



**QORTI TA' L-APPELL**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF  
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF  
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF  
TONIO MALLIA**

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2011

Appell Civili Numru. 232/2000/1

**S.M.W Cortis Limited**

**v.**

**Joseph u Gerald ahwa Pace**

**Il-Qorti:  
Preliminari:**

B'citazzjoni mressaqa fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Frar, 2000, il-kumpanija attrici talbet li din il-Qorti (a) issib li l-imharrka m'ghandhom l-ebda jedd li jiparkjaw vetturi jew li jhallu oggetti u mezzi vejikolari ohrajn fuq l-ebda parti mis-sit maghruf bhala "*Cassar Yard*", fi Triq Hal

Kopja Informali ta' Sentenza

Tarxien, Gudja, li hu gid tal-kumpanija attrici; u (b) izzomm lill-istess imharrka milli joholqu dritt u/jew itaqqlu servitu` li ma jirrizultax mit-titolu taghhom. Talbet ukoll l-ispejjez tal-kawza;

B'nota pprezentata fil-25 ta' Frar, 2000, l-imharrkin laqghu ghall-azzjoni attrici billi qalu li ghandhom il-jedd li jipparkjaw il-karozzi fil-moghdija in kwistjoni;

### **Is-sentenza appellata.**

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fl-24 ta' Gunju, 2008 meta wara li laqghat l-eccezzjoni tal-konvenuti ghaddiet biex cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-kumpanija attrici u dan wara li ghamlet is-segweni kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet.

### ***"Ikkunsidrat:***

"Illi din hija azzjoni ghal tifsira ta' servitu' ta' moghdija. Il-kumpanija attrici trid li l-imharrkin ma jexercitawx fuq strixxa art li taghmel parti minn sit li ghandha fil-Gudja izjed minn jedd ta' moghdija biex huma jaccedu ghall-gid taghhom. Il-kumpanija attrici trid li l-imharrkin la jipparkjaw vetturi (taghhom u ta' klijenti taghhom) u lanqas izzommu wieqfa ingenji jew vetturi ohra fl-imsemmija strixxa;

"Illi ghal din l-azzjoni l-imharrka laqghu billi qalu li l-jedd li ghandhom fuq l-imsemmija strixxa jghodd fih il-jedd li jhallu karozzi u vetturi ohrajn ipparkjati fuqha;

"Illi mill-fatti li johorgu mill-atti tal-kawza jirrizulta li l-imharrkin kisbu l-gid taghhom fil-Gudja minghand Carmelo Cassar Limited bis-sahha ta' kuntratt tal-11 ta' Marzu tal-1985<sup>1</sup>. Dan il-gid kien jikkonsisti f'art fabbrikabbli li d-dhul ghalha kien minn fuq strixxa art tal-bejjiegh. Fuq dan il-gid huma bnew l-istabiliment taghhom (*workshop* ghal xoghol ta' *spraying* ta' vetturi). F'Jannar tal-1995<sup>2</sup>, il-

<sup>1</sup> Pagg. 39 – 40 tal-process

<sup>2</sup> Dok f'pagg. 37 sa 41 tal-atti tal-kawza 235/00JRM

kumpannija attrici kisbet minghand l-istess kumpannija Carmelo Cassar Limited l-istabili immobbli imsejjah “Cassar Yard” fil-Gudja, maghmul minn *showroom* u ufficini fuqha u magenbha, zewg remissi bl-arja hielsa tagghom, u bitha li minnha wiehed jidhol ghall-imsemmija *showroom*, ufficini u remissi. Minbarra dan, il-kumpannija attrici kisbet ukoll bicca art maqsuma tal-kejl ta' madwar 1408 metri kwadri, li tmiss mal-imsemmija *yard*. Fuq l-imsemmija art kien hemm servitu' ta' moghdija bir-rigel u bl-ingenji favur għadd ta' remissi ohrajn, fosthom, dak tal-imharrkin li tissemma' qabel;

“Illi fl-1998<sup>3</sup>, il-kumpannija attrici talbet u kisbet il-hrug ta' permess għal zvilupp fuq bicca mill-imsemmija art, li kien jikkonsisti fi thaffir għall-bini ta' mahzen taht l-art u bini iehor fl-imsemmija art u fl-inhawi<sup>4</sup>. Ix-xogħol kellu jinbeda f'Marzu tal-1999<sup>5</sup>. Minn Mejju tal-1999, bdiet għaddejja korrispondenza bejn il-partijiet dwar ix-xogħlijiet li kienu mahsuba li jsiru u l-garanziji li l-imharrkin (u terzi li bħalhom kienu jgawdu l-jedd tal-mogħdija minn fuq l-art milquta bl-izvilupp) riedu jingħataw minghand il-kumpannija attrici qabel ma jagħtu l-kunsens tagħhom biex jinbdew dawk ix-xogħlijiet;

“Illi f'Jannar tal-2000<sup>6</sup>, il-kumpannija attrici talbet u kisbet il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imharrka biex izzommhom milli jibqghu jhallu karozzi jieqfu fuq l-imsemmija strixxa art jew li jhallu fuqha oggetti jew ingenji ohra. Fis-7 ta' Frar, 2000, infethet din il-kawza;

“Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jolqtu din il-kawza jirreferu għat-tifsira li jmissha tingħata lill-jedd ta' wahda miz-zewg servitu' li l-imharrka jgawdu fuq il-gid tal-kumpannija attrici. Il-kumpannija attrici tagħraf l-ezistenza tas-servitu' favur l-imharrkin, izda m'hemmx qbil dwar jekk tali servitu' tghoddx fiha wkoll il-jedd għall-parkegg. Din il-kawza tirreferi għas-servitu' attiva tal-mogħdija fuq art ta' haddiehor<sup>7</sup>, liema servitu' hija wahda meqjusa mil-ligi

<sup>3</sup> Pagg. 44 – 5 tal-atti tal-kawza 235/00JRM

<sup>4</sup> Ara l-pjan mahsub tax-xogħlijiet f'pagg. 69 u 72 tal-atti tal-kawza 235/00JRM

<sup>5</sup> Pag. 46 tal-atti tal-kawza 235/00JRM

<sup>6</sup> Mandat Nru 160/00 mahrug fis-27.1.2000

<sup>7</sup> Art. 456(2) tal-Kap 16

bhala mhix kontinwa<sup>8</sup>. F'dan il-kaz, il-qofol kollu tal-kwestjoni bejn il-partijiet hu jekk jedd bhal dak jghoddx fih ukoll il-jedd ta' waqfien fuqha;

“Illi fid-dawl tad-dikjarazzjoni li saret tul is-smigh tal-kawza li l-provi u l-konsiderazzjonijiet li saru fil-kawza 235/00 jitqiesu li jghoddu ghal din il-kawza safejn huma rilevanti, il-Qorti qeghda tirreferi ghall-fehmiet u l-hsibijiet maghmulin minnha fis-sentenza moghtija f'dik il-kawza llum ukoll u qeghda zzomm lura milli toqghod terga' ttnni l-istess kliem;

“Illi minn dak li johrog mill-atti tal-kawza jidher car li l-istrixxa art li wiehed qieghed jitkellem dwarha hija wiesgha madwar sebgha u ghoxrin metru fl-usa' naha taghha u twila ffit izjed minn tnejn u hamsin metri, b'mod li tghaddi minn quddiem il-gid kemm tal-kumpannija attrici u kif ukoll dak tal-imharrkin (u ta' ohrajn ukoll). Fis-sewwa jista' jinghad li din l-istrixxa ghandha minn bitha jew wesgha<sup>9</sup> u mis-sura taghha jidher sewwa li din tfasslet hekk sewwasew biex ingenji u karozzi li jintuzaw minn dawk li ghandhom l-istabilimenti taghhom f'dan il-kumpless ma jkollhomx ihalluhom wieqfa matul it-triq pubblika – Triq Hal Tarxien – li minnha jghaddi volum ta' traffiku;

“Illi jirrizulta wkoll<sup>10</sup> li meta l-kumpannija attrici fasslet ix-xoghlijiet il-godda li xtaqet taghmel (u li kienu r-raguni vera li minhabba fiha tnisslu l-kwestjonijiet bejn il-partijiet) kien fil-hsieb taghha li thalli roqgha mill-bitha msemmija sewwasew biex tintuza bhala parkegg (ghaliha u l-klijenti taghha)<sup>11</sup>. Ghall-Qorti dan ifisser li l-uzu tal-bitha wkoll bhala parkegg m'huwiex 'il barra mill-fehma tal-kumpannija attrici nnifisha;

“Illi fl-ahharnett, irrizulta car ukoll li l-parkegg huwa element mehtieg daqskemm ragonevoli ghall-uzu shih tas-servitu' li l-imharrkin igawdu. Din l-ghamla ta' uzu hija wkoll assorbita fil-jedd innifsu tas-servitu' tal-moghdija (fl-aspett tal-*utilitas* taghha) u ma jidhirx li jikkawza lill-

<sup>8</sup> Art. 455(3) tal-Kap 16

<sup>9</sup> Ara r-ritratti f'pagg. 79 sa 84 tal-atti tal-kawza 235/00JRM

<sup>10</sup> Ara dokumenti f'pagg. 76 – 8 u 110 tal-atti tal-kawza 235/00JRM

<sup>11</sup> Xhieda ta' Joseph Cortis fil-kontro-ezami 27.10.2004, f'pagg. 101 – 2 tal-process

kumpannija attrici taghbija jew piz oghla milli kieku l-istrixxa ta' art kellha tintuza biss biex wiehed jghaddi minn fuqha, ghaliex il-kumpannija attrici hija xorta wahda marbuta<sup>12</sup> – bis-servitu' l-ohra li ma tibni xejn fuq l-istess strixxa art – li ma tohloq l-ebda xkiel fuqha;

“Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu biex il-Qorti ssib li ma tistax tilqa' l-pretensjonijiet tal-kumpannija attrici u ghalhekk it-talbiet taghha m'humix se' jintlaqghu;

### **L-appell tas-socjeta` attrici.**

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fil-11 ta' Lulju, 2008 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza appellata li biha l-ewwel Qorti laqghat l-eccezzjoni tal-konvenuti u cahdet it-talbiet attrici, u minflok tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti appellati u tilqa' t-talbiet taghha – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Il-konvenuti appellati pprezentaw risposta ghall-appell tas-socjeta` attrici fejn ssottomettew li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma u li konsegwentement, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell tas-socjeta` attrici appellanti ghandu jigi michud bl-ispejjez.

### **Ikkunsidrat:**

Dan huwa appell minn sentenza fi proceduri li b'digriet tad-29 ta' Mejju, 2003 kienu mixjin mal-kawza fl-ismijiet **S.M.W. Cortis Limited v. Lewis Press Limited** (Citaz. Nru. 235/00 JRM) li giet deciza in prim istanza fl-istess data tas-sentenza appellata.

Il-mertu fiz-zewg kawzi kien identiku billi jikkoncerna d-drittijiet tal-konvenuti naxxenti minn servitu` ta' moghdija maghmula favur taghhom fil-kuntratt tal-akkwist ta' proprjeta` fil-Gudja pubblikat fil-11 ta' Marzu, 1985. Cioe` filwaqt li s-socjeta` attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-

---

<sup>12</sup> Bis-sahha ta' servitu' *non aedificandi* favur terzi

Kopja Informali ta' Sentenza

konvenuti ma ghandhom ebda jedd li jipparjaw il-vetturi taghom fuq l-ebda parti mis-sit maghruf bhala Cassar Yard li hu gid tal-kumpanija attrici, u li konsegwentement l-istess konvenuti jigu mizmuma milli johlqu dritt u/jew itaqqlu servitu` li ma jirrizultax mit-titolu taghom, il-konvenuti qed isostnu li huma ghandhom dan id-dritt li jipparjaw il-vetturi taghom fil-moghdija in kwistjoni.

Ghalhekk a skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li nghatat illum stess fil-kawza fl-ismijiet **S.M.W. Cortis Limited v. Lewis Press Limited** u konformement ma' dak li gie deciz f'dik is-sentenza qeghda tilqa' l-appell tas-socjeta` attrici u b'hekk tirrevoka s-sentenza appellata billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----