MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 15/2012

JOHN TANTI U PAUL TANTI

Vs

EMANUEL TANTI U JOSEPH TANTI

Il-Qorti,

Rat il-lodo arbitrali moghtija mit-Tribunal tal-Arbitragg fit-22 ta' Frar 2012 fejn gie deciz:-

"L-Arbitru:

1. *Skond ma jinzel mill-ftehim kompromissorju tal-10 ta' Gunju, 2011, tlieta huma l-punti magguri ta' kontroversja bejn il-partijiet, u cjoe:*

(i) Dwar liema access/passagg/i kull wiehed minnhom ghandu d-dritt juza biex jaccedi fir-raba proprjeta` tieghu jew imqabbel ghandu;

(ii) Jekk il-binja/kamra mibnija minn Joseph Tanti toltrepassax il-linja divizorja bejn il-proprjeta` tieghu u dik ta' John u Paul Tanti;

(iii) Jekk il-fetha fil-kamra kostruwita minn Joseph Tanti fil-hajt divizorja bejn il-proprjeta` tieghu u l-proprjeta ta' John Paul Tanti hijiex abbuziva, u ghalhekk ghandhiex tinghalaq jew le.

2. *Ghall-ezami ta' dawn il-punti kontrovertiti l-esponent zamm sitt seduti – 30 ta' Gunju 2011, 23 ta' Settembru 2011, 8 ta' Novembru 2011, 7 ta' Dicembru 2011, 18 ta' Jannar 2012 u 15 ta' Frar 2012 – kif ukoll access tenut fil-31 ta' Awissu 2011. Gew ricevuti wkoll bosta Affidavits u dokumenti u saru sottomissjonijiet mill-Avukati difensuri tal-partijiet.*

3. *Ghall-ahjar karozza l-esponenti ser jikkonsidra l-kwestjonijiet posti lilu fl-istess ordni kif ipprezentati fl-att kompromissorju, anke jekk, bhala kummenti generali introduttiv, ma jistax jisfuggi l-fatt illi, kif jigri dejjem f'kazi simili fejn jezistix l-element tal-pika u dak tal-akkaniment intransigent, wiehed facli jitlef l-orjentement guridiku idoneja li jittalja ghall-fattispeci.*

IL-PASSAGG

4. *L-ewwel kontroversja li tipprospetta ruhha hi dik tal-passagg jew tal-moghdija li titraversa l-ghalqa posseduta mill-ahwa John u Paul Tanti u minnhom akkwistata b'kuntratt tat012 ta' Lulju, 2007, atti tan-Nutar Patrizia Mallia.*

5. *Jigi premess qabel xejn illi din l-ghalqa, ossija l-utile dominju taghha, kienet giet akkwistata mill-missier komuni Nazzareno Tanti mill-poter ta' Francis Cremona skond kuntratt tat-8 ta' Marzu, 17974 in atti Nutar Philip Saliba. Ghal dak li jghodd jinghad f'dan il-kuntratt illi l-ghalqa, konsistenti f'habel wiehed ta' kejl ta' tomnejn u disa' kejliet, tikkonfina mill-lvant ma' sqaq ta' Bordin, mill-punent mal-ghalqa fuq deskritta u ma' beni tal-imsemmija ahwa Agius Fernandez, u mit-tramuntana ma' beni tal-kunvent ta' Santo Agostino. Opportun li jigi osservat illi, b'referenza ghall-ghalqa fuq deskritta, din kienet dik akkwistata bl-istess kuntratt bhala libera u franka ta' kejl ta' disat itmiem, siegh u disa' kejliet. Dwar il-konfini ta' din l-ghalqa jinsab specifikat illi ma' beni tal-eredi Pietru Cilia u parti ma' beni tal-Markiz Paolo Apap Bologna u parti ma' beni tal-eredi ta' Dun Filippo Bonnici, mill-punent ma Sqaq u ma' beni ta' Carmelo, Giovanni u Tommaso ahwa Agius Fernandez, u mit-tramuntata ma' beni tal-eredi tan-Nobbli Giuseppe Sant Cassia u mal-ghalqa*

koncessa ghal kumplament taz-zmien tal-utile dominju , aktar il-fuq deskritta. Mill-kumplament l-istess kuntratt jirreferi, kwantu ghal din l-ahhar imsemmija ghalqa, ghall-atti tan-Nutar Antonio Gatt tas-7 ta' Mejju 1966, u li permezz tieghu l-imsemmi Francis Cremona akkwistaha, flimkien mal-ghalqa l-ohra libera u franka, minghand Michele Farrugia.

6. *Dejjem skond dan l-ahhar att surreferit tas-7 ta' Mejju, 1966 wiehed jista' jidentifika illi filwaqt li l-ghalqa libera u franka ghandha d-dritt ta' passagg bir-rigel, bil-bhima u bil-karettun minn Sqaq attigwu, fil-kaz tal-ghalqa soggetta ghall-utile dominju jinghad espressament li din hi "libera u franka minn kwalunkwe pis iehor, gravami, ipoteka, servitu u fedecommess". Indubbjament, huwa b'dan l-istess mod deskrittiv illi dina l-ghalqa partikolari ghaddiet ghand Nazzareno Tanti, u wiehed jista' ragonevolment jippresumi illi l-passagg f'din l-ghalqa gie ikkrejat mill-istess Nazzareno Tanti biex jegevola t-transitu dirett mill-isqaq ghall-ghalqa l-ohra libera u franka minnu akkwistata.*

7. *Li dan huwa probabilment hekk il-kaz jista' jigi dezunt mit-testment "unica charta" tal-1 ta' Ottubru 1985, atti Nutar Joseph Felix Abela, u fejn, fil-hames artikoli tieghu, t-testaturi konjugi Tanti hallew bi prelegat lill-erba' uliedhom Joseph, Paolo, Giovanni u Emanuele r-raba msejjah "Ta' Bordin" u ta' "L-Ghasajfar". Ghall-precizazzjoni jinsab dispost illi "it-trejqat biex dawn il-prelegati jghaddu mir-raba' ta' Ghasajfar ghar-razzett fir-raba` ta' Bordin jibqghu accessibbli ghall-erba' uliedhom". Hu dispost ukoll bhala deskrizzjoni illi fil-prelegat hu kompriz ukoll l-utile dominju temporarju ghaz-zmien li fadal mir-raba' ta' Bordin bir-razzett li fih trejqa ghar-razzett. Anke hawn wiehed necessarjament jifhem lid in "it-trejqa" tikkorispondi ghall-passagg oggett tal-kontroversja.*

8. *Ghall-ikkompletar tal-kwadru hemm, imbaghad, il-kuntatt ta' divizjoni tas-27 ta' Mejju, 2005, atti Nutar Patrizia Mallia. Inter alia, fih il-kondividendi Paul Tanti, John Tanti u Emanuel Tanti ftehmu illi jekk kemm il-darba ma jibqghalhomx aktar passagg minn fuq ghalqa li bhalissa l-utile dominju temporanju taghha jappartjeni lill-eredi ta' Nazzareno Tanti u liema ghalqa tmiss mill-majjistral mal-ghalqa libera u franka kondiviza, allura l-kondividend Joseph Tanti ikun obbligat li jaghtihom access u passagg bir-rigel u bil-vettura minn fuq l-ghalqa tal-Joint Office mqabbla lilu. Kif gja` stabbliti supra b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 2007, atti Nutar Patrizia Mallia, l-ahwa John u Paul Tanti akkwistaw minghand l-ahwa Fernandez id-dirett*

dominju bil-kuntratt u c-cens annwu u temporanju tal-ghalqa li taghha l-missier kien akkwista l-utile dominju bil-kuntratt tat-8 ta' Marzu, 1974. Incidentalment, f'dan l-istess kuntratt il-vendituri ahwa Fernandez iggarantew li l-art in vendita` qeghda tinbiegh bhala libera minn kwalsiasi cens/subcens, piz, ipoteka, charge, privilegg, drittijiet reali jew personali favur terzi, libera min kwalsiasi requisition order jew expropriation order jew enforcement order u libera minn kwalsiasi litigazzjoni.

9. *Posta l-kwestjoni kif tinzel mir-redazzjoni ta' dawn l-atti, huwa alkwantu evidenti illi r-rizoluzzjoni tal-kontroversja in dizamina hija wahda essenzjalment legali aktar milli fattwali u ta' dak kollu rakkontat mid-diversi xhieda estraneji u mill-partijiet.*

10. *Wiehed ma jridx jitlef di vista bhala l-ewwel osservazzjoni illi l-punt centrali in kontestazzjoni jirrigwardaw l-passagg jew trejqa jew moghdija li kienet krejata fuq l-ghalqa detenuta mill-missier Nazzareno Tanti bhala utilista, aktar tard akkwistata mill-ahwa John u Paul Tanti kif hawn fuq premess. Ghaldaqstant, wiehed m'ghandux jikkonfondi flimkien l-isqaq jew sqaqien ma' dan il-passagg partikolari. Effettivament, gew sottoposti mill-partijiet u mill-abbli difensuri taghhom varji tezijiet kontrastanti dwar topografija u s-sors tal-isqaq jew sqaqien ghal liema jirreferu d-diversi atti. Fl-opinjoni tal-esponenti mhux tant importanti jekk l-isqaq huwiex dak traversat waqt l-access jew minn band'ohra, ghaliex dak li hu aktar fundamentali ghall-ezami u determinazzjoni tal-punt kontrovertiti ma jaghmlux l-isqaq jew sqaqien izda min mill-partijiet huwa titolari tal-passagg sitwat fl-ghalqa, li taghha l-awtur taghhom kellu l-utile dominju, u dan ankorke kellu "gratia argumenti" jkun rikonoxxut illi l-isqaq principali huwa dak proju8 senjalat mill-ahwa Emanuel u Joseph Tanti. "I viottoli campestri ed i viola divisori di abitazione inservienti alla coltivazione si presumono, fino a prova in contrario, appartenere in comune ai proprietari fronteggianti dei quali traversoni e delimitano i fondi, e cioe` per la totalita` del viottolo o vicolo* ***("Carmelo Mifsud et –vs- Alfonsa Calleja et"****, Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Marzu, 1992). Fl-istess sens konformi hi s-sentenza fl-ismijiet* ***"Francesco Caruana –vs- Carmelo Cassar et",*** *Prim'Awla, Qorti Civili, 26 ta' Ottubru, 1971.*

11. *Saggjament, huwa wkoll opportun li jinzamm in mira illi "e' regola riconosciuta dalla giurisprudenza che gli atti pubblici notarili sono la miglior prova nel nostro sistema probatorio, ne` puo` essere ammessa la prova testimonial contro o aggunta al contenuto in atti*

*simili"***(Grazia Grech –vs- Luigi Mercieca et",** *Appell Civili, 6 ta' Dicembru, 1920). Li jfisser, illi ma jistghax ma jinghatax piz debitu lill-miktub, u forsi b'aktar qawwa fuq it-testimonjanzi tax-xhieda. Dan qieghed jigi sottolinejat in kwantu, kif diga` manifest, l-ghalqa li taghha ddevolva l-utile dominju kienet ezenti minn kwalsiasi gravam jew servitu`, u kien f'dan l-istat li rceviha Nazzareno Tanti bl-att tat-8 ta' Marzu, 1974. Valevoli li jigi notat ukoll illi din l-istess ghalqa kienet eskluzi mill-qasma li saret bejn l-ahwa. Ara xhieda tan-Nutar Patrizia Mallia (seduta 23 ta' Settembru, 2011).*

12. *Jekk, allura, kif issuggerit bhala wisq probabbli, il-passagg mill-ghalqa inholoq mill-utilista s-soluzzjoni tal-kontroversja f'dan ir-rigward u kuntest tiddependi mill-provvedimenti tal-ligi, senjatament l-artikoli 465, 468(2) u 1522 tal-Kodici Civili. Rettament kombinati, hu provdut illi ebda servitu` li tigi krejata jew li tkun thalliet tigi ezercitata mic-censwalist, fl-assenza ta' xi titlou li kien jezistix minn qabel, ma jkun ta' hsara ghall-padrun dirett jew ghas-sid tal-fond partikolari u, anzi, dan jghaddi lura ghand il-padrun dirett hieles minn tali servitu".*

13. *Minn dan huwa lecitu li jigi affermati illi ghalkemm, bhal kull proprjetarju, hu rikonoxxut lill-enfitewta s-setgha li jgawdix l-haga in enfitewsi bl-aktar mod assolut, eppure tezisti l-limitazzjoni li s-servitu` minnu krejata jew ezercitata, anke minn terzi ticcessa mal-estinzjoni tal-enfitewsi. Jiddixxendi, b'konsegwenza, illi s-servitu` li l-enfitewta jista' jikkostitwixxi fuq il-fond enfitewtiku ma tistghux hlief tkun wahda volontarju, li ma torbotx lill-padrun dirett jew lis-sid.*

14. *Proprju, a propozitu tal-artikolu 465 tal-Kap. 16, gie deciz illi "dan l-artikolu ma jeskludiex il-possibilita` illi <u>c-censwalist</u>, l-uzufruttwarju jew il-kerrej tal-<u>fond servjenti</u> jippermettu li tigi ezercitata servitu` fuq il-fond fil-pussess taghhom minghajr ebda titolu li kien jezistix minn qabel". F'dan, is-sentenza taghmel taghha l-insenjament tal-***Pacifici Mazzoni (***pagni 113-114) fis-sens illi "oltre il proprietario, l'enfiteuta puo` imporre servitu` sul fondo enfiteutico. Ma siccome le enfiteusi, a differenza della proprieta`, e` soggetta ad estinzione, sia per lo spirare del tempo, per cui fu concessa, sia per devoluzione, cosi` temporanea sin da principio e per sopraveniente causa sara` la servitu` <u>concessa dall'enfiteuta"</u>. Dejjem din l-istess decizjoni tirrikollega ruhha ghan-Noti dwar il-Kodici Civili tal-***Professur Victor Caruana Galizia*** *(pagna 694) fejn jinghad illi wiehed mill-modi kif tispicca s-servitu` hija permezz ta':-"The dissolution of the rights of the person constituting the servitudes. Servitudes are*

extinguished from this cause because fo the general principle of law: ***"solute jure dantis solvitur et ius accipientis";*** *which is a corollary of the other maxim* ***"nemo plus juris ad alium trasferre potest quam ipse habet".*** *If, therefore, the right of the constituent of the servitude over the tenement over which he imposes it is subject to dissolution, the rights which the grantee acquires must necessarily be equally subject to dissolution. The same thing applies in case the right fo the constituent is temporary". Ara* ***"Alexander Brooker nomine –vs- Joseph Camenzuli et",*** *Appell 5 ta' Ottubru 2001. Ara wkoll fl-istess sens uniformi d-decizjoni antika fl-ismijiet* ***"Padre Angelico Pace nomine –vs- Lorenzo Busuttil"****, Prim Awla, Qorti Civili, 13 ta' Frar 1901.*

15. *In tema, lanqas ma tista' tisfuggi, imbaghad, il-konsiderazzjoni illi minn ebda att ma jirrizulta illi kien hemm qatt rikonjizzjoni tas-servitu` tal-moghdija b'att pubbliku mill-padrun dirett tal-ghalqa koncessa in enfitewsi. Dan igib b'konsegwenza illi ma jezistix ebda effett tat-titolu kostitutiv tas-servitu` stess. Lanqas ma jistghu, fil-fehma tal-esponenti, l-ahwa Emanuel u Joseph Tanti jitraggaw xi soljiev ghal-fatt illi huthom l-ohra akkwistaw id0dirett dominju qabel id-dekors taz-zmien tal-enfitewsi ghaliex hu fatt illi huma akkwistaw l-ghalqa hielsa minn kull drittijiet reali fuqha u, allura, terminta l-enfitewsi, huma ma baqghux vinkolati bil-kuntratt tal-qasma. Dejjem tajjeb li jig wkoll imfakkar illi bl-artikolu 1522 il-legislatur taghna ried li tigi applikata l-massima* ***"resolute jure dantis resolvitur jus accipientis"*** *u dan fis-sens li ghamilha tassattiva illi d-drittijiet reali, ta' indoli temporanja sakemm tibqa' tvigi l-enfitewsi, kostitwiti mill-enfitewta fuq il-fond posseduta, u li, del resto fil-kaz taghna ma kienx parti mid-divizjoni, jintemmu fi kwalunkwe kaz ta' devoluzzjoni.*

16. *Jista' forsi jizdied finalment fuq din il-kwestjoni hawn trattata illi wiehed dejjem ma jridx jinsa illi l-konvenzjoni dwar il-kostituzzjoni u l-ezercitu tas-servitu` "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolvere in vantaggio del possessore del fondo serviente"* ***("Gio Battista Cassar –vs- Lugi Mangion et",*** *Prim' Awla, Qorti Civili 13 ta' Gunju, 1903).*

17. *In konkluzjoni fuq dawn il-konsiderazzjonijiet hija l-fehma ponderata tal-esponenti illi l-ghalqa akkwistata mill-ahwa John u Paul ahwa Tanti bil-kuntratt tat-12 ta' Lulju, 2007 ma hijiex assoggetta ghall-ebda dritt ta' passagg minn huthom l-ohra jew minn terzi estraneji.*

IL-BINJA TAL-KAMRA

18. Fir-rigward ta' din id-disputa l-esponenti ma jinsab mghejjun minn ebda prova teknika li tippuntella l-allegazzjoni ta' inondar tal-binja li saret minn Joseph Tanti fuq il-konfini tal-ghalqa mqabbla ghandu u l-ghalqa ta' proprjeta` tal-ahwa John u Paul ahwa Tanti. Billi mill-ispezzjoni in situ li saret waqt l-access irrizulta bhala konstatazzjoni l-ezistenza ta' hajt tas-sejjiegh irregolari ghat-tul tieghu, l-esponenti ma huwiex f'qaghda li jikkonferma b'certezza jekk kienx hemm da parti tal-istess Joseph Tanti invazjoni jew uzurpazzjoni ta' xi parti mill-ghalqa tal-ahwa msemmija. Fic-cirkustanzi u in mankanza ta' perizja minn konsulent tekniku, mqar wiehed "ex parte", l-esponenti ma jistghax hlief jirigetta din l-allegazzjoni.

L-APERTURA FIL-KAMRA

*19. Hi disposizzjoni espressa tal-ligi, ex-artikolu 425 tal-Kodici Civili, illi "ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperture ohra fil-hajt divizorja". Din il-projbizzjoni hi wahda assoluta u tapplika wkoll anke fil-kaz li hajt divizorja jaqsam zewg ghelieqi (ara **"Gatt –vs- Mintoff)**, Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Dicembru, 1999). Din ir-regola tibqa' imperanti, salv il-kaz fejn min fetah l-apertura jirnexxielu jivvanta u jiddemonsta it-trapass taz-zmien bil-preskrizzjoni trigenarja, li hawnhekk ma huwiex il-kaz, gjaladarba l-kamra fejn tinsab l-apertura ikkonstesta inbniet ghal habta tas-sena 2001.*

*20. Issa hu evidenti mill-istess dimensjoni taghha illi l-apertura in kwistjoni mhiex ghajr semplici rewwieha, u kif jidher bil-wisq car min gurisprudenza, kemm antika, kif ukoll ricenti, in kwantu r-rewwieha hi semplici att fakoltativ, din ma taghti ebda dritt ta' servitu`, trewwah kemm iddum trewwah. Ara, fost ohrajn, is-sentenza tal-Prim'Awla, Qorti Civili tal-14 ta' Awissu, 1967, fl-ismijiet **"Francesco Borg –vs- Giuseppa armla ta' Giuseppe D'Anastasi et".***

*21. L-istess gurisprudenza, b'danakollu, iddecidiet il-punt li r-rewwiehat jistghu jinzammu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevali ruhu mid-dritt tieghu skond il-ligi li jappoggja mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu. Vide **"Angelo Micallef –vs- Giuseppe Muscat"**, Prim Awla, Qorti Civili, 5 ta' Gunju, 1950. Similiment, b'eku ghad-decizjonijiet anterjuri, inghad f'sentenza recensjuri tal-Qorti ta' l-Appell illi "il-giurisprudenza lokali tqis bhala miftuha b'tolleranza rewwieha li taghti ghall-art mhux*

*zviluppata tal-gar; dawn ir-rewwiehat ma joholqux servitu' u ma jistghux jinghalqu mill-gar jekk mhux meta dan jiddeciedi li jizviluppa l-art tieghu"***(Arrigo Group of Hotels Ltd –vs- David Vassallo",** *Appell, 31 ta' Jannar, 2011.*

22. *Jinsab ritenut ukoll pero` illi "jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss soggezzjoni ghandu dritt li jitlob l-gheluq taghhom; Infatti jekk l-aperturi qeghdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, l-Qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura dik it-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra"* ***("Neguzjant Giuseppe Vella –vs- Angelo Buttigieg"**, Appell Civili, 15 ta' Dicembru, 1941).*

23. *Issa fil-kaz taht skrutinju ma giet ventilate l-ebda soggezzjoni, u certament l-esponenti mhux ser jipprestaw ruhu biex jiddeciedi l-gheluq taghha ghas-semplici pika jew attrit bejn l-ahwa. Naturalment, dik ir-rewwieha, anke jekk tinsab fil-parti l-aktar gholja tal-hajt, tkompli titqies bhala sofferenza prekarja li ma tattribwixxi ebda dritt Superjuri jew ta' servitu` lil Joseph Tanti, u dan tista' tibqa' hekk miftuha ghall-ventilazzjoni sakemm hutu John u Paul Tanti ma jkunux iridu l-quddiem jedifikaw minn naha tal-ghalqa taghhom mal-hajt fejn tinsab l-apertura, jew, alternattivament, ma jipprovawx b'mod soddisfacenti illii qeghdin isofru xi forma ta' soggezzjoni, li hawnhekk, almenu s'issa, ma jidhirx li hu hekk il-kaz."*

Illi permezz ta' ftehim datat 10 ta' Gunju 2011, l-kontendenti qablu li ghandhom jirreferu d-disputi ta' bejniethom ghal arbitragg formali u dana sabiex jigu risoluti tlett kwistjonijiet insorti bejniethom fit-tgawdija tar-raba okkupata minnhom gewwa Haz Zebbug, u cioe' l-ezistenza o meno ta' dritt ta' passaggi fuq ir-raba imqabbla lilhom jew proprjeta taghhom, jekk il-kamra mibnija minn Joseph Tanti tinvadix il-linja divizorja bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti u finalment jekk il-fetha li saret fl-imsemmija kamra hijiex abusiva u ghalhekk ghandha tinghalaq.

Illi fil-*lodo* tieghu, l-Arbitru wasal ghal-konkluzjoni illi ma jezisti l-ebda dritt ta' passagg favur l-intimati Emanuel u Joseph Tanti minn fuq ir-raba proprjeta ta' huthom John u Paul Tanti, illi ma kienx hemm provi bizzejjed sabiex

tissostanzja l-allegazzjoni illi l-kamra mibnija minn Joseph Tanti tinvadi l-linja divizorja bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti u finalment illi l-apertura f'din il-kamra hija biss rewwieha u ghalhekk ma inholqot l-ebda servitu billi din ghandha tibqa miftuha biss b'mera tolleranza.

Illi l-appell imressaq 'il quddiem mill-appellanti Emanuel u Joseph Tanti jolqot biss l-ewwel parti tal-*lodo* arbitrali li jitratta l-kwistjoni dwar id-dritt ta' passagg li huma jallegaw li jgawdu minn fuq il-proprjeta ta' huthom l-appellati u dana meta jilmentaw illi t-Tribunal naqas milli jikkunsidra l-fatt illi l-appellanti, li huma proprjetarji ta' porzjon diviza ta' art f'Ta' Bordin limiti ta' Haz-Zebbug, igawdu dritt li jghaddu bil-pass u bil-vettura minn fuq l-art ta'l-appellati, u dan kif kien gie pattwit bejniethom u b'rispett lejn id-disposizzjonijiet testamentarji tal-genituri taghhom, oltre illi ghandhom dritt ta' passagg necessarju ai termini ta'l-artikolu 448 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan billi minhabba fid-divizjoni li saret bejn l-ahwa, tar-raba imhollija lilhom b'wirt mill-genituri taghhom, ir-raba li messet lill-appellanti issa saret interkjuza.

Illi jigi rilevat qabel kull konsiderazzjoni ohra illi decizjoni arbitrali moghtija abbazi ta' ftehim kompromissorju tista tigi impunjata fil-limiti stretti ta'l-artikolu 70A(1) tal-Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta, jigifieri "fuq punt ta' ligi li jitnissel minn decizjoni finali maghmula fil-procedimenti." Illi di piu' id-dettam ta'l-artikolu 70B(1) jipprovdi illi meta jsir appell taht l-artikolu 70A, l-appellanti ghandu jidentifika l-punt ta' ligi li ghandha tittiehed id-decizjoni fuqu u ghandu jispecifika t-tifsira li r-rikorrenti jallega li hi it-tifsira korretta tal-punt ta' ligi identifikat.

"**Jikkonsegwi minn dan illi hu dejjem necessarju li mill-att ta' l-appell jirrizulta liema hi n-norma vjolata ossija l-principju tad-dritt li l-appellanti jippretendi li gie lez. Li jfisser illi min jimpunja d-decizjoni ghandu jispecifika, fil-konkret, il-punt tal-ligi vjolat, u in aggunta igib in riljev il-punt u l-mod fejn l-Arbitru ddiskosta ruhu minnu. Irid jizdied illi mhix sufficjenti s-semplici kritika tad-decizjoni sfavorevoli formulata bi**

prospettazzjoni ta' interpretazzjoni diversa u aktar favorevoli minn dik adottata mill-Arbitru. Dan, ghaliex kritika f' din id-direzzjoni ma tistax hlief titraduci ruhha, in sostanza, ghal talba ta' l-accertament *ex novo* tal-fatti tal-kaz u dan, kif gja rilevat, hu inammissibbli;

Premess dan, …. irid jinghad illi minn qari akkurat ta' l-imsemmi Artikolu 70B (1), ma jidherx li hu indispensabbli illi l-impunjattiva trid bilfors tikkontjeni indikazzjoni specifika ta' xi artikolu tal-ligi li jinghad li gie vjolat. Jibbasta li jigi pprecizat l-punt tal-ligi estratt mis-sentenza attakkata u li tinghata t-tifsira korretta dwaru.[1]"

Illi l-impunjattiva ghad-decizjoni appellata iddur madwar zewg kweziti legali posti ghal gudizzju ta' din il-Qorti dwar dan l-allegat dritt ta' passagg u cioe' fl-ewwel lok illi dan id-dritt ta' passagg kien gie pattwit bejn il-partijiet fil-kuntratt tad-divizjoni in atti Nutar Patrizia Mallia tas-27 ta' Mejju 2005 u allura ghandu japplika il-principju legali tal-*pacta sunt servanda* kif imfassal fl-artikoli 992(1) u 993 tal-Kodici Civili, u fit-tieni lok, billi b'konsegwenza ta'l-imsemmija divizjoni ir-raba li messet lill-appellanti Emanuel Tanti giet interkjuza u allura inholoq id-dritt ta' passagg necessarju u dana kif stabbilit fl-artikolu 448 tal-Kapitolu 16. Bl-istess mod giet interkjuza ir-raba imqabbla lill-appellanti Joseph Tanti mill-Joint Office billi huwa kien ukoll igawdi minn dan is-servitu minhabba nuqqas ta' access minn band'ohra u dan bid-dritt moghti lilu bl-artikolu 447. Illi dawn il-kweziti legali gew superjorment mistharrga mill-Arbitru fil-lodo tieghu. L-impunjattiva imressqa mill-appellanti ghal dina id-decizjoni ma hijiex, allura, imsejsa fuq konsiderazzjoni zbaljata ta' dritt, izda iktar fuq apprezzament ta' provi meta applikati ghal principji legali li sawwru dina il-vertenza. Kwindi hija il-fehma ta' din il-Qorti illi l-appell jiddifetta minn dan l-aspett billi d-dispozizzjonijiet tal-ligi hawn fuq iccitati jitkellmu car dwar meta huwa moghti jedd ghal appell minn decizjoni arbitrali. Dan oltre id-difett procedurali l-iehor lil johrog mill-atti illi l-appellanti naqsu milli jikkonformaw

[1] App.Inf. 14/03/2007 Maryanne Sciclunna vs Dr. Daniela Chetcuti

rwiehom ma’ dak dispost fl-artikolu 70A(2) tal-Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta’ Malta. Illi madanakollu din il-Qorti thoss illi ghandha taghmel is-segwenti riljevi u dana billi jidhirilha illi d-decizjoni impunjata kienet wahda mistharrga legalment u fattwalment fid-dettal li ma tista thalli l-lok ghal ebda interpretazzjoni differenti minn dik hemmhekk maghmula.

Illi d-disgwid bejn l-kontendenti isib it-twelid tieghu zmien ilu meta missierhom Nazzareno Tanti akkwista estenzjoni raba *in parte* fi proprjeta shiha u *in parte* b’titolu ta’ utile dominju temporanju. Gara illi sabiex ikollu access ghar-raba kollha tieghu, Tanti kien holoq passagg minn fuq ir-raba mizmuma minnu b’cens ghal fuq ir-raba proprjeta tieghu. Mal-mewt tieghu r-raba iddevolviet fuq uliedu, l-erba kontendenti b’titolu ta’ prelegat, b’dan illi permezz tat-testment *unica carta* maghmul flimkien ma’ martu Giovanna, omm il-kontendenti huwa holoq obligazzjoni fuq il-werrieta li jikkoncedu dawn is-servitujiet ta’ passaggi fuq ir-raba meta tigi diviza. Fil-fatt fil-kuntratt ta’ divizjoni li sar wara, dana id-dritt ta’ passagg rega gie imsemmi, ghalkemm l-art mizmuma b’titolu ta’ cens ma kenitx formanti parti minn dan l-att pubbliku. Permezz ta’ kuntratt ta’l-akkwist datat 12 ta’ Lulju 2007, l-appellati akkwistaw ir-raba mizmuma b’cens minn ghand id-direttarju sabiex b’hekk huma saru padruni assoluti ta’l-istess u ghalhekk intemmet il-koncessjoni enfitwetika. L-art giet akkwistata minnhom bhala libera u franka u hielsa minn kwalsiasi piz u servitujiet. Gara illi wara sar dan l-akkwist l-appellati bdew jirrifjutaw l-access ghal huthom l-appellanti minn fuq din ir-raba akkwistata minnhom.

Illi l-appellanti jargumentaw illi meta huma accettaw l-wirt tal-genituri taghhom, ghamlu dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fit-testment li ikkreja obbligazzjoni fuqhom li jaghtu dritt ta’ passagg bir-rigel u bil-vettura, liema obbligazzjoni giet imbaghad ikkonfermata u pattwita fil-kuntratt tad-divizjoni fejn ir-raba’ imhollija lilhom bhala libera u franka inqasmet bejniethom. Tant hu hekk, isostnu, illi l-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ divizjoni

tindika dan il-passagg b'mod car, liema pjanta l-Arbitru naqas milli jiehu konjizzjoni taghha fil-konsiderazzjonijiet maghmula minnu.

Illi dak li jiswa ghal vertenza bejn il-kontendenti huwa l-att pubbliku tat-08 ta' Marzu 1974 in atti Nutar Philip Said fejn inholqot l-koncessjoni enfitewtika temporanja favur missier il-kontendenti Nazzareno Tanti. Huwa evidenti illi tali koncessjoni saret mid-direttarju a favur l-enfitewta ta' porzjoni art ta' kejl ta' tomnejn u disa' kejliet bhala wahda libera u franka minn kull servitu u piz. Fil-fatt anke meta din l-art kienet giet akkwistata mid-direttarju Francis Cremona fl-1966 minghand certu Michele Farrugia jidher illi ma kenitx soggetta ghal servitujiet ta' passagg favur fondi ohra kontigwi. Ma hemmx dubbju allura illi l-art akkwistata eventwalment mill-appellanti ukoll ghaddiet f'idejhom bl-istess mod u cioe' libera minn kull pizijiet. Illi dan ma jistax hlief ifisser, u dan b'applikazzjoni ghal dak li tiddisponi il-ligi in materja bl-aktar mod car u inekwivoku, illi l-enfitewta ma jista' jikkoncedi l-ebda dritt lil terzi oltre dak li huwa akkwista, b'dan ghalhekk illi kwalsiasi holqien ta' jedd huwa necessarjament cirkoskritt ghal perijodu taz-zmien li ghaliha tirreferi il-koncessjoni enfitwetika u mhux oltre.

"…fejn is-servitu' kontinwa tkun imnissla bis-sahha ta' persuna li kienet qed tiddetjeni l-fond b'titolu ta' enfitewsi, kienet <u>din il-persuna li kellha bil-ligi l-limitazzjoni taz-zmien sa meta setghet tikkoncedi tali servitu'</u>, jigifieri sa fejn u sa meta setghet timponi l-piz li tali servitu kien jimporta favur il-fond dominanti b'mod li ma jigux ippregudikati l-jeddijiet tad-direttarju. Hu f'dan il-kuntest li kellhom jigu interpretati l-artikoli 465 u 488 tal-Kodici Civili. …. L-artikolu 488 tal-Kap 16 jistipula li servitu' imposta minn censwalist tispicca fl-gheluq ta' l-enfitewsi.

Anke li kieku, ghall-grazzja biss ta' l-argument, tali ftehim jew kunsens kien jezisti, is-servitu' kkrejata bl-ebda mod ma setghet tkun ta' hsara lill-padrun dirett u kienet tigi

awtomatikament estinta appena jigi estint it-titolu li bih ic-censwalist ikun qieghed jippossjedi l-fond servjenti.[2]"

"Is-servizzi li l-utenti jew kerrejja ta' fondi diversi, joholqu bejniethom u jikkoncedu wiehed lill-iehor ghal xi uzu partikolari ma jistghux jippregudikaw lil sid il-post. Hu difatti rikonoxut fil-gurisprudenza li d–drittijiet hekk krejati – ad exemplum id-dritt personali ta' passagg – jibqghu drittijiet personali biss u mhux drittijiet praedjali. …. (Vol LXXVI pIII p584; "Maria Baldacchino et – vs- Carmelo Grima et", Appell, 6 ta' Mejju 1997). Dan ikun semplici att ta' tolleranza u ma jippregudikax lis-sid; ghaliex servizz jew obbligazzjoni simili "non inhaeret praedio" u "non ambulat cum dominio" (Vol XLII pI p471)[3]"

Il-holqien ta'l-obligazzjoni permezz tat-testment ta' Nazzareno Zammit u kwalsiasi ftehim iehor li seta' gie milhuq bejn il-partijiet, allura ghandu forza biss ghad-durata tal-koncessjoni enfitwetika u ma ghandu bl-ebda mod jippregudika lis-sid. Illi ghalhekk dak li qed jippruvaw jghidu l-appellanti illi parti wahda f'kuntratt bilaterali jista' unilateralment minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra timmodifika, tbiddel jew tvarja dak espressament miftiehem fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika ma ghandha l-ebda fondament guridiku. Dan hu dak li qed jippretendu l-appellanti meta jezigu illi l-appellati huma obbligati jirrikonoxxu l-obbligazioni mahluqa unilateralment minn missierhom minghajr il-kunsens tad-direttarju. Illi l-principju tal-*pacta sunt servanda* kif propost mill-appellanti isib applikazzjoni verament ghal kaz in dizamina izda referribbilment ghal ftehim milhuq bejn il-missier u id-direttarju bil-kuntratt tal-1974, li ma setax jigi mittiefes jekk mhux bi ftehim iehor liberalment milhuq bejn dawn il-kontraenti.

---

[2] **Alexander Booker noe vs Joseph Camzuli et Appell 5/10/2001**

[3] **20/01/2003 App.Inf Connie Cacciattolo vs Silvio u Doreen Bonnici**

Illi l-artikolu 465 tal-Kapitolu 16 huwa car u ma jaghti lok ghall-ebda interpretazzjoni mod iehor meta jinghad:

"Ebda servitù li ċ-ċenswalist, l-użufruttwarju, jew il-kerrej ikunu ħallew li tiġi eżerċitata fuq il-fond, mingħajr ebda titolu li kien jeżisti minn qabel, ma tkun ta' ħsara għall-padrun dirett jew għas-sid ta' dak il-fond, ikun kemm ikun iż-żmien li fih is-servitù tkun ġiet eżerċitata."

B'dan ghalhekk illi hekk kif dispost fl-artikolu 488(2) mat-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika dawk is-servitujiet jispiccaw.

Illi dwar l-gravam l-iehor sollevat mill-appellanti dwar l-allegazzjoni illi ir-raba taghhom giet interkjuza sabiex b'hekk inholoq dritt necessarju ta' passagg, jidher mill-atti illi dan il-punt gie dibattut quddiem it-Tribunal tant illi anke sar access mill-Arbitru li fuq il-post ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu biex b'hekk wasal ghal konkluzjoni illi dina l-interkjuzura ma tezisti. Din il-Qorti ghalhekk hija issa prekluza milli taghmel re-apprezzament ta' dawn il-fatti superjorment mistharrga mill-Arbitru u ghalhekk ma tara l-ebda raguni 'il ghala ghandha titbieghed mill-istess. Fuq kollox dak konvenut mill-partijiet huwa stipulat bl-iktar mod car fil-kuntratt tad-divizjoni tas-27 ta' Mejju 2005 (li ma kienx jinkludi l-art koncessa b'enfitewsi temporanja) fejn gie miftiehem bejn il-kontendenti illi fl-ipotesi illi xi hadd mill-partijiet ma jibqalghomx aktar dritt ta' passagg ghal fuq ir-raba li tmiss lilhom b'rizultat tad-divizjoni u dana minn fuq dina l-art koncessa b'enfitewsi temporanja lil missierhom u li f'dak iz-zmien kienet tappartjeni lill-erba' li huma, allura l-kondividend Joseph Tanti u cioe' l-appellanti ikun obbligat jaghti access lill-kondividendi l-ohra mill-ghalqa li kienet fil-pussess tieghu, imqabbla lilu mill-Joint Office. Kwindi *pacta sunt servanda*. Dan ifisser illi stharrig gudizzjarju dwar jekk xi raba hijiex interkjuza tista' issir biss fl-ipotesi illi l-art imqabbla lil Joseph Tanti tirriverti lura lis-sid u ghalhekk l-koncessjoni lokatizja tispicca.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u id-decizjoni appellata ikkonfermata, bl-ispejjez ikunu ghak-karigu ta’l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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