MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-18 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 1197/2003

Louis u Margaret konjugi Scicluna
vs
Joseph Sant

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi li biha ppremettew illi:

Peress illi in forza ta’ kuntratt ta’ bejgh maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 31 ta’ Ottubru 1997, l-atturi kienu xtraw u akkwistaw porzjoni art diviza tal-kejl ta’ circa hames mija u tnejn u sittin metri kwadri (562 m.k.) in kontrada “Tas-Salib”, limiti tar-Rabat, Malta accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-Xlokk, hekk kif deskritta fl-istess kuntratt ta’ bejgh fuq riferit.

Peress illi l-konvenut ghamel xogholijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi kienu jgawdu dritt ta’ passagg inkluz xoghol ta’ thaffir b’dana li l-istess trejqa ma baqghetx livell mal-

porzjoni art diviza proprjeta` ta’ l-atturi fuq deskritta izda qieghda hafna aktar ‘l isfel u ghalhekk l-atturi ma ghadhomx jistghu jaccedu ghall-istess porzjoni art minn dina t-trejqa hekk kif ghandhom dritt jaghmlu.

Peress illi b’konsegwenza ta’ dawn ix-xogholijiet l-atturi ma kienux ghadhom jistghu jgawdu l-imsemmi dritt ta’ passagg.

Peress illi l-konvenut ghalkemm gie interpellat anke permezz ta’ ittra ufficjali, huwa baqa’ inadempjenti.

L-atturi talbu lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-porzjoni art diviza, proprjeta` ta’ l-atturi, tal-kejl ta’ circa hames mija u tnejn u sittin metri kwadri (562 m.k.) in kontrada “Tas-Salib”, Limiti tar-Rabat, Malta hekk kif deskritta fil-kuntratt ta’ bejgh relattiv maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 31 ta’ Ottubru 1997, hija accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-Xlokk.

2. Tiddikjara li l-konvenut ghamel xogholijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi jgawdu dritt ta’ passagg b’dana li l-istess trejqa ma baqghetx livell mal-porzjoni izda qieghda hafna aktar l-isfel u ghalhekk l-atturi ma ghadhomx jistghu jaccedu ghall-istess porzjoni art minn dina t-trejqa hekk kif ghandhom dritt jaghmlu.

3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jerga’ jirripristina kollox fl-istat li kien qabel b’dan illi l-atturi jkunu jistghu jergghu jkomplu jgawdu d-drittijiet taghhom ta’ passagg mit-trejqa fuq imsemmija billi jaghmel dawk ix-xogholijiet indikati minn dina l-Qorti b’opera ta’ perit nominat ghal dan l-iskop u dana fi zmien qasir u perentorju determinat minn dina l-Qorti.

4. Tawtorizza lill-atturi sabiex huma l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenut jekk it-terminu msemmi jghaddi inutilment u dana taht is-sorveljanza ta’ perit arkitett fuq imsemmi.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 8 ta' Gunju 2002 u ta' l-ittra ufficjali datata 30 ta' Ottubru 2002 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Sant li eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi ghandhom jiddikjaraw liema huma dawk il-provvedimenti tal-ligi li fuqhom kienu qeghdin isejsu t-talbiet taghhom.

2. Illi l-atturi mhumiex it-titolari ta' dritt reali ta' passagg kif minnhom vantat fic-citazzjoni promotrici; di fatti l-kuntratt pubbliku tat-31 ta' Ottubru, 1997 iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela (anness u mmarkat bhala Dok 'A') li l-atturi jtennu li permezz tieghu nholoq dritt ta' passagg a favur taghhom effettivament ma johloq ebda dritt reali ta' passagg izda semplicement jiddeskrivi l-porzjon art trasferit lill-atturi mill-awtur taghhom bhala 'accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk'.

3. Illi sabiex jinholoq dritt reali ta' passagg l-artikolu 458 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jezigi li dan id-dritt irid jigi kostitwit permezz ta' kuntratt pubbliku, l-artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li ghandu jithallas il-boll kull meta jigi trasferit dritt reali fuq proprjeta` immobbli, inkluz ukoll servitu`, xi haga li ma saritx meta sar it-trasferiment tal-art a favur tal-atturi minghand l-awtur taghhom, u l-artikolu 8 tal-Kap. 56 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li x'ghandu jkun fiha n-nota tal-insinwa meta jigi insinwat att pubbliku u n-nota tal-insinwa tal-kuntratt pubbliku surriferit ma tikkontjeni ebda riferenza ghall-holqien ta' xi servitu` jew dritt ta' passagg.

4. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici in kwantu huma diretti sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex jirripristina t-trejqa in kwistjoni ghall-'istatus quo et ante' sabiex "l-atturi jkunu jistghu jergghu jkomplu jgawdu d-

drittijiet taghhom ta’ passagg” huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-atturi effettivament m’ghandhom ebda dritt reali ta’ passagg.

5. Illi fl-ahjar ipotezi ghall-atturi permezz tal-kuntratt pubbliku tal-31 ta’ Ottubru, 1997 inholqot obbligazzjoni personali favur taghhom fil-konfront tal-awtur taghhom, Emanuele Sant, sabiex dan jippermettilhom access ghall-porzjon art in kwistjoni mix-xlokk ta’ l-istess art (liema access, ghandu jigi rilevat ukoll, l-anqas mhu indikat fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt) liema obbligazzjoni personali l-imsemmi Emanuele Sant naqas milli jghaddiha ossija jimponiha lill-konvenut fil-kuntratt relattiv tat-2 ta’ Ottubru, 1998 in atti Nutar Dottor Anthony Abela (vide Dok ‘B’) illi permezz tieghu l-imsemmi Emanuele Sant ittrasferixxa lill-konvenut diversi porzjonijiet art kontigwi ghal dik trasferita lill-atturi bil-fuq imsemmi kuntratt (Dok ‘A’).

6. Illi oltre dan l-atturi qatt ma ezercitaw pussess tat-trejqa in kwistjoni u ghaldaqstant l-anqas ma setghu jezercitaw fil-konfront tal-konvenut l-azzjonijiet possessorji stabbiliti fl-artikoli 534 u 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li, fi kwalsijasi kaz huma perenti stante li x-xogholijiet ezegwiti mill-konvenut ilhom is-snin illi saru.

7. Illi in oltre t-talbiet attrici kienu infondati wkoll fil-fatt u fid-dritt ghaliex it-trejqa in kwistjoni qatt ma kienet livell mal-porzjon art proprjeta` ta’ l-atturi u bix-xogholijiet tieghu ta’ tqattiegh ta’ blat, u mhux ta’ thaffir, il-konvenut ma bidilx il-livelli kif allegat mill-istess atturi.

8. Illi f’kull kaz l-atturi ghandhom access iehor komodissimu ghall-porzjon art in kwistjoni, liema art hija kontigwa mal-fond ‘Green View’, Triq tas-Salib, Tas-Salib, limiti tar-Rabat, ir-residenza tal-atturi, u liema fond ghandu access dirett ghal fuq it-triq pubblika, oltre illi ghandu wkoll access iehor mill-gemb, u ghalhekk f’kull kaz, anke kieku l-atturi kellhom dritt reali ta’ passagg gravanti l-proprjeta` tal-konvenut (illi certament li mhuwiex il-kaz), il-konvenut kien ikollu d-dritt illi jitlob biex dan id-dritt jispicca, u dan a tenur ta’ l-artikolu 449 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li setghu jkunu permissibbli skond il-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Illi fid-19 ta' April, 2004 l-atturi pprezentaw nota li permezz taghha ddikjaraw li t-talbiet tagghom huma msejsa fuq l-artikolu 474 (1) tal-Kodici Civili li jghid:

"Is-sid tal-fond servjenti ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu' jew li jaghmel li dan l-uzu jukun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kundizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-esercizzju tas-servitu' parti ohra diversa minn dik li fiha s-servitu' kienet giet stabbilita fil-bidu."

Din id-decizjoni tirrigwarda t-tieni u tielet eccezzjoni sollevati mill-konvenut. Il-partijiet ipprezentaw noti dwarhom.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi rrizulta li l-atturi xtraw porzjoni art diviza fil-kuntrada "Tas-Salib", Limiti tar-Rabat, "**accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk".** Izda, peress li l-konvenut ghamel xogholijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi jsostnu li kienu qed igawdu dritt ta' passagg, u b'konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet l-atturi ma jistux igawdu iktar dan l-imsemmi passagg. Ghalhekk, ipprocedew bil-kawza odjerna.

L-atturi sostnew li huma kienu jgawdu minn dritt ta' passagg, hekk kif hemm deskritt fil-kuntratt tal-bejgh datat 31 ta' Ottubru 1997, "accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk". Min-naha l-ohra, il-konvenut, eccepixxa li l-atturi mhumiex titolari ta' dritt reali ta'

passagg, peress li dak li hemm imnizzel fil-kuntratt tal-bejgh huwa semplicement deskrizzjoni, jew obbligazzjoni personali, izda m'hemm l-ebda referenza ghall-holqien ta' xi servitu` jew dritt ta' passagg.

F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li servitu` ta' passagg irid jirrizulta minn kuntratt pubbliku. Fil-fatt, l-Artikolu 469(1) jiddisponi li:

"Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi ikunu jew ma jkunux jidhru, jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi".

Fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Caruana vs Giuseppa Gauci et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell jinghad li skond l-Artikolu 469 (1) tal-Kodici Civili servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru u dawn mhux kontinwi, jidhru jew jidhrux, jistghu isiru biss bis-sahha ta' titolu, izda huma ma jistghux isiru permezz tal-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.

Fis-sentenza fl-ismijiet F**rancis u Calcedonia konjugi Baldacchino et vs George Debono u Salvino Debono noe.** moghtija fis-16 ta' Jannar 2003 mill-Prim Awla Qorti Civili inghad li:
"Hu fil-fatt importanti ghax skond il-ligi, ftehim fuq drittijiet reali, bhal ma huma servitujiet, iridu jirrizultaw minn kuntratt pubbliku. Kull ftehim jehtieg kunsens tal-partijiet biex ikun validu, u dak il-kunsens irid ikun manifestat fil-forma li trid il-ligi; f'dan il-kaz, il-ligi trid li l-kunsens jintwera f'forma solenni u jekk din ma tirrizultax, ma jista' jirrizulta ebda ftehim vinkolanti".

F'dan l-istess kaz, giet ikkwotata decizjoni ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Chetcuti vs Uranus Co. Ltd.** deciza fit-8 ta' Gunju 1999, fejn intqal li:
"indipendentement minn dak li jista' jirrizulta bhala ftehim jew arrangament, fuq kollox jipprevali dak li effettivament jitnizzel fuq l-iskrittura. Dan il-principju ghandu jghodd b'aktar forza meta l-ftehim ikun jirrizulta minn kuntratt

pubbliku u kwalunkwe "arrangamenti" li setghu waslu ghalih il-partijiet dwar access, ma jiswiex bhala servitu` jekk ma jitnizzilx fil-kuntratt".

Fil-kawza **Clive Simpson nomine vs John Saliba et nomine** deciza fit-22 ta' Gunju, 2004 minn din il-Qorti kif presjeduta inghad:
Huwa principju ta' dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut ta' l-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat (ara Frendo vs Caruana, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Jannar 1999). Kwindi, fejn il-kitba hi cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'mohhom il-partijiet (ara "Brincat vs Saliba", deciza mill-Onoarabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 1983). Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta` ta' dak li ta' l-kunsens, pero`, meta l-kunsens jinghata forma solenni ta' att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta` interna tal-kuntraent. Il-prova kuntrarja, biex twaqqa' dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, inekwivoka, u konkludenti – "Grech vs Ciantar", deciza mill-Onorevoli Qorti tal-Kummerc fil-21 ta' Mejju 1979.

Fil-kaz odjern, meta gie dikjarat fil-kuntratt li l-art hija accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xellug, ma jfissirx li gie mahluq servitu`, u dan ukoll meta l-konvenut Joseph Sant ma kienx parti fuq il-kuntratt esebit a fol 11. Dan ifisser li d-dikjarazzjoni unilaterali ta' parti li hi tgawdi minn dritt ta' passagg minn fuq art ta' haddiehor, ma tistax isservi bhala prova ta' l-ezistenza tas-servitu`. Lanqas il-fatt li kien igawdi minn dan id-dritt ta' passagg ma jfisser li akkwista dan id-dritt. Fil-kawza **Vella vs Grech** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' April 1951, intqal b'mod esplicitu li s-servitu` ta' passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta' titolu. Ara wkoll:
Prim' Awla 10/1/1923 **Agius vs Gauci**
Prim' Awla 14/12/1935 **Borg vs Parnis**

Appell 6/2/1950 **Leonardini vs Xuereb**
Appell 13/4/1951 **Vella vs Grech**
Prim’ Awla 6/11/1951 **Grech vs Grech**

Ta’ min ighid, li s-servitu` huwa dritt reali impost b’ Att Pubbliku. U din il-kundizzjoni ta’ servitu` trid issir referenza espressa ghaliha fin-nota ta’ l-insinwa. L-Artikolu tal-ligi 458 u 330 tal-Kap 16 isemmu bhala rekwizit essenzjali l-insinwa ta’ l- att u jsemmu wkoll ir-rekwiziti tan-Nota ta’ Insinwa. Skond l-Artikolu 458:
“It-titolu li bih tigi mnissla servitu` hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu` tigi mnissla b’att inter vivos, din is-servitu` ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku u skond l-Artikolu 330, fuq talba ta’ wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att”.

Kuntrarjament ghal dak sottomess mill-attur fin-nota tieghu l-krejazzjoni ta’ dritt ta’ passagg trid tirrizulta minn att pubbliku u tirrizulta b’mod car bhala tali. Il-fatt li jissemma accessibbli fil-kuntratt tat-trasferiment mhix sufficjenti biex jigi kreat servitu`.

Fil-kaz **Philip Fenech et vs A&R Mercieca Ltd.** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fid-29 ta’ Ottubru 2003 inghad li:
“Is-servitu` huwa dritt reali u jibqa’ jiggrava l-proprjeta’ f’idejn min tghaddi…..Il-fatt li ma saritx referenza fin-nota ta’ insinwa ghal din il-kondizzjoni ma jfissirx li dina spiccat jew li ma gietx validament kostitwita. Nota ta’ insinwa huwa avviz li gie ricevut l-Att, u l-kontenut ghandu jirrizulta mill-Att….”
L-artikolu 330 (2) tal-Kodici Civili jghid:
(2) In-nota ghall-insinwa ta’ l-att ghandu jkun fiha l-ismijiet tal-partijiet kif migjuba f’dak l-att, id-data u x-xorta ta’ l-att, u timija tal-haga li ghaliha l-att jirriferixxiskond id-disposizzjonijiet ta’ l-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att.

Issa fin-nota ta’ l-insinwa relattiva ghal dan il-kaz, a fol 63 tal-process, m’hemm l-ebda menzjoni ta’ xi servitu` mnizzla. Kieku kien hemm id-dritt ta’ passagg, dan jehtieg li jkun imnizzel specifikament bid-dettalji kollha li jistghu

jiddeskrivu d-dritt ta' passagg. In oltre, l-istess jirrizulta mill-kuntratt, (a fol 11) datat 31 ta' Ottubru 1997 il-kliem "accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk" ma tikkostitwix servitu` fuq l-art in kwistjoni. Ghaldaqstant, is-semplici dikjarazzjoni ta' accessibilita` ma taghtix lok ghal dritt reali bhal servitu` u dan peress li tali dritt irid jirrizulta mill-Att Pubbliku u mhux awtomatikament. Fil-fatt, fil-pjanta annessa mal-kuntratt (a fol 14), m'hemm l-ebda indikazzjoni li l-art hija soggetta ghal servitu` ta' passagg favur l-art ta' l-atturi. U allura, effettivament, ebda servitu` ma gie kreat permezz ta' dan il-kuntratt.

L-artikolu 8(1) tal-Kapitolu 56 l-Att dwar ir-Registru Pubbliku jsemmi kwazi l-istess rekwiziti. F'dan ir-rigward hu interessanti li fin-nota tal-insinwa wkoll ma hemm ebda kostituzzjoni ta' servitu` msemmija. Lanqas ma jidher li sar xi hlas relativ ghal xi servitu' f'dak li hemm preskritt mill-artikolu 32(1) tal-Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti Kapitolu 364 li japplika anke ghal xi dritt reali fuq xi mmobli.

Darba li gie stabbilit li ma jezisti ebda servitu` ta' passagg favur il-fond tal-atturi – dritt reali [jew dritt ***in rem***], jista' issa jigi ezaminat jekk tezistix obbligazzjoni personali. Dwar id-distinzjoni bejn servitu` u l-obbligazzjoni personali bejn il-partijiet ara:
Appell 29/11/1948 **Galea vs Galea**
Appell 14/10/1987 **Muscat Scerri vs Montebello**
Appell 20/4/1995 **Darmanin vs Zammit**
Prim'Awla 16/1/2003 **Baldacchino vs Debono**
Fil-ligi trid issir distinzjoni bejn servitu` u obbligazzjoni personali. Ma hemmx il-bzonn li obbligazzjoni personali tigi insinwata bhal servitu`. Biex ikun hemm servitu` jehtieg li jkun hemm rabta bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut, ikun hemm biss obbligazzjoni personali. F' **Muscat Scerri vs Montebello** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru 1987, intqal li:
"ftehim fejn tezisti obbligazzjoni personali bejn il-partijiet, jekk jirrizulta ma jikkrea ebda dritt reali inerenti ghall-fond u ma tinvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-fond wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu".

Di piu, jista' jigi spjegat li l-Artikolu 400(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li: "Is-servitu` hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid". L-Artikolu 686 tal-Kodici Napolejoniku Franciz li l-Artikolu 400 tal-Kap 16 huwa mudellat fuqu) ighid:
"…che la servitu` deve essere costituita per un fondo, il che significa, secondo l-artikolo 637 che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l' utilita` d'un altro fondo. <u>E questo un carattere essenziale della servitu`,</u> se il legislatore ha ammesse simili restrizioni al diritto di proprieta`, gli e` in quanto procurano un vantaggio ad un altro fondo, l'uno e` diminuito, l'altro e' aumentato".

Fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' L-Appell, fl-ismijiet **Anthony Darmanin vs Spiridione Zammit et** fl-20 ta' April 1995: "Bir-rigward kollu ghandu jigi ossrvat illi ma jistax jinghad li obbligazzjoni "tammonta" ghal servitu`, izda trid attwalment tikkostitwixxi servitu`".

Dan ifisser li anke kieku l-frazi dwar l-accessibilita` msemmija fil-kuntratt a fol 11 kienet tkun obbligazzjoni personali, xorta ma tammontax ghal servitu`.

Jekk stess il-kliem uzat fit-trasferiment tal-31 ta' Ottubru, 1997 jammonta ghal obbligazzjoni personali, dan ma holoq ebda servitu`. Certament ma jorbotx lil min jigi fil-pussess tal-fond wara sakemm tali obbligazzjoni ma tigix imposta fl-att tat-trasferiment [liema obbligazzjoni ma tirrizultax mill-att tat-trasferiment odjern]. Ukoll jekk skond l-attur il-lokuzzjoni riferibbli ghall-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1997 ma kenitx tirrifletti dak li kien l-intendiment veru tal-partijiet kellu jiehu rimedji ohra.

Fil-kuntratt tal-bejgh datat 2 ta' Ottubru 1998 (a fol 25) hemm il-kliem, "Dan il-bejgh sar u gie accettat taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha ndikati fl-att….." (a fol 15 tergo). Tali frazi ma tindika bl-ebda mod l-ebda holqien ta' servitu`. Irrizulta li l-konvenut xtara porzjonijiet ta' art permezz tal-imsemmi kuntratt. Il-kliem imnizzlin:

"B'hekk inkluzi ma' dana l-bejgh, hemm dawk id-drittijiet attivi u s-servitujiet passivi li l-istess porzjonijiet ta' art igawdu u/jew ghalihom huma suggetti" (a fol 28). Izda, dawn il-kliem stipulati fil-kuntratt jaghmlu referenza ghas-servitujiet enuncjati f'dan il-kuntratt, u mhux ghal dak li qed jirreferu ghalih l-atturi.

Ghar-rigward ta' dak li ntqal fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti, din il-Qorti mhix ta' l-opinjoni li dan kien mertu ta' din il-kawza, u dan peress li l-kelma dritt ta' passagg mhix msemmija mkien fil-kuntratt li ffirmaw l-atturi meta xtraw l-art. L-atturi bbazaw it-talbiet taghhom fuq il-fatt li huma jgawdu dritt ta' passagg haga li kif issemma hawn fuq ma irrizultatx. Fit-talbiet taghhom huma jsemmu li jergghu jkomplu jgawdu d-drittijiet taghhom ta' passagg. Stante li dan ma rrizultax mill-kuntratt, il-Qorti ma tistax tipprezumi li dan kien l-intendiment tal-partijiet. Illi skond l-Artikolu 1002 tal-Kap 16, u anke skond il-gurisprudenza, fejn fil-kawza **Cuschieri vs Vincenti** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Frar 1950, intqal li:
"meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew posterjorment 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…."
Illi fil-kaz, odjern, m'hemmx lok ghal interpretazzjoni, stante li l-kelma "access" u dritt ta' passagg huma distinti, u l-kliem huwa car bizzejjed, u m'hemm l-ebda menzjoni ta' dritt ta' passagg.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' it-tieni u tielet eccezzjoni tal-konvenut, u ghalhekk ma hemmx bzonn li jigu ezaminati l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut u t-talbiet attrici minhabba li la dawn l-eccezzjonijiet gew milqugha, taqa' l-bazi tal-kawza.

Spejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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