MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1837/1999/1

Francis Borg, Joseph u Gerald aħwa Pace, Dominic Falzon, Anthony u Alessio aħwa Ferrito

Versus

S.M.W. Cortis Limited

Din il-kawża hija dwar servitù ta' mogħdija.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'erba' kuntratti, pubblikati fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin fl-1 ta' Lulju 1985, fil-11 ta' Marzu 1985, fit-13 ta' Mejju 1986 u fid-9 ta' Settembru 1986, l-atturi kienu xtraw art li tinbena fi sqaq privat li jagħti għal Triq Tarxien, il-Gudja. Fuq din l-art l-atturi bnew imħażen li minnhom imexxu negozju, u li tasal għalihom mill-imsemmi sqaq privat biss.
Bis-saħħa tal-kuntratti li bihom kisbu l-art l-atturi jgawdu għal dejjem minn jedd ta' mogħdija — bir-riġel u bi *truck* fil-każ ta' l-atturi Borg, Pace u Falzon, u b'kull mezz, mekkanizzat u mhux, fil-każ ta'l-atturi Ferrito — minn fuq l-

isqaq. Is-soċjetà konvenuta llum hija sidt dan l-isqaq wara li xtrat mingħand is-soċjetà *Carmelo Cassar Limited*.

Matul Ġunju ta' l-1999 is-soċjetà konvenuta bdiet xogħlijiet ta' tħaffir u tħammil f'art li tmiss ma' l-isqaq li minn fuqu l-atturi għandhom jedd ta' mogħdija, u kienet sejra tkompli b'dawn ix-xogħlijiet fuq l-isqaq ukoll, iżda l-atturi kisbu l-ħruġ ta' mandati ta' inibizzjoni biex iżommuha milli tagħmel dan.

Issa f'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-atturi jgawdu jedd ta' mogħdija kif imfisser fuq minn fuq l-isqaq tas-soċjetà konvenuta, li għalhekk ma tista' tagħmel ebda tip ta' xogħol ta' bini jew xogħol ta' tħammil u tħaffir hemmhekk; u
2. iżżomm għal dejjem lill-konvenuta milli tagħmel kull xogħol ta' bini, u xogħol ta' tħammil u tħaffir, fl-art li fuqha l-atturi għandhom jedd ta' mogħdija.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandati ta' inibizzjoni.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. hija qatt ma ċaħdet illi hemm servitù ta' mogħdija minn fuq l-art tagħha, u x-xogħlijiet illi għandha l-ħsieb li tagħmel ma jfixklux u ma jnaqqsux din is-servitù;
2. hija ma hijiex miżmuma, lanqas bil-liġi, milli tagħmlu xogħlijiet fil-proprjetà tagħha, u x-xogħlijiet li għandha l-ħsieb illi tagħmel taħt il-wiċċ ta' l-art ma kinux sejrin ifixklu lill-atturi; u
3. ma tingħatax "inibizzjoni definittiva jew perpetwa".

Din il-kawża nstemgħet flimkien ma' dawk mibdija biċ-ċitazzjonijiet 1400/1996, 1640/1999 u 1807/1999. Il-fatti li wasslu għall-kawża ġraw hekk:

L-atturi għandhom proprjetajiet — murija bl-aħdar fuq il-pjanta esebita *fol*. 16 tal-proċess — li tidħol għalihom minn mogħdija murija bl-isfar fuq l-istess pjanta li hija parti minn bitħa akbar proprjetà tal-konvenuta. Il-jedd ta' mogħdija li dwaru saret din il-kawża kien inħoloq bis-saħħa tal-kuntratti msemmija fiċ-ċitazzjoni li bihom l-atturi kienu kisbu l-imħażen mingħand is-soċjetà *Carmelo Cassar Limited*. Dan ma huwiex kontestat mill-konvenuta, li kienu kisbu mingħand l-istess *Carmelo Cassar Limited* il-bitħa li minn fuq parti minnha hemm il-jedd ta' mogħdija.

Il-kawża tallum saret għax il-konvenuta trid tibni kantina taħt l-art, iżda l-atturi qegħdin igħidu illi s-servitù illi biha

hija mgħobbija l-proprjetà tal-konvenuta favur dik ta' l-atturi żżomm lill-konvenuta milli tagħmel dan ix-xogħol.

It-tielet 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 iżżomm lill-konvenut milli jagħmel xi ħaġa. Ladarba f'dan il-każ l-atturi qegħdin ifittxu illi jżommu lill-konvenuta milli tagħmel xi ħaġa bis-saħħa ta' servitù, it-talba ta' l-atturi għandha tiftehem fis-sens illi, jekk tassew is-servitù tolqot dak li trid tagħmel il-konvenuta, il-konvenuta għandha tinżamm sakemm tibqa' fis-seħħ is-servitù.

It-tielet eċċezzjoni għalhekk ma hijiex ta' tfixkil biex il-qorti tqis it-talbiet ta' l-atturi.

Il-meritu tal-kawża huwa jekk ix-xogħlijiet li trid tagħmel il-konvenuta jnaqqsux il-jedd ta' mogħdija li għandhom l-atturi jew ifixkluhomx meta jiġu biex jinqdew b'dak il-jedd.

Ix-xogħlijiet li trid tagħmel il-konvenuta, kif jirriżulta mill-atti tal-proċess numru 1807/1999, huma dawn:

1. li tagħlaq ir-rixtellu li jagħti għall-isqaq; u
2. li tagħmel kantina taħt l-art tal-bitħa.

L-għeluq tad-daħla fejn hemm ir-rixtellu, kemm jekk tingħalaq il-fetħa kif ukoll jekk ir-rixtellu jinżamm imsakkar, ovvjament ifixkel lill-atturi fit-tgawdija tal-mogħdija, u għalhekk dan ix-xogħol ma jistax isir.

Ix-xogħlijiet ta' taħt l-art jistgħu jfixklu l-aċċess:

1. meta l-wiċċ ta' l-art ikun maqlugħ, sakemm jitlestew ix-xogħlijiet; u
2. jekk it-tħaffir li jsir taħt il-wiċċ ta' l-art idgħajjef il-wiċċ b'mod illi dan ma jkunx jiflaħ il-piż ta' inġenji tqal.

Tassew illi għandu mnejn illi, sakemm jitlestew ix-xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art, l-aċċess minn fejn ikunu qegħdin isiru x-xogħlijiet ikun imfixkel.

Iżda hekk kif il-ħtiġiet tal-*buon vicinato* jridu illi sid ta' proprjetà jittollera inkonvenjent, sakemm dan ma jkunx għal żmien itwal minn kemm huwa assolutament meħtieġ u jkun proporzjonat, sabiex il-ġâr ikun jista' jinqeda bil-proprjetà tiegħu billi jiżviluppaha, hekk ukoll min għandu jedd *in re* anqas mill-proprjetà — bħal ma hija servitù — ukoll għandu, bl-istess kondizzjonijiet, jittollera

inkonvenjent għal żmien qasir sabiex il-ġâr ikun jista' jtejjeb il-proprjetà tiegħu.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ukoll jekk l-atturi jkollhom xi tfixkil fl-aċċess sakemm jitlestew ix-xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art, il-konvenuta ma għandhiex tinżamm milli tagħmel dawk ix-xogħlijiet, sakemm ix-xogħol ma jdumx aktar milli hu meħtieġ u sakemm jitqassam b'mod illi l-inkonvenjent ikun l-anqas possibbli u għall-aqsar żmien possibbli.

Jifdal il-problema jekk il-wiċċ ġdid ta' l-art jiflaħx l-inġenji li l-atturi jridu li jgħaddu minn fuqu sabiex jaslu sal-proprjetà tagħhom. Dan jiddependi mit-teknika tal-kostruzzjoni, u l-konvenuta, biex ma tnaqqasx il-jedd li l-atturi jgawdu, għandha tagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex il-wiċċ ta' l-art ikun jiflaħ l-itqal inġenju li jgħaddi minn fuqu.

Wara li qieset dawn il-fatturi kollha, il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. tgħid illi l-proprjetajiet li kisbu l-atturi b'kuntratti pubblikati fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin fl-1 ta' Lulju 1985, fil-11 ta' Marzu 1985, fit-13 ta' Mejju 1986 u fid-9 ta' Settembru 1986, igawdu jedd ta' mogħdija — bir-riġel u bi *truck* fil-każ ta' l-atturi Borg, Pace u Falzon, u b'kull mezz, mekkanizzat u mhux, fil-każ ta' l-atturi Ferrito — minn fuq l-isqaq proprjetà tal-konvenuta;
2. għalhekk iżżomm lill-konvenuta, għaż-żmien kollu sakemm jibqgħu fis-seħħ is-servitujiet, milli tagħlaq l-aċċess mill-isqaq; u
3. għall-istess żmien iżżomm lill-konvenuta milli tagħmel, taħt il-wiċċ ta' l-art, tħaffir jew xogħlijiet oħra li bihom il-wiċċ ta' l-art, wara li jitlestew ix-xogħlijiet, ma jkunx garantit mill-perit arkitett responsabbli għax-xogħlijiet illi jiflaħ il-piż ta' l-inġejni li l-atturi għandhom il-jedd illi jgħaddu bihom fuq il-wiċċ ta' l-art, b'dan illi x-xogħlijiet għandhom isiru b'mod illi l-aċċess għall-atturi jkun imfixkel l-anqas li jista' jkun u għal żmien ta' mhux aktar minn għaxart ijiem, taħt penali ta' mitt lira (Lm100) għal kull jum wara l-ewwel għaxart ijiem illi l-atturi ma jkollhomx aċċess bla tfixkil għall-proprjetajiet tagħhom, u b'dan ukoll illi jekk il-wiċċ ta' l-art jibqa' maqlugħ għal żmien itwal minn għaxart ijiem, l-atturi jkollhom is-setgħa li bi flus il-konvenuta, u wara li jkunu kisbu l-approvazzjoni tal-qorti ta' stima ta' l-ispejjeż, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa sabiex jerġa' jinfetaħ l-aċċess.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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