li l-kaz in kwistjoni ma jinkwadrax ezattament taht l-istess artikolu, xorta wahda irriteniet illi s-servitu` ma hux wiehed necessarju u ghalhekk ghandu jintemm minkejja li l-appellant isostni li ghad hemm in-necessita` u ghalhekk il-htiega illi jibqa' fis-sehh dan is-servitu` li ghalkemm huwa ta' passagg huwa ta' inkonvenjenza negligibbli ghall-atturi appellati.

Risposta tal-atturi appellati

13. B'risposta tal-4 ta' Novembru 2010 l-atturi appellati wiegbu ghall-appell u jsostnu li l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma minn din il-Qorti. Isostnu wkoll li l-aggravji li qajjem il-konvenut appellant huma nfondati u jimmeritaw li jigu respinti.

14. Fir-rigward tal-**ewwel u t-tielet aggravji** tal-konvenut appellant, l-atturi appellati jsostnu:

- Illi l-htiega tas-servitu` legali li kienet giet imposta mill-ewwel Qorti permezz tas-sentenza tal-20 ta' Marzu 2009 (Citaz. 92/2008) kienet biss wahda 'temporanja' u sakemm jitnehha,

mill-awtorita` kompetenti jew minn min wettaq l-illegalita`, l-hajt li nbena minn terzi fl-isqaq. Skont l-atturi appellati, meta l-ewwel Qorti kienet imponiet din is-servitu` legali hija qieset li f'dak li kienet qeghdha tordna kien jezisit element qawwi ta' ekwita` u sens qawwi ta' buon vicinat fic-cirkostanzi ferm partikolari tal-kaz, u konxja tal-piz li mponiet fuq il-proprjeta` tal-atturi appellati hija halliet il-pozizzjoni taghha miftuha ghar-revizjoni la darba jitnehha l-hajt li kien hemm mibni b'mod illegali fl-isqaq.

- Peress li in segwitu ghal dik is-sentenza l-hajt fl-isqaq kien tnehha, il-konvenut appellant ma baqghalu ebda skuza li ma jistax jaccedi aktar fi hwejgu bil-vettura tieghu minghajr ma jirfes fil-proprjeta` tal-atturi appellati. Ladarba twaqqa l-hajt imsemmi l-fond tal-konvenut appellant ghandu mezz ta' hrug bil-vettura ghat-triq pubblika u l-fatt li l-konvenut appellant ser ikollu jidhol fl-ispejjez sabiex jirranga l-entratura biex ikun jista' jidhol fid-*drive-in* bil-vettura, ma jfissirx li s-servitu` ghadha necessarja. L-ewwel Qorti kellha quddiemha kwadru komplet tac-cirkostanzi rizultanti mhux biss f'din il-kawza izda wkoll fil-kawzi Citaz. Numru 92/2008 fl-istess ismijiet (li ma gietx appellata) u tal-kawza l-ohra Citaz. 256/96 ukoll bejn l-istess partijiet, izda fl-ismijiet inversi, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 2008, li kienet iddeterminat b'mod definit li l-konvenut odjern m'ghandu ebda drittijiet ta' proprjeta` fuq l-entrata. Jikkonkludu li ghalhekk kienet gusta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li biha rrevediet il-pozizzjoni taghha u sabet li ma kienx hemm aktar il-htiega li thalli fis-sehh dik is-servitu` u ordnat it-tnehhija taghha.

15. Fir-rigward tat-**<u>tieni aggravju</u>** tal-konvenut appellant, l-atturi appellati jghidu illi huwa kontestat li l-hajt divizorju li hemm mibni bejn l-entrata min-naha l-wahda u d-*drive-in* proprjeta` tal-konvenut appellant min-naha l-ohra huwa mibni fuq art tal-konvenut appellant. L-atturi appellati jsostnu illi jirrizulta mill-atti tal-kawza Citaz. 256/96 kemm kienet il-wisa’ tal-entrata qabel ma’ l-konvenut bena l-hajt divizorju, liema hajt ma kienx wasslu sat-tarf ta’ barra tal-entrata, u wkoll fejn kienet tinsab il-linja divizorja, liema linja divizorja l-konvenut appellant ma rrispettax u bena l-gewwa minnha fl-entrata kif jidher mis-*survey* li kien sar mill-perit tekniku fil-kawza l-AIC Richard Aquilina. Minn dan is-*survey* jirrizulta li wara li nbena l-hajt il-wisa’ tal-entrata djieq matulha kollu, u dan billi l-konvenut appellant kien bena l-hajt fil-mori tal-kawza Citaz. 256/96 meta proprju kien qed jippretendi li l-art tal-entrata kienet tifforma parti mill-art li kien xtara u li fuqha kien bena d-dar tieghu. L-atturi appellati ghalhekk jargumentaw illi huma ghandhom kull jedd li jestendu l-hajt divizorju sat-tarf tal-entrata skont il-linja ufficjali tal-bini stabbilita mill-Awtorita` tal-Ippjanar.

<u>Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti</u>

L-ewwel aggravju

16. Permezz tal-ewwel aggravju tieghu, il-konvenut appellant essenzjalment isostni illi l-ewwel Qorti kienet zbaljata fl-apprezzament li ghamlet tal-provi prodotti meta kkonkludiet li llum huwa kellu access bil-vettura tieghu ghal triq pubblika peress li jsostni li minkejja kwalunkwe modifikazzjonijiet li setghu jsiru qatt ma hu ser ikun jista' jdur b'vettura *pick-up* gewwa l-proprjeta` tieghu, jew ser ikollu diffikulta` enormi biex jaghmel dan, ghaliex l-isqaq huwa dejjaq wisq, waqt li l-inkonvenjenza li johloq lill-atturi appellati id-dritt ta' passagg hija wahda negligibbli.

17. Dan l-aggravju huwa ghalhekk msejjes fuq allegat apprezzament zbaljat tal-provi da parti tal-ewwel Qorti. In materja ta' apprezzament tal-provi huwa pacifiku li din il-Qorti ma tiddisturbax tali apprezzament tal-Qorti ta' prim' istanza hlief f'kazijiet eccezzjonali u ghal motivi gravi[2]. L-ewwel Qorti ghamlet ezami dettaljat kemm tal-provi prodotti kif ukoll tal-principji legali in materja u din il-Qorti, wara li hadet konjizzjoni tal-provi processwali, ma hix tal-fehma li jezistu ragunijiet sufficjenti sabiex hija tiddisturba l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti u l-konkluzjonijiet minnha raggunti.

18. Jirrizulta li l-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fis-sentenza taghha tal-20 ta' Marzu 2009 fil-kawza fl-ismijiet **Wilfred Camilleri et v. Carmelo sive Charles Muscat nomine** (Rikors Numru 92/2008) u li biha gie impost skont il-ligi s-servitu` in kwistjoni ghamlitha cara li n-necessita` ta' moghdija kienet tezisti sakemm il-hajt li kien

[2] Ara fost ohrajn, Vol XXVI. i. 642; XXXVII. i. 56.

milqut minn Avviz ta’ Twettiq numru 504/97 jibqa’ hemm u li jekk dan ma jibqax il-kaz seta` jkun hemm lok ghal revizjoni tas-sitwazzjoni. Dik il-Qorti fil-fatt irriteniet:

> *“In oltre, il-qorti qeghda taghmilha wkoll cara li ladarba jitwaqqa’ l-hajt li bena t-terz u li hu milqut minn Avviz ta’ Twettiq numru 504/97, jista’ jkun hemm lok li l-posizzjoni tigi riveduta. ”* [3]

19. Barra minn hekk, wara illi kellha l-opportunita` li zzomm access fuq il-post[4], l-ewwel Qorti kkonkludiet illi:

> “*Minn dak li rat il-qorti waqt l-access, issa li tnehha l-hajt li kien sar illegalment fi Sqaq Dun Karm Caruana, Nadur m’hemmx problema li l-konvenut jidhol u johrog bil-vettura tieghu fid-drive-in. Fatt li jirrizulta wkoll mill-kejl li ttiehed waqt l-access. Ovvjament hu mehtieg li jsir xoghol fl-entratura peress li l-grada tal-hadid ser ikollha titressaq fuq in-naha tax-xellug.* ” [5] (sottolinear ta’ din il-Qorti).

20. L-ewwel Onorabbli Qorti ssoktat tistqarr ukoll illi:

> *“Wara li twaqqa’ l-hajt li jidher fir-ritratt Dok CW1 a fol. 21, hu evidenti li l-fond tal-konvenut ghandu mezz ta’ hrug bil-vettura ghat-triq pubblika. Il-fatt li l-konvenut ser ikollu jidhol fl-ispejjez sabiex jirranga l-entratura biex ikun jista’ jidhol fid-drive-in bil-vettura, ma jfissirx li s-servitu ghadha necessarja.* ” [6] u li “*l-Qorti m’ghandix dubju li l-moghdija minn fuq il-parti ta’ quddiem tal-art tal-atturi m’ghadhiex iktar mehtiega gialadarba issa twaqqa’ l-hajt.* ” [7]

21. Fuq kollox, il-Perit Alexander Bigeni li gie nkarigat mill-konvenut appellant stess kjarament ikkonferma illi ma ghadx hemm htiega ghas-servitu` ta’ passagg in kwistjoni peress illi llum il-gurnata l-konvenut jista’ jidhol u johrog

---

[3] Ara fol. 12 tal-process.
[4] Ara fol. 85 tal-process
[5] Ibid.
[6] Ara fol. 105 tal-process.
[7] Ara fol. 106 tal-process.

bil-vettura tieghu fid-*drive in* tal-garaxx proprjeta` tieghu ghalkemm dan ikun jirrikjedi li jsiru xoghlijiet sabiex il-grada tal-entratura ghall-garaxx tigi spostata lateralment[8].

22. Ghaldaqstant, dan l-aggravju jirrizulta infondat u qieghed jigi respint.

It-tielet aggravju

23. F'dan l-istadju l-Qorti hi tal-fehma li huwa opportun li jigi indirizzat it-tielet aggravju tal-appellant qabel tghaddi biex tindirizza t-tieni aggravju tieghu.

24. Permezz tat-tielet aggravju tieghu l-konvenut appellant jidher li qieghed isostni li l-Artikolu 449 tal-Kodici Civili ma hux applikabbli fic-cirkostanzi tal-kaz ta' llum u dan peress li l-ewwel Qorti ghalkemm kienet tal-fehma li l-kaz ma jinkwadrax ezattament taht id-dispozizzjonijiet ta' dak l-artikolu xorta rriteniet li s-servitu` ma hux wiehed necessarju u li ghalhekk ghandu jintemm.

25. Ghandu qabel xejn jigi rilevat li l-konvenut appellant beda billi pprova johloq xi argument bazat fuq il-fatt li fid-decizjoni taghha precedenti l-Qorti ddeskriviet is-servitu` in kwistjoni bhala wiehed temporanju u li dan ma jinkwadrax fil-klassifikazzjoni ta' servitujiet f'"kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux" prevista fl-Artikolu 455 tal-Kodici Civili. L-argument

[8] Ara fol. 92 tal-process.

huwa wiehed ghal kollox sofistiku li ma jwassal ghal imkien u li fil-fatt l-istess konvenut appellant ma jwasslu mkien. Dan apparti li l-argument kollu tal-konvenut appellant huwa mibni fuq nuqqas ta' intendiment korrett ta' dak li qalet il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fis-sentenza precedenti taghha tal-20 ta' Marzu 2009 li fih ma qalitx li s-servitu` in kwistjoni kien wiehed temporanju izda li l-htiega tal-istess servitu` kienet wahda temporanja, u dan b'riferenza evidenti ghal dak previst fl-Artikolu 449 tal-Kodici Civili ghal meta l-moghdija moghtija ma tibqax mehtiega.

26. Jidher, izda, li l-konvenut appellant qieghed isostni li l-Artikolu 449 ma hux applikabbli ghall-kaz ghaliex ic-cessazzjoni tal-htiega tad-dritt ta' passagg ma hix dovuta ghal "ftuh ta' triq gdida, jew it-taghqid tal-fond ma' iehor li jmiss mat-triq pubblika".

27. Is-servitu` *de quo* gie stabbilit b'effett ta' sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) tal-20 ta' Marzu 2009[9] u dan b'applikazzjoni tal-Artikolu 447(1) tal-Kodici Civili. L-Artikolu 449 tal-Kodici Civili jirrigwarda, kif jghid l-istess artikolu, "moghdija moghtija kif jinghad hawn fuq" u cioe`, fost ohrajn, kif jinghad proprju fl-Artikolu 447(1). Trattandosi ta' servitu` stabbilit b'sentenza jehtieg li ssir riferenza ghall-konsiderazzjonijiet li ghamlet dik il-Qorti li wassluha sabiex tikkonkludi li kien jezisti d-dritt ta' moghdija previst fl-Artikolu 447(1) imsemmi u l-kundizzjonijiet li kienu jirregolaw il-kontinwazzjoni tal-istess dritt.

[9] Ara para. 2. 9, 7 u 9 *supra.*

28. Fis-sentenza msemmija l-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) bdiet biex ikkonstatat li:

> "Fil-fehma tal-qorti l-fatt li l-proprjeta` tal-konvenut m'ghandux hrug fuq it-triq pubblika permezz ta' vettura, tikkwalifika wkoll bhala interkjuzura relattiva. Il-hrug ezistenti ghal fuq it-triq hu insufficjenti ghal bzonnijiet tal-fond. "

29. Fl-istess sentenza l-istess Qorti isskoktat tghid li:

> "Dan apparti l-fatt li *prima facie* jidher li l-htiega ta' din is-servitu` hi biss temporanju sakemm jitnehha, mil-awtorita` kompetenti jew minn min wettaq l-illegalita`, il-hajt markat "C" fir-ritratt "CW3" a fol. 30. Il-qorti tammetti li fir-ragunament li qeghda taghmel hemm element qawwi ta' ekwita` u sens ta' buon vicinat fic-cirkostanzi ferm partikolari ta' dan il-kaz. "

u kkonkludiet li:

> "In oltre, il-qorti qeghda taghmilha wkoll cara li ladarba jitwaqqa' l-hajt li bena t-terz u li hu milqut minn Avviz ta' Twettiq numru 504/97, jista' jkun hemm lok li l-posizzjoni tigi riveduta".

30. Mill-premess jirrizulta ampjament li meta fis-sentenza taghha msemmija tal-20 ta' Marzu 2009 il-Qorti tal-Magitrati (Ghawdex) irrikonoxxiet favur il-konvenut appellant id-dritt ta' moghdija previst fl-Artikolu 447 tal-Kodici Civili dan ghamlitu fuq il-bazi ta' interkjuzura relattiva u ffavoriet lill-konvenut appellat b'element qawwi ta' ekwita` u sens ta' buon vicinat u dan fic-cirkostanzi ferm partikolari ta' dan il-kaz. Barra minn hekk l-istess qorti kienet kjarament qieghda tipprevedi li n-necessita` tas-servitu` ma kinetx tibqa' meta

jitwaqqa' l-hajt li kien gie mtella' illegalment minn terzi, kif jirrizulta li gara. Ghalhekk, sabiex issa din il-Qorti tigi biex tiddetermina jekk l-atturi jistghux jitolbu it-tmiem ta' dak il-jedd ta' moghdija, ma tistax issa tinjora dak l-element qawwi ta' ekwita` u ta' buon vicinat, din id-darba mill-perspettiva tal-atturi, li kien immotiva lill-qorti sabiex tirrikonoxxi s-serv in kwistjoni favur il-konvenut a diskapitu tal-atturi.

31. Din il-Qorti hi ghalhekk tal-fehma li tenut kont ta' dak li rrizultalha fil-kors tal-konsiderazzjonijiet taghha dwar l-ewwel aggravju, u cioe` li issa li tnehha l-hajt li kien sar illegalment il-konvenut ma ghadx ghandu problema li jidhol u johrog bil-vettura tieghu fid-*drive in*, anki jekk il-konvenut ikun jehtieg jaghmel ix-xoghlijiet gia` senjalati[10], l-Artikolu 449 huwa fic-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz applikabbli.

32. Dan l-aggravju wkoll qieghed ghalhekk jigi respint.

It-tieni aggravju

33. Il-Qorti ser f'dan l-istadju tghaddi biex tikkonsidra t-tieni aggravju tal-konvenut appellant li huwa fis-sens illi l-hajt divizorju huwa tal-konvenut appellant wahdu u mibni fil-proprjeta` kollha tieghu u ghalhekk l-ewwel Qorti ma kinietx korretta meta awtorizzat lill-atturi appellati jestendu l-hajt divizorju a

[10] Ara para. 19 u 21 *supra*.

spejjez tal-atturi appellati, aktar u aktar meta hija ma rrizervatx li l-konvenut appellant ghandu jigi indennizzat tal-fatt illi l-hajt u l-art ta’ taht il-hajt huma proprjeta` esklussiva tieghu u bl-ezercizzju ta’ estensjoni a spejjez tal-atturi appellati l-hajt ser jigi rez komuni.

34. Min-naha taghhom l-atturi appellati jikkontestaw l-allegazzjoni li l-hajt divizorju li hemm mibni bejn l-entrata min-naha l-wahda u d-*drive-in* proprjeta` tal-konvenut appellant min-naha l-ohra huwa mibni fuq art tal-konvenut appellant u jsostnu li ghandhom kull jedd li jestendu l-hajt divizorju sat-tarf tal-entrata skont il-linja ufficjali tal-bini stabbilita mill-Awtorita` tal-Ippjanar.

35. Fir-rigward ta’ dan it-tieni aggravju li ressaq il-konvenut appellant, din il-Qorti hi tal-fehma li l-provi li ressaq il-konvenut appellant ma humiex sufficjenti sabiex iwasslu ghall-konvinciment fuq bazi ta’ probabilitajiet kif trid il-ligi li l-hajt divizorju huwa tal-konvenut appellant wahdu u huwa wkoll mibni fil-proprjeta` kollha tieghu.

36. Ghall-kuntrarju din il-Qorti tinnota illi fis-sentenza taghha tat-30 ta’ Mejju 2008 fl-ismijiet ***Carmelo sive Charles Muscat bhala mandatarju ta’ huh imsiefer Lawrence Muscat v. Wilfred u Pauline konjugi Camilleri*** (Rik. Numru. 256/96) din il-Qorti kienet ikkonkludiet is-segwenti:

> “*Din il-Qorti taqbel ma’ l-ewwel Qorti li minn qari tal-kuntratt ta’ l-1955 wiehed ma jistax jikkonkludi li l-passagg indikat bl-ahmar fl-iskizz a fol. 5 kien kompriz fil-qasma. L-ewwel Qorti kienet irriteniet li ma tistax tistrieh fuq dan il-kuntratt biex tiddikjara li l-entrata, li hija*

> *l-meritu ta' din il-kawza, kienet inkluza fit-tieni porzjon li giet assenjata lill-awturi ta' l-attur noe, iktar u iktar meta wiehed iqis li min-naha tal-Lvant jinghad biss li l-art hija konfinanti mat-Tielet Porzjon li jidher iktar 'il gewwa mill-passagg mertu tal-kawza*. "

37. Fl-istess sentenza, din il-Qorti ghamlet referenza ghall-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu 2007 fejn id-difensur tal-attur *nomine* kien iddikjara li "*jikkonferma li fil-kuntratt tal-1955 m'hemm ebda referenza ghall-entrata mertu tal-kawza*" u pprovdiet illi "*kuntrarjament ghal dak li jallega l-appellant fl-ewwel aggravju tieghu ma jirrizultax li l-entrata li "akkwista" permezz tal-kuntratt tal-1992 fil-fatt gejja mid-divizjoni li saret permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Gunju, 1955.*"[11] u ghaddiet sabiex tikkonferma is-sentenza tal-Qorti ta' prim' istanza fejn *inter alia* sabet li l-istess attur *nomine* m'ghandu l-ebda drittijiet fuq l-entrata.

38. Ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li l-ewwel Qorti kienet korretta meta awtorizzat lill-atturi appellati jestendu l-hajt divizorju a spejjez taghhom u b'hekk it-tieni aggravju tal-konvenut appellant qieghed jigi respint ukoll.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

[11] L-appellant kien l-attur Carmelo sive Charles Muscat bħala mandatarju ta' ħuh imsiefer Lawrence Muscat.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jithallsu kif ipprovdiet l-ewwel Qorti waqt li dawk tal-appell ghandhom jithallsu mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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