MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 1640/1999/1

Lewis Press Limited

v.

SMW Cortis Limited

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici li tghid hekk:
"Peress illi s-socjeta` attrici kienet akkwistat minghand is-socjeta` Carmelo Cassar Ltd, l-awtur tas-socjeta` konvenuta, is-segwenti proprjetajiet:

"a) B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph R. Darmanin tat-22 ta' Novembru 1985 (Dok. B anness animo ritirandi) porzjoni art markata bl-ittra "A" fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u garage mmarkat bl-ittra "B" fuq l-istess pjanta (kopja ta' liema pjanta hija hawn annessa bhala dokument A) fi sqaq li jizbokka fuq Tarxien Road, Gudja, kif ahjar deskritti fil-kuntratt;

"b) B'kuntratt fl-atti ta' l-istess Nutar Darmanin tad-19 ta' Dicembru 198, porzjoni ohra ta' art immarkata bl-ittra "C" fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt li tinsab fl-istess sqaq (kopja ta' l-istess pjanta qed tigi hawn annessa bhala dokument "A");

"Peress illi s-socjeta` attrici zviluppat l-imsemmija tliet prorjetajiet u minnhom tiggestixxi negozju ta' stamperija bl-istem ta' "Lewis Press";

"Peress illi skond kif jirrizulta mill-istess kuntratti t-tliet prorjetajiet fuq imsemmija:

"a) igawdu servitu` non aedifikandi fuq l-isqaq mmarkat bl-ahdar fuq il-pjanti annessi; u

"b) igawdu servitu` ta' passagg fuq l-istess sqaq bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra.

"Peress illi inoltre s-socjeta` Carmelo Cassar Ltd obbligat ruhha illi tassigura illi d-dritt ta' passagg ma jkunx ostakolat;

"Peress illi s-socjeta` konvenuta ghandha pjanijiet sabiex tiskava l-imsemmija bitha u taghmel basement tahtha;

"Peress illi kif gia` fuq spjegat, l-imsemmija bitha hija soggetta ghas-servitu` "non aedifikandi" favur il-proprjeta` tas-socjeta` attrici. Illi din is-servitu` tippreokludi lis-socjeta` konvenuta milli taghmel ix-xoghlijiet proposti minnha. Illi din is-servitu` tipprekludi lis-socjeta` konvenuta mhux biss illi taghmel xoghol ta' kostruzzjoni fuq il-livell ta' l-art izda wkoll milli tiddemolixxi l-art ezistenti. Infatti fil-kuntratti ta' akkwist tas-socjeta` attrici jinghad illi fuq il-bitha in

kwistjoni ma tista' issir "l-ebda kostruzzjoni ta' kwalunkwe xorta" u kostruzzjoni ovvjament tinkludi demolizzjoni.

"Illi inoltre, kif ukoll fuq spjegati, il-proprjetajiet tas-socjeta` attrici jgawdu "servitu` ta' passagg in perpetwu bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra minn fuq il-parti delineati bl-ahdar fuq il-pjanti annessi ma' l-att ta' l-akkwist taghhom, liema pjanta hija identika ghal dik hawn annessa bhala dokument "A";

"Peress illi appena t-tentativi ghal transazzjoni bejn il-partijiet fallew u s-socjeta` attrici informat lil dik konvenuta illi kienet ser tagixxi gudizzjarjament permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni, is-socjeta` konvenuta kienet pronta baqghet fax lis-socjeta` attrici fejn qalet illi "the phasing of the works have been scheduled so that you will have access to your properties at all time and without interruptions". Illi dana huwa l-boghod ferm mill-verita`.

"Peress illi s-socjeta` attrici fix-xoghol taghha jkollha bzonn ta' access kontinwu mill-imsemmija bitha ghall-istamperija taghha u ghal mahzen iehor li hija ghandha fl-imsemmija bitha markat bin-numru 12 fuq il-pjanta Dok. A, hawn annessa, u jkollha bzonn regolarment illi ddahhal materja prima gdida fil-mahzen, tirtira materja prima mill-mahzen biex tehodha fl-istamperija u tohrog ix-xoghol lest mill-istamperija biex taghtih lill-klijenti taghha, u dana apparti l-bzonn ta' access kontinwu ghall-impjegati u klijenti taghha.

"Peress illi kuntrarjament ghal dak li jinghad fl-imsemmija fax id-dritt ta' passagg ser jigi ostakolat jekk ix-xoghol propost jitkompla. Difatti s-socjeta` konvenuta bdiet tqatta' l-wicc tal-bitha fuq imsemmija kif jidher minn 7 ritratti annessi mal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3057/99; illi kieku dawn ix-xoghlijiet thallew jitkomplew, l-access tas-socjeta` attrici ghall-proprjetajiet fuq imsemmija jigi mblukkat;

"Peress illi fuq talba tas-socjeta` attrici b'rikors prezentat fl-24 ta' Gunju 1999, ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (Nru. 3057/99) kontra s-socjeta` konvenuta biex tigi inibita

milli taghmel jew twettaq kwalsiasi xoghol ta' kostruzzjoni, komprizi xoghlijiet ta' thammil u/jew eskavazzjoni fl-area mmarkata bl-ahdar fl-annessa pjanta markata dokument A, din l-Onorabbli Qorti b'digriet tal-5 ta' Lulju 1999, laqghet it-talba tas-socjeta` attrici u inhareg il-Mandat ta' Inibizzjoni mitlub.

"Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet premessi (1) tiddikjara u tiddeciedi li l-proprjetajiet akkwistati mis-socjeta` attrici bil-kuntratti fuq imsemmija: a) igawdu servitu` non aedifikandi fuq l-isqaq immarkat bl-ahdar fuq il-pjanti annessi; u b) igawdi servitu` ta' passagg fuq l-istess sqaq bir-rigel, b'vetturi u b'mezzi ohra, kif deskritt fil-kuntratti esebiti u konsegwentement (2) tinibixxi permanentement lis-socjeta` konvenuta milli taghmel jew twettaq kwalsiasi xoghol ta' kostruzzjoni, komprizi xoghlijiet ta' thammil u/jew eskavazzjoni fl-area mmarkata bl-ahdar fl-annessa pjanta markata dokument A;

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3057/99 kontra s-socjeta` konvenuta, li r-rapprezentanti guridici taghha huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:
"(1) Illi t-talbiet attrici huwa guridikament inkoncepibbli stante li socjeta` eccipjenti qatt ma rriteniet illi l-proprjeta` minnha akkwistata mhijiex soggetta ghas-servitujiet menzjonati. Di piu` l-azzjoni, kif formulata, hi inutili stante li l-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tiddikjara xejn billi jibbasta l-kuntratt, li del resto huwa ligi, kif hekk definit fil-Kodici Civili;

"(2) Ili s-socjeta` eccipjenti bix-xoghlijiet mahsuba, bl-ebda mod ma kienet ser tfixkel jew timminimizza l-istess servitujiet u dan kif gia` manifest mill-Perit Tekniku A.I.C. Rene` Buttigieg fir-rapport tieghu fil-proceduri ta' l-Inibizzjoni Numru 3092/99;

"(3) Illi certament it-tielet talba hi guridikament insostenibbli u ma tistax tigi akkolta billi, kif pacifikament stabbilit, inibizzjoni perpetwa mhijiex konsentita.

"Salvi eccezzjonijiet ohra."
Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Ottubru 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"1. tgħid illi l-proprjetajiet li kisbet is-soċjetà attriċi b'kuntratti tat-22 ta' Novembru 1985 u tad-19 ta' Diċembru 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin igawdu servitù *non ædificandi* u servitù ta' mogħdija bir-riġel, b'vetturi u b'mezzi oħra minn fuq l-isqaq jew bitħa proprjetà tas-soċjetà konvenuta murija bl-aħdar fuq il-pjanta esebita *a fol.* 8 tal-proċess;

"2. għalhekk iżżomm lis-soċjetà konvenuta, għaż-żmien kollu sakemm jibqgħu fis-seħħ is-servitujiet, milli tagħmel xi binja, tkun xi tkun, 'il fuq mill-wiċċ ta' l-art; u

"3. għall-istess żmien iżżomm lill-konvenuta milli tagħmel, taħt il-wiċċ ta' l-art, tħaffir jew xogħlijiet oħra li bihom il-wiċċ ta' l-art, wara li jitlestew ix-xogħlijiet, ma jkunx garantit mill-perit arkitett responsabbli għax-xogħlijiet illi jiflaħ il-piż ta' l-inġejni li s-soċjetà attriċi għandha l-jedd illi tgħaddi bihom fuq il-wiċċ ta' l-art, b'dan illi x-xogħlijiet għandhom isiru b'mod illi l-aċċess għall-attriċi jkun imfixkel l-anqas li jista' jkun u għal żmien ta' mhux aktar minn għaxart ijiem, taħt penali ta' mitt lira (Lm100) għal kull jum wara l-ewwel għaxart ijiem illi l-attriċi ma jkollhiex aċċess bla tfixkil għall-proprjetajiet tagħha.

"L-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Is-soċjetà attriċi għandha proprjetajiet — immarkati bl-ittri "A", "B" u "Ċ" fuq il-pjanta esebita *fol.* 8 tal-proċess — li tidħol għalihom minn sqaq jew bitħa — muri bl-aħdar fuq l-istess pjanta – tal-konvenuta. Ma huwiex kontestat illi l-

proprjetà ta’ l-attriċi “tgawdi dritt ta’ passaġġ in perpetwu kemm bir-riġel, b’vetturi u mezzi oħra minn fuq il-parti immarkata bl-aħdar fuq il-pjanta” u wkoll servitù *non ædificandi* fuq l-istess art. Is-soċjetà konvenuta trid tibni kantina taħt l-art, iżda s-soċjetà attriċi qiegħda tgħid illi s-servitujiet illi bihom hija mgħobbija l-proprjetà tal-konvenuta favur dik ta’ l-attriċi jżommu lill-konvenuta milli tagħmel dan ix-xogħol.

"Għalkemm is-servitù nħolqot b’kuntratt, u, kif sewwa tgħid l-ewwel eċċezzjoni, kuntratt għandu saħħa ta’ liġi[1], għandu dik is-saħħa għal dawk li kienu parti fil-kuntratt u għas-suċċessuri universali tagħhom. Billi l-kuntratt li ħoloq is-servitù ma sarx bejn l-attriċi u l-konvenuta, ma kinitx żejda t-talba biex il-Qorti tgħid illi s-servitù tolqot il-proprjetà ukoll f’idejn il-konvenuta.

"L-ewwel eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

"It-tielet eċċezzjoni tgħid illi ma tingħatax “inibizzjoni perpetwa”. Dan huwa minnu fis-sens illi, ladarba mandat ta’ inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju, ma jistax jinżamm fis-seħħ għal dejjem. Dan ma jfissirx iżda illi sentenza ma tistax iżżomm lill-konvenut milli jagħmel xi ħaġa. Ladarba f’dan il-każ l-attriċi qiegħda tfittex illi żżomm lill-konvenuta milli tagħmel xi ħaġa bis-saħħa ta’ servitù, it-talba ta’ l-attriċi għandha tiftehem fis-sens illi, jekk tassew is-servitù tolqot dak li trid tagħmel il-konvenuta, il-konvenuta għandha tinżamm sakemm tibqa’ fis-seħħ is-servitù.

"It-tielet eċċezzjoni għalhekk ma hijiex ta’ tfixkil biex il-Qorti tqis it-talbiet ta’ l-attriċi.

"Eliminati dawn il-kwistjonijiet preliminari, ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tat-talbiet ta’ l-attriċi illi, essenzjalment, jinqasam fi tnejn: (1) jekk xogħol taħt il-wiċċ ta’ l-art jintlaqatx bis-servitù *non ædificandi*; u (2) fil-każ illi jista’ jsir xogħol taħt il-wiċċ ta’ l-art, jekk dan ikunx ta’ tfixkil għall-jedd ta’ mogħdija li tgawdi l-attriċi. L-ewwel kwistjoni

[1] Art. 992(1), Kod. Civ.

hija essenzjalment ta’ natura legali; it-tieni kwistjoni hija aktar fattwali.

"Is-servitù *non ædificandi* hija maħsuba biex ma tħallix li jkun hemm tfixkil għal dawl, arja jew xi veduta minħabba bini fuq proprjetà tal-ġâr. Sid ta’ fond milqut b’din is-servitù, għalhekk, ma jistax jibni fuq il-fond tiegħu, iżda ma hux miżmum milli jagħmel xogħlijiet taħt il-wiċċ ta’ l-art. Li dan kien ukoll il-ħsieb tal-partijiet fil-kawża tallum joħroġ ukoll mix-xhieda ta’ Joseph Pace, direttur tas-soċjetà attriċi, meta fl-*affidavit* minnu maħluf fid-29 t’Awissu 2000, qal illi:

"… … … meta saru l-kuntratti relativi r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi ħadu ħsieb li mhux biss jiġi indikat servitù ta’ passaġġ minn fuq tali bitħa imma li jiġi addirittura speċifikat li dan kellu jiġi eżerċitat bir-riġel, b’vetturi u b’mezzi oħra u ġie speċifikat ukoll is-servitù *non ædificandi* fuq l-istess bitħa sabiex jassigura dan it-tip ta’ aċċess liberu u kontinwu lill-esponenti. B’dawn il-jeddijiet is-soċjetà attriċi kienet qed tassigura li dan it-tip ta’ aċċess ma jiġi bl-ebda mod mittiefes, u dan anke minħabba t-tip ta’xogħol minnha ġestit li jesiġi aċċess kontinwu u regolari. Għalhekk ġie speċifikat il-jedd favur tagħna li s-sid tal-bitħa ma jiżviluppax l-istess bitħa.

"Lis-soċjetà attriċi kien jinteressaha li ma jsir ebda bini fl-isqaq jew bitħa biex ma jfixklilhiex l-aċċess għall-proprjetà tagħha; xogħol magħmul taħt il-wiċċ ta’ l-art ma jfixkilx l-aċċess u għalhekk l-attriċi ma għandhiex interess illi żżomm lill-konvenuta milli tagħmel xogħlijiet taħt il-wiċċ ta’ l-art.

"Din l-interpretazzjoni taqbel ukoll ma’ dak li jgħid l-art. 476 tal-Kodiċi Ċivili:

"**476.** Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b’qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta’ dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.

"Il-qorti għalhekk dwar l-ewwel kwistjoni msemmija fuq tgħid illi s-servitù *non ædificandi* ma jżommx lis-sid tal-fond servjenti milli jagħmel xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art.

"Ngħaddu issa biex naraw jekk ix-xogħlijiet li trid tagħmel is-soċjetà konvenuta jfixklux il-jedd ta' aċċess għall-proprjetà ta' l-attriċi.

"Waqt is-smigħ tal-kawża s-soċjetà attriċi fissret illi dan il-jedd jista' jiġi mfixkel bi tliet modi:

"1. bi ċnut jew ħitan jew binjiet oħra li jsiru fuq il-wiċċ ta' l-art;

"2. bix-xogħlijiet ta' tħaffir taħt il-wiċċ ta' l-art, sakemm idumu dawk ix-xogħlijiet; u

"3. jekk it-tħaffir li jsir taħt il-wiċċ ta' l-art idgħajjef il-wiċċ b'mod illi dan ma jkunx jiflaħ il-piż ta' inġenji tqal.

"Ċnut, ħitan u bninjiet oħra żgur ma jistgħux isiru fuq il-wiċċ ta' l-art. L-art li fuqha ngħatat is-servitù ta' mogħdija hija l-istess art milquta bis-servitù *non ædificandi*, li żżomm lil sid il-fond servjenti milli jagħmel kull xorta ta' binja fuq il-wiċċ ta' l-art.

"Is-soċjetà konvenuta għalhekk ma tistax tagħmel ċnut, ħitan jew binjiet oħra fuq il-wiċċ ta' l-art, u għalhekk ma jista' jsir ebda tfixkil għall-jedd ta' mogħdija b'dan il-mod.

"Dwar it-tieni lment tas-soċjetà attriċi, għandu jingħad illi tassew illi għandu mnejn illi, sakemm jitlestew ix-xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art, l-aċċess minn fejn ikunu qegħdin isiru x-xogħlijiet ikun imfixkel.

"Iżda hekk kif il-ħtiġiet tal-*buon vicinato* jridu illi sid ta' proprjetà jittollera inkonvenjent, sakemm dan ma jkunx għal żmien itwal minn kemm huwa assolutament meħtieġ u jkun proporzjonat, sabiex il-ġâr ikun jista' jinqeda bil-proprjetà tiegħu billi jiżviluppaha, hekk ukoll min għandu jedd *in re* anqas mill-proprjetà — bħal ma hija servitù —

ukoll għandu, bl-istess kondizzjonijiet, jittollera inkonvenjent għal żmien qasir sabiex il-ġâr ikun jista' jtejjeb il-proprjetà tiegħu.

"Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ukoll jekk is-soċjetà attriċi jkollha xi tfixkil fl-aċċess sakemm jitlestew ix-xogħlijiet taħt il-wiċċ ta' l-art, is-soċjetà konvenuta ma għandhiex tinżamm milli tagħmel dawk ix-xogħlijiet, sakemm ix-xogħol ma jdumx aktar milli hu meħtieġ u sakemm jitqassam b'mod illi l-inkonvenjent ikun l-anqas possibbli u għall-aqsar żmien possibbli.

"Jifdal il-problema jekk il-wiċċ ġdid ta' l-art jiflaħx l-iġenji li l-attriċi trid li jgħaddu minn fuqu sabiex jaslu sal-proprjetà tagħha. Dan jiddependi mit-teknika tal-kostruzzjoni, u s-soċjetà konvenuta, biex ma tnaqqasx il-jedd li l-attriċi tgawdi, għandha tagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex il-wiċċ ta' l-art ikun jiflaħ l-itqal inġenju li jgħaddi minn fuqu."

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li gej:

"(i) Tirrevoka l-parti tas-sentenza appellata in kwantu l-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni ta' l-esponenti u tilqa' minflok l-istess eccezzjoni u tiddikajra t-talbiet attrici indikati fic-citazzjoni bin-numru 1 (a) u 1 (b) bhala guridikament inkoncepibbli billi l-esponenti qatt ma rriteniet li l-proprjeta` minnha akkwistata mhix soggetta ghas-servitujiet imsemmija, u f'kull kaz l-azzjoni kif formulata hi inutili billi l-Qorti m'ghandha ghalfejn tiddikjara xejn aktar minn dak diga` stipulat fil-kuntratt li kkostitwixxa s-servitu`;

"(ii) Tirrevoka ghalhekk il-parti tas-sentenza appellata fejn laqghet l-imsemmija talbiet attrici u konsegwentement tichad l-istess talbiet;

"(iii) Tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu cahdet it-tielet eccezzjoni ta' l-esponenti dwar l-insostenibilita` guridika tat-tielet talba attrici ghall-inibizzjoni perpetwa, u

konsegwentement tilqa' l-istess eccezzjoni u tichad it-tielet talba attrici (indikata bin-numru (2) fic-citazzjoni);

"(iv) Filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu ddecidet li s-servitu` *non aedificandi* favur is-socjeta` attrici ma zzommx lill-esponenti milli taghmel xoghlijiet taht wicc l-art, u li l-esponenti ghandha dritt tesegwixi x-xoghlijiet imsemmija fis-sentenza bil-garanzija tal-perit arkitett kif hemm stabbilit, ticcara l-kwalifiki ghall-ezercizzju tas-servitujiet attrici matul l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet fis-sens biss li l-perjodu ta' ghaxart ijiem stabbilit mill-ewwel qorti ghandu japplika biss fejn ma jinghatax access temporanju minn partijiet ohra tal-proprjeta` ta' l-esponenti u f'kull kaz li ghandu japplika separatament ghal kull wahda mill-entraturi ghall-proprjeta` tas-socjeta` attrici u mhux ghax-xoghlijiet kollha kontemplati;

"(v) Filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu ddikjarat illi dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru b'mod li l-access ghall-attrici jkun imfixkel l-anqas li jista' jkun, ticcara li fil-perjodu kollu li matulu jkunu qed isiru x-xogholijiet, is-servitu` ta' passagg ta' l-attrici ghandha tkun limitata ghall-access mill-parti tal-'bitha' fejn ma jkunux qed isiru xoghlijiet.

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata."

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet il-konferma tas-sentenza appellata u c-cahda ta' l-appell, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra s-socjeta` appellanti;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza tikkoncerna t-tgawdija da parti tas-socjeta` attrici tas-servitu` *non aedificandi* u tas-servitu` ta' moghdija bir-rigel li tgawdi ghal fuq il-proprjeta` tas-socjeta` konvenuta. Din l-ahhar socjeta` ma tichadx l-

ezistenza ta' dan is-servitu`, pero`, issostni li bix-xoghlijiet li kienet qed twettaq fi proprjeta` taghha ma kenitx qed tagixxi bi ksur ta' dan is-servitu`. Jirrizulta fil-fatt, li s-socjeta` konvenuta ma ghandha ebda hsieb li tizviluppa fuq l-art milquta b'dawn is-servitu`, izda trid thaffer taht l-isqaq in kwistjoni u taghmel kantina.

L-ewwel Qorti, wara li ezaminat in-natura u l-iskop tas-servitu` *non aedificandi* li tgawdi s-socjeta` attrici, iddecidiet li dan is-servitu` "ma jzommx lis-sid tal-fond servjenti milli jaghmel xoghlijiet taht il-wicc ta' l-art". Din il-konkluzjoni taqbel mat-tezi tas-socjeta` konvenuta, u jidher li anke s-socjeta` attrici qablet ma' din l-interpretazzjoni peress li aderixxiet ghas-sentenza ta' l-ewwel Qorti u ma interponiet ebda appell fil-konfront ta' din id-decizjoni.

L-ewwel Qorti, imbaghad, ghaddiet biex tara jekk ix-xoghlijiet li trid taghmel is-socjeta` konvenuta jfixklux il-jedd ta' access ghall-proprjeta` ta' l-attrici. Dik il-Qorti, wara li ezaminat in-natura u l-kwalita` tax-xoghol li riedet twettaq is-socjeta` konvenuta, ippruvat tibbilancja l-interessi taz-zewg partijiet billi pprovdiet kawteli kif ix-xoghol jista' jsir b'anqas inkonvenjent ghas-socjeta` attrici.

Hija kontra din l-ahhar parti tas-sentenza li s-socjeta` konvenuta qed tilmenta peress li tqis li l-kondizzjonijiet imposti mill-ewwel Qorti huma wisq oneruzi u jirrestringuha eccessivament fil-mod ta' kif tizviluppa l-proprjeta` taghha.

Din il-Qorti, wara li fliet ic-cirkostanzi materjali tal-kaz, ma tarax li dak li pprovdiet l-ewwel Qorti huwa rragonevoli, meta tqis l-importanza ta' dak l-access ghas-socjeta` attrici. L-ewwel Qorti pprovdiet billi holqot zewg stadji ta' kif jista' jsir ix-xoghol taht l-art mis-socjeta` konvenuta; fl-ewwel perijodu, li m'ghandux ikun itwal minn ghaxart ijiem, ix-xoghlijiet ghandhom isiru b'mod illi l-access ghall-attrici <u>jkun mfixkel l-anqas li jista' jkun</u>; wara dan iz-zmien, ix-xoghol ghandu jitkompla b'mod li l-attrici jkollha access <u>"bla tfixkil"</u> ghall-proprjetajiet taghha, u ghal dan it-tieni perijodu imponiet penali ta' Lm100 ghal kull jum li jinholoq

tfixkil fl-access. F'kull kaz, l-access ghall-proprjetajiet ta' l-attrici jrid jibqa' gawdut minn fuq dik il-parti ta' l-art li hi milquta mis-servitu`.

Is-socjeta` konvenuta tilmenta li z-zmien fejn tfixkil minimu hu permissibbli hu qasir wisq, u tilmenta wkoll li ladarba hi tista' toffri access iehor, m'ghandhiex tkun kostretta li tibqa' toffri l-acess minn fuq l-isqaq indikat.

Fuq dan l-ahhar ilment, din il-Qorti tosserva li, filwaqt li l-ligi taghti l-fakolta` lis-sid ta' fond servjenti jbiddel il-mod ta' ezercizzju ta' servitu` billi joffri alternattiva li tkun daqstant sodisfacenti ghas-sid tal-fond dominanti, din il-kwistjoni mhijiex il-mertu ta' din il-kawza, li saret mis-sid tal-fond dominanti biex ma jkollux tfixkil fit-tgawdija tas-servitu` kif ezistenti. Fil-fatt, bejn il-partijiet hemm proceduri ohra li ghadhom pendenti (citazzjoni numru 1273/03), fejn is-socjeta` konvenuta qed titlob varjazzjoni tas-servitujiet meritu ta' din il-kawza, pero`, sakemm ikun hemm pronunzjament definittiv fuq din il-materja, is-socjeta` attrici ghandha dritt tinsisti li tgawdi bla tfixkil is-servitujiet kif ezistenti.

Dwar iz-zmien koncess, din il-Qorti lesta tikkoncedi lis-socjeta` konventua ftit aktar zmien minn dak koncess lilha mill-ewwel Qorti, u dana mehud in konsiderazzjoni li x-xoghlijiet iridu jsiru taht l-art u allura jinvolvi thaffir tal-blat li jista' jiehu certu tul ta' zmien. Ghalhekk, hi lesta tikkoncedi lis-socjeta` konvenuta perijodu ta' 21 gurnata li fih ghandha taghmel ix-xoghol b'mod li l-access ghall-attrici "jkun imfixkel l-anqas li jista' ikun"; wara dan il-perijodu, ix-xoghol irid jitkompla b'mod li l-access ghall-attrici jkun "bla tfixkil", u dan taht penali ta' Lm100 ghal kull jum kif stabbilit mill-ewwel Qorti.

Is-socjeta` konvenuta ressqet zewg aggravji ohra ta' natura aktar procedurali. Fl-ewwel lok tilmenta li ma kienet mehtiega ebda dikjarazzjoni dwar l-ezistenza tas-servitujiet diga` stabbiliti fil-kuntratti ta' l-akkwist tas-socjeta` attrici. Din il-Qorti, pero`, tifhem il-preokkupazzjoni tas-socjeta` attrici li titlob konferma u interpretazzjoni tas-servitujiet, fid-dawl tax-xoghlijiet li

kienet qed twettaq is-socjeta` konvenuta. Ghalkemm din ta' l-ahhar tghid li ma cahditx l-ezistenza tas-servitujiet l-attivita` taghha fuq is-sit in kwistjoni seta' tefa' dubju dwar l-intenzjoni taghha, u s-socjeta` attrici ma ghamlitx hazin li tikkawtela l-interessi taghha billi titlob konferma tas-servitujiet. Inoltre, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Hayes noe v. Saliba**, deciza fis-7 ta' April 1983, fil-kuntest ta' incident awtomobilistiku, talba ghal dikjarazzjoni tar-responsabbilita` tal-konvenut ghall-kollizjoni ma tkunx zejda, anke jekk ir-responsabbilita` tkun ammessa mill-konvenut, billi l-istess talba hija l-bazi ta' l-azzjoni. F'dan il-kaz, l-ezistenza tas-servitujiet hija pre-kundizzjoni ghall-azzjoni kif proposta mis-socjeta` attrici, u kwindi ma tistax titqies zejda.

Fit-tieni lok, is-socjeta` konvenuta tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti waslet biex takkolji talba ghall-inibizzjoni permanenti, meta dan mhux possibbli guridikament. Is-socjeta` konvenuta, pero`, m'ghandhiex ragun f'dan l-argument. Dak li koncettwalment mhux possibbli li jintalab u jinghata hija l-estensjoni b'mod permanenti ta' l-effetti ta' mandat ta' inibizzjoni. Dan ma ntalabx f'dan il-kaz, u dak li ntalab mis-socjeta` attrici hija l-affermazzjoni tad-drittijiet taghha li tibqa' tgawdi s-servitujiet bla tfixkil. F'din il-kawza s-socjeta` attrici ddeduciet it-talbiet taghha fil-meritu, u talbet li sid il-fond servjenti jigi mizmum milli jfixkilha fl-uzu tas-servitujiet minnha vantati. Kwindi, l-ilment tas-socjeta` konvenuta mhux misthoqq.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tilqghu biss in parte, u tirriforma s-sentenza appellata fis-sens biss li z-zmien indikat fit-tielet decide ghandu jkun ta' wiehed u ghoxrin jum (flok ghaxart ijiem), u tikkonfermaha ghall-bqija.

L-ispejjez ta' l-ewwel istanza jibqghu kif decizi, pero`, dawk ta' din it-tieni istanza, fic-cirkostanzi, ghandhom jithallsu kollha mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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