MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2004

Appell Civili Numru. 303/1996/1

Vincent Camilleri, Frances Vella, Sylvia Cutajar, Joseph Farrugia, Michael Farrugia, Lilian Caligari u Christopher Vella bhala mandatarju tal-imsiefra Carmela Mattinson

vs

Gaetana Aquilina

Il-Qorti:

Preliminari.

B'citazzjoni presentata fit-30 ta' Jannar, 1996 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-atturi ippremettew illi huma, flimkien mal-konvenuta, fil-kwalita` taghhom ta' komproprjetarji, qasmu bejniethom f'diversi porzjonijiet l-art maghrufa bhala ta' "Wied il-Qoton" fil-limiti ta' Hal Far, u dan bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni tal-hmistax (15) ta' Marzu, 1985, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, (Dok A); illi l-imsemmija art giet diviza fi tnax (12) il-porzjon u kull parti messu zewg porzjonijiet separati, wahda minn naha ta' fuq tal-imsemmija art "Ta' Wied il-Qoton" u l-ohra minn naha ta' isfel ta' l-istess art, kif jidher fil-pjanta (Dok B); illi l-porzjonijiet hekk divizi huma interkjuzi bhala rizultat ta' l-istess divizjoni; illi l-konvenuta qed tippretendi illi l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt ta' moghdija minn fuq il-porzjonijiet taghha sabiex ikunu jistghu jaccedu ghall-porzjonijiet rispettivi taghhom; illi ghalkemm interpellata ufficjalment sabiex taddivjeni ghall-kuntratt jew ftehim relattiv, il-konvenuta baqghet inadempjenti u permezz ta' ittra ta' l-ewwel (1) ta' Dicembru, 1995 (Dok C) iddikjarat illi kienet biss lesta li taghti dritt ta' passagg personali fis-sens li dana d-dritt ma jkunx jista' jigi trasferit jew assenjat lil terzi; ghalhekk talbu li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara illi l-atturi, bhala proprjetarji tal-porzjonijiet rispettivi taghhom mill-art maghrufa "Ta' Wied il-Qoton" fil-limiti ta' Hal Far, ghandhom id-dritt ta' moghdija minn fuq il-porzjonijiet ta' xulxin, u kif ukoll minn fuq dawk tal-konvenuta, u dan asbiex jkunu jistghu jaccedu ghall-porzjonijiet rispettivi taghhom, liema porzjonijiet ilkoll gew hekk divizi fl-imsemmi att ta' divizjoni tal-15 ta' Marzu, 1985, u dan ai termini ta' l-artikolu 448 tal-Kodici Civili;
2. tistabilixxi, jekk mehtieg bl-opera ta' perit minnha mahtur, l-wisgha u d-direzzjoni ta' l-istess moghdija b'tali mod illi l-partijiet kollha jkunu jistghu jaccedu ghall-porzjonijiet rispettivi taghhom bl-ingenji taghhom skond il-bzonn;

Bl-ispejjez inkluza l-ittra ufficjali tas-sitta (6) ta' Novembru, 1995 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontestwalment prezentat kontra l-konvenuta ingunta ghas-subizzjoni.

B'nota tad-29 ta' Frar, 1996 il-konvenuta eccepiet illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:-

a) Illi bis-sahha tal-kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Marzu, 1985 fl-Atti tan-Nutar John Gambin l-eccipjenti messha zewg porzjonijiet art immarkati bl-ittra (f) liema porzjonijiet gew assenjati lilha bhala liberi u franki;

b) illi l-istess kuntratt ta' divizjoni ma jistabilixxi l-ebda dritt ta' passagg fuq il-porzjonijiet assenjati bl-att tad-divizjoni mill-eccipjenti u dana peress li l-istess kondividenti kienu konsapevoli li kellhom passaggi ohrajn ta' moghdija kif ahjar spjegat hawn taht;

c) illi l-porzjonijiet in divizjoni assenjati lill-atturi m'humiex interkjuzi kif inghad u dana peress illi l-istess atturi ghandhom access ghal fuq il-porzjonijiet rispettivi taghhom minn zewg moghdijiet ohra u cioe` wahda mil-Lvant u l-ohra mil-Punent tal-proprjeta` in kwistjoni kif hemm stabbilit fil-kuntratti ta' akkwist minn missierhom datati 17 ta' Gunju 1956 u 24 ta' Marzu 1957 fl-atti tan-Nutar Nicola Said.

d) Illi l-eccipjenti offriet li taghti dritt ta' passagg personali lill-atturi "buona grazia" taghha minn fuq il-proprjeta` taghha, izda l-atturi ppretendew li jiddettaw huma d-direzzjonijiet tal-passaggi u dana a skapitu tal-eccipjenti;

e) illi fuq kollox kienet l-intenzjoni tal-ko-dividenti fuq l-att ta' divizjoni fuq citat li kull wiehed u wahda minnhom tmissha zewg porzjonijiet ugwali u ndaqs fil-qies u l-valur ghall-porzjonijiet l-ohra li messu lill-xulxin u ghalhekk ma jistax jitqies li l-atturi ghandhom xi dritt fondat fil-ligi li jippretendu li z-zewg porzjonijiet li messu lill-eccipjenti gha(n)dhom ikunu soggetti ghal dawk ix-xorta ta' moghdijiet li qeghdin jippretendu l-atturi u cioe` anke dritt li jghaddu bl-ingenji taghhom.

Is-sentenza appellata.

B'sentenza tal-11 ta' Dicembru, 2000 il-Prim Awla tal-Qorti Civili wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, laqghat it-talbiet attrici, u ddikjarat li l-atturi (qua) proprjetarji tal-porzjonijiet rispettivi taghhom mill-ghalqa maghrufa bhala

“Ta’ Wied il-Qoton” fil-limiti ta’ Hal Far, ghandhom dritt ta’ moghdija bl-ingenji u bil-vetturi taghhom minn fuq il-porzjonijiet ta’ xulxin, kif ukoll minn fuq dawk tal-konvenuta, u dana sabiex ikunu jistghu jaccedu ghall-porzjonijiet l-ohra rispettivi taghhom, billi jaccedu mill-passagg kif ezistenti u cioe` l-passagg li jizbokka mill-isqaq adjacenti ghall-porzjonijiet A u B u jinzel ghad-dritt fuq il-porzjonijiet C,D,E u F u imbaghad idur ghal fuq il-porzjoni FF u in parte wkoll fuq il-porzjoni CC fejn jinzel u jisbokka fil-porzjoni FF u imbaghad idur ghan-naha tal-punent fuq porzjonijiet CC, BB u AA u ghan-naha tal-lvant fuq porzjonijiet DD u EE liema direzzjoni hija indikata bl-ahmar fil-pjanta a fol 255. Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

L-appell tal-konvenuta.

Il-konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk b’rikors ipprezentat fid-29 ta’ Dicembru 2000 talbet li dina l-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta’ Dicembru, 2000 fl-ismijiet fuq premessi billi tichad it-talbiet attrici prevja l-akkoljiment ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-appellanta sollevati fin-nota tal-eccezzjonijiet u waqt it-trattazzjoni, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appelati.

L-aggravji tal-konvenuta appellanti.

L-aggravji mressqa mill-appellanti huma bazikament is-segwenti:-

a) Li l-ewwel qorti m’applikatx tajjeb il-principji legali li johorgu mill-Artikoli 728 sa 732 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili.
b) Illi t-tieni u tielet eccezzjonijiet ma kellhomx jigu michuda billi mill-provi irrizulta li l-porzjonijiet assenjati in divizjoni lill-atturi mhumiex interkjuzi.
c) Illi l-Artikolu 448, li huwa necessarjament “di stretta interpretazzione” ma jipprospettax passagg b’vetturi.

L-atturi appellati pprezentaw risposta fejn, filwaqt li sostenew li s-sentenza appellata hija gusta, talbu li, ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta, l-appell jigi michud u

s-sentenza konfermata bl-ispejjez kontra l-istess konvenuta.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti.

Dwar l-ewwel aggravju.

Qed jigi sottomess mill-appellanti li l-ewwel qorti m’applikatx tajjeb il-principji legali in materja meta irrilevat li hi tista’ tikkonsidra biss dawk l-eccezzjonijiet li jigu formalment moghtija u li dak li jinghad mid-difensuri fit-trattazzjoni orali jew skritturi ma jammontax ghal prova u ma jistghux jitqajjmu b’noti ta’ osservazzjonijiet.

L-Artikolu 728(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta jiddisponi li, bhala regola generali, l-eccezzjonijiet kollha, sew jekk dilatorji jew dwar il-meritu, ghandhom jinghataw fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet jew fir-risposta skond il-kaz. B’dana kollu s-subinciz (2) ta’ l-istess artikolu jaghti d-dritt lill-qorti li, meta din tkun sodisfatta li kien hemm ragunijiet validi l-ghaliex dawn l-eccezzjonijiet ma jkunux inghataw kif jipprovdi s-subinciz (1) ta’ l-istess artikolu, tippermetti li jinghataw iktar eccezzjonijiet.

Izda, skond l-Artikolu 731, din ir-regola ma tapplikax ghal dawk l-eccezzjonijiet li, b’disposzzjoni espressa tal-istess Kap 12, jistghu jinghataw f’kull waqt tal-procedimenti, jew ghall-eccezzjonijiet li jinqalghu waqt il-kawza. Dan ifisser, kif din il-Qorti gja kellha l-opportunita` tosserva fis-sentenza moghtija fis-16 ta’ Dicembru, 2003 fil-kaz “Sunspot Tours Lmited vs C.H. Caterers Limited” li meta fil-kors tal-kawza, tinqala l-htiega li jitressqu eccezzjonijiet bhala dawk kontemplati fl-artikolu 731 “*ma jkunx mehtieg li ssir talba lill-Qorti kif kontemplat fis-subinciz (2) ta’ l-Artikolu 728 u konsegwentement hija eskluza kull diskrezzjoni ta’ dik il-Qorti li tezamina jekk kienx hemm raguni valida l-ghaliex tali eccezzjoni ma tkunx inghatat fin-nota tal-eccezzjonijiet jew fir-risposta.*” F’dan il-kaz “*L-indagini tal-Qorti ... ghandha tkun limitata biex tistabilixxi jekk verament tali eccezzjonijiet humiex ta’ natura perentorja jew jekk il-htiega taghhom inqalatx waqt il-proceduri.”*

Dan premess jigi osservat li l-konkluzzjoni ta' l-ewwel qorti fir-rigward u cioe` meta rriteniet li "*hi tista' tikkunsidra biss dawk l-eccezzjonijiet li jigu formalment moghtija*" kienet korretta, mhux biss inkwantu l-gurisprudenza tikkonforta din il-posizzjoni izda billi ukoll huwa mehtieg li kull eccezzjoni li tigi sollevata mill-konvenut tkun inkorportata f'**nota tal-eccezzjonijiet** akkompanjata b'dikjarazzjoni guramentata mill-parti jew wahda mill-partijiet li tkun qed tressaqha (vide Art. 158). Mhux hekk biss talli l-ligi trid li kopja identika ta' din in-nota tal-eccezzjonijiet "*tigi notifikata permezz tar-registru lill-attur jew lill-avukat tieghu.*" Dan ghaliex in-nota tal-eccezzjonijiet tinkwadra l-linja difenzjonali tal-konvenut ghat-talbiet li jkunu saru fic-citazzjoni u mhux korrett u lanqas ma ghandu jigi permess li, fi stadju inoltrat tal-kawza meta l-istadju tal-provi jkun maghluq u meta din tithalla ghas-sottomissjonijiet orali jew biex jigu prezentati noti tal-osservazzjonijiet, l-kontro-parti tigi rinfaccata b'linja difenzjonali gdida minghajr ma jigu osservati r-regoli procedurali.

Proceduralment ghalhekk jidher li l-konvenuta kienet naqset meta ssollevat l-eccezzjoni ulterjuri taghha f'istadju inoltrat tal-kawza minghajr ma osservat dak li hu rikjest mill-istess ligi. B'dana kollu jigi rilevat li minkejja l-osservazzjoni li ghamlet l-ewwel qorti fir-rigward ta' l-ammissibilita` o meno ta' eccezzjoni bhal dik sollevata mill-konvenuta appellanti, jidher li l-istess Qorti ezaminat il-portata tal-istess eccezzjoni u cahditha. Din il-Qorti tikkondividi l-konkluzzjoni ta' l-ewwel qorti fir-rigward billi wkoll l-istess premessi tac-citazzjoni jissottolineaw l-htiega tal-applikazzjoni ta' l-Artikolu 448 tal-Kodici Civili meta ntqal "*illi l-porzjonijiet hekk divizi huma interkjuzi bhala* <u>*rizultat ta' l-istess divizjoni.*</u>" Din is-sitwazzjoni hija wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-imsemmi artikolu meta l-parti avversa ghandha taghti l-moghdija.

Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Dwar it-tieni aggravju.

Qed jigi sottomess mill-appellanti li l-ewwel qorti ma kellhix tirrespingi t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet "*stante li mix-xhieda hareg car li l-porzjonijiet assenjati in divizjoni lill-atturi mhumiex interkjuzi peress illi l-istess atturi ghandhom access ghal fuq il-porzjonijiet rispettivi taghhom minn zewg moghdijiet ohra.*" Dan l-aggravju jolqot proprju apprezzament ta' fatt li johrog mill-provi li ghamlet l-ewwel qorti. Issa in materja ta' apprezzament tal-provi huwa principju pacifikament stabbilit illi l-Qorti ta' l-Appell ma tindahalx, hlief f'kazijiet eccezzjonali, u ghal motivi gravi, fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-ewwel qorti. (Vol. XXVI p.I p.642; Vol. XXXVII p.I p.56).

Dan premess din il-Qorti tosserva li l-ewwel qorti ghamlet ezami dettaljat kemm tal-provi prodotti kif ukoll tal-principji legali in materja u, wara li hadet konjizzjoni tal-provi processwali, din il-Qorti hija tal-fehma li l-konkluzzjonijiet raggunti mill-ewwel qorti kienu korretti. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Dwar it-tielet aggravju.

Il-konvenuta appellanti qed tissottometti finalment li anke jekk id-decizjoni ta' l-ewwel qorti tigi konfermata l-atturi setghu jinghataw biss dritt ta' passagg bir-rigel, bhima jew karettun kif jipprovdi l-Artikolu 448 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 447 jipprovdi li "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-<u>moghdija mehtiega,</u> bi hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija." Dan id-dritt, skond l-Arftikolu 448, huwa wkoll moghti lill-sid fond "*Jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, tpartit, jew qasma*" fliema kaz il-moghdija "*bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettun"* ghandha tinghata "*minghajr l-ebda indennizz."*

Is-sentenza appellata tiddisponi li l-moghdija li ghandha tinghata lill-atturi ghandha tkun bl-ingenji u bil-vetturi. Dana, skond l-appellanti, jmur kontra l-kelma tal-ligi billi l-Artikolu 448 jitkellem biss dwar moghtdija bir-rigel, bil-

bhima jew bil-karrettun. Jigi pero` osservat, kif puntwalizzat mill-ewwel qorti, li l-moghdija ezistenti u li kienet tintuza mill-bidwi li jokkupa l-art qabel l-atturi, kienet ghall-uzu tal-vetturi u dana sew minhabba l-ezigenzi tal-hajja moderna kif ukoll minhabba l-ammont ta’ art li tinhadem. Il-Qorti tosserva li l-artikolu in kwistjoni ilu hemm minn meta giet promulgata l-Ordinanza VII ta’ l-1868 u cioe` meta vetturi u ingenji tar-raba’ ma kienux ghadhom jezistu. Huwa d-dmir tal-Qorti li tapplika l-ligi skond l-ezigenzi tal-hajja li tkun tezisti fiz-zmienijiet meta l-ligi tigi applikata u ghalhekk l-ewwel qorti kienet korretta meta akkordat dan id-dritt bil-vetturi u l-ingenji mhux biss minhabba l-fatt li l-passagg dejjem kien jintuza bil-vetturi imma wkoll ghax kif jghid il-Baudry “il proprietario ritrajja dal suo fondo tutta l’utilita` che questo fondo comporta e che possa coltivarlo come se non fosse interchiuso” (Dei Beni. 1046) F’dan is-sens hija ukoll id-dottrina taljana (Borsari – Commentario Codice Civili art. 593 – 1203 u Digesto Italiano, Passaggio (diritto di) 23).

Jigi rilevat ukoll, kif sewwa osservaw l-atturi appellati, li l-passagg ezercitat mill-appellanti fuq il-proprjeta` taghhom huwa bl-ingenji, “*Illi ghalhekk ma jistax wiehed ma jirrimarkax l-assurdita` tal-pretensjoni tal-konvenuta meta qed tippretendi li l-access ta’ l-atturi jkun limitat ghal wiehed bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettun u mhux bl-ingenji u bil-vetturi, meta l-istess konvenuta tezercita l-access taghha minn fuq l-atturi bl-ingenji u bil-vetturi*.” Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuta qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez kontra l-konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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