MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 2640/2000/1

Kawza Nru: 10

Francesco u Rita konjugi Calleja u Frank Calleja.

-vs-

Mario Calleja u Paul Calleja.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fl-20 ta’ Dicembru, 2000 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi konjugi Calleja huma l-proprjetarji ta’ porzjoni diviza ta’ art formanti parti mill-Gnien il-Kbir fil-limiti ta’ l-Imgarr, Malta, tal-kejl ta’ hames sighan, tmiss mit-Tramuntana mal-porzjoni numru tnejn ta’ l-istess gnien u

min-Nofsinhar mal-porzjoni numru wiehed “a” ta’ l-istess gnien (hekk kif jidhru mill-annessa pjanta Dok. “A”), li huma akkwistaw bis-sahha ta’ kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat 4 ta’ Frar, 1998. (Dok. “B”).

Illi din l-istess porzjoni ta’ art *di* proprjeta’ tal-konjugi Calleja llum tinsab imqabbla ghand l-attur l-iehor Frank Calleja.

Illi l-konvenuti huma proprjetarji ta’ porzjoni diviza ta’ art formanti parti mill-istess Gnien il-Kbir bin-numru sebgha “c” tal-kejl ta’ hames sighan, tmiss mit-Tramuntana ma’ gid ta’ l-ahwa Vassallo, mil-Lvant mal-porzjoni hamsa “c” u mill-Punent mal-porzjonijiet numru wiehed (*di* proprjeta’ ta’ l-atturi konjugi Calleja), tnejn, tlieta, sitta u tmienja ta’ l-istess gnien (hekk kif jidhru mill-anness Dok. “A”), li huma akkwistaw bis-sahha ta’ kuntratt ta’ tpartit fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 16 ta’ Mejju, 1992 (Dok. “C”).

Illi *ai termini* ta’ kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 15 ta’ Dicembru, 1946, il-porzjoni diviza ta’ art illum *di* proprjeta’ ta’ l-atturi konjugi Calleja u mqabbla ghand l-attur Frank Calleja, hija soggetta ghad-dritt tal-passagg bir-rigel u ghall-mutur tal-hart, min-naha ta’ Nofsinhar ta’ l-istess porzjoni numru wiehed, lejn il-porzjonijiet numru disgha, disgha ittra “a”, **sebgha “c”**, hamsa “c”, erbgha “a” u sebgha “b”.

Illi kif *gia’* premess, il-porzjoni diviza ta’ art formanti parti mill-Gnien il-Kbir bin-numru sebgha “c” hija *di* proprjeta’ tal-konvenuti, l-istess konvenuti jgawdu esklussivament dritt ta’ passagg bir-rigel u ghall-mutur tal-hart minn fuq il-porzjoni diviza ta’ art *di* proprjeta’ ta’ l-atturi konjugi Calleja mqabbla ghand l-attur Frank Calleja.

Illi *nonostante* l-fatt li l-konvenuti ghandhom dritt ta’ passagg minn fuq il-porzjoni diviza ta’ art *di* proprjeta’ ta’ l-atturi konjugi Calleja u mqabbla ghand l-attur Frank Calleja limitatament bir-rigel u ghall-mutur tal-hart, l-istess konvenuti jaccedu ghal fuq il-porzjoni diviza ta’ art *di* proprjeta’ ta’ l-atturi permezz tal-vettura taghhom u dana

bi ksur tad-drittijiet ta’ l-istess atturi konjugi Calleja u Frank Calleja.

Illi l-atturi kisbu l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni bin-numru 4200/00 fl-ismijiet premessi kontra l-konvenuti li permezz tieghu l-istess konvenuti gew inibiti milli *jghaddu bil-vettura jew bi kwalunkwe mod iehor* ***hlief bir-rigel jew bil-mutur tal-hart*** *minn fuq il-porzjoni diviza ta’ art formanti parti mill-Gnien il-Kbir tal-kejl ta’ hames sighan, (immarkata fuq pjanta mmarkata skizz “F” annessa ma’ kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 15 ta’ Dicembru, 1946) tmiss mit-Tramuntana mal-porzjoni numru tnejn (hekk kif immarkata fuq l-imsemmija pjanta) ta’ l-istess gnien u min-Nofsinhar mal-porzjoni numru wiehed “a” ta’ l-istess gnien, liema porzjoni diviza ta’ art hi di* proprjeta’ *tar-rikorrenti konjugi Calleja bis-sahha ta’ kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat 4 ta’ Frar, 1998, u llum imqabbla ghand ir-rikorrenti Frank Calleja, sabiex jaccedu fuq il-porzjoni diviza ta’ art formanti parti mill-Gnien il-Kbir, (immarkata fl-istess pjanta skizz “F” annessa ma’ l-imsemmi kuntratt ta’ divizjoni), bin-numru sebgha ittra “c” tal-kejl ta’ hames sighan, tmiss mit-Tramuntana ma’ gid ta’ l-ahwa Vassallo, mil-Lvant mal-porzjoni hamsa “c” u mill-Punent mal-porzjonijiet numru wiehed (dana di* proprjeta’ *tar-rikorrenti konjugi Calleja), tnejn, tlieta, sitta u tmienja ta’ l-istess gnien, li ghandha* ***biss*** *id-dritt tal-passagg bir-rigel u ghall-mutur tal-hart minn fuq porzjonijiet numru wiehed u disgha, liema porzjoni diviza ta’ art hi di* proprjeta’ *ta’ l-intimati bis-sahha ta’ kuntratt ta’ tpartit fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 16 ta’ Mejju, 1992.*

Illi dak il-Mandat ta’ Inibizzjoni gie esegwit fil-konfront tal-konvenuti.

Illi l-atturi ghandhom interess li l-Mandat imsemmi jigi kkonfermat b’sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi ma ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-porzjoni diviza ta' art formanti parti mill-Gnien il-Kbir fil-limiti ta' l-Imgarr, Malta, *di* proprjeta' tal-konvenuti, tgawdi dritt ta' passagg minn fuq il-porzjoni diviza ta' art formanti parti wkoll mill-imsemmi Gnien il-Kbir *di* proprjeta' ta' l-atturi konjugi Calleja u mqabbla ghand l-attur Frank Calleja, limitatament ghal passagg bir-rigel u ghall-mutur tal-hart;

2. Tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 4200/00 fl-ismijiet **Francesco u Rita konjugi Calleja u Frank Calleja -vs- Mario Calleja u Paul Calleja;**

3. Tordna li l-konvenuti jinzammu permanentement milli jghaddu minn fuq il-porzjoni diviza ta' art *di* proprjeta' ta' l-atturi konjugi Calleja u mqabbla ghand l-attur Frank Calleja bil-vettura jew bi kwalunkwe mod iehor hlief bir-rigel jew bil-mutur tal-hart sabiex jaccedu fuq il-porzjoni diviza ta' art *di* proprjeta' taghhom;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 4200/00 u b'riserva ta' kull azzjoni ohra ghad-danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti, ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata fit-28 ta' Frar, 2001 li permezz taghha l-konvenuti eccepew:

1. Illi preliminarjament qed jigi eccepit in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-atturi *in vista* tal-fatt li l-porzjoni diviza ta' art li tinsab soggetta ghad-dritt ta' passagg mertu ta' dina l-kawza ma hijiex proprjeta' ta' l-atturi konjugi Calleja izda tappartjeni lil certu Victor Bonello skond ma kif jirrizulta mill-kuntratt pubbliku datat 11 ta' Marzu, 1993 atti Nutar Dottor Tonio Spiteri hawn anness immarkat Dok. A;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet ta' l-atturi ghandhom jigu respinti peress illi huma ghal kollox infondati kemm fuq bazi fattwali u kif

ukoll fuq bazi legali kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh ta’ dawn il-proceduri;

3. Illi n-natura u l-iskop tad-dritt ta’ passagg in kwistjoni huwa ferm iktar ampju u wiesgha minn dak kif qed jigi allegat mill-atturi kif jirrizulta kemm mill-att ta’ divizjoni citat minnhom datat 15 ta’ Dicembru, 1946, kemm mill-att ta’ akkwist ta’ l-atturi datat 4 ta’ Frar, 1998 u mill-pjanta hemm esebita u kif ukoll mill-uzu kontinwu, mhux interrott u apparenti li sar mill-istess passagg minn diversi bdiewa fosthom l-istess konvenuti, atturi u ohrajn ghal ghexieren ta’ snin;

4. Illi d-dritt ta’ uzu ampju u assolut ta’ l-imsemmi passagg jirrizulta wkoll minn diversi proceduri ohra li kienu gew istitwiti l-Qorti mill-istess attur Francesco Calleja kontra terzi persuni kif ser jigi ndikat ahjar waqt il-gbir tal-provi f’dina l-kawza;

5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-Qorti ghandha taghti nterpretazzjoni attwali tal-klawsola li tiddeskrivi d-dritt ta’ passagg in kwistjoni fl-att pubbliku ta’ divizjoni tas-sena 1946;

6. Illi l-konvenuti jirriservaw favur taghhom kull dritt ta’ azzjoni spettanti lilhom skond il-ligi kontra l-atturi ghad-danni materjali li huma qed isofru minhabba tali pretenzjonijiet citati fl-odjerna kawza u fil-mandat ta’ inibizzjoni konness ma’ l-istess;

7. Illi jigi minn issa riservat favur il-konvenuti d-dritt li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala’ l-htiega waqt il-prosegwiment ta’ dawn il-proceduri;

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-rapporti ta’ l-espert tekniku u l-perit legali.

Rat l-atti processwali nkluz il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Marzu, 2008 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi ghalkemm din il-kawza ilha ghaddejja mis-sena 2000 u l-process taghha voluminuz mhux hazin il-Qorti thoss li setghet giet deciza fi zmien qasir ghaliex il-kwistjoni kellha tkun ta' soluzzjoni legali u pjuttost semplici. L-atturi li kienu ottjenew mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti biex ma jibqghux jaccedu mill-passagg imsemmi fic-citazzjoni qed jitolbu li dan il-mandat jittrasforma ruhu f'ordni permanenti biex il-konvenuti ma jaghmlux dan u l-passagg ikun biss wiehed bir-rigel u bl-uzu ta' mutur tal-hart. Da parti taghhom il-konvenuti eccepew li l-art in kwistjoni m'hijiex ta' l-atturi u allura ma ghandhomx interess guridiku u li huma ghandhom dritt f'kull kaz ta' dritt ta' passagg bil-vettura billi llum-il gurnata dan is-servitu' ghandu jigi mifthiem li jfisser hekk.

Fir-rigward ta' l-eccezzjoni dwar l-interess guridiku ghandu jinghad li l-konvenuti qed jghidu li l-art li minn fuqha jghaddu huma m'hijiex ta' l-atturi izda ta' certu Victor Bonello. Dan ma giex imdahhal fil-kawza u ghalhekk l-ezitu ta' din il-kawza huwa ghalih *res inter alios acta* sa fejn tikkunsidra hekk il-ligi. Il-konvenuti esebew kuntratt li sar fl-1998 u li bih l-istess Bonello akkwista bicca art illi anke skond il-perit tekniku hemm f'parti minnha certu *overlapping.* Madankollu kif anke rrimarka l-espert legali, jirrizulta car illi t-titlu ta' l-atturi u dak tas-servitu' in kwistjoni johorgu mill-istess att u *cioe'* dak pubblikat min-Nutar Spiteri fl-1946. Jirrizulta wkoll mis-sentenza li giet esebita a fol 46 illi l-atturi nterottament ippossedew il-proprjeta' in kwistjoni bhala sidien (certament anke fl-1981 meta nfethet dik il-kawza mill-konvenuti odjerni stess kontra l-attur odjerni ghaliex dawn imbarrawlhom l-access in kwistjoni). Ghalhekk il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni ta' l-espert legali li din l-eccezzjoni ma gietx sufficjentement ippruvata u l-unika prova fir-rigward kienet ir-relazzjoni peritali li pero' kif *gia'* inghad ikkonkludiet li kien hemm *overlap* li pero' ma jidhirx lanqas li jaffettwa l-parti tal-

proprjeta' li tmiss mal-passagg. *Del resto* jidher car li d-dritt ta' servitu' gie kreat permezz ta' l-istess kuntratt li bih l-atturi akkwistaw l-art in kwistjoni. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi respinta.

Fil-mertu mbaghad il-Qorti trid tiddeciedi jekk is-servitu' hijiex limitata ghad-dritt ta' passagg bir-rigel u l-mutur tal-hart jew anke bil-vettura. Sar hafna enfasi mill-konvenuti li matul iz-zmien il-passagg ma baqax ta' tliet piedi kif kien izda zdied ghal tliet piedi u nofs u anke erba' piedi. Kif ser jinghad iktar 'il quddiem pero' dan mhux relevanti.

Kif *gia'* issemma, fil-kuntratt ta' l-1946 il-partijiet ghalih iddikjaraw illi l-porzjoni llum tal-konvenuti ghandhom *id-dritt ta' passagg bir-rigel u ghall-mutur tal-hart minn fuq il-porzjonijiet wiehed u disgha ta' l-istess gnien.* (Pagni 647 *et sequitur* tal-kuntratt). L-Artiklu 469(1) tal-Kapitlu 16 jghid illi *s-servitujiet li ma jkunux jidhru u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistghu jigu stabbiliti biss b'sahha ta' titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.* Ghandu jinghad illi l-Artiklu 455(3) isemmi d-dritt ta' moghdija bhala wiehed mis-servitujiet mhux kontinwi. L-Artiklu 475 imbaghad jghid li *kull min ghandu jedd ta' servitu' ghandu jinqeda bih skond it-titolu tieghu u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.*

Il-perit legali konvenjentement inkluda fir-relazzjoni tieghu diversi sentenzi li jkun tajjeb ghall-Qorti li tirriproducihom a sostenn tal-konkluzjonijiet taghha. Hekk per ezempju fir-rigward ta' l-interpetazzjoni ta' servitu' skond l-Artiklu 475 is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla fl-ismijiet Farrugia vs Galea (deciza 19 ta' April, 1947) intqal illi *ma jistax it-titolari ta' servitu' jippretendi estensjoni taghha billi l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficjenti minhabba t-tibdiliet li junu saru. Ghaliex jekk hu veru li l-kreazzjoni tas-servitu' titqies li tikkomprendi dak kollu mehtieg ghat-tgawdija tas-servitu'. Il-kliem 'dak kollu mehtieg' ghandu jigi nterpretat b'referenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu' u mhux b'referenza ghall-*

izviluppi li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti.

Fir-rigward ta' l-akkwist ta' servitu' permezz tal-preskrizzjoni dan johrog car mil-ligi pero' l-Qorti ser issemmi biss decizjoni recenti (19 ta' Ottubru, 2003) fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et fejn intqal illi "*Il-passagg irid jibqa' dak li kien, ghalkemm il-metodu ta' tgawdija jista' jinbidel maz-zmien is-servitu' irid jibqa' dak illi hu u ma jistax jigi estiz ghall-ikbar kumdita' tas-sid tal-fond dominanti. Il-fatt illi l-attur gieli thalla jghaddi b'ingenji kbar minn fuq l-art tal-konvenuti ma jista' jirrekalu ebda dritt … dritt ta' passagg hu b'disposizzjoni espressa tal-ligi (Artiklu 455(3) tal-Kodici Civili servitu' mhux kontinwu u bhala tali ma jistax jinholoq bil-preskrizzjoni izda biss bis-sahha ta' titolu (Artiklu 469) – ara wkoll* Vella vs Grech *deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' April, 1951 fejn intqal car u tond illi s-servitu' ta' passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta' titolu.* "

Ghalhekk ladarba ma hemm ebda ekwivoku fil-kuntratt imsemmi li stabilixxa car l-entita' tas-servitu' ma hemmx dubju li t-talba attrici ghandha tigi akkolta fis-sens li d-dritt ta' passagg tal-konvenuti huwa limitat kif indikat fil-kuntratt. It-talbiet l-ohra billi konsegwenzjali ghandhom allura jigu wkoll akkolti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet kollha attrici. L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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