MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2005

Numru 896/1988/1

Francis u Ester Falzon bhala diretturi, ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Select Properties Limited

Vs

**Carmelo Zammit La Rosa u Alexander Zammit La Rosa bhala diretturi, ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta'
Zammit La Rosa Atlas Limited**

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess:

Iilli skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-14 ta' Awissu 1979 (Dok A) is-socjeta' attrici akkwistat

minn ghand Francis Falzon, l-ghalqa li qieghda fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar, kontrada tal-Wardija imsejha 'tal-Wardija' formanti parti mit-territorju msejjah "Tal-Argentier" tal-kejl superficjali ta' cirka sitt itmiem (T6) ekwivalenti ghal cirka sitt elef seba' mija u hamsin metru kwadri (6750m2), originarjament konfinanti mit-tramuntana ma beni tal-familja Orland, mill-lvant mal-beni tal-eredi ta' Maria Fenech, mill-Punent ma beni ta' Giovanni Grech u minn nofsinhar ma beni tal-eredi ta' Captain Herbert Micallef jew aventi causa. Din l-ghalqa tinsab delinejata bl-ahmar fil-pjanta annessa Dok B;

U premess illi din l-ghalqa hija kompletament cirkondata b'raba ta' proprjetarji ohra, fosthom dik tas-socjeta' konvenuta li hija delinejata bil-blue fil-pjanta citata Dok B u li giet akkwistata minnha minn ghand Atlas Import and Export Company b'Att tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tat-2 ta' Dicembru 1972 (Dok C), liema ditta kienet akkwistat l-istess raba minn ghand l-eredi ta' Captain Herbert Micallef u l-armla tieghu skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Spiteri tas-26 ta' Awissu 1959 (Dok D) ;

U premess illi l-istess Captain Herbert Micallef kien akkwista l-art 'de quo' minghand Giovanni Fenech u ohrajn in forza ta' kuntratt tat-23 ta' Mejju 1930 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono bhala 'soggetta detta porzione di terra al diritto di passaggio anche con carri verso beni altrui (Dok E) ;

U premess illi l-ghalqa tal-socjeta' attrici hija inacessibbli kieku mhux ghax tgawdi servitu' ta' passagg bir-rigel u bil-bima ossia bil-karri minn fuq ir-raba tas-socjeta' konvenuta, originarjament l-ghalqa in kwistjoni kienet tifforma parti mit-territorju hekk imsejjah 'Tal-Argentier" li fiz-zmien kien kollu ta' proprjeta' tal-familja Fenech, Francis Falzon personali kien xtara din l-ghalqa minn ghand Giuseppe Fenech b'att tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-23 ta' Jannar 1955 (Dok F). Mill-provenjenza ta' dan il-kuntratt jirrizulta illi Giuseppe Fenech kienet messitu din l-ghalqa fil-qasma li kien ghamel ma hutu b'att tal-istess Nutar tat-2 ta' Ottubru, 1950. F'dan l-ahhar att

hemm anness bhala Dokument 'D' rapport tal-Perit Michele Borg datat 31 ta' Marzu, 1948 fejn dan iddikjara li l-ghalqa in kwistjoni "ghandha d-dhul taghha minn fuq ir-raba tal-werrieta ta' Maria Fenech";

U premess illi effettivament Francis Falzon kien jezercita dan id-dritt ta' passagg mill-ghalqa in kwistjoni fuq ir-raba tal-awturi tas-socjeta' konvenuta ghal-fuq triq privata asfaltata li twassal ghal-triq pubblika u dan id-dritt kien jigi ezercitat kif kellu jigi ezercitat, sija bid-dritt u kemm bil-fatt ghaliex bl-inqas mod onerus u l'aktar evidenti, minn fuq raba illum ta' propjeta' tas-socjeta' konvenuta minn din akkwistata bl-att tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tat-tieni (2) ta' Dicembru 1972 minn ghand id-ditta "Atlas Import and Export Company" li kienet qabilha akkwistat din ir-raba minn ghand is-successuri tal-aventi kawza tal-Kaptan Herbert William Micallef skond il-kuntratt tas-26 ta' Awissu 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri gja citat;

U premess illi Carmelo Zammit La Rosa in rappresentanza tad-ditta "Atlas Import and Export Company" kien ostruixxa illegalment ghall-kollox l-imsemmi passagg u dana sia ghaliex ghamel rixtellu tal-hadid li jinqafel fil-bidu tal-propjeta' tieghu fejn jikkonnetti mat-triq privata msemmija u inoltre ghamel prolungazzjoni fil-kostruzzjoni li qabel kienet tieqaf fix-xifer tal-passagg u li biha ingombra dan il-passagg fil-wisa kollu tieghu;

U premess illi minkejja Protest fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-12 ta' Frar, 1963 da parti tal-awtur tas-socjeta' attrici kontra l-awtur tas-socjeta' konvenuta (Dok G) sabiex dan tal-ahhar jnehhi l-imsemmija xatba, il-kostruzzjoni li ghamel u kull sinjal iehor li setgha jiddelinjaw u jillimitaw d-drittijiet tal-awtur tas-socjeta' attrici u jirripristina l-passagg fil-posizzjoni li dan kien qabel ma r-raba fejn qieghed gie akkwistat mill-awtur tas-socjeta' konvenuta, kollox baqa' kif kien u ghalhekk is-socjeta' konvenuta bhala l-aventi kawza tal-imsemmija ditta qed tinnega d-dritt ta' passagg tas-socjeta' attrici;

U premess illi minkejja Protest fil-Qorti tal-Kummerc tat-13 ta’ April, 1988 da parti tas-socjeta’ attrici kontra s-socjeta’ konvenuta (Dok H) ghall-istess skop, din baqghet inadempjenti, anzi f’Kontro-Protest taghha tas-27 ta’ April 1988 (Dok I) inghad li ma hux veru li r-raba tas-socjeta’ attrici tgawdi servitu’ ta’ passagg bir-rigel u bil-karri minn fuq ir-raba tas-socjeta’ attrici, u inghad ukoll li wara l-Protest citat tal-1963 din il-kwistjoni diga giet trattata ampjament bejn Carmelo Zammit La Rosa u Francis Falzon fejn gie definitivament stabbilit li ma kien jezisti ebda dritt ta’ passagg, liema affermazzjoni fil-verita’ mhix minnha ghaliex Francis Falzon jichad dan kollu kategorikament;

Jghidu l-atturi nomine ghaliex din il-Qorti prevja jekk necessarja n-nomina ta’ Periti nominati minnha:

1. m’ghandhiex tiddikjara li l-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici denomoninata “Tal-Wardija” fil-kuntrada tal-Wardija, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, gia formanti parti mit-teritorju ‘tal-Argentier”, kif murija delinejata bl-ahmar fil-pjanta annessa Dok B, liema propjeta’ tinsab kompletament cirkondata minn propjeta’ ta’ terzi b’mod li ma tippossjedix access ghat-triq pubblika jekk mhux permezz ta’ passagg fuq raba limitrofu, ghandha dritt ta’ passagg bir-rigel u bil-bima ossia bil-karri minn fuq il-propjeta’ tas-socjeta’ konvenuta (passagg li jibda mir-raba tas-socjeta’ attrici, jghaddi fuq il-propjeta’ tas-socjeta’ konvenuta ghall-triq privata asfaltata li tizbokka fuq triq pubblika, kif jidher immarkat bl-isfar fuq l-imsemmija pjanta Dok B), u dana sija ghaliex dan id-dritt jezisti skond il-ligi, sija ghaliex ilu ezercitat ghall-zmien immemorabbli u anki ghaliex huwa l-mod l-iktar evidenti, prattiku u ekonomiku ta’ ezercizju tal-istess dritt ; u

2. ghalhekk, bhala konsegwenza tal-istess dikjarazzjoni, ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta tirripristina lill-socjeta’ attrici fid-dritt ta’ passagg bir-rigel u bil-bima ossia karri lilha kompetenti u dan taht id-direzzjoni tal-Perit nominat minn din il-Qorti, billi qabel xejn tipprefiggi lis-socjeta’ konvenuta terminu perentorju sabiex permezz ta’ nota ippresentata fir-

Registru ta’ din il-Qorti u notifika lis-socjeta’ attrici, s-socjeta’ konvenuta taghzel :

jew (i) li tnehhi l-operi kollha, senjatament ix-xatba u l-kostruzzjoni msemmija fil-premessi, u kull sinjal iehor erett minnha jew mill-awturi taghha li jistghu b’xi mod ifissru delimitazzjoni jew li jiddelimitaw id-dritt tas-socjeta’ attrici ,

jew (ii) li taghti passagg alternattiv minn fuq il-proprjeta’ taghha tal-istess qisien u natura tal-passagg li jispetta bi dritt lis-socjeta’ attrici u dan minghajr ebda dritt ta’ indennizz sabiex is-socjeta’ attrici tkun tista tezercita dan id-dritt taghha bl-aktar mod komplet ; u

3. f’kaz li s-socjeta’ konvenuta taghzel li taghti passagg alternattiv, ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex

(i) tghaddi biex tinkariga lill-Perit nominat minnha jissottometti rapport bi pjanta li tkun turi dan il-passagg alternattiv jew passaggi alternattivi possibbli; u mbaghad, jekk ikun il-kaz,

(ii) tordna lis-socjeta’ konvenuta sabiex fi zmien perentorju iffissat minn din il-Qorti, tindika permezz ta’ Nota fir-registru ta’ din il-Qorti u notifika lis-socjeta’ attrici, liema passagg alternattiv minn dawk indiati mill-Perit tal-Qorti din s-socjeta’ qed taghzel; u

4. imbaghad wara li jkun ghadda l-imsemmi terminu, ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex tghaddi biex tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta sabiex taht id-direzzjoni tal-istess Perit nominat minnha u fi zmien perentorju iffissat minnha ghall-dan l-iskop, tezegwixxi ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex jigi iffurmat il-passagg li din is-socjeta’ tkun ghazlet permezz tan-Nota citata ; u

5. f’kaz li wara li jkun ghadda l-ewwel terminu, s-socjeta’ konvenuta ma tkunx ghamlet l-imsemmija Nota ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex :

(i) tghaddi tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta sabiex taghti lis-socjeta’ attrici dak il-passagg alternattiv minn fuq il-propjeta’ tas-socjeta’ konvenuta citata li din il-Qorti jkun jidhrilha xieraq tiffissa ghab-bazi tar-Rapport Tekniku gja msemmi , u

(ii) konsegwentement ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex tikkundanna lill-istess socjeta’ konvenuta tezegwixxi x-xogholijiet kollha msemmija sabiex jigi ffurmat l-imsemmi passagg alternattiv ; u

6. ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex tawtorizza lis-socjeta’ attrici li taghmel hija a spejjez tas-socjeta’ konvenuta x-xogholijiet necessarji fil-kas ta’ inadempjenza tas-socjeta’ konvenuta fit-terminu lilha prefiss, u dan taht id-direzzjoni tal-Perit nominat minn din il-Qorti , u

7. f’kaz li s-socjeta’ attrici tiltaqa’ ma xi opposizzjoni da parti tas-socjeta’ konvenuta dwar l-ezekuzzjoni tax-xoghol mehtieg, ghaliex din il-Qorti m’ghandiex fuq talba tas-socjeta’ attrici permezz ta’ Rikors taghti dawk il-provvedimenti kollha mehtiega kemm ta’ proceduri ta’ disprezz tal-awtorita’ ta’ din il-Qorti kif ukoll takkorda ghajnuna permezz tal-Marixalli ta’ din il-Qorti jew tal-forza tal-ordni sabiex l-imsemmi xoghol jigi kompletat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti nomine ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi nomine a fol. 4 tal-process;

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 38 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-art propjeta tad-ditta konvenuta kienet inxtrat originarjament fi tlett porzjonijiet separati wahda fit-30 ta’ Mejju, 1930 (Dok A) ohra fid-29 ta’ Jannar, 1933 (Dok B) u l-ahhar wahda fil-15 ta’ Marzu,1936 (Dok C) it-tlieta b’kuntratt pubblikati minn Nutar Emmanuel Pio Debono. Illi minn dawn il-porzjonijiet l-ewwel wahda biss hija soggetta ghad-dritt ta’ passagg l-ohrajn huma liberi u franki. Illi mid-data tal-akkwist jigifieri mit-23 ta’ Mejju,

1930 sa meta sar l-ewwel protest fit-12 ta' Frar, 1963 hadd ma uza id-dritt ta' dan il-passagg anzi meta Francis Falzon talab dak iz-zmien ftit wara li kien akkwista l-art biex ihallih jghaddi dana cahdu u ma hallihx jghaddi, bhal ma ghadu ma jghaddix sallum, ghalhekk id-dritt ta' passagg hu preskritt taht il-provisjonijiet tal-Artikolu 2143 (elfejn mija u tlieta u erbghin) tal-Kodici Civili;

2. Illi meta Francis Falzon xtara l-art tieghu b'kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri fil-25 ta' Jannar 1955 (Dok 4) il-bejjiegh ma beghlux bid-dritt ta' passagg anzi dan id-dritt ma jissemma imkien fil-kuntratt;

3. Illi meta id-ditta Atlas Import and Export Company (awtrici tal-propjetarji presenti) akkwistat it-tlett porzjonijiet ta' art fuq imsemmija minn ghand il-familja Micallef b'kuntratt pubblikat minn Nutar Dr. Joseph Spiteri tas-26 ta' Awissu 1959 (dok 5) l-art giet mibjugha libera u franka u ma hemm ebda menzjoni ta' drittijiet ta' passaggi;

4. Illi meta id-ditta "Atlas Import and Export Company" bieghet il-proprjeta' in kwistjoni lil kumpannija "Zammit La Rosa Atlas Limited" il-propjeta' inbieghat bhal ma nxtrat u jigifieri libera u franka (dok 6);

5. Illi id-ditta attrici ghanda passagg alternattiv biex tasal fl-art taghha, liema passagg ilu jintuza minn Francis A Falzon u l-impjegati tieghu ghal diversi snin;

6. Illi is-survey *sheet* mahruga mill-Gvern hi *survey sheet* Malta 28 (Dok 7) turi bic-car illi l-passagg jieqaf mal-limiti tal-propjeta' tal-konvenuti u b'ebda mod ma jidher li jghaddi minn xi parti minnha ;

Ghalhekk id-domandi attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez ;

Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn ;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet a fol 66 li bih gew nominati Dr. Carmelo Vassallo bhala perit legali assistit mill-Perit Arkitett David Pace;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali a fol 199;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett a fol 178;

Semghet lill Perit Legali in eskussjoni;

Rat is-sentenza preliminari taghha a fol. 431 li biha laqghet l-ewwel talba attrici u fic-cirkostanzi rrimettiet lura l-process ghand il-perit tekniku biex jindika lill Qorti liema miz-zewg alternativi proposti fit-talba 2(i) u (ii) ghadha fizikament possibli.

Rat in-noti tal-partijiet;

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-Perit tekniku nominat minn dina l-Qorti rrelata (ara fol 447 et seq) li dwar it-tieni talba l-konvenuti qed jipproponu (ara nota u pjanta annessa maghha a fol 415 u 416) passagg li minflok jaqta' ghad-dritt fuq il-propjeta' tas-socjeta' konvenuta, jdur mal-konfini ta' l-art fuq in-naha tal-Lvant u tat-Tramuntana. Dan il-passagg hu muri li ghandu wiesgha ta' 1.8.m. Il-Perit tekniku irrileva li kif qed jigi propost il-passagg dana jfisser li apparti li l-passagg twal hafna izjed, ser ikun hemm skomdu biex fil-kantuniera li hemm bejn il-konfini tal-Lvant u l-konfini tat-Tramuntana wiehed ikun jista jimmanuvra sabiex idur. Ghalhekk kif qed jigi propost il-passagg ser ikun ta' detriment ghas-socjeta' attrici meta paragunat mal-facilita' ta' passagg li kien hemm qabel.

Ghalhekk il-Perit tekniku deherlu li jekk tinghazel dina l-alternattiva s-socjeta' konvenuta ghandha almenu twessa ghal zewg metri (2m) il-passagg u fil-kantuniera jkun hemm wisa akbar sabiex ikun jista' jsir immanuvrar facilment u b'hekk jikkumpensa ghat tul zejjed.

Dan is-suggeriment intlaqa mis-socejta’ konvenuta izda mhux mis-socjeta’ attrici li sostniet li l-proposta saret biex tagevola lis-socjeta’ konvenuta u mhux biex s-socjeta’ attrici tigi reintegrata fid-drittijiet taghha.

Fir-relazzjoni tieghu l-Perit semma wkoll li jekk dina l-proposta u suggeriment ma jintlaqax, allura mix-xatba ghandu jsir passagg gdid illi jghaddi ma gemb il-bini u jaqsam ghad-dritt sewwa sew kif kien il-passagg originali (ara kopja tal-pjanta ezibita mar-relazzjoni). F’dan il-kaz il-passagg jista’ jibqa’ ta’ 1.8m wiesgha u dana kemm jista jkun jixbah il-passagg originali.

Stante li l-partijiet mhux qed jaqblu fuq l-ewwel proposta suggerita mis-socjeta’ konvenuta, l-Qorti qed taccetta l-proposta li saret mill-perit tekniku. Il-Perit tekniku hu f’posizzjoni ahjar biex jirrelata u jipproponi alternativa kemm minhabba l-materja teknika, kif ukoll ghax il-Qorti m’acceddietx fuq il-post. Il-Qorti tirrileva li jekk issa tfaccaw diffikultajiet minhabba xogholijiet li saru mill-konvenuti fuq il-fond in kwistjoni dan hu konsegwenza ta’ l-azzjoni llegali taghhom li tat lok ghal dina l-kawza u m’ghandhiex tbati s-socjeta’ attrici minhabba fihom.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi
Billi tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta taghti il-passagg alternattiv minn fuq il-propjeta’ taghha kif indikat fir-relazzjoni tal-perit David Pace (ara proposta tieghu fir-relazzjoni a fol 447) u dan minghajr ebda dritt ta’ indennizz u dana sabiex is-socjeta’ attrici tkun tista tezercita d-dritt taghha bl-aktar mod komplet ; dawn ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex jigi iffurmat il-passagg iridu jsiru fi zmien tlett xhur millum taht id-direzzjoni tal-istess Perit David Pace li qed jigi nominat ghal dan l-iskop;

F’kaz ta’ inadempjenza tas-socjeta’ konvenuta li taghmel ix-xogholijiet imsemmija fit-terminu lilha prefis, il-Qorti qed tawtorizza lis-socjeta’ attrici li taghmel hija a spejjez tas-socjeta’ konvenuta x-xogholijiet necessarji taht id-

direzzjoni ta’ l-istess perit u jekk ikun il-kaz anke bl-assistenza tal-Marixalli ta’ din il-Qorti jew tal-forza tal-ordni sabiex l-imsemmi xoghol jigi kompletat.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti nomine.

< Sentenza Finali >

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