MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 2168/2000/1

Salvatore Sacco
vs
Ronald u Donna konjugi Agius, Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans minnu legalment separate u Brian Leonard Jones ghall kull interess li jista' jkollu.

Il-Qorti,

Preliminari

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Peress illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech Trapani tat-22 (tnejn u ghoxrin) ta' Novembru, 1992 (elf disa mija tnejn u disghin), l-attur, biegh u trasferixxa lil Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans minnu legalment separata, l-ghalqa, fil-kontrada tal-

Baqqari limiti taz-Zurrieq, liema ghalqa hija accessibbli minn sqaq privat proprjeta' ta' l-istess atturi.

Peress illi fit-tieni parti tal-kuntratt gia' ndikat, kien gie kreat servitu perpetwu favur l-istess Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans konsistenti fid-dritt ta' access ghall-ghalqa mertu tal-bejgh ta' l-istess kuntratt.

Peress illi dan is-servitu kien gie hekk koncess a bazi ta' diversi kondizzjonijiet u cioe':

(a) The Purchaser undertakes to ensure that the door opening out from the property belonging to Brian Jones on to the lane be permanently closed and this at her own expense;
(b) The Purchaser undertakes not to make any openings of whatever nature on to the land subject to the easement created hereon. She shall, however, have the right to make an opening of not more that six metres (6m.) reckonable from the end of the present building line at the back of the property;
(c) as the entrance to the lane is barred by a gate, the vendor Sacco undertakes to give the Purchaser a key to the said gate; the Vendor Sacco shall moreover at any time have the right to change this gate on condition, however that the Purchaser be given a key to the new gate;
(d) the parties undertake not to obstruct the private lane in any way whatsoever;
(e) the parties undertake to include all the conditions of this deed on any future transfer to property whether by the Vendor or by the Purchaser.

Peress illi l-konvenut Brian Leonard Jones kien akkwista razzett iehor, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech Trapani tad-29 ta' April, 1990, liema razzett ukoll jikkonfina ma' l-isqaq gia' indikat u li fuqu gie koncess is-servitu gia' msemmi, ghal liema razzett ukoll, attur kien ko-proprjetarju.

Peress illi l-konvenuti Brian Leonard Jones u Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans permezz

ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. John Patrick Hayman tat-18 ta’ Awissu, 1998, flimkien bieghu u trasferew il-proprjetajiet rispettivi taghhom, u fil-kaz tal-konvenuta Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans anke s-servitu lilha koncess permezz tal-kuntratt tat-22 ta’ Novembru, 1992.

Peress illi l-konvenuta Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans naqset milli tinkludi l-kondizzjonijiet kollha li tahthom gie koncess is-servitu fuq is-sqaq gia’ indikat u dan kif kienet obligata li taghmel permezz tal-klawsola (e) tal-kuntratt tat-22 ta’ Novembru, 1992.

Peress illi l-konvenuti konjugi Ronald u Donna Agius qeghdin jippretendu u qeghdin jezercitaw drittijiet u pretensjonijiet fuq is-sqaq li ma gew qatt koncessi mill-attur.

Peress illi ghalkemm il-konvenuti konjugi Ronald u Donna Agius gew kemm il-darba mwissija dwar id-drittijiet limitati taghhom u anke diretti biex jirregolaw ruhom mal-kuntratti rispettivi ta’ l-akkwist, u dan kif jirrizulta mill-kopja ta’ l-ittra ufficjali hawn annessa w mmarkata bhala Dok. C u dik bonarja tad-9 ta’ Novembru, 1999, dawn baqghu nadempjenti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti, prevja kull dikjarazzjoni u provediment li din il-Qorti jidhirlha opportun, ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li (a) Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans trasferit dritijiet, ghar-rigward ta’ l-isqaq mertu ta’ l-istess kuntratt, aktar milli akwistat permezz tal-kuntratt tat-22 ta’ Novembru, 1992 u ghaldaqstant il-parti koncernanti l-isqaq u d-drittijiet fuq l-istess trasferit permezz tal-kuntratt tat-18 ta’ Awissu, 1998 huma nulli u minghajr effett, u; li (b) sar ksur tal-kondizzjoni (e) tal-kuntratt tat-22 ta’ Novembru, 1992, u cioe’ tal-kundizzjoni tassativa, li hija l-unika raguni w a bazi ta’ liema gie koncess l-istess servitu, meta l-konvenuta Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans transferit id-dritt ta’ seritu lilha koncess minghajr il-konidzzjonijiet hemm

elenkati kif obligate ruha li taghmel ghal liema raguni l-istess Maria carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans tilfet kull dritt, u rendiet null u minghajr effett, s-servitu lilha koncess, u; (c) konsegwenza ta' l-istess nuqqas, il-konvenuti Ronald u Donna Agius ma setghu qatt jigu assenjati d-dritt ta' servitu kif lilhom koncess mill-istess Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans;

2. Tordna r-rexxissjoni tas-servitu koncess permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Novembru, 1992 lil Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans u kif sussegwentement trasferit lill-konvenuti Ronald u Donna konjugi Agius u dan ghar-ragunijiet gia moghtija;

3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att korrettorju opportun, fil-gurnata, hin u lok iffissati mill-Qorti u kuratturi sabiex jidhru ghall-kontumaci fuq l-att korrettorju;

4. Tikkundannhom, jew minn minnhom, sabiex, fi zmien qasir u perentorju li tiffissalhom il-Qorti, iwaqqghu, ihottu, jiddemolixxu, u jaghlqu taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' Perit nominandi, il-fabbrikat kollu li bnew jew fethu ghal fuq l-isqaq gia' ndikat li huwa proprjeta' esklussiva ta' l-attur;

5. In difett, l-attur ikun awtorizzat jaghmel ix-xoghol li jkun mehtieg taht id-direzzjoni ta' l-istess Perit nominand a spejjes tal-konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjes inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Awissu, 2000 u dik bonarja tad-9 ta' Novembru, 1999 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti sabiex jixhdu w in subizzjoni salv kull dritt ta' azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' Ronald u Donna konjugi Agius a fol 34 fejn eccepew:,

1. (a) Illi fl-ewwel lok il-konvenuta Maria Carmela alias Marika mart Hans Dieter Grotjans ma ttrasferietx drittijiet

aktar milli akkwistat permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Novembru, 1992 lill-eccipjenti u dan senjatament ghal dak li gie miftiehem fil-kuntratt tat-18 ta' Awissu, 1998;

(b) Illi l-kondizzjonijiet kontenuti fil-kuntratt tat-22 ta' Novembru, 1992, u dan senjatament ghas-servitu msemmi, ghalkemm mhux esplicitament imsemmija fil-kuntratt tat-18 ta' Awissu, 1998, atti Nutar John Hayman, xorta wahda ghandhom forza vinkolatrici fuq l-eccipjenti akkwirenti f'dak il-kuntratt stante li huma l-aventi kawza ta' l-istess Marika Grotjans;

(c) Illi ghalhekk ma kien hemm xejn x'jostakola li jsir il-kuntratt tat-18 ta' Awissu, 1998, peress li ma giex pregudikat id-dritt tas-servitu fuq imsemmi sa fejn jirrigwarda lill-atturi. Inoltre l-kondizzjonijiet imsemmija llum ma ghadx ghandhom validita' peress li ma ghadhomx aktar applikabbli u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

2. Illi kwantu jirrigwarda t-talbiet attrici ta' nullita' u rexizzjoni tal-kuntratt dan ma kienx guridikament sostenibbli, ghax anke dato ma non concesso li kellhom jigu nkluzi b'mod esplicitu l-kondizzjonijiet fuq imsemmija fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-eccipjenti, tali mankanza ma ggibx in-nullita' jew ir-rexissjoni ta' l-att u dan anke fid-dawl, li fil-kuntratt tat-22 ta' Novembru, 1992, ma gietx komminata konsapevolment in-nullita', in mankanza ta' l-osservanza tal-kondizzjonijiet hemm stipulati. Illi di piu' l-atturi kull ma jistghu jitolbu huwa li jsir att korretorju u mhux dak ta' rexissjoni u dan kif del resto ghamluh fl-ittra ufficjali tieghu ta' Awissu, 2000. Illi hawn irid jigi ssollevat li ga ladarba l-attur ghazel li jitlob att korrettorju bl-imsemmija ittra ufficjali, issa ma jistax jippretendi li bil-kawza odjerna jitlob in-nullita' tat-transferiment sa fejn jirrigwarda s-servitu in kwistjoni u r-rexissjoni ta' l-istess u dan in konsonanza mal-principju "selecta una via non datum recursus ad alteram";

3. Illi ghall-bqija t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghar-ragunijiet surreferiti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu;

4. Salvi eccessjonijiet ohra.

Rat li l-konvenuti l-ohra debitament notifikati baqghu ma rrispondewx;

Rat id-decizjoni preliminari taghha a fol 182 li biha cahdet it-talba tal-konvenuti Agius a fol 161 u ddikjarat li l-konvenuti Grotjans u Jones kienu gew debitament notifikati;
Rat il-verbal a fol 219 fejn il-partijiet jaqblu li l-provi li nstemghu minn dina l-Qorti fil-kawza 1696/01 bejn l-istess partijiet ghandhom japplikaw ukoll ghal dina l-kawza;
Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Rat in-noti tal-partijiet;

Fatti

Illi l-attur kien ikkonceda dritt ta’ passagg taht certi kondizzjonijiet fuq il-proprjeta’ tieghu lil Maria Grotjans. Meta Grotjans imbaghad bieghet din il-proprjeta’, hi ma mponietx dawk il-kondizzjonijiet fuq il-kumpratur kif kienet obbligata li taghmel skond il-kuntratt taghha, ghalhekk l-attur qed jitlob li dina s-servitu tigi rexissa.

Kontestazzjoni

L-attur jikkontendi li sar ksur ta’ l-obbligu li gie impost minnu fuq Marika Grotjans meta din akkwistat id-dritt ta’ passagg minghandu u dana peress illi meta Grotjans ittrasferit l-istess proprjeta’ ma mponitx il-kondizzjonijiet li kellha fuq il-kumpratur. Skond l-attur dan il-fatt iwassal ghat-thassir ta’ dak li gie miftiehem bil-konsegwenza li ma setghax jigi trasferit dan id-dritt ta’ passagg. Jissottometti wkoll li ghalkemm fl-ittra ufficjali li baghat lill-konvenuti Agius huwa talab li dawn jottempraw ruhhom mal-kuntratt ta’ l-akkwist taghhom, b’dik l-ittra hu kien qed jindika biss l-intenzjoni li jippreserva l-jeddijiet tieghu u ghalhekk ma jistax jitqies li hu irrinunzja ghall-azzjoni li deherlu li setgha jezercita.

Il-konvenuti Grotjans u Jones ma wegbux.

Il-konvenuti Agius invece jsostnu li huma akkwistaw dan id-dritt ta’ passagg minghand Grotjans u dwar il-kondizzjonijiet l-ohra huma hallew f’idejn in-Nutar ta’ fiducja taghhom. Huma jsostnu li se mai r-rimedju li kellu l-attur kien li jitlob korrezzjoni fil-kuntratt ta’ akkwist tan 1998 kif huwa indika fl-ittra ufficjali li baghatilhom u mhux li jitlob in-nullita’ tas-servitu’. Ma kien hemm xejn fil-kuntratt tan 1992 (fejn giet mghotija s-servitu’) li jistipula li jekk il-kondizzjonijiet ma jigux riprodotti, allura s-servitu tintilef. Il-konvenuti jsostnu li huma ghamlu uzu skond il-ligi mis-servitu’ li jgawdu.

Konsiderazzjonijiet

Principalment it-talba ta’ l-attur hija biex tigi rexissa s-servitu’ mghoddija lill-Marika Grotians minnu billi dina ttrasferiet il-proprjeta’ taghha minghajr ma imponiet il-kondizzjonijiet kollha li kellha fuq il-kuntratt.

Illi mill-provi mismugha minn dina l-Qorti jirrizultaw is-segwenti fatti:

Illi skond il-kuntratt li kellha Grotjans ma’ l-attur kien hemm diversi kondizzjonijiet u gie miftiehem li: “the parties undertake to include all the conditions of this deed on any future transfer of property whether by the vendor or by the purchaser”. (Ara fol 9).

Illi meta Grotjans bieghet il-proprjeta’ taghha lill-konvenuti Agius, dawn il-kondizzjonijiet ma gewx inseriti fil-kuntratt tan 1998 (ara fol 13) izda gie nkluz id-dritt ta’ passagg u saret referenza ghall-kuntratt tan-Nutar Grech Trapani tan 1992 minn fejn origina dan id-dritt ta’ passagg u fejn jissemmew il-kondizzjonijiet l-ohra.

Ma hemm xejn fil-kuntratt tan 1992 li jistipula li jekk il-kondizzjonijiet marbuta mas-servitu’ ma jigux riprodotti, allura s-servitu tintilef jew tigi dikjarata nulla.

Il-passagg li fuqu l-konvenuti Agius ghandhom dritt li jghaddu minn fuqu hu proprjeta' ta' l-attur u mhux passagg kommuni. Dan hu ammess anke mill-konvenuti.

Illi d-dritt ta' passagg inghata lill Grotjans biex dina tkun tista' taccedi ghal fuq l-ghalqa ta' wara.

Illi fil-fehma tal-Qorti ghalkemm jirrizulta li Grotjans kisret l-obbligu li kellha fil-kuntratt li tinkludi l-kondizzjonijiet marbuta mad-dritt ta' passagg fuq kull trasferiment sussegwenti, ma kien hemm xejn stipulat li dana l-ksur kellu jwassal ghar-risoluzzjoni tal-ftehim u ghan nullita' tas-servitu. Illi effettivament is-servitu' ta' dritt ta' passagg gie trasferit. Fil-fehma tal-Qorti l-kondizzjonijiet l-ohra kienu biss servitu personali u mhux servitujiet predjali nsinwabbli. Ghalkekk il-fatt li dawn il-kondizzjonijiet ma tnizzlux fil-kuntratt flimkien mad-dritt ta' passagg ma jwasslux ghan-nullita tas-servitu'. **(ara App.Darmanin v Zammit et tal 20 ta' April 1995).**

Fil-fatt l-attur qabel ipprezenta dina l-kawza jidher li kien irrealizza dana tant li meta interpella ufficjalment lill-konvenuti intimahom biss biex jottemperaw ruhhom mal-kuntratt li kellha Grotjans imma imbahgad ressaq dina l-kawza u talab ir-rexizzjoni tas-servitu'. Il-Qorti taqbel li l-konvenuti ghandhom jinghataw l-opportunita' li jottemperaw ruhhom u mhux li tithassar is-servitu.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tichad it-talbiet kif formulati u proposti.
Spejjez ghall-attur; hlief dawk tas-sentenza preliminari li huma a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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