MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2003

Citazzjoni Numru. 1794/2001/1

Joseph u Lucia konjugi Caruana

vs

John u Jane konjugi Polidano

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fid-19 ta' Novembru, 2001, li in forza taghha, wara li ppremettew:

1. Illi skond il-kuntratt tal-21 ta' Dicembru 1994 atti Nutar Joseph Lia l-konvenuti xtraw parti mill-ghalqa mlaqqma "Taz-Ziju", limiti Zurrieq minghand l-istanti;
2. Illi skond dan il-kuntratt il-konvenuti obbligaw ruhhom li jhallu passagg jew moghdija wiesa' ta'

ghaxar piedi minn fuq din il-parti mill-ghalqa minnhom mixtrija u dan fl-interess tal-istanti;

3. Illi l-konvenuti aktar kmieni din is-sena bnew u ghollew hajt gholi ta' tmien filati u wahlu xatba bil-katnazz fl-imbokkatura;

4. Illi dan ghamilha difficli ghall-istanti illi jezercitaw id-drittijiet taghhom ta' uzu bla tfixkil tal-moghdija bl-ingenji partikolarment fis-sajf anke ghaliex it-triq hi dejqa u ma jistghux jidhlu bla xkiel bit-trakk jew bl-ingenji biex jikkoltivaw il-parti tal-ghalqa taghhom;

5. Illi l-konvenuti gew interpellati biex jregghu kollox fl-istat li kien u ma jkomplux jippregudikaw lill-atturi fid-drittijiet taghom izda ciononostante baqghu inadempjenti;

Ghalhekk l-attur talbu sabiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xogholijiet li ghamlu fl-imbokkatura jew ftuh tal-passagg li fuqu di diritto l-atturi jezercitaw drittijiet, huma fixklu lill-atturi milli bla xkiel jeccedu b'ingenji u partikolarment fil-granet estivi, ghall-parti taghhom tar-raba';

2. tikkundanna lill-istess konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jipprovdu lill-istanti access adegwat u bla tfixkil ghall-moghdija li taghti ghall-parti taghhom tar-raba' fuq imsemmi; u

3. fin-nuqqas li jaghmlu dan fiz-zmien lilhom koncess, li l-istess atturi jigu awtorizzati jaghmlu dak kollu mehtieg, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominand, a spejjez tal-konvenuti;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittri legali tal-25 ta' Gunju 2001, tal-4 ta' Lulju 2001 u tas-17 ta' Lulju 2001, kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha huma ecceppew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi ghall-kuntrarju ta' dak allegat mill-atturi l-eccipjenti m'humiex obbligati li jhallu moghdija tal-wisa' ta' ghaxar (10) piedi, hlief fix-xhur tas-sajf;

2. Illi, l-eccipjenti dejjem u rigorozament taw acess lill-atturi skond kif ikkuntrattat bl-att pubbliku bejn il-partijiet tal-21 ta' Dicembru 1999, u cioe' b'access liberu sal-wisa' ta' mhux aktar minn tlett metri (3m) u cioe' ghaxar piedi matul ix-xhur tas-sajf u ta' zero punt disa' metri (0.9m) u cioe' tlett piedi matul il-bqija tas-sena;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xatba u l-katnazz li dwarhom jilmentaw l-atturi twahhlu mill-kontendenti flimkien, fl-ahjar interess tal-partiiet, u l-attur stess zammew cavetta li taghtihom access liberu ghall-moghdija u ghalhekk ma jistghux issa jilmentaw dwarha;

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi jirrizulta li l-atturi u l-konvenuti kellhom in komun bejniethom ghalqa denominata "Taz-Ziju", fil-kuntrada amonima fil-limiti taz-Zurrieq tal-kejl komplessiv ta' 3530.24 metri kwadri, li tmiss ma sqaq rustiku imsejjah

ukoll “Taz-Ziju”. B’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia tal-21 ta’ Dicembru, 1994, il-kontendenti qasmu bejniethom dina l-ghalqa u hadu bicca kull wiehed mill-ghalqa tal-kejl, kull bicca ta’ 1765.12 metri kwadri. Mad-divizjoni, inholoq servitu’ ta’ passagg fuq il-porzjon assenjati lill-konvenuti (fond serventi) a favur il-porzjon assenjata lill-atturi (fond dominanti). Fil-fatt, mal-porzjon assenjata lill-konvenuti, inghad li dik l-art hija soggetta:

“ghad-dritt ta’ access b’ingenji ta’ wisa’ ta’ mhux aktar minn tlett metri (3m) u cioe’ ghaxar piedi matul ix-xhur tas-sajf u ta’ zero punt disa’ metri (0.9m) u cioe’ tlett piedi matul il-bqija tas-sena favur it-tieni porzjoni (porzjoni “B”) mill-istess ghalqa hawn taht deskritta, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, tal-valur ta' elf lira (LM1000).”

Klawsola simili tinsab inkluza mad-deskrizzjoni tal-porzjoni tal-ghalqa assenjata lill-atturi, fis-sens li inghad li dik il-porzjoni dgawdi mid-dritt ta’ access indikat.

Ghal bidu ma kienx hemm problemi bejn il-partijiet u dan peress li, ghal ftit zmien, il-konvenut ippermetta li l-attur ikompli jahdem l-ghalqa kollha u, allura, ma kienx hemm problemi ta’ access. Fis-sajf tal-2001, il-konvenut ha pussess tal-porzjoni tieghu, gholla l-hitan ta’ madwarha, u ghalaq il-fetha li kienet intenzjonata bhala access ghall-attur. Dan ghalaqha billi ghamel kancell tal-hadid li sakkar b’katnazz. Qabel ma sar dan il-kancell kien hemm fetha ta’ madwar erbgha u ghoxrin (24) pied li minnha l-attur kien jghaddi bl-ingenji. Il-konvenut, meta ghamel il-bieb, ghamel fih stess bieb zghir li jintuza ghal min ikun irid jghaddi bir-rigel. Dan il-bieb zghir, li minnu tista’ tghaddi persuna, il-konvenut ippermetta lill-attur juzah, u fil-fatt l-attur juzah is-sena kollha. Il-konvenut, pero’, mhux qed jippermetti lill-attur jiftah il-kancell kollu, lanqas fis-sajf, b’mod li l-attur qed jallega li ma jistax jghabbi l-prodott ghas-suq.

Mill-premess jidher li, allura, l-konvenuti qeghdin jonoraw zgur parti mis-servitu’ impost fuq l-ghalqa taghhom, u dan

peress li, ghal tul iz-zmien tax-xitwa, u anzi ghas-sena kollha, l-atturi ghandhom dan il-liberu access ta’ madwar tlett (3) piedi minn fuq l-ghalqa tal-konvenuti. L-atturi qed jilmentaw, pero’, li l-konvenut qed icahduhom mill-access bl-ingenji li ghandu jkun ta’ madwar ghaxar (10) piedi.

Il-kancell li ghamel il-konvenut jissakkar bi tlett (3) katnazzi, li jintuzaw wiehed biex jaghlaq il-bieb iz-zghir inkorporat fl-istess kancell, l-iehor biex jiftah nofs il-kancell, u t-tielet katnazz ikun mehtieg li jintuza biex jinfetah il-kancell kollu. L-attur, kif inghad, inghata l-uzu tal-bieb iz-zghir, u thalla wkoll juza l-access li jinholoq meta jinfetah nofs il-kancell (kif jidher mir-ritratt Dok JC7 esebit mill-attur stess). L-attur jghid li dan l-access (bil-ftuh ta’ nofs il-kancell) mhux bizzejjed ghalih, u dan gahx ghalkemm ikun jista’ juza dik il-fetha billi jghaddi bil-landrover, ma jkunx jista’ juza dak l-access meta jkun qed isuq ingenji kbar, bhal *truck*, u dan peress li l-moghdija li taghti ghall-kancell hija dejqa u ma tippermetix manuvrar komodu. L-attur, ghalhekk, ikun irid il-permess jiftah il-kancell kollu u dan sabiex ikun jista’ jghaddi minnu b’ingenji kbar.

Il-kumdita’ o meno tal-attur, biex jghaddi mill-fetha, ghandha importanza relattiva f’dan il-kaz, ghax id-dritt tal-attur huwa ghall-access ta’ mhux aktar minn ghaxar (10) piedi, u xejn aktar. Dak li jrid jigi verifikat, allura, huwa jekk l-access permess mill-konvenut hux, fil-fatt, ghaxar (10) piedi jew anqas.

Issa hu veru li l-kuntratt ma jistipulax id-daqs minimu tal-wisgha tal-passagg, u jghid biss li passagg m’ghandux ikun <u>aktar wiesgha</u> minn ghaxar (10) piedi, u li, allura, wiehed jista’ jargumenta li l-passagg wiesgha tmienja (8) jew disa’ (9) piedi jissodisfa l-vot tas-servitu’, pero’, jidher, mic-cirkostanzi, li l-hsieb kien li dan il-passagg kellu jkun wiesgha bizzejjed biex minnu jkunu jistghu jghaddu l-ingenji. Anke passagg ta’ erba’ (4) jew hames (5) piedi huwa passagg “ta’ wisa’ ta’ mhux aktar minn ghaxar (10) piedi”, pero’ zgur mhux dan kien l-intendiment. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “<u>Cuschieri vs Vincenti</u>”, deciza fit-13 ta’ Frar, 1950, “*meta f’kuntratt il-*

partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew posterjarment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet".

Il-Qorti tifhem, li, fil-fatt, l-attur ried fetha li tkun kbira kemm jista' jkun (fil-fatt, il-fetha originali kienet ta' madwar ebra' u ghoxrin (24) pied), u peress li l-konvenut, ovvjament ried jillimita' l-access, waslu fi qbil li din il-fetha m'ghandhiex tkun akbar minn ghaxar (10) piedi. Din il-limitazzjoni tnizzlet favur il-konvenut (biex ma jkollux jippermetti passagg aktar wiesgha), imma m'ghandhiex isservi kontra l-interessi tal-attur li zgur ried access akbar. Ta' min isemmi li l-qasma ma saritx bix-xorti, izda bi qbil u b'assenjazzjoni, u l-partijiet, ghalhekk, kienu jafu min minnhom kien ser jiehu liema porzjoni. Kien, ghalhekk, li, wisq probabli, saru diskussjonijiet dwar il-wisa' tal-passagg, biex filwaqt li l-attur jinqeda, il-konvenuta ma jsofrix pregjudizzju kbir. Bazikament, il-ftehim kien li l-passagg kellu jkun ta' ghaxar (10) piedi, u ma kinitx l-intenzjoni li dan seta' jkun anqas minn hekk.

Dan stabbilit, irid issa jigi determinat jekk il-passagg u l-fetha li minnha l-attur qed jigi permess li jghaddi jissodisfax dak li gie miftiehem. Jirrizulta mill-provi li l-access disponibli ghall-konvenut huwa wiesgha ghaxar piedi u zewg pulzieri, ftit aktar mil-qies stabbilit fil-kuntratt. Il-konvenut, fil-fatt, imblokka l-access bi tlett fethiet: wiehed hu wiesgha tlett (3) piedi, u l-attur qed jithalla juza din il-fetha matul is-sena kollha; iehor ta' seba' piedi u zewg pulzieri, li meta jinfetah, jinfetah ma' dak ta' tlett piedi, biex b'hekk il-fetha tkun ta' ghaxar piedi u zewg pulzieri, liema access il-konvenut jifthu ghall-attur, kull sena, bejn il-21 ta' Gunju u l-21 ta' Settembru; u iehor ta' erba' piedi li l-konvenut juza' ghalih biss meta jkollu bzonn access akbar minn ghaxar piedi u zewg pulzieri.

L-attur jaqbel ma' dan kollu, izda jghid li meta juza ingenji kbar, ma jkunx jista' jdawwar il-vettura sew biex jidhol fil-passagg, u jkun irid fetha aktar wiesgha biex mill-isqaq ikun jista' jidhol fil-passagg ta' ghaxar piedi.

Din il-Qorti thoss li ghal din il-problema l-attur messu haseb ghaliha qabel ma ffirma l-kuntratt. Hu ried passagg ta' ghaxar (10) piedi, liema passagg jehtieg access li tkun ukoll wiesgha ghaxar (10) piedi; jekk ried fetha akbar minhabba d-djuq tal-isqaq dan messu haseb ghalih fil-kuntratt. Hu veru li l-artikolu 470 tal-Kodici Civili jghid li "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", izda dan, fil-kuntest tac-cirkostanzi ta' din il-kawza, ifisser li ghall-passagg, l-attur ried jinghata access, pero', dan l-access m'ghandux ikun aktar wiesgha mill-passagg ghax dan jirrizulta li jkun ta' hsara ghall-konvenut.

L-artikolu 476, imbaghad, jghid li "meta jkun hemm dubju 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." F'dan il-kaz, il-Qorti thoss li s-servitu' m'ghandux jigi interpretat b'mod li tkun ta' xkiel akbar ghall-konvenut. Is-servitujiet huma ta' piz fuq il-fond serventi, u l-gurisprudenza dejjem osservat li dawn iridu jigu interpretati b'mod li jikkagunaw l-anqas hsara lill-fond serventi. Anke l-Borsari fil-ktieb "*Istituzioni di Diritto Civile*", (Vol. II p.906) jghid li "*la servitu' non puo' aggravarsi nemmeno in modo indiretto e occassionale".*

L-attur, fuq kollox, ghandu access iehor ghall-ghelieqi tieghu; porzjoni minnhom ghandha access dirett mit-triq principali, waqt li l-porzjoni l-ohra, dik ta' gewwa, jista' jasal ghalih billi jipprovdi access ghaliha minn fuq l-ghalqa tieghu stess. L-attur, ghalhekk, m'ghandux "bzonn" ta' access ghall-ghelieqi tieghu, ghax dan jista' jipprovdih minn fuq il-proprieta' tieghu stess. Jekk l-attur irid idahhal ingenji goffi u kbar fl-ghalqa tieghu, jista' jdahhalhom mill-

ghalqa tieghu stess jekk ma jistax jimmanuvrhom biex jutillizza l-passagg provdut mill-konvenut; m'ghandux, ghalfejn, pero', jiskomoda aktar ma hu mehtieg lill-istess konvenut. La darba, ovvjament, ikkuntratta access iehor favur tieghu, l-attur ghandu drtt juzufruwixxi minnu, pero', din is-servitu' kuntrattwali, la darba mhix mehtiega ghad-dgawdija tal-fond dominanti, m'ghandhiex tinghata interpretazzjoni wiesgha aktar ma hu mehtieg biex titgawda fil-limiti stretti taghha.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hi tal-fehma li access ta' ghaxar piedi u zewg pulzieri kif qed jipprovdi l-konvenut, huwa konformi mad-dettami ta' dak li gie patwit fil-kuntratt tal-21 ta' Dicembru, 1994. Il-Qorti, ghalhekk, taqbel mal-mod dwar kif il-konvenut qed jipprovdi l-access lill-attur, u cioe', li jhallilu bieb wiesgha tlett piedi ghall-uzu tal-attur matul is-sena kollha, u billi, fl-istagun tas-sajf, jiftahlu l-kancell l-iehor u b'hekk jipprovdi lill-attur access liberu ta' wesgha ta' ghaxar piedi u zewg pulzieri.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddispondi mill-kawza billi tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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