MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 151/1990/1

1. Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone,

2. Marcelle armla minn Joseph Bonnici Mallia, Charmaine mart il-Professur Dr David Attard, Louisette mart John Sant Manduca, Tabib Dr. John Bonnici Mallia, Victoria mart Louis Camilleri, Paul Bonnici Mallia, u Anna mart Maurice Meli Bugeja, u b'digriet ta' din il-Qorti datat l-1 ta' Dicembru 2000, il-Qortni ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju minn isem il-mejta Marcelle Bonnici Mallia fl-ismijiet ta' Charmaine mart il-Prof. David Attard, Louisette mart John Sant Manduca, Dr. John Bonnici Mallia, Victoria mart Louis Camilleri, Paul Bonnici Mallia, u Anna mart Maurice Meli Bugeja.

-vs-

Joseph Lautier bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta kummercjali J. Lautier Company Ltd.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fl-14 ta' Frar, 1990 li permezz tieghu l-attur ippremetta:

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar datat 5 ta' Jannar, 1988, is-socjeta attrici akkwistat minghand il-konvenuti Marcelle armla minn Joseph Bonnici Mallia, Charmaine mart il-Professur Dr David Attard, Louisette mart John Sant Manduca, Tabib Dr John Bonnici Mallia, Victoria mart Louis Camilleri, Paul Bonnici Mallia u Anna mart Maurice Meli Bugeja, porzjoni diviza ta' art fl-Imsida, delineata bl-ahmar fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt formanti parti mill-art imsejha tad-Dilja fil-kontrada tax-Xmiexi tal-kejl superficjali ta' cirka erba mija sitta u tletin metri kwadri (435m2) inklus f'dan il-kejl l-area stradali li sejra tittiehed sabiex tinfetah is-service road u tikkonfina l-istess art mix-xlokk ma Regional Road, mill-Majjistral mal-plot numri 29 u 30 u 31 proprieta ta' Joseph Lautier u minn Nofsinhar ma beni tal-istess konvenuti vendituri libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha (Dok A).

Illi fost kondizzjonijiet ohra, il-kondizzjoni numru erba (4) tal-istess kuntratt tistipula illi s-socjeta' attrici kompratrici ghandha d-dritt ta' access bit-truck u ingenji tal-bini mill-art tal-vendituri odjerni konvenuti, u dan sakemm tinfetah is-service road li trid tghaddi fuq l-istess art, tal-vendituri.

Illi l-istess vendituri odjerni konvenuti, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani datat 14 ta' Novembru, 1989, bieghu lil konvenuti l-ohra Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone porzjoni diviza ta' art ta' kejl superficjali cirka sittin metru kwadru (60m2) formanti parti mill-art tax-Xmiexi sive tad-Dielja limiti tal-Imsida, liema art tmiss mix-Xlokk ma Regional Road, mill-majjistral ma beni

ta’ Joseph Lautier u mill-lbic ma beni tal-istess konvenuti (Dok B).

Illi fl-istess kuntratt giet inkluza klawsola li tghid illi l-istess konvenuti ahwa Tabone qed jixtru l-istess art minghand il-konvenuti l-ohra bhala kompletament libera minn xi dritt jew pretensjoni ta’ terzi fuqha specjalment dritt ta’ passagg u/jew access.

Illi l-porzjon ta’ art akkwistata mill-konvenuti ahwa Tabone hija ntiza bhala ‘service road’ flimkien ma parti mill-art akkwistata mis-socjeta’ attrici, u sakemm issir l-istess service road, dina ghandha sservi ta’ access ghas-socjeta attrici.

Illi ghalkemm gie hekk stipulat fil-kuntratt datat 5 ta’ Jannar 1988, mas-socjeta attrici, il-konvenuti ahwa Tabone akkwistaw l-istess art minghand il-konvenuti l-ohra bhala libera mill-kull dritt ta’ passagg u/jew access tas-socjeta attrici.

Illi l-konvenuti ahwa Tabone ricentement impedew l-access da parti tas-socjeta attrici minn fuq l-istess art billi haffru hofra kbira fiha u inoltre bnew hajt sabiex jiddividu il-proprjeta rispettivi tal-kontendenti u b’hekk jaghlqu kwalunkwe passagg u/jew access da parti tas-socjeta attrici fuq l-art tal-konvenuti ahwa Tabone.

Illi in vista tal-kuntratt ta’ akkwist tas-socjeta attrici datat 5 ta’ Jannar, 1988, l-konvenuti ahwa ma setghux jixtru b’dik il-kondizzjoni minghand il-vendituri l-konvenuti l-ohra u l-istess vendituri konvenuti ma setghux ibieghu lil konvenuti l-ohra ahwa Tabone, dik il-porzjon ta’ art skond il-kuntratt datat 14 ta’ Novembru 1989.

Illi ghalhekk l-istess kondizzjoni hija nulla invalida u bla effett ghal finijiet kollha tal-ligi, u l-agir tal-konvenuti ahwa Tabone fil-konfront tas-socjeta’ attrici huwa illegali u bla ebda fondament sia legali u sia fattwali.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-kondizzjoni li tispecifika l-art bhala 'libera minn xi dritt jew xi pretensjoni ta' terzi fuqha, specjalment dritt ta' passagg u/jew access pattwita bejn il-konvenuti kollha fil-kuntratt datat 14 ta' Novembru, 1988 fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani hija nulla, invalida u bla effett ghal finijiet kollha tal-ligi u dana in vista tal-kuntratt tas-socjeta attrici datat 5 ta' Jannar 1988 fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar.

2. Tiddikjara illi s-socjeta attrici ghandha d-dritt ta access bit-truck u ngenji tal-bini mill-art tal-konvenuti ahwa Tabone, liema art giet minnhom akkwistata bil-kuntratt datat 14 ta' Novembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani, u dan sakemm tinfetah is-service Road , li trid tghaddi fuq din l-istess art, liema dritt gie lilha moghti mill-konvenuti kollha eskluz l-ahwa Tabone bil-kuntratt datat 4 ta' Jannar, 1988.

3. Tiddikjara illi l-konvenuti Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone hafru hofra u tellghu hajt sabiex illegalment u minghajr ebda dritt jimpedixxu il-passagg u/jew access tas-socjeta attrici minn fuq l-art minnhom akkwistata minghand il-konvenuti l-ohra bl-istess kuntratt.

4. Tikkundanna lill-konvenuti Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu dak kollu li hu necessarju sabiex jilliberaw l-passagg u/jew access da parti tas-socjeta attrici minn fuq l-art taghhom, inkluz li jiddemolixxu il-hajt mibni minnhom biex jimlew u jillivellaw il-hofra minnhom ukoll maghmula, taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

5. Tawtorizza lis-socjeta attrici sabiex fin-nuqqas tal-istess konvenuti ahwa Tabon jaghmlu dawk ix-xogholijiet hekk necessarji a spejjes tal-istess konvenuti

ahwa Tabone taht is-supervizjoni tal-istess perit nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti millum ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fil-21 ta' Dicembru, 1990 li permezz taghha l-konvenuti Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone eccepixxew:

1. In linea preliminari, l-eccipjenti mhumiex il-legittimi kontraditturi tal-attur nomine stante li s-socjeta' attrici ma kenitx parti mill-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1989 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani u allura dak li kien patwit bejn il-kontraenti kien "res inter alios acta"; ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Fil-meritu, l-ewwel talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1989 fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani huwa validu fil-klawsoli kollha tieghu.

3. It-tieni talba attrici ghandha tigi respinta stante li s-socjeta' attrici ma ghandhiex dritt ta' access fuq l-art tal-eccipjenti.

4. It-tielet talba attrici hija wkoll infondata stante lil-eccipjenti kellhom kull dritt jizviluppaw l-art li xtraw skond it-termini tal-kuntratt.

5. Kunsegwentement ir-raba' u l-hames talbiet ghandhom jigu michuda ghaliex ma ghandhomx ikunu ikkundannati jaghmlu ebda xogholijiet fl-art taghhom biex jinghata access lil min m'ghandux dritt ghalih.

6. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fil-21 ta' Frar, 1992 li permezz taghha Marcelle Bonnici Mallia, Charmaine mart il-Professur Dr David Attard, Louisette mart John Sant Manduca, Tabib Dr. John Bonnici Mallia, Victoria mart Louis Camilleri, Paul Bonnici Mallia, u Anna mart Maurice Meli Bugeja eccepixxew;

Illi d-deskrizjoni li saret fil-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani saret wara hafna opposizjoni da parti ta Marcelle Bonnici Mallia u wara hafna insistenzi u minacci da parti tan-Nutar li ppublika l-att u wara agir dolus tal-konvenut Gino Tabone. Salvi eccezjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti fuq imsemmija mahlufa.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Ottubru 2004 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Il-fatti li taw lok ghall-kawza kienu dawn; l-atturi akkwistaw l-art in kwistjoni minghand il-konvenuti Bonnici Mallia permezz ta' kuntratt in atti Dottor Pierre Cassar fil-5 ta' Jannar 1988. F'dan il-kuntratt fost affarijiet ohra, gie pattwit (Fol 8) hekk;

Ix-xerrej nomine ghandu d-dritt ta' access bit-truck u ingenji tal-bini mill-art tal-venditrici proprio et nomine u dan sakemm tinfetah is-service road li trid tghaddi fuq l-istess art.

Sussegwentement u ezattament fl-14 ta' Novembru 1989 l-istess konvenuti Bonnici Mallia bieghu l-art adjacenti libera u franka minghajr ma saret ebda riferenza ghad-dritt tal-access fuq imsemmi. Il-konvenuti Tabone li xtraw l-art bnew il-hajt li jaqsam il-proprjeta' u ghalhekk dan l-access gie maghluq. Fuq il-fatti ma hemm ebda kontestazzjoni u dan jidher car min-noti ta' eccezzjonijiet. Infatti fil-waqt li l-

konvenuti Tabone qed jghidu illi huma kellhom kull dritt jizviluppaw l-art li xtraw kif riedu, il-konvenuti Bonnici Mallia u senjatament il-konvenuta

Marcelle Bonnici Mallia, illum mejta, u li dehret fuq il-kuntratt f'isimha u f'isem uliedha, ilkoll konvenuti, allegat illi hija giet sforzata tbiegh l-art libera u franka *nonostante* li kienet insistiet illi riedet tinkludi fuq il-kuntratt illi l-atturi kellhom id-dritt ta' passagg imsemmi. Infatti l-eccezzjonijiet stess tal-konvenuti Bonnici Mallia huma wkoll f'dan is-sens.

Li ried jigi deciz ghalhekk hu punt purament legali u cioe' jekk l-atturi baqghalhomx id-dritt ta' passagg wara l-bejgh tal-proprjeta' adjacenti permezz tal-kuntratt tal-1989 u wiehed jiskanta kif din il-kawza ttawlet daqshekk, ghalkemm wiehed ghandu jghid li kellhom isiru xi legittimazzjonijiet tal-atti.

L-atturi qed jitolbu l-ewwel nett dikjarazzjoni li l-vendita' tal-proprjeta' adjacenti bhala libera u franka hija nulla. Il-konvenuti Tabone, da parti taghhom qed jeccepixxi preliminarjament illi l-kuntratt tal-1989 kien *res inter alios acta* ghall-atturi u ghalhekk l-istess konvenuti m'humiex legittimi kontraditturi. Din il-Qorti, fil-waqt li taqbel illi l-atturi ma kienux parti fil-kuntratt ma tistax taqbel li l-ahwa Tabone m'humiex il-legittimi kontraditturi fil-kawza ghaliex l-atturi qed jitolbu wkoll dikjarazzjonijiet fir-rigward taghhom dwar id-dritt ta' passagg u t-twaqqigh tal-bini li sar li jimpedixxi dan l-istess dritt.

Il-Qorti pero' ma tistax tifhem kif l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-kwalsola in kwistjoni hija nulla *per se* ghaliex ma hemm ebda raguni legali ghala ghandha tigi dikjarata hekk. L-atturi jinteressahom mhux jekk il-klawsola hijiex nulla jew le izda jekk taghmilx stat fil-konfront taghhom u allura l-punt hu biss jekk ghandhomx is-servitu' in kwistjoni jew le. Infatti jidher li anke l-istess atturi jikkoncedu dan fin-nota ta' l-osservazzjonijiet

taghhom. Illi ghalhekk essenzjalment din hija azzjoni konfessorja biex jigi dikjarat li l-atturi ghandhom servitu' fuq l-art adjacenti. Din l-azzjoni tmiss lis-sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bhala l-persuna li

ghandha interess legittimu li timpunja l-esistenza tas-servitu' pretiza (Ara s-sentenza Zammit vs Borg deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Marzu 1958). Ghalhekk strettament il-konvenuti Bonnici Mallia setghu ma gewx citati, ghalkemm huma stess ma eccepew xejn fir-rigward.

L-Artikolu 454 tal-Kap 16 jistabilixxi illi sid jista' johloq servitu' sakemm dan ma jkunx kontra l-ordni pubbliku u wiehed mill-metodi biex jinholoq servitu' huwa appuntu permezz ta' att pubbliku. Ghalhekk ma hemm ebda kwistjoni illi permezz tal-kuntratt tal-5 ta' Jannar 1988 l-atturi akkwistaw id-dritt ta' passagg imsemmi bil-kondizzjonijiet imsemmija. Il-kuntratt gie debitament insinwat u allura gie vinkolanti ghal terzi ukoll (Artikolu 458). Il-bejjiegh f'dak il-kuntratt ma setax allura jbiegh il-proprjeta' adjacenti minghajr l-oneru ta' dan id-dritt ghax l-art in kwistjoni kienet soggetta ghal din is-servitu' u allura setghet biss tinbiegh soggetta ghal dan id-dritt. Mill-att tal-konvenuti Tabone allura ma hemm ebda skuza li ma kienux jafu b'din il-kondizzjoni ghaliex l-att kien insinwat. Certament li kif qalu l-atturi fin-nota taghhom il-fatt li l-art giet trasferita ma jfissirx li s-servitu' giet estinta.

Fir-rigward tal-hajt, il-konvenuti Tabone, ammettew li huma bnewh (Fol 81). Fir-rigward tal-provi l-ohra, u cioe' dwar dak li gara fil-waqt li kien qed jigi pubblikat il-kuntratt, dan ma ghandu ebda rilevanza legali ghall-kaz.

Fil-kors tal-kawza xehdu xi periti fir-rigward tal-fatt li parti mill-art taghmel parti mill-progett ta' Tal-Qroqq izda l-Qorti ma ghandhiex bizzejjed informazzjoni dwar dan. Naturalment jekk hemm xi parti li giet affetwata dak li ser tordna l-Qorti ma jsirx fil-parti li hija affettwata.

Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti hlief fir-rigward tal-ewwel talba u;

1. Tichad l-ewwel talba kif proposta, b'dan pero' li l-kondizzjoni msemmija ma taghmilx stat fil-konfront tal-atturi;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt ta' access bit-*truck* u ngenji tal-bini mill-passag in kwistjoni sakemm isir is-*service road*;

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-konvenuti Tabone tellghu hajt u haffru hofra biex jimpedixxu dan l-access;

4. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-istess konvenuti ahwa Tabone biex fi zmien xahar jilliberaw il-passagg u/jew access in kwistjoni billi jwaqqghu l-hajt mibni minnhom u jillivellaw il-hofra maghmula minnhom taht is-supervizjoni tal-perit Albert Borg Costanzi;

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan a spejjes tal-istess konvenuti Tabone taht is-supervizjoni tal-istess perit.

L-ispejjes jithallsu kwantu ghal kwint (1/5) mill-atturi u erbgha minn hamsa (4/5) mill-konvenuti Tabone izda l-konvenuti Bonnici Mallia ghandhom ihallsu l-ispejjes taghhom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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