MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 896/1988/1

Francis u Ester Falzon bhala diretturi, ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Select Properties Limited

Vs

Carmelo Zammit La Rosa u Alexander Zammit La Rosa bhala diretturi, ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta'
Zammit La Rosa Atlas Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-14 ta' Awissu,1979 (Dok A) is-socjeta' attrici akkwistat minn ghand Francis Falzon, l-ghalqa li qieghda fil-limiti ta'

San Pawl il-Bahar, kontrada tal-Wardija imsejha ‘Tal-Wardija’ formanti parti mit-territorju msejjah “Tal-Argentier” tal-kejl superficjali ta’ cirka sitt itmiem (T6) ekwivalenti ghal cirka sitt elef sebgha mija u hamsin metru kwadri (6,750m2), originarjament konfinanti mit-tramuntana ma beni tal-familja Orland, mill-lvant mal-beni tal-eredi ta' Maria Fenech, mill-Punent ma beni ta’ Giovanni Grech u minn nofsinhar ma beni tal-eredi ta’ Captain Herbert Micallef jew aventi causa. Din l-ghalqa tinsab delinejata bl-ahmar fil-pjanta annessa Dok B;

U premess illi din l-ghalqa hija kompletament cirkondata b’raba ta’ proprjetarji ohra, fosthom dik tas-socjeta’ konvenuta li hija delinejata bil-blue fil-pjanta citata Dok B u li giet akkwistata minnha minn ghand Atlas Import and Export Company b’Att tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tat-2 ta’ Dicembru 1972 (Dok C), liema ditta kienet akkwistat l-istess raba minn ghand l-eredi ta’ Captain Herbert Micallef u l-armla tieghu skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Spiteri tas 26 ta’ Awissu 1959 (Dok D);

U premess illi l-istess Captain Herbert Micallef kien akkwista l-art ‘de quo’ minghand Giovanni Fenech u ohrajn in forza ta’ kuntratt tat-23 ta’ Mejju, 1930 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono bhala ‘*soggetta detta prozione di terra al diritto di passaggio anche con carri verso beni altrui’* (Dok E);

U premess illi l-ghalqa tal-socjeta’ attrici hija inacessibbli kieku mhux ghax tgawdi servitu’ ta’ passagg bir-rigel u bil-bima ossia bil-karri minn fuq ir-raba tas-socjeta’ konvenuta, Originarjament l-ghalqa in kwistjoni kienet tifforma parti mit-territorju hekk imsejjah ‘Tal-Argentier” li fiz-zmien kien kollu ta’ proprjeta’ tal-familja Fenech, Francis Falzon personali kien xtara din l-ghalqa minn ghand Giuseppe Fenech b’att tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-23 ta’ Jannar, 1955 (Dok F). Mill-provenjenza ta’ dan il-kuntratt jirrizulta illi Giuseppe Fenech kienet messitu din l-ghalqa fil-qasma li kien ghamel ma hutu b’att tal-istess Nutar tat-2 ta’ Ottubru, 1950. F’dan l-ahhar att hemm anness bhala Dokument ‘D’ rapport tal-Perit

Michele Borg datat 31 ta' Marzu, 1948 fejn dan iddikjara li l-ghalqa in kwistjoni "ghandha d-dhul taghha minn fuq ir-raba tal-werrieta ta' Maria Fenech";

U premess illi effettivament Francis Falzon kien jezercita dan id-dritt ta' passagg mill-ghalqa in kwistjoni fuq irr-aba tal-awturi tas-socjeta' konvenuta ghal-fuq triq privata asfaltata li twassal ghal-triq pubblika u dan id-dritt kien jigi ezercitat kif kellu jigi ezercitat, sija bid-dritt u kemm bil-fatt ghaliex bl-inqas mod onerus u l'aktar evidenti, minn fuq raba illum ta' proprjeta' tas-socjeta' konvenuta minn din akkwistata bl-att tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tat-tieni (2) ta' Dicembru, 1972 minn ghand id-ditta "Atlas Import and Export Company" li kienet qabilha akkwistat din ir-raba minn ghand is-successuri tal-aventi kawza tal-Kaptan Herbert William Micallef skond il-kuntratt tas-26 ta' Awissu, 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri gja citat;

U premess illi Carmelo Zammit La Rosa in rappresentanza tad-ditta "Atlas Import and Export Company" kien ostruixxa illegalment ghall-kollox l-imsemmi passagg u dana sia ghaliex ghamel rixtellu tal-hadid li jinqafel fil-bidu tal-proprjeta' tieghu fejn jikkonnetti mat-triq privata msemmija u inoltre ghamel prolungazzjoni fil-kostruzzjoni li qabel kienet tieqaf fix-xifer tal-passagg u li biha ingombra dan il-passagg fil-wisa kollu tieghu;

U premess illi minkejja Protest fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta' Frar,1963 da parti tal-awtur tas-socjeta' attrici kontra l-awtur tas-socjeta' konvenuta (Dok G) sabiex dan tal-ahhar jnehhi l-imsemmija xatba, il-kostruzzjoni li ghamel u kull sinjal iehor li setgha jiddelinjaw u jillimitaw d-drittijiet tal-awtur tas-socjeta' attrici u jirripristina l-passagg fil-posizzjoni li dan kien qabel ma r-raba fejn qieghed gie akkwistat mill-awtur tas-socjeta' konvenuta, kollox baqa' kif kien u ghalhekk is-socjeta' konvenuta bhala l-aventi kawza tal-imsemmija ditta qed tinnega d-dritt ta' passagg tas-socjeta' attrici;

U premess illi minkejja Protest fil-Qorti tal-Kummerc tat-13 ta' April, 1988 da parti tas-socjeta' attrici kontra s-socjeta'

konvenuta (Dok H) ghall-istess skop, din baqghet inadempjenti, anzi f'Kontro-Protest taghha tas-27 ta' April, 1988 (Dok I) inghad li ma mhux veru li r-raba tas-socjeta' attrici tgawdi servitu' ta' passagg bir-rigel u bil-karri minn fuq ir-raba tas-socjeta' attrici, u inghad ukoll li wara l-Protest citat tal-1963 din il-kwistjoni diga giet trattata ampjament bejn Carmelo Zammit La Rosa u Francis Falzon fejn gie definitivament stabbilit li ma kien jezisti ebda dritt ta' passagg, liema affermazzjoni fil-verita' mhix minnha ghaliex Francis Falzon jichad dan kollu kategorikament;

Jghidu l-atturi nomine ghaliex din il-Qorti prevja jekk necessarja n-nomina ta' Periti nominati minnha:

1. m'ghandhiex tiddikjara li l-proprjeta' tas-socjeta' attrici denomoninata "Tal-Wardija" fil-kuntrada tal-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, gia formanti parti mit-teritorju 'tal-Argentier", kif murija delinejata bl-ahmar fil-pjanta annessa Dok B, liema proprjeta' tinsab kompletament cirkondata minn proprjeta' ta' terzi b'mod li ma tippossjedix access ghat-triq pubblika jekk mhux permezz ta' passagg fuq raba limitrofu, ghandha dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bima ossia bil-karri minn fuq il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta (passagg li jibda mir-raba tas-socjeta' attrici, jghaddi fuq il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta ghall-triq privata asfaltata li tizbokka fuq triq pubblika, kif jidher immarkat bl-isfar fuq l-imsemmija pjanta Dok B), u dana sija ghaliex dan id-dritt jezisti skond il-ligi, sija ghaliex ilu ezercitat ghall-zmien immemorabbli u anki ghaliex huwa l-mod l-iktar evidenti, prattiku u ekonomiku ta' ezercizju tal-istess dritt; u

2. ghalhekk, bhala konsegwenza tal-istess dikjarazzjoni, ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tirripristina lill-socjeta' attrici fid-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bima ossia karri lilha kompetenti u dan taht id-direzzjoni tal-Perit nominat minn din il-Qorti, billi qabel xejn tipprefiggi lis-socjeta' konvenuta terminu perentorju sabiex permezz ta' Nota ippresentata fir-Registru ta' din il-Qorti u notifika lis-socjeta' attrici, s-socjeta' konvenuta taghzel:

jew (i) li tnehhi l-operi kollha, senjatament ix-xatba u l-kostruzzjoni msemmija fil-premessi, u kull sinjal iehor erett minnha jew mill-awturi taghha li jistghu b'xi mod ifissru delimitazzjoni jew li jiddelimitaw id-dritt tas-socjeta' attrici ,

jew (ii) li taghti passagg alternattiv minn fuq il-proprjeta' taghha tal-istess qisien u natura tal-passagg li jispetta bi dritt lis-socjeta' attrici u dan minghajr ebda dritt ta' indennizz sabiex is-socjeta' attrici tkun tista tezercita dan id-dritt taghha bl-aktar mod komplet; u

3. f'kaz li s-socjeta' konvenuta taghzel li taghti passagg alternattiv, ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex

(i) tghaddi biex tinkariga lill-Perit nominat minnha jissottometti Rapport bi pjanta li tkun turi dan il-passagg alternattiv jew passaggi alternattivi possibbli ; u mbaghad, jekk ikun il-kaz,

(ii) tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien perentorju iffissat minn din il-Qorti, tindika permezz ta' Nota fir-registru ta' din il-Qorti u notifika lis-socjeta' attrici, liema passagg alternattiv minn dawk indikati mill-Perit tal-Qorti din s-socjeta' qed taghzel; u

4. imbaghad wara li jkun ghadda l-imsemmi terminu, ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tghaddi biex tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex taht id-direzzjoni tal-istess Perit nominat minnha u fi zmien perentorju iffissat minnha ghall-dan l-iskop, tezegwixxi ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex jigi iffurmat il-passagg li din is-socjeta' tkun ghazlet permezz tan-Nota citata; u

5. f'kaz li wara li jkun ghadda l-ewwel terminu, s-socjeta' konvenuta ma tkunx ghamlet l-imsemmija Nota ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

(i) tghaddi tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex taghti lis-socjeta' attrici dak il-passagg alternattiv minn fuq il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta citata li din il-Qorti jkun

jidhrilha xieraq tiffissa ghab-bazi tar-Rapport Tekniku gja msemmi, u

(ii) konsegwentement ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta tezegwixxi x-xogholijiet kollha msemmija sabiex jigi ffurmat l-imsemmi passagg alternattiv; u

6. ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tawtorizza lis-socjeta' attrici li taghmel hija a spejjez tas-socjeta' konvenuta x-xogholijiet necessarji fil-kas ta' inadempjenza tas-socjeta' konvenuta fit-terminu lilha prefis. s, u dan taht id-direzzjoni tal-Perit nominat minn din il-Qorti, u

7. f'kaz li s-socjeta attrici tiltaqa' ma xi opposizzjoni da parti tas-socjeta' konvenuta dwar l-ezekuzzjoni tax-xoghol mehtieg, ghaliex din il-Qorti m'ghandiex fuq talba tas-socjeta' attrici permezz ta' Rikors taghti dawk il-provvedimenti kollha mehtiega kemm ta' proceduri ta' disprezz tal-awtorita ta' din il-Qorti kif ukoll takkorda ghajnuna permezz tal-Marixalli ta' din il-Qorti jew tal-forza tal-ordni sabiex l-imsemmi xoghol jigi kompletat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti nomine ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi nomine a fol. 4 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 38 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-art proprjeta' tad-ditta konvenuta kienet inxtrat originarjament fi tlett porzionijiet separati wahda fit-30 ta' Mejju, 1930 (Dok A) ohra fid-29 ta' Jannar, 1933 (Dok B) u l-ahhar wahda fil-15 ta' Marzu,1936 (Dok C) it-tlieta b'kuntratt pubblikati minn Nutar Emmanuel Pio Debono. Illi minn dawn il-porzjonijiet l-ewwel wahda biss hija soggetta ghad-dritt ta' passagg l-ohrajn huma liberi u franki. Illi mid-data tal-akkwist jigifieri mit-23 ta' Mejju, 1930 sa meta sar l-ewwel protest fit-12 ta' Frar, 1963 hadd ma uza d-dritt ta' dan il-passagg anzi meta Francis Falzon talab dak iz-zmien ftit wara li kien akkwista l-art biex ihallih jghaddi dana cahdu u ma hallihx jghaddi, bhal

ma ghadu ma jghaddix sallum, ghalhekk id-dritt ta' passagg hu preskritt taht il-provisjonijiet tal-Artikolu 2143 (elfejn mija u tlieta u erbghin) tal-Kodici Civili;

2. Illi meta Francis Falzon xtara l-art tieghu b'kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri fil-25 ta' Jannar, 1955 (Dok 4) il-bejjiegh ma beghlux bid-dritt ta' passagg anzi dan id-dritt ma jissemma imkien fil-kuntratt;

3. Illi meta id-ditta **Atlas Import and Export Company** (awtrici tal-proprjetarji presenti) akkwistat it-tlitt porzjonijiet ta' art fuq imsemmija min ghand il-familja Micallef b'kuntratt pubblikat minn Nutar Dr. Joseph Spiteri tas-26 ta' Awissu, 1959 (dok 5) l-art giet mibjugha libera u franka u ma hemm ebda menzjoni ta' drittijiet ta' passaggi;

4. Illi meta id-ditta **"Atlas Import and Export Company"** bieghet il-proprjeta' in kwistjoni lil kumpannija **"Zammit La Rosa Atlas Limited"** il-proprjeta' inbieghat bhal ma inxtrat u jigifieri libera u franka (dok. 6);

5. Illi id-ditta attrici ghanda passagg alternattiv biex tasal fl-art taghha, liema passagg ilu jintuza minn Francis A. Falzon u l-impjegati tieghu ghal diversi snin;

6. Illi is-*survey sheet* mahruga mil-Gvern hi *survey sheet* Malta 28 (Dok 7) turi bic-car illi il-passagg jieqaf mal-limiti tal-proprjeta' tal-konvenuti b'ebda mod ma jidher li jghaddi minn xi parti minnha;

Ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet a fol. 66 li bih gew nominati Dr. Carmelo Vassallo bhala Perit Legali assistit mill-Perit Arkitett David Pace;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali a fol. 199;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett a fol.178;

Semghet lill-Perit Legali in eskuzzjoni;

Rat li ma saru ebda noti;

KONTESTAZZJONI

F'dina l-kawza l-atturi qed jghidu li huma proprjetarji ta' ghalqa "Tal Wardija" li tgawdi access ghaliha bi dritt ta' passagg fuq l-ghalqa limitrofa tal-konvenuti. Dan il-passagg gie imfixkel mill-konvenuti permezz ta' prolungazzjoni tal-bini ezistenti u billi saret xatba li taghlaq dana l-passagg.

Minn naha l-ohra l-konvenuti qed jghidu li d-dritt ta' passagg huwa preskritt u li l-attur ma xtarax bid-dritt ta' passagg.

KONSIDERAZZJONIJIET

Preskrizzjoni

Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur ta' l-artikolu 2143 tal-Kap 16 billi mid-data tal-kuntratt tat-23 ta' Mejju, 1930 sa meta sar il-protest fit-12 ta' Frar, 1963, ghaddew aktar minn tletin sena, u hadd ma uza dan id-dritt, anzi, meta Francis Falzon kien talab biex jithalla jghaddi minn dan il-passagg, il-proprjetarju tal-fond servjenti ma hallihx jghaddi.

Il-Perit legali nominat minn dina l-Qorti dwar dina l-eccezzjoni qal li dina l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha billi meta Francis Falzon kien xtara l-art in kwistjoni fil-1955, huwa personalment jew l-impjegat tieghu Francis Chetcuti kien ezercita dan id-dritt ta' passagg sa meta gie mizmum fil-1963. Dan ifisser li l-ahhar ezercizzju ta' dana d-dritt sar fil-1963 jew 1964 kif anke xehed il-konvenut

(Seduta X). Ic-citazzjoni saret fil-1988 u ghalhekk ma ghaddiex il-perjodu ta' tletin (30) sena previst mill-ligi fl-artikolu 2143 tal-Kap. 16 mill-ahhar interruzzjoni.

Servitu' ta' passagg

L-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li huma ghandhom dritt ta' servitu' ta' passagg ghall-ghalqa taghhom minn fuq l-art tal-konvenuti kif indikat bil-kulur isfar fuq il-pjanta Dok B annessa mac-citazzjoni Dok a fol. 13.

Il-Perit Legali wara li ezamina l-provi mressaq miz-zewg nahat u d-dokumenti ezibiti wasal ghall konkluzzjoni li l-atturi rnexxilhom jippruvaw li huma ghandhom din is-servitu' ta' passagg bir-rigel u bil-karrettun immarkat bl-isfar fil-pjanta Dok B. Dana peress illi tali servitu' tirrizulta mill-estratt tar-rapport tal-Perit Michele Borg li kien sar ghad-divizjoni tal-1950 (Dok Q) u fl-atti sussegwenti, fejn gie ndikat illi d-dhul ghall-art ta' l-atturi huwa mill-lemin ta' l-istess art.

Eccezzjonijiet konvenuti

Fit-tieni eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jghidu li fl-att ta' l-akkwist ta' l-attur ma jissemmix id-dritt ta' passagg pretiz fic-citazzjoni Dok 4. Il-Perit Legali jghid li dina l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha billi fl-imsemmi att hemm estratt mir-rapport tal-Perit Michele Borg li jsemmi access ghall-art ta' l-attur Falzon.

Fit-tielet u raba' eccezzjoni l-konvenuti qed jeccepixxu li meta huma akkwistaw u anke meta l-awturi taghhom akkwistaw, dawn dejjem akkwistaw l-art libera u franka. Skond il-perit legali dawn iz-zewg eccezzjonijiet ghandhom jigu michuda billi l-fatt li ma jissemix is-servitu' fil-kuntratt tal-1959 u fil-kuntratt tal-1972 ma jeskludix l-esistenza ta' l-istess servitu'. Infatti lanqas jissemma fl-att tal-1958 (akkwist mill-konvenuti) l-access tal-konvenuti ghall-art taghhom stess mill-istess passagg l-isfar, kif il-konvenuti jippretendu li ghandhom.

Fil-hames eccezzjoni, fejn il-konvenuti qed jghidu li l-atturi ghandhom passagg alternattiv, jirrizulta mill-provi li l-atturi kienu juzaw il-passagg immarkat bil-kulur isfar sal-1963/1964 u l-ebda passagg iehor.

Fl-ahhar eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jghidu li s-*Survey Sheet* Dok 7 ma turi ebda passagg fuq l-art tal-konvenuti. Il-Perit Legali pero' qal li dina l-eccezzjoni ukoll ghandha tigi michuda billi l-ahjar prova dwar drittijiet ta' passaggi hija dak li jinghad fil-kuntratt u mhux fis-surveys.

Il-Qorti, wara li ra r-relazzjonijiet tal-periti u ezaminat il-provi, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet kollha maghmulin minnhom, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnhom raggunti, huma gusti u korretti u tikkondividihom u taghmilhom taghha. Issir riferenza shiha ghal dak li hemm fir-relazzjoni tal-perit legali bhala Riepilogu a fol. 234 tal-process - para 1 sa 8 - li ghandhom jitqiesu bhala li jifformaw parti integrali mill-korp ta' dina s-sentenza ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Illi l-atturi rrimettew ruhhom ghall konkluzzjonijiet tal-perit legali mentri l-konvenuti eskutew lill-perit inkwantu jirrigwarda l-konfigurazzjoni tal-passagg u riferibilment ghat-talba 2 (ii) fic-citazzjoni (ara domandi a fol. 415). Ma saritx kritika ghar-rapport rigward il-konkluzzjoni tal-perit fuq l-esistenza tas-servitu' ta' dritt ta' passagg.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

Tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi li tinsab pruvata;

U fic-cirkostanzi tirremetti lura l-process ghand il-periti biex jindikaw lill- Qorti liema miz-zewg alternativi proposti fit-talba 2 (i) u (ii) ghadha fizikament possibli.

Il-kawza tibqa' differita ghas-27 ta' Frar, 2004 fid-9.15 am.

< Sentenza In Parte >

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