QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar L-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 40

Rikors numru 934/15/1 SM

Lay Lay Company Limited (C 4534)

v.

Għajn Construction Limited (C 6360)

PRELIMINARI:

1. Is-soċjetajiet kontendenti, sidien ta' artijiet adjaċenti ġewwa Marsaskala, fl-1997 kienu ffurmaw *joint venture* sabiex jiżviluppaw tali artijiet f'kumpless wieħed ta' appartamenti u garaxxijiet għal skop ta' negozju. Fl-2002 għamlu kuntratt ta' permuta fejn assenjaw lil xulxin diversi porzjonijiet ta' art li bil-*joint venture* kienu nbnew f'garaxxijiet u f'dan l-istess kuntratt ikkonċedew "*l-aċċess perpetwu u mhux interrott"*

għall-imsemmija porzjonijiet minn *drive-in…u mill-art tagħhom rispettivament”.* Is-soċjetà attriċi ntavolat din il-kawża għaliex issostni li s-soċjetà konvenuta, mingħajr il-kunsens tagħha, bdiet tiżviluppa erba' garaxxijiet ġodda fid-*drive-in* li fuqha hija tgawdi dritt ta' aċċess perpetwu għall-garaxxijiet assenjati lilha. Tilmenta li bil-bini ta' tali erba' garaxxijiet ikun qed jiġi ristrett is-servitù ta' aċċess li hija tgawdi fuq id-*drive-in.* Għalhekk talbet li d-*drive-in* jiġi ripristinat għall-istat li kien.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-24 ta' Mejju 2018 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta.

3. Is-soċjetà konvenuta ħassitha aggravata b'tali deċiżjoni u għalhekk fil-11 ta' Ġunju 2018 interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbitha tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha, u tiċħad it-talbiet attriċi.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> 1. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-2 t'Ottubru, 2015, li permezz tieghu ir-rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti sintetikament espona s-segwenti, (ara foll 1):
>
> > 1.1. Illi bi ftehim datat l-14 ta' Frar, 1997, is-socjetajiet kontendenti ikkostitwew joint venture bejniethom, (ara foll 4);
> >
> > 1.2. Illi l-iskop tal-istess kien li jizviluppaw zewg (2) porzjonijiet art

adjacenti rispettivament appartenenti lis-socjetajiet de quo;

1.3. Illi l-art in kwistjoni tinsab fil-kuntrada Tan-Nudur, Marsaskala;

1.4. Illi l-istess svilupp kien intiz ghall-iskop ta' negozju;

1.5. Illi l-izvilupp kellu jsir fuq pjanti tal-perit Tony Muscat kif approvati mis-socjetajiet kontendenti ai termini tal-istess ftehim fuq riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel, u foll 4);

1.6. Illi permezz ta' kuntratt ta' permuta datat l-24 ta' Jannar, 2002, in atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, ir-rapprezentanti tal-istess socjetajiet kontendenti assenjaw lil xulxin diversi apprezzamenti mill-art fuq indikata fejn bil-joint venture de quo kienu nbnew diversi garaxxijiet, (ara foll 10);

1.7. Illi fost il-klawsoli elenkati fil-permuta indikata fil-paragrafu precedenti l-istess socjetajiet kontendenti kkoncedew reciprokament l-access perpetwu mhux interrott ghall-porzjonijiet art imsemmija:

"... minn *drive-in* bla numru u bla isem li taghti ghal Triq Vittorio Cassar gewwa Marsaskala u mill-art taghhom rispettivament," (ara foll 16);

1.8. Illi minkejja l-ftehim de quo is-socjeta` intimata arbitrarjament bdiet tizviluppa erba' (4) garaxxijiet godda fid-*drive-in* li fuqha s-socjeta` rikorrenti tgawdi dritt t'access perpetwu u mhux interrott ghall-garaxxijiet lilha assenjati fl-izvilupp fuq riferit;

1.9. Illi ghalkemm is-socjeta` rikorrenti opponiet ghall-imsemmi zvilupp, is-socjeta` intimata kompliet bix-xoghol abbuziv in kwistjoni, u dan, bi ksur tal-kuntratt tal-24 ta' Jannar, 2002, fuq indikat, (ara foll 10), u bid-dritt ta' servitù fuq riferit, (ara foll 16);

1.10. Illi ottjeniet ukoll mandat t'inibizzjoni – Rikors Numru 1272/2015 – kontra s-socjeta` intimata biex ma tkomplix bl-izvilupp de quo;

1.11. Illi s-socjeta` intimata m'ghandiex dritt tirrestringi s-servitù reali t'access perpetwu u mhux interrott li tgawdi s-socjeta` rikorrenti kif elenkat fl-imsemmi kuntratt datat l-24 ta' Jannar, 2002;

1.12. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex is-socjeta` intimata jkollha l-possibilita` tghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

> 1.12.1. Tiddikjara li s-socjeta` rikorrenti tgawdi access perpetwu u mhux interrott ghall-proprjetajiet taghha sitwati fi Triq Vittorio Cassar, Marsaskala, mid-*drive-in* bla numru u bla isem, fl-istess triq, minn fejn l-istess kumpless hu accessibbli;
>
> 1.12.2. Tiddikjara li s-socjeta` intimata m'ghandiex dritt tizviluppa, tostakola l-access hieles, jew b'xi mod iehor tostakola l-passagg minn dan il-fond servjendi, lanqas f'partijiet minnu;
>
> 1.12.3. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex fi zmien qasir u perentorju, tnehhi kull bini u zvilupp li ghamlet u tirripristina d-*drive-in* ghall-istat li kienet fiha qabel gie effettwat dan l-izvilupp;

1.12.4. Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex fin-nuqqas, tezegwixxi hi stess ix-xogholijiet de quo a spejjez tas-socjeta` intimata;

1.12.5. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

1.12.6. B'rizerva ta' kwalunkwe azzjoni ghad-danni kontra l-istess socjeta` intimata;

2. Rat id-digriet taghha datat is-26 t'Ottubru, 2015, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors promotur ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 20);

3. Rat ir-risposta guramentata datata d-19 ta' Novembru, 2015, li permezz taghha s-socjeta` intimata rrispondiet ghat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti sintetikament bil-mod segwenti:

3.1. Illi dawn huma infondati ghandhom jigu respinti stante li insostenibbli u bbazati fuq premessi foloz;

3.2. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova l-interess guridiku;

3.3. Illi mhux minnu li interrompiet l-access li s-socjeta` rikorrenti kellha fid-*drive-in* de quo;

3.4. Illi l-istess access ghadu mhux interrott;

3.5. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha access liberu ghall-proprjetà taghha;

3.6. Illi l-garaxxijiet li bniet mhux qeghdin fid-*drive-in* in dizamina izda fuq art appartenenti lis-socjeta` intimata;

3.7. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat l-10 ta' Mejju, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita, ordnat li l-atti hemm indikati jigu pprezentati in atti sal-udjenza sussegwenti, (ara foll 85);

5. Rat id-digriet taghha datat it-22 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu, wara li l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu u wara talba appozita, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 163), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 168);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata l-23 t'Awwissu, 2017, (ara foll 169), u n-nota ta' sottomissjonijiet tassocjeta` intimata datata l-31 t'Ottubru, 2017, (ara foll 177);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati u l-atti tal-mandat t'inibizzjoni numru 1272/2015;

9. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali talpartijiet, (ara foll 190);

Ikkunsidrat:

10. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

10.1. Illi s-socjetajiet kontendenti kienu ftehmu li jizviluppaw flimkien porzjon art li kellhom adjacenti ghal xulxin f'Marsaskala, (ara foll 4 u 110);

10.2. Illi fost kundizzjonijiet ohra s-socjetajiet kontendenti ftehmu li l-access ghall-garaxxijiet fil-basement isir b'mod li z-zewg socjetajiet kontendenti ikunu jistghu juzawh, (ara foll 16, 95, u 151), billi ftehmu li:

"Il-partijiet jikkoncedu reciprokament l-access perpetwu u mhux interrott ghall-imsemmija porzjonijiet art hawn fuq imsemmija minn *drive-in* bla numru u bla isem li taghti ghal Triq Vittorio Cassar ... Marsaskala, u mill-art taghhom rispettivament";

10.3. Illi l-imsemmija *drive-in* illum tifforma parti mill-fondi numrui 53 sa 57 fi Triq Vittorio Cassar, Marsaskala, (ara foll 171);

10.4. Illi s-socjeta` intimata applikat biex tibni erba' (4) garaxxijiet godda, (ara foll 23 u 24 in atti tal-mandat t'Inibizzjoni Numru 1272/2015);

10.5. Illi s-socjeta` rikorrenti talbet u ottjeniet il-hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra s-socjeta` intimata, (ara digriet datat l-14 ta' Settembru, 2015, in atti tal-mandat indikat fil-paragrafu precedenti);

10.6. Illi minn relazzjoni peritali in atti tal-imsemmi Mandat t'Inibizzjoni jirrizulta s-segwenti:

"Illi fiz-zona immarkata 'A' fid-Dokument 'A' u 'B2' annessi mar-rapport, saru xi strutturi illi bihom qieghed jinghalaq il-passagg jew *drive-in* tal-garaxx...", (ara foll 64 tal-atti tal-anness Mandat t'Inibizzjoni fuq riferit);

10.7. Illi s-socjeta` intimata teccepixxi:

10.7.1. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha tipprova l-interess guridiku fir-rigward;

10.7.2. Illi l-izvilupp minnha ppjanat mhux ser ikun t'ostakolu ghall-access tas-socjeta` rikorrenti ghall-garaxxijiet in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

11. Illi fir-rigward tal-interess guridiku fuq rilevat jinghad sintetikament is-segwenti:

11.1. Illi s-socjeta` rikorrenti kienet firmatarja tal-kuntratt datat l-24 ta' Jannar, 2002, (ara foll 10, 89 u 145);

11.2. Illi permezz tal-imsemmi kuntratt is-socjetajiet kontendenti hemm kontraenti qasmu l-proprjetà bejniethom u holqu id-dritt t'access reciproku mid-*drive-in* u mill-art rispettiva taghhom, (ara foll 16, 95 u 151, u paragrafu numru ghaxra punt tnejn, (10.2.), aktar qabel);

11.3. Illi jigi sottolineat li s-socjeta` rikorrenti hi proprjetarja tal-garaxxijiet li jinsabu fis-sular fejn is-socjeta` intimata trid tibni l-erba' (4) garaxxijiet in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

12. Illi f'dan ir-rigward tal-interess guridiku hawn in dizamina issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs. Avukat Dottor Francis Lanfranco et**, datata it-28 ta' Novembru, 2003, li stabbiliet is-segwenti:

"... il-principji huma s-segwenti:

"(i) l-interess (guridku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali;

"(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq;

"(iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-confront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ingustizzja li tkun giet maghmulha kontriha;

"(iv) l-interess guridiku irid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi;

"(v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza;

"(vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm -il darba jigi kkuntrastat;

"(vii) fil-prattika, gudizzjarja, wiehed jista' jippromuovi kawza biex tikseb dikjarazzjoni preordinata ghal azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta' accertament. Madankollu, f'kaz bhal dan, il-qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi talkawza l-ohra li tista' ssir aktar 'l quddiem;

"(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, imma jista' jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghal jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku;

"(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun mahsuba

biss biex tirreka hsara lill-imharek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda illegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda acta ad aemulationem – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg”;

13. Illi in vista tas-suespost, jigi sottolineat li din il-qorti hi sodisfatta li jirrizulta l-interess guridiku tas-socjeta` rikorrenti fil-konfront tal-fatti kif fuq esposti;

14. Illi ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mis-socjeta` intimata ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

15. Illi kif tissottometti s-socjeta` rikorrenti l-procedura odjerna hi azzjoni konfessorja, (ara foll 172);

16. Illi f’dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Joseph Darmanin vs. Joseph Camilleri**, datata t-3 ta’ Gunju, 2004, fejn irriteniet is-segwenti:

“... fl-azzjoni konfessorja jrid ghalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitù pretiza fuq il-fond serventi”;

17. Illi minn ezami tal-kuntratti esebiti in atti jirrizulta assodat li s-socjeta` rikorrenti hi s-sid tal-fond dominanti, (ara foll 4 u 110, u 10, 89 u 145 rispettivament);

Ikkunsidrat:

18. Illi jigi wkoll sottolineat li jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti tgawdi wkoll ghalhekk is-servitù minnha pretiz fuq il-fond serventi;

19. Illi f’dan ir-rigward jinghad ukoll li l-istess socjeta` intimata lanqas tikkontesta li s-socjeta` rikorrenti ghandha servitù ta’ passagg;

20. Illi di piu`, kif fuq gia` sottolineat, jirrizulta li fil-kuntratt datat l-24 ta’ Jannar, 2002, il-partijiet ikkoncedew access perpetwu mid-*drive-in* in kwistjoni u mill-art rispettiva taghhom, (ara paragrafi numru wiehed punt sebgha, (1.7.), u ghaxra punt tnejn, (10.2.), aktar qabel);

21. Illi in vista tal-klawsola kontrattwali riferita fil-paragrafu precedenti jirrizulta allura abbundantement assodat li fil-kuntratt in dizamina datat l-24 ta’ Jannar, 2002, il-partijiet hawn kontendenti ikkostitwew servitù ta’ passagg mid-*drive-in* u mill-art respettiva taghhom;

22. Illi in vista tal-istess klawsola kontrattwali in kwistjoni jirrizulta assodat li s-socjeta` rikorrenti tgawdi minn servitù ta’ passagg fuq l-art fejn is-socjeta` intimata kellha l-hsieb li tibni erba’ (4) garaxxijiet;

23. Illi f’dan l-istadju ssir finalment referenza ghall-artiklu 474(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, (minn issa ’l quddiem Kap 16), li f’dan ir-rigward jistipula bi kjarezza s-segwenti:

“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 sservitù kienet giet stabbilita fil-bidu";

Ikkunsidrat:

24. Illi fir-rigward tat-tielet (3) u tar-raba (4) eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta` intimata, (ara foll 25), isiru sintetikament is-segwenti riflessjonijiet:

24.1. Illi hawnhekk is-socjeta` intimata teccepixxi li:

24.1.1. L-access meritu tal-procedura ma giex interrott; u

24.1.2. Is-socjeta` rikorrenti ghad ghandha l-access liberu ghall-proprjetà taghha;

25. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghar-relazzjoni peritali pprezentata fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni Numru 1272/2015 li hemmhekk sosstniet is-segwenti:

"Illi fiz-zona immarkata 'A' f'Dokument 'A' u 'B2" annessi mar-rapport, saru xi strutturi illi bihom qieghed jinghalaq il-passagg jew *drive-in* tal-garaxx ...", (ara foll 64 tal-Mandat de quo anness mal-atti tal-procedura odjerna);

26. Illi konsegwentement, minkejja dak affermat mis-socjeta` intimata, ghal kuntrarju, jirrizulta abbundantement assodat li l-access tas-socjeta` rikorrenti effettivament gie imblokkat bil-kostruzzjonijiet tas-socjeta` intimata;

27. Illi in vista tal-premess, dawn it-tielet (3) u r-raba (4) eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta` intimata ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

28. Illi ghal fini ta' kompletezza jinghad ukoll li fis-sottomissjoni skritta taghha s-socjeta` intimata issosstni li nonostante l-izvilupp minnha propost xorta wahda mhux ser tikkawza

"... xi xkiel ghat-tgawdija tal-istess servitù", (ara foll 181), stante li kull mhu ha jigri hu li jinbidel il-post tal-passagg li minnu tkun tista' taccedi s-socjeta` rikorrenti ghall-izvilupp taghha;

29. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismiijet **Joseph Agius et vs. Golu Spiteri**, datata s-16 ta' Settembru, 2013, li rriteniet li:

"F'dan ir-rigward il-qorti tillimita ruhha biex tosserva li eccezzjonijiet ma ghandhom qatt jigu sollevati f'nota ta' sottomissjonijiet;

30. Illi tirrileva li fir-risposta guramentata taghha datata d-19 ta' Novembru, 2015, (ara paragrafu numru tlieta punt zero, (3.0.) aktar qabel u foll 25), is-socjeta` intimata ma issottomettiet l-ebda risposta jew eccezzjoni f'dan ir-rigward u ghalhekk, din is-sottomissjoni partikolari tirrizulta li giet sottomessa biss b'dan l-istadju tan-nota ta' sottomissjonijiet taghha;

31. Illi fid-dawl tal-insenjament suespost ghandu jirrizulta pacifiku li gialadarba ma inghatat l-ebda eccezzjoni f'dan ir-rigward fl-istadju propizju tar-risposta guramentata fuq riferita, din il-qorti hi kostretta tinjora t-tezi hekk intavolata mis-socjeta` intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha u konsegwentement m'hemm bzonn li jinghad xejn aktar fir-rigward;

Ikkunsidrat:

32. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti ipprovat il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

32.1. Takkolji t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti;

32.2. Tirrespingi r-risposti kollha tas-socjeta` intimata;

32.3. Tiddikjara li s-socjeta` rikorrenti tgawdi access perpetwu u mhux interrott ghall-proprjetajiet taghha sitwati fi Triq Vittorio Cassar, Marsaskala, mid-*drive-in* bla numru u bla isem, fl-istess triq, minn fejn l-istess kumpless hu accessibbli;

32.4. Tiddikjara li s-socjeta` intimata m'ghandiex dritt tizviluppa, tostakola l-access hieles, jew b'xi mod iehor tostakola l-passagg minn dan il-fond servjendi, lanqas f'partijiet minnu;

32.5. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex fi zmien tliet (3) xhur millum tnehhi kull bini u zvilupp li ghamlet u tirripristina id-*drive-in* de quo ghall-istat li kien fiha qabel gie effettwat dan l-izvilupp;

32.6. Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti biex fin-nuqqas, tezegwixxi hi stess ix-xogholijiet in kwistjoni a spejjez tas-socjeta` intimata;

32.7. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra s-socjeta` intimata."

<u>RIKORS TAL-APPELL tas-soċjetà konvenuta (11.06.2018):</u>

5. L-argumenti li tagħmel is-soċjetà konvenuta appellanti jistgħu jiġu sintetizzati kif ġej:

- Taċċenna għall-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti fejn qieset li l-aċċess tas-soċjetà attriċi ġie mblukkat bil-kostruzzjoni in

kwistjoni. Is-soċjetà konvenuta għall-kuntrarju taċċenna għax-xhieda tad-direttur tas-soċjetà attriċi stess, fejn qal li l-aċċess għadu jeżisti, u li n-nies jistgħu jaċċedu għall-garaxxijiet mikrija lilhom.

- Tenfasizza li l-kuntratt ta' permuta tal-2002 jgħid biss li l-partijiet ikkonċedew reċiprokament aċċess perpetwu għall-porzjonijiet imsemmija fil-kuntratt mid-*drive-in.* Tenfasizza li mkien fil-kuntratt ma hemm speċifikat post għall-passaġġ. Tgħid li ladarba l-kliem huwa ċar ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

- Targumenta li l-iżvilupp propost minnha bl-ebda mod ma hu ser jikkawża xi xkiel għat-tgawdija tas-servitù ta' passaġġ.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tas-soċjetà attriċi (25.06.2018):</u>

6. Is-soċjetà attriċi wieġbet biex tgħid li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà konvenuta. Hija bażikament targumenta li l-bini tal-erba' garaxxijiet f'parti mid-*drive-in* se jammonta għal <u>ostaklu ġdid li jnaqqas it-tgawdija tas-servitù kif kienet pjanata</u>. Tenfasizza li l-liġi tipprovdi li sid ta' fond servjenti ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu ikun ta' xkiel akbar (Art. 474). Tenfasizza li l-partijiet

ikkostitwew servitù ta' passaġġ favur xulxin, kull waħda bil-proprjetà tagħha favur il-proprjetà tal-oħra minħabba l-mod kif huma stess żviluppaw il-proprjetajiet tagħhom (b'mod li jirrealizzaw l-aħjar profitt bejniethom). Tispjega li kien għalhekk li bnew *drive-in* waħda fuq iż-żewġ proprjetajiet bħala aċċess tal-garaxxijiet tat-tnejn, u kien għalhekk li kien meħtieġ li fil-kuntratt ta' permuta tiġi stabbilita s-servitù minn fuq id-*drive-in* li tagħti aċċess għall-garaxxijiet. Issostni li meta ġiet ikkostitwita s-servitù mingħajr riserva ħadd mill-partijiet ma kellu dritt aktar li l-passaġġ jibdlu, inaqqsu jew b'xi mod ixekklu.

<u>SFOND:</u>

7. Is-soċjetajiet kontendenti kellhom artijiet f'Marsaskala li jmissu ma' xulxin.

8. <u>Fl-14 ta' Frar 1997</u> iffurmaw *joint venture* permezz ta' skrittura privata sabiex jiżviluppaw l-artijiet rispettivi tagħhom f'kumpless wieħed ta' appartamenti u garaxxijiet għal skopijiet ta' negozju.

9. <u>Fil-25 ta' Settembru 2001</u>, wara li kien tlesta l-proġett, il-kontendenti għamlu skrittura privata fejn ftehmu kif kellhom jinqasmu "*the remaining apartments and garages.*"

10. Fl-24 ta' Jannar 2002 għamlu kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef li permezz tiegħu qasmu bejniethom diversi porzjonijiet art, fejn fil-kors tal-iżvilupp kienu nbnew il-garaxxijiet. Fl-istess kuntratt il-partijiet ikkostitwew servitù ta' passaġġ u aċċess ħieles għal dawn il-porzjonijiet. Waħda mill-klawsoli fil-kuntratt taqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Il-partijiet jikkonċedu reċiprokament l-**aċċess** perpetwu u mhux interrott **għall-imsemmija porzjonijiet art** hawn fuq imsemmija **minn drive-in** bla numru u bla isem li tagħti għal Triq Vittoria Cassar, ġewwa Marsascala **u mill-art tagħhom rispettivament.**"*

11. Il-vertenza nqalgħet minħabba li s-soċjetà konvenuta, għaxar snin wara, applikat għall-permess biex tibni erba' (4) garaxxijiet ġodda fl-*upper basement level* tal-kumpless. Għall-ħabta ta' Marzu 2015 is-soċjetà konvenuta bdiet tibni l-pilastri sabiex imbagħad tkompli bil-bini tal-erba' garaxxijiet skont l-applikazzjoni numru PA/186/12. Konsegwentement is-soċjetà attriċi talbet il-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1272/15/AE.

12. Fl-14 ta' Settembru 2015 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talba tas-soċjetà attriċi u inibiet lis-soċjetà konvenuta milli tibni l-erba' garaxxijiet mertu tal-permezz PA/186/12; dan wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> *"…l-intimata qegħda ssostni li l-iżvilupp ser isir fuq art proprjetà tagħha u li l-iżvilupp mhux ser ikun ta' ostakolu għall-aċċess tar-rikorrenti għall-garaxxijiet li huma ta' proprjetà tagħha. Jidher li r-rikorrenti m'hijiex tikkontesta li l-art fejn l-intimata trid tagħmel erba' garaxxijiet hi proprjetà tagħha. Madanakollu r-rikorrenti ssostni li l-ftehim jorbot lill-partijiet.*

Mill-kuntratt[1] *hu ċar li meta ġie ppubblikat kien diġa sar l-iżvilupp tant hu hekk li fil-kuntratt jingħad: "(2) Illi kull benefikat illi illum hemm mibni fuq l-imsemmija porzjonijiet soġġett ta' dan l-att ġiet mibnija mill-parti konċernata u għas-spejjeż tagħha." Jirriżulta wkoll li bi skrittura tal-25 ta' Settembru 2001 il-partijiet kienu ftehmu kif ser jaqsmu l-garaxxijiet. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll pjanta ffirmata mill-partijiet fejn jidher is-sular tal-garaxxijiet.*

Bil-klawzola fuq imsemmija jidher li l-partijiet ikkostitwew servitù ta' passaġġ mid-drive-in ***"…u mill-art tagħhom rispettivament****." Għalhekk prima facie jidher li l-proprjetà tar-rikorrenti tgawdi minn servitù ta' passaġġ fuq l-art fejn l-intimata be ħsiebha tagħmel erba' garaxxijiet. M'hemmx prova li fejn l-intimata trid tibni l-erba' garaxxijiet, f' xi żmien kien hemm żvilupp ieħor. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti tifhem li dik il-parti tal-iżvilupp kienet saret kif tidher illum sa minn meta nbena s-sular fejn hemm il-kwistjoni. Wieħed ġustament jista' jargumenta li m'hemmx ħtieġa ta' servitù simili gialadarba hu evidenti li l-bini ta' dawn l-erba' garaxxijiet m'huwiex ser ikun ta' ostakolu sabiex ir-rikorrenti tkompli tgawdi l-garaxxijiet li għandha. Madanakollu hekk kienu ftehmu l-partijiet u biex jinbidel dak li ftehmu hemm bżonn tal-kunsens tat-tnejn li huma. Dan m'huwiex il-każ ta' servitù maħluqa bil-liġi fejn setgħu isiru konsiderazzjonijiet differenti.*

Jidher għalhekk li prima facie r-rikorrenti għandha l-jedd pretiż minnha. Il-ħruġ tal-mandat hu meħtieġ għaliex fin-nuqqas l-intimata ser tagħmel l-iżvilupp li trid u ser tinbidel il-kondizzjoni tal-fond fis-sens li ser tispiċċa servitù mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti…."

IR-RAPPORT TAL-PERIT TEKNIKU ELENA BORG COSTANZI:

13. Ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi (li jinsab fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1272/15/AE) jaqra hekk:

"Illi wara li ġiet innominata fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili permezz ta' digriet datat 5 ta' Awwissu 2015, l-esponenti żammet aċċess fil-fond imsemmi, cioe` 53-57, Triq V Cassar, Marsascala fis-7 ta' Settembru 2015. Preżenti għall-aċċess kien hemm Michael Axisa a nom ta' Lay Lay Company Ltd, u a nom tal-intimati Ludwig Camilleri assistit minn Dr Stefan Camilleri. Michael Axisa ppreżenta pjanta mmarkata "A" fejn jidhru l-garaxxijiet u l-passaġġ komuni.

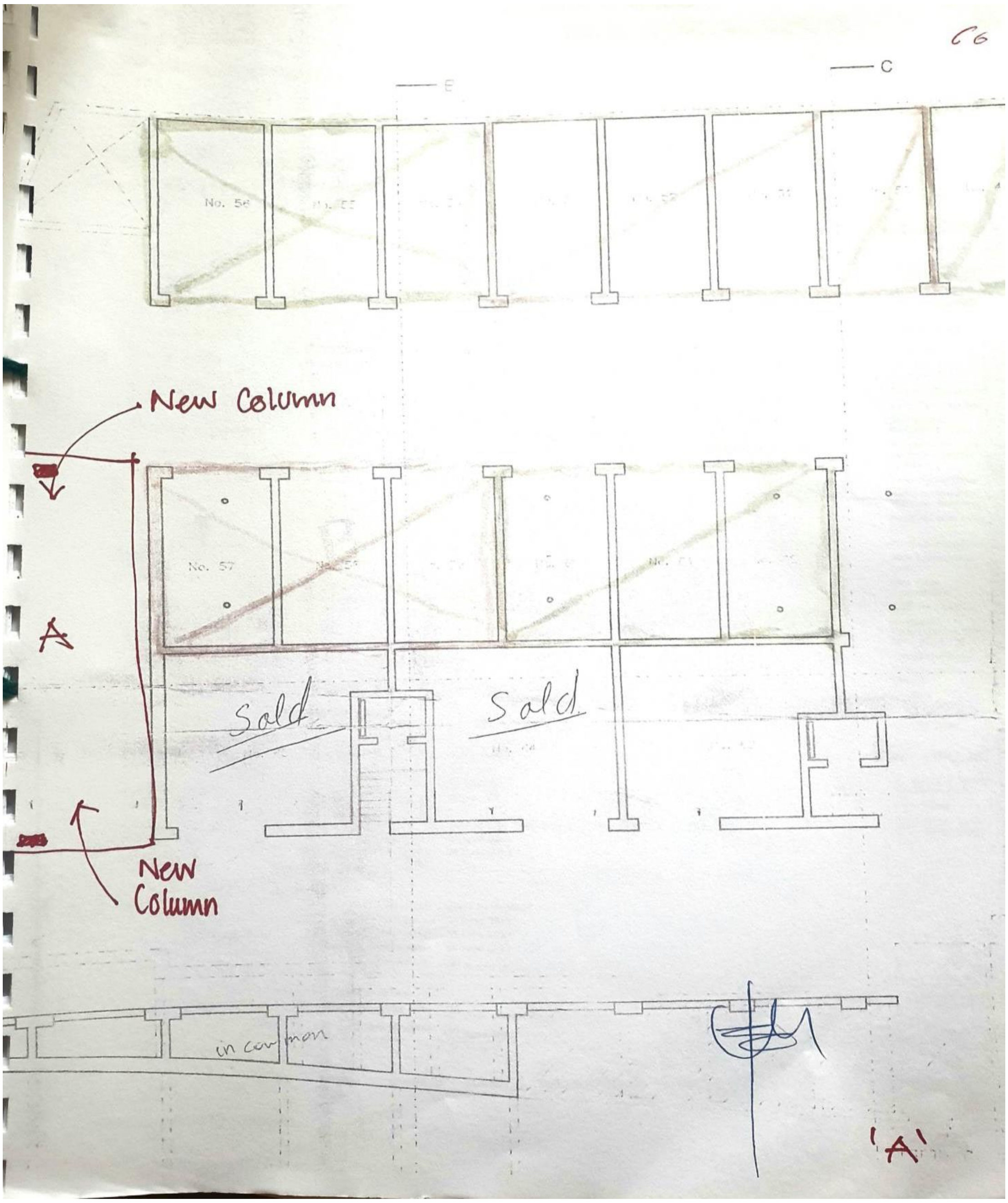
Illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn blokka residenzjali sovrastanti garaxxijiet illi huma aċċessibbli minn Triq V Cassar b'permezz ta' rampa li tniżżlek għal-livell tal-garaxxijiet.

[1] Il-kuntratt ta' permuta tal-24 ta' Jannar 2002

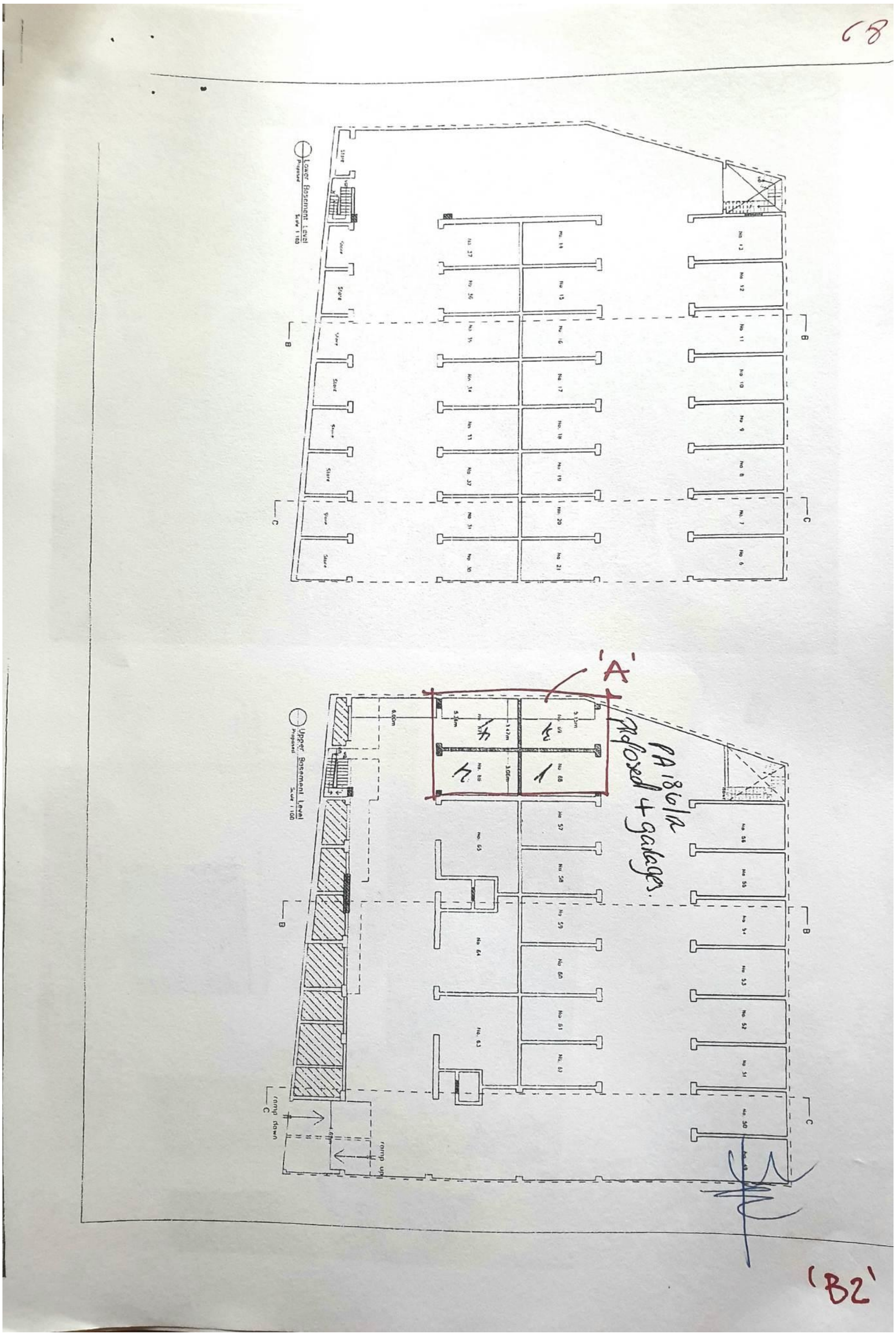
Illi fiż-żona immarkata "A" fi Dokument A u B2 annessi mar-rapport, saru xi strutturi li bihom qiegħed jingħalaq il-passaġġ jew drive-in tal-garaxx (vide ritratti annessi).

Dawn l-istrutturi huma żewġ pilastri fin-nofs tal-passaġġ komuni u pilastri iżgħar mal-ħitan eżistenti faċċata tal-istess pilastri ċentrali. Ma sar l-ebda kisi jew ingall mal-ħitan eżistenti.

Tant għandha l-unur tissottometti għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti."



(Pjanta Dok A li ssemmi l-perit tekniku fir-rapport tagħha)



(Pjanta Dok B2 li ssemmi l-perit tekniku fir-rapport tagħha)

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

14. Jidher ċar mill-pjanti Dok A u Dok B2 formanti parti mir-relazzjoni tal-perit tekniku, li bil-bini tal-erba' garaxxijiet prospettati mis-soċjetà konvenuta mhux ser jibqa' jkun iktar possibbli għas-soċjetà attriċi li ddur dawra tond mal-garaxxijiet li jinsabu mibnija fin-nofs tal-*basement* li jinsab fl-*upper level.*

15. L-argument prinċipali tas-soċjetà konvenuta appellanti hu li l-kuntratt tal-2002 li bih ġiet ikkostitwita s-servitù reċiproka ta' passaġġ ma jispeċifikax il-mod ta' passaġġ u li bil-bini tal-erba' garaxxijiet li hija trid tibni fuq l-art tagħha stess is-soċjetà attriċi xorta ser tkun tista' tibqa' taċċedi għall-garaxxijiet rispettivi tagħha.

16. Da parti tagħha s-soċjetà attriċi appellata targumenta li bil-bini ta' dawn l-erba' garaxxijiet ser titnaqqas it-tgawdija tas-servitù kif kienet pjanata meta sar il-kuntratt tal-2002. Tenfasizza li l-liġi (Art. 474) tagħmilha ċara li sid ta' fond servjenti ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel l-użu ta' xkiel akbar.

17. Il-vertenza kollha fil-fatt tippernja fuq jekk il-bini tal-erba' garaxxijiet inaqqasx l-użu tas-servitù ta' aċċess li nħolqot bil-kuntratt tal-2002.

18. Il-kliem tal-kuntratt tal-2002 huwa ċar fis-sens li l-konċessjoni reċiproka ta' aċċess għall-porzjonijiet li ġew assenjati liż-żewġ partijiet huwa *"**minn drive in….u mill-art tagħhom rispettivament**"*. Ifisser għalhekk li porzjonijiet/garaxxijiet proprjetà tas-soċjetà attriċi jgawdu servitù ta' aċċess minn fuq l-art tas-soċjetà konvenuta, inkluż minn fuq dik il-parti li tinsab fl-*upper basement level* fejn l-istess soċjetà konvenuta trid tibni l-erba' garaxxijiet, u rrispettivament minn jekk tali parti ta' art hix assolutament neċessarja jew le sabiex dak li jkun jaċċedi għall-porzjonijiet/garaxxijiet tas-soċjetà attriċi.

19. Veru li l-kuntratt ma jsemmix speċifikatament il-mod ta' passaġġ li bih il-partijiet jistgħu jaċċedu għall-porzjonijiet/garaxxijiet rispettivi tagħhom, iżda dan il-fatt fih innifsu jfisser ukoll li ma saret l-ebda riserva għall-mod kif parti tista' tagħmel użu mis-servitù ta' aċċess konċessa bl-istess kuntratt. Ladarba l-partijiet qablu fuq servitù ta' aċċess reċiproku mid-*drive in* u mill-art tagħhom rispettivament, ċjoè mill-art tagħhom li kienet disponibbli għall-passaġġ ta' vetturi fiż-żmien li sar il-kuntratt, u ladarba l-bini tal-erba' garaxxijiet effettivament ser jimblokka parti minn dan il-passaġġ, isegwi li tali erba' garaxxijiet ser ikunu qegħdin inaqqsu t-tgawdija tas-servitù ta' aċċess kif konċessa u kif ikkontemplata mill-kontraenti fil-kuntratt tal-2002.

20. Għaldaqstant din il-qorti ssib li t-talbiet attriċi huma fondati u allura

mhux il-każ li tiġi ċensurata l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti.

DECIDE:

21. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tiċħad l-appell tas-soċjetà konvenuta u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti.

22. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mis-soċjetà konvenuta appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr