



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1400/1996/1

Victor Zammit

versus

**Joseph Cortis f'ismu proprju u għan-nom u in
rappreżentanza tas-soċjetà *S.M.W. Cortis Limited***

Din il-kawża hija dwar servitù ta' mogħdija.
Lċ-citazzjoni tgħid illi b'żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino — wieħed tat-3 t'Awissu 1984 u l-ieħor tal-10 ta' Jannar 1986 — l-attur Victor Zammit kien xtara mingħand is-soċjetà *Carmelo Cassar Limited* żewġt imħażen bl-arja tagħhom, wieħed għandu arja ta' *circa* tliet mija u erbgħa u tletin punt decimali tnejn metri kwadri (334.2 m²) u l-ieħor ta' *circa* mija u erbgħa u tletin punt decimali sitta tnejn metri kwadri (134.62 m²), it-tnejn tidhol għalihom mit-triq minn rixtellu bla numru li jagħti għal fuq Triq il-Gudja, jew Triq Tarxien, b'jedd ta' mogħdija bir-riġel, veikoli u mezzi oħra minn fuq arja li dak iż-żmien kienet u baqgħet f'idejn il-bejjigħ *Carmelo Cassar Limited*.

Il-konvenuti huma suċċessuri fit-titolu ta' *Carmelo Cassar Limited* u llum għandhom il-pussess tal-bitħa mnejn għandu l-aċċess l-attur.

Minn Awissu ta' l-1994, Carmelo Cassar, direttur ta' *Carmelo Cassar Limited*, kien beda, bi ksur tal-liġi u kontra r-rieda ta' l-attur, ifixklu milli jinqeda mill-jedd tiegħu ta' mogħdija mit-triq għall-imħażen tiegħu, u l-attur kellu jikseb il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 2980/1994 biex iżomm lil Carmelo Cassar *proprio et nomine* milli b'xi mod, ukoll bil-moħbi jew bi vjolenza, jagħmel xi ħaġa biex inaqqas jew ixekkel il-jedd ta' aċċess ta' l-attur.

Minn dak iż-żmien 'il hawn, il-pussess ta' l-arja mnejn għandu l-aċċess l-attur għadda f'idejn il-konvenuti. Dawn qegħdin, kontra r-rieda ta' l-attur, jagħalqu u jsakkru l-kanċell jew rixtellu li jagħti għall-arja mnejn għandu jedd illi jgħaddi l-attur, u hekk qegħdin iżommu lill-attur milli jinqeda bil-jedd tiegħu, u qegħdin ukoll ifixklu lill-attur fit-tgawdija ta' l-imħażen tiegħu għax l-attur ma għandu ebda aċċess ieħor mnejn jidħol fl-imħażen bil-veikoli u bil-makkinarju tiegħu. Għalhekk l-attur kiseb il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1584/1996 kontra l-konvenuti biex iżommmhom milli jfixkluh fit-tgawdija ta' l-aċċess.

Issa, f'din il-kawża, l-attur qiegħed jitlob illi l-qorti, wara li tgħid illi l-attur għandu jedd ta' aċċess u mogħdija għall-imħażen tiegħu bir-rigiel, veikoli u mezzi mekkanizzati mill-bitħa tal-konvenuti, iżzomm "definitivament" lill-konvenuti milli jagħalqu l-kanċell jew milli b'xi mod ieħor jagħmlu xi ħaġa li biha t-tgawidja mill-attur ta' l-aċċess tiġi mnaqqsa, imfixkla jew imxekkla.

Talab ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talba ta' l-attriċi kif magħmula hija "insostenibbli" għax "mhux ġuridikament possibbli li l-qorti timponi mandat bħal dak *de quo* b'mod definittiv jew perpetwu";
 2. l-azzjoni "ma treġġix" quddiem il-konvenuti għax il-mandat ta' inibizzjoni numru 1584/1996 ma nħariġx kontra tagħhom; u
 3. l-azzjoni ta' l-atturi hija "infondata fil-fatt u fid-dritt"..
- Din il-kawża nstemgħet flimkien ma' dawk mibdija biċ-ċitazzjonijiet 1640/1999, 1807/1999 u 1837/1999. Il-fatti li wasslu għall-kawża ġraw hekk:

L-attur għandu proprjetajiet li tidhol għalihom minn mogħdija fuq parti minn bitħa proprjetà tal-konvenuti. Il-jedd ta' mogħdija li dwaru saret din il-kawża kien inħoloq bis-saħħa tal-kuntratti msemmija fiċ-ċitazzjoni li bihom l-attur kien kiseb l-imħażen mingħand is-soċjetà *Carmelo Cassar Limited*. Dawn il-kuntratti jgħidu illi kull maħzen “huwa aċċessibbli minn passaġġ privat li għandu rixtellu fuq Tarxien Road magħrufa wkoll bħala Gudja Road fuq liema aċċess il-kompratur għandu jkollu dritt ta' passaġġ bir-riġel, veikoli u mezzi mekkanizzati in perpetwu”.

Il-kawża tallum saret għax il-konvenuti kienu jsakkru r-rixtellu li minnu trid tidhol biex tgħaddi mill-mogħdija.

Il-jedd ta' l-attur jirriżulta ċar mill-atti, u ma tista' ssir — u fil-fatt ma saret — ebda kontestazzjoni serja kontra t-talba magħmula fiċ-ċitazzjoni. Il-konvenuti ma jistgħux, sakemm il-proprjetà tagħhom tibqa' mgħobbija b'servitù favur il-proprjetà ta' l-attur, iżommuh milli jgħaddi mill-kanċell. Għalhekk ma jistgħux isakkru l-kanċell bla ma jagħtu ċavetta lill-attur.

L-ewwel eċċezzjoni tgħid illi ma tingħatax “inibizzjoni perpetwa”. Dan huwa minnu fis-sens illi, ladarba mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju, ma jistax jinżamm fis-seħħ għal dejjem. Dan ma jfissirx iżda illi sentenza ma tistax iżzomm lill-konvenut milli jagħmel xi ħaġa. Ladarba f'dan il-każ l-attur qiegħed ifittex illi jzomm lill-konvenuti milli jagħmlu xi ħaġa bis-saħħa ta' servitù, it-talba ta' l-attur għandha tiftehem fis-sens illi il-konvenuti għandhom jinżammu milli jfixkluh fit-tgawdija tas-servitù sakemm tibqa' fis-seħħ is-servitù.

It-tieni eċċezzjoni tgħid illi l-mandat ta' inibizzjoni numru 1584/1996 ma nħariġx kontra l-konvenuti.

Fil-fatt kien il-mandat 2980/1994 li nħareġ kontra *Carmelo Cassar Limited*, li ma hijiex parti f'din il-kawża.

Il-mandat, iżda, ma huwiex relevanti għall-għanijiet tal-kawża: il-kawża ma saritx biex il-qorti twettaq mandat jew iżzommu fis-seħħ, għax mandat kawtelatorju ma jibqax meħtieġ wara li tingħata sentenza illi tagħti rimedju “definitiv” flok dak “provviżorju” li jagħti l-mandat, u l-konvenut ikun miżmum milli jfixkel lill-attur fit-tgawdija tal-jeddijiet tiegħu bis-saħħa tas-sentenza mhux tal-mandat.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-qorti għalhekk taqta' din il-kawża billi, wara li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tgħid illi l-attur għandu jedd ta' mogħdija minn fuq proprjetà tal-konvenuti, iżżomm lill-konvenuti milli jagħalqu l-kanċell li minnu jgħaddi l-attur biex jidhol sal-imħażen tiegħu, u iżżommhom ukoll milli jagħmlu kull ħaġa li biha dan il-jedd ta' l-attur ikun imnaqqas, imfixkel jew imxekkel.

Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----