



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2006

Citazzjoni Numru. 315/2005

Louis Cini u martu Josephine Cini

Versus

Best Deals International Limited

Din hija azzjoni ta' spoll.

lċ-citazzjoni tgħid illi s-soċjetà konvenuta għandha b'kiri l-*garage* fi Triq l-Imdina, Ғal Qormi, li qiegħed fuq *garages* oħrajn proprjetà ta' l-atturi.

Dawn il-*garages* ta' l-atturi huma “soġġetti għaf-favur tal-beni sovrapposti għall-mogħdija tal-katusi tad-*drains*, drenagġ u ilma tax-xita eżistenti, u ta' l-aperturi eżistenti, altrimenti liberi u franki u Ғielsa minn kwalinkwe dritt u jew servitù reali jew personali favur terzi”

Il-*garage* tal-konvenuti tidħol għalih minn Triq l-Imdina, waqt illi dawk ta' l-atturi tidħol għalihom minn Triq San Dwardu, Ғal Qormi.

Fil-gimgħat qabel ma nfetħet il-kawża, bejn il-Ғamis 3 ta' Marzu u s-Sibt 5 ta' Marzu 2005, is-soċjetà konvenuta

fetħet bieb, li jiġi għalhekk fl-ewwel sular, u ġie jagħti fuq il-bitħa fejn għandhom il-*garages* l-atturi u aċċessibbli minnha. B'dan il-mod, iġħidu l-atturi, is-soċjetà konvenuta għamlet spoll kontriehom.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuta tneħħi l-ispoll li għamlet kontra l-atturi;
2. tgħid illi x-xogħlijiet li l-konvenuta għamlet fil-*garage* mikri lilha għamlithom bla ma kellha jedd u bi ksur tal-liġi;
3. tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jingħatalha, tqiegħed kollox kif kien qabel, u, jekk il-konvenuta ma tagħmilx dan, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuta; u
4. tikkundanna lill-konvenuta tħallas l-ispejjeż tal-kawża.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-atturi ma għandhomx legittimazzjoni attiva biex imexxu b'din il-kawża – u għalhekk il-konvenuta għandha tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju – għax l-atturi la għandhom il-proprjetà tal-bitħa interna jew *drive-in* privata fi Triq San Dwardu, Ħal Qormi, u lanqas fuq l-arja 'l fuq mil-livell tas-saqaf tal-*garages* tagħhom; għandhom biss – flimkien ma' min għandu l-*garages* l-oħrajn fil-bitħa interna – jedd ta' aċċess mill-bitħa għall-*garages* tagħhom;
2. tonqos l-integrità tal-ġudizzju għax il-bitħa interna, għall-inqas fil-faxx ta' arja li jiġi quddiem il-*garage* mikri lill-konvenuta, hija proprjetà ta' terzi bla ma l-atturi għandhom jedd ta' tgawdija fuqha, u l-bitħa jinqeda biha kulmin għandu *garage* fl-istess bitħa;
3. l-azzjoni ma tistax tintlaqa' kontra s-soċjetà konvenuta għax din fetħet il-bieb li dwaru saret il-kawża bil-kunsens tas-sidien tal-*garage* mikri lilha, li kienu kisbu dak il-*garage* “bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu”, fosthom servitù ta' aċċess minn fuq il-bitħa interna;
4. ma hemmx l-elementi meħtieġa biex tirnexxi azzjoni ta' spoll; u
5. ma hux minnu illi l-ftuħ tal-bieb jagħmel xi “dannu” lill-atturi, għax il-ftuħ ta' bieb ġo ħajt li jiġi fuq il-proprjetà

ta' l-atturi ma jtellifx it-tgawdija ta' l-atturi meta dawn jinqdew bis-servitù li jgawdu fuq il-bitħa interna.

Għalkemm l-ewwel eċċezzjoni tressqet bħala eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimazzjoni attiva, fil-fatt toqot il-meritu tal-kawża għax effettivament qiegħda tgħid illi jonqos l-element tal-pussess, jew tgawdija materjali, li huwa meħieġ biex tirnexxi l-azzjoni ta' spoll. Din il-kwistjoni ta' pussess jew detenzjoni hija, fil-fatt, il-kwistjoni ewlenija f'din il-kawża.

Il-fatti rilevanti huma dawn:

B'kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1988 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar l-atturi u oħrajn – fosthom is-sidien tal-fond illum mikri lill-konvenuta – kienu xtraw biċċa art f'Hal Qormi “aċċessibbli minn *drive-in* privata eżistenti [li] tiżbokka f'Saint Edward Street, u bil-konsegwenti dritt ta' servitù ta' aċċess”. Il-kuntratt igħid ukoll illi “x-xerrejja obligati ma jingombrawx id-*drive-in* privata u l-bitħa interna, b'mod però li dan ma jfissirx li meta jeżercitaw in negozju tagħhom dan ma jigix [*recte*, jigì] konsidrat bħala ingombri”.

Fuq din l-art inbnew il-*garages* li illum huma ta' l-atturi, li tidħol għalihom mid-*drive-in*, u, fuq dawn il-*garages*, il-fond mikri lill-konvenuta, li tidħol għalih minn Triq l-Imdina, numru tlieta u sebgħin (73).

Imbagħad, b'kuntratt tat-30 ta' Mejju 2003, sar kuntratt ta' qasma: il-*garages* ħaduhom l-atturi, u l-fond numru tlieta u sebgħin (73) ħadu min imbagħad krieh lis-soċjetà konvenuta. Fil-kuntratt ta' qasma dawn il-proprjetajiet huma mfissra hekk:

a) is-sitt garaxxijiet, kollha mingħajr numru u bla isem, mingħajr l-arja tagħhom, peress illi sottoposti għall-proprjetà deskritta fil-paragrafu ittra “b” hawn taħt, liema garaxxijiet huma kollha attigwi u adjaċenti għal xulxin, u jinsabu fi Triq il-Ġdida, Hal Qormi. L-imsemmija garaxxijiet huma aċċessibbli minn *drive-in* privata/mina li tiżbokka fi Triq San Edwardu, Hal Qormi u jgawdu permezz ta' servitù d-dritt ta' aċċess għall-imsemmija *drive-in*. Il-garaxxijiet huma soġġetti għaf-favur tal-beni sovrapposti għall-mogħdija tal-katusi tad-*drains*, drenaġġ u ilma tax-xita eżistenti u ta' l-aperturi eżistenti, altrimenti huma liberi u franki, u ħielsa minn kwalunkwe drittijiet u jew servitù reali u jew personali favur terzi, bid-drittijiet,

ġustijiet u pertinenzi kollha tagħhom, konfinanti mill-punent ma' beni tal-kompajentijiet partizzjali jew suċċessuri tagħhom fit-titolu, mit-tramuntana ma' beni tal-kumpanija *N.I.B. Company Limited* jew ta' l-aventi kawża tagħha u minn nofsinhar ma' Mdina Road jew irjieħ verjuri.

b) il-fond ufficjalment markat bin-numru tlieta u sebgħin (73), bl-arja libera tiegħu, sovrappost għas-sitt garaxxijiet deskritti fil-paragrafu ittra "a" hawn fuq, fi Triq l-Imdina, Ħal Qormi, igawdi d-dritt tal-mogħdija tal-katusi tad-*drains*, drenagg u ilma tax-xita, eżistenti u ta' l-aperturi eżistenti kontra l-*garages* sottoposti, liberu u frank, u ħielsa minn kwalunkwe drittijiet u jew servitù reali u jew personali favur terzi, bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi kollha tiegħu, konfinanti mill-punent ma' beni tal-kompajentijiet partizzjali jew suċċessuri tagħhom fit-titolu, mit-tramuntana ma' beni tal-kumpanija *N.I.B. Company Limited* jew ta' l-aventi kawża tagħha u minn nofsinhar ma' Mdina Road jew irjieħ verjuri. Issa ġara illi s-soċjetà konvenuta, barra l-aċċess li għandha minn Triq l-Imdina, fetħet bieb għal fuq id-*drive-in* biex tkun tista' ddaħħal merkanzija minn hemmhekk. Naturalment, billi dan il-bieb infetaħ fit-tieni sular mhux fil-pjan terren, huwa maħsub illi l-merkanzija tiddaħħal b'*forklifter*. Il-bieb il-ġdid infetaħ f'parti tal-ħajt tal-fond mikri lill-konvenuta li taħtha ma hemmx bibien tal-*garages* ta' l-atturi, b'mod illi meta l-*forklifter* ikun qiegħed iġħabbi jew iħott ma jġix quddiem xi bieb ta' *garage* ta' l-atturi iżda fl-ispazju bejn żewġ bibien.

L-atturi iżda iġħidu illi dan xorta jfixkilhom, għax, billi l-ispazju taħt il-bieb li fetħet il-konvenuta u bejn il-bibien tal-*garages* tagħhom ma huwix wisq usa' minn *forklifter*, meta jkun hemm *forklifter* wieqaf hemm, iħott jew iġħabbi, il-bibien tal-*garages* tagħhom ma jkunux jistgħu jinfetħu b'mod illi jġu ċatti mal-ħajt iżda jkollhom jibqgħu perpendikolari mal-linja tal-ħajt.

L-atturi jgħidu wkoll illi kienu mfixkla fil-pussess għax, waqt illi l-kuntratt ta' qasma jagħtihom proprjetajiet soġġetti biss għas-servitù ta' l-"aperturi eżistenti" (barra katusi, *etc.* li ma humiex relevanti għall-għanijiet tal-kawża tallum) issa ždiedet apertura oħra u għalhekk is-servitù ždiedet, u naqset it-tgawdija tagħhom.

Dwar dawn l-aperturi għandu jingħad illi l-fond mikri lill-konvenuta għandu aperturi li jagħtu kemm fuq id-*drive-in*

illi hija proprjetà ta' terzi u kemm fuq bitħa oħra proprjetà ta' l-atturi. Il-konvenuti jgħidu illi l-aperturi msemmija fil-kuntratt ta' qasma huma biss dawk li jagħtu fuq il-bitħa ta' l-atturi, u mhux fuq id-*drive-in*, li hija ta' terzi, għax huma biss l-aperturi li jagħtu fuq il-proprjetà ta' l-atturi li huma miftuħin bis-saħħa ta' servitù fuq dik il-proprjetà; l-aperturi li jagħtu fuq id-*drive-in* huma miftuħin, *se mai*, bis-saħħa ta' servitù fuq il-proprjetà ta' terzi.

Il-konvenuti jgħidu wkoll illi, meta sid il-kera tagħhom kien kiseb, flimkien ma' l-atturi, l-art li fuqha llum hemm il-*garages* u l-fond mikri, kien kiseb din l-art "aċċessibbli minn *drive-in* privata eżistenti [li] tiżbokka f'Saint Edward Street, u bil-konsegwenti dritt ta' servitù ta' aċċess". Din is-servitù ma saret ebda rinunzja għaliha fil-kuntratt ta' qasma, u għalhekk il-fond mikri lill-konvenuta, billi mibni fuq l-istess art dominanti, għadu jgawdi mill-istess servitù, u għalhekk sid il-fond mikri lill-konvenuta kellu kull jedd iħalli li jinfetaħ il-bieb li dwaru saret din il-kawża biex il-fond ikompli jgawdi dan l-aċċess.

Il-qorti ma tarax illi dan l-aħħar argument tal-konvenuta huwa tajjeb. Bla ma tidhol fi kwistjonijiet ta' jedd – għax din hija azzjoni ta' spoll – u għalhekk bla ma tislet ebda konklużjoni mill-fatt illi fil-kuntratt ta' qasma jingħad espressament illi l-*garages* ta' l-atturi "huma aċċessibbli minn *drive-in* privata/mina li tiżbokka fi Triq San Edwardu, Ħal Qormi u jgawdu permezz ta' servitù d-dritt ta' aċċess għall-imsemmija *drive-in*", waqt illi ma jingħad xejn dwar dan il-jedd ta' aċċess għall-fond mikri lill-konvenuta, il-qorti tosserva biss illi, bħala fatt, il-fond mikri lill-konvenuta ma kellux dan l-aċċess, li nħoloq biss meta nfetaħ il-bieb, u għalhekk il-ftuħ tal-bieb bidel sitwazzjoni ta' fatt.

Tibqa' iżda l-kwistjoni jekk dan il-bdil naqqasx il-pussess jew tgawdija materjali li kellhom l-atturi qabel ma nfetaħ il-bieb,

Il-qorti taqbel mal-konvenuta illi l-argument tas-servitù ma huwiex konvinċenti għax, kif sewwa argumentat il-konvenuta, ladarba l-bieb jagħti fuq id-*drive-in* ta' terzi il-ftuħ tal-bieb *se mai* joħloq servitù fuq dik il-proprjetà ta' terzi u mhux fuq il-proprjetà ta' l-atturi. Għalhekk, il-ftuħ tal-bieb ma jtaqqalx b'servitù ġdida l-proprjetà ta' l-atturi.

Jifdal il-kwistjoni, iżda, jekk *de facto* l-ftuħ tal-bieb inaqqasx it-tgawdija materjali ta' l-atturi.

It-tfixkil li jistgħu jbatu l-atturi – għax il-bieb tal-*garage* tagħhom ma jkunx jista' jinfetaħ għal kollox meta jkun hemm *forklifter* taħt il-bieb il-ġdid li fetħet il-konvenuta – ikun konsegwenza mhux tal-ftuħ tal-bieb iżda tat-tqegħid ta' *forklifter* tahtu. Għalhekk l-att ta' spoll, jekk ikun hemm, ikun it-tqegħid tal-*forklifter*, u mhux il-ftuħ tal-bieb: il-bieb innifsu ma jfixkilx lill-atturi.

Naturalment, il-bieb infetaħ biex jintuża, u jekk jintuża bil-mod kif qegħdin jibzġu l-atturi, *i.e.* billi jitwassal *forklifter* sal-ħajt taħt il-bieb b'mod illi l-bibien tal-*garages* ta' l-atturi ma jkunux jistgħu jinfetħu għal kollox, jista' jkun hemm tfixkil. Iżda l-qorti ma hijiex għal kollox konvinta illi l-bieb jista' jintuża biss b'dan il-mod; bħala eżempju nistgħu nsemmu l-possibbiltà ta' *platform* li toħroġ 'il barra mill-bieb u jkolla tarf jappoġġja mat-tarġa tal-bieb u tarf ieħor imdendel mal-ħajt minn fuq – bħal *drawbridge* tal-kastelli tal-medjuevu – biex hekk il-*forklifter* ma jkollux għalfejn jitkañhal mal-ħajt biex igħabbi jew iħott, u jkun jista' jzomm bogħod biżżejjed biex il-bibien tal-*garages* ikunu jistgħu jinfetħu quddiemu.

Billi għalhekk hija tal-fehma illi l-ftuħ tal-bieb mis-soċjetà konvenuta, fih innifsu, ma jfixkilx lill-atturi fit-tgawdija ta' ħwejjigħom, il-qorti tgħid illi ma sarx spoll bil-ftuħ tal-bieb u għalhekk it-talbiet ta' l-atturi kif magħmula ma jistgħux jintlaqgħu.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċhad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----