QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Jannar 2017

Numru: 13

Rikors Numru: 535/10 AE

Antoinette Ransley

v.

Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u b'digriet tad-9 ta' Awwissu 2011 Peter Paul Cutajar ġie awtorizzat jintervjeni fil-kawża.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat li l-attriċi ppreżentat fil-25 ta' Mejju, 2010, li jaqra hekk:

> "1. Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond numru 66, fi Triq Rejali illum Triq il-Kbira fis-Siggiewi, u dan permezz ta' att pubbliku datat l-4 ta' Dicembru 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius;
>
> "2. Illi d-Direttur hu proprjetarju tal-fond bin-numru 57 fi Triq il-Kbira, Siggiewi. Il-gardina ta' dan il-fond tinsab in parti adjacenti ma' parti mill-fond proprjeta' tar-rikorrenti, il-fond fuq imsemmi bin-numru 66, u bejn

din il-gardina u l-fond bin-numru 66 hemm bieb illi, fiz-zmien illi r-rikorrenti akkwistat il-fond proprjeta' taghha, kien jinfetah biss minn naha tal-fond bin-numru 66 u cioe seta' jinfetah biss minn dan il-fond permezz ta' firrol li kien hemm minn din in-naha tal-bieb;

"3. Illi l-fond bin-numru 57 fuq imsemmi fil-prezent jinsab mikri lil certu Felicia Cutajar li tirrisjedi f'dan il-fond flimkien ma wliedha Peter Paul u Josephine Cutajar u wkoll ma' Josette Cutajar mart l-istess Peter Paul;

"4. Illi ftit granet wara li r-rikorrenti akkwistat il-fond bin-numru 66 fuq imsemmi, wiehed mill-okkupanti tal-fond bin-numru 57 fuq imsemmi, cioe' Peter Paul Cutajar b'mod abbuziv, illegalment u minghajr ebda kunsens moghti mir-rikorrenti, dahal u ghadu jidhol fil-post proprjeta' tar-rikorrenti, billi sgassa il-bieb li jiddividi l-gardina tal-fond bin-numru 57 mill-proprjeta' tar-rikorrenti u sahansitra sgassa wkoll il-bieb tar-remissa li jaghti ghat-triq mill-fond proprjeta' tal-rikorrenti;

"5. Illi r-rikorrenti kienet ipprezentat mandat ta' inibizzjoni kontra 'l fuq imsemmi Peter Paul Cutajar fl-ismijiet *Antoinette Ransley vs Peter Paul Cutajar* bin-numru 293/2002AL, sabiex dan Cutajar jigi inibit milli jidhol u jghaddi fil-proprjeta' fuq imsemmija tar-rikorrenti;

"6. Illi fl-atti tal-proceduri fuq imsemmija ma ngabet l-ebda prova li tindika li kienet qatt giet kostitwita servitu` ta' passagg favur il-proprjeta' okkupata mill-persuni fuq imsemmija lkoll Cutajar u gravanti l-proprjeta' tar-rikorrenti;

"7. Illi in oltre, kif ser jigi pruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza odjerna, l-ebda dritt ta' passagg ma gie ezercitat minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti ta' lanqas sittin sena qabel ma r-rikorrenti akkwistat tali proprjeta' u kien biss granet wara l-imsemmi akkwist mir-rikorrenti, fl-4 ta' Dicembru 2001 illi l-imsemmi Peter Paul Cutajar beda jippretendi li kellu xi dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u abbuzivament beda jidhol u jghaddi mill-imsemmija proprjeta';

"8. Illi l-fond proprjeta' tal-intimat u okkupat mill-fuq imsemmi Cutajar, inkluz ukoll il-gardina retrostanti ghall-fond bin-numru 57 fi Triq il-Kbira Siggiewi, ma hija bl-ebda mod interkjuza u dan billi filwaqt illi l-bini bin-numru 57 ghandu access dirett minn Triq il-Kbira, il-gardina retrostanti ghall-istess fond, l-ewwel net ghandha access ghal Triq il-Kbira minn gewwa l-fond bin-numru 57 u fit-tieni lok tmiss minn naha ta' wara ma' porzjon raba ohra li hija okkupata wkoll minn Cutajar, liema porzjoni raba tmiss ma' pjazza pubblika maghrufa bhala Wesghat il-Palazz u ghalhekk ghandha access iehor direttament fuq it-triq;

"9. Illi l-imsemmi Peter Paul Cutajar ghadu qieghed jippretendi li jezercita d-dritt ta' passagg minnu vantat izda qatt pruvat;

"10. Illi d-Direttur hawn intimat gie interpellat sabiex jiehu dawk il-passi necessarji sabiex jittermina l-allegat dritt ta' passagg li qed jigi abbuzivament vantat mill-imsemmi Peter Paul Cutajar permezz ta' ittra ufficjali li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bl-ittra 'A' izda huwa baqa' inadempjenti;

"Ighid ghalhekk l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi:

"(i) Tiddikjara li l-fond bin-numru 66, fi Triq Rejali illum fi Triq il-Kbira fis-Siggiewi ma hu milqut minn ebda servitu` favur il-fond numru 57 fi Triq il- Kbira Siggiewi liema fond ghandu minn naha ta' wara tieghu gardina;

"(ii) Tiddikjara li l-konvenut u ebda persuna ohra li tidderiva kwalunkwe titolu minn ghandu, ma ghandhom l-ebda dritt li jidhlu fi u jghaddu mill-fond bin-numru 66, fi Triq Rejali illum Triq il-Kbira fis-Siggiewi;

"(iii) Tikkundanna lill-intimat li fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhu stabbilit, jaghlaq il-bieb li jaghti mill-fond bin-numru 66 ghal fuq il-fond numru 57 it-tnejn fuq ahjar deskritti.

"Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt li in forza tagħha eċċepixxa illi:

1. Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi :

"a) Il-Gvern ta' Malta huwa s-sid tal-fond bin-numru 66, maghruf ahjar bhala Palazzo Tonna, fi Triq il-Kbira is-Siggiewi, li fil-prezent jinsab mikri lil Felicia Cutajar, li maghha jirrisjedu uliedha - Peter Paul u l-mara Josette, u Josephine Cutajar;

"b) Illi l-mertu ta' din il-kawza diga qieghed jigi ttrattat f'kawza ohra bin-numru ta' referenza 1107/2007LFS, li fil-prezent ghadha pendenti quddiem il-Qorti – f'dan ir-rigward jinghad illi l-identita' tal-partijiet fiz-zewg kawzi hija l-istess, u hemm identita' assoluta bejn it-talba li tifforma l-mertu tal-kawza odjerna u l-kawza gia mibdija quddiem il-Qorti diversament presjeduta;

"c) Illi r-rikorrenti kienet diga ppruvat tinibixxi lil Peter Paul Cutajar milli jkompli jaccedi ghall-gardina msemmija permezz ta' mandat ta'

inibizzjoni bin-numru 293/2002AL, izda l-Qorti ma laqghetx il-hrug ta' dan il-mandat;

"d) Illi l-pozizzjoni tal-Ufficcju kongunt f'kawzi simili hi li jkun ghaqli jistenna l-ezitu tad-decizjoni tal-Qorti qabel tittiehed xi azzjoni amministrattiva – f'dan il-kaz ukoll ittiehdet din il-pozizzjoni minhabba fil-kawza li hemm pendenti, u li tinsab differita ghas-26 ta' Ottubru ghall-kontinwazzjoni;

"2. Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

"3. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jirrimetti ruhu ghal kwalunkwe decizjoni li tinghata minn din l-Onorabbli Qorti.

"4. Salvi eccezzonijiet ulterjuri."

Rat illi b'digriet tad-9 ta' Awwissu, 2011, ġie awtorizzat jintervjeni fil-kawża Peter Paul Cutajar li ma ingħatax il-permess iressaq nota tal-eċċezzjonijiet;

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Lulju, 2012, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

"… … … tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tal-attrici. Tordna li fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum jinghalaq il-bieb, billi jigi mbarrat bil-gebel, li mill-art li tifforma parti minn Palazzo Tonna jaghti ghall-kamra zghira li minnha trid tghaddi biex tidhol fil-bitha li tifforma parti mill-fond tal-attrici. Jekk ix-xoghol ma jsirx f'dan it-terminu, tawtorizza lill-attrici taghmel dan ix-xoghol ghas-spejjez tal-konvenut.

Spejjez a karigu tad-Direttur Ufficcju Kongunt."

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-kawza hi *actio negatoria* u titratta dwar jekk fuq il-fond numru 66, Triq il-Kbira Siggiewi, proprjeta tal-attrici, hemmx servitu ta' passagg minn fuqu favur il-fond 57, Triq il-Kbira, Siggiewi proprjeta tal-Gvern.

Permezz ta' kuntratt ta' pubblikat fl-4 ta' Dicembru 2001[1], l-attrici xtrat il-fond numru 66. Fil-kuntratt jinghad li l-fond hu ***"....soggett ghal passagg versu l-gardinetta li tinsab unita mal-mezzanin is-Siggiewi, Triq il-Kbira, Palazzo Tonna qabel bin-numru erbgha u hamsin (54), Strada Reali."***. Palazzo Tonna, il-fond numru 57, sar proprjeta tal-Gvern b'effett tal-ftehim li sar mal-Knisja fil-bidu tas-snin disghajn. Fond li hu mikri lill-omm l-intervenut fil-kawza. Jidher li l-imsemmija klawzola tnizzlet fuq insistenza tal-bejjiegh u minghajr l-attrici ma ghamlet ricerka biex tistabilixxi l-origini ta' tali servitu. Jidher ukoll li hi qaghdet fuq il-kelma tal-bejjiegh li l-passagg kien ilu mill-1943 ma jintuza.

"Fid-data li giet prezentata l-kawza kien hemm diga' kawza fuq l-istess kwistjoni fl-ismijiet **Antoinette Ransley vs l-Ufficcju Kongunt et** (numru 107/2007), pero kienet diga' giet ceduta fil-konfront tal-Gvern.

"F'azzjoni ta' din ix-xorta kull ma jrid jipprova l-attur hi li hu proprjetarju tal-fond li jsostni li m'huwiex soggett ghal servitu. Prova li l-attrici tat bil-kuntratt tal-4 ta' Dicembru 2001 li bih xtrat il-fond numru 66. Min-naha tal-konvenut ghandu l-oneru li jaghti l-prova tal-ezistenza ta' servitu ta' moghdija minn fuq li l-fond numru 66. Fir-risposta guramentata, id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt jidher li ma hax pozizzjoni dwar l-ezistenza o meno ta' tali servitu. Sahansitra f'paragrafu numru 3 wasal biex ighid: *"Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jirrimetti ruhu ghal kwalunkwe decizjoni li tinghata minn din l-Onorabbli Qorti."*. Min-naha l-ohra fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta, argument li tezisti servitu ta' moghdija favur Palazzo Tonna tant li tissemma fit-titolu tal-attrici[2].

"Ma gie pprezentat l-ebda kuntratt bejn is-sid ta' Palazzo Tonna u s-sid tal-fond 66 li bih inholqot servitu ta' passagg, u mill-provi ma jirrizultax kif inholoqot is-servitu ta' passagg li tissemma fil-kuntratti. F'dan ir-rigward issir riferenza ghal kuntratt:-

"i. Tad-17 ta' Dicembru 1905[3] fl-atti tan-nutar Dr Giuseppe Trapani u li jittratta l-bejgh tal-fond tal-attrici[4] lil Giovanni Zammit *"...soggetto al passaggio verso una giardinetta appartenente alla Veneranda Lampade della Chiesa Parrocchiale del Siggiewi, con tutti i singoli suoi gius e pertinenze da altre servitu e da pesi libero e franco."*.

"ii. Tat-12 ta' Dicembru 1943 pubblikat min-nutar Dr Nicola Said (fol. 38) li bih inbiegh lil certu Francesco Cachia l-fond li llum hu proprjeta tal-attrici[5]. Fil-kuntratt jinghad:- *"soggett ghal*

[1] Dok. JG2 fol. 58.
[2] Ara dik il-parti tan-nota ta' sottomissjonijiet intestata "Sottomissjonijiet.".
[3] Fol. 50.
[4] Fil-kuntratt jinghad li l-fond ghandu n-numru 54. Il-qorti qeghda tifhem li hu l-istess fond in kwantu fil-kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1943 jinghad li l-fond li llum hu tal-attrici, kellu n-numru 54 kif ukoll ghaliex jissemma fil-kuntratt tal-1943 il-parti fejn hemm il-provenjenza tat-titolu (ara fol. 40).
[5] Fil-kuntratt jinghad li l-fond ghandu n-numru 61.

passagg versu il-giardinetta li tinsab unita mal-mezzanin is-Siggiewi Strada Reale numru erba u hamsin (54) ta' proprieta tal-Ospizju Saura bil-bieb dana il-giardinetta ghal bitha tal-fond.".

"iii. Tal-21 ta' Ottubru 1955 fl-atti tan-nutar Dr Paul Pullicino li permezz tieghu Pietro Cutajar kien inghata Palazzo Tonna b'enfitewsi temporanja ghal 75 sena b'effett mill-1 ta' Ottubru 1955[6]. Fl-att jinghad li l-fond jinkludi *"giardina u zewg giardinetti kontigwi u anness mal-istess fond..... L-ewwel giardinetta, li tmiss in gran parti mal-Palazzo Tonna, fiha kejl erba sighan u kejla, il-giardinetta l-ohra li tigi wara l-ewwel giardinetta u tmiss maghha fiha kejl tlitt sighan u punt decimali tnejn erba ta' kejla, din il-giardinett fiha bieb li jati ghal bini ta' ohrajn markat dan il-bini bin-numru sitta u sittin li jati fuq Main Street u hemm dritt ta' passagg minn dan irraba fuq l-imsemmi bini ta' ohrajn. Minn din il-giardinetta tghaddi ghal giardina li tmiss in parti maghha u in parti mal-Palazzo Tonna, liema giardina fiha kejl tomna, zewg sighan u sitta punt decimali erba kejliet."*.

"Il-qorti kellha l-opportunita li tara l-proprjetajiet meritu ta' din il-kawza u kkonstatat li Palazzo Tonna ghandu hrug mill-bieb principali fi Triq il-Kbira, u wkoll minn fuq wara fejn hemm l-art u li tifforma parti mill-istess fond. Id-deskrizzjoni tal-palazz u l-art li hemm mieghu li nghatat fil-kuntratt tal-1955 hi proprju dak li rat il-qorti waqt l-access.

"Mill-provi rrizulta li parti mill-art ta' Palazzo Tonna qeghda tinhadem mill-intervenut fil-kawza, filwaqt li parti ohra minn huh. Madankollu l-inkwilina ta' Palazzo Tonna hi l-omm. Ir-raba' li qeghda f'idejn hu l-intervenut ghandha mezz ta' hrug, ghaliex tikkonfina ma' Wesgha l-Palazz. Fir-rigward tar-raba' li qieghed jahdem l-intervenut ghandu mezz ta' hrug mill-bini tal-palazz. Waqt l-access li ghamlet il-qorti l-intervenut fil-kawza ddikjara li:-

> *"ghandu dritt ighaddi mill-fond ta' Ransley permezz ta' mutur, u meta jkun hemm bzonn permezz ta' baghal li hu proprjeta ta' terzi. Qal .... li l-passagg ghandu bzonn juzah ukoll biex ikun jista' jdahhal id-demel (f'Awwissu ta' kull sena) u biex johrog il-prodott."*.

"Il-fond numru 66 jintuza bhala d-dar tal-attrici. Biex Cutajar ighaddi mill-fond tal-attrici irid ighaddi mill-bitha, kcina, kamra tal-ikel u entrata tal-fond.

"L-attrici ssostni li gialadarba kien irrizulta mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 293/2002 li l-passagg ma kienx baqa' jintuza sa mill-1943, kwalsiasi servitu ta' moghdija kienet spiccat bil-preskrizzjoni. L-Artikolu 481 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

[6] B'att iehor tat-23 ta' Novembru 1955 fl-atti tal-istess nutar, gie rexxis il-kuntratt tal-1 ta' Ottubru 1995 (ara deposizzjoni ta' Vincent Gilson, Direttur tal-Ufficcju Kongunt tal-5 ta' Lulju 2011 – fol. 32).

"(1) Servitu tispicca meta wiehed ma jinqediex biha ghal erbghin sena, fil-kaz ta' beni tal-Gvern ta' Malta jew ta' knisja jew ta' istituzzjoni pija ohra, u ghal tletin sena, fil-kaz ta' beni ohra."

"Dan it-terminu jidher li hu wiehed ta' preskrizzjoni tant li l-Artikolu 485 tal-Kodici Civili jipprovdi li:- *"Jekk il-fond dominanti jkun ta' zewg persuni jew izjed komun, l-uzu tas-servitu maghmul minn wiehed jew iehor minnhom* ***jimpedixxi l-preskrizzjoni*** *ghall-komproprjetarji kollha."*[7]. Kif il-preskrizzjoni hi mezz biex wiehed jehles minn azzjoni[8], l-Artikolu 481 tal-Kodici Civili hu mezz biex wiehed jehles minn servitu fuq fond proprjeta tieghu. Kif wiehed jista' jirrinunzja ghall-preskrizzjoni fir-rigward tal-jedd ta' azzjoni ta' haddiehor, il-qorti ma tara l-ebda ostakolu biex wiehed jirrinunzja ghall-preskrizzjoni li taghti lok ghall-estinzjoni tas-servitu. L-attrici ma tistax tipprova tiehu xi beneficcju mill-Artikolu 481 meqjus id-dikjarazzjoni li saret fil-kuntratt ta' akkwist taghha dwar l-ezistenza ta' servitu ta' passagg. Ghalkemm l-attrici ghamlet riferenza ghall-Artikolu 483 tal-Kodici Civili[9] sabiex issahhah l-argument taghha li l-provvedimenti tal-preskrizzjoni ma japplikawx ghal kaz kontemplat fl-Artikolu 481, il-fatt wahdu li l-Artikolu 481 ma jsemmix espressament il-provvedimenti tal-preskrizzjoni fit-Titolu XXV tal-Kodici Civili, ma jikkonvincix lill-qorti li s-sid tal-fond serventi ma jistax jirrinunzja ghal tali preskrizzjoni. L-Artikolu 483 tal-Kodici Civili qieghed jipprovdi biss it-terminu li hemm bzonn biex tispicca servitu fil-kaz ta' terz pussessur, liema terminu hu ta' 10 snin (ara **George Camilleri vs Carmelo Curmi** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju 1995) flimkien mal-elementi l-ohra mehtiega ghall-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin (ara **Ester Degabriele et vs Joseph Rocco** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Novembru 1964[10]). F'kull kaz x'inhu r-ragunament li l-attrici qeghda taghmel biex tghid li ma tikkwalifikax

---

[7] Ara wkoll l-Artikolu 486 tal-Kodici Civili.

[8] Artikolu 2107(2) tal-Kodici Civili:- *"Il-preskrizzjoni hija wkoll mezz sabiex wiehed jehles minn azzjoni, meta l-kreditur ma jkunx ezercita l-jedd tieghu ghal zmien li tghid il-ligi."*.

[9] *"Kwantu ghat-terz pussessur tal-fond serventi, is-servitu' tispicca bl-eghluq taz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni tal-proprjeta' tal-fond innifsu skond id-disposizzjonijiet dwar il-preskrizzjoni migjuba taht it-Titolu XXV tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb ta' danil-Kodici."*.

[10] Vol. XLVIII.ii.1278. Ara wkoll is-sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell f'din il-kawza fis-26 ta' Frar 1965 fejn osservat:- *"L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jekk moghtija, ma timportax konfessjoni u rikonoxximent ta' l-ezistenza ta' dak id-dritt. L-effett ta' l-art. 520 Kod. Civ. kombinat ma' l'art. 2245(1) hu li jimmodifika fir-rigward tat-terz possessur tal-fond serventi, iz-zmien normalment mehtieg ghall-estinzjoni minhabba nuqqas ta' l-uzu taghha. Dan iz-zmien normali ghall-estinzjoni ta' servitu "per non-uso" hu skond l'art. 518. ta' erbghin sena fil-kaz ta' bini tal-Kuruna jew ta' bini tal-Knisja jew ta' xi istituzzjoni pija ohra, u ta' tletin sena fil-kaz ta' beni ohrajn. Invece, ghat-terz possessur ta' bona fede u li jkun akkwista l-fond serventi b'titolu kapaci li jittrasferixxi l-proprieta, iz-zmien bis-sahha ta' l-imsemmija disposizzjoni, hu ghaxar snin. Biex servitu tigi estinta f'dan iz-zmien ta' ghaxar snin jinhtiegu dawn ir-rekwisiti, cioe, illi (1) il-fond serventi jkun f'idejn terz possessur; (2) l-akkwist tkun sar b'titolu kapaci li jittrasferixxi l-proprieta; (3) tehtieg il-bona fede; u (4) iz-zmien ta' ghaxar snin. Fil-ligi taghna, il-bazi u l-qofol ta' l-estinzjoni tas-servitu, hu n-non uzu mill-proprietarju tal-fond dominanti u mhux necessarju, fil-kaz ta' servitu kontinwa, illi l-att kuntrarju ghall-ezercizzju taghha, ikun gie kompjut mill-proprietarju tal-fond serventi. Min jeccepixxi din il-preskrizzjoni jista' jikkongungi l-istat ta' fatt attwali ma' dak tal-possessuri anterjuri biex jipprova li s-servitu ma gietx uzata, ghaz-zmien kollu rikjest mil-ligi."* (Vol. XLIX.i.225).

bhala terz pussessur in kwantu ma kenitx hi li holqot is-servitu ? fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat m'hemmx twegiba. Inoltre l-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-provvedimenti generali tal-preskrizzjoni ma ghandhomx japplikaw ukoll ghall-kaz fejn il-ligi qeghda bl-Artikolu 481 tipprovdi ghall-estinzjoni ta' dritt soggettiv minhabba l-inerzja tat-titolar ta' dak id-dritt li jaghzel li ma jezercitahx. Din hi eccezzjoni ghar-regola generali fis-sens li l-preskrizzjoni taht il-ligi taghna hi, kuntrarjament ghal ligi Taljana, t-telfien tal-jedd ta' azzjoni u mhux tad-dritt sostantiv.

"Is-servitu ta' moghdija m'hijiex kontinwa (Artikolu 455 tal-Kodici Civili). Bhala tali ma tistax tinkiseb bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi. Skond l-Artikolu 469 tal-Kodici Civili:-

""(1) is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistghu biss jigu stabbilit b'sahha ta' titolu, huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.

(2) B'danakollu, is-servitu ta' moghdija ghall-uzu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitu ohra li, fil-11 ta' Frar 1870, kienet ga miksuba taht ligijiet ta' qabel, ma tistax tigi attakkata."

"Fil-fehma tal-qorti l-kuntratti tal-1905, 1943, u 2001 ma jistghux jitqiesu li holqu servitu ta' moghdija. Kull ma fihom dawk il-kuntratti hi dikjarazzjoni li fuq il-fond tal-attrici tezisti servitu ta' passagg favur Palazzo Tonna u xejn iktar.

Il-qorti lanqas ma tista' tikkonkludi b'certezza li s-servitu nholqot minhabba li l-fond ma kellux mezz ta' hrug iehor (Artikolu 447 tal-Kodici Civili). L-art li hemm fuq wara tal-palazz hi haga wahda mal-palazz, cjoe' hi l-istess proprjeta. Il-palazz ghandu mezz ta' hrug, il-bieb principali li jaghti ghal fuq Triq il-Kbira. Lanqas m'hemm xi indikazzjoni li s-servitu li tissemma fil-kuntratt kienet diga' miksuba fil-11 ta' Frar 1870.

"Li hu cert hu li llum Palazzo Tonna ghandu mezz ta' hrug min-naha ta' wara wkoll, cjoe fejn l-art tikkonfina ma' Wesgha il-Palazz[11]. Il-fatt li l-art li nzerta qieghed jahdem l-intervenut fil-kawza m'ghandhiex access ghal din il-fetha li m'hemmx dubju li hi pubblika, ma jbiddel xejn. Irrizulta li l-inkwilin ta' Palazzo Tonna hi omm il-kontendenti. Jispetta lill-ahwa u lill-omm li jiftehemu biex l-intervenut ikun jista' jghaddi minn fuq l-art li qieghed jahdem huh. F'kull kaz l-intervenut xorta ghandu mezz ta' hrug mill-bini stess tal-palazz ghal fuq Triq il-Kbira[12]. Inoltre, wiehed irid jiftakar ukoll li s-servitu tinholoq ghal beneficcju tal-immobbli, nirreferu ghalih bhala l-fond dominanti, li f'dan il-kaz hu tal-Gvern.

[11] Ara Dok. AE1 a fol. 406.
[12] Fil-fehma tal-qorti d-dikjarazzjoni ta' Cutajar li jrid ighaddi bil-baghal biex jahdem l-art, ma taghmel l-ebda sens fil-gurnata tal-lum.

M'hemm l-ebda necessita li Palazzo Tonna jgawdi servitu ta' passagg minn fuq il-fond numru 66.

"Ghalhekk fil-fehma tal-qorti:-

"i. Il-konvenut ma ta l-ebda prova tat-titolu li bih inholqot is-servitu ta' moghdija minn fuq il-fond numru 66[13]. Id-dikjarazzjoni li saret fil-kuntratt tal-akkwist tal-attrici u fil-kuntratt ta' qabilha, ma jbiddel xejn. Hu veru li fil-kuntratti fuq imsemmija hemm dikjarazzjoni li tezisti servitu ta' moghdija favur Palazzo Tonna minn fuq il-fond numru 66, pero din m'hijiex prova li s-servitu nholqot permezz ta' titolu skond ma jinghad fl-Artikolu 457 u 469 tal-Kodici Civili. Prova li setghet issir biss billi jigi prezentat it-titolu li bih is-sid tal-fond dominanti ikun 'xtara' s-servitu favur il-fond tieghu.

"ii. Palazzo Tonna m'ghandu l-ebda htiega ta' servitu ta' passagg minn fuq il-fond numru 66 gialadarba ghandu mezz ta' hrug minn fuq quddiem u minn fuq wara[14]. Fil-fehma tal-qorti jekk wiehed kellu jargumenta mod iehor ikun qieghed jaghti lok biss ghal vessazzjoni, minghajr raguni, tal-attrici fit-tgawdija ta' darha[15].

"Fic-cirkostanzi l-qorti tiddikjara li kwalsiasi servitu ta' moghdija favur il-fond Palazzo Tonna minn fuq il-fond numru 66, m'ghadhiex issehh."

Rat ir-rikors tal-appell tal-intervenut fil-kawża li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż, u jekk ikun hemm il-ħtieġa, tirriforma d-digriet appellat, billi tingħata l-fakolta' li tiġi presentata risposta ġuramentata, u konsegwentement tħassar u tannulla s-sentenza appellata u tibgħat l-atti quddiem il-Prim'Awla tal-

[13] Fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2011 Vincent Gilson, Direttur tal-Ufficcju Kongunt, xehed*: "Mir-ricerka li ghamilt jiena ma sibtx kuntratt ta' kostituzzjoni servitu favur il-proprjeta tal-Gvern cioe Palazzo Tonna mill-fond ta' l-attrici Ransley cioe n-numru 66."* (fol. 33).

[14] F'dan ir-rigward ara sentenza ta' din il-qorti (Imhallef Tonio Mallia) fil-kawza **Josephine Micallef et vs Paul Bonello et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili14 fit-12 ta' Ottubru 2006, il-Qorti kkonkludiet li *"anke passagg destinat b`kuntratt jista` jigi terminat f`kaz ta` ftuh ta` triq pubblika adjacenti l-fond allura interkjuz"* (12 ta' Ottubru 2006).

[15] Dan iktar u iktar meta tqies li mill-provi li tressqu fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, provi li ma gewx kontradetti, jirrizulta li minn meta akkwistaw ta' Cachia fl-1943 hadd ma kien ighaddi mill-fond li llum hu proprjeta tal-attrici. Kien biss wara li xtrat l-attrici li Cutajar beda jivvanta dritt li ghandu jghaddi mid-dar tal-attrici.

Qorti Ċivili. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi;

Rat ir-risposta tal-attriċi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti jogħġobha tiċħad fit-totalita' tiegħu l-appell interpost mill-intervenut fil-kawża Peter Paul Cutajar u tikkonferma s-sentenza hawn appellata bl-ispejjeż kollha ta' din l-istanza esklużivament kontra tiegħu;

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi jirriżulta illi l-attriċi hija s-sid tal-fond 66, Triq il-Kbira, Siġġiewi, waqt li l-gvern huwa sid il-fond numru 57 fl-istess triq. Dan l-aħħar fond għandu ġardina li in parte jmiss mal-fond proprjeta' tal-attriċi. Bejn il-ġardina u l-fond tal-attriċi hemm bieb li seta' jinfetaħ biss min-naħa tal-fond tal-attriċi. Il-fond tal-gvern huwa mikri lil Felicia Cutajar, li toqgħod fil-fond ma' wliedha, fosthom l-intervenut fil-kawża. Skont l-attriċi, ftit ġranet wara li hi xtrat il-post, dan l-intervenut fil-kawża sgassa il-bieb li jiddividi l-ġardina mal-fond tagħha, u beda u għadu jidħol fil-post proprjeta` tagħha.

L-attriċi ressqet l-*actio negatoria* biex jiġi dikjarat illi l-fond tal-konvenut ma jgawdi ebda dritt ta' passaġġ minn fuq il-fond tagħha. Il-konvenut Uffiċċju konġunt, għall-ewwel ħa pożizzjoni newtrali u rrimetta ruħu għall-ġudizzju tal-qorti, biss aktar tard, donnu ħa pożizzjoni favur l-eżistenza tas-servitu`. L-intervenut fil-kawża ikkontesta l-allegazzjoni tal-attriċi, u jsostni li hu għandu dritt jinqeda' bis-servitu` li jgawdi l-fond mikri lill-ommu.

L-ewwel Qorti ddeċidiet favur l-attriċi, qalet li hemm dubju dwar il-ħolqien tas-sevitu', iżda dan, f'kull każ, ma għadux fis-seħħ peress li ghall-għalqa tal-intervenut fil-kawża hemm mezz ieħor ta' ħruġ fuq quddiem u minn fuq wara.

Minn din is-sentenza appella l-intervenut fil-kawża li baqa' jinsisti fuq l-eżistenza tas-servitu` favur il-fond li fih hu jirrisjedi.

Qabel ma jiġi trattat il-meritu, din il-Qorti trid tistħarreġ l-ewwel ilment tal-attriċi appellata li qajmet kwistjoni dwar l-ammissabbilita' tal-appell magħmul minn persuna li għandu nieqes fih l-interess meħtieġ biex jintavola appell.

Li hu żgur bħala prinċipju huwa li peress li l-intervent mhux parti fil-

kawża, isegwi li l-ġudizzju huwa biss bejn il-partijiet, u għalhekk ma jistax l-intervenut jippretendi dritt speċjali ta' appell minħabba li jista' jħoss li hu parti fil-kawża, meta fil-fatt ma huwiex – ara **Magri v. Market Intelligence Services Co. Ltd.,** deċiża minn din il-Qorti fl-20 ta' Mejju, 2009. Dan iffisser li biex l-intervenut ikun jista' jappella, irid jagħmel dan bħala terz interessat, u jrid, allura, juri interess ġuridiku fil-kawża kif proposta. Mhux biżżejjed li juru interess fl-eżitu tal-kawża, iżda jrid jimmanifesta interess dirett, personali u attwali fit-termini tal-kawża.

F'dan il-każ, fil-fehma tal-Qorti, jeżisti dan l-interess ġuridiku fil-persuna tal-intervenut li jappella. Inkwilin ta' fond għandu dritt jinqeda' bid-drittijiet kollha li jgawdi l-fond mikri lilu, u jekk is-sid tal-fond ma jurix entużjażmu biex jiddefendi dawk id-drittijiet, għandu interess jipproċedi hu biex jitlob konferma ta' dawk id-drittijiet. Meta jkun hemm *molestia di diretto*, bħal ma hu dan il-każ, ġeneralment, huwa l-proprjetarju tal-fond li jrid jaġixxi biex jipproteġi dak id-dritt li jgawdi l-fond lokat. Meta l-proprjetarju, pero`, jieħu pożizzjoni newtrali fil-materja, l-inkwilin, li għandu interess dirett u personali li jibqa' jitgawda dak id-dritt, ikollu dritt jintervjeni hu.

Bħala rifless fuq dan, interessanti hu dak li qalet din il-Qorti, Sede Infejuri, fil-kawża **Cilia v. Farrugia**, deċiża fis-17 ta' Marzu, 1992. Hi għamlet din l-osservazzjoni fil-każ:

> "L-inkwilin ghandu dritt igawdi l-haga mikrija. Biex jafferma dan id-dritt ghandu ghad-dispozizzjoni tieghu kull azzjoni ta' ripulsa kontra min, b'xi mod jew iehor, jinsidja dak id-dritt inkluz l-istess proprjetarju. U ghandu d-dritt li jizgombra mill-fond lilu mikri, matul il-lokazzjoni, anki lill-propretarju tal-fond. Multo magis, kull terz li javvanta xi drittijiet fuq il-haga mikrija."

Issa, f'dan il-każ, l-inkwilin mhux l-intervenut fil-kawża, iżda ommu, pero`, din tal-ahhar, qed tinqeda bir-raba annessi mal-fond mikri lilha tramite binha l-intervenut, kif għandha dritt li tagħmel. Inkwilin ta' raba jista' jqabbad lil uliedu jieħdu ħsieb it-tħaddim tal-għelieqi, u b'daqshekk ma jkunx fisser li tilef il-jedd fuq ir-raba. Kien ikun aħjar kieku, f'dan il-każ, intervjeniet fil-kawża l-inkwilina innifisha, pero`, dak li attwalment qed jinqeda mill-allegat passaġġ ma jistax jiġi mċaħħad lilu l-interess ġuridiku meħtieġ biex jitħarsu d-drittijiet li suppost igawdi l-fond lokat.

L-aggravju tal-appellata relatat mal-validita` tal-appell qiegħed, għalhekk, jiġi miċħud.

Trattat issa l-aggravju tal-appellant li, bħala intervenut, ma tħalliex iressaq nota tal-eċċezzjonijiet, din il-Qorti tirribadixxi li intervenut mhux parti fil-kawża, u, għalhekk, ma għandu ebda dritt li jressaq nota tal-eċċezzjonijiet. L-intervenut proprjament, ma jkunx qed "jikkontesta" l-kawża iżda biss iressaq il-pożizzjoni tiegħu. Dan ikun jista' jagħmlu bil-preżentazzjoni tal-provi rilevanti. Hu veru li hawn każijiet fejn il-qorti tagħti fakulta` lill-intervenut iressaq nota tal-eċċezzjonijiet jew risposta

ġuramentata, iżda din materja diskrezzjonali għall-qorti li tiġi eżerċitata skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, partikolarment l-istadju proċedurali li fih jiġi permess l-intervenut.

F'kull kaz, l-intervenut f'din il-kawża seta' jippreżenta l-prova li ried. Meta l-ewwel Qorti ddikjarat il-ġbir tal-provi magħluqa, l-intervenut ma ressaq ebda oġġezzjoni u lanqas ma kkontesta dan id-digriet f'xi stadju ulterjuri. Ma jidhirx, għalhekk, li l-intervenut sofra xi preġudizju bid-digriet lamentat.

L-appell tal-intervenut appellat fir-rigward tad-digriet li bih ma ngħatax permess iressaq nota tal-eċċezzjonijiet qed jiġi miċħud.

Trattat issa l-aggravju fil-meritu, din il-Qorti tara li jrid jiġi eżaminat jekk tali servitu` jeżistix, u, f'każ affermattiv, jekk dan is-servitu` intilifx bin-non użu jew b'aċċess alternattiv. Trattandosi ta' allegazzjoni ta' servitu` ta' passaġġ, dan ma jistax jinholoq b'użu, iżda biss tramite kuntratt pubbliku. F'dan il-każ, hu ammess, li l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' servitu` ma nstabx. L-attriċi, pero`, fil-kuntratt ta' akkwist tagħha <u>aċċettat</u> li l-fond li akkwistat hu soġett għal passaġġ versu l-ġardinetta li tinsab unita mal-fond tal-konvenut. Mill-provenjenza jirriżulta wkoll li fit-tlett trapassi li għamel il-fond tal-attriċi qabel ma hi akkwistatu, kuntratti ta' Diċembru 1905, Diċembru 1943 u Ottubru 1955, il-fond hu deskritt

bħala soġġett għad-dritt ta' passaġġ.

Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Spadaro v. Lia**, deċiża fis-6 ta' Ġunju, 1899, "*la ricognizione di una servitu` che fa per atto pubblico il proprietario del fondo serviente a favore di quello dominante, ha l effetto del titolo costitutivo della medessima*". Hu dan li għamlet l-attriċi f'dan il-każ.

Din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Garnisi v. Camilleri** deċiża fl-10 ta' Diċembru, 1984, fuq l-iskorta ta' ġurisprudenza anterjuri, waslet biex tagħti pronunċjament f'dan is-sens:

> "Fuq il-bażi ta' din il-propożizzjoni jista' jiġi argumentat *a contrario senso* illi r-rikonoxximent ta' servitu` mill-proprjetarju tal-fond servjenti fuq att pubbliku għandu jkollu effett kostituttiv u mhux sempliċement probatorju."

Din il-Qorti, kwindi fuq bażi ta' rikonoxximent fuq att pubbliku da parti tal-attriċi tqis li l-fond tagħha huwa verament fond servjenti għas-servitu` ta' passaġġ li jgawdi l-fond tal-konvenut, meqjus allura, bħala l-fond dominanti.

Wiehed issa jrid jara jekk dan is-servitu` intilifx bin-non-użu a bażi tal-Artikolu 481 tal-Kodiċi Ċivili. L-ewwel Qorti qalet li l-attriċi ma tistax tieħu vantaġġ minn dan l-artikolu meqjus id-dikjarazzjoni li għamlet fil-kuntratt tal-akkwist. Din il-Qorti tgħid li meta l-attriċi irrikonoxxiet, fuq att

pubbliku, li s-servitu` ta' passaġġ għadu jeżisti, allura, l-istess attriċi ma tistax tgħid aktar li dak is-servitu` ma kienx jeżisti. Hu inutili li l-attriċi tipprova tgħid li l-passaġġ ilu ma jintuża, tant li fuq partijiet minnu bniet xi kmamar; il-fatt li fl-2001 aċċettat li l-post tagħha huwa "*soġġett għall-passaġġ*", ifisser li jeżisti l-istess servitu` u ma spiċċax bl-allegat non-użu fuq medda ta' żmien.

Mhux ċar mill-atti jekk dan is-servitu` tal-passaġġ kienx inħoloq għax ir-raba issa maħduma mill-intervenut kienetx magħluqa jew le. Kif ikkonstatat l-ewwel Qorti wara aċċess li għamlet fuq is-sit, dan ir-raba hu ħaġa waħda mal-fond tal-konvenut, u l-fond għandu mezz ta' ħruġ min-naħa ta' wara wkoll. L-inkwilina tal-fond tal-konvenut għandha aċċess dirett mill-fond lokat għal toroq pubbliċi, u allura tidħol in eżami l-utilita` tal-passaġġ.

Din il-Qorti tara għalhekk li, fiċ-ċirkustanzi, l-eżerċizzju ta' dan id-dritt ta' passaġġ huwa att emulattiv li m'għandux jibqa' permess. Il-Qorti hadet spunt mill-Artikolu 1074 tal-Kodici Civili taljan li jipprovdi għat-twaqqif tal-eżerċizzju tas-servitu` mhux biss f'każ ta' impossibilita` ta' dak l-eżerċizzju (kif ftit jew wisq jipprovdi l-Artikolu 479 tal-Kodici Civili Malti), izda anke għall-każ ta' *"il venire meno dell'utilita` delle medesima"* servitu. F'kumment fuq dan l-artikolu, Pietro Perlingieri (*"Codice Civile*

Annotato") jirreferi ghas-sentenza tal-Corte di Cassazzione li ghamlet din l-osservazzjoni:

> *"Il venire meno dell'utilita' si verifica qualora, per le cause precedentemente elencate, si sia realizzato un mutamento dello stato dei luoghi del fondo dominante, servente o di un terzo, tale che la servitu` pur potendosi esercitare non offra piu' alcun vantaggio al suo titolare, anzi si riveli inutile configurando magari un atto emulattivo*".

Fil-waqt li hu minnu li fil-Kodici Civili Malti m'hemmx klawsola f'dan is-sens, kif intqal minn Giovanni Meruzzi, fil-ktieb *"L'exceptio Doli"* (CEDAM, 2005 pag. 353):

> *"L'abuso del diritto e' quindi, prima ancora che espressione diretta dei principi cardine dell'attuale ordinamento costituzionale, una regola implicita dell'intero sistema del diritto privato, che attribuisce al giudice, per il tramite della funzione sollettiva, un potere di sindacato sul concreto esercizio dei diretti soggettivi, ed in particolare di quelli potestativi, diritto a verificarne la congruita' da un lato con i valori espressi dall'ordinamento, dall'altro con le finalita' insite nel loro normale esercizio"*.

L-istess ġurista, aktar qabel fit-trattat tiegħu, jispjega (f'paġ. 338) li:

> *"L'essenza dell'abuso del diritto consiste nel tenere un comportamento apparentemento conforme al contenuto di una posizione giuridica soggettiva attribuita dell'ordinamento, ma in realta' in contrasto con le ragioni sostanziale poste a fondamento di tale attribuzione"*.

F'dan il-każ jidher ċar li r-raġuni għall-eżerċizzju tad-dritt tal-passaġġ m'għadux jissustixxi, u l-kumplija tal-eżerċizzju għandu jitqies bħala att emulattiv.

Dan mhux xi prinċipju ġdid għal ordinament guridiku malti, u ġieli kien applikat mill-qrati maltin, anke fil-kuntest ta' servitu`. Hekk, per eżempju, ġie deċiż li d-dritt ta' proprjetarju ta' ħajt diviżorju li jgħolli dak il-ħajt (mogħti b'termini l-aktar ġenerali mill-Kodiċi Ċivili), jispiċċa jekk l-eżerċizzju ta' dak id-dritt ma jkun ta' ebda utilita` għal min jagħmlu – **Cauchi v. Byers**, deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Marzu, 1995. Fil-kawża **Saliba v. Cassar**, deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fit-30 ta' Ottubru, 2000, dik il-Qorti aċċettat dak li jgħid Fadda fis-sens li *"il principio contenuto nel articolo 533 cc* (ekwivalenti ghall-artikolu 414 tal-Kodici Malti) *per cui ogni proprietario puo' alzare il muro comune dev essere inteso in armonia a quei principi di equita' ed di onesta' che limitano l'esercizio della proprieta' … e cosi l'inalzamento puo' essere vietato in omaggio alle ragione della legge e al principio 'malitis non est indulgendum' quando esso nel mentre non arricherebbe alcun utile a quelli che lo progetto non potrebbe o meno di nuocere gravemente al vicino e percio' costituisce nel altro che un atto di emulazione"*. (ara applikazzjoni oħra ta' dan il-principju, l-kawza **Attard et v. Xuereb**, deċiża minn din il-Qorti fis-7 ta' Diċembru, 1993).

Din il-Qorti ma tarax li, fiċ-ċirkustanzi preżenti, l-eżerċizzju tad-dritt ta' passaġġ ikun konformi mal-prinċipju ta' ekwita` u onesta` li trid il-liġi f'applikazzjoni ta' kull kuntratt.

Din il-Qorti, għalhekk, taqbel ma' dak li osservat l-ewwel Qorti, fis-sens li l-fond tal-konvenut m'għandu l-ebda ħtieġa ta' servitu` ta' passaġġ minn fuq il-fond tal-attriċi gialadarba għandu mezz ta' ħruġ minn fuq quddiem u minn fuq wara. Meta tqis li mill-provi relatati ma' dan il-każ, jirriżulta li żgur mill-1943 sal-akkwist tal-attriċi fl-2001, ħadd ma kien jgħaddi minn fuq il-passaġġ, tara li l-asserzjoni tal-intervenut li jrid jibqa' jgawdi mill-passaġġ ma hi xejn ħlief vessatorjeta` u mingħajr raġuni.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-intervenut fil-kawża Peter Paul Cutajar billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' tletin (30) ġurnata imposti mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri millum.

L-ispejjeż tal-kawża in prim istanza jitħallsu kif ordnat l-ewwel Qorti, waqt li dawk marbuta ma' dan l-appell jitħallsu kollha mill-appellant Peter Paul Cutajar.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Reġistratur
df