MALTA

QORTI CIVILI
PRIM AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 408/1994/1

Francis u Calcedonia konjugi Baldacchino u Anthony u Maria Licia konjugi Baldacchino u b'digriet tat-13 ta' Novembru, 2000, Calcedonia armla minn Francis Baldacchino, Joseph, Nicola, Anthony, Goerge, Emanuel, Monica mart Patrick Vella, Alice mart Paul Zahra, Mary mart Rosario Galea lkoll ahwa Baldacchino assumew l-atti tal-kawza minflok l-attur Francis Baldacchino li miet fil-mori tal-kawza (fit-13 ta' Jannar, 1999).

Vs

George Debono u Salvino Debono bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta' Debono Enterprises Limited

Illum 16 ta' Jannar 2003

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ppresentata fit-23 ta’ Marzu, 1994, li fiha l-atturi wara li ppremettew illi l-attur Anthony Baldacchino w martu Maria Licia huma propjetarji ta’ arja li tigi fuq garage fi Triq is-Skieken, gia New Street off Jockey’s Lane, Marsa accessibli din l-arja minn rampa propjeta tal-atturi l-ohra Francis u Calcedonia Baldacchino, liema rampa tizbokka fi Triq Hal Qormi, Marsa, w ghandhom ukoll dritt ta’ access mill-arja taghhom ghal fuq din ir-rampa mbaghad ghal fuq Triq Hal Qormi, Marsa kif jigi spjegat izjed dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ippremettew illi l-atturi Francis u Calcedonia Baldacchino, huma propjetarji tar-rampa fuq imsemmija, kif ukoll tal-garage li jigi quddiem din ir-rampa u li ghandu l-entratura principali tieghu minn fuq Triq is-Srieken gia New Street off Jockey’s Lane, Marsa.

Ippremettew il-konvenut nomine huwa propjetarju ta’ mezzanin ossija ghorfa fi Triq is-Srieken gia New Street off Jockey’s Lane, Marsa, liema mezzanin/ghorfa jigi appogg mal-proprjeta`/arja tal-attur Anthony Baldacchino u liema mezzanin/ghorfa ghandha l-uniku access ghaliha minn gol-garage bla numru sottoppost ghaliha fi Triq is-Srieken gia New Street off Jockey’s Lane, Marsa.

Ippremettew li l-konvenut nomina jew persuni minnu mqabbda kien b’mod abbusiv w illegali fetah bieb mill-gemb tal-mezzanin / ghorfa tieghu ghal fuq l-arja propjeta’ tal-atturi Anthony u Maria Licia konjugi Baldacchino u qieghed jippretendi li ghandu dritt ta’ access mill-bieb li huwa fetah illegalment ghal fuq l-arja tal-atturi Anthony u Maria Licia Baldacchino w ukoll ghal fuq ir-rampa propjeta’ tal-atturi l-ohra sabiex minn dak il-bieb li fetah huwa jkun jista’ johrog ghal fuq Triq Hal Qormi.

Ippremettew illi meta l-konvenut nomina kien originarjament xtara minghand l-istess attur Francis Baldacchino u certu Salvatore Demanuele l-propjeta` li fuqha mbaghad huwa bena l-ghorfa fuq imsemmija, huwa la qatt xtara w l-anqas qatt inghata xi dritt ta’ access minn fuq il-propjeta` tieghu ghal fuq il-propjeta` tal-atturi sabiex minn hemm ikun jista’ johrog ghal fuq Triq Hal Qormi.

Ippremettew illi interpellat jaghlaq dak il-bieb li huwa kien abbusivament u llegalment fetah kif fuq intqal il-konvenut nomine baqa` inademjenti.

Jghid il-konvenut ghar-ragunijiet premessi w dawk li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara w tiddeciedi illi l-konvenut nomine m’ghandu ebda dritt ta’ access mill-propjeta` tieghu fi Triq is-Srieken gia New Street off Jockey’s Lane, Marsa ghal fuq il-propjeta` tal-atturi.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-bieb li nfetah minn fqu il-propjeta` tal-konvenut nomine kif fuq intqal ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi Anthony u Maria Licia Baldacchino infetah b’mod abbusiv u llegali.

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut nomina sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huwa jaghlaq il-bieb u kull access li huwa abbusivament u llegalment fetah mill-proprjeta tieghu ghal fuq il-proprjeta tal-atturi Anthony u Maria Licia Baldacchino u dan jekk hemm bzonn is-sorveljanza ta’ perit li jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop.

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess atturi jew min minnhom sabiex jaghmlu huma stess ix-xogholijiet necessarji.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew illi:

1. Preliminarjament illi l-atturi iridu jippruvaw li huma proprietarji tal-immobbli jew artijiet li huwa jallegaw li huma taghhom sabiex il-Qorti tkun soddisfatta mill-interess guridiku taghhom.
2. Bla pregudizzju ghall-premess u assumendo li huma ghandhom dan l-interess guridiku kwalsiasi drittijiet li huma setghu kellhom sabiex jipproponu t-talbiet taghhom illum jinsabu perenti bit-trapass taz-zmien stante li dan il-

bieb ilu miftuh ghal zmien twil u l-esponienti dejjem ghamlu uzu mir-rampa sabiex telghu fl-istalla taghhom u kien, almenu wiehed mill-istess atturi li kien spolja lill-eccipjenti mid-drittijiet taghhom, liema spoll kien jifforma il-mertu tal-kawza numru 990/75/JDC li giet deciza fil-04 ta' Marzu 1993.

3. Bla pregudizzju ghal-premess illi skond kif sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza id-dritt li ghandhom l-esponenti sabiex jghaddu mir-rampa li jifthu il-bieb jirrizulta kemm mill-kuntratt originali kif ukoll mill-istat ossija posizzjoni tal-propjeta in kwistjoni, li hija intiza solament ghall-uzu bhala stalla u kwindi iz-zwiemel iridu jitilghu fl-istalla u mhux itiru.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza hija differita ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi Anthony u Maria Baldacchino huma propietarji ta' arja fuq garage fi Triq is-Serkien, Marsa, waqt li l-atturi Francis u Calcedonia Baldacchino huma propietarji ta' rampa li tizboka fi Triq Hal-Qormi, Marsa, bi dritt ta' access ghall-atturi Anthony u Maria Baldacchino mill-arja proprieta taghhom ghal fuq ir-rampa. Is-socjeta konvenuta, Debono Enterprises Limited, hija proprietarja ta' fond adjacenti, fuq liema fond, is-socjeta` konvenuta bniet ghorfa u minn din l –ghorfa fethet bieb ghal-fuq l-arja proprieta ta' Anthony u Maria Baldacchino u minn hemm jippretendu dritt ta' passagg minn fuq ir-rampa ta' Francis u Calcedonia Baldacchino ghal got-Triq

Hal Qormi, Marsa. L-atturi qed jghidu li s-socjeta konvenuta m'ghandiex dritt tghaddi minn fuq l-arja u l-passagg proprieta taghhom u jitolbu lil din tigi kkundannata tghalaq il-bieb li jghati ghal-arja in kwistjoni. Is-socjeta` konvenuta, in sintesi, qed tallega li dak il-bieb ilu miftuh zmien twil u huma dejjem uzaw ir-rampa u l-arja in kwistjoni biex itellghu u jnizzlu z-zwiemel mill-ghorfa li hi qed tuza bhala stalla.

Fl-ewwel ecezzjoni taghha, is-socjeta konvenuta ecepiet li l-atturi jridu jippruvaw illi huma l-proprietarji tal-arja u r-rampa in kwistjoni. Ghandu jinghad li din mhux azzjoni rei vindicatoria, peress li s-socjeta` konvenuta mhux qed tallega la li ghandha l-pussess ta' dik il-proprieta` u lanqas li hi l-proprietarja, u kwindi l-prova li jridu jaghmlu l-atturi mhux dik ta' titolu originali, indicata fl-azzjoni rei vindicatoria bhala prova diabolica. Is-socjeta konvenuta qed tghid biss li ghandha dritt tghaddi mill- gol-arja u minn fuq ir-rampa in kwistjoni, u l-eccezzjoni hi intiza biex l-atturi jindikaw u juru l-interess legali taghhom biex jitolbu li s-socjeta konvenuta tieqaf mill-ezercizzju tad-dritt ta' passagg li tippretendi li ghandha.

Mix-xhieda prodotta u, aktar, mid-dokumenti esebiti, jirrizulta li l-art in kwistjoni kienet inxtrat minn Francis Baldacchino u Salvatore Demanuele, flimkien, b'att tan-nutar Dottor Mario Bonello tas-26 ta' Settembru, 1972. Fuq din l-art, ix-xerrejja bdew jibnu tlett fondi biex jintuzaw bhala mhazen jew stallel. B'kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Darmanin tal-15 ta' Gunju 1974, dawn Baldacchino u Demanuele, in solidum bejniethom, bieghu mahzen, li kien ghadu fi stat ta' kostruzzjoni, lis-socjeta konvenuta. B'kuntratt iehor fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Darmanin, tad-19 ta' April, 1975, Francis Baldacchino u Salvatore Demanuele qasmu bejniethom z-zewg imhazen li kien ghad-fadal u l-art relattiva. B'kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Darmanin tat-22 ta' Dicembru, 1979, Salvatore Demanuele ittrasferixxa l-mahzen li kien bena fuq l-art tieghu lill-certu Anthony Tanti, u l-arja fuq dan il-fond lill-attur Anthony Baldacchino. Fuq dan l-istess kuntratt, deher ukoll Francis Baldacchino li kkonceda lill-Anthony Baldacchino, id-dritt li mill-arja li akkwista jghaddi

minn fuq ir-rampa li Francis Baldacchino bena fuq l-art tieghu halli Anthony Baldacchino ikollu access ghat-Triq Hal Qormi minn fuq l-arja li kien ghadu kemm akkwista. Kopja ta' dawn il-kuntratti jinsabu esebiti fil-process, u mill-premess jidher, allura, car li l-atturi ghandhom l-interess mehtieg biex jippromuovu u jissoktaw b'din l-azzjoni.

Fit-tieni u t-tielet eccezzjoni taghha, is-socjeta konvenuta tallega li l-bieb ilu li nfetah u l-uzu tar-rampa kien ilu jsir ghal-zmien twil, u , f'kull kaz, ghandhom bzonn dak l-access biex itellghu z-zwiemel fl-istalla ta' fuq, ghax dawn iridu jimxu ghall-istalla u "mhux itiru". Dawn huma allegazzjonijiet li s-socjeta konvenuta trid tipprova hi ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti.

Is-socjeta konvenuta tallega li dan l-istat ta' fatt ilu jipprezisti ghal-zmien twil u, kwindi, l-azzjoni attrici hi perenti Is-socjeta konvenuta, qieghda ghalhekk, tinvoka dritt ta' servitu` li tiftah bieb u tghaddi minn fuq il-proprieta' ta' haddiehor.  Dan id-dritt ta' passagg ma jirrizultax minn xi kuntratt, u allura s-socjeta' trid tipprova l-ezistenza ta' obbligazzjoni personali jew servitu` naxxenti bil-preskrizzjoni. Fil-fatt, Salvino Debono, rapprezentant tas-socjeta konvenuta, jghid, "illi filwaqt li s-socjeta` taghna qatt ma akkwistat ir-rampa bi proprjeta, dejjem zammejna u kellna d-dritt ta' passagg fuqha".

Kif inghad, is-socjeta konvenuta ma wrietx titolu li in forza tieghu akkwistat dan id-dritt. Il-fatt li hi, meta ikkoncediet il-fond b'cens lill-Richard Ellul Sullivan, iddikjarat li l-istalla hija accessibbli minn telgha zghira hdejn it-terran sottopost ma jfissirx li gie 'mahluq' servitu`, meta s-sid tal-art adjacenti ma kienx parti fuq dak il-kuntratt.  Huwa principju generali li *nemo dat quod non habet*, u d-dikjarazzjoni unilaterali ta' parti li hi dgawdi minn dritt ta' passagg minn fuq art ta' haddiehor, ma tistax isservi bhala prova tal-ezistenza tas-servitu`. Lanqas il-fatt li xi girien inghataw mill-atturi dan id-dritt ta' passagg ma jfisser li s-socjeta konvenuta ghandha ukoll ikollha dan id-dritt. Il-fatt li l-atturi accettaw jghatu lill-haddiehor dritt ta' passagg minn fuq l-art taghhom, forsi versu hlas ta' korispettiv, ma

jfissirx li awtomatikament is-socjeta konvenuta ghandha ukoll ikollha dak id-dritt, avolja hi tista' tkun f'posizzjoni simili bhal dawn li lilhom inghataw id-dritt ta' passagg.

Is-socjeta konvenuta tallega ukoll illi meta hi akkwistat il-fond fi stat ta' kostruzzjoni, il-hsieb kien li tinghata l-uzu tar-rampa, tant li anke giet murija pjanta li minnha rrizulta id-dritt ta' passagg. In-nutar Darmanin li rrediga l-att jiftakar ukoll illi, waqt id-diskussjonijiet, kien sar diskors fuq xi rampa u giet murija pjanta, pero`, bhala fatt ma saretx insistenza la li tigi esebita l-pjanta u lanqas li d-dritt ta' passagg jigi inkorporat fil-kuntratt.

Saret ukoll riferenza ghad-despozzizjoni tal-AIC Joseph Genovese meta dan xehed fis-16 ta' Novembru , 1976, fl-atti tal-kawza tal-ispoll fl-ismijiet inversi. Dan kien hejja pjanta tal-izvillup tal-art mixtrija mill-konvenuti, u kien ipprospetta l-bini ta' zewg stallel fuq xulxin; dan kien irrimarka dwar kif ser jigi provdut l-access, u kellu twegiba li dan kien jista' jsehh "bhal ohrajn".

Din il-Qorti ma tifhimx, pero`, li b'daqshekk, is-socjeta' konvenuta inghatat xi dritt ta' servitu` minn fuq il-proppriet a` tal-venditur. X'gie diskuss preciz ma jirrizultax, pero`, jekk giet diskussa l-possibilita' ta' dritt ta' passagg, la darba din il-materja ma gietx inkorporata fil-kuntratt, ifisser jew li l-partijiet ma lahqux ftehim fir-rigward, jew li x-xerrejja ma nsistewx li titnizzel. Hi x'inhi, servitu` ta' passagg irid jirrizulta minn kuntratt pubbliku u mhux minn xi arrangament verbali li seta' sar bejn il-partijiet, u la darba dan id-dritt ta' passagg reklamat mis-socjeta' konvenuta ma jirrizultax minn xi kuntratt pubbliku, ma jistax jigi accettat.

Il-fatt li serta kien il-hsieb li tintuza r-rampa, ma jfissirx li dak is-servitu` ma kellux jitnizzel f'kuntratt pubbliku. Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti li ma kienx importanti li dan l-allegat ftehim jitnizzel fil-kuntratt ghax kien a konjizzjoni tal-partijiet. Hu fil-fatt importanti ghax, skond il-ligi, ftehim fuq drittijiet reali, bhal ma huma servitujiet, iridu jirrizultaw minn kuntratt pubbliku. Kull ftehim jehtieg kunsens tal-partijiet biex ikun validu, u dak

il-kunsens irid ikun manifestat fil-forma li trid il-ligi; f'dan il-kaz, il-ligi trid li l-kunsens jintwera f'forma solenni, u jekk din ma tirrizultax, ma jista jirrizulta ebda ftehim vinkolanti. Fil-kawza "Micallef vs Axiaq et" deciza minn din il-Qorti fit-03 ta' Ottubru, 1994, gie enfasizzat li konvenju ikun null jekk ma jigix indikat li l-immobbli hu suggett ghal servitu`, u dan avolja x-xerrejj prospettiv kien jaf bl-esiztenza tas-servitu`, u dan ghax il-forma li trid il-ligi f'kaz ta'trasferiment ta' drittijiet immobiljari trid tigi respettata. L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Chetcuti vs Uranus Co. Ltd", deciza fit-08 ta' Gunju, 1999, ukoll osservat li, independentement minn dak li jista jirizulta bhala ftehim jew arrangament, fuq kollox jipprevali dak li effitivament jitnizzel fuq l-iskrittura. Dan il-principju ghandu jghodd b'aktar forza meta l-ftehim ikun jirrizulta minn kuntratt pubbliku u kwalunkwe "arrangamenti" li setghu waslu ghalih il-partijiet dwar access, ma jiswiex bhala servitu` jekk ma jitnizzilx fil-kuntratt.

Is-socjeta konvenuta tipprova ukoll issostni d-dritt ta' passagg billi tallega li hi akkwistat dak id-dritt bil-preskrizzjoni. L-ewwelnett, irid jigi ndikat li b'disposizzjoni espressa tal-ligi, is-servitu` ta' passagg huwa servitu` mhx kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), u ghalhekk, skond l-artikolu 469(1) tal-istess Kodici Civili, dawn it-tip ta' servitujiet "jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu". Huma ma jistghux, ikompli jghid dak l-artikolu, "jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-distinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi". Fil-kawza "Zammit vs Zammit", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 1913 (Vol. XXII. 1. 118) intqal li *"la servitu` di passagio e` una di quelle che dalla legge vengano chiamati discontinuo, perche` per l'ezercizzio della stessa e` necessario un fatto attuale dell' uomo; e le servitu` disontinue, siano o non siano apparenti, non si possono stabbilire che mediante un titolo e non si acquistano ne colla prescrizione ne per la destinazione di padre di famiglia"*. Fil-kawza Vella vs Grech", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' April, 1951 (Vol. XXXV. 1. 66) intqal b'mod esplicitu li s-servitu` ta' passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta' titolu. Hekk ukoll fil-kawza "Zammit Haber vs

Caruana Dingli", deciza mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 1989, intqal li l-uzu tal-passagg ghal zmien twil ma jistghax jghati lok ghal-ebda servitu`.

L-artikolu 469 (2) jipprovdi, pero`, li "is-servitu` ta' moghdija ghall-uzu ta' fond tista tinkiteb bil-preskrizzjoni ta' tlettin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika". Is-socjeta' konvenuta tallega li ghall-istalla fit-tieni sular m'ghandiex access iehor ghaz-zwiemel jekk mhux minn fuq ir-rampa u minn gol-arja ta' l-atturi. Il-bzonn ta' access minn fuq art ta' haddiehor trid, pero`, tirrizulta minn cirkustanzi li jkunu independenti mill-volonta` ta' min qed jirreklama dak id-dritt; proprjetarju ma jistax, hu stess, johloq sitwazzjoni fejn ikollu bzonn access minn fuq l-art tal-vicin, u mbaghad jinsisti li l-vicin jikoncedilu dak id-dritt. Fil-kawza "De Giorgio vs Zammit Tabona", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Ottubru, 1982, intaql li *"biex l-interkjuzura ta' fond taghti lok ghall-moghdija fuq il-fondi vicini, hemm bzonn li dik l-interjuzura tkun l-effett ta' avveniment independenti mill-volonta tal-proprjetarju ta' dak il-fond: le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto"*.

Issa, f'dan il-kaz, jirrizulta li meta s-socjeta' konvenuta xtrat il-fond, dan kien ghadu fi stat ta' kostruzzjoni, u kien inbena biss xi ftit filati ta' l-ewwel sular. Ir-rampa ma kienetx ghadha tezisti u lanqas l-imhazen l-ohra ma kienu ghadhom inbnew. Meta l-atturi bnew l-imhazen taghhom, huma ghamlu rampa ghall-bzonnijiet taghhom, izda ma sar ebda kuntratt ghall-uzu ta' dik l-istess rampa da parti tas-socjeta konvenuta. Din, fil-fatt, ma kellhiex il-hsieb li tuza l-ghorfa fit-tieni sular bhala stalla, ghax l-ghorfa kienet tintuza biss bhala mahzen tas-silla, tant li minnha kien hemm bokkamort minn fejn jintefa l-ikel ghaz-zwiemel li kienu jitqieghdu fis-sular ta' taht. Meta l-atturi hejjew ir-rampa, is-socjeta` konvenuta iddecidiet li tikkonverti l-ghorfa fi stalla, fethet bieb fl-istess ghorfa, u bdiet idahhal iz-zwiemel fl-ghorfa mir-rampa u l-arja tal-atturi. Issa qed tilmenta li, jekk jinghalqielha l-access ma jkollhiex minn fejn itella` z-zwiemel ! Dan, pero`, huwa

inkonvenjent li holqot ghaliha hi stess. Kienet is-socjeta' konvenuta li bdiet taghmel uzu mill-ghorfa bhala stalla u holqot, b'hekk, il-bzonn ta' passagg ghaz-zwiemel. Dan l-uzu tal-ghorfa bhala stalla, la jidher li kien id-distinazzjoni originali tal-ghorfa u, aktar importanti, lanqas gie indikat fil-kuntratt ta' vendita`. Kieku l-venditur, fuq l-att ta' trasferiment, irrikonoxxa d-dritt tax-xerrejja li juzaw l-ghorfa bhala stalla, wiehed ikun jista jikontempla obbligu tal-venditur li jipprovdi access ghall-uzu tal-ghorfa bhala stalla; dana, pero`, ma jirrizultax.

Is-socjeta` konvenuta ghandha access normali ghal-kamra fit-tieni sular, u biex id-diretturi jew l-impjegati taghha jaccedu ghall-ghorfa m'ghandhomx bzonn ta' access minn fuq il-proprieta` ta' haddiehor. Din il-htiega holqietha meta bdiet tuza l-ghorfa bhala stalla, izda dan l-uzu setghet tghamlu jekk hi stess tipprovdi access ghaz-zwiemel, u ma tistax tibda tuza dik l-ghorfa bhala stalla u tippretendi li, bhal haddiehor, tinqeda bir-rampa u l-arja tal-atturi. Lill-haddiehor gie koncess id-dritt, mill-atturi, ghall-uzu tar-rampa, izda lis-socjeta konvenuta ma giex koncess id-dritt ta' l-istess uzu. Is-socjeta konvenuta ma tistax tinsisti li tinghata passagg minn fuq l-art ta' haddiehor biex tkun tista' taghmel uzu mill-garage taghha kif trid hi. L-uzu li proprjetarju jista jaghmel mill-art tieghu hija cirkostretta mic-cirkostanzi ta' l-istess art, u ma jistax jinsisti li jinqeda b'art ta' haddiehor biex jizvilluppa l-art tieghu skond il-pjanijiet tieghu. Is-socjeta konvenuta m'ghandhiex dritt, ghalhekk, tinsisti li tinghata dritt ta' passagg.

Fuq kollox, lanqas ma jirrizulta li dan is-suppost passagg ilu wzat ghal-tlettin sena, iz-zmien li trid il-ligi ghall-akkwist ta' servitu` bi preskrizzjoni. L-art inxtrat minn Francis Baldacchino u Salvatore Demanuele fis-26 ta' Settembru, 1972, u l-bini tal-garages inbeda wara. Din il-kawza infethet fit-23 ta' Marzu, 1994, anqas minn tlettin sena minn meta nxtrat l-art; kwindi hu impossibli li l-uzu tar-rampa kien ilu sejjer tletin sena, meta tlettin sena qabel ma nfethet il-kawza, fejn hemm il-fondi llum, kienet ghadha art mhux zvillupata. Mix-xhieda ta' l-atturi, anzi jidher li r-rampa damet ftit ma nholqot u lanqas meta sar

il-bejgh li-socjeta konvenuta f'Gunju tal-1974 ma kienet lesta.

Il-kawza ta' l-ispoll, li kienet giet deciza favur is-socjeta` konvenuta, odjerna, infethet fl-1975, u ghalkemm, is-socjeta` konvenuta irnexxiela tipprova li kellha l-pussess tal-bieb u l-passagg, ma irnexxielіex turi li ilha tuza l-arja u r-rampa tal-atturi sa qabel it-23 ta' Marzu, 1964, tlettin sena mid-data tal-ftuh ta' din il-kawza.

Darba li giet stabbiliet li ma jezisti ebda servitu` ta' passagg favur il-fond tas-socjeta` konvenuta, irid issa jigi investigat jekk tezisthiex obbligazzjoni personali bejn il-partijiet li tippermetti l-uzu tal-arja u tar-rampa tal-atturi da parti tas-socjeta konvenuta. Ftehim simili, jekk jirrizulta ma jikkrea ebda dritt reali inerenti ghall-fond, u ma tinvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-fond wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu (ara "Muscat Scerri vs Montebello", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Otturbu, 1987, u "Galea vs Galea", deciza mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Novembru, 1948).

Mill-provi ma jirrizultax pero`, li kien hemm xi ftehim verbali li in forza tieghu l-vendituri obbligaw ruhhom li jippermettu lix-xerrejja jghaddu minn fuq l-art taghhom. Mhux biss lanqas Salvino Debono, meta xehed, ma allega tali ftehim, imma x-xhieda tan-nutar Dottor Darmanin ukoll ma titfa ebda dawl fuq dak li gie diskuss dakinhar li gie ppubblikat l-att. Hu jsemmi li sar diskors fuq ir-rampa fil-kuntest ta' servitu`, izda bhala fatt, ma tnizzel xejn fil-kuntratt fir-regward. L-agir tal-atturi huwa ukoll indikattiv ta' nuqqas ta' ftehim, ghax meta s-socjeta konvenuta fethet l-access ghal fuq l-arja u r-rampa in kwistjoni, l-atturi mill-ewwel imblokkaw l-access, u kien b'rizultat ta' azzjoni ta' spoll imressaq mis-socjeta konvenuta (li, kif inhu maghruf, ma tinvestigax kwistjonijiet li jolqtu t-titolu tal-partijiet) li dak l-access kellu jerga jinfetah u jithalla jitkompla pendenti l-esitu ta' din il-kawza.

Obbligizzjoni personali trid tirrizulta cara u trid tirrizulta ukoll il-volonta preciza ta' dak li qed jintrabat, mentri f'dan il-kaz, jinghad biss li sar xi diskors dwar l-uzu ta' rampa

ghaz-zwiemel, izda ma jirrizultax li intlahaq ftehim u, f'kaz affermattiv, in-natura ta' dak il-ftehim.

F'kull, kaz, l-attur Anthony Baldacchino ma kienx parti fuq il-kuntratt li gie ppublikat minn nutar Dottor Darmanin fil-15 ta' Gunju, 1974, li in forza tieghu is-socjeta konvenuta akkwistat il-mahzen fi stat ta' kostruzzjoni. Kwindi, jekk saret xi obbligazzjoni da parti tal-venditur, din ma torbotx lill-minn jidhol fil-pussess tal-art wara l-venditur, u dan, "jista jwaqqaf jew jghamel li ticcessa meta jrid" (ara "Galea vs Galea", kwotata aktar qabel).

L-obbligazzjoni ta' Salvatore Demanuele , kieku kienet tirrizulta, ma kienetx torbot lill-attur Anothony Baldacchino (kuntrarjament ghal dak li kien jigri kieku tirrizulta servitu`), u dan, allura, jista jwaqqaf lill-konvenuti milli jkomplu jghaddu minn gol-arja tieghu, u jekk is-socjeta konvenuta titwaqqaf milli tghaddi mill-arja ta' Anthony Baldacchino, ma jkollhiex access ghar-rampa ta' Francis Baldacchino. Ghalhekk, anke kieku tezisti xi obbligazjoni personali din, fic-cirkostanzi, ma tista tkun ta' ebda utilita ghas-socjeta konvenuta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti qed tiddeciedi din il-kawza bil-previa li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta, tilqa` t-talbiet kollha tal-atturi, u ghal fini tat-tielet talba, tordna li s-socjeta konvenuta sabiex twettaq ix-xoghol mehtieg a spejjez taghha, fi zmien tlett gimghat millum, liema xoghol irid issir taht id-direzzjoni u s-supervizzjoni tal-AIC Renato Laferla, li qed jigi nominat ghal-dan l-iskop, u ghal fini tar-raba' talba, tawtorizza minn issa lill-atturi sabiex , f'kaz li jghaddi inutilment dan it-terminu, jaghmlu x-xogholijiet mehtiega huma stess a spejjez tas-socjeta' konvenuta taht id-direzzjoni u supervizzjoni ta' l-istess perit nominat.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-perit tekniku nominat minn din il-Qorti, jithallsu mis-socjeta konvenuta.

Imhallef

D/Reg

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