QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 231/14MH

Illum 30 ta' Novembru, 2016

1. **Andrew (KI 295675M) u Natacha (KI 323702L) konjuġi Zammit - 4, Sqaq Tumas Fenech, Birkirkara**
2. **Reuben (KI 301870M) u Danielle (KI 508173M) konjuġi Demanuele - 5, Sqaq Tumas Fenech, Birkirkara**

vs

1. **Joseph (KI 219941M) u Helen (KI 644643M) konjuġi Pavia - 135, Esquina, Triq Ignatio Saverio Mifsud, Birkirkara**
2. **Annabella Pavia (KI 195173M) - 135, Esquina, Triq Ignatio Saverio Mifsud, Birkirkara**
3. **Ronald (KI 494268M) u Susan (KI 260168M) Pavia - 37, Kosamui, Triq Gio Felice Inglott, Pembroke**
4. **Edwin (KI 472967M) u Maria Concetta sive Marcon Pavia (KI 184064M) - 76, Von Grazie, Triq is-Sur, Fgura.**
5. **Mariella Xuereb Pavia (KI 597777M) - 22, Thanksgiven, Triq Tumas Fenech, Birkirkara**

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors guramentat tal-atturi** tat-18 ta' Marzu 2014 fejn gie premess:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond numru 4 u 5 rispettivament fi Sqaq Tumas Fenech, Birkirkara, kif jirriżulta mill-annessi kuntratti ta' akkwist ta' l-istess proprjetajiet immarkati Dok. A u Dok. B rispettivament.*

2. *Illi f'dan l-isqaq, apparti l-proprjeta' ta' l-esponenti, hemm proprjetajiet oħra li bħall-esponenti igawdu minn dritt ta' passaġġ, arja u dawl mill-istess Sqaq Tumas Fenech.*

3. *Illi l-intimati huma proprjetarji ta' żewġ proprjetajiet, fil-bokka, ċioe fl-entrata ta' l-Isqaq Tumas Fenech, liema proprjetajiet huma nnumerati bin-numru 7 u numru 8, ġja numru 8 u numru 9 rispettivament.*

4. *Illi l-esponenti jafu illi l-intimati jew min minnhom applikaw għal u ottjenew permess għall- iżvilupp tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' l-proprjetajiet 7 u 8 fi Sqaq Tumas Fenech, kif jirriżulta mill-annessa kopja tal-permess imsemmi mmarkat Dok. C.*

5. *Illi kif jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetajiet ta' l-intimati, hawn anness u mmarkat Dok. D, flimkien mal-proprjetajiet 7 u 8, jirriżulta illi l-intimati akkwistaw id-drittijiet kollha li kellhom il-vendituri fuq il-fond numru 10 u ċioe' porzjon ta' art ta' kejl ta' circa 23 metru kwadri, liema porzjon ta' art oriġinarjament kien fond illi ġie demolit żmien ilu u li llum huwa inkorporat fi Triq Tumas Fenech u li llum jifforma parti minn triq pubblika.*

6. *Illi l-esponenti jafu illi l-intimati mhux biss qed jittentaw jiżviluppaw il-fondi numru 7 u 8 li llum il-ġurnata jirrappreżentaw il-korp ta' bini eżistenti, pero' qed jittentaw jiżviluppaw ukoll il-porzjon art ta' 23 metru kwadru li preżentement u għal għexiren ta' snin, kif jiġi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawża, jiffurmaw parti mit-Triq Tumas Fenech ossia il-bokka/misrah li tagħti għal Isqaq Tumas Fenech.*

7. *Illi l-esponenti u l-awturi tagħhom qabilhom, gawdew u għadhom igawdu minn dritt ta' passaġġ minn fuq il-porzjon art li llum tifforma parti min Triq Tumas Fenech, liema dritt ilu jintuża jitgawda mis-sittinijiet.*

8. *Illi l-iżvilupp propost mill-intimati sejjer inaqqas bil-bosta l-aċċess illi oriġinarjament dejjem gawdew minnu l-awturi ta' l-esponenti u llum l-esponenti u l-ġirien tagħhom illi jgħixu fl-istess sqaq.*

9. *Illi kwalsiasi żvilupp illi qed jipproponu l-intimati lil hinn mill-linja tal-bini eżistenti, jilledi gravament id-drittijiet ta' l-esponenti billi jnaqqsilhom il-passaġġ illi huma preżentement igawdu u li minnu dejjem gawdew qabilhom l-awturi tagħhom għall-isqaq Tumas Fenech, barra illi jmur kontra d-dettami tal-Kap. 10 tal-Liġijiet ta' Malta illi jipprojbixxi kwalsiasi żvilupp fi triq pubblika.*

10. *Illi barra minn hekk jekk l-intimati jitħallew jiżviluppaw dik il-parti tal-proprjeta' minnhom akkwistata li llum hija inkorporata fi triq pubblika u cioe fi Triq Tumas Fenech, l-esponenti barra li jitnaqqsilhom mill-passaġġ pubbliku li ilu hekk jintuża mingħajr ebda xkiel għal iktar minn 30 sena, ser jispiċċaw bi skumdita' sostanzjali biex jaċċedu għal proprjeta' tagħhom.*

11. *Illi a bażi tas-suddett, l-esponenti ottjenew digriet fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 288/2014SM fl-ismijiet premessi datat 28 ta' Frar, 2014, permezz ta' liema l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet ta' l-esponenti billi inibit lill-intimati milli jissoktaw mill-iżvilupp minnhom propost – Dok. E.*

12. *Illi l-esponenti għandhom interess illi jottjenu konferma ta' l-imsemmi digriet sabiex l-intimati jiġu inibiti b'mod milli jissuktaw mill-iżvilupp minnhom propost u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant jgħidu għalhekk l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna m'għandhiex tgħaddi sabiex:

1. *Tiddikjara illi l-iżvilupp kif propost mill-intimati tal-proprjeta' 7 u 8 fi Sqaq Tumas Fenech li jinkludi wkoll l-izvilupp tal-porzjon art ta' 23 metru kwadru li d-drittijiet fuqha huma akkwistaw permezz tal-kuntratt ta' akkwist tat-28 ta' Novembru, 2000 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, jikkonsisti fi zvilupp fuq art li huma jafu li l-esponenti u l-aventi kawża tagħhom qabilhom, dejjem gawdew dritt ta' passaġġ, arja u godiment fuqha .*

2. *Tiddikjara illi l-iżvilupp kif propost mill-intimati tal-proprjeta' 7 u 8 fi Sqaq Tumas Fenech jikkostitwixxi żvilupp illi jnaqqas bil-bosta id-drittijiet imsemmija ta' passaġġ, arja u godiment li l-esponenti u l-aventi kawża tagħhom qabilhom dejjem gawdew fuq l-imsemmija bokka/misraħ, kif ukoll fuq l-isqaq Tumas Fenech innifsu u għalhekk jekk jitħalla jitwettaq l-imsemmi żvilupp , il-bokka/misraħ illi tagħti għall-isqaq u l-istess sqaq illi fuqha l-esponenti u l-aventi kawża minnhom qabilhom dejjem gawdew mid-drittijiet imsemmija, sejra tiċkien*

sostanzjalment, kif jidjieq ukoll l-istess Sqaq Tumas Fenech illi jservi bħala l-uniku aċċess għal proprjetajiet residenzjali ta' l-esponenti.

3. *Tinibixxi l-izvilupp kif propost mill-intimati u dan b'applikazzjoni ta' kwalsiasi provvediment illi din l-Onorabbli Qorti jidrilHa xierqa u opportuna fiċ-ċirkostanzi.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 288/2014SM u bl-inġunzjoni ta' l-intimati in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta guramentata tal-konvenuti** tal-11 t' April 2014[1] permezz ta' liema ressqu s-segwenti eccezzjonijiet:

1. *"Illi qabel xejn, l-atturi jridu jindikaw precizament in-natura tal-azzjoni taghhom u cioe' jekk humiex jezercitaw l-azzjoni rivendikatorja jew azzjoni ohra ta' natura petitjora kif jidher illi qed jaghmlu meta wiehed ihares lejn l-ewwel talba attrici, jew azzjoni possessorja; jew inkella xi kawza ohra illi l-esponenti sa issa ghadhom ma rnexxilhomx jifhmu n-natura taghha. Darba ssir tali kjarifika, l-esponenti jkun fi grad li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri – dejjem skond il-kaz – kontra t-talba attrici in kwantu n-natura ta' tali eccezzjonijiet tkun tiddependi necessarjament fuq in-natura tal-kawza;*

2. *Illi jekk, imbaghad, din hija azzjoni rivendikatorja, allura r-rikors guramentat odjern huwa monk u null stante illi l-atturi mhux qed jitolbu r-rivendika ta' din l-art minghand l-esponenti;*

[1] Fol 56 et seq

3. *Illi di piu' lanqas tista tirnexxi l-azzjoni odjerna in kwantu assolutament m'huwiex minnu li l-atturi qatt gawdew minn xi dritt petitorju ta' passagg, arja jew godiment fuq l-imsemmija porzjon art;*

4. *Illi tali porzjon art effettivament tappartjeni lill-esponenti u, qabilhom, kienet tappartjeni lill-awturi tal-istess esponenti. L-esponenti kienu effettivament akkwistaw il-proprjeta' taghhom qabel ma' akkwistaw il-fondi rispettivi taghhom l-atturi odjerni u kwindi ghalhekk ukoll lanqas jista' jinghad li hemm xi dritt ta' arja, passagg u/jew godiment kostitwita favur l-istess art;*

5. *Illi fir-rigward tal-izvilupp tal-proprjeta' tal-esponenti, dan ilu munit fil-permessi relattivi mahrugin mill-awtoritajiet kompetenti liema permessi jgibu n-numri 3980/02, 6875/03, 401/08, 402/08, li jirrigwardaw proprju il-proprjeta' taghhom. L-izvilupp propost huwa limitat propju ghall-proprjeta' tal-esponenti inkluz ukoll dik il-porzjon ta' art li qabel kienet taghmel parti mill-fond numru 10 appartenenti lill-awturi tal-esponenti. San il-fond gie demolit b'mod illegali u abbuziv mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet u wara li ntlahaq ftehim bonarju mal-istess Dipartiment, l-esponenti kienu gew kumpensati ghad-danni minnhom sofferti bhala konsegwenza ta' tali demolizzjoni, liema kumpens kien interament minghajr pregudizzju ghall-proprjeta' tal-art li baqghet tghajat lill-esponenti;*

6. *Illi lanqas ma jezistu altrimenti l-estremi mehtiega mill-ligi ghall-kostituzzjoni ta' xi servitu' jew ta' xi dritt ta' passagg, arja jew godiment kif allegat mill-istess atturi;*

7. *Illi jekk it-talbiet attrici jirreferu ghal drittijiet possessorji l-ewwel zewg talbiet ma jistghux iregu in kwanti l-allegazzjoni ta' dritt ta' passagg u arja min-natura taghhom ma jistghu qatt jinkwadraw ruhhom fil-parametri ta' kawza possessorja, dan ukoll skond kazistika kostanti li necessarjament tikkunsidra dritt ta' servitu' bhala dritt petitorju;*

8. *Illi l-esponenti jissottomettu illi galadarba l-ewwel zewg talbiet ma jistghux iregu, wkoll skond gurisprudenza stabbilita, mhuwhiex lecitu li l-effetti ta' mandate ta' inibizzjoni jigu perpetwati bil-mod li bih qeghdin jitolbu r-rikorrenti. Ma huwhiex moghti lil ebda persuna skont is-sistema guridiku ta' pajjizna illi jintavola citazzjoni fejn jitlob 'sic et eimpliciter' illi l-konvenut jigi nibit milli jaghmel xi att minghajr fl-istess waqt ma jgib 'il quddiem il-pretensjoni jew dritt tieghu sabiex izomm lill-intimati milli jaghmel dak l-att u kawza li tikkontjeni biss talba sabiex il-mandat ta' inibizzjoni jigi perpetwat tkun wahda monka, irrita u nulla;*

9. *Illi f'dan ir-rigward l-esponenti qeghdin minn issa jzommu lill-atturi kollha responsabbli ghad-danni kollha sopportati minnhom bhala konsegwenza tal-agir illegali, abbuziv u kjarament vessatorju da parti tal-istess rikorrenti;*

10. *Illi t-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

11. *Illi l-eccezzjonijiet qeghdin jigu hawnhekk imressqin ilkoll minghajr pregudizzju ghal xulxin;*

12. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

13.Bl-ispejjez kontra l-istess atturi, inkluzi l-ispejjez relattivi ghall-mandat t'inibizzjoni numru 288/2014."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

Rat id-digriet taghha tal-24 ta' Marzu 2014[2] permezz ta' liema l-atturi gew ordnati fost ohrajn (i) jiddikjaraw minn fejn jirrizulta li jgawdu dritt ta' passagg minn fuq il-porzjon art in kwistjoni; (ii) jiddikjaraw, jekk jafu, meta twaqqa l-fond numru 10; u (iii) b'riferenza ghal dak li ppremettew f'paragrafu 9 tar-rikors guramentat, jiddikjaraw liema huma l-provvedimenti tal-Kapitolu 10 li fuqhom qeghdin jibbazaw.

Rat in-Nota tal-atturi tal-24 t'April 2014[3] permezz ta' liema huma ddikjaraw li (i) id-dritt ta' passagg u uzu illi huma jgawdu minnu ma jirrizultax minn kuntratt izda huwa servitu ghall-utilita' pubblika illi minnu jgawdu l-atturi u l-girien taghhom u l-awturi taghhom qabilhom, kif ukoll il-pubbliku in generali; (ii) safejn jafu huma l-fond nru 10 twaqqa' fis-snin sebghin bikrin u li l-porzjoni art imsemmija ilha nkorporata fi triq pubblika minn dak iz-zmien; u (iii) l-artikoli tal-Kap 10 li ghamlu referenza ghalihom fir-rikors guramentat huma l-artikolu 20 *et seq* li pero' m'ghadhomx fis-sehh u li llum jinsabu nkorporati f'regolamenti li jaqghu taht il-ligi tal-MEPA.

Rat id-digriet taghha tal-5 ta' Mejju 2014[4] fejn ordnat lill-atturi jiddikjaraw liema huma r-regolamenti tal-MEPA li ghamlu referenza ghalihom fin-Nota

[2] Fol 50
[3] Fol 65
[4] Fol 70

tal-24 t'April 2014, u lill-konvenuti biex jiddikjaraw kif akkwistaw il-proprjeta' oggett tal-kawza.

Rat illi l-konvenuti in ottemperanza mad-digriet tal-5 ta' Mejju 2014 esebew il-kuntratt t'akkwist datat 28 ta' Novembru 2000[5]. L-atturi baqghu ma ottemperawx ruhhom ma' dak ordnat lilhom fid-digriet imsemmi ghalkemm eventwalment ghamlu referenza ghar-regolamenti tal-MEPA fl-istadju tas-sottomissjonijiet finali.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u l-affidavits prezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet[6].

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet[7].

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Fil-kawza tal-lum l-atturi jippremettu li huma sidien tal-fondi numru 4 u 5 fi Sqaq Tumas Fenech, Birkirkara u jgawdu minn dritt ta' passagg, arja u dawl mill-isqaq Tumas Fenech. Minn naha l-ohra l-konvenuti huma s-sidien tal-fondi numru 7 u 8 (gja 8 u 9) fl-istess sqaq. L-atturi jghidu li bis-sahha tal-kuntratt li bih akkwistaw il-fondi numru 7 u 8, il-konvenuti akkwistaw ukoll id-drittijiet kollha li kellhom il-vendituri fuq il-fond numru 10 ta' kejl circa 23 metru kwadru, liema fond kien gie demolit zmien ilu u llum jifforma parti minn triq pubblika, ossia, il-bokka/misrah li jaghti ghall-Isqaq Tumas Fenech. Il-

[5] Fol 72 et seq
[6] Fol 249 et seq tal-atturi u fol 265 et seq tal-konvenuti
[7] Fol 282 et seq

konvenuti ottjenew permess ghall-izvilupp tal-proprjeta' taghhom li jinkludi mhux biss l-izvilupp tal-fondi 7 u 8 (li llum jiffurmaw korp ta' bini ezistenti), izda wkoll l-izvilupp tal-porzjon art ta' circa 23 metru kwadru li l-atturi u l-awturi taghhom qabilhom jinsistu li gawdew u ghadhom igawdu dritt ta' passagg minn fuqha sa mis-sittinijiet.

Fil-fehma tal-atturi, l-izvilupp ta' din il-porzjon art ser jirrestringi l-passagg pubbliku kif ukoll l-access taghhom u tal-girien taghhom ghall-isqaq. Ghalhekk kwalunkwe zvilupp propost mill-konvenuti lil hinn mill-linja ta' bini ezistenti ikun qieghed ukoll jikser id-dispozizzjonijiet tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta. L-atturi jressqu tlett talbiet lil din il-Qorti: (i) sabiex jigi dikjarat li l-izvilupp kif propost mill-konvenuti, in kwantu jinkludi wkoll l-izvilupp tal-porzjon art ta' 23 metru kwadru msemmija, jikkonsisti fi zvilupp fuq porzjon ta' dik l-art li l-atturi u l-aventi kawza taghhom dejjem gawdew dritt ta' passagg, arja u godiment fuqha; (ii) sabiex jigi dikjarat ukoll illi l-izvilupp kif propost tal-konvenuti mhux biss se jnaqqas id-drittijiet imsemmija izda se jikkawza djuq sostanzjali fl-isqaq, li jservi bhala l-uniku access ghall-proprjetajiet residenzjali tal-atturi; u (iii) sabiex l-izvilupp kif propost jigi inibit.

Il-konvenuti jilqghu ghal din l-azzjoni billi jirribattu illi l-atturi qatt ma gawdew minn xi dritt ta' passagg, arja jew godiment fuq il-porzjoni ta' art ta' 23 metru kwadru in kwistjoni. Huma jinsistu li l-porzjon art ta' 23 metru kwadru huwa proprjeta' taghhom ukoll, u l-istess konvenuti kienu akkwistaw il-proprjeta' taghhom qabel ma' l-atturi xtraw il-fondi rispettivi taghhom; ghalhekk ukoll ma' hemm ebda dritt ta' passagg jew drittijiet ohra favur l-atturi fuq l-art. Di piu', l-izvilupp tal-proprjeta' tal-konvenuti, inkluz l-art li qabel kienet tifforma parti mill-fond numru 10, huwa kopert bil-permessi mahruga mill-Awtorita' kompetenti. Huma jghidu li dan il-fond kien gie demolit

illegalment u abbuzivament mid-Dipartiment tax-Xoghlijiet, ghall-liema agir huma kienu gew ikkumpensati mill-istess Dipartiment minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' proprjeta' tal-konvenuti fuq l-art.

Natura u oggett tal-azzjoni

Fir-risposta guramentata taghhom, il-konvenuti issollevaw preliminarjament il-kwistjoni tan-natura tal-azzjoni mressqa mill-atturi, u cioe' jekk din hijiex azzjoni rivendikatorja, petitorja jew xort'ohra[8].

L-atturi ccaraw in-natura tal-azzjoni taghhom fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom fejn iddikjaraw li din hija *actio confessoria*[9]. Din hija azzjoni li l-ghan taghha huwa li tikkonferma d-dritt ta' servitu' favur is-sid ta' fond dominanti kontra s-sid ta' fond servjenti. Kif inghad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz fl-ismijiet **Alberta Cassar Torregiani vs Bajja Developments Limited et deciz fis-6 ta' Dicembru, 2012**[10]**-**

*"Din l-azzjoni hija koncessa lil sid ta` fond li jkun qed jivvanta dritt ta` godiment ta` servitu` fuq fond iehor. L-ghan tal-azzjoni huwa li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond l-iehor huwa servjenti ghall-fond ta` l-attrici.* ***Propju ghaliex din kienet l-azzjoni xelta mill-attrici, l-azzjoni kellha tkun istitwita kontra s-sid tal-fond servjenti ghax altrimenti jekk istitwita kontra persuni ohra, l-ezitu ma jkollu l-ebda utilita` guridika u ma jirrendi l-ebda rizultat. Dak li qieghed jinghad isib sostenn fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna***[11]**.**

---

[8] Eccezzjonijiet numru 1 u 2
[9] Fol 254 et seq
[10] Cit Nru 2205/98JZM
[11] Enfazi ta' din il-Qorti

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/JRM) tat-3 ta` Gunju 2004 fil-kawza '**Darmanin vs Camilleri**' jinghad hekk –*

*Illi l-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet ta` dritt li jirrigwardaw dan il-kaz billi tghid li l-ghan ewlieni tal- azzjoni konfessorja huwa dak li permezz taghha s-sid ta` fond li jgawdi servitu` fuq fond iehor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-gid tieghu igawdi dik is-servitu` li s-sid tal-post l-iehor, b`ghemil jew b`fatt iehor, ikun qieghed ixekklu jew inehhih mit-tgawdija taghha. **Din l-azzjoni** – bhall- azzjoni negatorja – **tmiss lil sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bhala l-persuna li ghandha interess legittimu li timpunja l-ezistenza tas-servitu` pretiza**[12]. Illi, ghall-kuntrarju ta` dak li hu mistenni fl-azzjoni negatorja, l-attur fl-azzjoni konfessorja jrid ghalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu` pretiza fuq il-fond serventi.*

*L-istess jinghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-31 ta` Marzu 1958 fil-kawza '**Zammit vs Borg**' –*

*Fl-ezercizzju tal-azzjoni konfessorja jmiss lill-attur li jipprova l-fondament tal-azzjoni u l-lezjoni li minnha hu jilmenta. Din il-prova l-attur hu tenut li jaghmilha fil- konfront tal-persuna konvenuta, u ma jistghax ma jaghmelx din il-prova qabel ma l-konvenut juri li huwa proprjetarju tal-pretiz fond serventi. L-azzjoni konfessorja ghandha tigi proposta **unikament kontra l-proprjetarju tal-fond serventi bhala l-persuna li ghandha nteress legittimu li timpunja l-ezistenza tal-pretiza servitu`**[13], u l-attur ma ghandux jippretendi li qabel xejn il-konvenut ghandu jipprova li huwa l-proprjetarju ta` dak il-fond. Jekk l-attur*

[12] Enfasi tal-Qorti
[13] Enfasi tal-Qorti

jippretendi li l-konvenut mhux il-proprjetarju, hu ghandu jcedi l-kawza u jipprocedi kontra min hu jirritjeni li hu l- proprjetarju tal-fond."

Kif ikkonfermat ukoll il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Emanuel Farrugia et vs Nicola Farrugia et deciz fid-9 ta' Jannar 2009**[14] **-**

"Minn dak appena citat jirrizulta ferm car u inekwivoku li z-zewg elementi li l-attur fl-actio confessoria servitutis irid jirnexxielu jipprova biex l-azzjoni minnu istitwita tirnexxi huma: ***(a) illi hu huwa s-sid tal-fond dominanti li jippretendi li jgawdi dritt ta' servitù fuq il-fond servjenti proprjetà tal-konvenut; u (b) li l-fond proprjetà tieghu effettivament igawdi s-servitù minnu pretiza."***[15]

In ezami tat-talbiet attrici avanzati ghal konsiderazzjoni odjerna, din il-Qorti ghalhekk se tislet dawn iz-zewg l-ahhar imsemmija rekwisiti biex tara jekk l-istess talbiet jirnexxux.

(a): <u>Kawza mis-sid tal-fond dominanti li jippretendi li jgawdi dritt ta' servitù fuq il-fond servjenti proprjetà tal-konvenut</u>

Minn dan isegwi fl-ewwel lok li azzjoni konfessorja tista' ssir biss minn sidien ta' fond kontra sidien ta' fond iehor. Ghar-rigward tal-atturi Zammit u Demanuele ma hemm ebda kontestazzjoni li huma s-sidien tal-fondi numru 4 u 5 rispettivament fi Sqaq Tumas Fenech, Birkirkara kif *del resto* jixhdu l-kuntratti t'akkwist taghhom esibiti in atti[16].

[14] App Nru 237/04
[15] Enfasi ta' din il-Qorti
[16] Fol 5 et seq u fol 19 et seq

Izda ghar-rigward tal-konvenuti, filwaqt li ma hemm ebda kontestazzjoni li huma proprjetarji tal-fondi numru 7 u 8, kif jixhed il-kuntratt ta' komprovendita tat-28 ta' Novembru 2000[17], huma l-atturi stess li stranament, stante l-azzjoni minnhom proposta, li holqu dubju dwar id-drittijiet ta' proprjeta' tal-konvenuti fuq l-art ta' circa 23 metru kwadru li fuqha wkoll il-konvenuti ottjenew permess li jibnu. Il-Qorti hija nfatti perplessa kif l-atturi intavolaw din it-tip t'azzjoni li, kif inghad, minn natura taghha stess timplika rikonoxximent implicitu li l-persuni konvenuti huma effettivament is-sidien ta' fondi allegatament servjenti ghal proprjeta' taghhom, biex imbaghad l-istess atturi fil-kors tal-kawza ghamlu kull sforz possibbli biex jattakkaw it-titolu tal-konvenuti fuq din il-porzjon art. Evidentement aktar tard, konxji minn dan is-sqaq legali li l-atturi dahhlu lilhom infushom fih, fis-sottomissjonijiet orali, huma argumentaw, bi kwotazzjonijiet minn awturi, li l-azzjoni konfessorja tista' tingieb mhux biss kontra s-sidien tal-fond servjenti - li skont l-atturi huma l-awturi ta' qabel Pavia – izda wkoll kontra kull min jimpedixxi l-uzu tas-servitu', *ergo* kontra l-konvenuti Pavia bhala l-persuni li bl-izvilupp propost allegatament qeghdin ixekklu din is-servitu' .

Kif gia nghad l-atturi ppruvaw jsostnu l-azzjoni konfessorja minnhom imressqa bit-tezi minnhom avanzata, cioe li tali azzjoni m'ghandhiex ghalfejn tigi vantata kontra il-propju sidien tal-fond servjenti billi kif gia nghad iccittaw awturi Taljani, bla pero, nonostante li qalu li se jaghmlu dan, ma taw is-*source* korrett ta' tali kwotazzjoni.[18]

Jirrizulta dwar dan pero illi l-awturi Taljani jsostnu dejjem it-tezi, gia riflessa fid-decizzjonijiet suriferiti, ta' minn ghandu jkun is-suggett passiv, il-legittimu

---

[17] Fol 72 et seq
[18] Ara sottomissjonijiet fol 284

kontradittur ta' l-azjoni esperita; ghalhekk sid il-fond servjenti, jew minn jivvanta drittijiet reali fuq l-istess.

*"l'azzione (*confessoria) *ha carattere reale e deve essere necessariamente esperita contro chi non solo contesti l'essistenza della servitu', ma abbia altresi' un rapport attuale con il fondo serviente, e cioe' il propietario, il compropietario, il titolare di un diritto reale sul fondo od il possessore , suo nomine, potendo solo nei confronti di tali soggetti esser fatto valere il giudicato di accertamento (...) o di rimessione in pristine. Tale azione non puo' essere esperita nei confronti del venditore del fronte (preteso) dominante, anche se lo stesso abbia negato l'esistenza della servitu' (Cass. 6 novembre 1985, n 5396, in Mass. Giust. Civ. 1985).*

"legittimato passivo principale e necessario e' il propietario del preteso fondo serviente, e non gia il locatario dello stesso (....) La sentenza di accoglimento dell'azione predetta, ove non appellata del propietario del fondo riconosciuto serviente, passa in gudicato, non essendo legittimato il locatario a proprre appello, in ordine alla sussistenza o meno dell'affermata servitu' (Cass. 23 febbraio 1980, n. in Mass Giust. Civ., 1980)[19].

Ghalhekk stabbilit minn ghandu jkun il-legittimu kontradittur, il-konvenut **man bbbbbb** ta' l-azjoni tentata, il-Qorti tqis li qabel xejn ghandha tigi stabbilita x'inhi l-posizzjoni tal-konvenuti *qua* titolu *o meno* fir-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni f'din il-kawza, partikolarment l-art li fuqha originarjament kien hemm il-fond numru 10.

[19] Le Azioni a Difesa dello Propieta' e del Possesso Lina Bregante: Le azioni a tutela della propieta' e deghli altri diritti reali (G.Giappichelli Editore) pagna 355 ukoll Codice Civile Annotato con la Gurisprudenza XV EDIZIONE; Luciano Ciafardini Fausto Izzo: Editore Simone 2012; pagna 908.

L-attur Reuben Demanuele jixhed hekk[20]:

"6.....c-certifikat li sibna gewwa l-Land Registry jindika illi l-familja Pavia kienet akkwistat il-fondi li jgibu n-numri 7 u 8 (gia Nri 8 u 9) gewwa Sqaq Tumas Fenech u mhux in-numru 9 (gja 10). Fuq il-fond Nru 10, jidher illi l-familja Pavia kienet akkwistat xi drittijiet ohra.

7. Dawn id-drittijiet akkwistati mill-familja Pavia jidher illi kienu jirreferu ghal xi dritt ta' kumpens mill-Works Division bhala konsegwenza tat-twaqqiegh tal-fond numru 10."

L-attur Andrew Zammit minn naha tieghu jghid li minn ricerki li ghamel fir-Registru Pubbliku sab certifikat li jghid-

"6.....jindika carament illi l-familja Pavia kienet akkwistat il-fondi li jgibu n-numri 7 u 8 (gia Nri 8 u 9) gewwa Sqaq Tumas Fenech. Indunajt ukoll li fil-kummenti tac-certifikat kien hemm nota li tghid hekk:

"Inkluz ukoll id-drittijiet kollha li l-vendituri kellhom (sic) fuq il-fond Nru.10 fl-istess sqaq, liema fond gie demolit u llum inkorporat fi Triq Tumas Fenech u Sqaq Tumas Fenech."

7. A bazi ta' din in-nota, irrizultali illi filwaqt illi l-familja Pavia akkwistat xi drittijiet fuq il-porzjon art in kwistjoni, cioe n-numru 10, tali drittijiet carament ma kienux ta' natura ta' titolu assolut ta' proprjeta' izda ta' xi drittijiet rezidwali ohra[21]."

[20] Affidavit a fol 100 et seq

[21] Fol 102 u 103

Dwar l-art li fuqha originarjament kien hemm il-fond numru 10, l-attur Zammit jghid li minn ezami tal-kuntratt t'akkwist tal-konvenuti tat-28 ta' Novembru 2000 –

"….. id-drittijiet li setghet akkwistat il-familja Pavia permezz ta' dan il-kuntratt kien aktarx wiehed ta' cessjoni ta' jedd litigjuz kif permess mill-ligi, cioe' il-jedd illi l-familja Pavia setghet tezercita jedd appartenenti lill-vendituri kontra terzi[22]."

Huwa jzid li wasal ghal din il-fehma wara li minn ricerka li ghamel fil-*files* tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar irrizultalu abbozz ta' ftehim bejn il-familja Pavia u l-*Works Division* dwar proposta ghall-hlas ta' kumpens lill-familja Pavia ghat-twaqqiegh tal-fond numru 10 fis-snin sebghin. Skont l-attur, dan l-abbozz jaghti ndikazzjoni aktar cara dwar in-natura ta' drittijiet rezidwali li kienet akkwistat il-familja Pavia[23].

Id-dubji tal-atturi dwar it-titolu tal-konvenuti fuq l-art fejn precedentement kien hemm il-fond numru 10 huwa wkoll il-fatt li ghal snin twal din il-parti kienet asfaltata u maghrufa minnhom bhala "triq pubblika". Reuben Demanuele jghid hekk:

"Id-dubji tieghi dwar il-pussess tat-triq jitnisslu mill-fatt illi din, fejn is-Sur Pavia qed jghid li hu proprjeta' tieghu, dejjem nafha triq pubblika. Issa billi gie s-Sur Pavia u qalli li dik il-parti tat-triq hi proprjeta' tieghu, jien qatt ma nista' naccetta mill-kelma biss illi triq asfaltata hi proprjeta' tal-privat[24]."

---

[22] Fol 103 para 10
[23] Fol 103 para 11
[24] Fol 165 in kontro-ezami

Il-Qorti tqis li l-kuntratt t'akkwist ta' proprjeta' mill-konvenuti tat-28 ta' Novembru 2000[25] flimkien mal-pjanta annessa mieghu[26], jixhtu dawl fuq xi proprjeta' xtraw ezattament il-konvenuti Pavia fi Sqaq Tumas Fenech, Birkirkara. Der resto l-opinjoni ta' l-atturi dwar it-titolu pertinenti fuq l-imsemmija plot 10 ma tista qatt tikkostitwixxi dana b'mod validu. Dan il-kuntratt jghid li l-kompraturi, llum konvenuti Pavia, xtraw u akkwistaw –

"…il-fondi li jgibu n-numri sebgha (7) u tmienja (8) gja maghrufa bin-numri tmienja (8) u disgha (9) fi Sqaq Tumas Fenech….li jisbokka ghal go Triq Tumas Fenech, Birkirkara, kif ukoll id-drittijiet kollha li l-vendituri ghandhom fuq il-fond numru ghaxra (10) fl-istess Sqaq, liema fond kien gie demolit zmien ilu u illum huwa nkorporat fit-triq Tumas Fenech u Sqaq Tumas Fenech fuq imsemmija tal-kejl circa tlieta w ghoxrin metri kwadri (23m.k) jew kwalunkwe kejl verjuri……kollox muri mberfel bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa bhala document H, liberi u franki u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom bl-arja libera taghhom."

Dan il-kuntratt jistipula wkoll li –

"3. Il-Kompraturi jiddikjaraw illi huma jafu illi l-fond numru ghaxra (10) jinsab inkorporat fi Triq Tumas Fenech u Sqaq Tumas Fenech.

9. Inkluz ma' dan it-trasferiment hemm ukoll dritt ta' kumpens dovut kemm fil-passat kemm fil-prezent u kif ukoll fil-futur, kif ukoll kull dritt u/jew pretensjoni kif ukoll kull dritt ta' azzjoni li hemm jew li jista' jkun hemm fir-rigward tal-Gvern u/jew terzi persuni fuq il-proprjetajiet trasferiti bis-sahha ta' dan il-kuntratt."

[25] Fol 72 et seq
[26] Fol 77

Il-pjanta annessa mal-kuntratt a fol 77 turi l-proprjeta' kollha mghoddija lill-kompraturi. **L-art ta' circa 23 metru kwadru hija wkoll inkluza fil-parti mberfla bl-ahmar**. Dan jirrizulta car mill-konfigurazzjoni ta' l-istess plot 10 anke mill-istess ritratti esebiti mill-partijiet.

In-Nutar Pierre Attard li ppubblika l-kuntratt tat-28 ta' Novembru 2000 qal hekk:

"Jien ghamilt ir-ricerki. Niftakar ukoll illi kien hemm perit…illi kien hareg b'kejl dwar dik il-parti tal-art li qabel kien okkupat min-numru 10. Id-drittijiet li kien hemm fuq dan il-post, nirreferi ghalih bhala n-numru 10, gew trasferiti permezz ta' dan il-kuntratt tat-28 ta' Novembru 2000…L-immobbli oggett tal-kuntratt li ppublikajt jien tidher fil-pjanta a fol sebgha u sebghin (77) tal-process delinejata bil-kulur ahmar….Sa fejn naf jien, fejn qabel kien hemm il-proprjeta' numru 10 qatt ma giet esprorpjata. Li kieku kelli xi hjiel illi kien hemm xi esproprju, ma kontx ser inkun f'pubblikazzjoni ta' kuntratt fejn jissemma l-parti fejn kien hemm mibni l-fond numru 10…..Nikkonferma li jiena r-ricerki ghamilthom u jien kont sodisfatt illi l-awturi ta' Pavia li xtara l-post kienu l-proprjetarji ta' dak kollu illi nbiegh bil-kuntratt illi ppublikajt jien. Fil-kuntratt jissemma l-provenjenza tal-art u l-bini.[27]"

Ic-Certifikat ta' Titolu mahrug mir-Registru tal-Artijiet[28] jirreferi wkoll ghall-istess deskrizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt t'akkwist, liema certifikat huwa der resto esebit mill-istess attur Zammit. Huwa anke minn hawn car l-*isplay* li fil-fatt jifforma l-faccata ta' din il-propjeta' in kontestazzjoni.

[27] Fol 132 u 133
[28] Dok AZ2 fol 128

Ghalhekk jirrizulta illi l-kwistjoni jekk il-parti li fuqha kien mibni l-fond numru 10 giex esproprjata jew le mill-Gvern, irrizulta mill-provi li ghalkemm il-fond numru 10 kien gie identifikat mill-Gvern biex jittiehed *for possession and use*[29], fir-rejalta' dan il-fond qatt ma ttiehed. Infatti meta hareg l-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern fit-23 ta' Lulju 1991 fejn gew esproprjati diversi proprjetajiet ghal skop pubbliku biex isiru toroq, il-fond numru 10 ma kienx inkluz[30].

Ittra mibghuta mid-Dipartiment tal-Artijiet lid-Direttur Generali tat-Taqsima tax-Xoghlijiet fil-5 t'Awissu 1997 ikkonfermat hekk dwar il-fond numru 10 -

"although these premises were requested for expropriation it was not included by us since it did not fall within the area needed for road formation and we can only expropriate for public purpose[31]*."*

Fix-xhieda tieghu, il-Perit Raymond Farrugia, Direttur Generali tad-Dipartiment tax-Xoghlijiet u l-Infrastruttura qal hekk –

"Dan kien kaz fejn bazikament il-progetti tal-Gvern fis-snin tmenin, li kien jikkonsisti fi progetti tal-housing f'Birkirkara, u tal-formazzjoni tat-Triq Tumas Fenech, f'Birkirkara, kienu laqtu l-proprjeta' tal-familja Pavia, fis-sens li kien sar l-esproprju ta' diversi proprjetajiet privati fl-inhawi, inkluz tas-sinjuri Pavia. Izda kien hemm post partikolari bin-numru 10 fi Sqaq Numru 2, Triq il-Herba, Birkirkara, li ghalkemm originarjament il-hsieb kien li jigi esproprjat in konnessjoni max-xoghlijiet tat-toroq, dan ma kienx effettivament milqut bil-proceduri t'esproprju permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali fil-Gazzetta tal-

[29] Fol 91 et seq – xhieda ta' Herman Borg, rapprezentant tad-Dipartiment tal-Artijiet u Dok HB 2
[30] Fol 94 – Dok HB 1
[31] Fol 172

Gvern, izda madankollu ghal xi raguni jew ohra li jien ma nafx x'inhi, dan il-post fil-fatt irrizulta li twaqqa' mid-Dipartiment tal-Gvern ta' dak iz-zmien u cioe' f'Lulju tas-sena 1989[32]*."*

Irrizulta infatti li l-fond numru 10 kien twaqqa' mill-Gvern fil-11 ta' Lulju 1989[33].

Id-Direttur Generali tad-Dipartiment tax-Xoghlijiet u l-Infrastruttura qal ukoll li l-Gvern wasal fi ftehim mal-familja Pavia u tahom kumpens ghad-demolizzjoni tal-proprjeta' numru 10, illum mertu tal-proceduri odjerni, *"u dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghhom fuq l-istess proprjeta' li kwindi baqghet tappartjeni lill-istess familja Pavia*[34]."

Ukoll dwar il-kumpens qal "*meta beda x-xoghol…. Waqqaghhuielu xorta, din il-propjeta' giet imwaqqa'. U fil-fatt il-familja Pavia gew id-dipartiment u speci kellhom dan l-ilment li ahna dehrilna li kien gustifikat u d-Direttur Generali… kien lahaq ftehim maghhom fuq il-kumpens li ha jtuhom, flok gejna l-Qorti sar ftehim bonarju, sar ftehim u nghataw somma flus……ghal…inkonvenjent li holqilhom id-dipartiment li waqqaghlhom propjeta' li fil-verita' ma kienx hemm ghalfejn kellha taqa'*"[35]

Il-ftehim imsemmi bejn il-Gvern u l-familja Pavia gie ffirmat fis-17 ta' Frar 2004[36].

---

[32] Fol 109 – affidavit 109
[33] Fol 177
[34] Fol 110
[35] Seduta 23/10/2015
[36] Fol 201 et seq

Il-konvenut Joseph Pavia xehed ukoll li huwa kien lahaq ftehim mal-Kunsill Lokali ta' B'Kara biex fuq l-art circa 23 metru kwadru jsir sinjal *"Keep Clear"* u dan fuq talba tieghu biex jigi muri li dik il-parti kienet proprjeta' privata u mhux triq pubblika[37].

Maghmulin dawn il-konstatazzjonijiet kollha, il-Qorti ma tistax taqbel ma' l-interpretazzjoni li l-atturi qeghdin jaghtu ghall-effetti tal-kuntratt t'akkwist tat-28 ta' Novembru 2000. Id-dicitura u l-ispirtu ta' dan il-kuntratt juru li d-drittijiet li gew mghoddija mill-vendituri lill-familja Pavia fuq il-fond numru 10 kienu d-drittijiet **kollha** ta' sidien tal-proprjeta' inkluz izda mhux limitat li jiehdu passi sabiex jithallsu ghad-danni ghat-twaqqiegh kif ukoll id-dritt li jergghu itellghu zvilupp fuqha jekk jinghataw il-permessi mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti. Il-fatt li l-fond numru 10 twaqqa' **erroneament** mill-awtoritajiet governattivi u matul is-snin l-art li fuqha kien hemm dan il-fond, ta' circa 23 metru kwadru, fizikament giet integrata mat-triq u mir-ritratti esebiti nghatat anke l-asfalt[38], ma jnaqqas xejn mill-fatt li dik l-art dejjem kienet u baqghet wahda privata. L-Istat qatt ma esproprja din il-bicca art a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta biex minnha jifforma triq pubblika, liema art ghalhekk baqghet dejjem tappartjeni lis-sidien taghha, originarjament l-awturi fit-titolu tal-familja Pavia, u eventwalment bil-kuntratt tat-28 ta' Novembru 2000 giet trasferita lil-familja Pavia, illum konvenuti fil-kawza odjerna. Ghalhekk l-argument ta' l-atturi li dina kienet triq pubblika, sahansitra asfaltata ma jreggix, ghax l-ebda ammont ta' asfalt imqieghed fuqha ma hu se jirratifika n-nuqqas ta' espropju taghha a favur il-Gvern.

Lanqas ma tghin it-tezi ta' l-atturi dak li xehed ix-xhud minnhom stess prodott Herman Borg, Principal Technical Officer, Dipartiment ta' l-Artijiet u cioe

[37] Fol 169
[38] Ez. Ritratt a fol 66

mhux talli l-art in kwistjoni ma giex espropjata imma "*Hemmhekk spicca li ma ghaddhietx ebda triq. Hemmhekk suppost kellu isir front garden. Din hi xi haga li jaghmilha il-privat mhux il-Gvern*" [39]

Bicca art privata finalment intiza ghal *front garden*, li giet erronjament asfaltata ma tista qatt tigi kkunsidrata li taqa f'xi dominju pubbliku jew ta' xi terz girien.

L-atturi jippruvaw jiehdu vantagg minn korrispondenza li ntbaghtet bejn l-avukat Marco Grixti u n-Nutar Pierre Attard fil-21 ta' Dicembru 1999[40] u dan billi jiggranfaw ma' dak hemm miktub fis-sens li l-familja Pavia kienu ser ikunu qed jixtru biss l-interessi fuq il-proprjeta' numru 10 "u mhux il-proprjeta' nfisha", dikjarazzjoni li ghall-atturi tfisser li l-konvenuti qatt ma akkwistaw xi titolu assolut fuq l-art mertu tal-kawza[41]. Ghal l-Qorti dan ma hux il-kaz. Il-kuntest shih ta' dik il-korrispondenza mibghuta mill-avukat tal-vendituri tal-proprjeta' li eventwalment ghaddiet ghand il-konvenuti kien hekk:

"Please note that property at no. 10 no longer exists. It was demolished mistakenly by the Public Works Dept. when the road was widened. Therefore Mr Pavia is buying any interest my clients might have over this property, and not the property itself."

Il-Qorti tqis li s-sens ta' dak li nkiteb ghalhekk huwa li l-familja Pavia ma setghetx tixtri l-binja, il-propjeta' nfisha numru 10 gialadarba din kienet twaqqghet. Izda l-art li fuqha kienet tezisti l-binja ghaddiet ghand il-familja Pavia. Dan huwa konfermat ukoll mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' komprovendita' in kwistjoni.

---

[39] Fol 93
[40] Fol 144
[41] Fol 261 – Nota ta' Sottomissjonijiet punt 55

Il-Qorti tqis ghalhekk li l-*istatus* tal-konvenuti Pavia fil-kawza huwa mhux biss bhala proprjetarji tal-fondi 7 u 8 imma wkoll proprjetarji tal-art circa 23 metru kwadru li fuqha xi darba kien hemm il-fond numru 10, ghalhekk il-legittimu passiv ghal fini ta’ l-azzjoni proposta.

(b): L-atturi jehtigilhom juru li huma effettivament igawdu s-servitù minnuhom pretiza

L-artikolu 323 tal-Kodici Civili jipprovdi li –

“Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista’ jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda, bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta’ dan il-Kodiċi u kull disposizzjoni oħra ta’ liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri oħra ta’ difiza.”

Dak li jrid jigi stabbilit ghalhekk huwa jekk nonostante l-fatt li l-konvenuti huma meqjusa sidien tal-proprjeta’ numru 7 u 8 u tal-art circa 23 metru kwadru gia il-propjeta’ numru 10, jezistux servitujiet a favur l-atturi odjerni li minn natura taghhom huma ta’ ostakolu ghall-izvillup tal-propjeta’ tal-konvenuti.

Fi kliem l-atturi, fil-kawza odjerna huma “*jibnu l-azzjoni taghhom fuq l-ezistenza ta’ servitu’ ta’ passagg ghall-utilita’ pubblika*” kif ukoll “*servitu’ ta’ godiment ta’ dawl u arja*[42]*”.*

[42] Fol 255 – Nota ta’ Sottomissjonijiet punt 31

L-atturi jippreċizaw ukoll li bl-iżvilupp tal-proprjeta' propost mill-intimati, dawn is-servitujiet mhumhiex ser jispiccaw kompletament izda "*ser jickienu sostanzjalment, u jidjieq ukoll l-unika access ghall-proprjetajiet residenzjali taghhom*[43]*"*.

Identikament jsostnu fl-affidavits taghhom illi *"Il-bieb principali li jaghti access ghal propjeta' taghna jinsab fil-qiegh ta' l-sqaq Tumas Fenech. M'hemm l-ebda access iehor ghad-dar. Ghalhekk mobbli, materjal ghat-tiswijiet u xogholijiet,soda ta' ambulanza ecc, kollha jridu jghaddu mill-blokka tas-sqaq."*[44]

Ghal dak li jirrigwarda "servitu' ta' passagg", il-Qrati ppronunzjaw ruhhom diversi drabi. Fil-kaz **Carmen Grixti et vs Maria Carmela Camilleri deciz fit-22 ta` Marzu 2016**[45]**,** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

*"Fis-sentenzi ta` din il-Qorti tal-11 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**James Oliver et vs Joseph Testa et**" u tal-1 ta` Ottubru 2001 fil-kawza "**Joseph Zammit et vs Carmelo Psaila et**" kien inghad :-*

i) Illi d-dritt ta` passagg hija servitu li tnaqqas id-dritt tal-godiment liberu tal-fond servjenti ghas-sid ta` l-istess fond ;
ii) Illi d-dritt ta` passagg hija servitu mhux kontinwa, tkun jew tkunx tidher, u tista` biss tigi stabbilita bis-sahha ta` titolu ; u
iii) Illi d-dritt ta` passagg ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta` zewg fondi.

---
[43] Fol 249 - Nota ta' Sottomissjonijiet punt 1
[44] Dok RD Fol 92 par 2. Ta' l-istess kontenut huwa l-affidavit ta' Andrew Zammit fol 102 Dok AZ par 2.
[45] Rik Gur Nru 746/13

*Fl-istess sens kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et**" fejn inghad:-*

*... fit-tieni lok, dritt ta` passagg hu, b` disposizzjoni espressa tal-ligi, servitu` mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili) u bhala tali ma jistax jinholoq bil-preskrizzjoni, izda biss bis-sahha ta` titolu (Artikolu 469 tal-Kodici Civili; ara ukoll **Vella vs Grech**, deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l- Appell fit-13 ta` April 1951, fejn intqal car u tond li `is-servitu ta` passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta` titolu` u **Zammit vs Zammit**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta` Novembru 1913).*

*Ta` l-istess portata kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tat-18 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Nazzareno Schembri vs Leonilla Farrugia**" fejn kien rilevat illi :-*

Huwa pacifiku in tema ta` dritt, anke ghaliex dan hu hekk preskritt mill-Artikolu 469(1) tal-Kodici Civili illi s-servitu` diskontinwa bhal ma hija dik tal-passagg (Artikolu 455(3)) vantat mill-konvenuta ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta` titolu – eccettwat il-kaz ta` passagg necessarju fejn ghandek fond interkjuz, u li allura jista` jinkiseb bil-preskrizzjoni – u ma jistax anzi jigi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi; Meta l-ligi ssemmi titolu qed tirreferi ghall-att pubbliku. Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Galea et vs Giuseppe Aquilina**, Appell Civili, 20 ta` Lulju 1970. Huwa proprju ghalhekk li jinsab enuncjat illi `s-servitu` ma tistax tigi prezunta u jehtiegilha tigi pruvata; u f` kaz ta` dubju ghandha tigi eskluza. U dan jghodd aktar f` kaz ta` servitu` ta` passagg, li bhala servitu` diskontinwa ghandha normalment tigi pruvata per mezz ta` titolu.` – **Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et**, Prim` Awla, Qorti Civili, 12 ta` Frar 1959.

*Fl-istess sens kienet is-sentenza tal-21 ta` Novembru 2006 moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Gurisdizzjoni Superjuri) - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali fil-kawza "***Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et***" fejn inghad :-*

Is-servitu` ta` passagg huwa klassifikat fil-ligi u fid-dottrina bhala wiehed apparenti u diskontinwu; apparenti ghax jidher illi terzi jkunu qed jghaddu minn fuq art ta` haddiehor, u diskontinwu ghax dan id-dritt ma jigix ezercitat il-hin kollu . "La servitu` di passaggio e` discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e` collocata appunto fra le servitu` discontinue." (Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante). Ghalhekk servitu` bhal dan jista` jigi akkwistat biss bis-sahha ta` titolu. "Per titolo s`intende l`atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu`, sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta`: la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu` frequente si stabiliscono le servitu` prediali." (op. cit. pag.153)."

Dwar servitu ta' passagg insibu ukoll gurisprudenza li tghallem li dana l-istess servitu' mhux wiehed ristrett biss ghal uzu bir-rigel ta' l-istess passagg. Fid-decizzjoni fl-ismijiet **Francis Attard vs Teddy sive Jude Taddeo u Guza sive Josephine konjugi Cachia** deciza fid-9 ta' Mejju, 2007 Qorti Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri; Cit Nru 123/2006 intqal dan;

*"(a) Is-servitu' ta' passagg ma jistax jigi ristrett bhala wiehed bir-rigel biss ghalkemm l-attur m'huwiex jikkontesta li l-konvenuti ghandhom kull dritt li jidhlu ghal gewwa t-triq bil-vetturi taghhom. Fil-kawza fl ismijiet **Frank Attard vs Anthony Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, gie kkonfermat li fir-rigward ta' Triq ta' Luvier, Munxar, Ghawdex inholoq*

"……..invece favur il-komunita' servitu' ghal uzu tat-triq. L-appellat kellu kull dritt juza t-triq in kwistjoni billi jghaddi minnha kemm bir-rigel u anke permezz ta' vetturi,…."

L-artikolu 401 tal-Kodici Civili jipprovdi li –

"Is-servitujiet jinħolqu mil-liġi, jew mill-fatt tal-bniedem."

L-atturi specifikatament jippretendu dritt ta' passagg ghall-utilita' pubblika. Il-ligi Maltija ma tghidx liema huma s-servitujiet stabbiliti mil-ligi ghall-utilita' pubblika. L-artikolu 402 tal-istess Kodici jghid biss li –

"(1) Is-servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilità pubblika huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali."

B'rilevanza ghall-kaz odjern, tajjeb jigi rilevat ukoll izda li bhala fatt, id-dritt li cittadin jista' jivvanta in servitu ghall-utilita' pubblika kontra cittadin iehor biex jigi rispettat fir-rigward tieghu s-servitu' li l-proprjeta' tieghu tgawdi u li tkun mahluqa ghall-utilita' pubblika ma jigi bl-ebda mod pregudikat bil-promulgazzjoni tal-legislazzjoni dwar l-izvilupp u l-ippjanar[46]. Ghalhekk, il-fatt wahdu li f'dan l-istadju l-konvenuti ottjenew permess ghall-izvilupp tal-proprjeta' taghhom inkluz l-art li fuqha kien hemm il-fond numru 10, ma jippregudikax id-drittijiet ta' terzi (l-atturi fil-kaz tal-lum). Il-permess mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar lill-konvenuti odjerni stess jiddikjara dan[47].

---

[46] Kaz fl-ismijiet **Michael Risiott et vs Carmel Bajada et** deciz fil-5 t'Ottubru 2001
[47] Fol 24 et seq

Hawnhekk issir referenza ukoll ghal dak li inghad minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-kawza **Dentista Gerald Zammit v. Alfred Borg**[48] fejn intqal li:

"Ir-regolamenti tal-bini u l-permessi li jinhargu tahthom joholqu zewg relazzjonijiet: (a) wahda amministrativa bejn l-awtorità u dak li lilu jinhareg il-permess tal-bini, u f'din ir-relazzjoni terzi ma jistghux jindahlu; u - fil-kaz biss illi mir-regolamenti johorgu servitujiet legali fuq fond servjenti favur fond dominanti - (b) relazzjoni civili tan-natura ta' servitù bejn il-girien, sidien privati.

Minn dan isegwi li l-permess, li hu espressjoni tar-relazzjoni li sejjahnielha amministrativa, ma jinteressax lit-terzi, ghax la jzid u lanqas inaqqas id-drittijiet taghhom. Ukoll jekk bini jsir skond il-permess, ma jfissirx b'hekk li jista' jirfes drittijiet ta' terzi, fosthom servitujiet"

F'kull kaz, apparti li f'Nota prezentata minnhom[49] l-atturi jiddikjaraw li d-dritt ta' passagg u uzu illi allegatament igawdu minnu huma ma jirrizultax minn kuntratt izda huwa "servitu' ghall-utilita' pubblika", il-Qorti tinnota li l-atturi jonqsu milli jispecifikaw il-ligijiet u r-regolamenti specjali li a bazi taghhom gie mahluq dan is-servitu' ghal-utilita' pubblika fuq l-art ta' 23 metru kwadru gia l-fond numru ghaxra. Fl-istess nota jiddikjaraw biss illi b'referenza ghal Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta, imsemmi fir-rikors guramentat huma kienu qed jaghmlu referenza ghal artikolu 20 ta' l-istess li pero ma kienx ghadu fis-sehh. Izidu lli ghalhekk kienu qed jistriehu fuq ir-regolamenti tal-MEPA. Ma jindikaw ebda regolament skonthom applikabbli. Mhuwhiex certament

[48] PA 916/1996 gcd 20/11/03
[49] Fol 65

kompitu tal-Qorti tipprova tiddecifra hi, liema huma dawn il-ligijiet u regolamenti minnhom mahsuba.

Fis-sottomissjonijiet taghhom l-atturi jirreferu biss ghall-fatt li indipendentement mill-esproprju formali o meno ta' din il-bicca art, din ilha tintuza ghall-utilita' pubblika sa mis-sena 1989 u li ghandha tibqa' hekk meqjusa. Il-Qorti izda ma taqbilx ma' din il-pretensjoni. Il-fatt li art privata spiccat ghal numru ta' snin "amalgamata" ma' triq pubblika minhabba zball u nuqqas lampanti tal-awtoritajiet, *ergo* mhux bis-sahha ta' xi ligi jew regolament specjali, fil-fehma tal-Qorti la jirrendi dik l-art privata "triq pubblika" u lanqas jikkreja "servitu' ghall-utilita' pubblika" fis-sens li trid il-ligi. Kif tista' Qorti tissana jew tirrikonoxxi "drittijiet ta' terzi", huma x'inhuma, fuq art/proprjeta' li twaqqghet illegalment mill-awtoritajiet governattivi stess, u li giet dikjarata wkoll minnhom li ma kinitx mehtiega ghall-formazzjoni ta' jew intiza li tifforma parti minn triq pubblika?! Fi kliem iehor, kif jista' jkun li l-holqien ta' servitu' ghall-utilita' pubblika jigi mahluq b'att ta' twaqqiegh illegali ta' fond minn fuq dik l-art?! Certament ma hemm ebda ligi li tirrikonoxxi l-holqien ta' servitu' ghall-utilita' pubblika naxxenti minn att kontra l-ligi stess, u ghalhekk l-azzjoni tal-atturi hija destinata li tfalli.

Fid-decizzjoni fl-ismijiet **Dottor Philip Galea et. vs Tigne' Development Co.Ltd.et.** [50] insibu fir-rigward:

"Il-Qorti ta' l-Appell f'*Risiott v. Bajada* irriteniet is-segwenti:

"Fis-sentenza "Eminyan vs Mousu", din il-Qorti ttantat tistabbilixxi l-portata taz-zewg subincizi tal-artikolu 402 tal-Kodici Civili u sa fejn dawn kienu

[50] Deciza fid-29 ta' Marzu, 2004 Cit.Nru. 1682/1999/1 P.A. G.V.

kkrejaw drittijiet u obbligi civili naxxenti minn servitujiet mahluqa mil-ligi, kemm jekk dawn kienu mahluqa ghall-utilita' pubblika kif ukoll jekk dawn kienu mahluqa ghall-utilita' privata.

Din il-Qorti, u forsi anke aktar l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kienet dejjem konsapevoli tad-distinzjoni netta bejn id-dritt pubbliku u dritt privat, bejn l-isfera ta' gurisidizzjoni li kienet proprja ghall-amministrazzjoni pubblika regolata mid-dritt pubbliku u l-isfera li kienet proprja ghar-relazzjonijiet bejn cittadin u iehor li kienet regolata mid-dritt privat. Din il-Qorti pero' fehmet u f'dan sabet rifless u anke elaborazzjoni fis-sentenza appellata illi kellha taghti sinifikat u portata lis-subinciz 1 tal-Artikolu 402 tal-Kodici Civili illi jiddikjara illi permezz ta' ligijiet jew regolamenti specjali setghu jinholqu bil-ligi servutijiet ghall-utilita' pubblika. Servitu' pubblika trid biex tezisti tkun tinkwadra ezattament fid-definizzjoni tas-servitu' fl-artikolu 400 tal-Kap. 16 bhala "jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor sabiex isib uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid."

"*Ghalhekk, biex tinholoq servitù legali tat-tip invokat ……huwa mehtieg li din torigina minn Ligi u jrid ikollok sitwazzjoni fejn piz ossia limitazzjoni tad-dritt ta' proprjetà tigi imposta fuq fond servjenti a vantagg ta' fond dominanti (din hija karatteristika ta' kull tip ta' servitù). Certament ma jistax jinghad li kull ligi ta' natura pubblika tohloq drittijiet ta' natura privata"*

Fir-rikors guramentat taghhom l-atturi jghidu li l-izvilupp propost mill-konvenuti mhux biss ser inaqqsilhom il-passagg, izda jmur ukoll kontra l-provvedimenti tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta. Fis-sottomissjonijiet taghhom

huma jirreferu ghall-Artikolu 20 (9) (ii) u (10) (vi)[51]. L-Artikolu 20 (9) (ii) kien jipprovdi hekk: *"Is-sidien ta' kull proprjeta' li tmiss direttament ma' triq li ma tkunx proprjeta' tal-Gvern jew il-persuni li jkollhom din il-proprjeta' b'enfitewsi, jitqiesu, ghall-fini ta' dan l-artikolu, li huma l-persuni li fethu din it-triq u li huma s-sidien taghha"* filwaqt li s-subartikolu (10) (vi) tal-istess artikolu kien jipprovdi li malli jitlesta l-kisi tat-triq dik tigi trasferita lill-Gvern u s-sidien jkunu mehlusa minn kull dmir iehor li jiehdu hsieb dawk it-toroq.

Irrispettivament mill-fatt li dawn id-dispozizzjonijiet gew fil-frattemp revokati, il-Qorti tqis li l-kuntest taghhom huwa mmaterjali u rrilevanti ghall-fini tal-kaz odjern. Kif inghad fil-kaz fl-ismijiet **Kunsill Lokali Mellieha et vs Central Mediterranean Development Corporation Limited et deciz fit-23 ta' Gunju 2006**[52] **-**

"L-artikolu 20 tal-Kap. 10, fil-kuntest tieghu, jipprovdi li, ***vis-a-vis l-awtoritajiet governattivi****, kull min ikollu proprjeta' li tmiss direttament ma' triq, jitqies li huwa s-sid taghha u, kwindi, responsabbli li jara li t-triq tinzamm fi stat tajjeb ta' tiswija; l-istess artikolu, pero', jipprovdi ulterjorment billi jirriserva d-dritt ta' regress ghal dawn il-persuni kontra min hu kuntrattwalment obbligat ghall-istess tiswija. Fil-waqt li, allura, l-artikolu 20 jitfa' l- obbligu ta' tiswija fuq il-persuni li ghandhom proprjeta' li tmiss direttament ma' triq,* ***u dan dejjem fil-konfront tal-awtoritajiet governattivi inkarigati bid-dmir li jaraw li t-toroq kollha jinzammu fi stat tajjeb ta' tiswija****, l-istess artikolu jzomm ferm id-drittijiet ta' dawn il-persuni li jfittxu lil min hu obbligat kuntrattwalment ghall-esekuzzjoni tat-tiswijiet relattivi.* ***Din il-kawza mhiex kawza li saret fuq inizjattiva tad-Direttur tax-Xogholijiet Pubblici (l-ufficcju mahtur mill- Gvern biex jara li t-toroq kollha jinzammu fi stat***

[51] Fol 256
[52] App Nru 356/97

tajjeb), izda saret mis-sidien tal-proprjeta' li tmiss direttament ma' triq fejn qed jitolbu li s-socjeta' konvenuta tesegwixxi l- obbligu kuntrattwali taghha li jzommu t-toroq f'Santa Marija Estate fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Kwindi, l-artikolu 20(9)(ii) mhux applikabbli ghall-kaz[53]*."*

Huwa car ghalhekk li dan l-artikolu fi kwalunkwe kaz ma hux applikabbli ghall-kaz tal-lum kemm ghax kien applikabbli bejn sidien ta' proprjeta' u l-awtoritajiet governattivi u mhux bejn sidien ta' proprjetajiet privata bejniethom, izda wkoll ghax l-applikabilita' tieghu kienet testendi biss ghal materja li tolqot il-manutenzjoni tat-triq, asfaltar ecc. Il-fatt biss li l-art circa 23 metru kwadru giet asfaltata mill-awtoritajiet tal-Gvern wara t-twaqqiegh illegali tal-fond numru 10 lanqas ma ghandu x'jaqsam mas-subartikolu 10 (vi) ta' dan l-artikolu. Certament ghalhekk li l-ispirtu ta' dan l-artikolu 20 fl-interita' tieghu ma' jaghti lok ghal ebda holqien ta' xi servitu' ta' passagg ghall-utilita' pubblika li minnha, fil-kaz odjern, setghu jibbenefikaw l-atturi.

Il-Qorti zzid ukoll li d-dispozizzjonijiet tal-ligi dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta) li ghalihom saret referenza mid-difensur tal-atturi waqt it-trattazzjoni orali[54] huma ntizi biex jipprovdu ghal ippjanar sostenibbli u l-gestjoni tal-izvilupp u mhux biex jaghtu lok ghal xi servitujiet, a favur xi parti jew ohra. Di piu' l-atturi jaghmlu referenza specifika ghar-regolament numru 38 tal-legislazzjoni sussidjarja 499.57 ntitolata **Regolamenti dwar Toroq Godda u Xoghlijiet f'Toroq** li jghid hekk:

"38. Hadd ma jista', minghajr il-permess tal-Awtorità u, jew il-licenza tal-Kunsill Lokali relattiv[55]*, jibni jew jaghmel ebda haga fit-toroq li tista' ggib xkiel jew periklu jew inkomodu lill-pubbliku, inkella jhalli, wara li jigi mwissi*

[53] Tipa grassa u sottolinear b'enfasi tal-Qorti
[54] Fol 284
[55] Sottolinear tal-Qorti

mill-Pulizija jew minn gwardjan lokali, bini jew opri ohra fi stat ta' tigrif jew ta' periklu ghan-nies jew ghal hwejjeg haddiehor."

Dan ir-regolament izda zgur m'ghandu ebda siwi ghall-kaz tal-lum ghax ix-xoghlijiet kollha ta' kostruzzjoni li jridu jwettqu l-konvenuti huma diga' koperti bil-permessi tal-Awtoritajiet kompetenti li kif rajna ma jista qatt fih innifsu jikkreja ebda servitu' ta' utilita' pubblika.

Ghaldaqstant kwalunkwe pretensjoni attrici ghal dritt ta' tgawdija ta' passagg ghall-utilita' pubblika minn fuq il-proprjeta' tal-konvenuti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt minn kull aspett. Il-Qorti zzid li wara li ezaminat kemm id-diversi ritratti kif ukoll il-pjanti esibiti in atti, id-dritt ta` passagg tal-atturi fuq il-bqija tat-triq pubblika li tifforma parti minn Sqaq Tumas Fenech, ghalkemm ser ikun xi ftit aktar ristrett, mhuwhiex ser jigi negat jew pregudikat kif minnhom indikat fl-affidavit riferut. Id-dritt ta' access**, kif s'issa minhom ezercitat**[56], minn u lejn il-proprjetajiet taghhom fl-isqaq ma huwhiex ser jigi pregudikat mill-izvilupp intiz li jsir mill-konvenuti. Li fil-fatt se jitilfu biss huwa d-dritt ta' parkegg fuq il-*Keep Clear Sign* lil konvenut Joseph Pavia s'issa b'mera tolleranza ppermetta.

F'din il-kawza, l-atturi jressqu wkoll pretensjonijiet konnessi ma' servitu' ta' dawl u arja fuq il-proprjeta' konvenuta. Ghal dak li hu dawl, ghalkemm ma ndikawx specifikatament, l-atturi jidher li qeghdin jippretendu favurihom is-servitu' *ne luminibus officiator* u mhux is-servitu' *luminum.* Kif konfermat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Josephine Darmanin vs Joseph Camilleri deciz fit-3 ta' Gunju 2004**[57], bis-sahha tas-servitu' *ne luminibus officiator* -

[56] Huma ma jaghmlu qatt ebda distissjoni fl-ilment taghhom bejn access bir-rigel u/jew vetturi.
[57] Cit Nru 1932/1999

"…s-sid tal-fond serventi jinżamm milli jtella' bini jew kostruzzjoni fil-gid tieghu li bih jista' jnaqqas il-moghdija tad-dawl ghal gol-fond dominanti. Din is- servitu' hija meqjusa bhala wahda ta' grad oghla mis-servitu' luminum fis-sens li biha s-sid ta' fond serventi jinżamm milli jtella' bini fil-gid tieghu stess li bis-sahha tieghu jista' b'xi mod inaqqas id-dhul tad-dawl fil-fond dominanti[58]*. Huwa mghallem u accettat ukoll li filwaqt li fil-każ tas-servitu' luminum il-jedd tas-sid tal-fond dominanti huwa estiż ghall-fond ta' hdejh biss, fil-każ tas-servitu' ne luminibus officiatur tali jedd jestendi wkoll ghal kull bini iehor fil-qrib tal-fond dominanti. Fil-każ tas-servitu' luminum, huwa moghti lis-sid tal-fond serventi li jtella' bini fil-gid tieghu, imbasta jalli wisgha biżżejjed biex il-fond dominanti jkun jista' jibqa' jiehu d-dawl."*

L-allegazzjoni tal-atturi li bl-izvilupp intiz li jsir mill-konvenuti ser jonqsulhom l-arja u d-dawl ghall-fondi rispettivi taghhom hija kwistjoni ta` fatt aktar milli ta` dritt. Huwa evidenti mill-atti li l-atturi odjerni ffukaw l-argumenti taghhom fuq il-pretensjoni li tolqot is-servitu' ta' passagg ghall-utilita' pubblika, tant li huma ftit li xejn jaghtu hjiel dwar l-allegati servitujiet ta' dawl u arja. Il-ftit provi li jistghu jkunu ta' rilevanza primarjament jikkonsistu f'ritratti u pjanti esibiti in atti. Ritratti esibiti a fol 199 u pjanta esibita a fol 207 jindikaw (u ma giex kontradett) li d-distanza bejn il-fondi tal-atturi u l-proprjeta' tal-konvenuti hija circa bejn 56 u 60 pied. Imbaghad, ritratti esibiti a fol 206 jaghtu ndikazzjoni tad-dehra tal-isqaq inkluz il-wiesgha tieghu kif inhu prezentament. Pjanta u ritratti a fol 232 *et seq* esibiti mill-*Land Surveyor* tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar[59] juru l-linji tal-bini mmarkati mill-istess Awtorita' fuq l-*area* fejn hu prospettat l-izvilupp mill-konvenuti skont il-

[58] Ara Caruana Galizia, Notes on Civil Law Praedial Servitudes , pa. 696-7
[59] Xhieda tieghu a fol 229 et seq

permess PA/02699/13[60]. Il-konvenuti Pavia esebew ukoll ritratti ta' twieqi li jesporgu ghal fuq l-isqaq u li skont l-istess konvenuti dawn saru llegalment.

Wara li ezaminat dawn il-provi l-Qorti ssib li l-izvilupp tal-propjeta' ntiz mill-konvenuti mhuwhiex se jwassal ghal dak li qeghdin jinsinwaw l-atturi. Jirrizulta *ictu oculi* li bejn l-*area* fejn hemm prospettat l-izvilupp mill-konvenuti u l-fondi tal-atturi hemm zgur certa distanza. Il-konvenuti jindikaw distanza ta' circa 56 jew 60 pied. Infatti filwaqt li l-kostruzzjoni minn naha tal-konvenuti ser tkun qed issir fil-parti ta' quddiem li taghti ghan-naha ta' barra tal-isqaq, il-proprjetajiet tal-atturi huma sitwati aktar 'il gewwa, ben irtirati, b'dana li ma jistax jinghad li l-arja u d-dawl fil-fondi rispettivi tal-atturi hija dipendenti fuq l-arja u d-dawl li prezentament hemm fil-parti tal-proprjeta' tal-konvenuti nkluz l-art circa 23 metru kwadru. Hija ghalhekk l-fehma ferma tal-Qorti li fattwalment, l-izvilupp da parti tal-konvenuti m'ghandux jincidi negattivament fuq l-uzu u t-tgawdija tal-atturi tar-residenzi taghhom.

Il-pretensjonijiet attrici ghar-rigward ta' servitu' ta' dawl u arja sejrin ghalhekk jigu michuda.

Finalment, il-Qorti tinnota li l-attur Reuben Demanuele jghid fl-affidavit li l-motivazzjoni tieghu fil-kaz hija li –

"Jien u marti m'ghandna ebda problema li number 7 u 8 jigu zviluppati ghax huwa cert li ser isebbhu l-isqaq. Imma l-izvilupp tal-bicca art fil-bokka tal-isqaq ser ikun ta' hsara kemm ghaliex sejjer inaqqas b'mod sostanzjali l-access

[60] Fol 24

ghad-dar taghna u tal-girien taghna, kif ukoll ser inaqqas il-valur tal-proprjeta' taghna[61]*."*

Filwaqt li l-Qorti tapprezza li b'mod generali kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni u zvilupp probabilment johloq inkonvenjent u anke xi restrizzjonijiet fit-tgawdija u/jew l-valur ta' fondi ohra fl-akkwati ta' dak l-izvilupp, dan l-inkonvenjent ma huwhiex sufficjenti biex jostakola tali zvilupp ghax irid jigi rispettat ukoll id-dritt inerenti ta' sid ta' proprjeta' li jizviluppa l-proprjeta' tieghu. Fil-kaz odjern, kif intwera, id-drittijiet ta' proprjeta' tal-atturi ser jibqghu intatti anke bl-izvilupp intiz li jsir mill-konvenuti. Restrizzjoni parzjali fil-wiesgha tal-isqaq u allegat tnaqqis fil-valur tal-proprjeta' tal-atturi ma humhiex ragunijiet b'sahhithom bizzejjed biex jeghlbu d-dritt tal-konvenuti Pavia li jizviluppaw il-proprjeta' taghhom skont il-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti.

Fid-dawl tas-suespost, ebda wahda mit-talbiet attrici ma timmerita li tigi akkolta. Ghall-istess ragunijiet, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, safejn kompatibbli ma dawk hawn deciz, sejrin jintlaqghu.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. **Tichad l-ewwel zewg talbiet tal-atturi;**
2. **Tichad it-tielet talba atturi u tordna r-revoka *contrario imperio* tal-Mandat t'Inibizzjoni Nru 288/14SM fl-ismijiet premessi;**
3. **Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti safejn kompatibbli ma dawk hawn deciz u tichad dawk li mhumiex hekk applikabbli;**
4. **Tordna li l-ispejjez tal-kawza jkunu a karigu tal-istess atturi solidalment bejniethom.**

[61] Fol 101 – affidavit para 9

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imhallef

Vera Kopja

John Muscat

Dep. Reg.