MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-25 ta' Frar, 2005

Appell Civili Numru. 85/1998/1

Martin Fenech

v.

Emmanuel Gatt

Il-Qorti:

I PRELIMINARI

1. Permezz ta' att ta' citazzjoni prezentat fis-16 ta' Jannar 1998, quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Martin Fenech ("l-attur"/"l-appellat") wara li spjega li l-konvenut ghandu

Petrol Station li jgawdi servitu` ta' dritt ta' uzu ta' spazju ta' l-attur quddiem il-garage tieghu, fi Triq il-Gdida, Hal Luqa, u wara li l-istess attur spjega li fis-Sajf tal-1997, il-konvenut ghamel fuq dan l-ispazju pompa ta' l-arja u pompa ta' l-ilma u b'hekk aggrava l-istess servitu` u immolesta lill-attur fil-pussess tal-fond tieghu, l-istess attur talab lil dik il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa dik il-Qorti, il-konvenut inehhi l-oggetti msemmija minn fuq il-proprjeta ta' l-attur, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur sabiex, a spejjez tal-konvenut, inehhi huwa stess dawn l-oggetti. Talab ukoll li din il-Qorti tordna li l-attur jinzamm fil-pussess u fit-tgawdija ta' hwejgu, kif kien l-istat ta' fatt qabel ma l-konvenut immolesta lill-attur fil-pussess tieghu – bl-ispejjez.

2. Fis-16 ta' Ottubru 1998, Emmanuel Gatt ("il-konvenut"/ "l-appellant") ikkontesta din il-kawza b'dawn iz-zewg eccezzjonijiet:
"1. Ai fini tal-kuntratt ta' bejgh tat-2 ta' Mejju, 1998, fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, l-eccipjent sar proprjetarju tas-Service Station in kwistjoni, adjacenti ghall-garaxx ta' l-attur u bl-istess kuntratt, akkwista favurih id-dritt ta' uzu ta' l-ispazju li hemm quddiem l-istess garaxx, ghal skopijiet ta' Service Station;

2. Illi, effettivament, l-installazzjonijiet ta' pompa ta' l-arja u ta' l-ilma f'dan l-imsemmi spazju ghandhom jigu interpretati fl-istess sfond u cioe` bhala parti indivizibbli mill-uzu tas-Service Station u mhux bhala aggravament tas-servitu` in kwistjoni jew molestja fil-pacifiku pussess ta' l-attur."

3. Il-konvenut ipprevalixxa ruhu mid-dritt tieghu ai termini ta' l-Artikolu 396 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u pprezenta kontro-talba li biha wara li spjega li Martin Fenech abbuzivament u minghajr ebda dritt qed jipparkja l-karozza tieghu fl-ispazju quddiem il-garage tieghu b'mod li qed jippregudika d-dritt ta' uzu li ghandu Emmanuel Gatt a favur tieghu, talab lill-ewwel Qorti li:

"(i) tiddikjara jekk hemm bzonn li l-attur ghandu l-uzu ta' l-ispazju ezistenti quddiem il-garaxx adjacenti, proprjeta` tal-konvenut;

(ii) tordna lill-konvenut li fi zmien qasir u perentorju, li tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jiddesisti milli jimmolesta l-uzu ta' l-attur ta' l-ispazju provdut u dan billi jnehhi l-karozza tieghu u ma jaghmilx aktar uzu mill-istess spazju u b'hekk jirrientegra lill-attur fil-pacifiku ta' l-istess spazju li tieghu ghandu d-dritt ta' uzu bl-ispejjez."

4. L-attur ikkontesta din il-kontro-talba tal-konvenut permezz ta' Nota ta' Eccezzjonijiet ipprezentata minnu fil-5 ta' Novembru, 1998. Biha, l-attur, inter alia, ikkontesta l-pretensjoni tal-konvenut li huwa ghandu l-uzu esklusiv ta' l-ispazju ezistenti quddiem il-garage ta' proprjeta ta' l-attur fl-arja tal-petrol station in kwistjoni. Dan billi kien jirrizulta car mill-kuntratt, li kien jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom, illi "is-service station … ikollha d-dritt li tuza l-ispazju li hemm quddiem il-garage ezistenti – cioe` kif qed isir illum". Ghalhekk il-kontendenti kellhom id-dritt li jaghmlu uzu normali mill-istess spazju, skond kif kien jigri fiz-zmien ta' meta sar il-kuntratt, cioe` fis-sena 1972. L-attur eccepixxa wkoll illi, ghalhekk, anke t-tieni talba tal-konvenut ghandha tigi michuda u ghandu jigi stabbilit illi l-attur ghandu dritt jaghmel uzu ragjonevoli mill-istess spazju ghaliex b'hekk mhux qed ifixkel l-uzu normali li ghandu dritt jaghmel il-konvenut mill-istess spazju skond il-kuntratt fuq riferit.

5. L-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili, wara li semghet ix-xhieda kollha li ipproducewla l-partijiet, kif ukoll wara li qieset is-sottomissjonijiet li sarulha mid-difensuri taghhom, ippronzunjat is-sentenza taghha fit-2 ta' Marzu 2001, li biha iddecidiet hekk:-
"tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tichad ukoll il-kontro-talba tieghu u filwaqt li tilqa' t-talbiet attrici tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien xahar mil-lum jnehhi l-pompi ta' l-ilma u ta' l-arja li huwa pogga fil-proprjeta` ta' l-attur kif ukoll inehhi kull komunikazzjoni li saret ghall-istess pompi u li ghaddejja minn taht il-passagg proprjeta` ta' l-attur u li

jinsab quddiem il-garage tieghu. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel l-istess xogholijiet taht is-sorveljanza tal-Perit David Pace li qed jigi mahtur ghal dan il-ghan a spejjez tal-konvenut.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenut."

6. Ghall-kompletezza, kopja shiha ta' din is-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti qeghda tigi annessa bhala appendici ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha u dan ghaliex l-istess sentenza tirriproduci testwalment l-attijiet imsemmija fl-ewwel erba' paragrafi ta' din is-sentenza, kif ukoll ghaliex l-istess sentenza tikkontjeni l-osservazzjonijiet kollha li ghamlet l-ewwel Qorti u l-motivazzjoni li wasslitha tikkonkludi biex tilqa' t-talbiet ta' l-attur u tichad l-eccezzjonijiet u l-kontro-talba tal-konvenut.

<u>II L-APPELL</u>

7. Il-konvenut hassu aggravat minn din is-sentenza u interpona appell minnha, b'rikors ta' appell,ipprezentat quddiem din il-Qorti fil-21 ta' Marzu, 2001. F'dan ir-rikors l-appellant spjega dettaljatament f'hiex kienu jikkonsistu l-aggravji tieghu u talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-2 ta' Marzu 2001, u tillibera lill-konvenut mit-talbiet hemm dedotti u tordna li l-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mill-attur nomine.

8. Fit-30 ta' Marzu 2001, l-attur ipprezenta risposta ghar-rikors ta' appell imsemmi li bih preliminarjament gibed l-attenzjoni tal-Qorti li r-rikors ta' l-appell ma kien fih l-ebda talba ghar-revoka jew ir-riforma tad-decizjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti inkwantu tali decizjoni tolqot il-kontro-talba. Fl-istess risposta, l-appellat sostna li l-interpretazzjoni li tat l-ewwel Onorabbli Qorti ghall-kuntratt in kwistjoni kienet korretta u li s-sentenza appellata kienet ekwa u gusta u timmerita li tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant. Ghalhekk huwa talab li l-appell odjern jigi michud.

9. B'rikors prezentat fit-23 ta' April 2001, l-appellant talab li ssir korrezzjoni fit-talba kontenuta fir-rikors ta' l-appell

tieghu, u dan sostanzjalment billi talab li jizdiedu kliem fis-sens li din il-Qorti joghgobha tikkonferma l-kontro-talbiet. L-appellat oppona din it-talba, izda din il-Qorti, b'decizjoni li nghatat fit-13 ta' Lulju 2001, laqghet it-talba kontenuta fir-rikors imsemmi tat-23 ta' April 2001, u ghalhekk awtorizzat li ssir il-korrezzjoni mitluba mill-appellant.

III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

10. Jirrizulta li l-ispazju quddiem il-garage ta' l-appellat huwa adjacenti ghal spazju iehor uzat mill-appellant bhala petrol station. Irrizulta li dan il-petrol station igawdi servitu` fuq l-ispazju imsemmi proprjeta` ta' l-appellat, liema servitu` twieldet bil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-4 ta' Settembru 1972, fl-atti tan-Nutar George Gatt. F'dan il-kuntratt jinghad hekk:
"Illi l-partijiet jaqblu li s-service station sakemm jibqghu jezistu l-pompi tal-petrol li hemm illum, ikollu d-dritt li tuza l-ispazju li hemm quddiem il-garage adjacenti cioe` kif qieghed isir illum. Illi fil-kaz li l-pompli ghal xi raguni jew ohra jitnehhew il-proprjetarji tas-service station ikollu zmien tlett snin sabiex ipoggi ohrajn minflokhom; u fil-kaz li dan ma jsirx fiz-zmien fuq imsemmi, dan id-dritt ta' l-uzu jispiccalu u din l-istess art issir libera minn dan l-obbligu b'mod li sidha jkun jista' jaghmel li jrid biha sakemm jibqa' dan id-dritt ghall-uzu l-proprjetarju tas-service station ihallas lill-proprjetarju tal-garage LM3 fis-sena dekorribbli mil-lum." (Ara fol. 23 – 24 tal-process.)

11. Il-kwistjoni kollha li kellha tigi rizolta mill-ewwel Onorabbli Qorti, kif ukoll dik li issa tinsab devoluta lil din il-Qorti, hija precizament x'interpretazzjoni wiehed ghandu jaghti lil din il-klawsola ta' dan il-kuntratt, li huwa pacifiku bejn il-partijiet, ghandha tirregola d-drittijiet u l-obbligi rispettivi taghhom.

12. L-ewwel Onorabbli Qorti osservat li l-kliem ta' din il-klawzola kienu cari u ma kienu jehtiegu ebda interpretazzjoni. Is-sid tas-service station kellu servitu` tad-dritt ta' uzu fuq l-arja quddiem il-garage proprjeta` ta' l-attur. Pero` l-uzu li kellu jibqa' jsir minn dan l-ispazju kien

kwalifikat bil-kliem "kif qieghed isir illum". Ghalhekk dik il-Qorti argumentat li jekk dakinhar tal-kuntratt ta' divizjoni fuq imsemmi, l-arja ta' quddiem il-garage ta' l-attur ma kellha ebda pajpijiet u ma kellha ebda pompi ta' l-ilma ta' l-arja fuqha, allura l-konvenut ma jista' jivvanta ebda dritt ulterjuri fuq din l-arja. L-ewwel Qorti ikkoncediet li dawk il-pompi u l-accessorji taghhom kienu intrinsikament marbuta mas-servizz provdut mis-service station. Madanakollu, dik il-Qorti irriteniet illi dan ma kienx iffisser li l-konvenut seta' jpoggi dawk il-pompi fil-proprjeta` ta' terzi. Seta' facilment pogga dawk il-pompi ta' l-arja u ta' l-ilma f'xi mkien iehor fl-istess service station tieghu minghajr ma jimpingi fuq id-drittijiet proprjetarji ta' l-attur. Ghalhekk dik il-Qorti laqghet it-talbiet attrici.

13. L-appellant jikkritika din id-decizjoni ta' l-ewwel Qorti billi jsostni li dik il-Qorti ghamlet interpretazzjoni zbaljtata tal-klawsola tal-kuntratt in kwistjoni. Huwa qieghed isostni li l-frazi "kif qieghed isir illum", ghandha tinghata interpretazzjoni fis-sens illi l-ispazju ta' quddiem il-garage ta' l-attur kellu jibqa' jintuza bhala service station u mhux ghal skopijiet ohra. L-appellant sostna li fl-ipotezi li kellhom jitnehhew il-pompi tal-petrol biss li l-appellat kien ikollu kull dritt li jwaqqaf is-servitu` u jaghmel uzu kif irid hu minn dak l-ispazju. L-appellant sostna li l-pompi ta' l-arja u ta' l-ilma kienu accessorji tas-service station u intrinsikament kienu marbuta mas-servizz li dan joffri lill-pubbliku. L-appellant enfasizza li ma kienx jaqbel ma' l-osservazzjoni ta' l-ewwel Qorti li l-pompi ta' l-arja u ta' l-ilma setghu gew installati f'arja ohra tas-service station. Evidentement, l-ewwel Qorti naqset li tifhem li, la darba kien hemm dik is-servitu`, l-appellat kellu jittollera l-ezistenza ta' l-imsemmija pompi fl-ispazju in kwistjoni inkluz dak faccata tal-garage ta' l-appellat. L-appellant qieghed jghid li meta nstalla l-pompa ta' l-ilma u ta' l-arja huwa ma mmollestax lill-appellat fil-pacifiku tal-pussess tieghu ta' dan l-ispazju. L-appellant semplicement immodernizza s-service station tieghu skond il-bzonnijiet tal-lum u b'hekk huwa kien u baqa' jaghmel uzu ragjonevoli ta' l-istess spazju.

14. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti dan l-aggravju mhuwiex gustifikat. L-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili jiddisponi li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, huwa car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni. L-uzu li kellu jsir mill-ispazju in kwistjoni ta' l-appellat kien kwalifikat bil-kliem “kif qieghed isir illum”. Irrizulta li dakinhar li sar il-kuntratt la kien hemm pajpijiet ghaddejjin minn taht dan l-ispazju u lanqas ma kien hemm imwahhlin ebda pompi ta' l-ilma jew ta' l-arja fuq l-istess spazju. Irrizulta li dawn l-attrezzi gew mizjuda mill-appellant, kontra l-volonta` ta' l-appellat, fiz-zmien indikat mill-appellat fl-att tac-citazzjoni. Din il-Qorti bhall-ewwel Onorabbli Qorti taqbel li dawn l-attrezzi huma intrinsikament marbuta mas-servizz tas-service station. Madanakollu, dan il-fattur ma kien jaghti l-ebda dritt lill-konvenut li jista' jpoggi dawn l-attrezzi fuq l-ispazju proprjeta` ta' l-appellat, ghaliex meta ghamel hekk huwa kien qieghed jaghmel uzu mid-dritt li kellu oltre l-limiti koncessi lilu, billi kien qieghed jiggrava s-servitu`, haga li m'hijiex permessa mil-ligi. Kif sewwa qalet l-ewwel Qorti, dawn l-attrezzi seta' facilment ipoggihom xi mkien iehor fis-service station tieghu minghajr ma jimpingi fuq id-drittijiet ta' proprjeta` li l-appellat ghandu fuq l-ispazju in kwistjoni. Konsegwentment, din il-Qorti jidhrilha li l-kliem fil-kuntratt “kif qieghed isir illum” ma ghandhomx jigu interpretati kif qed jipprova jinterpretahom l-appellant, ghaliex dawn il-kliem huwa inekwivoci u cari bizzejjed, u l-ewwel Qorti jidher li tat interpretazzjoni korretta u ragjonevoli ta' l-istess kliem. Isegwi li meta l-appellant pogga dawn l-attrezzi fuq l-ispazju in kwistjoni ta' l-appellat huwa aggrava s-servitu` in kwistjoni u b'hekk immolesta lill-attur fil-pussess ta' hwejgu.

15. L-appellant spjega li huwa hassu aggravat ukoll bil-fatt li l-kontro-talba tieghu giet michuda mill-ewwel Qorti principlament ghax din sostniet li ma ngabet l-ebda prova li l-attur kien qieghed jimmolesta lill-konvenut fl-uzu ta' l-imsemmi passagg kif preskritt fil-kuntratt in kwistjoni permezz ta' l-ipparkeggjar tal-vettura tieghu fuq din l-arja. L-appellant jispjega dan l-aggravju tieghu testwalment hekk:

“L-appellant jichad ghal kollox din l-osservazzjoni. Fl-affidavit tieghu, l-appellant esebixxa ritratti mmarkati bhala dokumenti EC3, EC4 u EC5 fejn jidher car fejn qed jipparkja l-vettura tieghu.

Jekk l-appellat huwa l-proprjetarju tal-garaxx ma jistax jipparkja l-vettura tieghu fil-garaxx tieghu stess. Le! Jipparkja mal-pompa meta l-uzu ta’ l-ispazju fl-arja in kwistjoni hija car u mhux kontestat – uzu ta’ service station.

Izda ghal darb’ohra dina l-Onorabbli Qorti tal-Prim’Istanza ghalkemm cahdet il-kontro-talbiet osservat illi ma tixtieqx tinftiehem hazin – “id-dritt moghti lill-konvenut jipprekludi lill-attur milli b’xi mod l-appellat “milli b’xi mod, anki permezz tal-parking tal-vettura “tieghu” jimmolesta l-uzu generali tal-passagg quddiem il-garaxx. Wiehed ghandu jifhem li l-klawsola fil-kuntratt ta’ divizjoni tal-1972 kienet marbuta mal-fatt li adjacenti ghall-garaxx ta’ l-attur kien hemm service station fejn huwa mehtieg l-passagg libertu ta’ vetturi u ghal ebda raguni ohra ghalhekk jekk l-attur jostakola tali passagg b’xi mod jew iehor ikun qed jikser l-obbligazzjonijiet assunti favur il-konvenut.

Fuq dan il-punt, li hija r-raguni vera ghalfejn saret din il-kawza (ghax l-appellat jinsisti li jipparkja l-vettura f’dan il-post) mhux kontestat li l-appellat m’ghandux dritt li jipparkja l-vettura tieghu. Il-fattur kontestat huwa li ghalfejn ghandu jipparkja f’dan l-ispazju meta l-kuntratt stess jispecifika li ma jistax jaghmeluzu mill-ispazju kif irid hu. Jipparkja fil-garaxx, proprjeta` tieghu. Minhabba l-ezistenza tas-servitu` in kwistjoni, l-appellant ma jistax jaghmel uzu assolut u cioe` mhux kif irid hu, izda uzu limitat u assoggettat ghal servitu` ta’ service station, li bhala kuncett legali hija ikkreata favur persuna fuq proprjeta` ta’ terz.”

16. Fl-affidavit tieghu l-appellant kien stqarr li l-appellat kien jipparkja l-vettura tieghu fl-ispazju li suppost jintuza bhala petrol station. Huwa qal li din is-sitwazzjoni tigri kuljum u esebixxa ritratti Dokument EC3, EC4 u EC5 li

jinsabu a fol. 102 tal-process. Evidentement, l-appellant qieghed jippretendi li huwa ghandu d-dritt li jgawdi uzu esklussiv ta' dan l-ispazju in kwistjoni quddiem il-garage ta' l-appellat. Din il-Qorti ma tahsibx li hemm xi kontestazzjoni bejn il-partijiet li l-appellat verament jipparkja l-vettura tieghu fuq dan l-ispazju. Infatti, fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu a fol. 28 tal-process l-appellat jghid hekk:

"Illi minn imkien mill-kuntratti riferiti ma jirrizulta illi l-konvenut ghandu l-uzu eskluziv ta' l-ispazju ezistenti quddiem il-garage ta' proprjeta` ta' l-esponent, fl-area tal-petrol station in kwistjoni, kif qed jippretendi l-istess konvenut.

"Anzi mill-kuntratt tal-4 ta' Settembru 1972, riferit fil-premessi tac-citazzjoni originali, jirrizulta car illi *"is-Service Station …. Ikollha d-dritt li tuza l-ispazju li hemm quddiem il-garage ezistenti – cioe` kif qed isir illum."*

"Fiz-zmien riferit f'dan il-kuntratt, l-ispazju msemmi kien jigi uzat hemm minn min kellu s-Service Station, kif ukoll minn min kellu l-garage. Kwindi l-fatt illi s-Service Station, li mhix qeghda preciz quddiem il-*garage* thallielha d-dritt li taghmel uzu minn dak l-ispazju, ma jfissirx li dan id-dritt sar tant esklusiv illi annulla kompletament id-dritt ta' l-uzu ta' l-imsemmi spazju mill-attwali proprjetarji tieghu.

"Ifisser illi kemm l-attwali proprjetarji tal-garage u l-ispazju ta' quddiemu, kif ukoll il-proprjetarju tas-Service Station, ghandhom jaghmlu uzu normali mill-istess spazju, skond kif kien jigri fiz-zmien meta sar il-kuntratt (1972)."

17. Ma jidhirx illi l-appellant ressaq xi prova li tikkontradixxi dak li qal taht gurament l-appellat. Isegwi illi l-interpretazzjoni li tat din il-Qorti kif ukoll l-ewwel Onorabbli Qorti tal-klawsola imsemmija tal-kuntratt in kwistjoni ghandha wkoll tirregola din il-kwistjoni bejn il-partijiet. Dan ifisser li l-appellant mhuwiex korrett meta huwa jippretendi li ghandu l-uzu eskluziv ta' dan l-ispazju in kwistjoni quddiem il-garage ta' l-appellat, ghax li kieku kien hekk kieku l-appellat lanqas biss jista' juza dan il-garage ghaliex huwa evidenti li biex jidhlu l-karozzi li jigu

ipparkjati go dan il-garage bilfors iridu jaghmlu uzu mill-ispazju meritu tal-kawza. Naturalment dan ma jfissirx illi l-appellat ghandu xi dritt jostakola l-passagg liberu ghal service station ta' l-appellant. Huwa risaput illi l-ligi tesigi li l-kuntratti jigu esegwiti bil-bona fidi (ara Artikolu 993 tal-Kodici Civili) u din ir-regola tghodd ghaz-zewg partijiet fil-kawza. Ghalhekk it-twissija li l-ewwel Onorabbli Qorti inkorporat fl-ahhar parti tas-sentenza taghha, din il-Qorti taghmilha taghha, u twiddeb lill-appellat biex josservaha. Konsegwentement din il-Qorti waslet ghall-istess konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Onorabbli Qorti, u cioe` li m'hemmx lok li l-kontro-talba ta' l-appellant tigi milqugha.

18. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fit-2 ta' Marzu 2001, b'dana li t-terminu ta' xahar li dik il-Qorti prefiggiet lill-konvenut biex inehhi l-pompi ta' l-ilma u ta' l-arja li huwa pogga fil-proprjeta` ta' l-attur kif ukoll li jnehhi kull komunikazzjoni li saret ghall-istess pompi u li hija ghaddejja minn taht l-imsemmi spazju ta' l-attur u li jinsab quddiem il-garage tieghu, ghandu jibda jiddekorri mill-odjerna sentenza. L-ispejjez kollha, anke ta' din l-istanza, ghandhom jibqghu a karigu tal-konvenut appellant.

Deputat Registratur
Mgc

APPENDICI

Kopja tas-sentenza appellata moghtija mill-Ewwel Qorti fit-2 ta' Marzu 2001, qeghda tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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