



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 232/2000/1

S.M.W. CORTIS LIMITED

VS

Joseph u Gerald aħwa **PAĊE**

Il-Qorti:

Rat l-Att ta' Citazzjoni mressaq fis-7 ta' Frar, 2000, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpanija attriċi talbet li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrka m'għandhom l-ebda jedd li jipparkjaw vetturi jew li jhallu oġġetti u mezzi vejikolari oħrajn fuq l-ebda parti mis-sit magħruf bħala "*Cassar Yard*", fi Triq Ħal Tarxien, Gudja, li hu ġid tal-kumpanija attriċi; u (b) iżżomm lill-istess imħarrka milli joħolqu dritt u/jew itaqqlu servitu' li ma jirriżultax mit-titolu tagħhom. Talbet ukoll l-ispejjeż tal-kawża;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fil-25 ta' Frar, 2000, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi

Kopja Informali ta' Sentenza

qalu li għandhom il-jedd li jipparjaw l-karozzi fil-mogħdija in kwestjoni;

Rat il-verbali tas-smiġh bejn it-3 ta' Novembru, 2000, u l-20 ta' Frar, 2003, li bihom il-kawża kienet qiegħda titħalla minn data għal oħra għall-probabbli transazzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula waqt is-smiġh tad-29 ta' Mejju, 2003¹, li biha tqies li l-kawża kellha timxi flimkien mal-kawża fl-ismijiet *S.M.W. Cortis Limited vs Lewis Press Limited* (Ċitazz. Nru. 235/00JRM)²;

Rat l-atti kollha tal-kawża (magħduda l-provi dokumentali mressqa mill-imħarrkin) u tal-kawża l-oħra fuq imsemmija;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-kumpannija attriċi;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Mejju, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tifsira ta' servitu' ta' mogħdija. Il-kumpannija attriċi trid li l-imħarrkin ma jeżerċitawx fuq strixxa art li tagħmel parti minn sit li għandha fil-Gudja iżjed minn jedd ta' mogħdija biex huma jaċċedu għall-ġid tagħhom. Il-kumpannija attriċi trid li l-imħarrkin la jipparjaw vetturi (tagħhom u ta' klijenti tagħhom) u lanqas iżzommu wieqfa ingeni jew vetturi oħra fl-imsemmija strixxa;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrka laqgħu billi qalu li l-jedd li għandhom fuq l-imsemmija strixxa jgħodd fih il-jedd li jħallu karozzi u vetturi oħrajn ipparjati fuqha;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-imħarrkin kisbu l-ġid tagħhom fil-Gudja mingħand Carmelo Cassar Limited bis-saħħa ta' kuntratt tal-11 ta' Marzu tal-1985³. Dan il-ġid kien jikkonsisti f'art fabbrikabbli li d-dħul

¹ Paġ. 23 tal-proċess

² Li s-sentenza tagħha qiegħda tingħata l-lum ukoll

³ Paġġ. 39 – 40 tal-proċess

għaliha kien minn fuq strixxa art tal-bejjiegħ. Fuq dan il-ġid huma bnew l-istabiliment tagħhom (*workshop* għal xogħol ta' *spraying* ta' vetturi). F'Jannar tal-1995⁴, il-kumpannija attriċi kisbet mingħand l-istess kumpannija Carmelo Cassar Limited l-istabili immobbli imsejjaħ "*Cassar Yard*" fil-Gudja, magħmul minn *showroom* u uffiċini fuqha u maġenbha, żewġ remissi bl-arja ħielsa tagħhom, u biċċa li minnha wieħed jidhol għall-imsemmija *showroom*, uffiċini u remissi. Minbarra dan, il-kumpannija attriċi kisbet ukoll biċċa art maqsuma tal-kejl ta' madwar 1408 metri kwadri, li tmiss mal-imsemmija *yard*. Fuq l-imsemmija art kien hemm servitu' ta' mogħdija bir-rigel u bl-inġenji favur għadd ta' remissi oħrajn, fosthom, dak tal-imħarrkin li tissemma' qabel;

Illi fl-1998⁵, il-kumpannija attriċi talbet u kisbet il-ħruġ ta' permess għal żvilupp fuq biċċa mill-imsemmija art, li kien jikkonsisti fi tħaffir għall-bini ta' maħzen taħt l-art u bini ieħor fl-imsemmija art u fl-inħawi⁶. Ix-xogħol kellu jinbeda f'Marzu tal-1999⁷. Minn Mejju tal-1999, bdiet għaddejja korrispondenza bejn il-partijiet dwar ix-xogħlijiet li kienu maħsuba li jsiru u l-garanziji li l-imħarrkin (u terzi li bħalhom kienu jgawdu l-jedd tal-mogħdija minn fuq l-art milquta bl-iżvilupp) riedu jingħataw mingħand il-kumpannija attriċi qabel ma jagħtu l-kunsens tagħhom biex jinbdew dawk ix-xogħlijiet;

Illi f'Jannar tal-2000⁸, il-kumpannija attriċi talbet u kisbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrka biex iżżommhom milli jibqgħu jhallu karozzi jieqfu fuq l-imsemmija strixxa art jew li jhallu fuqha oġġetti jew inġenji oħra. Fis-7 ta' Frar, 2000, infetħet din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jolqtu din il-kawża jirreferu għat-tifsira li jmissha tingħata lill-jedd ta' waħda miż-żewġ servitu' li l-imħarrka jgawdu fuq il-ġid tal-kumpannija attriċi. Il-kumpannija attriċi tagħraf l-eżistenza tas-servitu' favur l-imħarrkin, iżda m'hemmx qbil dwar jekk

⁴ Dok f'paġġ. 37 sa 41 tal-atti tal-kawża 235/00JRM

⁵ Paġġ. 44 – 5 tal-atti tal-kawża 235/00JRM

⁶ Ara l-pjan maħsub tax-xogħlijiet f'paġġ. 69 u 72 tal-atti tal-kawża 235/00JRM

⁷ Paġ. 46 tal-atti tal-kawża 235/00JRM

⁸ Mandat Nru 160/00 maħruġ fis-27.1.2000

tali servitu' tgħoddx fiha wkoll il-jedd għall-parkeġġ. Din il-kawża tirreferi għas-servitu' attiva tal-mogħdija fuq art ta' ħaddieħor⁹, liema servitu' hija waħda meqjusa mil-liġi bħala mhix kontinwa¹⁰. F'dan il-każ, il-qofol kollu tal-kwestjoni bejn il-partijiet hu jekk jedd bħal dak jgħoddx fih ukoll il-jedd ta' waqfien fuqha;

Illi fid-dawl tad-dikjarazzjoni li saret tul is-smiġħ tal-kawża li l-provi u l-konsiderazzjonijiet li saru fil-kawża 235/00 jitqiesu li jgħoddu għal din il-kawża safejn huma rilevanti, il-Qorti qegħda tirreferi għall-fehmiet u l-ħsibijiet magħmulin minnha fis-sentenza mogħtija f'dik il-kawża llum ukoll u qegħda żżomm lura milli toqgħod terġa' ttnni l-istess kliem;

Illi minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża jidher ċar li l-istrixxa art li wieħed qiegħed jitkellem dwarha hija wiesgħa madwar sebgħa u għoxrin metru fl-usa' naħa tagħha u twila ffit iżjed minn tnejn u ħamsin metri, b'mod li tgħaddi minn quddiem il-ġid kemm tal-kumpannija attriċi u kif ukoll dak tal-imħarrkin (u ta' oħrajn ukoll). Fis-sewwa jista' jingħad li din l-istrixxa għandha minn bitħa jew wesgħa¹¹ u mis-sura tagħha jidher sewwa li din tfasslet hekk sewwasew biex ingenji u karozzi li jintużaw minn dawk li għandhom l-istabilimenti tagħhom f'dan il-kumplex ma jkollhomx iħalluhom wieqfa matul it-triq pubblika – Triq Ħal Tarxien – li minnha jgħaddi volum ta' traffiku;

Illi jirriżulta wkoll¹² li meta l-kumpannija attriċi fasslet ix-xogħlijiet il-ġodda li xtaqet tagħmel (u li kienu r-raġuni vera li minħabba fiha tnisslu l-kwestjonijiet bejn il-partijiet) kien fil-ħsieb tagħha li tħalli roqgħa mill-bitħa msemmija sewwasew biex tintuża bħala parkeġġ (għaliha u l-klijenti tagħha)¹³. Għall-Qorti dan ifisser li l-użu tal-bitħa wkoll bħala parkeġġ m'huwiex 'il barra mill-fehma tal-kumpannija attriċi nnifisha;

⁹ Art. 456(2) tal-Kap 16

¹⁰ Art. 455(3) tal-Kap 16

¹¹ Ara r-ritratti f'paġġ. 79 sa 84 tal-atti tal-kawża 235/00JRM

¹² Ara dokumenti f'paġġ. 76 – 8 u 110 tal-atti tal-kawża 235/00JRM

¹³ Xhieda ta' Joseph Cortis fil-kontro-eżami 27.10.2004, f'paġġ. 101 – 2 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi fl-añharnett, irriżulta ċar ukoll li l-parkeġġ huwa element meħtieġ daqskemm raġonevoli għall-użu sħiħ tas-servitu' li l-imħarrkin igawdu. Din l-għamla ta' użu hija wkoll assorbita fil-jedd innifsu tas-servitu' tal-mogħdija (fl-aspett tal-*utilitas* tagħha) u ma jidhirx li jikkawża lill-kumpannija attriċi tagħbija jew piż ogħla milli kieku l-istrixxa ta' art kellha tintuża biss biex wieħed jgħaddi minn fuqha, għaliex il-kumpannija attriċi hija xorta waħda marbuta¹⁴ – bis-servitu' l-oħra li ma tibni xejn fuq l-istess strixxa art – li ma toħloq l-ebda xkiel fuqha;

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu biex il-Qorti ssib li ma tistax tilqa' l-pretensjonijiet tal-kumpannija attriċi u għalhekk it-talbiet tagħha m'humix se' jintlaqgħu;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tilqa' l-eċċezzjoni** tal-imħarrkin;

Tiċhad it-talbiet attriċi kif magħmula, bl-ispejjeż kontra l-kumpannija attriċi, għaliex dawk it-talbiet m'humix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt.

Moqrija

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁴ Bis-saħħa ta' servitu' *non aedificandi* favur terzi