MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Lulju, 2007

Appell Civili Numru. 151/1990/1

Joseph Lautier bhala Direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` kummercjali J. Lautier Company Ltd.

v.

1. Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone,

2. Marcelle armla minn Joseph Bonnici Mallia,
Charmaine mart il-Professur Dr David Attard,
Louisette mart John Sant Manduca,
Tabib Dr. John Bonnici Mallia, Victoria mart Louis Camilleri,
Paul Bonnici Mallia, u Anna mart Maurice Meli Bugeja,

u b'digriet ta' din il-Qorti datat l-1 ta' Dicembru 2000, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju minn isem il-mejta Marcelle Bonnici Mallia fl-ismijiet ta' Charmaine mart il-Prof. David Attard, Louisette mart John Sant Manduca, Dr. John Bonnici Mallia, Victoria mart Louis Camilleri, Paul Bonnici Mallia, u Anna mart Maurice Meli Bugeja; u b'digriet tal-5 ta' Jannar 2006 l-Avukat Dott. Leslie Cuschieri u l-P.L. Victor Bugeja inhatru kuraturi *ad litem* biex jirrapprezentaw l-interessi tal-mejjet Paul Bonnici Mallia.

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici li tghid hekk:

"Peress illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar datat 5 ta' Jannar, 1988, is-socjeta` attrici akkwistat minghand il-konvenuti Marcelle armla minn Joseph Bonnici Mallia, Charmaine mart il-Professur Dr David Attard, Louisette mart John Sant Manduca, Tabib Dr John Bonnici Mallia, Victoria mart Louis Camilleri, Paul Bonnici Mallia u Anna mart Maurice Meli Bugeja, porzjoni diviza ta' art fl-Imsida, delineata bl-ahmar fil-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt formanti parti mill-art imsejha tad-Dilja fil-kontrada tax-Xmiexi tal-kejl superficjali ta' cirka erba' mija sitta u tletin metri kwadri (435m2) inklus f'dan il-kejl l-area stradali li sejra tittiehed sabiex tinfetah is-service road u tikkonfina l-istess art mix-xlokk ma' Regional Road, mill-Majjistral mal-plot numri 29 u 30 u 31 proprieta ta' Joseph Lautier u minn Nofsinhar ma beni ta' l-istess konvenuti vendituri libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha (Dok A).

"Peress illi fost kondizzjonijiet ohra, il-kondizzjoni numru erbgha (4) ta' l-istess kuntratt tistipula illi s-socjeta` attrici kompratrici ghandha d-dritt ta' access bit-truck u ingenji tal-bini mill-art tal-vendituri odjerni konvenuti, u dan sakemm tinfetah is-service road li trid tghaddi fuq l-istess art, tal-vendituri.

“Peress illi l-istess vendituri odjerni konvenuti, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani datat 14 ta’ Novembru, 1989, bieghu lil konvenuti l-ohra Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone porzjoni diviza ta’ art ta’ kejl superficjali cirka sittin metru kwadru (60m2) formanti parti mill-art tax-Xmiexi sive tad-Dielja limiti ta’ l-imsida, liema art tmiss mix-Xlokk ma Regional Road, mill-majjistral ma beni ta’ Joseph Lautier u mill-lbic ma beni ta’ l-istess konvenuti (Dok B).

“Peress illi fl-istess kuntratt giet inkluza klawsola li tghid illi l-istess konvenuti ahwa Tabone qed jixtru l-istess art minghand il-konvenuti l-ohra bhala kompletament libera minn xi dritt jew pretensjoni ta’ terzi fuqha specjalment dritt ta’ passagg u/jew access.

“Peress illi l-porzjon ta’ art akkwistata mill-konvenuti ahwa Tabone hija ntiza bhala ‘service road’ flimkien ma parti mill-art akkwistata mis-socjeta` attrici, u sakemm issir l-istess service road, dina ghandha sservi ta’ access ghas-socjeta` attrici.

“Peress illi ghalkemm gie hekk stipulat fil-kuntratt datat 5 ta’ Jannar 1988, mas-socjeta` attrici, il-konvenuti ahwa Tabone akkwistaw l-istess art minghand il-konvenuti l-ohra bhala libera mill-kull dritt ta’ passagg u/jew access tas-socjeta` attrici.

“Peress illi l-konvenuti ahwa Tabone ricentement impedew l-access da parti tas-socjeta` attrici minn fuq l-istess art billi haffru hofra kbira fiha u inoltre bnew hajt sabiex jiddividu il-proprjeta` rispettivi tal-kontendenti u b’hekk jaghlqu kwalunkwe passagg u/jew access da parti tas-socjeta` attrici fuq l-art tal-konvenuti ahwa Tabone.

“Peress illi in vista tal-kuntratt ta’ akkwist tas-socjeta` attrici datat 5 ta’ Jannar, 1988, l-konvenuti ahwa ma setghux jixtru b’dik il-kondizzjoni minghand il-vendituri l-konvenuti l-ohra u l-istess vendituri konvenuti ma setghux ibieghu lil konvenuti l-ohra ahwa Tabone, dik il-porzjon ta’ art skond il-kuntratt datat 14 ta’ Novembru 1989.

"Peress illi ghalhekk l-istess kondizzjoni hija nulla invalida u bla effett ghal finijiet kollha tal-ligi, u l-agir tal-konvenuti ahwa Tabone fil-konfront tas-socjeta` attrici huwa illegali u bla ebda fondament sia legali u sia fattwali.

"Ighidu ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara illi l-kondizzjoni li tispecifika l-art bhala 'libera minn xi dritt jew xi pretensjoni ta' terzi fuqha, specjalment dritt ta' passagg u/jew access pattwita bejn il-konvenuti kollha fil-kuntratt datat 14 ta' Novembru, 1988 fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani hija nulla, invalida u bla effett ghal finijiet kollha tal-ligi u dana in vista tal-kuntratt tas-socjeta` attrici datat 5 ta' Jannar 1988 fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar.

"2. Tiddikjara illi s-socjeta` attrici ghandha d-dritt ta access bit-truck u ngenji tal-bini mill-art tal-konvenuti ahwa Tabone, liema art giet minnhom akkwistata bil-kuntratt datat 14 ta' Novembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani, u dan sakemm tinfetah is-service Road , li trid tghaddi fuq din l-istess art, liema dritt gie lilha moghti mill-konvenuti kollha eskluz l-ahwa Tabone bil-kuntratt datat 4 ta' Jannar, 1988.

"3. Tiddikjara illi l-konvenuti Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone haffru hofra u tellghu hajt sabiex illegalment u minghajr ebda dritt jimpedixxu il-passagg u/jew access tas-socjeta` attrici minn fuq l-art minnhom akkwistata minghand il-konvenuti l-ohra bl-istess kuntratt.

"4. Tikkundanna lill-konvenuti Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu dak kollu li hu necessarju sabiex jilliberaw l-passagg u/jew access da parti tas-socjeta` attrici minn fuq l-art taghhom, inkluz li jiddemolixxu il-hajt mibni minnhom biex jimlew u jillivellaw il-hofra minnhom ukoll maghmula, taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

"5. Tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex fin-nuqqas ta' l-istess konvenuti ahwa Tabon jaghmlu dawk ix-xogholijiet hekk necessarji a spejjes ta' l-istess konvenuti ahwa Tabone taht is-supervizjoni ta' l-istess perit nominandi.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti millum ingunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Angelo sive Gino u Saviour ahwa Tabone li in forza taghha eccepew illi:

"1. In linea preliminari, l-eccipjenti mhumiex il-legittimi kontradditturi ta' l-attur nomine stante li s-socjeta` attrici ma kenitx parti mill-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1989 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani u allura dak li kien patwit bejn il-kontraenti kien "res inter alios acta"; ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

"2. Fil-meritu, l-ewwel talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1989 fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani huwa validu fil-klawsoli kollha tieghu.

"3. It-tieni talba attrici ghandha tigi respinta stante li s-socjeta` attrici ma ghandhiex dritt ta' access fuq l-art ta' l-eccipjenti.

"4. It-tielet talba attrici hija wkoll infondata stante lil-eccipjenti kellhom kull dritt jizviluppaw l-art li xtraw skond it-termini tal-kuntratt.

"5. Kunsegwentement ir-raba' u l-hames talbiet ghandhom jigu michuda ghaliex ma ghandhomx ikunu ikkundannati jaghmlu ebda xogholijiet fl-art taghhom biex jinghata access lil min m'ghandux dritt ghalih.

"6. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra (fol. 25) li in forza taghha eccepew illi:

“Illi d-deskrizjoni li saret fil-kuntratt tal-14 ta’ Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani saret wara hafna opposizjoni da parti ta Marcelle Bonnici Mallia u wara hafna insistenzi u minacci da parti tan-Nutar li ppublika l-att u wara agir dolus tal-konvenut Gino Tabone. Salvi eccezjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta’ Jannar, 2005, li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens illi:
“......tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti hlief fir-rigward ta’ l-ewwel talba u;

“1. Tichad l-ewwel talba kif proposta, b’dan pero` li l-kondizzjoni msemmija ma taghmilx stat fil-konfront ta’ l-atturi;

“2. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt ta’ access bit-*truck* u ngenji tal-bini mill-passag in kwistjoni sakemm isir is-*service road*;

“3. Tilqa’ t-tielet talba u tiddikjara li l-konvenuti Tabone tellghu hajt u haffru hofra biex jimpedixxu dan l-access;

“4. Tilqa’ r-raba’ talba u tikkundanna lill-istess konvenuti ahwa Tabone biex fi zmien xahar jilliberaw il-passagg u/jew access in kwistjoni billi jwaqqghu l-hajt mibni minnhom u jillivellaw il-hofra maghmula minnhom taht is-supervizjoni tal-perit Albert Borg Costanzi;

“5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan a spejjes ta’ l-istess konvenuti Tabone taht is-supervizjoni ta’ l-istess perit.

“L-ispejjez jithallsu kwantu ghal kwint (1/5) mill-atturi u erbgha minn hamsa (4/5) mill-konvenuti Tabone izda l-konvenuti Bonnici Mallia ghandhom ihallsu l-ispejjes taghhom.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-fatti li taw lok ghall-kawza kienu dawn; l-atturi akkwistaw l-art in kwistjoni minghand il-konvenuti Bonnici Mallia permezz ta' kuntratt in atti Dottor Pierre Cassar fil-5 ta' Jannar 1988. F'dan il-kuntratt fost affarijiet ohra, gie pattwit (Fol 8) hekk;

"*Ix-xerrej nomine ghandu d-dritt ta' access bit-truck u ingenji tal-bini mill-art tal-venditrici proprio et nomine u dan sakemm tinfetah is-service road li trid tghaddi fuq l-istess art.*

"Sussegwentement u ezattament fl-14 ta' Novembru 1989 l-istess konvenuti Bonnici Mallia bieghu l-art adjacenti libera u franka minghajr ma saret ebda riferenza ghad-dritt ta' l-access fuq imsemmi. Il-konvenuti Tabone li xtraw l-art bnew il-hajt li jaqsam il-proprjeta` u ghalhekk dan l-access gie maghluq. Fuq il-fatti ma hemm ebda kontestazzjoni u dan jidher car min-noti ta' eccezzjonijiet. Infatti fil-waqt li l-konvenuti Tabone qed jghidu illi huma kellhom kull dritt jizviluppaw l-art li xtraw kif riedu, il-konvenuti Bonnici Mallia u senjatament il-konvenuta Marcelle Bonnici Mallia, illum mejta, u li dehret fuq il-kuntratt f'isimha u f'isem uliedha, ilkoll konvenuti, allegat illi hija giet sforzata tbiegh l-art libera u franka *nonostante* li kienet insistiet illi riedet tinkludi fuq il-kuntratt illi l-atturi kellhom id-dritt ta' passagg imsemmi. Infatti l-eccezzjonijiet stess tal-konvenuti Bonnici Mallia huma wkoll f'dan is-sens.

"Li ried jigi deciz ghalhekk hu punt purament legali u cioe` jekk l-atturi baqghalhomx id-dritt ta' passagg wara l-bejgh tal-proprjeta` adjacenti permezz tal-kuntratt tal-1989 u wiehed jiskanta kif din il-kawza ttawlet daqshekk, ghalkemm wiehed ghandu jghid li kellhom isiru xi legittimazzjonijiet ta' l-atti.

"L-atturi qed jitolbu l-ewwel nett dikjarazzjoni li l-vendita' tal-proprjeta` adjacenti bhala libera u franka hija nulla. Il-konvenuti Tabone, da parti taghhom qed jeccepixxi preliminarjament illi l-kuntratt tal-1989 kien *res inter alios acta* ghall-atturi u ghalhekk l-istess konvenuti m'humiex legittimi kontradditturi. Din il-Qorti, fil-waqt li taqbel illi l-atturi ma kienux parti fil-kuntratt ma tistax taqbel li l-ahwa

Tabone m'humiex il-legittimi kontraditturi fil-kawza ghaliex l-atturi qed jitolbu wkoll dikjarazzjonijiet fir-rigward taghhom dwar id-dritt ta' passagg u t-twaqqigh tal-bini li sar li jimpedixxi dan l-istess dritt.

"Il-Qorti pero` ma tistax tifhem kif l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-kwalsola in kwistjoni hija nulla *per se* ghaliex ma hemm ebda raguni legali ghala ghandha tigi dikjarata hekk. L-atturi jinteressahom mhux jekk il-klawsola hijiex nulla jew le izda jekk taghmilx stat fil-konfront taghhom u allura l-punt hu biss jekk ghandhomx is-servitu` in kwistjoni jew le. Infatti jidher li anke l-istess atturi jikkoncedu dan fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom. Illi ghalhekk essenzjalment din hija azzjoni konfessorja biex jigi dikjarat li l-atturi ghandhom servitu` fuq l-art adjacenti. Din l-azzjoni tmiss lis-sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bhala l-persuna li ghandha interess legittimu li timpunja l-esistenza tas-servitu` pretiza (Ara s-sentenza Zammit vs Borg deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Marzu 1958). Ghalhekk strettament il-konvenuti Bonnici Mallia setghu ma gewx citati, ghalkemm huma stess ma eccepew xejn fir-rigward.

"L-Artikolu 454 tal-Kap 16 jistabilixxi illi sid jista' johloq servitu` sakemm dan ma jkunx kontra l-ordni pubbliku u wiehed mill-metodi biex jinholoq servitu` huwa appuntu permezz ta' att pubbliku. Ghalhekk ma hemm ebda kwistjoni illi permezz tal-kuntratt tal-5 ta' Jannar 1988 l-atturi akkwistaw id-dritt ta' passagg imsemmi bil-kondizzjonijiet imsemmija. Il-kuntratt gie debitament insinwat u allura gie vinkolanti ghal terzi ukoll (Artikolu 458). Il-bejjiegh f'dak il-kuntratt ma setax allura jbiegh il-proprjeta` adjacenti minghajr l-oneru ta' dan id-dritt ghax l-art in kwistjoni kienet soggetta ghal din is-servitu` u allura setghet biss tinbiegh soggetta ghal dan id-dritt. Mill-att tal-konvenuti Tabone allura ma hemm ebda skuza li ma kienux jafu b'din il-kondizzjoni ghaliex l-att kien insinwat. Certament li kif qalu l-atturi fin-nota taghhom il-fatt li l-art giet trasferita ma jfissirx li s-servitu` giet estinta.

"Fir-rigward tal-hajt, il-konvenuti Tabone, ammettew li huma bnewh (Fol 81). Fir-rigward tal-provi l-ohra, u cioe` dwar dak li gara fil-waqt li kien qed jigi pubblikat il-kuntratt, dan ma ghandu ebda rilevanza legali ghall-kaz.

"Fil-kors tal-kawza xehdu xi periti fir-rigward tal-fatt li parti mill-art taghmel parti mill-progett ta' Tal-Qroqq izda l-Qorti ma ghandhiex bizzejjed informazzjoni dwar dan. Naturalment jekk hemm xi parti li giet affetwata dak li ser tordna l-Qorti ma jsirx fil-parti li hija affettwata."

Rat l-appell interpost mill-konvenuti ahwa Tabone li ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu illi:
"...fl-isfond tal-premess <u>fl-ewwel lok</u> din l-Onorabbli Qorti joghgobha <u>tannulla</u> s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 2005 u tibghat lura l-atti quddiem l-ewwel Qorti sabiex din taghmel dak li jidhrilha necessarju biex tiddetermina l-kawza, u <u>bla pregudizzju ghall-premess</u>, fil-kaz li s-sentenza ma tigix annullata, <u>fit-tieni lok</u> t<u>irrevoka</u> l-istess sentenza billi tilqa' l-eccezzjonijiet kollha ta' l-esponenti u tichad it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-esponenti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur noe."

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici appellata li talbet li l-appell interpost jigi michud u s-sentenza ta' l-ewwel Qorti konfermata interament.

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

Semghet lill-Avukat Dott. Joseph Zammit McKeon ghall-appellanti u lill-Avukat Dott. Pio Valletta ghal Joseph Lautier nomine fid-diversi udjenzi, l-ahhar wahda dik tas-26 ta' Gunju 2007;

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma jigi diskuss il-meritu, jehtieg li tigi trattata l-pregudizzjali preliminari sollevata mill-appellanti fis-sens li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti ghandha tigi dikjarata nulla peress li l-okkju tal-kawza gie invertit. Fil-waqt li hu minnu li fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti, l-okkju gie invertit, jidher

ovvju li dan sar bi zball, probabbilment mill-ufficcjali adetti ma' dik il-Qorti meta kienu qed jifformalizaw is-sentenza kif iddettata mill-gudikant. Ghalkemm l-appellanti jargomentaw li dan l-izball ma jistax jigi rrangat minn din il-Qorti, din il-Qorti tara li l-Artikolu 175(2)(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti poter lil din il-Qorti tordna li jsiru l-korrezzjonijiet mehtiega. Dawn is-subartikoli jipprovdu fis-sens illi:

"(2) Kull qorti fi grad ta' appell tista' wkoll tordna jew tippermetti, f'kull zmien sas-sentenza, li jissewwa kull zball fir-rikors li bihom ikun tressaq l-appell jew fit-twegiba, kif ukoll kull zball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f'dak tal-partijiet, jew fil-kwalita` li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata.

"(3) Il-qorti tista', sa dakinhar li taghti s-sentenza u taqta' l-kawza, tordna minn jeddha li tissewwa kull omissjoni jew zball gudizzjarju jew amministrattiv f'att gudizzjarju."

F'dan il-kaz, il-Qorti tara li tista' u ghandha tikkoregi zball "fl-isem tal-partijiet", u dana peress li, fil-fatt, il-partijiet kollha involuti fil-kawza huma debitament imnizzla fl-okkju tas-sentenza, u minn qari tas-sentenza jidher car li l-ewwel Qorti ma kenitx fi zball dwar il-kwalifika tal-partijiet fil-kawza (cioe`, dwar min kienu l-atturi u min il-konvenuti); kull ma sar kien semplici <u>inversjoni</u> ta' l-ismijiet <u>fl-okkju tas-sentenza</u>.

L-appellanti ghamlu referenza ghad-decizjoni ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 1997, fil-kawza fl-ismijiet "**Busuttil v. Mamo noe**", fejn din il-Qorti kienet irrifjutat li tikkoregi zball fl-okkju tas-sentenza meta l-attur Joseph Busuttil gie indikat bl-isem John. F'dik il-kawza ma gietx ordnata korrezzjoni peress li, fil-fehma ta' din il-Qorti kif allura komposta, l-izball wassal ghac-cirkostanza li "is-sentenza appellata ma gietx pronunzjata fil-konfront tal-partijiet kollha fl-istess kawza". F'din il-kawza, min-naha l-ohra, is-sentenza inghatat fil-konfront tal-partijiet kollha involuti fil-kawza, u kull m'ghandu jsir hu li l-okkju jitqieghed fl-ordni proprju tieghu.

Din il-Qorti, ghalhekk, fil-waqt li tordna li l-okkju tas-sentenza ta' l-ewwel Qorti jigi korrett billi jigi invertit biex jirrispekkja l-kwalifika originali tal-partijiet fil-kawza, tichad l-ewwel aggravju ta' l-appellanti.

Fil-meritu, l-appellanti resqu zewg aggravji kontra s-sentenza appellata: (i) li s-servitu` ta' pasagg inghata ghal zmien limitat, cioe`, sabiex u sakemm l-atturi jizvilluppaw l-art minnhom akkwistata, u (ii) li s-servitu` kien marbut mal-ftuh ta' 'service road', u la darba din it-triq mhux aktar progettata li ssir, ma fadalx skop ghall-passagg.

Din il-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet li jirrigwardaw dan il-kaz billi tghid li l-ghan ewlieni ta' l-<u>azzjoni konfessorja</u> huwa dak li permezz taghha s-sid ta' fond li jgawdi servitu` fuq fond iehor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li taghraf li l-gid tieghu igawdi tassew dik is-servitu` li s-sid tal-post l-iehor, b'ghamil jew b'fatt iehor, ikun qieghed ixekklu jew icahhdu mit-tgawdija taghha. Din l-azzjoni – bhall-azzjoni negatorja – tmiss lil sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond servjenti bhala l-persuna li ghandha interess legittimu li timpunja l-ezistenza tas-servitu` pretiza.

Illi, ghall-kuntrarju ta' dak li hu mistenni fl-azzjoni negatorja, l-attur fl-azzjoni konfessorja jrid ghalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu` pretiza fuq il-fond servjenti.

F'din il-kawza, is-socjeta` attrici uriet kif meta xtrat l-art in kwistjoni minghand l-imsejha fil-kawza, il-familja Bonnici Mallia, gie espressament riservat favur taghha id-dritt ta' access bit-truck u ingenji tal-bini mill-art tal-vendituri, u dan sakemm tinfetah is-*service road* li trid tghaddi fuq l-istess art. L-appellanti, bhala aventi kawza tal-vendituri fuq il-kuntratt ma' l-atturi, dan ma jichduhx, pero` jallegaw li dak is-servitu` kien limitat u kundizzjonat, b'mod li llum ghandu jitqies li gie estint.

L-appellanti jallegaw li l-passagg kien intiz biss biex iservi lix-xerreja bhala access sakemm jizvilluppaw is-sit li kienu ghadhom kemm xtraw. Fil-fatt, pero`, din il-limitazzjoni

ma tirrizultax fl-att kostituttiv tas-servitu`, u peress li servitu` hu dritt reali, kull kondizzjoni li tillimita t-tgawdija tas-servitu` trid tirrizulta mill-istess titolu, u mhux minn xi hsieb li ma giex espress fil-kuntratt. Fil-fatt, mhux biss din il-limitazzjoni ma tirrizultax mill-kuntratt li holoq is-servitu`, izda lanqas ma gie muri li l-hsieb tal-partijiet, meta iffirmaw il-kuntratt, kien hekk kondizzjonat. Il-provi f'din il-kawza huma aktar immirati biex juru x'gara meta l-konvenuti appellanti akkwistaw il-fond servjenti bil-kuntratt ta' Novembru 1989, milli biex juru x'seta' kien fil-hsieb tal-partijiet meta l-atturi akkwistaw il-fond dominanti f'Jannar tal-1988. Hi sfortuna li l-provi aktar immirraw fuq x'wassal ghall-iffirmar tal-kuntratt, li ghas-socjeta` attrici huwa *res inter alios acta*, milli fuq x'wassal ghall-kuntratt li bih l-atturi akkwistaw id-dritt ta' servitu`. Jibqa' l-fatt, pero`, li meta l-att kostituttiv ta' dritt hu car u inkondizzjonat, mhux kompitu tal-Qorti li tipprova tinvolvi ruhha f'interpretazzjoni dwar l-estensjoni tas-servitu`. Kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza "**Borg v. Aquilina et**" deciza fit-8 ta' Novembru, 1957:

"Skond il-ligi, kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu; u meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu`, wiehed ghandu jinqeda billi titqies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita s-servitu` u l-uzu ta' dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond serventi.

"Ladarba s-servitu` tkun giet kostitwita b'titolu, hija l-volonta` tal-kontraenti li tistabbilixxi l-estensjoni u tirregola l-ezercizzju taghha; u ghalhekk il-kwistjonijiet relattivi ghal dik l-estensjoni ghandhom jigu rizolti fuq l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill-volonta` tal-kontraenti. Meta dik il-volonta` tirrizulta mill-att kostituttiv tas-servitu`, ghandha tigi rispettata u effettwata; u biss fid-dubbju ghandu jintervjeni l-gudikant, li f'dan il-kaz ghandu jkun iggwidat mill-ekwita`, billi jikkoncilja l-akbar vantagg ta' fond dominanti ma' l-icken inkomodu tal-fond serventi u ghalhekk il-kwistjonijiet relattivi ghal estensjoni u uzu tas-servitu` jiddependu minn natura taghhom, mil-lokalita`, mill-intenzjoni tal-partijiet, u minn cirkostanzi ohra li jistghu jirrizultaw.

"Meta ma jirrikorrix l-ebda dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu` in kwistjoni, mhux ghalhekk, il-kaz li tigi applikata d-disposizzjoni tal-ligi fuq riferita, li tirregola kif wiehed ghandu jinqeda bid-dritt tieghu ta' servitu`, u jekk mill-att kostituttiv tas-servitu` jidher li din giet kostitwita b'mod illimitat, ma hix attendibbli t-talba ta' sid il-fond serventi biex il-Qorti tistabilixxi l-modalitajiet relattivi ghall-estensjoni u ezercizzju ta' dik is-servitu`." (Sottolinear ta' din il-Qorti).

F'dan il-kaz, il-volonta` tal-kontraenti tirrizulta cara mill-att kostituttiv tas-servitu`, u ma giex muri mod iehor. Fi kliem iehor, ma giex muri li s-servitu` kellu jispicca hekk kif ix-xerrejja jizviluppaw is-sit, u ghalkemm jissemmew "ingenji tal-bini", mhux eskluz li dawn l-ingenji jkun jehtieg li jintuzaw fil-futur, jew li l-passagg jintuza mit-"truck" li jgorr il-merkanzija ghall-istabbiliment tax-xerrejja. La darba, la mill-kuntratt pubbliku u lanqas mill-provi ma tirrizulta xi limitazzjoni fuq is-servitu` kostitwit, l-istess ghandha tigi "rispettata u effettwata".

Bit-tieni aggravju taghhom, l-appellanti jsostnu li s-servitu` ghandu, f'kull kaz, jitqies estint peress li ma baqghetx progettata "service road". Dana, pero`, ma jirrizultax li hu minnu. Meta xehed il-perit Italo Raniolo, li kien il-perit involut fil-*multi level intersection* ta' Tal-Qroqq, hu qal li fejn hu indikat li kellha ssir is-*service road*, hu ma kellux x'jaqsam maghha peress li s-sit kien proprjeta` privata. Hu kellu istruzzjonijiet li kemm jista' jkun, fil-kors tal-progett, ma jidhlux fuq proprjeta` privata, u ghalhekk, it-toroq li kienu parti mill-progett tal-*multi level intersection* ma kellhomx jinvadu, u fil-fatt ma invadewx, art privata ta' terzi.

Jirrizulta, fil-fatt, anke mix-xhieda tal-perit Anthony Spiteri Staines, li kien il-perit inkarigat mill-kostruzzjoni tal-fond ta' l-atturi, li fuq wara tas-sit kellu jkun hemm 'service road' ma' genb il-*by-pass* il-gdida ta' l-inhawi; hu xehed li "*the approved scheme for this area includes this service road*" u fuq din l-istqarrija ma giex kontradett. Hu xehed ukoll li din is-'service road' kienet qed tinholoq man mano li jsir l-izvilupp fl-inhawi, pero`, it-triq giet interrotta meta l-

konvenuti Tabone, "*instead of raising the level to conform with the scheme, have excavated this area instead, making it impossible to continue the service road as delineated in the approved planning scheme for this area*".

Issa hu vera li, kif jghid il-Pacifici Mazzoni ("Trattato dell Servitu` Praediali" 2$^{o}$ Ediz; pagna 338 et seq), u kkwotat mill-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom, is-servitu` tigi estinta "*quando ne divenga materialmente impossibile l'esercizio*", pero`, f'dan il-kaz l-ostakolu mhux biss holquh l-istess sidien tal-fond servjenti (u hadd m'ghandu jiehu vantagg mill-agir tieghu stess), izda l-impossibbilta` mhix "*assoluta*" kif irid l-istess gurista, ghax jekk il-hofra li holqu l-appellanti timtela', is-servitu` ghad ikun jista' jigi ezercitat. Mhux biss, kwindi, ma jirrizultax li s-'service road' m'ghadhiex fl-iskema ta' l-izvilupp tal-lokal, izda lanqas ma rrizulta li l-passagg "ma jistax jigi prattikat", u allura anke t-tieni aggravju fil-meritu ta' l-appellanti ma jimmeritax li jkun milqugh.

Ghaldaqsant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti ahwa Tabone, billi tichad l-istess, u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ta' xahar impost mill-ewwel Qorti ghal fini tar-raba' talba jibda jidikorri mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza fil-prim istanza, jibqghu kif decizi, filwaqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu mill-konvenuti ahwa Tabone appellanti *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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