**QORTI CIVILI PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MCKEON**

**Illum il-Hamis 29 ta` Settembru 2016**

**Kawza Nru. 13**
**Rik. Gur. Nru. 875/13 JZM**

**Mifsud Construction Co. Limited**
**(C-10059)**

***kontra***

**Maria Livori**

**Il-Qorti :**

**I. Preliminari**

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-10 ta` Settembru 2013 li jaqra hekk :–

*I. ILLI, permezz ta` kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (DOK : A), il-kumpannija attrici, gja` maghrufa*

*bhala Pretty Bay (Caterers) Limited, xtrat u akkwistat, minghand Joseph u Mary, mart Joseph Tabone, ahwa Schembri, u minghand Joseph Tabone, is-sit fabbrikabbli fi Pretty Bay, Birzebbugia, u l-arja fuq ir-restaurant, bla numru ufficjali, gja` maghruf bhala "Bon Appetite" u qabel "Ir-Ramla", illum maghruf bhala "Blanche", tal-kejl kumplessiv ta` circa tlett mija u disghin punt wiehed u tmenin (390.81) metri kwadri, konfinanti mit-tramuntana ma` Saint Edward Street, mil-lvant ma` Pretty Bay, min-nofsinhar ma` beni ta` Emmanuele Farrugia u mill-punent ma` beni ta` Annetta Schembri u uliedha, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra ;*

*II. ILLI klawsola tlieta (3) tal-kuntratt hawn fuq imsemmi tistipula testwalment illi : "L-aperturi kollha li llum jinsabu miftuha fil-hajt tal-punent ghandhom jinghalqu meta l-kompratur jordna li jsir hekk." filwaqt illi klawsola erbgha (4) tal-istess imsemmi kuntratt tistipula illi : "Il-vendituri ghandhom id-dritt ta` servitu` ta` zewg aperturi fuq il-bitha tal-imsemmi restaurant, dan id-dritt qieghed jigi trasferit lill-kompratur." ;*

*III. ILLI, sussegwentement, il-konvenuta xtrat u akkwistat il-fond ossija appartament numru tlieta (3) formanti parti mill-korp ta` bini maghruf bhala "Schembri Flats", gewwa Saint Edward Street, Birzebbugia, liema fond ghandu tieqa, ossija apertura, fil-hajt tal-punent imsemmi, illi thares fuq il-proprjeta` mixtrija u akkwistata mill-kumpannija attrici permezz tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 ;*

*IV. ILLI l-kumpannija attrici trid illi tezercita d-dritt minnha akkwistat permezz tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988, u konsegwentement trid illi tinghalaq it-tieqa, ossija apertura, fil-hajt tal-punent imsemmi, tal-fond akkwistat mill-konvenuta, illi thares fuq il-proprjeta` tal-istess kumpannija attrici ;*

*V. ILLI, madanakollu, minkejja li l-konvenuta giet interpellata, sew permezz ta` ittra ufficjali tas-26 ta` Ottubru 2012, ossija ittra ufficjali numru 3317/2012 (DOK : B), u sew permezz ta` ittra legali tat-18 ta` Frar 2013 (DOK C), sabiex taghlaq it-tieqa, ossija apertura, fil-hajt tal-punent imsemmi, tal-fond akkwistat minnha, illi thares fuq il-proprjeta` tal-kumpannija attrici, l-istess konvenuta baqghet inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi ;*

*VI. ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

*GHALDAQSTANT tghid il-konvenuta ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna :*

*I. TIDDIKJARA illi l-proprjeta` mixtrija u akkwistata mill-kumpannija attrici permezz tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, ossija s-sit fabbrikabbli fi Pretty Bay, Birzebbugia, u l-arja fuq ir-restaurant, bla numru ufficjali, gja` maghruf bhala "Bon Appetite" u qabel "Ir-Ramla", illum maghruf bhala "Blanche", tal-kejl kumplessiv ta` circa tlett mija u disghin punt wiehed u tmenin (390.81) metri kwadri, ma hija aggravata bl-ebda servitu` favur il-proprjeta` mixtrija u akkwistata mill-konvenuta, ossija appartament numru tlieta (3) formanti parti mill-korp ta` bini maghruf bhala "Schembri Flats", gewwa Saint Edward Street, Birzebbugia ;*

*II. TIKKUNDANNA lill-konvenuta sabiex f`dak iz-zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, u taht id-direzzjoni u s-supervizjoni ta` Perit Arkitett li jigi nominat minn din l-istess Onorabbli Qorti ghall-istess skop, taghmel u tezegwixxi, a spejjez taghha, dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex tinghalaq it-tieqa, ossija apertura, fil-hajt tal-punent imsemmi, tal-fond ossija appartament numru tlieta (3) formanti parti mill-korp ta` bini maghruf bhala "Schembri Flats", gewwa Saint Edward Street, Birzebbugia, proprjeta` tal-istess konvenuta, li thares fuq il-proprjeta` hawn fuq deskritta tas-socjeta` attrici, u, f`kaz illi l-konvenuta tonqos milli taghmel dan f`dak iz-zmien qasir u perentorju hekk stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, tawtorizza lill-kumpannija attrici sabiex tezegwixxi, taht id-direzzjoni u s-supervizjoni tal-istess Perit Arkitett nominat, dawn l-istess xoghlijiet a spejjez tal-istess konvenuta.*

*Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta` Ottubru 2012 ossija ittra ufficjali numru 3317/12, kontra l-konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda, u l-elenku tad-dokumenti prezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fl-10 ta` Dicembru 2013 li taqra hekk :–

*1. In kwantu diretti kontra l-eccipjenti, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

*2. L-azzjoni proposta mis-socjeta` attrici kontra l-eccipjenti ma tistax tirnexxi, billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega ghall-ezercizzju tal-azzjoni tentata minnha.*

*L-eccipjenti ghandha bi proprjeta`, u tippossjedi in buona fede, l-appartament 3, Schembri Flats, Saint Edward Street, Birzebbugia, fl-istat li hi u zewgha kienu akkwistawh minghand l-istess awturi tas-socjeta` attrici, inkluz li jgawdi s-servitu` apparenti u kontinwa tat-tieqa in kwistjoni li thares fuq il-proprjeta` adjacenti. Ghalhekk, fil-konfront taghha, it-talbiet tas-socjeta` attrici huma legalment insostenibbli.*

*3. L-eccipjenti, flimkien ma` zewgha li minnu llum hija legalment separata, kienu akkwistaw minghand Giorgina Alexandra Schembri armla ta` Joseph Schembri (267201L) l-appartament 3, 'Schembri Flats', Triq San Dwardu, Birzebbugia, bid-dritt li jgawdi s-servitujiet li jirrizultaw mill-pozizzjoni tieghu, inkluz it-tieqa in kwistjoni, u bil-garanzija tal-pacifiku pussess, u ghalhekk l-istess Giorgina Alexandra Schembri, jew is-successuri taghha, ghandha tissejjah f`din il-kawza.*

*4. L-eccipjenti u zewgha kienu nkarigaw lin-Nutar Dottor Clinton Bellizzi sabiex jivverifika t-titolu tal-venditrici Giorgina Alexandra Schembri dwar l-appartament in kwistjoni, u dwar id-drittijiet u l-pertinenzi tieghu.*

*Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-lista tax-xhieda, u l-elenku ta` dokumenti prezentati mar-risposta guramentata.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-10 ta` Mejju 2016 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

## II. Xhieda

**Josephine Mifsud** direttur tas-socjeta` attrici kkonfermat il-kontenut tad-Dok A. Qalet illi waqt li kien qed isir il-kuntratt, sar diskors fis-sens li t-twieqi tal-fond illum tal-konvenuta kellhom jinghalqu meta tirrikjedi l-kumpannija. Meta l-post li akkwistat il-konvenuta tqieghed ghall-bejgh, huma kienu kellmu lill-vendituri biex jaghlqu t-twieqi. Il-vendituri, u cioe` Schembri u Tabone, kienu hbieb taghhom, u assikurawhom li t-twieqi kienu ser jinghalqu. Billi t-twieqi baqghu ma nghalqux, rega` avvicinat lil Schembri u Tabone, u dawn qalulha li fil-kuntratt ta` l-bejgh lill-konvenuta, kien tnizzel li l-konvenuta kellha taghlaq it-twieqi. It-twieqi pero` baqghu miftuhin. Ipprezentat ritratt fejn jidhru zewg twieqi li jaghtu ghall-proprjeta` taghhom. Ippreciza li l-kawza tal-lum saret biss fir-rigward tat-tieqa ta` isfel peress li huwa l-flat ta` isfel li kien akkwistat mill-konvenuta. Tghid li kellmet lill-konvenuta izda din insistiet li min biegh lilha kellu jirrifondiha jekk it-tieqa tinghalaq. Kellmet ukoll lil Joseph Tabone u Simon Schembri.

Fil-**kontroezami**, xehdet illi qabel saret il-kawza, hija kellmet lill-konvenuta pero` din irrifjutat li taghlaq it-tieqa. Qalet illi, wara li akkwistat il-konvenuta, irregistrat fir-registru pubbliku li l-fond taghhom ma kienx soggett ghas-servitu ta` twieqi.

**Joseph Mifsud** id-direttur l-iehor tas-socjeta` attrici kkonferma d-deposizzjoni tal-mara tieghu Josephine Mifsud.

**Nutar Dr Tonio Spiteri** kkonferma l-kontenut ta` Dok A u pprezenta kopja legali ta` l-istess. Huwa spjega li l-klawsola 3 ta` l-kuntratt kienet tghid li l-aperturi kollha li jinsabu llum miftuha fil-hajt tal-punent ghandhom

jinghalqu meta l-kumpratur jordna li jsir hekk. Dik il-klawsola saret fuq insistenza tal-partijiet. Kien hemm klawsola ohra li tghid illi l-vendituri ghandhom dritt ta` servitu ta` zewg aperturi fuq il-bitha tar-ristorant, u li dan id-dritt kien qed jigi trasferit lil kompratur. Il-kuntratt kien insinwat fl-1988 izda mbaghad intalab li ssir nota addizzjonali fejn tigi specifikata l-klawsola relatata mas-servitu ; din giet insinwata fl-2013. Ippreciza li fl-1988 il-prassi kienet li l-insinwa tkun riassunt tas-sostanza tal-kuntratt.

Fil-**kontroezami**, ma ftakarx x`qalu l-partijiet waqt li kien qed isir il-kuntratt. In-nota addizzjonali saret wara talba mill-partijiet fuq il-kuntratt.

**Simon Schembri** xehed illi huwa jigi iben Joseph Schembri (illum mejjet). Missieru kien jigi hu Mary mart Joseph Tabone. Qal illi missieru u z-zija riedu jbieghu proprjeta` fi Pretty Bay, Birzebbuga, lil Joseph u Josephine Mifsud. Dawn kienu xtraw l-art magenb fejn kien joqghod hu, ossija Pretty Bay, St Edward`s Street, Birzebbuga. Kien hemm bicca art u huwa kien joqghod go flat magenb din l-art. Kien hemm tlett appartamenti fuq xulxin ; fil-flat fejn kien ighix kien hemm tieqa li thares fuq dik l-art. Ma kienx prezenti meta sar il-kuntratt bejn missieru u Mifsud. Missieru kien qallu li xi darba dik it-tieqa kien ser ikollha tinghalaq, peress li l-art li xtraw Mifsud kellha tinbena. Il-flat fejn kien ighix hu nbiegh lill-konvenuta. Qabel il-kuntratt, ohtu kienet hadet hsieb tavza lill-konvenuta illi t-tieqa kellha tinghalaq. Ommu u ohtu Christina Schembri kienu presenti ghall-konvenju u ghall-kuntratt ; jeskludi li kien prezenti Joseph Tabone wkoll peress li ma kellux x`jaqsam ma` l-appartament. Missieru qallu bl-gheluq tat-tieqa meta kien ighix fil-flat.

Fil-**kontroezami**, xehed li meta sar il-bejgh a favur ta` Mifsud, huwa kellu bejn 15 u 16-il sena. Meta kien ikun ma` missieru, kien hemm anke bitha fuq wara li kienu ghalquha. Huwa insista li missieru kien ighidlu kollox.

**Joseph Tabone** xehed illi huwa jigi iben Joseph Tabone. Kien biegh art Birzebbuga maghrufa bhala Ir-Ramla u li tigi faccata ta` Pretty Bay. L-art kienet kollha tan-nannu. Kien wassal lil ommu biex tiffirma kuntratt ta` bejgh a favur ta` Mifsud. Huwa kien prezenti ghall-kuntratt. Skont Mifsud, it-tieqa ghandha tinghalaq ; suppost dan tnizzel fil-kuntratt ta` bejn missieru u Mifsud. Qal illi l-genituri tieghu kienu shab maz-ziju Joseph Schembri li dak iz-zmien kien is-sid tal-appartament. Joseph Schembri llum huwa

mejjet. Ighid li tkellem mal-konvenuta f`okkazjoni wahda wara li sar il-kuntratt fejn qalilha biex taghlaq it-tieqa.

**<u>Christine Schembri</u>** xehdet illi tigi bint Joseph Schembri. Tiftakar li missierha kien biegh xi bitha flimkien ma` ohtu lis-socjeta` attrici. Il-bitha tinsab Pretty Bay, kantuniera boghod minn St Edward Street, Birzebbuga. Kienet tan-nannu taghha. Ma` genb din l-art, il-familja taghha kienu juzaw appartament li kien proprjeta` tan-nanna. Kien hemm hemm tieqa li thares mill-appartament ghal fuq il-bitha li xtrat is-socjeta` attrici. Ommha kienet qalet li t-tieqa kellha tinghalaq izda hija qatt ma rat il-kuntratt. L-appartament inbiegh lill-konvenuta. Tghid li wissiet lill-konvenuta dwar l-gheluq tat-tieqa meta kienet qeghda turiha l-post qabel akkwistat. Mit-tieqa jidher il-bahar dment li l-art ta` quddiemha ma tinbeniex. Livori qaltilha li din it-tieqa ser tintilef f`kaz li l-art ta` quddiemha tinbena. Missierha kien jghid li jekk l-art tinbena, it-tieqa jkollha tinghalaq. Hija kompliet tghid li t-tieqa ma ssemmietx fil-konvenju u fl-att finali ta` bejgh lill-konvenuta. It-tieqa ma kellhiex x` taqsam mal-bejgh ta` l–appartament. Hija kkonfermat li kienet prezenti waqt il-kuntratt kif ukoll Maria Schembri. Iz-zija taghha Maria Schembri kienet prezenti biex tiehu l-flus.

Fil-**<u>kontroezami</u>** kkonfermat li l-appartament ta` fuq li jidher fir-ritratt a fol 53 huwa totalment separat mill-appartament li nbiegh lill-konvenuta. Il-flat tal-konvenut huwa dak ta` isfel.

**<u>Il-konvenuta</u>** xehdet illi hija mizzewga lil James Gatt li minnu hija separata. Hi u zewgha kienu akkwistaw il-flat nru 3, Schembri Flats, Triq San Dwardu, Birzebbuga matul iz-zwieg. Kienu raw tabella li l-post kien ghall-bejgh, cemplu n-numru li kien indikat u li kien ta` Christine Schembri, raw il-post u nnegozjaw prezz. Il-vendituri qalulhom li xtaqu jinkarikaw lin-nutar taghhom u hija accettat. In-Nutar Clinton Bellizzi ha hsieb kollox u hadu *loan* mill-APS Bank Limited. Ir-ricerki kienu voluminuzi. Il-bank talab pjanta tal-post bil-qisien u site plan. Mit-tieqa tal-flat kien jidher il-bahar ; ghaliha dak kien fattur importanti hafna.

Fissret illi meta mar il-perit, dan kien semmielhom li jekk ta` hdejhom itella` l-bini, kienet titghatta l-veduta u li t-tieqa kienet tigi taghti ghal go xaft. Christine Schembri qatt ma qaltilha xi diskors dwar it-tieqa. Staqsiet lin-nutar dwar it-tieqa, u dan kien qalilha li ma kienx hemm problema fuqha. Staqsiet lill-mara tan-nutar li hija avukat dwar it-tieqa, u anke hija kkonfermat li ma kienx hemm problema. Dan id-diskors sar kollu quddiem

Christine Schembri u ommha. Hadd qatt ma qalilha li xi hadd seta` jitlobha taghlaq it-tieqa.

Kompliet tixhed illi kien biss fis-sajf ta`xi sentejn jew tlieta wara illi saret taf ghall-ewwel darba li s-socjeta` attrici kienet qeghda tippretendi li tinghalaq it-tieqa. Kien mar ikellimha ragel anzjan u qalilha li t-tieqa trid tinghalaq izda hija kienet wegbitu li l-post kienet ser thallih kif inhu. Kien cemplilha wkoll u hija baqghet tinsisti li kollox ser jibqa` kif inhu. Kompliet tghid li dan kien talabha biex jirrangaw xi haga, izda fil-pront qabdet it-telefon il-mara tieghu u qaltilha li t-tieqa kellha tinghalaq.

Stqarret illi kien kellimha xi hadd minn ta` "*Joe Joes*" li kien qalilha biex taghlaq it-tieqa, u hija fil-pront fakkritu li fil-kuntratt, hu kien prezenti u qatt ma ssemmiet it-tieqa. Wara rceviet ittra legali minghand is-socjeta` attrici u kellmet lin-Nutar Bellizzi li assikuraha li fir-ricerki li ghamel ma kien hemm xejn dwar twieqi. Wara saret il-kawza tal-lum.

Sostniet illi minn mindu nxtara l-appartament, baqa` dejjem ghandha u t-tieqa baqghet fejn hi. Hija ghamlet hafna xoghol u nkorriet spejjez biex tranga l-flat. Qalet illi l-appartament ta` fuqha ghandu tieqa wkoll li taghti ghal din il-bitha ; it-tieqa tal-flat ta` fuqha hija akbar minn taghha. Hadd ma qatt qalilha li kellha xi obbligu li taghlaq it-tieqa. Sal-lum qalulha li ma hemm xejn li jobbligaha taghlaq it-tieqa.

Fil-**kontroezami**, il-konvenuta spjegat li hi u zewgha xtraw il-post flimkien u kienu marru jaraw il-post darbtejn. Raw il-post dakinhar li cemplu lil Christine Schembri u wara rawh darba ohra. Dejjem tkellmu ma` Christine Schembri. Iltaqghet ma` omm Christine Schembri meta sar il-konvenju. Kien il-perit li gibed l-attenzjoni taghha ghat-tieqa peress li kien qalilha biex ticcekkja dwarha billi kienet taghti fuq bitha ta` haddiehor. Tghid illi riedet dak il-flat ghaliex kellu *sea view.* Qaghdet fuq il-parir tan-nutar u tal-avukat martu. Lill-konjugi rathom l-ewwel darba sentejn wara li xtrat il-post. Meta semmewlha li trid taghlaq it-tieqa, hija qalet li kienet hallset ghal dik it-tieqa. Meta kellmuha Mifsud, kienet diga` bdiet tirranga l-post. Jekk tinghalaq it-tieqa, il-kcina ser tispicca bla tieqa. Jekk mit-tieqa thares fil-genb, tara l-bahar ghax ma hemmx bini. Ippruvat tkellem lil Christine Schembri izda din ma bdietx tirrispondi l-mobile. Kompliet tghid li sa issa qed tistenna biex tara kif ser tizvolgi ruhha din il-kwistjoni qabel ma` tibghat xi ittra legali lil Schembri. Hija kkonfermat li t-tieqa ta` isfel li tidher fir-ritratt a fol 51 tal-process hija t-tieqa in kwistjoni.

## III. <u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

### 1. <u>L-azzjoni attrici</u>

Dik attrici hija l-**<u>actio negatoria</u>**.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti fis-26 ta` Mejju 2016 fil-kawza "**<u>Maria Dolores sive` Doris Debono vs Nazzareno Gauci et</u>**" (mhux appellata) inghad hekk :-

***Ir-rekwiziti tal-azzjoni negatorja huma :-***

***a) L-attur jaghti prova li huwa s-sid tal-fond ;***

***b) L-attur irid jipprova li l-proprjeta` tal-konvenut ma tgawdi minn ebda servitu` fuq il-fond tal-attur.***

*Fl-**<u>Istituzioni di Diritto Civile</u>**, Trabucchi (Cedam, 1981 pagna 465) ighid :-*

*"L`azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta` sulla cosa con liberta` dai pesi o dalle servitu` pretese da altri sulla stessa. L`azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall`altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera` eventualmente al convenuto la dimostrazione dell`esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa. Se il proprietario rimarra` vincitore, avra` ottenuto una tutela definitiva, e non provvisoria quale gli sarebbe derivata esercitando invece l`azione possessoria di manutenzione."*

*Similment Tramontana fid-**<u>Diritto Privato</u>** Vol 1, pag 225, ighid :-*

*"Azione negatoria.*

*E` l`azione con cui il proprietario tende al disconoscimento di diritti affermati da altri sulla cosa. In questa sua prima forma e. un`azione di mero*

*accertamento, ossia una azione con cui App. Nru: 425/81 26 non si mira a far condannare il convenuto a una prestazione, bensi` solo a far dichiarare il proprio diritto dal giudice. L`attore deve provare: a) il proprio diritto di proprieta` (nei modi gia` visti)` b) l`afferrmazione, che il convenuto abbia fatta, di essere lui titolare di un diritto sulla cosa (sia del diritto di proprieta`, sia di un altro diritto reale). Occorre che questa affermazione sia stata fatta in circostanze tali che il proprietario abbia motivo di temerne pregudizio (art. 949).*

*L`azione negatoria puo` diventare un`azione non piu` di mero accertamento ma di condanna, quando alla semplice affermazione del suo diritto il convenuto abbia fatto seguire turbative o molestie: per esempio, abbia raccolto i frutti della cosa in base al preteso suo diritto di usufrutto. 1l convenuto puo` essere condannato allora a cessare le molestie e a risarcire il danno."*

*Dwar l-elementi ta` l-azzjoni, din il-Qorti kellha l-opportunita` li taghmel riassunt taghhom fis-sentenza taghha fil-kawza "**Carmelo Mallia et vs Manwel Mifsud et**" deciza fit-3 ta` Mejju 2011. Qalet hekk :-*

*"Ighid Laurent fil-"Prinicipi di Diritto Civile" (Vol.VIII – Pag.356 – Minn para.285 sa 288) –*

*… L`azione negatoria e` altresi un`azione reale che il propretario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitù, e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitù, e che sia inibito il convenuto di usarne. … Nascendo che le azioni da un diritto reale, non possono venir promosse che da colui il quale ha questo diritto reale, vale a dire dal proprietario del fondo cui la servitù e dovuta, o che si pretende libero da questo onere … … E` in questo senso che Pothier si esprime ; egli dice: `nell`una e nell`altra azione, vale a dire tanto nella negatoria quanto nella confessoria, spetta a colui che pretende un diritto di servitù di giustificarlo, secondo la massima: "incumbit onus probandi ei qui dicit`."*

*Fil-Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile (1886 - Vol. II - Para. 473), l-awtur Francesco Ricci jispjega li –*

*L`azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu` …"*

*Fil-Manuale di Diritto Civile Italiano (1931 - UTET – Pag.296) Giulio Venzi jfisser li l-azzjoni negatorja –*

*... e` data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta`, e l`atto che ha turbato il suo godimento ; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e cio` per effetto del carattere di esclusivita` che ha il diritto di proprieta`. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto.*

*Dawn il-principji huma segwiti mill-gurisprudenza taghna. Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Dicembru 1946 fil-kawza "Falzon et vs Degiorgio" (Vol. XXXII.I.485) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

*L-azzjoni negatorja hija wahda mill-azzjonijiet petitorji. Ghalhekk din l-azzjoni tmiss lill-proprjetarju, biex jissalvagwardja ddrittijiet tieghu, u biex jesperimentaha ghandu jipprova li ghandu drittijiet tal-proprjeta`. Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) li kienet deciza fit-18 ta` Frar 2004 fil-kawza "Schembri et vs Farrugia" kien rilevat hekk –*

*F`din il-kawza l-atturi qeghdin jesperimentaw dik li fid-dritt Ruman insibuha bhala l-actio negatoria. Azzjoni din mahsuba biex jigi dikjarat u stabbilit illi l-fond ta` l-atturi mhuwiex soggett ghas-servitù ta` passagg vantat mill-konvenuta.*

*Kif rintraccjat fis-sentenza a Vol. VIII pagna 21 l-effett ta` azzjoni bhal din `si e` di esonerare l` attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all` acquisto della servitù sul convenuto, nonostante che quest` ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitù. In conseguenza, nel caso sotto esame, e` il convenuto che deve pienamente provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende sul fondo dell` attore, onde potere l`azione proposta essere respinta.` ... (ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza `Schembri et vs Pace et` deciza fid-29 ta` Mejju 2009). "*

*Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**<u>PA/AE</u>**) fil-kawza "**<u>Vincent Parnis vs Giuseppi Micallef et</u>**" inghad :-*

*"Il-kawza li ppropona l-attur hi l-actio negatoria. Il-qorti ser tirriproduci bran mir-rapport tal-perit legali fejn jirreferi ghall-gurisprudenza dwar in-natura ta` din l-azzjoni :*

*"Inghad li "l-ghan wahdieni ta` l-azzjoni negatorja huwa li tikseb dikjarazzjoni li l-gid ta` l-attur mhux soggett ghal servitu favur il-gid ta` haddiehor, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta tgawdija hielsa minn kull servitu" (ara Rosario Schembri et vs John Demanuele deciza millPrim` Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta` Mejju, 2004). Id-dottrina legali tghallem li azzjoni bhal din tmiss lillproprjetarju u kull ma ghandu bzonn jaghmel l-attur f`kawza bhal din hu li jipprova fl-ewwel lok li huwa lproprjetarju u fit-tieni lok id-dritt tieghu ta` proprjeta` qed jigi ristrett minhabba l-agir tal-konvenut. Il-konvenut, minnaha tieghu, ghandu l-oneru li jipprova l-ezistenza tasservitu eccepita minnu.*

*Inoltre, jigi osservat illi l-azzjoni negatorja hija msejsa fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa hieles (ara f`dan issens id-decizjoni fl-ismijiet Cassar Desain vs Piscopo Macedonia moghtija fid-9 ta` Jannar, 1877 Vol. VIII/21) u mhux wiehed imxekkel. Peress li hawn si tratta ta` azzjoni ta` ghamla petitorja (ara Appell Civili fl-ismijiet Farrugia et vs Cassar deciza fid-19 ta` Frar, 1951 Vol. XXXV/I/10) hija procedura li tispetta biss u tista titressaq unikament minn min huwa sid il-post (ara Appell Civili fl-ismijiet Falzon vs Degiorgio deciz fl-20 ta` Dicembru, 1946 Vol. XXXII/I/485) u mhux ukoll min ikun semplici possessur talfond. Dana huwa hekk bhala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (ara decizjoni tal-Prim` Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Baldacchino vs Grima deciza fit-3 ta` April, 1995 Vol. LXXIX/III/1219).*

*Ghalhekk fi procedura ta` din ix-xorta, l-attur huwa dejjem tenut li jipprova li huwa tassew sid il-post jew immobbli li fuqu qeghda tigi pretiza l-ezistenza ta` servitu mill-parti avversa. Min-naha taghha, imbaghad, il-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu minnha vantata (ara wkoll iddecizjoni fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianne Schembri deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta` Jannar, 2003)".*

Fl-istess sentenza **"Debono et vs Gauci et"**, inghad ukoll hekk :-

*Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali (**AE**) fit-3 ta` Marzu 2009 fil-kawza "**Maria Muscat noe vs Joseph Xuereb et**" saret riferenza ghad-dottrina u ghall-gurisprudenza li kien ritenut illi l-azzjoni trid tigi istitwita kontra l-proprjetarju tas-sid dominanti u mhux kontra l-possessur.*

*Il-Qorti ccitat lil Francesco Ricci [Corso Teorico - Prattico di Diritto Civile (1866) Vol II para. 473)] fejn ighid :-*

*"L`azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu`..."*

*Fis-sentenza saret referenza ghad-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fid-19 ta` Frar 1951 fil-kawza "**<u>Gerolamo Farrugia et vs Salvatore Cassar</u>**" (Kollez. Vol. XXXV.1.10) fejn inghad illi :-*

*"Azzjoni diretta biex jigi dikjarat illi fond huwa hieles minn servitu ta` passagg favur fond iehor hija azzjoni reali, u mhux azzjoni personali ; dik hija azzjoni reali u mhux azzjoni personali: dik hija l-azzjoni negatorja, ossija wahda mill-azzjonijiet petitorji u l-konduttur ma ghandhux dritt jesperixxi dik l-azzjoni kontra min jippretendi dik is-servitu. Ghax azzjonijiet simili jistghu jigu ezercitati biss minn min huwa s-sid tal-fond."*

*Il-Qorti kkonfermat li din l-azzjoni trid issir kontra l-proprjetarju ta` l-immobbli in kwistjoni :*

*"Wisq inqas ghandha ssir kontra inkwilin in kwantu hi ntiza sabiex tigi dikjarata l-inezistenza ta` dritt ta` servitu` fuq il-fond ta` l-attur, favur il-fond li l-konvenut jippretendi li jgawdi dritt ta` servitu`. Ghalhekk din it-tip ta` azzjoni trid issir kontra l-proprjetarju tal-immobbli li jippretendi li tgawdi minn servitu u mhux kontra l-inkwilin."*

*Sentenza ohra fl-istess sens kienet dik li tat din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) fis-27 ta` Mejju 2004 fil-kawza "**<u>Rosario Schembri et vs Joseph Demanuele et</u>**" fejn kien inghad :-*

*"Illi l-Qorti tqis li ghandha tibda l-konsiderazzjonijiet ta` dritt li jsawru din il-kawza billi tfisser li l-ghan wahdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-gid ta` l-attur mhux suggett ghal servitu favur gid ta` haddiehor..."*

*Sentenza rilevanti dwar dan l-aspett partikolari tal-vertenza kienet dik li tat il-Qorti tal-Appell fit-28 ta` Gunju 2012 fil-kawza "**<u>Paulmid Developments Limited v. Joseph Farrugia et</u>**" fejn kienet ikkonfermata s-sentenza tal-Ewwel Qorti illi ordnat illi l-inkwilin kellu jigi liberat mill-*

*osservanza tal-gudizzju peress li azzjoni ta` din l-ispecie ma kellhiex tigi istitwita kontra tieghu izda kontra s-sid tal-proprjeta` li l-inkwilin kien fil-pussess taghha. L-Ewwel Qorti rriteniet ukoll illi l-azzjoni, ghax ta` natura petitorja, kellha ssir kontra l-inkwilin.*

*Fil-kors tat-trattazzjoni tal-appell, sar l-argument illi l-inkwilin Cordina kien il-persuna li holoq l-aggravju tas-servitu` ta` tieqa goduta mill-fond billi wahhal extractor fan mat-tieqa u kien ukoll l-inkwilin li fforma jew qabbad lil min jifforma l-hnejjiet jew il-balavostri fil-livell tat-tieni sular tal-proprjeta` ta` Farrugia iharsu direttament ghal fuq il-proprjeta` taghha.*

*Il-Qorti tal-Appell irrilevat :-*

*"L-ewwel ilment tas-socjeta` attrici appellanti hu li l-ewwel qorti waslet biex tillibera lill-konvenut Cordina mill-osservanza tal-gudizzju unikament fuq il-konsiderazzjoni ta` fatt li ma kienx hu l-persuna li holqot l-aggravju tasservitu`. Issostni li din il-konsiderazzjoni hija skorretta. Hija ssostni li kien il-konvenut l-inkwilin Charles Cordina li aggrava illegalment is-servitu` ta` tieqa goduta mill-fond fil-pussess tieghu meta wahhal extractor fan mat-tieqa u li anke jekk diga` kien hemm wiehed, huwa wahhal wiehed ikbar u aqwa. Fir-rigward tal-hnejjiet u balavostri ssostni li kien hu ukoll li ffurmahom jew qabbad lil min jiffurmahom.*

*Fl-ewwel lok ghandu jinghad li ma hu assolutament minnu xejn li l-ewwel qorti lliberat lill-konvenut appellat Charles Cordina "unikament fuq il-konsiderazzjoni ta` fatt li ma kienx hu l-persuna li holoq (sic) l-aggravju tasservitu`". L-ewwel qorti invece lliberatu mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex huwa kien biss inkwilin u rriteniet li lazzjoni odjerna "kellha ssir biss kontra l-proprjetarju tal-fond li kien mikri ghand Charles Cordina." …Kuntrarjament ghal dak li targumenta s-socjeta` attrici appellanti, azzjoni negatorja mhux biss tispetta lis-sid, izda ghandha wkoll tigi ezercitata kontra s-sid tal-immobbli li jkun qed jippretendi li l-proprjeta` tieghu tgawdi xi servitu`.*

*Il-konvenut appellat Charles Cordina jirreferi ghal decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurizdizzjoni Superjuri, moghtija fit-3 ta` Marzu 2009 fl-ismijiet Maria Muscat pro et nomine et vs Joseph Xuereb et li ghamlet riferenza ghal awturi u gurispudenza fejn gie ritenut li din l-azzjoni fil-fatt trid tigi istitwita kontra l-proprjetarju tas-sit dominanti u mhux kontra min jippossjedi.*

*Gie kkwotat l-awtur Francesco Ricci fejn qal hekk: "L`azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretendi esercitare la servitu`..." (Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile 1886 Vol II para 473) 28. L-istess Qorti tal-Magistrati ghamlet ukoll riferenza ghad-decizjoni moghtija fl-ismijiet Gerolamo Farrugia et v. Salvatore Cassar deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta` Frar 1951 fejn gie ritenut li azzjoni bhal ma hi dik negatorja tista` tigi ezercitata biss minn min huwa s-sid tal-fond. Il-Qorti tal-Magistati imbaghad ziedet tghid li: "Wisq inqas ghandha ssir kontra inkwilin in kwantu hi intiza sabiex tigi dikjarata l-inezistenza ta` dritt ta` servitu` fuq il-fond tal-attur, favur il-fond tal-konvenut jippretendi li jgawdi dritt ta` servitu`. Ghalhekk din it-tip ta` azzjoni trid issir kontra l-proprjetarju tal-immobbli li jippretendi li tgawdi minn servitu` u mhux kontra l-inkwilin."*

*Ghalhekk dan l-aggravju tas-socjeta` attrici appellanti huwa nfondat u ser jigi skartat."*

*Fl-istess sens kienet is-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali (**JD**) fil-5 ta` Lulju, 2013 fil-kawza "**Emanuel Portelli vs Frank Portelli**" -*

*"Azzjonijiet simili jistghu jigu ezercitati biss minn min huwa s-sid tal-fond. Wisq inqas ghandha ssir kontra inkwilin in kwantu hi ntiza sabiex tigi dikjarata l-inezistenza ta` dritt ta` servitu fuq il-fond tal-attur, favur il-fond li l-konvenut jippretendi li jgawdi dritt ta` servitu. Ghalhekk din it-tip ta` azzjoni trid issir kontra l-proprjetarju tal-immobbli li jippretendi li tgawdi minn servitu u mhux kontra inkwilin."*

*Hekk ukoll fil-kawza deciza minn din il-Qorti (**HH**) fil-11 ta` Marzu 1983 fil-kawza "**Paul Vella vs Albert Spiteri**", fejn l-attur ibbaza t-talba tieghu fuq l-ezistenza o meno tas-servitu` ta` stillicidju favur il-fond tal-konvenut fuq is-suppozizzjoni zbaljata li l-konvenut kien il-propjetarju ta` l-istess fond, kien rimarkat :*

*"Illi l-kwistjoni tal-esistenza o meno ta` servitu` ma hiex materja ta` azzjoni possessorja izda ta` azzjoni petitorja li tirrigwarda lil sid il-fond u ghalhekk l-azzjoni prezenti kien imissha originarjament giet ezercitata kontra sid il-fond u mhux biss kontra l-persuna li suppost ghamlet ix-xogholijiet li minnhom qed jilmenta l-attur."*

Tenut kont tal-premess, il-prova li trid taghmel is-socjeta` attrici fil-kawza tal-lum hija :

a) illi hija l-propjetarja tal-fond li fuqu allegatament kien qed jigi vantat is-servitu` ta` tieqa a favur tal-flat propjeta` tal-konvenuta ; u

b) illi l-fond tas-socjeta` attrici ma kienx soggett ghas-servitu` ta` tieqa ghall-finijiet u effetti kolha tal-ligi a favur tal-flat propjeta` tal-konvenuta.

**2. <u>Il-prova tat-titolu tas-socjeta` attrici</u>**

Is-socjeta` attrici pprezentat bhala prova kopja ta` kuntratt a fol 4 et seq tal-process datat 23 ta` Gunju 1988 fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri. Xehed ukoll in-Nutar Dr Tonio Spiteri li mhux biss ikkonferma li d-dokument a fol 4 et seq kien kopja tal-kuntratt fl-atti tieghu, izda pprezenta wkoll kopja legali tal-istess.

Jirrizulta li s-socjeta` attrici li fiz-zmien tal-kuntratt kellha l-isem ta` Pretty Bay (Caterers) Limited xtrat u akkwistat minghand Joseph Schembri u Mary Tabone :

*"sit fabbrikabbli fi Pretty Bay, Birzebbuga, u l-arja fuq ir-restaurant, bla numru, imsejjah "ir-Ramla", kif ukoll kull dritt fuq is-substation tal-"Enemalta Corporation", kollox tal-kejl komplessiv ta` circa disgha u tmenin qasab kwadri parti ghal circa tliet mija u disghin punt tmienja wiehed metri kwadri (390.81 m.k.), kollox flimkien konfinanti mit-tramuntana ma` Saint Edwar Street, mil-lvant ma` Pretty Bay, min-nofsinhar ma` beni ta` Emmanuele Farrugia u mill-punent ma` beni ta` Annetta Schembri u wliedha, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha inerenti, kompriz kull xorta ta` dritt fuq il-benefikati li huma eretti fuq din l-art …"*

Jirrizulta li bis-sahha ta` dan il-kuntratt is-socjeta` attrici akkwistat l-art li fuqha l-konvenuta qed tipprentendi li ghandha servitu` ta` tieqa favur il-proprjeta` taghha ossija il-fond Flat 3, "Schembri Flats", Saint Edward Street, Birzebbugia.

Min-naha taghha, il-konvenuta ma tat l-ebda eccezzjoni li biha kkontestat it-titolu tas-socjeta` attrici fir-rigward tal-proprjeta` tal-fond allegatament servjenti.

Fuq l-iskorta tal-provi li tressqu, il-Qorti hija sodisfatta li s-socjeta` attrici ppruvat it-titolu taghha fuq l-art de qua.

Ghar-rigward tal-konvenuta, saret il-prova li l-konvenuta hija l-legittima kontradittrici tas-socjeta` attrici ghaliex irrizulta li hija l-propjetarja tal-Flat 3, "Schembri Flats", Saint Edward Street, Birzebbuga. Kien ipprezentat il-kuntratt ta` akkwist li sar mill-konvenuta u minn zewgha James Gatt fis-7 ta` Dicembru 2010 fl-atti tan-Nutar Dr Clinton Bellizzi esebit a fol 26 et seq. Bis-sahha ta` dan il-kuntratt, il-venditrici Giorgina Alexandra Schembri bieghet u ttrasferiet a favur tal-konvenuta u zewgha : *"the first floor apartment without its relative airspace, officially numbered eleven (11) (at times also referred to as flat number three (3)) forming part of a block of six apartments having a common entrance named "Schembri Flats", Saint Edward Street, Birzebbuga."*

Mir-risposta guramentata ta` l-konvenuta u mix-xiehda taghha, jirrizulta li in segwitu ghall-akkwist tal-flat, il-konvenuta ghaddiet mis-separazzjoni personali minn zewgha u l-post sar taghha wahedha.

Il-Qorti hija sodisfatta illi in linea mar-rekwiziti tal-actio negatoria l-azzjoni attrici kienet diretta kontra s-sid tal-fond allegatament dominanti.

Fit-tielet eccezzjoni, il-konvenuta eccepiet illi kellha tissejjah fil-kawza l-awtrici fit-titlu taghha, u cioe` Giorgina Alexandra Schembri.

Apparti li bhala fatt fil-kors tal-kawza ma kienx hemm insistenza da parti tal-konvenuta fuq din l-eccezzjoni, il-Qorti tqis illi l-eccezzjoni hija nfondata fid-dritt tenut kont tal-parametri tal-azzjoni, fis-sens illi actio negatoria trid tkun diretta kontra s-sid attwali mhux kontra dak precedenti. Jekk l-esitu tal-kawza tal-lum ikun sfavorevoli ghall-konvenuta, jibqa` mpregudikat id-dritt taghha li tipprocedi kif jidhrilha opportun kontra l-venditrici taghha permezz ta` binarji legali ohra pero` mhux permezz tal-kawza tal-lum.

**3. Il-prova illi l-flat tal-konvenuta ma jgawdi ebda servitu` fuq il-proprjeta` tas-socjeta` attrici**

Fil-kuntratt ta` akkwist tas-socjeta` attrici, jirrizultaw zewg klawsoli li fil-fehma tal-Qorti ghandhom relevanza ghall-vertenza odjerna. Dawn huma l-klawsoli tlieta (3) u erbgha (4) li jghidu hekk :-

*(3) L-aperturi kollha li llum jinsabu miftuha fil-hajt tal-punent ghandhom jinghalqu meta l-kompratur jordna li jsir hekk.*

*(4) Il-vendituri ghandhom d-dritt ta` servitu ta` zewg aperturi fuq il-bitha tal-imsemmi restaurant, dan id-dritt qieghed jigi trasferit lill-kompratur.*

Fil-Kap 16 hemm distinzjoni bejn kategoriji diversi ta` servitujiet.

Fis-sentenza fl-ismijiet **"Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et"** riportata fil-Kollez. Vol. XLIII.II.627, din il-Qorti ccitat lil Pacifici Mazzoni (Servitu Prediali S2) u qalet :-

*" ... hu maghruf li s-servitu` ma tistax tigi prezunta u jinhtigilha tigi pruvata u f`kaz ta` dubbju ghandha tigi eskluza."*

Kull fejn kien hemm xi dubju dwar in-natura reali tar-relazzjonijiet bejn il-partijiet, giet eskluza l-ezistenza tas-servitu` u kien introdott l-element ta` sofferenza bhala stat ta` fatt li ma jistax minnu nnifsu jwassal sabiex titwieled servitu` (ara : "**Annetta Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et**" (Kollez. Vol. XXXVII.I.327).

Fil-kaz ta` interpretazzjoni ta` kuntratti li jkunu jikkostitwixxu jew li jirregolaw servitujiet il-konsegwenza logika ta` dawn il-principji hija li kull interpretazzjoni dwar l-ezistenza o meno ta` servitujiet ghandha ssir b`mod restrittiv :

*"Attestoche le convenzioni riguardanti costituzione ed esercizio di servitu` sono da interpretarsi in modo restrittivo, e` qualunque dubbio e` da risolversi in vantaggio del possessore del fondo servente."* ("**Gio Battista Cassar vs Luigi Mangion et**" – Kollez. Vol. XVIII.II.325)."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tal-31 ta` Jannar, 2003 fil-kawza "**Joan Cachia vs Marianna Schembri**" inghad hekk dwar in-natura ta` servitu ta` tieqa :

*L-Artiklu 455(1) jghid li dawn huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Din id-distinzjoni hi ta` somma importanza rigward il-mod kif jistghu jigu akkwistati d-diversi servitujiet ;*

*Huwa ndiskuss illi "l-apertura ta` tieqa f`hajt divizorju hi kostituzzjoni ta` servitu`" ("**Francesca Spiteri et noe -vs- Carmelo Spiteri**", Appell Civili, 1 ta` Awissu 1966). Servitu` li titqies "kontinwa" u "li tidher". U allura ghall-ezistenza taghha trid tigi kostitwita b`xi wahda mill-modi dettati mill-Artikolu 457, jigifieri :-*

*(a) bis-sahha ta` titolu ;*
*(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu tigi ezercitata jista` jinkiseb bil-preskrizzjoni ;*
*(c) bid-destinazzjoni ta` sid ta` zewg fondi.*

Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Settembru 2004 fil-kawza "**Joseph Grima vs Brian German**", il-Qorti ta` l-Appell fissret illi ghar-regola generali li ebda wiehed mill-girien ma jista` minghajr il-kunsens ta` l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju, hemm eccezzjonijiet :-

*"Minn dan naraw li l-ligi stess timponi restrizzjonijiet fuq l-uzu tal-proprjeta` billi komproprjetarju ta` hajt komuni li jaqsam il-fond tieghu minn dak tal-gar ma jistghax jiftah aperturi f` dak il-hajt billi dawn jaggravaw lill-gar ... Ghal dawn ir-regoli, pero` hemm l-eccezzjonijiet li huma s-servitujiet li jaghtu drittijiet reali lill-sid il-fond fuq fond adjacenti. Infatti sid fond adjacenti jista` jakkwista drittijiet, kontra r-regoli enuncjati mill-ligi, jew permezz tal-ligi nfisha jew bil-fatt tal-bniedem ... Id-dritt jista` jigi ukoll akkwistat bi preskrizzjoni."*

Fis-sentenza li tat fit-3 ta` Lulju 1995 fil-kawza "**Charles Caruana vs Giuseppa Gauci et**" il-Qorti ta` l-Appell Civili qalet hekk :-

*"Le servitu` apparenti sono quelle che si manifestano con opere esteriori, come una porta, una finestra, un acquedotto. Le servitu` non apparenti sono quelle che non hanno segni visibili della loro esistenza, come per esempio, la proibizione di fabbrivare sopra un determinato fondo, o di non fabbricare che*

*ad una altezza stabbilita. Vi e` una differenza di redazione nelle due definizioni scritte nell` art 689. La legge nel definire le servitu` apparenti richiede opere esterne, mentre sembra accontentarsi di segni esteriori, quando definisce le servitu` non apparenti. La legge non si limita a definire le servitu` apparenti, esigndo delle opere esterne, essa porge esempi che spiegano il suo concetto; sono vere opere, vale a dire lavori che hanno un carattere di [ermanenza, di perpetuita` (Laurent – Principii di Diritto Civile). L-istess awtur fl-opera tieghu citata jzid jghid ukoll `Le servitu` debbono essere apparenti perche` possano acquistarsi con la prescrizione e con la destinazione del padre di famiglia,; in entrambi I casi, importa che l`attenzione del proprietario del fondo serviente sia desta affinche` possa opporsi alle imprese del suo vicino` (Laurent, op cit. Vol. VII/VIII, para. 135- 136 pag 130)."*

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, il-konvenuta ssostni li hemm qbil li s-servitu in kwistjoni kienet giet validament kostitwita *per disposizione del padre di famiglia.* Madanakollu dan assolutament mhuwiex ippruvat meta jitqies l-assjem tal-provi. Huwa minnu li rrizulta li kemm l-art fejn inbena l-blokk flats u l-arja tieghu kienu originarjament tal-istess sid ossija l-genituri ta` Joseph Schembri u Mary Tabone nee` Schembri, li kienu George u Annetta Schembri. Izda f`dan ir-rigward ma tressqux provi li juru li t-twieqi gew kostitwiti b`servitu *per disposizione del padre di famiglia.*

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, il-konvenuta tghid illi dawn is-servitujiet ta` twieqi jissemmew f`kuntratti ohra fosthom il-kuntratt tat-23 ta` Ottubru 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li bih l-ahwa Joseph u Mary Schembri bieghu lil terzi r-ristorant li tieghu s-socjeta` attrici xtrat l-arja. Madanakollu, fil-kors tal-kawza, qatt ma kien esebit il-kuntratt u kulma kien esebit hija l-insinwa a fol 577 u 578 tal-process li tghid semplicement "*soggett ghas-servitujiet indikati fl-att*". Ma hemm l-ebda indikazzjoni dwar f`hiex kienu jikkonsistu dawn is-servitujiet u ghalhekk ma jistax jigi pretiz mill-konvenuta li din il-Qorti temmen b`ghajnejha maghluqa li kien hemm kostitwiti s-servitujiet tat-twieqi. Fl-istess waqt jidher illi fil-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 kien rikonoxxjut li kien hemm servitu` ta` zewg aperturi fuq bitha u li ghalhekk il-propjeta` li kienet sejra tigi akkwistata mis-socjeta` attrici b`dak il-kuntratt kienet ser tkun fond servjenti.

**4. <u>Il-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 : klawsola 3</u>**

Jirrizulta minn qari tal-klawsola 3 tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 illi l-aperturi kollha li kienu jinsabu miftuha fil-hajt tal-punent kellhom jinghalqu meta l-kompratur jordna li jsir hekk u li d-dritt ta` servitu` ta` zewg aperturi fuq il-bitha tal-imsemmi ristorant kien trasferit lill-kompratur. Ghalkemm fil-kuntratt, ma kienx specifikat liema kienu dawn l-aperturi, irrizulta mix-xhieda li tressqu, u mir-ritratti ezebiti a fol 53 tal-process, li l-aperturi in kwistjoni kienu proprju t-tieqa mertu ta` din il-kawza li kienet tinsab fuq in-naha ta` isfel tar-ritratti ezebiti, u tieqa ohra li hemm f`appartament iehor li huwa distint minn dak tal-konvenuta, liema tieqa tinsab fuq in-naha ta` fuq fir-ritratti ezebiti.

Jirrizulta wkoll li l-aperturi li gew deskritti bhala miftuha fil-hajt tal-punent fi klawsola 3 tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 jinkludu z-zewg aperturi kostitwiti bi dritt ta` servitu ai termini tal-klawsola 4 tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988. Dan qed jinghad peress li mid-deskrizzjoni tal-proprjeta` akkwistata mis-socjeta` attrici jemergi li min-naha tal-punent, din il-proprjeta` kienet tmiss ma` beni ta` Annetta Schembri u uliedha, u fil-fatt Annetta tigi n-nanna ta` Christine Schembri u Simon Schembri, li jigu ulied Joseph Schembri. Mix-xiehda ta` Christine Schembri, jirrizulta li dan l-appartament li wara nbiegh lill-konvenuta kien proprjeta` tan-nanna taghha sakemm imbaghad ghadda ghand missierha u wara ghand ommha li ttrasferietu lill-konvenuta u lil zewgha James Gatt. Ghalhekk il-hajt tal-punent riferit fil-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 huwa proprju l-hajt fejn hemm l-appartament li llum huwa tal-konvenuta.

Jidher ghalhekk li ai termini tal-klawsola numru 3 tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988, it-twieqi li kien hemm fil-hajt tal-punent kellhom jinghalqu meta hekk jitlob il-kompratur, fil-kaz tal-lum is-socjeta` attrici. Jidher mid-dicitura tal-klawsola li s-servitu giet trasformata ghal prezenza per mera tolleranza tas- sid il-fond "servjenti" b`ghazla li seta` jhalli t-twieqi miftuha jew jordna li jinghalqu. Dan ifisser illi *"jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss soggezzjoni, ghandu d-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, il-Qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura t-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra"* – ( ara : "**Negozjant Giuseppe Vella -vs- Angelo Buttigieg**" - Appell Civili - 15 ta` Dicembru 1941 - Vol. XXXI.I.115).

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, il-konvenuta sostniet illi l-klawsola 3 tal-kuntratt de quo torbot biss lill-vendituri u lill-kumpraturi,

mhux lilha jew lil terzi. Tishaq illi dik il-klawsola ma timponi l-ebda obbligu fuq il-fond dominanti (ossija l-blokk li fiha hemm l-appartament taghha) u li per konsegwenza dik l-obbligazzjoni hija ta` natura personali biss u ma tghoddx ghaliha. Tajjeb irrilevat illi ghandha ssir distinzjoni bejn servitu` predjali u obbligazzjoni personali. Infatti sabiex ikun hemm servitu` predjali hemm bzonn li jkun hemm rabta fuq kull min se jigi wara l-persuna li fuqha giet imposta s-servitu bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut, ikun hemm biss obbligazzjoni personali. Biex ikun hemm ir-rabta bejn min jikkostitwixxi l-jedd u min jissucciedi l-proprjetarju tal-fond servjenti, irid dejjem ikun hemm fond dominati u fond servjenti. F`dan is-sens kien deciz mill-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza li tat fit-22 ta` Mejju 2008 fil-kawza "**Philip Fenech et vs A & R Mercieca Ltd**". L-istess fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tad-29 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**Mace Developments Limited vs Ramla Development Company Limited**". Id-dritt ta` servitu` jrid jinholoq mis-sid, u jekk is-sid ma jkunx parti minn dak il-kuntratt, dan tal-ahhar ikun *res inter alios acta* fil-konfront ta` l-awturi tal-konvenuti (ara : "**Joseph Buhagiar et vs George Micallef et**" : Prim`Awla tal-Qorti Civili : 6 ta` Mejju 2004).

Dan premess, il-Qorti tirrileva li l-klawsola 3 tal-kuntratt tal-1988 ma kinitx qeghda tittratta l-holqien ta` servitu` izda kienet tirrigwarda bidla minn servitu ghal zamma ta` tieqa miftuha b`mera tolleranza. Il-klawsola 3 saret bejn il-komproprjetarji tal-fond dominanti u l-proprjetarji tal-fond servjenti ; ghalhekk kien hemm inkluz il-fond dominanti li qed jigi servut kif ukoll il-fond servjenti li kien soggett ghas-servitu. L-interpretazzjoni ta` din il-klawsola kienet cara fis-sens li s-servitu kienet qed tigi konvertita ghal stat ta` mera tolleranza. Infatti l-klawsola 3 tal-kuntratt tal-1988 hija prova cara li s-sidien tal-fond dominanti kienu qed jirrinunzjaw ghad-dritt ta` servitu` li kienet tgawdi l-proprjeta` taghhom. Ir-rinunzja ta` dritt ma tistax tigi prezunta izda trid tigi ppruvata b`mod konklussiv. Ir-rinunzja trid tinsorgi minn fatt evidenti li jinkludi necessarjament l-intenzjoni tar-rinunzja u li ma jistax jigi interpretat mod iehor jew iqajjem xi dubju dwar l-intenzjoni (ara s-sentenza fil-kawza "**Mace Developments Limited vs Ramla Development Company Limited**" *op. cit.*). Hekk kien l-ghan tal-klawsola 3 ghall-proprjetarji tal-fond dominanti. Dan qed jinghad peress li Joseph u Mary ahwa Schembri kienu t-tnejn ulied Annetta Schembri u George Schembri li fil-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 huma mnizzla flimkien ma` ommhom Annetta Schembri bhala l-prorpjetarji tal-proprjeta` konfinanti mill-punent ma` dik akkwistata mis-socjeta` attrici. Fil-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988, ir-rih tal-punent gie indikat li huwa beni ta` Annetta Schembri u wliedha. George Schembri miet fit-13 ta` Novembru 1970, u ghalhekk kif

jirrizulta mill-provenjenza tal-istess kuntratt halla lil uliedu bhala eredi tieghu.

Per konsegwenza, il-proprjeta` dominanti (ossija l-blokk li jikkomprendi l-flat tal-konvenuta) u l-proprjeta` servjenti (illum propjeta` tas-socjeta` attrici) kienu ta` l-istess sidien meta sar il-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988. Ma jistax jigi ghalhekk accettat l-argument tal-konvenuta li l-klawsola 3 kienet biss obbligazzjoni personali u li fiha ma tezisti l-ebda relazzjoni ta` fond dominanti u fond servjenti. L-ahwa Schembri li kienu qed ibieghu lis-socjeta` attrici kienu komproprjetarji tal-fond dominanti u ghalhekk setghu jirrinunzjaw ghas-servitu li kellhom u jaghmlu stat ta` mera tolleranza. Dan il-fatt kien ukoll maghruf mill-konvenuta anke qabel saret din il-kawza peress li fl-ittra legali tat-18 ta' Frar 2013 (Dok C) mibghuta lill-konvenuta jinghad : *"Jigi rilevat ukoll illi l-vendituri ta' l-appartament mibjugh lilek kienu wkoll il-vendituri tal-proprjeta' trasferita precedentement favur is-socjeta' mittenti u ghalhekk kienu ben konsapevoli tal-fatti hawn fuq spjegati."* Ir-raguni wara din is-sentenza hija probabilment ghaliex il-mara ta' Joseph Schembri li sussegwentement bieghet lill-konvenuta l-appartament in kwistjoni kienet taf b`dak li kien ghamel zewgha fil-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988.

Il-Qorti tifhem li l-argument tal-konvenuta jista` jkun motivat anke mill-fatt illi fid-data tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 kien hemm komproprjetarji ohra fosthom Annetta Schembri tal-fond dominanti. Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**James Oliver et vs Joseph Testa et**" kien rilevat illi s-servitu koncessa minn wiehed mis-sidien ta` fond mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, hlief meta s-sidien l-ohra jikkonceduha wkoll, ilkoll flimkien jew kull wiehed ghalih. Il-Qorti kompliet tispjega li l-koncessjoni ta` servitu` b`kull titolu jkun li jkun, maghmula minn wiehed mis-sidien, tibqa` sospiza sakemm l-istess koncessjoni ssir mill-ohrajn kollha. Izda, il-koncessjoni ta` servitu` maghmula minn wiehed mis-sidien, bla ma jkunu ndahlu s-sidien l-ohra, tobbliga mhux biss lil min ghamel dik il-koncessjoni izda wkoll lis-successuri tieghu, mqar jekk partikolari, u lil dawk li l-jedd taghhom gej minnu, li ma jfixklux l-ezercizzju tal-jedd hekk moghti.

Premess l-argument, din il-Qorti tghid illi fil-kaz tal-lum, jirrizulta mill-provenjenza tal-kuntratt ta` akkwist tal-konvenuta, li Annetta Schembri mietet fit-23 ta` Frar 2003 u halliet l-appartament li akkwistat il-konvenuta lil binha Joseph Schembri (li huwa wiehed mill-vendituri li deher fuq il-kuntratt ta` akkwist tas-socjeta` attrici). Ghalhekk ghad li ma tressqux provi

dwar jekk Annetta Schembri kenitx irratifikat dak li kien miftiehem dwar is-servitu tat-twieqi fil-kuntratt ta` t-23 ta` Gunju 1988, jirrizulta li l-appartament effettivament ghadda ghand Joseph Schembri li kien l-istess persuna li kien ftiehem mas-socjeta` attrici dwar is-servitujiet. Huwa minnu wkoll li dan Joseph Schembri miet fl-24 ta` Mejju 2009 u halla bhala eredi lil martu li effettivament bieghet l-appartament lill-konvenuta. Madanakollu, kif inghad aktar kmieni, is-successuri tas-sid li jkun ikkonceda servitu (jew f` dan il-kaz li jkun ittermina servitu) jibqghu marbuta b` dak li kien miftiehem mill-awtur fit-titlu taghhom. Ghaldaqstant il-konvenuta lanqas ma tista` tipprova targumenta a favur taghha li l-ftehim ma kienx sar mill-komproprjetarji kollha u li kien baqa` sospiz. Il-pozizzjoni hija cara ossija li dak li kien miftiehem fil-klawsola 3 tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 kien validu u jorbot anke lis-successuri fit-titlu tal-vendituri.

## 5. Il-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 : klawsola 4

Fil-klawsola 4 tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 jinghad illi z-zewg aperturi (li ghal dan il-kaz, hija l-apertura tan-naha ta` isfel fir-ritratt a fol 53) kienu kostitwiti bhala servitu` a favur il-vendituri izda tali dritt ta` servitu` kien qed jigi assenjat u trasferit lis-socjeta` attrici bhala l-kumpratrici. Il-konvenuta ttentat taqbad mal-frazjologija tal-klawsola billi sostniet illi t-trasferiment ai termini tal-klawsola 4 ma kienx trasferiment validu in kwantu s-servitu` ma tista` qatt tigi trasferita separatament u ndipendentement mill-fond dominanti. In sostenn kienu citati awturi.

Din il-Qorti tirrimarka illi anke li kieku kellha taccetta l-argument tal-konvenuta, xorta wahda jibqa` l-fatt li l-klawsola 3 hija wahda valida u tghodd, bil-konsegwenza li bl-applikabilita` ta` l-klawsola 3 wahedha, it-talbiet attrici jkunu jimmeritaw li jigu akkolti. Din il-Qorti tat konsiderazzjoni ghad-dottrina citata mill-konvenuta. Tghid illi t-terminologija li ntuzat sabiex inkiteb il-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 ma kenitx felici.. Madanakollu dak li riedu jiksbu l-partijiet bil-klawsola 4 kien li s-servitu ta` z-zewg twieqi tieqaf *ex contractu* fis-sens mfisser fil-klawsola 3. Huwa minnu li fil-klawsola 4 sar uzu tal-kliem *"dan id-dritt qieghed jigi trasferit",* izda li kieku dak il-kliem kellu jiftiehem biss fis-sens litterali tieghu, ma kien jispicca ma jaghmel l-ebda sens legali.

Qed jinghad hekk ghaliex li kieku klawsola 4 kellha tiftiehem fis-sens litterali taghha biss, kien ifisser li s-servitu ta` z-zewg aperturi kienet qeghda

tigi trasferita lis-sid tal-fond servjenti sabiex b`hekk is-sid tal-fond servjenti ikun gie proprjetarju tas-servitu li jgawdi l-fond dominanti.

Dana assolutament ma jaghmel l-ebda sens legali.

B`analogija, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-6 ta` Mejju 1997 fil-kawza "**Marija Baldacchino et vs Carmelo Grima et**" fejn kien osservat illi dritt ta` servitu` jigi terminat meta s-sid dominanti u s-sid servjenti jkunu proprjeta` ta` l-istess persuna. Inghad :

*"Id-dritt ta` servitu hu definit bhala jedd stabbilit ghall-vantagg ta` fond fuq fond ta` haddiehor sabiex isir uzu minn dan il-fond ta` haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid (artikolu 400(1) tal-Kodici Civili). Hu allura car illi biex tinholoq servitu` jehtieg li jkun hemm fond servjenti li ghandu jissaporti l-uzu tieghu u fond dominanti li hu dak li a vantagg tieghu tigi mahluqa s-servitu.*

*Dan necessarjament ifisser illi mhux legalment koncepibbli li s-sid dominanti u s-sid servjenti jkunu proprjeta` ta` l-istess persuna. Dan ghaliex is-servitu` timplika restrizzjoni fuq l-uzu li jista` jaghmel il-proprjetarju tas-sid servjenti li ma jistax jinqeda kif irid mill-fond imma hu ristrett dak l-uzu mis-servitu` li ghaliha hu soggett favur is-sid dominanti. Infatti servitu` tispicca meta tinghaqad f` persuna wahda l-proprjeta` tal-fond dominanti u dik tal-fond servjenti (artikolu 480(1) tal-Kap 16). Mhux ghalhekk konceppibli li jista` jezisti servitu` ta` passagg minn fuq il-fond imqabbel lill-atturi a favur tal-fond imqabbel lill-konvneuti t-tnejn ta` l-istess proprjetarju …"*

Ghalkemm fil-kawza appena citata, il-Qorti tal-Appell kienet qeghda tirreferi ghal kaz fejn il-proprjeta` tal-fond dominanti u tal-fond servjenti tkun ghand l-istess persuna, fil-kaz tal-lum, jekk il-klawsola 4 tigi nterpretata fis-sens li qeghda tghid il-konvenuta, dak li sehh ikun fuq passi simili fis-sens illi d-dritt ta` servitu ezistenti ikun gie trasferit a favur tas-sid servjenti sabiex b` hekk ikun terminat id-dritt ta` servitu. Din il-Qorti tara li f`kaz ta` nuqqas ta` kjarezza fit-terminologija utilizzata li ghal darb`ohra jinghad li mhija xejn felici, hija ghandha tara l-kuntest li fiha saret tali klawsola u dak li kellhom fi hsiebhom il-kontraenti. Dan jinghad in linea ma` dak li jirrizulta fl-**Art 1003 sa 1009 tal-Kodici Civili**.

Fis-sentenza li tat fit-13 ta` Frar 1950 fil-kawza "**<u>Cuschieri vs Vincenti</u>**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

*"Illi fid-dritt dwar il-materja ta` interpretazzjoni tal-kuntratti, meta l-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car, jew ikunu spjegaw ruhhom ekwivokament, jew fil-kaz li posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx preveduta u li hemm bzonn li tigi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obligati jinterpretaw il-konvenzjoni; u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni komuni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet (ara L. 34 ff. de regulis juris, Ulpiano - semper in stipulationibius, et in ceteris contractibus id sequimur quod actum est; aut si non appareat quid actum est, erit consequens ut id est; aut si non appareat quid actum est, erit consequens ut id sequamar quod in regione in qua actum est frequentatur. Quid sequamur quod in regione in qua actum est freqwuentatur. Quid ergo, si neque regionis mos appareat, quai varibus fuit ? Ad id quod minimum est redigenda summa est). F`materja hekk difficili, bhalma hija l-interpretazzjoni tal-kuntratti, il-legislatur, sabiex jevita l-konsegwenzi fatali dovuti ghall-arbitriju tal-gudikant, nizzel fil-ligi certi regoli li huma suffragati mill-gherf tad-Dritt Ruman u mill-esperjenza tas-sekoli, pjuttost bhala direttivi anzikke` bhala normi assoluti u inflessibili, b`mod li bhala normi direttivi dawk l-istess regoli skond ic-cirkustanzi jistghu ma jigux pedissekwament segwiti ...*

Il-Qorti kompliet hekk :-

*"Infatti inghad li anki l-istess gurekonsulti romani rigward din il-verita`, kif jidher mill-L. 17 ff. de regulis juris, fejn hemm kanonizzat il-principju li "cum tempus in testamento adjicitur credendum est pro haerede adjectum nisi alia mens fuerit testatoris, sicuti in stipulationibus promissoris gratis fuerit testatoris, sicuti in stipulationibus promissoris gratia tempus adjicitur", u kif huwa konfermat mill-eccezzjoni ghar-regoli u definizzjonijiet proposti, "nisi mens testatoris obsistat. . ." tal-L. 19. para. 1 ff. de cond. et demonst. u bnadi ohra tad-Digest; u r-raguni guridika ghal dana l-adattament tinsab fil-fatt li r-regoli proposti ma jistghux ikunu nfiniti u adattabili ghall-kazi kollha u tant varjati u molteplici tal-manjeri kif il-bnedmin fil-hajja ordinarja jistghu jesprimu ruhhom. Kien ghalhekk li l-legislatur kwindi beda biex l-ewwelnett jiffissa l-principju li meta t-termini huma oskuri jrid jigi kunsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu; u jekk il-volonta` taghhom tista` tigi nterpretata per mezz ta` xi uzu ta` l-istess partijiet, jew tal-lokalita` jew regjoni fejn jghammru u ordinarjament imexxu x-xoghol taghhom, jew b`mezzi ohra, huwa konvenjenti li jigi segwit dak li huwa l-aktar verosimili skond dawk il-veduti anzikke` l-bniedem jattjeni ruhu*

*ghas-sens letterali tal-kliem (ara l-L. 34 ff. "de regulis juris" fuq imnizzla "in extenso" u l-ligi 114 ff. "de regulis juris" li tghid "in obscures in speci solet quod verisimilius est, aut quod plerumque fieri solet"). Mill-banda l-ohra jinghad li hija norma ta` interpretazzjoni stabbilita mill-ligi illi meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt, huma cari, m`hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni. Mhux lanqas ozjuz li jinghad li, stabbilit il-principju nkonkuss, logiku u naturali, li r-rabta tal-konvenzjonijiet titnissel necessarjament mill-unjoni tal-kunsens tal-kontraenti, il-konsegwenza hija li l-kliem tal-konvenzjoni ghandhom (1) jassumu s-sens li l-partijiet li jkunu ntrabtu jkunu manifestament riedu jaghtuhom, jew jassumu s-sinifikat li (2) il-manjera komuni ta` l-espressjoni "per se" tiddetermina, jew (3) il-verita` ta` l-operat tirrikjedi." (XXXIV.I.30)*

Fis-sentenza li tat fid-29 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**General Cleaners Co. Ltd. vs Accountant General et**" din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

*"Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f`kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "Beacom vs Spiteri Staines" - ibid; "Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" - P.A. RCP. 12 ta` Lulju 2001; "Anton Spiteri vs Alfred Borg" - P.A. RCP. 30 ta` Novembru 2000; "Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" - P.A. RCP 30 t`Ottubru 2001)."*

Fid-decizjoni li nghatat fl-1 ta` Lulju 1985 fil-kawza "**Dr. Joseph Vella Galea vs Joseph Vella**" saret ukoll riferenza ghall-piz determinanti li ghandha l-intenzjoni tal-partijiet :

*"Kif gie deciz minn din il-Qorti, infatti, fil-kawza fl-ismijiet "Vincenti vs Staines", deciza fil-25 t`Ottubru, 1940, u ripetut fil-kawza fl-ismijiet "Attard vs Borg", deciza fil-21 ta` Marzu, 1941 (Vol. XXXi,I,49), "Hemm lok ta` interpretazzjoni ghalkemm il-kliem ikunu cari, meta mill-istess kuntest . . . ta` l-atti inter vivos. . . l-intenzjoni . . . tal-partijiet tkun tidher manifesta, ghaliex huwa assodat fid-dottrina illi l-Qrati ghandhom jaghmlu l-interpretazzjoni mhux fil-kaz biss li l-kliem ikunu oskuri, izda ukoll meta jkun hemm konflitt bejn il-kliem, anke cari, u l-intenzjoni rikavata mill-istess kontest. . . tad-disposizzjoni tal-bniedem; u dan in forza tal-kanoni ta` l-ermenewtika legali: non mens verbis sed verba menti servire debent." (LXIX.II.282)*

Fir-Raba` Volum tal-"**<u>Obbligazioni</u>**" **<u>Giorgi</u>** jghid hekk :-

*"Puo` accadere, che le parole del contratto siano equivoche od ambigue; ed in tale presupposto tutta l`arte dell`interprete deve rivolgersi a trascegliere il piu` plausibile fra i due significati. Escluderne uno col dimostrarne le inammissibilita`; includerne l`altro, perche` piu` probabile e da preferirsi; e la perfezione dell`ermeneutica si ragguiunge col riunire entrambi questi argomenti: giacche` in simile guisa la spiegazione del contratto rimane coartata al senso che si sostiene.*

*Le regole piu` idonee per attuare questo metodo sono le seguenti. Chi fa un atto giuridico intende principalmente farlo valido ed efficace: percio`, se una clausola e` suscettiva di due sensi, deve spiegarsi piuttosto in quello che puo` avere qualche effetto, anziche` nell`altro che non ne avrebbe alcuno." (p.200)"*

Ikompli **<u>Giorgi</u>** jghid li **kuntratt irid jigi kemm jista` jkun salvat u li l-kliem f`kuntratt m`ghandhomx jigu trattati separatament izda ghandhom jittiehdu f`kuntest wiehed :-**

*"Debbono quindi rigettarsi le interpretazioni, che a) produrrebbero la nullita` del contratto, b) riuscirebbero contradittorie al fine voluto dai contraenti, c) porterebbero a considerare costoro come persone stravanganti o di poco senno.*

*Scartate in questa guisa le interpretazione inammissibili, per fissare la piu` vera o la piu` probabile intelligenza del contratto ambiguo ed equivoco, non e` lecito scostarsi dal senso proprio e ricevuto delle parole. Per altro, queste si debbono intendere piuttosto secondo l`uso commune, che secondo la purita` dei lessici." (p. 201)*

**<u>Giorgi</u>** jkompli jelenka diversi fatturi li jistghu jghinu fl-interpretazzjoni tal-kuntratti. Jirreferi ghac-cirkustanzi kollha li jkunu pprecedew, akkumpanjaw jew segwew il-kuntratt, kif ukoll ghal dak li jkun inghad mill-partijiet ma` terzi persuni :

*"Che se l`oscurita` o l`ambiguita` fossero assolutamente invincibili, si hanno per non opposte tutte le clausole non intelligibili, e nel dubbio il contratto s`interpreta contro colui, che ha stipulato, ed in favore di quello che ha contratta l`obbligazione." (p. 202)*

*"Fa d`uopo analizzare il contratto; esaminare le circostanze che lo hanno preceduto, accompagnato e seguito. Ponderato tutto questo, riescira` chiaro il carattere delle disposizione, e si capira`, se sia dimostrativa o restrittiva.*

*Fra gli elementi da cui puo` desumersi pure, che la volonta` delle parti fu piu` o meno estesa nel senso letterale, abbiamo annoverato in secondo luogo il fatto delle parti medesime. E qui senza fermarci nuovamente sull`osservanza, quante volte le altre convenzioni che le parti abbiano fatte tra loro, le dichiarazioni che abbiano confidate a terze persone circa il senso del contratto, e gli obblighi che hanno inteso di assumere, bastano a rendere chiara la volonta` dei contraenti. Senonche`, essendo il contratto l`accordo di due volonta`, e` pienamente conforme ai principii di ragione, che nel ricercare fuori del contratto le prove di questa volonta`, si tenga conto delle convenzioni, in cui sono intervenute tutte e due le parti, o almeno quella sola contro cui si reclama l`adempimento.*

*L`uso poi delle parti stesse, cioe` il loro modo di fare antecedente al contratto, quando abbia relazione necessaria con questo, puo` essere una face luminosissima per mettere in chiaro, se l`intendimento di entrambe fu diverso dal signifcato naturale delle parole." (p.209-210)"*

**Giorgi** jishaq ukoll li dak li wiehed ghandu jfittex waqt li jinterpreta kuntratt hija l-intenzjoni tal-partijiet :

*"Ma possiamo dire liberamente qualche cosa di piu`. L`ufficio dell`interprete non consiste soltanto nel decifrare il senso oscuro delle parole` sibbene comprende anche quello di indagare fino a qual segno il senso apparentemente chiaro delle parole concordi coll`intenzione dei contraenti, e di ricondurre mediante l`uso opportune della interpretazione estensiva o restrittiva la necessaria armonia fra la manifestazione esteriore fallace e il sentimento vero dei contraenti." (p.216)*

Dan premess, u riferibbilment ghall-kawza tal-lum, din il-Qorti tghid illi kemm minn esami tal-klawsola 3, kif ukoll abbazi tad-deposizzjoni tax-xhieda, in partikolari r-rapprezentanti tas-socjeta` attrici, ta` ulied Joseph Schembri, u ta` iben Joseph Tabone, jirrizulta li l-intenzjoni kienet li l-istess aperturi jithallew miftuha biss u sakemm hekk irid is-sid il-gdid u cioe` s-socjeta` attrici. Dan l-assjem jindika illi d-dritt ta` servitu ghar-rigward tat-tieqa mertu tal-kawza gie ridott ghal semplici att ta` tolleranza, b` dana illi meta s-socjeta` attrici riedet tezigi li tinghalaq, hekk kellu jsir. Il-kawza tal-

lum kienet konsegwenza tar-rifjut tal-konvenuta li taghlaq it-tieqa in kwistjoni.

## 6. <u>Registrazzjoni u insinwa</u>

Il-konvenuta gabet l-argument illi l-klawsoli li jincidu fuq is-servitu ma kienux registrati u nsinwati kif trid il-ligi.

Infatti rrizulta li ghalkemm il-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 kien insinwat fil-5 ta` Lulju 1988 bin-nota ta` l-insinwa 9401/1988, saret nota ta` addizzjoni fl-4 ta` Jannar 2013 fejn kien ipprecizat illi nkluz fil-bejgh u prezz kien hemm kull dritt ta` servitu` li l-vendituri kellhom fuq zewg aperturi li jaghtu ghall-bitha ta` r-ristorant.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-1 ta` April, 2014 fil-kawza "**<u>Patrick Caruana Dingli et vs Alberto Bonello Ghio</u>**" fejn esprimiet ruhha b`mod diskordanti mal-Ewwel Qorti.

Ippronunzjat ruhha hekk :-

*"Illi dan pero` mhux bizzejjed ghaliex sabiex l-istess ikollu effett fuq terzi, listess dritt irid johrog mhux biss minn att pubbliku, izda jekk tali servitu` jigi mnissel minn att inter vivos, din is-servitu` skont l-artikolu 458 tal-Kap. 16 ma tibdiex issehh kwantu ghal terz qabel mal-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku skont l-artikolu 330 tal-Kodici Civili. Skont dan l-artikolu n-nota ta` insinwa ta` l-att ghandu jkun fiha inter alia "id-data u xorta ta` l-att, u t-tismija tal-haga li ghaliha l-atti jirrefferixxi skond id-disposizzjonijiet ta` l-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att".*

*Illi fl-opinjoni ta` din il-Qorti, dan assolutament ma jezistix fil-kaz jew kazi in ezami, u dan ghaliex fil-kuntratti kollha esebiti tali dritt ta` uzu tal-bejt (li huwa differenti mid-dritt ta` proprjeta` tal-istess, jew dritt ta` proprjeta` ta` arja jew anke dritt ta` uzu ta` arja) ma huwa bl-ebda mod indikat bhala servitu` u ta` piz fuq il-proprjeta` tal-arja tal-blokk ta` flats u lanqas gie registrat bhal tali kif jitlob l-istess artikolu; anzi tali dritt ta` uzu huwa car li ma jistax jimpingi fuq id-dritt ta` arja fuq il-blokk ta` flats, tant li kull proprjetarju ta` flat fl-istess blokk huwa obbligat li ma jistax iwaqqaf l-*

*izvilupp tal-istess arja tal-blokk, u dan minhabba dak espressament indikat bhala obbligu fuq il-proprjetarji tal-appartamenti rispettivi.*

*Illi ma` dan jinghad li huwa vitali ghal din il-pendenza, li fl-ebda mument ma gie allegat, u wisq inqas ippruvat, li tali allegat dritt ta` uzu tal-bejt, bhala dritt ta` servitu` gie registrat specifikatament bil-mod rikjest fl-artikoli 458 u 330 tal-Kap. 16 u hawn issir riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet "Fedele Camilleri vs Nicola Consiglio" (A.C. – 20 ta` Marzu 1939.*

*Illi tali registrazzjoni hija necessarja u vitali ghaliex huwa biss bir-registrazjoni rikjesta tas-servitu` ut sic li terza persuna li tkun qed taghmel ricerka fuq il-post li jkun indikat bhala l-fond servjenti ghas-servitu` registrat tkun tista` tinduna bis-servitu` fuq il-post/fond/arja relattiva – u allura ghalhekk tali klawsola hija ndikata specifikatament fejn hemm artikoli rigwardanti sservitujiet b`dan li l-ligi ma qaghditx fuq id-disposizzjoni generali ta` registrazzjoni ta` drittijiet reali u dan sar fil-kaz ta` servitujiet hawn indikati mahluqa b`att inter vivos.*

*Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li tali dritt vantat mill-atturi ma jistax jigi kkunsidrat bhala dritt ta` servitu` jew piz reali fuq id-dritt tal-proprjetarju tal-arja tal-blokk ta` flats de quo u li attwalment dan huwa l-konvenut odjern."*

Kompliet hekk :-

" *... din il-Qorti tibda biex tirribadixxi d-decizjoni li tat din il-Qorti fil-kawza 'Fenech et v. A&R Mercieca Ltd' deciza fit-22 ta` Mejju 2008, fis-sens li, skont il-ligi, meta jigi registrat kuntratt pubbliku fir-Registru Pubbliku mhux mehtieg li d-dritt ta` servitu` jigi registrat specifikatament. Din il-Qorti ghamlet dawn l-osservazzjonijiet fir-rigward :-*

*'L-att li holoq is-servitu`, dak tas-27 ta` Marzu, 1992, gie regolarment insinwat, u ghalkemm fin-nota ta` l-insinwa ma hemmx riferenza specifika ghas-servitu` in kwistjoni, sta ghall-akkwirent li jezamina dak l-att biex jara d-dettalji tieghu.*

*Persuna li se takkwista proprjeta` m`ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota ta` l-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta` trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta` dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu."*

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt li d-dritt ta` servitu` ma kienx indikat fir-registrazzjoni originali tal-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988 ma jistax iservi ta` forcina ghat-tezi tal-konvenuta fis-sens li s-servitu baqghet *in vigore* a favur l-awturi fit-titolu taghha. Il-fatt li ma kienx hemm referenza fin-nota ta` insinwa ghat-trasferiment ta` servitu ma jffisirx li s-servitu ma kienx validatament trasferit a favur tas-socjeta` attrici bil-konsegwenza li spiccat tezisti. Nota ta` insinwa huwa biss avviz li gie ricevut l-Att, u l-kontenut ghandu jirrizulta mill-Att innifsu.

Apparti minn hekk, is-servitu kienet ukoll insinwata fi stradju precedenti ghall-kawza tal-lum. Ghalhekk kull allegat nuqqas kien regolarizzat bin-nota ta` addizzjoni.

7. **<u>Bona fide tal-konvenuta</u>**

Il-Qorti taghmel referenza ghat-tieni u ghar-raba` eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn eccepiet illi l-azzjoni attrici kontra taghha ma tistax tirnexxi peress li hija ghandha bi proprjeta` u tippossjedi in bona fede l-appartament in kwistjoni flimkien mat-tgawdija tas-servitu apparenti u kontinwa tat-tieqa mertu tal-kawza kif ukoll illi hija kienet inkarikat lin-Nutar Dottor Bellizzi biex jivverifika t-titolu tal-venditrici dwar l-appartament in kwistjoni, u dwar id-drittijiet u l-pertinenzi tieghu.

Il-Qorti tishaq fuq il-fatt illi l-konvenuta kienet obbligata, meta kien ippubblikat l-att li taghmel ricerka sewwa tat-titolu tal-venditrici biex jigi stabbilit jekk kienux jezistu xi servitujiet a favur jew kontra l-proprjeta` minnha akkwistata. Il-fatt li hija halliet kollox f`idejn haddiehor u li kienet in buona fede mhijiex skuzanti.

Kif spjegat il-konvenuta stess in kontroezami, il-perit kien gibdilha l-attenzjoni taghha dwar it-tieqa peress li kienet thares fuq proprjeta` ta` terzi. Ben senjalat dak il-fatt, kien jinkombi fuq il-konvenuta l-obbligu li tiehu dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex tassigura ruhha li dik it-tieqa setghet tibqa` miftuha.

Irrizulta wkoll mir-ricerki li kienu a disposizzjoni taghha u tan-nutar ta` fiducja taghha, precizament a fol 599, li kien hemm l-insinwa ta` l-kuntratt tat-23 ta` Gunju 1988.

Ghalhekk minkejja li fin-nota ta` insinwa ma kienx hemm specifikat is-servitu tat-tieqa in kwistjoni, konsapevoli li seta` jkun hemm il-problemi dwar din it-tieqa li taghti ghal fuq l-art tas-socjeta` attrici, kien jinkombi fuq il-konvenuta almenu l-buon sens illi titlob kopja ta` l-att kollu u tara l-kontenut tieghu.

Ghal dan in-nuqqas tal-konvenuta, ma ghandhiex tbati s-socjeta` attrici, iktar u iktar meta qabel saret din il-kawza, talbet lill-konvenuta, anke tramite wiehed mit-tfal ta` l-awturi fit-titolu taghhom, certu Joseph Tabone, sabiex jintervjeni biex din it-tieqa tinghalaq mill-konvenuta minghajr il-htiega li l-kwistjoni tmur il-qorti.

Il-konvenuta kellha zmien bizzejjed biex tevalwa l-kuntratt u timxi ai termini tieghu, peress li min bieghilha seta` biss jghaddilha dak li kellu : "*nemo plus juris ad alium trasferre potest, quam ipse habet*".

Ghalhekk din il-Qorti minghajr l-icken esitazzjoni sejra tilqa` t-talbiet attrici u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta.

**Decide**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :**

**Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta.**

**Tilqa` l-ewwel talba attrici.**

**Tilqa` t-tieni talba. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi zmien xahar mil-lum, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qeghda tahtar ghal dan l-iskop, u ghas-spejjes taghha, taghmel u tesegwixxi x-xogholijiet kollha necessarji sabiex tinghalaq it-tieqa ossija l-apertura fil-hajt tal-punent tal-fond propjeta` taghha, ossija tal-appartament numru tlieta (3) formanti**

**parti mill-korp ta` bini maghruf bhala "Schembri Flats", gewwa Saint Edward Street, Birzebbuga, liema tieqa thares fuq l-art tas-socjeta` attrici, u li tidher fil-parti ta` isfel tar-ritratt esebit a fol 53 tal-atti ta` din il-kawza.**

**Riferibbilment ghat-tieni talba attrici, tordna illi fin-nuqqas da parti tal-konvenuta illi taghmel ix-xogholijiet fuq riferiti fiz-zmien lilha prefiss, allura qeghda tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex tezegwixxi hi dawk ix-xogholijiet, ghas-spejjez tal-konvenuta, taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qeghda tahtar ghal dan l-iskop.**

**Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittra ufficjali bin-nru. 3317/12.**

**Onor. Joseph Zammit McKeon**
**Imhallef**

**Amanda Cassar**
**Deputat Registratur**