MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 1197/2003/1

Louis u Margaret, konjugi Scicluna
vs
Joseph Sant

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Novembru 2003 l-atturi ppremettew illi in forza ta' kuntratt ta' bejgh maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 31 ta' Ottubru 1997, huma kienu xtraw u akkwistaw porzjoni art diviza tal-kejl ta' circa hames mija u tnejn u sittin metri kwadri (562 m.k.) in kontrada "Tas-Salib", limiti tar-Rabat, Malta, accessibbli

minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-Xlokk, hekk kif deskritta fl-istess kuntratt ta' bejgh fuq riferit; illi l-konvenut ghamel xoghlijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi kienu jgawdu dritt ta' passagg inkluz xoghol ta' thaffir b'dana li l-istess trejqa ma baqghetx livell mal-porzjoni art diviza proprjeta` ta' l-atturi fuq deskritta izda qieghda hafna aktar 'l isfel u ghalhekk l-atturi ma ghadhomx jistghu jaccedu ghall-istess porzjoni art minn dina t-trejqa hekk kif ghandhom dritt jaghmlu; illi b'konsegwenza ta' dawn ix-xoghlijiet l-atturi ma kienux ghadhom jistghu jgawdu l-imsemmi dritt ta' passagg; illi l-konvenut ghalkemm gie interpellat anke permezz ta' ittra ufficjali, huwa baqa' inadempjenti; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-porzjoni art diviza, proprjeta` ta' l-atturi, tal-kejl ta' circa hames mija u tnejn u sittin metri kwadri (562 m.k.) in kontrada "Tas-Salib", Limiti tar-Rabat, Malta hekk kif deskritta fil-kuntratt ta' bejgh relattiv maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 31 ta' Ottubru 1997, hija accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-Xlokk.

2. Tiddikjara li l-konvenut ghamel xoghlijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi jgawdu dritt ta' passagg b'dana li l-istess trejqa ma baqghetx livell mal-porzjoni izda qieghda hafna aktar l-isfel u ghalhekk l-atturi ma ghadhomx jistghu jaccedu ghall-istess porzjoni art minn dina t-trejqa hekk kif ghandhom dritt jaghmlu.

3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jerga' jirripristina kollox fl-istat li kien qabel b'dan illi l-atturi jkunu jistghu jergghu jkomplu jgawdu d-drittijiet taghhom ta' passagg mit-trejqa fuq imsemmija billi jaghmel dawk ix-xoghlijiet indikati minn dina l-Qorti b'opera ta' perit nominat ghal dan l-iskop u dana fi zmien qasir u perentorju determinat minn dina l-Qorti.

4. Tawtorizza lill-atturi sabiex huma jezegwixxu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenut jekk it-terminu msemmi jghaddi inutilment u dana taht is-sorveljanza ta' perit arkitett fuq imsemmi.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta’ l-ittra interpellatorja datata 8 ta’ Gunju 2002 u ta’ l-ittra ufficjali datata 30 ta’ Ottubru 2002 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fit-2 ta’ Frar 2004 il-konvenut Joseph Sant eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi ghandhom jiddikjaraw liema huma dawk il-provvedimenti tal-ligi li fuqhom kienu qeghdin isejsu t-talbiet taghhom.

2. Illi l-atturi mhumiex it-titolari ta’ dritt reali ta’ passagg kif minnhom vantat fic-citazzjoni promotrici; di fatti l-kuntratt pubbliku tat-31 ta’ Ottubru, 1997 iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela (anness u mmarkat bhala Dok ‘A’) li l-atturi jtennu li permezz tieghu nholoq dritt ta’ passagg a favur taghhom effettivament ma johloq ebda dritt reali ta’ passagg izda semplicement jiddeskrivi l-porzjon art trasferit lill-atturi mill-awtur taghhom bhala ‘accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk’.

3. Illi sabiex jinholoq dritt reali ta’ passagg l-Artikolu 458 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jezigi li dan id-dritt irid jigi kostitwit permezz ta’ kuntratt pubbliku, l-Artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi li ghandu jithallas il-boll kull meta jigi trasferit dritt reali fuq proprjeta` immobbli, inkluz ukoll servitu`, xi haga li ma saritx meta sar it-trasferiment ta’ l-art a favur ta’ l-atturi minghand l-awtur taghhom, u l-Artikolu 8 tal-Kap. 56 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprovdi li x’ghandu jkun fiha n-nota ta’ l-insinwa meta jigi insinwat att pubbliku u n-nota ta’ l-insinwa tal-kuntratt pubbliku surreferit ma tikkontjeni ebda riferenza ghall-holqien ta’ xi servitu` jew dritt ta’ passagg.

4. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici in kwantu huma diretti sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex jirripristina t-trejqa in kwistjoni ghall-‘istatus quo et ante’ sabiex “l-atturi jkunu jistghu jergghu jkomplu jgawdu d-drittijiet taghhom ta’ passagg” huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-atturi effettivament m’ghandhom ebda dritt reali ta’ passagg.

5. Illi fl-ahjar ipotezi ghall-atturi permezz tal-kuntratt pubbliku tal-31 ta' Ottubru, 1997 inholqot obbligazzjoni personali favur taghhom fil-konfront ta' l-awtur taghhom, Emanuele Sant, sabiex dan jippermettilhom access ghall-porzjon art in kwistjoni mix-xlokk ta' l-istess art (liema access, ghandu jigi rilevat ukoll, lanqas ma hu indikat fil-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt) liema obbligazzjoni personali l-imsemmi Emanuele Sant naqas milli jghaddiha ossija jimponiha lill-konvenut fil-kuntratt relattiv tat-2 ta' Ottubru, 1998 in atti Nutar Dottor Anthony Abela (vide Dok 'B') illi permezz tieghu l-imsemmi Emanuele Sant ittrasferixxa lill-konvenut diversi porzjonijiet art kontigwi ghal dik trasferita lill-atturi bil-fuq imsemmi kuntratt (Dok 'A').

6. Illi oltre dan, l-atturi qatt ma ezercitaw pussess tat-trejqa in kwistjoni u ghaldaqstant lanqas ma setghu jezercitaw fil-konfront tal-konvenut l-azzjonijiet possessorji stabbiliti fl-Artikoli 534 u 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li, fi kwalsiasi` kaz huma perenti stante li x-xoghlijiet ezegwiti mill-konvenut ilhom is-snin illi saru.

7. Illi in oltre t-talbiet attrici kienu infondati wkoll fil-fatt u fid-dritt ghaliex it-trejqa in kwistjoni qatt ma kienet livell mal-porzjon art proprjeta` ta' l-atturi u bix-xoghlijiet tieghu ta' tqattiegh ta' blat, u mhux ta' thaffir, il-konvenut ma bidilx il-livelli kif allegat mill-istess atturi.

8. Illi f'kull kaz l-atturi ghandhom access iehor komodissimu ghall-porzjon art in kwistjoni, liema art hija kontigwa mal-fond 'Green View', Triq tas-Salib, Tas-Salib, limiti tar-Rabat, ir-residenza ta' l-atturi, u liema fond ghandu access dirett ghal fuq it-triq pubblika, oltre illi ghandu wkoll access iehor mill-gemb, u ghalhekk f'kull kaz, anke kieku l-atturi kellhom dritt reali ta' passagg gravanti l-proprjeta` tal-konvenut (illi certament li mhuwiex il-kaz), il-konvenut kien ikollu d-dritt illi jitlob biex dan id-dritt jispicca, u dan a tenur ta' l-Artikolu 449 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li setghu jkunu permissibbli skond il-Ligi.

Is-sentenza appellata

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-18 ta' April, 2005 billi, ghar-ragunijiet hemm moghtija, laqghat it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenut u ghalhekk iddikjarat li ma hemmx bzonn li jigu ezaminati l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut u t-talbiet attrici minhabba li la dawn l-eccezzjonijiet gew milqugha, taqa' l-bazi tal-kawza. Inoltre ordnat li l-ispejjez jkunu a kariku ta' l-atturi.

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"PROVI:

"Illi fid-19 ta' April, 2004 l-atturi pprezentaw nota li permezz taghha ddikjaraw li t-talbiet tagghom huma msejsa fuq l-artikolu 474 (1) tal-Kodici Civili li jghid:

"Is-sid tal-fond servjenti ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu' jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kundizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-esercizzju tas-servitu' parti ohra diversa minn dik li fiha s-servitu' kienet giet stabbilita fil-bidu."

"Din id-decizjoni tirrigwarda t-tieni u tielet eccezzjoni sollevati mill-konvenut. Il-partijiet ipprezentaw noti dwarhom.

KUNSIDERAZZJONIJIET:

"Illi rrizulta li l-atturi xtraw porzjoni art diviza fil-kuntrada "Tas-Salib", Limiti tar-Rabat, "**accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk**". Izda, peress li l-konvenut ghamel xoghlijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi jsostnu li kienu qed igawdu dritt ta' passagg, u b'konsegwenza ta' dawn ix-xoghlijiet l-atturi ma jistux igawdu iktar dan l-imsemmi passagg. Ghalhekk, ipprocedew bil-kawza odjerna.

"L-atturi sostnew li huma kienu jgawdu minn dritt ta' passagg, hekk kif hemm deskritt fil-kuntratt tal-bejgh datat 31 ta' Ottubru 1997, "accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk". Min-naha l-ohra, il-konvenut, eccepixxa li l-atturi mhumiex titolari ta' dritt reali ta' passagg, peress li dak li hemm imnizzel fil-kuntratt tal-bejgh huwa semplicement deskrizzjoni, jew obbligazzjoni personali, izda m'hemm l-ebda referenza ghall-holqien ta' xi servitu` jew dritt ta' passagg.

"F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li servitu` ta' passagg irid jirrizulta minn kuntratt pubbliku. Fil-fatt, l-Artikolu 469(1) jiddisponi li:

""Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi ikunu jew ma jkunux jidhru, jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi".

"Fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Caruana vs Giuseppa Gauci et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell jinghad li skond l-Artikolu 469 (1) tal-Kodici Civili servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru u dawn mhux kontinwi, jidhru jew jidhrux, jistghu isiru biss bis-sahha ta' titolu, izda huma ma jistghux isiru permezz tal-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.

"Fis-sentenza fl-ismijiet **Francis u Calcedonia konjugi Baldacchino et vs George Debono u Salvino Debono noe**. moghtija fis-16 ta' Jannar 2003 mill-Prim Awla Qorti Civili inghad li:

""Hu fil-fatt importanti ghax skond il-ligi, ftehim fuq drittijiet reali, bhal ma huma servitujiet, iridu jirrizultaw minn kuntratt pubbliku. Kull ftehim jehtieg kunsens tal-partijiet biex ikun validu, u dak il-kunsens irid ikun manifestat fil-forma li trid il-ligi; f'dan il-kaz, il-ligi trid li l-kunsens jintwera f'forma solenni u jekk din ma tirrizultax, ma jista' jirrizulta ebda ftehim vinkolanti".

"F'dan l-istess kaz, giet ikkwotata decizjoni ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Chetcuti vs Uranus Co. Ltd**. deciza fit-8 ta' Gunju 1999, fejn intqal li:

""indipendentement minn dak li jista' jirrizulta bhala ftehim jew arrangament, fuq kollox jipprevali dak li effettivament jitnizzel fuq l-iskrittura. Dan il-principju ghandu jghodd b'aktar forza meta l-ftehim ikun jirrizulta minn kuntratt pubbliku u kwalunkwe "arrangamenti" li setghu waslu ghalih il-partijiet dwar access, ma jiswiex bhala servitu` jekk ma jitnizzilx fil-kuntratt".

"Fil-kawza **Clive Simpson nomine vs John Saliba et** nomine deciza fit-22 ta' Gunju, 2004 minn din il-Qorti kif presjeduta inghad:

""Huwa principju ta' dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut ta' l-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat (ara Frendo vs Caruana, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Jannar 1999). Kwindi, fejn il-kitba hi cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'mohhom il-partijiet (ara "Brincat vs Saliba", deciza mill-Onoarabbli Qorti ta' l-appell fl-14 ta' Novembru 1983). Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta` ta' dak li ta' l-kunsens, pero`, meta l-kunsens jinghata forma solenni ta' att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta` interna tal-kuntraent. Il-prova kuntrarja, biex twaqqa' dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, inekwivoka, u konkludenti – "Grech vs Ciantar", deciza mill-Onorevoli Qorti tal-Kummerc fil-21 ta' Mejju 1979."

"Fil-kaz odjern, meta gie dikjarat fil-kuntratt li l-art hija accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xellug, ma jfissirx li gie mahluq servitu`, u dan ukoll meta l-konvenut Joseph Sant ma kienx parti fuq il-kuntratt esebit a fol 11. Dan ifisser li d-dikjarazzjoni unilaterali ta' parti li hi tgawdi

minn dritt ta’ passagg minn fuq art ta’ haddiehor, ma tistax isservi bhala prova ta’ l-ezistenza tas-servitu`. Lanqas il-fatt li kien igawdi minn dan id-dritt ta’ passagg ma jfisser li akkwista dan id-dritt. Fil-kawza **Vella vs Grech** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-appell fit-13 ta’ April 1951, intqal b’mod esplicitu li s-servitu` ta’ passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta’ titolu. Ara wkoll:
Prim Awla 10/1/1923 **Agius vs Gauci**
Prim Awla 14/12/1935 **Borg vs Parnis**
Appell 6/2/1950 **Leonardini vs Xuereb**
Appell 13/4/1951 **Vella vs Grech**
Prim Awla 6/11/1951 **Grech vs Grech**

“Ta min ighid, li s-servitu` huwa dritt reali impost b’ Att Pubbliku. U din il-kundizzjoni ta’ servitu` trid issir referenza espressa ghaliha fin-nota ta’ l-insinwa. L-Artikolu tal-ligi 458 u 330 tal-Kap 16 isemmu bhala rekwizit essenzjali l-insinwa ta’ l- att u jsemmu wkoll ir-rekwiziti tan-Nota ta’ Insinwa. Skond l-Artikolu 458:

“It-titolu li bih tigi mnissla servitu` hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu` tigi mnissla b’att inter vivos, din is-servitu` ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku u skond l-Artikolu 330, fuq talba ta’ wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att”.

“Kuntrarjament ghal dak sottomess mill-attur fin-nota tieghu l-krejazzjoni ta’ dritt ta’ passagg trid tirrizulta minn att pubbliku u tirrizulta b’mod car bhala tali. Il-fatt li jissemma accessibbli fil-kuntratt tat-trasferiment mhix sufficjenti biex jigi kreat servitu`.

“Fil-kaz **Philip Fenech et vs A&R Mercieca Ltd.** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fid-29 ta’ Ottubru 2003 inghad li:

““Is-servitu` huwa dritt reali u jibqa’ jiggrava l-proprjeta’ f’idejn min tghaddi…..Il-fatt li ma saritx referenza fin-nota ta’ insinwa ghal din il-kondizzjoni ma jfissirx li dina spiccat jew li ma gietx validament kostitwita. Nota ta’ insinwa huwa avviz li gie ricevut l-Att, u l-kontenut ghandu jirrizulta mill-Att….”

“L-artikolu 330 (2) tal-Kodici Civili jghid:

““(2) In-nota ghall-insinwa ta’ l-att ghandu jkun fiha l-ismijiet tal-partijiet kif migjuba f’dak l-att, id-data u x-xorta ta’ l-att, u timija tal-haga li ghaliha l-att jirriferixxi skond id-disposizzjonijiet ta’ l-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att.“

“Issa fin-nota ta’ l-insinwa relattiva ghal dan il-kaz, a fol 63 tal-process, m’hemm l-ebda menzjoni ta’ xi servitu` mnizzla. Kieku kien hemm id-dritt ta’ passagg, dan jehtieg li jkun imnizzel specifikament bid-dettalji kollha li jistghu jiddeskrivu d-dritt ta’ passagg. In oltre, l-istess jirrizulta mill-kuntratt, (a fol 11) datat 31 ta’ Ottubru 1997 il-kliem “accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk” ma tikkostitwix servitu` fuq l-art in kwistjoni. Ghaldaqstant, is-semplici dikjarazzjoni ta’ accessibilita` ma taghtix lok ghal dritt reali bhal servitu` u dan peress li tali dritt irid jirrizulta mill-Att Pubbliku u mhux awtomatikament. Fil-fatt, fil-pjanta annessa mal-kuntratt (a fol 14), m’hemm l-ebda indikazzjoni li l-art hija soggetta ghal servitu` ta’ passagg favur l-art ta’ l-atturi. U allura, effettivament, ebda servitu` ma gie kreat permezz ta’ dan il-kuntratt.

“L-artikolu 8(1) tal-Kapitolu 56 l-Att dwar ir-Registru Pubbliku jsemmi kwazi l-istess rekwiziti. F’dan ir-rigward hu interessanti li fin-nota ta’ l-insinwa wkoll ma hemm ebda kostituzzjoni ta’ servitu` msemmija. Lanqas ma jidher li sar xi hlas relativ ghal xi servitu’ f’dak li hemm preskritt mill-artikolu 32(1) ta’ l-att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti Kapitolu 364 li japplika anke ghal xi dritt reali fuq xi mmobli.

“Darba li gie stabbilit li ma jezisti ebda servitu` ta’ passagg favur il-fond ta’ l-atturi – dritt reali [jew dritt in rem], jista’ issa jigi ezaminat jekk tezistix obbligazzjoni personali. Dwar id-distinzjoni bejn servitu` u l-obbligazzjoni personali bejn il-partijiet ara:

Appell 29/11/1948 **Galea vs Galea**
Appell 14/10/1987 **Muscat Scerri vs Montebello**

Appell 20/4/1995 **Darmanin vs Zammit**
Prim Awla 16/1/2003 **Baldacchino vs Debono**

“Fil-ligi trid issir distinzjoni bejn servitu` u obbligazzjoni personali. Ma hemmx il-bzonn li obbligazzjoni personali tigi insinwata bhal servitu`. Biex ikun hemm servitu` jehtieg li jkun hemm rabta bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut, ikun hemm biss obbligazzjoni personali. F’**Muscat Scerri vs Montebello** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-14 ta’ Ottubru 1987, intqal li:

““ftehim fejn tezisti obbligazzjoni personali bejn il-partijiet, jekk jirrizulta ma jikkrea ebda dritt reali inerenti ghall-fond u ma tinvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-fond wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu”.

“Di piu, jista’ jigi spjegat li l-Artikolu 400(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, jipprovdi li: “Is-servitu` hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta’ fond fuq fond ta’ haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta’ haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid”. L-Artikolu 686 tal-Kodici Napolejoniku Franciz li l-Artikolu 400 tal-Kap 16 huwa mudellat fuqu) ighid:

“…che la servitu` deve essere costituita per un fondo, il che significa, secondo l-artikolo 637 che un onere viene imposto ad un fondo per l’uso e l’utilita` d’un altro fondo. E questo un carattere essenziale della servitu`, se il legislatore ha ammesse simili restrizioni al diritto di proprieta`, gli e` in quanto procurano un vantaggio ad un altro fondo, l’uno e` diminuito, l’altro e’ aumentato”.

“Fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta’ L-Appell, fl-ismijiet **Anthony Darmanin vs Spiridione Zammit** et fl-20 ta’ April 1995: “Bir-rigward kollu ghandu jigi ossrvat illi ma jistax jinghad li obbligazzjoni “tammonta” ghal servitu`, izda trid attwalment tikkostitwixxi servitu``”.

“Dan ifisser li anke kieku l-frazi dwar l-accessibilita` msemmija fil-kuntratt a fol 11 kienet tkun obbligazzjoni personali, xorta ma tammontax ghal servitu`.

“Jekk stess il-kliem uzat fit-trasferiment tal-31 ta’ Ottubru, 1997 jammonta ghal obbligazzjoni personali, dan ma holoq ebda servitu`. Certament ma jorbotx lil min jigi fil-pussess tal-fond wara sakemm tali obbligazzjoni ma tigix imposta fl-att tat-trasferiment [liema obbligazzjoni ma tirrizultax mill-att tat-trasferiment odjern]. Ukoll jekk skond l-attur il-lokuzzjoni riferibbli ghall-kuntratt tal-31 ta’ Ottubru, 1997 ma kenitx tirrifletti dak li kien l-intendiment veru tal-partijiet kellu jiehu rimedji ohra.

“Fil-kuntratt tal-bejgh datat 2 ta’ Ottubru 1998 (a fol 25) hemm il-kliem, “**Dan il-bejgh sar u gie accettat taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha ndikati fl-att**…..” (a fol 15 tergo). Tali frazi ma tindika bl-ebda mod l-ebda holqien ta’ servitu`. Irrizulta li l-konvenut xtara porzjonijiet ta’ art permezz ta’ l-imsemmi kuntratt. Il-kliem imnizzlin:

“B’hekk inkluzi ma’ dana l-bejgh, hemm dawk id-drittijiet attivi u s-servitujiet passivi li l-istess porzjonijiet ta’ art igawdu u/jew ghalihom huma suggetti” (a fol 28). Izda, dawn il-kliem stipulati fil-kuntratt jaghmlu referenza ghas-servitujiet enuncjati f’dan il-kuntratt, u mhux ghal dak li qed jirreferu ghalih l-atturi.

“Ghar-rigward ta’ dak li ntqal fin-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-atturi, dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti, din il-Qorti mhix ta’ l-opinjoni li dan kien mertu ta’ din il-kawza, u dan peress li l-kelma dritt ta’ passagg mhix msemmija mkien fil-kuntratt li ffirmaw l-atturi meta xtraw l-art. L-atturi bbazaw it-talbiet taghhom fuq il-fatt li huma jgawdu dritt ta’ passagg haga li kif issemma hawn fuq ma irrizultatx. Fit-talbiet taghhom huma jsemmu li jergghu jkomplu jgawdu d-drittijiet taghhom ta’ passagg. Stante li dan ma rrizultax mill-kuntratt, il-Qorti ma tistax tipprezumi li dan kien l-intendiment tal-partijiet. Illi skond l-Artikolu 1002 tal-Kap 16, u anke skond il-gurisprudenza, fejn fil-kawza **Cuschieri vs Vincenti** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-13 ta’ Frar 1950, intqal li:

““meta f’kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li

jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni….”

“Illi fil-kaz, odjern, m’hemmx lok ghal interpretazzjoni, stante li l-kelma “access” u dritt ta’ passagg huma distinti, u l-kliem huwa car bizzejjed, u m’hemm l-ebda menzjoni ta’ dritt ta’ passagg.”

L-appell ta’ l-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b’rikors intavolat fid-9 ta’ Mejju, 2005 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka, tannulla u thassar is-sentenza appellata u konsegwentement tordna li l-atti kollha tal-kawza jergghu jintbaghtu quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex tkompli tinstema’ il-kawza.

Il-konvenut ipprezenta risposta ghall-appell ta’ l-atturi fejn, filwaqt li stqarr li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, talab li l-appell jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellanti.

L-aggravji ta’ l-atturi appellanti.

Fir-rikors ta’ l-appell ta’ l-atturi insibu tlett aggravji mressqa kontra s-sentenza appellata u dawn huma bazikament fis-sens li:
1) kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti li mil-kuntratt tal-31 ta’ Ottubru, 1997, li permezz tieghu l-atturi akkwistaw il-porzjoni art, jirrizulta dritt ta’ passagg;
2) il-konsiderazzjoni mhallsa fuq it-trasferiment kienet tinkludi kemm il-bejgh ta’ l-art kif ukoll it-tgawdija tad-dritt ta’ passagg; u
3) li, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, ma hemm ebda differenza bejn “access” u “dritt ta’ passagg.”

Ikkunsidrat:

B'kuntratt ippubblikat minn Nutar Anthony Abela fil-1 ta' Ottubru, 1997 l-atturi xtraw minghand il-konjugi Sant "*porzjoni ta' art diviza, ta' kejl ta' cirka ta' hames mija u tnejn u sittin metri kwadri (562m.k.) in kontrada "Tas-Salib" limiti tar-Rabat, Malta, minghajr faccata fuq triq, accessibbli mill-proprjeta` adjacenti tax-xerrej stess.*" Wara li fl-imsemmi kuntratt inghataw il-konfini ta' l-istess art jinghad hekk: "*Illi l-istess art hija accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xellug.*"

B'kuntratt iehor ippubblikat mill-istess Nutar Anthony Abela fit-2 ta' Ottubru, 1998 il-konvenut akkwista "*disa' porzjonijiet ta' art divizi, bil-benefikati li hemm go fihom, ilkoll fl-limiti tar-Rabat, Malta, in kontrada ta' "Il-Qallelija", u fejn ma ghandhomx faccata fuq triq pubblika, huma accessibbli minn sqaqien ossia passaggi tar-raba, bla numru, li jizbukkaw fi triq li mic-centru tar-Rabat, Malta, taghti ghall-inhawi maghrufa tas-Salib, fil-limiti tar-Rabat, Malta, min-naha ta' fuq; waqt li fuq in-naha t'isfel jizbukkaw fi triq maghrufa "Ta' Cilia".* Fost dawn il-porzjonijiet insibu it-Tieni Porzjoni li ghandha faccata fuq Triq Tas-Salib u tmiss "*mil-lvant ma' beni ta' Louis u Margaret konjugi Scicluna*" (l-atturi). Fil-paragrafu li jiddeskrivi din il-porzjoni jinghad hekk: "*Din il-porzjoni ta' art diviza, fuq in-naha ta' nofsinhar hija suggetta ghal trejqa privata (bla isem), a favur ta' Louis u Margaret konjugi Scicluna sabiex dawn ta' l-ahhar, ikollhom access ghall-proprjeta` taghhom, f'kull hin, u b'kull mod, anke b'ingenji w karozzi. Din it-triq privata, qatt ma ghandha tigi ingombrata.*" Insibu wkoll r-Raba' Porzjoni ta' forma irregolari, "*minghajr faccata fuq triq, u accessibbli minn passaggi tar-raba sew min naha tal-lvant kif ukoll min-naha tan-nofsinhar.*" Jinghad ukoll li din il-porzjoni tikkonfina "*mill-punent ma' beni ta' Louis u Margaret Scicluna…..*"

L-atturi istitwew dawn il-proceduri billi jsostnu li "*l-konvenut ghamel xoghlijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi igawdu dritt ta' passagg….*" billi b'dawn ix-xoghlijiet "*l-atturi ma ghadhomx jistghu jaccedu ghall-istess porzjoni art minn din it-trejqa hekk kif ghandhom dritt jaghmlu*".

Fost eccezzjonijiet ohra l-konvenut eccepixxa "*illi l-atturi mhumiex it-titolari ta' dritt reali ta' passagg*" billi dan l-allegat dritt ma giex kostitwit permezz ta' kuntratt pubbliku, billi ma thallasx il-boll fuq it-trasferiment ta' dan l-allegat dritt, u billi n-nota ta' l-insinwa tal-kuntratt ma tikkontjeni ebda riferenza ghall-holqien ta' xi servitu` jew dritt ta' passagg.

Mhux ikkontestat illi t-trejqa li fuqha l-atturi jippretendu li ghandhom id-dritt ta' passagg kienet tal-venditur. U, mid-dicitura li insibu fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenut, probabilment ghadha ta' l-istess venditur cioe` Emanuel Sant billi ma jirrizultax fl-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998 li dawn li sqaqien ossia passaggi tar-raba gew trasferiti ma' l-art mibjugha lill-konvenut billi jinghad espressament fl-imsemmi kuntratt li id-disa' porzjonijiet lilu mibjugha "*huma acessibbli minn sqaqien ossia passaggi tar-raba, bla numri li jizbukkaw fi triq ….".* Il-kwistjoni kollha ghalhekk tirrivolvi dwar jekk, meta l-art giet mibjugha lill-atturi, dawn inghatwx xi drittijiet reali fuq dan il-passagg ossia trejqa meta inghad espressament li "*l-istess art hija accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xellug."*

Din il-Qorti tibda biex tosserva li, fir-rigward ta' access, il-kliem uzat sew fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-atturi kif ukoll dak uzat fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut, huwa l-istess cioe` li l-artijiet hemm deskritti *"huma accessibbli*". Issa l-kelma "*accessibbli*" tindika u tista' tfisser biss "*il-possibilita` li wiehed jaccedi minn post ghall-iehor*" ossia "*accessibbilita`*" u dan tramite trejqa jew passagg. Infatti fid-Dizjunarju Malti migbur minn Mario Serracino-Inglott [Ediz. 2000] il-kelma "*accessibbilita`*" hija definita bhala "*lhuq; triq/moghdija/kull passagg iehor li jwassal ghal; mnejn wiehed jista' jitla'/jilhaq post/inhawi."* Mentri l-kelma "*passagg"* hija definita bhala "*moghdija; qasma; triq; traversata; kuritur; korsija; kull fetha twila/qasira li tiehu minn naha ghall-ohra."*

Dan ifisser li meta gew ippubblikati l-kuntratti fuq imsemmija kemm l-atturi kif ukoll il-konvenut inghataw id-dritt li jaccedu ghall-proprjeta` lilhom mibjugha tramite

dawn il-passaggi ossia sqaqien jew trejqiet. Interpretazzjoni ohra ghal dak li hemm kontenut fil-kuntratti hija superfluwa.

Issa tqum il-kwistjoni, kif sollevata mill-konvenut, jekk dan id-dritt moghti mill-venditur, kellux in-natura ta' obbligazzjoni personali li spiccat fil-mument li dan ittrasferixxa l-proprjeta` l-ohra lill-terzi, ossia lill-konvenut. Din il-Qorti hija tal-fehma li dan id-dritt kien wiehed reali u kien jinkombi fuq il-proprjeta` ossia dritt ta' servitu` fuq it-trejqa u dana billi d-dritt hekk koncess kellu jitgawda fuq proprjeta` immobiljari u ma jidhirx li gew imposti xi kundizzjonijiet fuq l-akkwirent ta' dan id-dritt. Inoltre mill-kuntratt ta' akkwista tal-konvenut jidher li dawn il-passaggi kienu gew kostitwiti bhala konsegwenza ta' divizjoni bejn is-sidien originali (fosthom il-venditur Emanuele Sant) fil-kuntratt ta' bejgh u divizjoni ippubblikat min-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tas-26 ta' Ottubru, 1952. Ghalhekk meta l-venditur, gja detentur tad-dritt ta' passagg minn fuq dawn l-isqaqien in forza ta' l-imsemmi kuntratt, ittrasferixxa art lilu assenjata bid-drittijiet li huwa kellu ta' accessibilita`, dak l-access kien jammonta ghall-servitu`. [Vide Appell 23 ta' Gunju 1952 fl-ismijiet **Fortunata Farrugia vs Vincenzo Galea**] Finalment jigi osservat li meta akkwista l-konvenut gie pattwit "*Illi l-istess proprjetajiet gew trasferiti anke kif suggetti ghall-kondizzjonijiet, li jirrizultaw mill-kuntratt precedenti fejn il-Bejjiegha odjerni ittrasferew porzjonijiet mill-istess territorju, u partikolarment* (ommissis) *3. fejn bieghu porzjoni ta' art lil Louis u Margaret konjugi Scicluna, in forza ta' kuntratt ta' bejgh, ippubblikat minni Nutar stess, fil-wiehed u tletin ta' Ottubru, tas-sena elf disa' mija u sebgha u disghin (31.10.1997).*" Apparti li fl-istess kuntratt ta' akkwist tal-konvenut jinghad espressament li "*inkluzi ma' dan il-bejgh, hemm dawk id-drittijiet attivi, u <u>s-servitujiet passivi</u> li l-istess porzjonijiet ta' art, igawdu u/jew <u>ghalihom huma suggetti</u>.*" Meta xtraw l-atturi l-unika dritt li setghu jivvantaw kien dak ta' passagg u ghalhekk dan il-piz gie impost bl-aktar mod specifiku fuq l-akkwirent Joseph Sant.

F’dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-atturi billi ma intuzawx il-kliem “servitu` ta’ dritt ta’ passagg”, u dan billi dak li tnizzel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula *sagro santa* li tehtieg li l-kelma “*servitu`”* tintuza espressament kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt jkun jidher li tali dritt qieghed effettivament jinghata.

F’dan il-kuntest din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li gie rilevat fit-tielet paragrafu tan-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut billi tirrileva li n-nota ta’ l-insinwa taghmel referenza specifika ghal dan id-dritt ta’ passagg billi hemm jinsabu riprodotti l-kliem tal-kuntratt dwar l-accessibilita`, u fir-rigward tal-hlas tal-boll jigi osservat li ma jirrizultax li dan ma giex imhallas, kemm-il darba kien hemm il-htiega li jigi indikat separatament.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti qeghda tirrevoka s-sentenza appellata billi tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenut u, filwaqt li tilqa’ l-ewwel talba ta’ l-atturi, tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt reali ta’ passagg kif fuq deskritt minn fuq it-trejqa accessibbli ghall-proprjeta` minnhom akkwistata; u konsegwentement tirrinvija l-atti lill-ewwel Qorti biex, fid-dawl ta’ dak hawn fuq deciz, tikkunsidra t-talbiet l-ohra attrici fid-dawl ta’ l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut.

L-ispejjez ta’ dan l-appell, kif ukoll dawk ta’ l-ewwel istanza, ikunu a kariku tal-konvenut appellat.

< Sentenza Finali >

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