MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 1523/1994/1

Joseph Saliba f'ismu proprju kif ukoll bhala mandatarju ta' l-assenti Gina mart John Sciberras, ta' l-assenti Katie mart Emanuel Ellul; ta' l-assenti Helen mart Francis Spiteri; Rosina mart Joseph Spiteri – ilkoll ahwa Saliba

v.

Leonard Cutajar

Il-Qorti:

<u>I. Preliminari</u>

1. Fit-18 ta’ Novembru, 1994, l-atturi ahwa Saliba intavolaw citazzjoni quddiem l-onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili, fejn ippremettew li huma kienu propjetarji assoluti ta’ passagg li jinsab anness ma fond bin-numru 38, Valletta Road, Luqa u li ghandu entratura indipendenti fuq l-istess triq. Ziedu jghidu li l-konvenut Leonard Cutajar qala’ b’mod abbuziv u illegali l-bieb ta’ dan il-passagg u nonostante li l-atturi interpellawh biex jerga’ ipoggih f’postu, dan xorta baqa’ inadempjenti. Fl-istess citazzjoni l-atturi ppremettew ukoll li permezz ta’ skrittura privata esebita minnhom bhala Dok “X” il-konvenut kien obbliga ruhu li wara li l-Gvern jiftah it-triq li taghti fuq il-faccata tad-dar tieghu, hu kellu jaghlaq il-bieb li ghandu fuq in-naha ta’ wara tad-dar tieghu u li jaghti ghal l-imsemmi passagg. L-atturi jsostnu li t-triq infethet u minkejja li interpellaw lill-konvenut biex jaghlaq l-imsemmi bieb huwa baqa’ inadempjenti. Ghalhekk l-atturi talbu lill-konvenut sabiex jghid ghaliex dik l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tikkundannah biex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi l-Qorti jerga jqieghed f’postu l-bieb li hu qala abbuzivament u li kien jinsab fit-tarf tal-passagg fuq identifikat, u jaghti fuq Valletta Road, jew alternattivament jinstalla bieb iehor ta’ l-istess ghamla u kwalita`, u dan a spejjez tieghu u taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi.

2. Fin-nuqqas ta’ esekuzzjoni ossia installazzjoni volontarja tal-bieb da parte tal-konvenut, m’ghandhomx l-atturi jigu awtorizzati jinstallaw huma stess tali bieb, a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi.

3. Previa okkorrendo dikjarazzjoni li llum infethet mill-Gvern triq li taghti fuq il-faccata tad-dar tal-konvenut, f’Hal Luqa, u tikkonduci ghall-istess dar, m’ghandux il-konvenut jigi kkundannat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jaghlaq u jimblokka permanentament a spejjez tieghu dak il-bieb li minn naha ta’ wara tad-dar tieghu jaghti ghall-imsemmi passagg, u dan taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi.

4. Fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenut fit-terminu lilu hekk prefiss, m'ghandhomx l-atturi jigu awtorizzati jimblokkaw huma stess tali bieb, a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt personalment ghas-subizzjoni.

2. Min-naha tieghu l-konvenut Leonard Cutajar eccepixxa li:

1. Il-bieb in kwistjoni gie maqluh fil-1978, u ghalhekk kull azzjoni hija preskritta.

2. Illi subordinatament, il-bieb in kwistjoni kien ta' propjeta` ta' l-esponent, li kien liberu li jwahhlu jew inahhieh.

Salv eccezzjonijiet ohra.

3. Fis-7 ta' Lulju, 2004 l-Onorabbli Qorti Civili Prim' Awla tat id-decizjoni taghha fejn ikkunsidrat u ddecidiet hekk:
"Illi f'din il-kawza l-atturi qed jallegaw li huma proprjetarji ta' sqaq ossija passagg biswit il-proprjeta` taghhom gewwa *38, Valletta Road, Luqa,* liema passagg jaghti minn go *Valletta Road* ghal bieb ta' wara ta' *garage* tal-konvenut. Il-konvenut bena l-*garage* fuq l-art li huwa akkwista minghand terzi, liema art, dak iz-zmien, ma kellhiex access ghat-triq pubblika. Dan il-*garage*, il-konvenut bnieh ezatt f'tarf il-passagg b'mod li l-passagg gie jinfed minn *Valletta Road,* jghaddi biswit id-dar ta' l-atturi, u jispicca f'bieb ta' wara tal-*garage* tal-konvenut. Meta l-konvenut kellu biss dan il-*garage* fuq l-art li hu akkwista, kien juza l-passagg biex jidhol minn wara fil-*garage*, u biex johrog bil-vettura mill-*garage* kien jghaddi minn fuq art ta' terzi li kienet twassal mit-triq pubblika ghal art u l-*garage* tieghu; ma kienx juza l-passagg bil-vettura ghax il-passagg ma kienx wiesa bizzejjed biex tghaddi karozza.

“Wara li l-konvenut bena l-*garage*, huwa applika ghal ftuh ta’ triq biswit l-art tieghu, u din it-triq illum infethet u jisimha *Triq Anton Falzon.* Din it-triq hija asfaltata u miftuha ghal pubbliku u l-konvenut kompla jizviluppa l-art tieghu, b’mod li din illum zvillupha kwazi kollha b’erba’ garaxxijiet zghir u tnejn kbar fuq il-faccata, u b’sitt garaxxijiet ohra fuq wara li tidhol ghalihom bi *drive-in* li taghti ghat-triq il-gdida; fuq is-sitt garaxxijiet tal-faccata tella’ tlett *flats*. L-izvilupp tal-faccata ta’ l-art tal-konvenut sar fuq tul ta’ madwar mitt pied.

“Ghalkemm il-konvenut inghata l-permess juza l-passagg ghall-*garage*, huwa intrabat, b’iskrittura tat-12 ta’ Marzu, 1976, a favur l-atturi, illi *“wara li l-Gvern jiftah it-triq jiena, Leonard Cutajar, inkun obbligat lejk (l-attur, Joseph Saliba) li naghlaq il-bieb li jmiss ma’ l-ghalqa fuq wara”.* Ghalkemm issa it-triq pubblika infethet, u l-art tal-konvenut giet kollha zvillupata b’access dirett ghal fuq it-triq ‘l gdida, huwa qed jirrifjuta li jaghlaq il-bieb, u, *di piu’*, dan l-ahhar nehha l-bieb li kien jaghlaq l-access ghall-isqaq minn *Valletta Road*, bir-rizultat li l-passagg gie miftuh ghall-pubbliku, haga li ghaliha l-atturi qed jaggezzjonaw.

“L-atturi qed jallegaw li l-proprjeta` tal-passagg jappartjeni esklussivament lilhom; ghal fuq dan il-passagg ghandhom twieqi jaghtu mill-fond taghhom, u dan l-ahhar fethu bieb mill-genb tal-fond taghhom ghal go dan il-passagg. Ghalkemm il-konvenut kien qed jikkontesta l-proprjeta` ta’ l-atturi ta’ dan il-passagg, din il-Qorti, fil-kawza *“Joseph Saliba pro et noe vs Leonard Cutajar”*, deciza fil-5 ta’ Ottubru, 1993, kienet idderimiet din il-materja u ddecidiet b’mod konklussiv li l-atturi huma proprjetarji tal-passagg in kwistjoni li ghandu entratura ghal fuq l-istess *Valletta Road.* “Dik is-sentenza issa ghaddiet in gudikat u kwindi, fil-konfront tal-konvenut, hu stabbilit li l-proprjeta` ta’ dak il-passagg hija ta’ l-atturi u mhux tieghu.

“F’dik l-istess sentenza jinghad, *pero`*, li l-konvenut igawdi servitu` ta’ passagg bir-rigel minn fuq l-istess passagg. Dan id-dritt ta’ servitu` jinsab riskontrat fil-kuntratt tas-6 ta’ Dicembru, 1975, li in forza tieghu l-konvenut akkwista l-ghalqa fuq wara l-proprjeta` ta’ l-atturi, fejn jinghad b’mod

car u inekwivoku illi l-ghalqa li akkwista l-konvenut kienet tgawdi d-dritt ta' passagg bir-rigel minn fuq beni ta' terzi. L-atturi ma jikkontestawx dan il-fatt, *pero`*, qed jallegaw li l-konvenut irrinunzja ghal kontinwazzjoni ta' l-ezercizzju tas-servitu` bl-iskrittura tat-12 ta' Marzu, 1976. Il-konvenut kien cahad li l-firma li tidher fuq dik l-iskrittura hija tieghu, *pero`*, l-espert kaligrafu mahtur mill-Qorti kkonferma li l-firma fuq l-iskrittura hija tal-konvenut.

"Il-konvenut jissottometti li servitu` mahluq b'kuntratt pubbliku, kif wisq probabbli huwa l-kaz tas-servitu` tal-passagg in kwistjoni, ma jistghax jigi terminat bi ftehim fuq skrittura privata. Servitu` huwa dritt reali, u, in generali, jehtieg kuntratt pubbliku ghall-holqien u ghat-terminazzjoni tieghu, ghalkemm l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Sullivan vs Borda", deciza fis-6 ta' Dicembru, 1994, kienet osservat li ftehim biex jinbidel l-ezercizzju ta' servitu` mhux mehtieg li jirrizulta minn att pubbliku, u dan anke jekk is-servitu` jkun gie maghluq b'att pubbliku. F'dan il-kaz, *pero`*, mhux mehtieg li din il-Qorti tidhol f'dan l-istudju, ghax l-atturi f'din il-kawza mhux qed jitolbu dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tas-servitu`, izda qed jitolbu l-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni personali li assuma l-konvenut. Obbligazzjoni personali ma tohloq ebda dritt reali inerenti ghall-fond, *pero`*, hija enforzabbli bhal kull obbligazzjoni ohra (ara "Muscat Scerri vs Montebello", decisa mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru, 1987, u "Aquilina vs Gauci", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Jannar, 2004). Ikun gwaj kbir kieku l-Qrati kellhom jiddiskonoxxu dan il-ftehim semplicement ghax jista' ma jkollux l-elementi kollha mehtiega ghal kostituzzjoni jew terminazzjoni ta' dritt ta' servitu`; fil-fatt, kif inghad, il-Qrati taghna minn zmien irrikonoxxew il-legalita' ta' ftehim simili (ara wkoll Vol. XXVI.II.254 u Vol. XLII.I.47l).

"Issa, jirrizulta pruvat li l-kondizzjoni sospensiva marbuta ma' l-ftehim tat-12 ta' Marzu, 1976, avverat ruhha, ghax il-Gvern, fil-fatt, fetah it-triq kontemplata fil-ftehim u din it-triq giet asfaltata u tinsab miftuha ghall-uzu generali tal-pubbliku, fosthom il-konvenut, li approfetta ruhhu bil-ftuh tat-triq billi zvilluppa l-proprjeta` tieghu b'access liberu ghall-imsemmija triq. *Kwindi,* darba li avverat ruhha l-

kundizzjoni, il-konvenut minghajr pregudizzju ghall-esistenza *o meno* tas-servitu`, irid iwettaq dak li obbliga ruhhu li jaghmel fuq l-iskrittura tat-12 ta’ Marzu, 1976, u *cioe’*, li jaghlaq il-bieb li mill-proprjeta` tieghu jaghti, minn wara, ghal fuq il-passagg ta’ l-atturi.

“Ghar-rigward tal-bieb li kien jaghlaq l-access ghall-passagg minn *Valletta Road,* irrizulta mid-depozizzjoni tal-konvenut stess, li darba minnhom martu sabet il-bieb maghluq u hu qabad u nehha kollox. L-atturi, wara xi ftit, regghu pogguh, izda l-konvenut ta’ istruzzjonijiet biex jerga jinqala’. Il-konvenut, anke jekk igawdi minn dritt ta’ servitu` ta’ passagg mill- gol-passagg, ma kellu ebda dritt, jekk isib il-passagg ostakolat, li jiehu l-ligi b’idejh u jaqbad u jnehhi l-bieb, li jirrizulta kien ilu zmien mhux hazin fil-post li kien. Persuna li thoss ruhha ostakolata jew mfixkla fl-ezercizzju’ ta’ xi dritt, trid tagixxi gudizzjarjament ghar-rimedju opportun, u jekk tagixxi tempestivament tista’ wkoll tapprofitta ruhha billi taghmel uzu mid-diversi azzjonijiet possessorji li l-ligi tipprovdi appositivament bhala protezzjoni kontra kull tfixkil li fizikament isir ta’ xi dritt gawdut minn dik il-persuna; zgur, *pero*`, li minn jippretendi li hu titolar ta’ xi dritt ma jistax jagixxi unilateralment u jiehu l-ligi b’idejh.

“F’dan il-kaz jirrizulta, bhala fatt, li l-bieb in kwistjoni kien ghamel zmien twil fil-pozizzjoni li kien jinsab, u kien iservi biex jaghlaq l-access ghall-pubbliku ghall-passagg privat ta’ l-atturi; il-fatt li l-konvenut jista’ ghad ghandu dritt ta’ servitu` mill-istess passagg, ma jintitolahx inehhi l-bieb li jaghti ghall-istess passagg u jhallieh miftuh, berah ghall-kulhadd. L-agir tal-konvenut kien, ghalhekk, wiehed illegali u abuziv, u l-atturi ghandhom dritt ghar-rimedju minnhom mitlub.

“Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa t-talbiet kollha attrici kif dedotti, u ghal dan il-fini tipprefiggi fuq il-konvenut terminu perentorju ta’ xahar millum biex jaghmel ix-xoghol indikat fit-talbiet attrici liema xoghol ghandu jsir taht is-supervizzjoni tas-Sur Vincent Ciliberti, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop; f’kaz li l-konvenut jonqos

li jottempera ruhu ma' din l-ordni fiz-zmien hawn lilu moghti, l-atturi huma minn issa awtorizzati jaghmlu x-xoghol kollu indikat huwa stess a spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominat.

"L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-perit nominat ghal esekuzzjoni ta' din is-sentenza, ghandhom jithallsu mill-konvenut.

II. L-Appell

4. Il-konvenut Leonard Cutajar hassu aggravat bis-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u ghaldaqstant appella minnha quddiem din il-Qorti permezz ta' rikors ta' appellipprezentat fis-27 ta' Lulju 2004. Fl-appell tieghu l-appellant jghid li z-zewg talbiet attrici jiddifferixxu minn xulxin billi fl-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu li l-bieb li gie maqluh jerga jitpogga f'postu b'mod li l-access liberu ghal passagg imsemmi mill-konvenut jibqa vigenti, filwaqt li fit-tieni talba l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenut jigi privat mid-dritt tieghu li jghaddi mill-bieb ta' wara ghall-istess passagg u dan billi l-entratura tigi kompletament imbarrata u imblokkata.

Dwar l-ewwel talba l-appellant jghid li huwa ma ghandu ebda oggezzjoni li l-bieb jerga` jitpogga kif kien qabel ma qalghu purche` jibqa jkollu access liberu minnhu. Min-naha l-ohra l-appellant jghid li l-ewwel Qorti kienet skorretta fid-decizjoni taghha dwar dak li jirrigwarda t-tieni talba ta' l-atturi. Huwa jaghti s-segwenti ragunijiet ghall-ilment tieghu:

1. Li jirrizulta b'mod car u mhux kontestat mill-istess atturi illi ghalkemm huma propjetarji tal-passagg in kwistjoni, pero` l-konvenut igawdi servitu` ta' passagg bir-rigel minn fuq l-istess passagg.

2. Illi dan d-dritt reali ta' servitu` jirrizulta mill-kuntratt pubbliku tas-6 ta' Dicembru 1975 fejn gie dikjarat b'mod inekwivoku illi l-ghalqa li kien qed jixtri l-konvenut kienet tgawdi d-dritt ta' passagg bir-rigel *"minn fuq il-beni ta' Rosanne armla Cassar imwielda Spiteri, passagg dan li*

ghandu access tieghu mill-bieb Nru 37 ta' l-imsemmija Valletta Road kif indikat mill-pjanta anness...".

3. Illi dan id-dritt gie rikonoxxut fis-sentenza mghotija mill-Prim' Awla ta' Qorti Civili fil-kawza **"Joseph Saliba pro et noe vs. Leonard Cutajar"** deciza fil-5 ta' Ottubru 1993.

4. Illi l-ewwel Qorti injorat dan id-dritt reali billi argumentat illi l-gheluq tal-bieb ta' wara huwa enforzabbli in virtu ta' l-iskrittura tat-12 ta' Marzu 1976 li l-Qorti deherilha ghandha tammonta ghal obligazzjoni personali b'rinunzja ta' dritt reali ta' servitu`. Infatti l-Qorti rrikonoxxiet illi fi kliemha *"Servitu huwa dritt reali u in generali jehtieg kuntratt pubbliku ghal holqien u ghat-terminazzjoni tieghu,"* pero` xorta wahda kkonkludiet illi dan id-dritt jigi terminat bl-iskrittura privata imsemmija.

5. Illi huwa principju assodat illi dritt reali li jaffettwa it-terzi f'kull tgawdija u trasferiment ta' propjeta` ma jistax jigi terminat semplicement bil-kunsens taz-zewg partijiet jekk mhux b'Att Pubbliku.

6. Illi l-ewwel Qorti ibbazat il-konkluzjoni taghha fuq l-iskrittura privata fuq imsemmija illi hija kkunsidrat bhala obligazzjoni personali da parti ta' l-appellant li jghalaq il-bieb li jmiss ma l-ghalqa fuq wara meta l-Gvern jiftah it-triq pubblika. Illi ma hemmx kontestazzjoni li t-triq infethet, pero` l-appellant qieghed jissottometti illi l-gheluq tal-bieb in kwistjoni ma ghandhux ikun permanenti b'mod li jhassar irrevokabbilment id-dritt reali ta' servitu` tal-passagg favur l-esponent u s-successuri legali tieghu kreat b'att pubbliku u rikonoxxut mill-Qorti.

7. Illi dak ritenut mill-Ewwel Qorti jammonta ghar-rinunzja da parti ta' l-appellant ta' dan id-dritt – rinunzja li ma tohrogx la mill-istess skrittura u lanqas mill-elementi legali kostitwenti rinunzja valida ta' dritt.

8. Illi huwa inkoncepibbli illi obbligazzjoni personali bhal dik in ezami hija perpetwa kif donna ikkonkludiet l-ewwel Qorti.

9. Illi kieku kella tigi ezegwita il-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti cioe` illi l-gheluq ta' dan il-bieb kien perpetwu u jorbot mhux biss lill-kontraenti izda ukoll lis-successuri taghhom dan ifisser illi is-servitu` reali kontrattata b'att pubbliku giet stultifikata u annullata bi skrittura privata.

10. Illi huwa assurd u certament ma kenitx fl-intenzjoni tal-partijiet illi fil-waqt li l-bieb li jaghti fuq it-triq pubblika jinghalaq izda jibqa jintuza mill-kontendenti, dak it-tarf tal-passagg jigi imblokkat permanentament u b'hekk l-appellant ma jkunx jista' lanqas jghaddi mill-bieb ta' fuq biex juza l-passagg li tieghu igawdi servitu`.

11. Illi l-Qorti ghamlet ukoll referenza ghal diversi sentenzi in sostenn tal-konsiderazjoni taghha illi obligazzjoni ossia servitu` personali torbot lill-partijiet u anki tissostitwixxi l-esistenza ta' servitu` reali.

Fl-istess appell il-konvenut isostni ukoll li s-sentenzi imsemmija mill-ewwel Qorti jitrattaw obbligazzjoni personali bejn il-kontraenti li mhumiex propjetarji izda utenti ossia possessuri ta' l-art li dwarha giet ikreata din l-obbligazzjoni u ghalhekk dawn il-gudikati huma irrelevanti ghas-soluzjoni tal-vertenza inkwistjoni.

Ghalhekk, l-appellant talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tigi konfermata fir-rigward ta' l-ewwel u t-tieni talba u tirrevokha f'dak li jirrigwarda it-tielet u r-raba' talba, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

5. L-atturi appellati kkontestaw dan l-appell b'risposta datata 10 ta' Awissu 2004. F'din ir-risposta l-atturi jaghtu ir-ragunijiet taghhom sabiex isostnu li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. Huma jghidu li s-sentenza appellata hija l-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni personali tal-konvenut fil-konfront taghhom, li giet accettata u inghatat forza esekuttiva. Is-sentenza appellata ma tterminatx id-dritt reali ta' servitu`, kif isostni l-konvenut appelanti. Ghalhekk l-appellati jissottomettu li l-appell tal-konvenut ghandu jigi michud u li s-sentenza

appellata ghandha tigi kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

III. Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. L-appellant fir-rikors ta' appell tieghu jirrileva li, l-atturi jibbazaw il-kawza taghhom fuq zewg talbiet:

"(a) illi l-konvenut jerga jpoggi f'postu l-bieb li qala` f'tarf tal-passagg li jaghti fuq Valletta Road;

(b) Illi jaghlaq u jimblokka permanetament il-bieb li minn naha ta' wara id-dar tieghu jaghti ghal passagg imsemmi li jaghti fuq Valletta Road." [fol. 5 ta' l-appell]

7. L-appellant jidher li akkwixxa ruhu mas-sentenza appellata inkwantu din provdiet dwar l-ewwel talba ta' l-atturi ghaliex l-appellant testwalment jghid hekk fir-rikors ta' l-appell tieghu:
"Illi dwar l-ewwel talba l-esponent ma ghandu ebda oggezzjoni illi l-bieb jerga' jitpogga kif kien qabel ma qalghu purche` jibqa' jkollu access liberu minnu u dan kif rikonoxxut mid-decizjoni ta' l-ewwel Qorti."

8. Ghalhekk din il-Qorti sejra tghaddi biex titratta l-ilment tal-konvenut dwar it-tieni talba ta' l-atturi peress li jidher car li l-pern ta' l-appell tieghu huwa mmirat lejn il-konkluzjonijiet milhuqa mill-ewwel Qorti dwar din it-tieni talba. L-appellant jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru 1993, fl-ismijiet "**Joseph Saliba proprio et nomine v. Leonard Cutajar**" fejn gie rikonoxxut id-dritt reali ta' servitu` li huwa jgawdi minn fuq dan il-passagg. L-appellant ghalhekk jibbaza l-ilment tieghu fuq il-fatt li l-ewwel Qorti injorat dan id-dritt reali billi argumentat li t-talba ta' l-atturi ghall-gheluq tal-bieb ta' wara, hija enforzabbli in virtu` ta' l-iskrittura datata 12 ta' Marzu 1976, esebita a fol. 5 tal-process. L-ewwel Qorti irriteniet li tali skrittura tammonta ghal obbligazzjoni personali li timporta rinunzja ta' dritt reali ta' servitu`. L-appellant isostni li huwa principju assodat illi dritt reali li jaffetwa terzi f'kull tgawdija u trasferiment ta' propjeta` ma jistax jigi

terminat semplicament bil-kunsens ta' zewg partijiet jekk mhux b'att pubbliku. L-appellant jkompli jghid li l-Ewwel Qorti ikkunsidrat l-iskrittura privata tat-12 ta' Marzu 1976 bhala obligazzjoni personali da parti ta' l-appellant li jaghlaq il-bieb li jmiss mal-ghalqa fuq wara, meta l-Gvern jiftah it-triq pubblika. Ineffetti l-appellant ma jikkontestax il-fatt li t-triq infethet izda jilmenta li l-gheluq tal-bieb inkwistjoni m'ghandhux ikun permanenti b'mod li jhassar irrevokabilment id-dritt reali ta' servitu tal-passagg ikkreat b'att pubbliku, liema dritt gie rikonoxxut mill-Qorti favur tieghu u tas-successuri tieghu.

9. L-appellant ma jikkontestax li l-atturi huma l-propjetarji tal-passagg inkwistjoni. Pero`, sostna li huwa jgawdi servitu` ta' passagg bir-rigel minn fuq l-istess passagg bis-sahha tal-kuntratt datat 6 ta' Novembru 1975 li jghid *inter alia* hekk:
"illi bl-istess titolu ta' enfiteusi perpetwa qieghed jaccetta u jakkwista mill-illum il-quddiem l-ghalqa li tinsab fil-limiti ta' Hal-Luqa, fil-kontrada "Tat-Torba" u hekk ukoll accessibbli minn passagg minn fuq it-triq imsejjha Valletta Road.......

u bhala libera u franka minn pizijiet ohra, bid-drittijiet u l-gustijiet taghha kollha, u bid-dritt tal-pasagg bir-rigel li l-imsemmija ghalqa tgawdi minn fuq il-beni ta' Rosaria armla Cassar mitwielda Spiteri, passagg dana li ghandu l-access tieghu mill-bieb bin-numru (37) seba' u tletin ta' l-imsemmija Valletta Road kif indikat fil-pjanta hawn annessa...." (fol. 90,91)

10. Inoltre l-appellant sostna li l-imsemmija sentenza tal-5 ta' Ottubru 1993 irrikonoxxiet id-dritt li jghaddi bir-rigel mill-passagg ikkoncernat. L-appellant basikament qieghed jilmenta li l-ewwel Qorti zbaljat meta rriteniet li l-iskrittura tat-12 ta' Marzu 1976 kienet tammonta ghal obbligazzjoni personali kontenenti rinunzja ta' dritt reali ta' servitu` ta' passagg. Sostna li tali servitu` tista' tigi kancellata biss b'att pubbliku, billi l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenut jimblokka permanentement il-bieb in kwistjoni.

11. Ma jidhirx li l-appellant ghandu ragun f'dak li qieghed jissolleva f'din is-sottomissjoni. Fil-fatt l-appellant ma kien

ippropona l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens fil-bidu tal-kawza. Bhalma sewwa tghid l-ewwel Qorti, f'din il-kawza, *"l-atturi mhux qed jitolbu l-esekuzzjoni tat-terminazzjoni tas-servitu`, izda qed jitolbu l-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni personali li assuma l-konvenut."* (Fol. 145). Bl-iskrittura privata tat-12 ta' Marzu 1976, il-konvenut appellant obbliga ruhu li *"Wara li l-Gvern jiftah it-triq jiena, Leonard Cutajar inkun obbligat lejk li naghlaq il-bieb li jmiss ma l-ghalqa fuq wara."* Jidher car li b' dik l-iskrittura l-appellant obbliga ruhu li jirrinunzja ghad-dritt li huwa jgawdi fuq l-istess passagg in kwistjoni tramite il-bieb li huwa kien fetah mill-garaxx tieghu ghal fuq il-passagg jekk u meta tinfetah it-triq pubblika li fuqha jkun jisbokka l-istess garaxx. Jirrizulta li din it-triq – Triq Anton Falzon – fil-fatt infethet kif jidher ukoll mir-ritratti esebiti. L-ewwel Qorti sostniet li: *"Obbligazzjoni personali ma tohloq ebda dritt reali inerenti ghall-fond, pero`, hija enforzabbli bhal kull obbligazzjoni ohra.... Ikun gwaj kbir kieku l-Qrati kellhom jiddiskonoxxu dan il-ftehim semplicement ghax jista' ma jkollux l-elementi kollha mehtiega ghall-kostituzzjoni jew terminazzjoni ta' dritt ta' servitu`, fil-fatt, kif inghad, il-Qrati taghna minn zmien irrikonoxxew il-legalita` ta' ftehim simili."* (fol. 146)

12. Mill-fatti tal-kaz jidher li x'aktarx is-servitu` ghall-passagg bir-rigel li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-ghalqa li kienet tinsab fuq in-naha ta' wara ta' l-istess passagg inghata sabiex ikun hemm access mill-istess ghalqa ghat-triq pubblika u cioe` Valletta Road. Sitwazzjoni ta' interkjuzura hija wkoll kontempata mill-ligi fl-artikolu **447 (1)** tal-Kodici Civili li jipprovdi li:

"Is-sid li l-fond tieghu m'ghandux hrug fuq it-triq jista' jgieghel lis-sidien tal-fondi ta' ma' genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija."

Il-ligi tipprovdi ukoll ghal meta s-sitwazzjoni tinbidel, bhalma gara fil-kaz in dezamina meta infethet it-triq gdida Antonio Falzon. Infatti, l-Artikolu **449** jghid hekk:

"Jekk il-moghdija moghtija kif jinghad hawn fuq ma tibqax mehtiega, minhabba l-ftuh ta' triq gdida, jew it-taghqid tal-fond ma' iehor li jmiss mat-triq pubblika,

is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' moghdija billi jrodd l-indennizz li jkun ha jew billi ma jissoktax jiehu l-hlas ta' kull sena li jkun gie miftiehem."

13. Din il-Qorti accennat ghal dawn l-artikoli tal-Kodici Civili <u>mhux ghaliex huma applikabbli ghall kaz odjern</u>, izda semplicement sabiex tindika li f'sitwazzjonijiet xi ftit jew wisq simili ghal dik odjerna l-ligi hasbet kif tissalvagwardja sid il-fond servjenti f'kazijiet fejn il-fond dominanti ma jibqax interkjuz.

14. Fil-kaz odjern ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li b'dak il-ftehim l-appellant kien obbliga ruhu li jaghlaq l-access li huwa ghandu mill-garaxx tieghu ghall-passagg servjenti fil-kas li tinfetah it-triq il-gdida. Evidentement huwa kien assuma din l-obbligazzjoni ghaliex kien jaf li appena kellha tinfetah it-triq, l-appellant kien sejjer jispiccalu l-bzonn li jkollu wkoll access ghall-garaxx minn Valletta Road tramite dan il-passagg, li hu biss wiesa tlett piedi. Fil-fehma tal-Qorti l-appellant huwa obbligat li jwettaq dak li hu personalment obbliga ruhu li jaghmel bl-imsemmi ftehim: "*Pacta sunt* servanda". Ma huwiex korrett l-appellant meta dan jilmenta li bil-konkluzjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti *"servitu` reali kontrattata b'att pubbliku giet stultifikata u annullata bi skrittura privata"* (fol. 7). L-ewwel Qorti, pero` ma qalet xejn dwar dan. Dak li osservat dik il-Qorti hu precizament dan:"Kwindi, darba li avverat ruhha l-kundizzjoni, il-konvenut <u>minghajr pregudizzju ghall-ezistenza o meno tas-servitu`</u>, irid iwettaq dak li obbliga ruhu li jaghmel fuq l-iskrittura tat-12 ta' Marzu, 1976, u cioe` li jaghlaq il-bieb li mill-proprjeta` tieghu jaghti, minn wara, ghal fuq il-passagg ta' l-atturi". (enfasi ta' din il-Qorti).

15. L-ewwel Qorti ghamlitha cara li l-atturi f'din il-kawza ma kienux qeghdin jitolbu li d-dritt ta' servitu` reali li jgawdi l-fond ta' l-appellanti jigi terminat. Invece sostniet li f'din il-kawza l-atturi kienu qeghdin jitolbu l-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni personali li assuma l-konvenut fil-konfront ta' l-atturi. Bis-sentenza appellata din it-talba ta' l-atturi giet akkolta u certament is-sentenza appellata bl-ebda mod

ma tterminat id-dritt reali ta’ servitu, kif qed isostni l-appellant fl-appell odjern tieghu. Konsegwentament l-aggravju ta’ l-appellant ma jistax jintlaqa’.

16. Ghal dawn il-motivi, dan l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata tas-7 ta’ Lulju 2004 qed tigi ikkonfermata fl-interita` kollha taghha, b’dan li t-terminu ta’ xahar prefiss f’dik is-sentenza jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez ta’ din l-istanza jibqghu kollha a karigu tal-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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