QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 29 ta` Novembru 2018

Kawza Nru. 2
Rik. Gur. Nru. 829/2017 JZM

Lapsi Estates Limited C268

kontra

Anthony sive Twanny u Maria Licia konjugi Baldacchino, karta tal-identita` numru 901851M, u 316956M rispettivament

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-12 ta` Settembru 2018 li jaqra :–

1. Illi l-aventi kawza tal-konvenuti permezz ta` zewg kuntratti fl-Atti tan-Nutar Nicola Said datati 7 ta` Mejju 1981 u 8 ta` Mejju 1981, kien akkwistaw zewg porzjonijiet art formanti parti mill-artijiet denominati "Il-Gzira

ta` Ghar Lapsi" f`Ghar Lapsi limiti tas-Siggiewi, tal-kejl flimkien ta` cirka 141.53 metri kwadri – Dok A u Dok B.

2. Illi permezz ta` kuntratt fl-Atti tan-Nutar Charles Mangion datat 12 ta` Settembru 2013 – Dok C - l-konvenuti kienu akkwistaw minghand George Baldacchino din l-bicca art u skond d-deskrizzjoni tal-proprjeta` hemm illi -

"Il-korp bini shih huwa accessibli mill-car park pubbliku kif ukoll minn triq bla isem li tigi taht l-livell tal-imsemmi car park ..."

3. Illi wiehed mill-konfini ta` din l-art testendi max-xaghri ta` Ghar Lapsi li hija proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti u ghalhekk l-access li l-konvenut jghid li ghandu minn "triq bla isem" huwa proprju dan x-xaghri ta` Ghar Lapsi.

4. Illi xi zmien ilu l-aventi kawza tal-konvenuti abbuzivament u llegalment, fetah bieb mill-fond li huwa bena fuq din l-art u li jaghti ghal fuq l-art proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti.

5. Illi l-konvenuti qeghdin indebitament jippretendu li ghandhom access u ghalhekk dritt ta` passagg minn fuq l-imsemmija art tas-socjeta` rikorrenti.

6. Illi ghalkemm l-konvenuti gew interpellati permezz ta` protest numru 507/2014 – Dok D - sabiex jiddezistu milli jkomplu jghaddu abbuzivament u llegalment fuq l-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti u gew mwissijin sabiex jaghlqu l-access, huma baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Onorabbili Qorti m`ghandhiex

i) Tiddikjara li l-konvenuti jew minn minnhom abbuzivament u llegalment minghajr ebda titolu jew dritt, qeghdin juzaw passagg li qieghed fuq il-proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti.

ii) Tiddikjara illi abbuzivament u llegalment u minghajr ebda titolu jew dritt fethu apertura li jikkonsisti f`bieb li jaghti direttament ghal dan l-passagg.

iii) Tikkundanna lill-konvenuti jew minn minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li hija toghgobha tiffissa ghal dan l-iskop, jaghlqu l-bieb

minnhom abbuzivament miftuh li jaghti ghal fuq dan l-passagg, u tinnomina perit nominandi ghal dan l-iskop.

iv) Tawtorizza lis-socjeta` rikorrenti, sabiex fin-nuqqas ta` ottemperenza mat-tielet talba, teffettwa hi tali xogholijiet a spejjez tal-konvenuti u taht d-direzzjoni u supervizzjoni tal-istess perit.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fis-<u>16 ta` Novembru 2017</u> u li taqra hekk :-

<u>*Stqarrija ta` l-Eccezzjonijiet*</u>

1. Illi l-kumpannija attrici ghandha qabel xejn iggib prova dwar it-titolu minnha allegat, u konsegwentement dwar l-interess guridiku taghha biex tressaq din l-azzjoni.

2. Illi bla hsara ghas-sueccepit, il-bieb meritu tal-kawza kien jezisti meta l-aventi causa ta` l-eccipjenti akkwista l-proprjeta` tieghu minghand il-kumpannija attrici, u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom dritt li jzommu miftuh l-istess bieb, li kien u ghadu jikkostitwixxi accessorju tal-proprjeta` kif akkwistata mill-aventi causa ta` l-eccipjenti.

3. Illi bla hsara ghas-sueccepit, il-jedd ghall-bieb u ghad-dritt ta` moghdija meritu tal-kawza gew akkwistati bis-sahha ta` l-uzukapjoni trentennali, u dan a tenur ta` l-Artikolu 457(b) tal-Kodici Civili.

4. Illi bla hsara ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi kemm il-bieb u kemm id-dritt ta` moghdija meritu tal-kawza kienu ezistenti fi zmien meta dawn kienu proprjeta` tal-kumpannija attrici u meta dawn gew trasferiti lill-aventi causa ta` l-eccipjenti, u kwindi s-servitujiet imsemmija jezistu bis-sahha tad-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi, a tenur ta` l-Artikolu 457(c) tal-Kodici Civili.

5. Illi bla hsara ghas-sueccepit, id-dritt ta` moghdija meritu tal-kawza dejjem gie ezercitat bi dritt, u dan a tenur ta` l-Artikolu 470 tal-Kodici Civili, u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti.

6. Illi t-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u ghalhekk ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-kumpannija attrici, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni tar-rapprezentanti taghha fi proceduri gudizzjarji.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti.

Rat il-lista tax-xhieda.

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

Rat il-verbal tal-access li sar mill-Qorti fl-14 ta` Dicembru 2017.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet *"Albert Mizzi noe vs Francis Baldacchino"* inkluz is-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta` Lulju 1985. deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` sottomissjonijet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. L-access

Fil-verbal tal-access li sar mill-Qorti fl-14 ta` Dicembru 2017 fit-3.30 p.m. fiz-zona limiti tas-Siggiewi maghrufa bhala Ghar Lapsi inghad hekk :-

Il-Qorti rat il-bini tal-konvenuti. In partikolari osservat il-bieb ta` garage li jinsab f`livell aktar fil-baxx mill-wesgha mnejn qeghda thares il-Qorti. Quddiem il-ftuh tal-garage hemm art mhux zviluppata.

Il-kumpannija attrici tallega li l-bieb tal-garage nfetah abbusivament u minghajr jedd biex minnu jsir access ghal fuq art taghha. Ghalhekk saret din il-kawza.

Il-konvenuti jikkontestaw il-pretensjoni attrici.

III. Provi

1. Kuntratti

Ghall-fini tal-prova tat-talbiet attrici u fl-istess waqt ghall-iskop tad-difiza tal-konvenuti kontra dawk it-talbiet, se ssir referenza ghal kuntratti li kienu esebiti fil-kawza tal-lum.

a) Kuntratt ta` l-31 ta` Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino

Permezz ta` dan l-att Albert Mizzi u John Mizzi bhala diretturi ta` Lapsi Estates Limited akkwistaw minghand l-ahwa De Piro Gourgion is-sub-enfitewsi perpetwa ta` l-art maghrufa bhala `Ta` Hagra s-Sewda` jew `Ta` Magna` jew “Xaghra ta` Maghlak` tal-kejl ta` circa 128 –il tomna, kif ukoll l-artijiet maghrufa bhala “Il-Gzira ta` Ghar Lapsi” jew “ix-Xaghra ta` Ghar Lapsi”, tal-kejl ta` circa 374.3 –il tomna. Iz-zewg porzjonijiet ta` art jinsabu Ghar Lapsi, limiti tas-Siggiewi.

Bhala provenjenza, jirrizulta li l-ahwa De Piro Gourgion akkwistaw is-sehem ta` nofs indiviz mill-wirt taz-ziju taghhom Leone Frencesco Gauci Sant u r-rimanenti nofs indiviz mill-wirt ta` ommhom Maria Emma De Piro Gourgion. Is-sehem li l-ahwa kisbu b`wirt minghand Leone Francesco Gauci Sant kien soggett ghall-uzufrutt favur John Xuereb liema uzufrutt kien akkwistat mill-istess ahwa b`kuntratt tat-12 ta` Ottubru 1962 in atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis. Permezz ta` kuntratt tat-18 ta` Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis l-ahwa xtraw is-sehem ta` wiehed minn sitta li kienet wirtet ohthom Suor Maria Yole De Piro Gourgion.

Mal-kuntratt tal-31 ta` Marzu 1966, hemm annessa pjanta li tikkonferma d-delimitazzjoni tal-art akkwistata. L-art hija deskritta bhala libera u franka.

b) <u>Kuntratt tat-13 ta` Gunju 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said</u>

Permezz ta` dan l-att, Francis Baldacchino xtara minghand il-Perit Joseph Farrugia, William Thake u Joseph Cascun porzjoni diviza mis-sottosuol ta` porzjon diviza mill-artijiet imsejha `Il-Gzira ta` Ghar Lapsi`, gewwa Ghar Lapsi, limiti tas-Siggiewi, tal-kejl ta` circa 2352 piedi kwadri.

Bhala provenjenza jirrizulta illi l-porzjoni diviza mill-artijiet li l-porzjoni diviza tas-sottosual inbiegh b`dan il-kuntratt kienet giet akkwistata mill-Perit Joseph Farrugia b`titolu ta` enfitewsi perpetwa mill-poter ta` Francesco Leone Gauci Sant u Emma armla Depiro Gourgion b`kuntratt tat-3 ta` Marzu 1956 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel. Din il-porzjoni kienet akkwistata anke fl-isem ta` William Thake u ta` Joseph Cascun sabiex kull wiehed minnhom jiehu l-porzjoni tieghu. B`kuntratt tat-18 ta` Dicembru 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, il-Perit Farrugia assenja lil Thake u Cascun porzjoni diviza kull wiehed ghas-saldu ta` sehemhom, pero` it-tliet kontraenti ddikjaraw illi kienu qeghdin izommu in komun bejniethom is-sottosuol.

Il-kuntratt tat-13 ta` Gunju 1970 jirreferi ghal pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tat-18 ta` Dicembru 1969. Din il-pjanta pero` ma kenitx esebita.

c) **<u>Kuntratt tas-7 ta` Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said</u>**

Bis-sahha ta` dan il-kuntratt, Francis Baldacchino xtara minghand Emanuel Bugeja porzjoni diviza ta` art formanti parti mill-artijiet denominati "Il-Gzira" / "Ta` Ghar Lapsi", gewwa Ghar Lapsi, limiti tas-Siggiewi, tal-kejl superficjali ta` 54.43 metri kwadri.

L-art hija deskritta bhala libera u franka. Ma hemm l-ebda referenza ghal dritt ta` passagg favur din l-art.

Mal-kuntratt kienet annessa pjanta. Din taghmel ukoll parti mill-atti ta` din il-kawza.

Bhala provenjenza, jirrizulta li l-venditur Emanuel Bugeja kien akkwista minghand William Thake l-istess porzjoni ta` art b`kuntratt tal-10 ta` April 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.tas-sena 1981 in atti tal-istess Nutar. Dik l-art kienet ghand William Thake wara li kisibha b`assenjazzjoni b`titolu oneruz minghand il-Perit Joseph Farrugia kuntratt tat-18 ta` Dicembru 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.

d) **<u>Kuntratt tat-8 ta` Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said</u>**

Bis-sahha ta` dan il-kuntratt, Francis Baldacchino xtara minghand Nicholas Baldacchino l-utile dominju perpetwu tal-porzjoni ta` art diviza formanti parti mill-artijiet denominati "Il-Gzira" / "Ta` Ghar Lapsi", sitwata Ghar Lapsi, limiti tas-Siggiewi, tal-kejl superficjali ta` circa 949 piedi kwadri ekwivalenti ghal 87.10 metri kwadri b`faccata ta` 4.04 metri kwadri lineari.

L-art hija deskritta bhala libera u franka. Ma hemm l-ebda referenza ghal dritt ta` passagg favur din l-art.

Mal-kuntratt kienet annessa pjanta. Din taghmel ukoll parti mill-atti ta` din il-kawza.

Bhala provenjenza jirrizulta li l-venditur Nicholas Baldacchino kien akkwista b`vendita l-istess porzjoni ta` art minghand Giuseppe Cascun b`kuntratt tal-15 ta` Lulju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.

B`sentenza tat-30 ta` Lulju 1985 fil-kawza fl-ismijiet *Albert Mizzi noe vs Francis Baldacchino* li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta, Francis Baldacchino kien dikjarat illi kien qieghed jokkupa minghajr ebda jedd fil-ligi u allura llegalment porzjon art tal-kejl ta` circa 364 metri kwadri, liema art kienet proprjeta` tas-socjeta` attrici. Peress illi fuq din l-art kien diga` sar xoghol ta` skavar u edifikazzjoni, ma kienx possibbli illi l-attur noe jiehu lura l-art. Il-konvenut kellu jakkwista l-art skont kif ordnat mill-Qorti.

Il-pjanta markata DOK JEV li kopja bil-kulur taghha giet ipprezentata mill-konvenut iggib id-data ta` l-1 ta` Ottubru 1983.

Kopja ta` din il-pjanta kienet esebita fl-atti tal-kawza fl-ismijiet *Albert Mizzi noe vs Francis Baldacchino.* Il-bini markat bl-ittri E, F u G fuq din il-panta kien okkupat minn Francis Baldacchino fl-1983 meta saret il-pjanta. Fuqha hemm ukoll indikata r-rampa li taghti ghall-fond tal-konvenuti.

e) <u>Kuntratt tat-3 ta` Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace</u>

Bis-sahha ta` Anthony u Maria Licia konjugi Baldacchino ghan-nom ta` Sagirus Limited xtraw u akkwistaw minghand Tal-Ginger Limited, parti mill-korp tal-bini relatat mal-kwistjoni mertu ta` din il-kawza.

Riferibbilment ghall-parti tal-proprjeta` in kwistjoni, fil-kuntratt jinghad hekk :-

> *"Is-sulari ta` fuq li huma maghrufa ukoll bhala livell numru wiehed (1) u livell numru tnejn (2) ghandhom access kwantu ghal-livell numru 1 mill-car park u kwantu ghal-livell numru 2* ***<u>mit-triq u x-xaghra</u>*** *taht il-livell tal-car park"* (fol. 208)

Ebda pjanta ma kienet annessa ma` dan il-kuntratt.

f) <u>Kuntratt tat-18 ta` Dicembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo</u>

Bis-sahha ta` dan l-att, George Baldacchino xtara minghand Tal-Ginger Limited il-kumplament tal-korp bini fis-sit in kwistjoni u li kien ghadu proprjeta` ta` Tal-Ginger Limited.

Il-kuntratt ighid :-

> "*Ghal kull buon fini jigi dikjarat illi bis-sahha ta` dana l-att il-kumpannija Tal-Ginger Limited qeghda tbiegh lill-konjugi Baldacchino kull ma hija kienet akkwistat minghand Francis Baldacchino, b`att tan-Nutar Dottor Pierre Attard tas-sebgha ta` Marzu elf disa` mija tmienja u tmenin (7/3/1988) u li ma bieghetx lil Sagirus Limited b`kuntratt tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace tat-tlieta ta` Settembru elf disa` mija sebgha u disghun (3/9/1997).*" (fol. 216)

Ghalkemm dan il-kuntratt jaghmel referenza ghal-diversi pjanti, ebda pjanta ma kienet annessa mal-kuntratt.

g) <u>Kuntratt tat-12 ta` Settembru 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion</u>

Permezz ta` dan il-kuntratt, Anthony sive Twanny u Maria Licia konjugi Baldacchino akkwistaw minghand George Baldacchino b`titolu ta` permuta "*is-sulari ta` fuq li huma maghrufa ukoll bhala livell numru wiehed (1) u l-livell numru tnejn (2)* ***<u>ghandhom access</u>*** *kwantu ghall-livell numru wiehed mill-car park, u* ***<u>kwantu ghall-livell numru tnejn mit-triq u x-xaghra taht il-livell tal-car park</u>***."

Bhala provenjenza, jirrizulta illi George Baldacchino kien akkwista din il-proprjeta` bis-sahha ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo tat-18 ta` Dicembru 2002.

Il-kuntratt tat-12 ta` Settembru 2013 jirreferi ghall-pjanti li kienu annessi mal-kuntratt tat-18 ta` Dicembru 2002.

Ebda pjanti ma kienu prezentati fil-kawza tal-lum.

h) Kuntratt tal-14 ta` Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor David Joseph Borg

Bis-sahha ta` dan il-kuntratt, is-socjeta` attrici ghamlet fidi tas-subcens tal-art li kienet akkwistat bil-kuntratt tal-31 ta` Marzu 1966.

Fil-kuntratt jinghad hekk :-

"*The Vendors guarantee that the property is being transferred free from any debts, hypothecs, privileges and/or charges, **free from any burdens, servitudes, and third party rights, real or personal**, other than those inherent from the position of the property …*" (fol 72 para. 3) (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

2. Protesti gudizzjarji

Kienu prezentati bhala prova zewg protesti gudizzjarji li ppresentat is-socjeta` attrici.

a) Dak tal-15 ta` Lulju 2014 bin-nru. 294/14

Permezz ta` dan il-protest, George Baldacchino kien interpellat sabiex jaghlaq il-bieb li jaghti ghal fuq l-art proprjeta` tas-socjeta` attrici. George

Balacchino wiegeb b`email tad-29 ta` Awissu 2014 fejn informa lis-socjeta` attrici illi ma kienx ghadu l-proprjetarju tal-fond fejn kien sitwat il-bieb.

b) <u>Dak tas-26 ta` Novembru 2014 bin-nru. 507/14</u>

Permezz ta` dan il-protest il-konvenuti kienu nterpellati sabiex jiddezistu milli jkomplu jghaddu abbuzivament u llegalment mill-passagg propjeta` tas-socjeta` attrici.

Ghalkemm fir-rikors guramentat is-socjeta` attrici tghid illi l-imharrkin baqghu inadempjenti wara dan il-protest, u ghalkemm Sharon Cremona xehdet illi l-konvenuti kienu notifikati fl-1 ta` Dicembru 2014, l-ahjar prova tan-notifika ma kenitx esebita.

3. <u>Xiehda</u>

<u>Sharon Cremona</u> - General Manager tas-socjeta` attrici – ghamlet referenza ghall-kuntratt ta` subcens tal-31 ta` Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (op. cit.) u ghall-kuntratt tal-fidi ta` dan is-suncens tal-14 ta` Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor David Joseph Borg (op. cit.) Xehdet ukoll dwar il-provenjenza tal-art tal-konvenuti skont il-kuntratti tal-akkwist taghhom (op. cit.)

Stqarret illi fiz-zmien meta l-proprjeta` in kwistjoni kienet ghadha ta` George Baldacchino kienu bdew tahdidiet sabiex jintlahaq ftehim dwar il-bieb in kwistjoni. Ipprezentat kopji ta` zewg ittri : wahda datata 4 ta` Jannar 2013 ; u ohra datata 4 ta` Marzu 2013. Fl-10 ta` April 2013 saret laqgha ma` George Baldacchino. Waqt il-laqgha huma taw kopja ta` skrittura privata fejn is-socjeta` attrici kienet qed tavvanza l-proposti taghha dwar il-bieb. Ipprezentat kopja ta` ittra ohra datata 30 ta` Dicembru 2013 sabiex turi li George Baldacchino ma kienx wiegeb ghal dak li kien propost fl-iskrittura privata.

Kompliet tixhed illi minn dak li jirrizulta minn notament illi hemm fil-file taghhom George Baldacchino kien cempel fl-20 ta` Gunju 2014 sabiex jinforma lis-socjeta` attrici illi ladarba l-bieb kien ilu miftuh, ma kien mehtieg li jsir xejn

min-naha tieghu. Kien ghalhekk illi s-socjeta` attrici ipprezentat il-protest gudizzjarju tas-26 ta` Novembru 2014.

Ghamlet ukoll referenza ghall-kuntratt tat-12 ta` Settembru 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion (op. cit.) u xehdet hekk :-

"*… minn dan il-kuntratt jirrizulta li nfetah bieb ghal fuq il-proprjeta` tas-socjeta` Lapsi Estates, u li dan il-bieb qed jintuza sabiex l-intimati jghaddu minn fuq l-proprjeta` tas-socjeta` minghajr l-ebda dritt li jaghmlu hekk.*" (fol. 49)

Ghamlet ukoll referenza ghall-protest gudizzjarju tal-15 ta` Lulju 2014 bin-nru. 294/2014 kontra George Baldacchino u ghall-email ta` risposta tieghu tat-2 ta` Settembru 2014 (op. cit.)

Irreferiet ukoll ghall-protest gudizzjarju tas-26 ta` Novembru 2014 bin-nru 507/14 (op. cit.)

Qalet illi l-kawza tal-lum saret ghaliex il-konvenuti jsostnu li dak il-bieb ghandu jibqa` miftuh. L-art kollha quddiem dak il-bieb hija propjeta` tas-socjeta` attrici.

Fil-**kontroezami** xehdet illi kienet ilha tokkupa l-kariga ta` General Manager ta` Lapsi Estates Limited mill-2013. Bejn l-1995 u l-2013 kienet is-segretarja ta` Albert Mizzi.

Xehdet illi ma tafx meta nfetah il-bieb mertu ta` din il-kawza. Biex taghti twegiba trid tirreferi ghall-file taghhom.

Mistoqsija mill-Qorti x`kien hemm fis-sit qabel infetah il-bieb, wiegbet illi ma kenitx taf.

Mistoqsija ghaliex mexxew bil-kawza tal-lum fl-2017, wiegbet illi sa mill-2013 kienu ghaddejjin tahdidiet ma` George Baldacchino dwar dan il-bieb li kien

diga` nfetah u kienet anke abbozzata skrittura privata. Din l-iskrittura baqghet ma gietx iffirmata.

Stqarret illi l-kumpannija attrici saret taf bil-bieb li nfetah fuq l-art tas-socjeta` attrici meta Raymond Bonnici li kien impjegat maghhom bhala manager kien mar Ghar Lapsi f`Dicembru tal-1988 u nduna illi kienu nbnew parapett jew rampa. Fl-14 ta` Frar 1989 saret kawza sabiex jigu rettifikati dawn l-affarijiet. Il-kawza kienet dik fl-ismijiet *Albert Mizzi noe vs Francis sive Cikku Baldacchino (Citaz. Nru. 131/89 AM).* Ghalkemm kopja tas-sentenza la tirrizulta fil-files taghhom u lanqas fl-arkivju tal-qrati jidher illi l-kawza kienet deciza fit-22 ta` April 1991. Spjegat illi fil-files tas-socjeta` attrici sabet in-numru tal-kawza u wara d-difensur taghhom fittxet fl-arkivji tal-qrati. Ikkonfermat illi dak li taf li sar minn Raymond Bonnici huwa biss minn dak li kkostatat mill-file. Ikkonferma li lil Raymond Bonnici ma tafux.

Kompliet tixhed illi l-ittra tas-6 ta` Dicembru 1983 li baghat Albert Mizzi ghas-socjeta` attrici lil Francis Baldacchino hija ffirmata mill-istess Albert Mizzi. Ikkonfermat illi l-okkupazzjoni tal-art da parti ta` Francis Baldacchino kienet diga` bdiet dak iz-zmien. Xehdet illi ma sabitx kopja ta` din l-ittra fil-files tas-socjeta` attrici.

Oliver Magro mill-Awtorita` tal-Ippjanar xehed dwar permessi tal-izvilupp jew applikazzjonijiet li saru lill-Awtorita` jew minn Francis Baldacchino jew minn Anthony Baldacchino ghar-rigward ta` l-art mertu tal-kawza.

Irrizultaw tlett applikazzjonijiet :-

L-ewwel wahda kienet prezentata fid-29 ta` April 1997 minn Anthony Baldacchino sabiex juza s-sit bhala restaurant u sala, u kif ukoll sabiex jaghmel xi alternazzjonijiet interni. Il-permess ghal dawn ix-xogholijiet hareg fil-25 ta` Frar 1999. Ipprezenta l-permess kif ukoll il-pjanti.

It-tieni applikazzjoni wkoll minn Anthony Baldacchino kienet prezentata fl-10 ta` Mejju 2000. Fiha intalab li ssir emenda ghall-permess precedenti peress illi kien sar zvilupp li ma kienx skont il-pjanti approvati. Il-permess hareg fis-26 ta` Novembru 2001.

It-tielet applikazzjoni wkoll prezentata minn Anthony Baldacchino kienet prezentata fl-20 ta` Settembru 2010 sabiex jikseb permess ghal xogholijiet li saru fis-sit izda li meta saru ma kienux koperti b`permess. L-applikazzjoni ma mxietx u llum hija meqjusa bhala rtirata.

Dwar Dok PA2 li pprezenta, in partikolari dwar il-pjanta approvata 12A, spjega illi : "*jidher li hemm dahla fejn hemm miktub ramp fuq il-pjanta mhuwiex indikat bieb ovvjament, m`hemmx indikat li hemm bieb pero` hemm rampa u mbaghad hemm tieqa zghira skont il-pjanta fejn ir-rampa.*" (fol. 102)

Ikkonferma ghal aktar minn darba illi l-pjanti approvati juru tieqa mhux bieb. Sabiex jinfetah bieb, trid issir applikazzjoni ohra.

Kien indikat fuq il-pjanta approvata (Dok PA 2) bil-kulur isfar u bl-ittra `A`, il-punt ezatt illi ghalih irrefera u cioe` fejn tidhol mill-fetha, titla` r-rampa u hemm tieqa.

Fil-**kontroezami**, xehed illi l-parti estrema fuq ix-xellug tal-pjanta annessa ma` DOK PA 2 hija dahla waqt li t-tieqa hija dik il-parti markata bl-ittra `A`.

Fix-xiehda tieghu, **Perit Joseph Ellul Vincenti** gharaf il-firma tieghu fuq pjanta li kien muri pero` ma setax jiftakar x`inkariku kellu fir-rigward tal-istess.

Fisser illi huwa familjari mas-sit in kwistjoni billi kien inkarigat diversi drabi sabiex jaghmel xoghol dwar kwistjonijiet differenti.

Jiftakar illi madwar ghaxra jew tnax-il sena ilu kien inkarikat minn Albert Mizzi sabiex jimmarka l-art kollha li kienet proprjeta` ta` Lapsi Estates Limited in konnessjoni ma` tehid ta` parti mill-art mill-Gvern. Din il-kwistjoni m`ghandhiex x`taqsam mal-vertenza mertu ta` din il-kawza.

Kienet esebita kopja tal-pjanta DOK JEV 2 li l-perit immarka biex jindika liema art kienet proprjeta` ta` Lapsi Estates Limited.

Mary Galea, oht il-konvenut, xehdet illi missierha kellu proprjeta` Ghar Lapsi, li kienet tinsab fejn hemm il-kmamar u r-restaurant ta` huha l-konvenut.

Mistoqsija fejn kien jipparkja l-karozza missierha, xehdet illi dan kien jipparkja fil-garaxx li jinsab fuq in-naha tax-xellug, jaghti ghal fuq Lapsi u li kien jidhol ghalih minn fuq l-irdum.

Xehdet illi kien hemm apertura ta` bieb ta` garaxx.

Mistoqsija fejn qieghed ix-xaghri, fissret illi dan jinsab kif "*tohrog mill-garaxx u tigi fuq l-irdum u titla` hekk*" (fol. 186).

Ikkonfermat illi kif jipparkja l-karozza u johrog mill-garaxx missierha kien isib quddiemu x-xaghri, jitla` mir-rampa, jilwi fuq ix-xellug u jigi fejn ir-restaurant.

Spjegat illi missierha miet fl-1999 u dan id-dhul fil-garaxx u dak l-istat tal-bini kien ilu hekk sa minn hafna zmien qabel l-1999.

Xehdet testwalment :-

"*Kemm ghandi zmien jien niftakru.*" (fol. 186)

Mistoqsija kemm ghandha zmien qalet :-

"*72, din hemm hekk niftakru dejjem. Konna ghadna tfal konna ninzlu bil-vann u jidhol fil-garaxx.*" (fol. 187)

Kompliet tixhed illi kienet tkun hemm is-Sibt u l-Hadd u anke fost ix-xoghol.

Zviluppi ma sarux ghajr ghar-restaurant.

Il-konvenut xehed illi missieru Francis Baldacchino kien xtara l-proprjeta` fit-13 ta` Gunju 1970 b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said minghand il-Perit Joseph Farrugia, Guzeppi Cascun u William Thake (op. cit.).

Missieru bena l-ewwel parti tal-korp bini fl-1971. Il-bennej kien il-venditur Cascun waqt li l-perit kien il-venditur l-iehor Perit Farrugia. Il-bini kellu bieb ihares lejn il-Lvant u jaghti ghal fuq il-passagg li tirreferi ghalih is-socjeta` attrici fir-rikors guramentat, senjatament fit-tieni talba.

Ipprezenta kartolina li turi ritratt mehud fis-snin sebghin fejn jidher il-bieb. Dan il-bieb mhuwiex dak li dwaru hemm il-vertenza ghaliex il-bieb in kwistjoni infetah wara u sular `il fuq. Il-bieb li jidher fil-kartolina kien jaghti ghal passagg iehor illi jinfed mal-passagg mertu tal-kawza, liema passagg kien jintuza mill-familja tieghu sa minn dak iz-zmien. Dan il-passagg jinsab ukoll indikat fil-pjanta tal-kuntratt tat-13 ta` Marzu 1966 li bih is-socjeta` attrici akkwistat l-art. Dan il-passagg jaghti ghal zewgt ikmamar, wahda fil-bajja ta` Ghar Manwel u ohra go bajja ohra maghrufa bhala Tal-Maghlaq. Dan il-passagg dejjem hemm kien u dejjem intuza mhux biss minn missieru izda wkoll minn hafna persuni li juzaw il-passagg biex mil-livell tar-restaurant imorru ghall-bajjiet.

Stqarr illi missieru xtara zewg bicciet art ohra : wahda minghand Emanuel Bugeja fis-7 ta` Mejju 1981 b`kuntratt tan-Nutar Dottor Nicola Said (op. cit.) ; u ohra fit-8 ta` Mejju 1981 minghand Nicholas Baldacchino b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said (op. cit.)

Kompla jixhed illi fl-1983 Albert Mizzi kien inkariga lill-Perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jaghmel survey tas-sit. Dan jafu ghaliex il-perit kien talab lil missieru sabiex jidhol fil-proprjeta` tieghu. Hu, missieru u zewg persuni ohra (mhux identifikati) marru jifthu l-gate fejn il-giebja u rampa indikati fil-pjanta JEV. Perit Ellul Vincenti kellu wkoll bzonn ta` access ghad-djar magenb il-bini u billi hu kien diga` mizzewweg lill-konvenuta (li tigi bint Guzeppi Cascun) huwa fetah il-bieb tad-dar immarkata `B` fuq il-pjanta JEV sabiex il-perit seta` jaccedi ghall-bjut tad-djar A, B ,C u D. Il-proprjetajiet indikat fil-pjanta JEV, bl-ittri E,

F u G kienu proprjeta` ta` missieru. Fuq din il-pjanta hemm immarkati r-rampa u l-bieb in kwistjoni.

Stqarr illi wara li saret l-ispezzjoni mill-Perit Ellul Vincenti, missieru rcieva ittra minghand is-socjeta` attrici datata 6 ta` Dicembru 1983 fejn inghad li l-art illi fil-fatt kien qieghed jokkupa missieru kienet ikbar minn dik li effettivament huwa kien akkwista. Is-socjeta` attrici pproponiet li jigi determinat il-prezz dovut lis-socjeta` attrici ghall-okkupazzjoni ta` din l-art. Ma kienx hemm ftehim u ghalhekk saret il-kawza Citaz. Nru. 1214/1984. B`sentenza tat-30 ta` Lulju 1985, missieru hallas tal-art li kien qieghed jokkupa u b`hekk l-art saret haga wahda mal-bqija tal-korp tal-bini.

Spjega illi fl-1986 missieru biegh il-proprjeta` lill-kumpannija Tal-Ginger Limited. Imbaghad b`kuntratt tat-3 ta` Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace, Anthony Baldacchino akkwista parti mill-korp tal-bini minghand Tal-Ginger Limited (op. cit.). B`kuntratt iehor tat-18 ta` Frar 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo, George Baldacchino xtara l-bqija tal-korp tal-bini minghand Tal-Ginger Limited (op. cit.). In segwitu b`kuntratt tat-12 ta` Settembru 2013, Anthony Baldacchino akkwista il-parti li kellu George Baldacchino mill-istess korp bini (op. cit.).

Sahaq illi l-bini konfinanti mal-passagg dejjem intuza regolarment minnu stess jew mill-familja tieghu sija ghall-villeggatura u kif ukoll ghad-delizzju matul kull zmien tas-sena. Il-bini dejjem kien accessibbli permezz tal-bieb illi jaghti ghall-istess passagg, liema bieb kien fiz-zmien jintuza minn missieru sabiex idahhal il-karozza b`access mill-passagg u dan kien hekk ghal ghexieren ta` snin.

Fil-**kontroezami** xehed illi l-passagg li huwa semma jibda mill-*car park* u jibqa` sejjer `il gewwa jaghti ghal mal-kosta. Huma juzaw dan il-passagg sabiex jghaddu ghall-garaxx pero` kkonferma illi dan il-passagg qatt ma kien proprjeta` taghhom. Il-passagg kien hemm minn dejjem. Fl-1970 meta missieru xtara l-art, il-passagg kien diga` qieghed hemm u kienu juzawh biex jaccedu ghall-kmamar. Il-passagg kien pubbliku u kien jintuza wkoll sabiex tmur ghall-bajjiet. Meta kellu 14-il sena kienu jinzlu minn hemm biex jaslu ghall-bajja ta` Mizun.

IV. Il-vertenza

Il-kwistjoni tittratta dwar passagg li qeghdin juzaw il-konvenuti sabiex minnu jaccedu ghat-triq pubblika minn bieb ta` garage li jinsab fit-tieni livell tal-bini taghhom.

Il-kumpannija attrici tghid illi wiehed mill-konfini ta` art mibnija, li taghraf bhala li tappartjeni lill-konvenuti, tmiss max-xaghri ta` Ghar Lapsi li huwa proprjeta` taghha. Tikkontendi li d-dritt ta` access li jivvantaw il-konvenuti, u jidher illi nkiseb skont kuntratt ta` permute, fejn hemm referenza ghal access minn "*triq bla isem*", huwa proprju access minn fuq ix-xaghri ta` Ghar Lapsi, propjeta` taghha. Issostni li l-aventi kawza tal-konvenuti, b`mod abbuziv u llegali, kien fetah bieb li jaghti mill-proprjeta` tal-konvenuti ghal fuq ix-xaghri. Ressqet it-talbiet abbazi ta` dawn il-pretensjonijiet.

Il-konvenuti laqghu ghall-azzjoni billi *in primis* talbu l-prova tat-titolu vantat mis-socjeta` attrici fuq il-passagg. Kien eccepit minnhom illi l-bieb tal-garage kien jezisti diga` fiz-zmien meta l-*aventi causa* taghhom akkwista l-proprjeta` minghand il-kumpannija attrici u ghalhekk kellhom dritt izommu l-bieb mitfuh billi kien accessorju ghall-propjeta` li kienet akkwistata. Jilqghu wkoll billi jghidu li l-jedd ghall-bieb u d-dritt ghall-moghdija gie akkwistat bis-sahha tal-uzukapjoni trentennali a tenur tal-Art. 457(b) tal-Kap 16 u dan apparti l-fatt illi l-istess servitujiet tnisslu bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi a tenur tal-Art 457(c) tal-Kap 16 meta l-proprjeta` giet trasferita mill-kumpannija attrici ghal ghandhom. Izidu jeccepixxu li huma dejjem ezercitaw id-dritt ta` moghdija skont l-Art. 470 tal-Kap 16.

Dan premess, jirrizulta li dik proposta mis-socjeta` attrici hija l-*actio negatoria*.

V. L-*actio negatoria*

Kif esprimiet ruhha l-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza li tat fid-9 ta` Jannar 1877 fil-kawza fl-ismijiet "**Desain vs Piscopo Macedonia**" (Kollez. Vol. VIII pag. 21) :

"L`azione intentata e` quella che nel Diritto Romano appellasi negatoria, la quale e` basata sulla presunta liberta` dei fondi, e il cui effetto si e` di esonerare l-attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all`acquisto della servitu` sul convenuto, non ostante che quest`ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitu`. In conseguenza nel caso sotto esame e` il convenuto che deve pienamento provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende nel fondo dell`attore, onde potere l`azione proposta essere respinta."

Fil-**Vol. VIII tad-Digesto Italiano, Parte I, Pag. 859** jinghad :-

"*Si dice negatoria l`azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa.... arrecano delle limitazioni all`ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche` tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L`actio negatoria, secondo l`opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un`ingusta restrizione del diritto di proprieta`.*"

L-*actio negatoria* hija mirata sabiex l-attur jikseb dikjarazzjoni li l-proprjeta` tieghu mhijiex soggetta ghal servitu` favur il-fond ta` haddiehor, u sabiex jitnehha dak kollu illi jxekkel it-tgawdija tal-proprjeta` tal-attur hielsa minn kull servitu`.

Dwar il-provi li huma mehtiega sabiex tirnexxi l-azzjoni, fil-**Pag. 860 tad-Digesto Italiano** (op. cit.) jkompli jinghad :-

"Fondamento dell`azione negatoria essendo la proprieta`, l`attore deve provare in primo luogo che egli e` proprietario ... In secondo luogo l`attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta`, per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l`attore si lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l`esercizio del diritto di proprieta` che e` illimitato per sua natura."

Fil-pag 465 ta` **Istituzioni di Diritto Civile** (Cedam – 1981) **Trabucchi** ighid :-

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

Similment fil-pag. 225 ta` **Diritto Privato : Vol 1** l-awtur **Tramontana** jghid :-

> *"Azione negatoria.*
>
> *E` l`azione con cui il proprietario tende al disconoscimento di diritti affermati da altri sulla cosa. In questa sua prima forma e. un`azione di mero accertamento, ossia una azione con cui App. Nru: 425/81 26 non si mira a far condannare il convenuto a una prestazione, bensi` solo a far dichiarare il proprio diritto dal giudice. L`attore deve provare: a) il proprio diritto di proprieta` (nei modi gia` visti)` b) l`afferrmazione, che il convenuto abbia fatta, di essere lui titolare di un diritto sulla cosa (sia del diritto di proprieta`, sia di un altro diritto reale). Occorre che questa affermazione sia stata fatta in circostanze tali che il proprietario abbia motivo di temerne pregudizio (art. 949).*
>
> *L`azione negatoria puo` diventare un`azione non piu` di mero accertamento ma di condanna, quando alla semplice affermazione del suo diritto il convenuto abbia fatto seguire turbative o molestie: per esempio, abbia raccolto i frutti della cosa in base al preteso suo diritto di usufrutto. convenuto puo` essere condannato allora a cessare le molestie e a risarcire il danno."*

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

… L`azione negatoria e` altresi un`azione reale che il propretario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitù, e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitù, e che sia inibito il convenuto di usarne.

… Nascendo che le azioni da un diritto reale, non possono venir promosse che da colui il quale ha questo diritto reale, vale a dire dal proprietario del fondo cui la servitù e dovuta, o che si pretende libero da questo onere …

… E` in questo senso che Pothier si esprime ; egli dice: `nell`una e nell`altra azione, vale a dire tanto nella negatoria quanto nella confessoria, spetta a colui che pretende un diritto di servitù di giustificarlo, secondo la massima: "incumbit onus probandi ei qui dicit`."

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

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

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

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

Dawn il-principji huma segwiti mill-gurisprudenza taghna.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-18 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Schembri et vs Farrugia**" kien rilevat hekk –

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

mil-lkonvenuta. Kif rintraccjat fis-sentenza a Vol. VIII pagna 21 l-effett ta` azzjoni bhal din `si e` di esonerare l` attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all` acquisto della servitù sul convenuto, nonostante che quest` ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitù. In conseguenza, nel caso sotto esame, e` il convenuto che deve pienamente provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende sul fondo dell` attore, onde potere l`azione proposta essere respinta.` …

(ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza `**Schembri et vs Pace et`** deciza fid-29 ta` Mejju 2009).

Azzjoni ta` din ix-xorta tmiss lill-proprjetarju. Kull ma ghandu bzonn jaghmel l-attur f`kawza bhal din hu li jipprova fl-ewwel lok li huwa l-proprjetarju, u fit-tieni lok li d-dritt tieghu ta` proprjeta` qed jigi ristrett minhabba l-agir tal-konvenut. L-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa hieles minn servitu`. Ghalhekk hija azzjoni ta` ghamla petitorja u tista` titressaq biss mis-sid ghaliex tirrigwarda jeddijiet reali. Min-naha tieghu, il-konvenut ghandu l-oneru li jipprova l-ezistenza tas-servitu`. [ara : **Falzon et vs Degiorgio** : 20 ta` Dicembru 1946 : Kollez. Vol. XXXII.I.485 ; **Farrugia et vs Cassar** : 19 ta` Frar 1951 : Kollez. Vol. XXXV.I.10 ; **Vella vs Spiteri** : PA : 11 ta` Marzu 1983 ; **Baldacchino vs Grima** : 3 ta` April 1995 : Kollez. Vol. LXXIX.III.1219 ; **Cachia vs Schembri** : PA : 31 ta` Jannar 2003 ; **Portelli vs Portelli** : Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri : Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali : 5 ta` Lulju 2013]

Premessi dawn l-insenjamenti dottrinali u gurisprudenzjali, l-azzjoni tirnexxi jekk issir il-prova ta` tliet elementi :-

1) L-attur irid jipprova illi huwa l-proprjetarju. Ladarba ssir din il-prova tiskatta l-prezunzjoni legali illi l-proprjeta` hija hielsa minn kull servitu` u ghalhekk il-piz tal-prova jmur fuq il-konvenut li jrid jipprova l-ezistenza tas-servitu` fuq il-fond tal-attur ;

2) Li l-konvenut ikkommetta molestja ta` dritt bl-esercizzju ta` jedd ta` servitu` fuq il-proprjeta` attrici ;

3) Il-konvenut ma jkunx ipprova li ghandu jedd ta` servitu` skont kif ikun qed jivvanta.

VI. Il-kaz tal-lum

1) <u>Il-prova tat-titolu</u>

Il-kumpannija attrici esebiet ghadd ta` kuntratti.

Minnhom jirrizulta kjarament li hija s-sid tal-art fejn jinsab il-passagg in kwistjoni.

Il-prova tat-titolu li ressqet is-socjeta` attrici mhijiex kontestata mill-konvenuti. Anzi fil-kontroezami l-konvenut sahaq illi min-naha taghhom huwa qatt ma qalu li l-passagg huwa propjeta` taghhom.

Tqis l-ewwel element bhala ppruvat.

2) <u>L-assenza ta` servitu`</u>

Minn analizi tal-kuntratti fejn is-socjeta` attrici kienet il-kompratur, jirrizulta li l-art li akkwistat kienet deskritta bhala libera u franka minn pizijiet u servitujiet jew drittijiet favur terzi.

Milli rat fil-kuntratti tal-akkwist ta` Francis Baldacchino, lanqas hawn ma jirrizulta li dak akkwistat kien igawdi minn servitu`.

Bhala fatt l-ewwel darba li saret referenza ghal access ghat-tieni livell tal-proprjeta` tal-konvenuti mit-triq u mix-xaghra kien fil-kuntratt tal-1997.

L-istess referenza baqghet issir fil-kuntratti li gew wara u cioe` dawk tal-2002 u 2013.

Ladarba s-socjeta` attrici qeghda tixli lill-konvenuti illi fethu apertura u qed juzaw il-passagg de quo minghajr ebda titolu jew dritt, dan allura jnissel wahda minn zewg sitwazzjonijiet : jew li l-parti mixlija, sa mill-bidu nett, ma kellhiex dritt ghal dik l-apertura, u allura lanqas dritt ta` passagg minn dik l-

apertura ; jew li jekk semmai kellha titolu, dak it-titolu ntemm qabel il-bidu tal-proceduri fejn qed jigi mitlub li tinghalaq l-apertura bil-konsegwenza li jieqaf l-access.

Dwar il-frazi "*bla titolu*", din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fis-6 ta` Lulju 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Victor Borg vs Michael Gauci et** qalet hekk :-

> *"Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta` okkupazzjoni li ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta` sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b`mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mod tas-sid, liema illegalita` tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża."*

Il-Qorti tosserva illi l-konvenuti qeghdin isostnu d-difiza taghhom ghall-azzjoni attrici fuq li gej :-

a) Illi l-bieb de quo kien jezisti miz-zmien meta l-*aventi causa* tal-konvenuti akkwista l-proprjeta` minghand il-kumpannija attrici, liema bieb kien u ghadu jikkostitwixxi accessorju ghall-proprjeta` kif akkwistata mill-*aventi causa* tal-konvenuti ;

b) Illi l-jedd ghall-bieb u l-jedd ghall-passagg saru tal-konvenuti b`uzukapjoni trentennali skont l-Art 457(b) tal-Kap 16 ;

c) Illi l-bieb u l-passagg kienu ezistenti fiz-zmien tal-akkwist tal-proprjeta` mill-*aventi causa* tal-konvenuti u ghalhekk is-servitujiet jezistu bis-sahha tad-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi ai termini tal-Art 457(c) tal-Kap 16 ;

d) Id-dritt ta` moghdija dejjem kien ezercitat bi dritt a tenur tal-Art 470 tal-Kap 16.

Il-Qorti sejra tqis dawn id-difizi tal-konvenuti wahda wahda.

a) <u>Il-kostituzzjoni ta` servitu`</u>

Il-massima latina : *servitus est qualitas rei imposita, qua quis ius suum deminuit, alterius auxit* : tiddeskrivi dak illi ghandu jinftiehem b`servitu`. Meta jkun hemm servitu`, tinholoq sitwazzjoni ta` vantagg ghal parti u ta` piz ghal parti ohra. Il-proprjetarju ta` fond serventi isofri minn tnaqqis fit-tgawdija ta` hwejgu. Dan allura igib il-konsegwenza li s-servitujiet ghandhom jigu regolati u nterpretati b`mod restrittiv sabiex il-piz fuq il-fond servjenti jigi limitat ghal dak strettament mehtieg.

Fil-kaz tal-lum hemm involuti bieb ta` garage u passagg. Il-konvenuti jikkontendu li l-*aventi causa* taghhom kellu jedd jiftah il-bieb li mill-bini tieghu jikkonfina mal-passagg li kien jintuza biex ighaddi minnu ghat-triq pubbliku, ghalkemm il-passagg innifsu ma kienx propjeta` tieghu u lanqas sar taghhom.

Fis-sentenza li tat l-Qorti ta` l-Appell fil-25 ta` Settembru 2006 fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Azzopardi et vs Victor Deguara**, inghad hekk :-

> *"L-Ewwel Qorti korrettement osservat li l-Artikolu 425 ma jitkellimx fuq hitan komuni izda fuq hajt divizorju. Fil-kaz in ezami l-hajt tal-konvenuti huwa certement intiz biex jissepara jew jiddividi l-proprjeta` ta` l-atturi, konsistenti fl-arja fuq il-proprjeta` taghhom, minn dik tal-konvenuti."*

Tieqa jew bieb jitqiesu bhala servitu` apparenti u kontinwi [ara l-**Art 455(2)** u **(4)** tal-**Kap 16**]

L-**Art 457 tal-Kap 16** jipprovdi illi :-

> *Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –*
>
> *(a) bis-saħħa ta` titolu ;*
>
> *(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista` jinkiseb bil-preskrizzjoni ;*
>
> *(c) bid-destinazzjoni tas-sid ta` żewġ fondi.*

Rilevanti ghad-difiza li qeghdin igibu `l quddiem il-konvenuti fil-kwistjoni tal-lum huma l-paragrafu (b) u (c) tad-disposizzjoni.

Taghmel referenza ghal dak illi nghad fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-4 ta` Mejju 1988 fil-kawza fl-ismijiet **Edward Neame vs Louis Tabone** :-

> *"Skond il-ligi, is-servitu` kontinwu u apparenti, bhal fil-kaz ta` apertura, jitnissel bis-sahha ta` titolu, bil-preskrizzjoni u bid-destinazzjoni ta` missier ta` familja.*
>
> *Id-disposizzjoni tal-ligi li tghid li ebda wiehed mill-girien ma jista`, minghajr il-kunsens ta` l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju, mhux qieghed jikkontempla l-kreazzjoni ta` servitu` izda qed jghid biss dak li fil-fatt qed jghid - li f`hajt divizorju ma jistghux jinfethu twieqi jew aperturi ohra minghajr il-kunsens tal-gar. Biex ikun hemm dritt ta` servitu` meta tinfetah tieqa jew apertura fil-hajt divizorju (anke meta hemm il-kunsens tal-gar) irid ikun hemm titolu konsistenti f`att pubbliku."*

Taghmel ukoll referenza ghas-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta` April 2013 fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Vella et vs Debono Developments Ltd et** fejn inghad :-

> *"Il-Qorti tirreferi wkoll ghal-Lodo fl-Arbitragg ta` Tanti ta` l-2012 mill-Imhallef Sciberras fejn inghad :-*
>
> *"Hi disposizzjoni espressa tal-ligi, ex-artikolu 425 tal-Kodici Civili, illi "ebda wiehed mill-girien ma jista`, minghajr il-kunsens ta` l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju". Din il-projbizzjoni hi wahda assoluta u tapplika wkoll anke fil-kaz li hajt divizorju jaqsam zewg ghelieqi (ara "**Gatt -vs- Mintoff**``, Prim`Awla, Qorti Civili, 3 ta` Dicembru, 1999). Din ir-regola tibqa` imperanti, salv il-kaz fejn min fetah l-apertura jirnexxielu jivvanta u jiddemostra t-trapass taz-zmien bil-preskrizzjoni trigenarja … "*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-31 ta` Jannar 2003 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Joan Cachia vs Marianna Schembri</u>** kienet trattata n-natura ta` servitu` ta` tieqa.

Inter alia nghad hekk :-

> *Fis-sentenza li tat fl-24 ta` Settembru 2004 fil-kawza "**<u>Joseph Grima vs Brian German</u>**", il-Qorti ta` l-Appell fissret illi ghar-regola generali li ebda wiehed mill-girien ma jista` minghajr il-kunsens ta` l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju, hemm eccezzjonijiet:*
>
> *"Minn dan naraw li l-ligi stess timponi restrizzjonijiet fuq l-uzu tal-proprjeta` billi komproprjetarju ta` hajt komuni li jaqsam il-fond tieghu minn dak tal-gar ma jistghax jiftah aperturi f` dak il-hajt billi dawn jaggravaw lill-gar ... Ghal dawn ir-regoli, pero` hemm l-eccezzjonijiet li huma s-servitujiet li jaghtu drittijiet reali lill-sid il-fond fuq fond adjacenti. Infatti sid fond adjacenti jista` jakkwista drittijiet, kontra r-regoli enuncjati mill-ligi, jew permezz tal-ligi nfisha jew bil-fatt tal-bniedem ... Id-dritt jista` jigi ukoll akkwistat bi preskrizzjoni."*
>
> *Fis-sentenza li tat fit-3 ta` Lulju 1995 fil-kawza "**<u>Charles Caruana vs Giuseppa Gauci et</u>**" il-Qorti ta` l-Appell Civili qalet hekk :-*
>
> *"Le servitu` apparenti sono quelle che si manifestano con opere esteriori, come una porta, una finestra, un acquedotto. Le servitu` non apparenti sonoquelle che non hanno segni visibili della loro esistenza, come per esempio, la proibizione di fabbricare sopra un determinato fondo, o di non fabbricare che ad una altezza stabbilita. Vi e` una differenza di redazione nelle due definizioni scritte nell` art 689. La legge nel definire le servitu` apparenti richiede opere esterne, mentre sembra accontentarsi di segni esteriori, quando definisce le servitu` non apparenti. La legge non si limita a definire le servitu` apparenti, esigndo delle*

opere esterne, essa porge esempi che spiegano il suo concetto; sono vere opere, vale a dire lavori che hanno un carattere di permanenza, di perpetuita` (Laurent – Principii di Diritto Civile). L-istess awtur fl-opera tieghu citata jzid jghid ukoll `Le servitu` debbono essere apparenti perche` possano acquistarsi con la prescrizione e con la destinazione del padre di famiglia,; in entrambi I casi, importa che l`attenzione del proprietario del fondo serviente sia desta affinche` possa opporsi alle imprese del suo vicino` (Laurent, op cit. Vol. VII/VIII, para. 135- 136 pag 130).”

Minn dawn l-insenjamenti johrog car illi servitu` ma tistax tigi prezunta izda tehtieg prova cara u univoka tal-esistenza taghha tant illi fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet “**Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et**” (Kollez. Vol. XLIII.II.627) inghad illi fil-kaz ta` dubju dwar il-prova tas-servitu`, l-esistenza tas-servitu` ghandha tkun eskluza.

Il-Qorti tosserva illi kull fejn qam dubju dwar in-natura reali tar-relazzjonijiet bejn il-partijiet, kienet eskluza l-ezistenza tas-servitu` u dahal l-element ta` sofferenza bhala stat ta` fatt li ma jistax minnu nnifsu jwassal sabiex titwieled servitu` (ara: “**Annetta Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et**” : Kollez. Vol. XXXVII.I.327).

Fil-gurisprudenza jirrizulta wkoll li l-ezistenza ta` tieqa miftuha fil-fond propju ghal fuq l-art jew spazju mhux mibni ta` haddiehor mhijiex servitu` imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija u sid dina l-art jew spazju jista` jibni u jimmura t-tieqa ammenokke sid il-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jipprovax mhux is-semplici servitu` *luminum* jew is-servitu` *ne luminibus officiatur* jew is-servitu` l-iehor *altius non tollendi* (ara : **Perini vs Buttigieg** - 28 ta` Dicembru 1860 ; Appell - **Barbara vs Falzon** - 28 ta` Novembru 1890 ; Prim`Awla - **Stivala vs Field** - 29 ta` Gunju 1938 u 19 ta` Gunju 1953 – Appell – **Xuereb Montebello vs Magri**).

Dan ighodd biss meta si tratta ta` apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zviluppata mis-sid, u ma jistax jinghad illi japplika meta l-art tal-gar tkun diga` giet zviluppata mill-gar ghall-uzu tieghu (ara : “**Mangion vs Borg**” deciza minn din il-Qorti fit-3 ta` Frar 1983 ;

"**Camilleri vs Vella**", deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta` Marzu 1992 ; u "**Camilleri vs Curmi"**, deciza wkoll mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta` Lulju, 1995).

Daqstant fejn si tratta ta` tal-bieb tal-garage.

Nigu issa ghall-passagg.

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.

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.` – ***<u>Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et,</u>*** *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 "**<u>Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et</u>**" fejn inghad :

*Is-**servitu` ta` passaġġ** huwa klassifikat fil-liġi u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta` ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin 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). Għalhekk servitu` bħal dan jista` jiġi akkwistat biss bis-saħħa 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)*

L-**<u>Art 469(1) tal-Kap 16</u>** jaqra :-

> *"Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b`saħħa ta` titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta` sid ta` żewġ fondi."*

Dan rilevat minn qari tal-**<u>Art 469(2)</u>** jirrizulta li :-

> *"B`danakollu, is-servitù ta` mogħdija għall-użu ta` fond tista` tinkiseb bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta` Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta` qabel, ma tistax tiġi attakkata."*

Dan ifisser illi kontra ta` dak li ssottomettiet is-socjeta` attrici fin-nota taghha, servitu` ta` passagg tista`, *in via del tutto eccezionale*, tigi akkwistata

ukoll bil-preskrizzjoni trentennali meta jirrizulta illi l-art dominanti hija interkjuza.

Fl-applikazzjoni ta` din id-disposizzjoni tal-ligi, il-Qrati taghna dejjem imxew fuq dawn il-principji :-

i. Sabiex ikun hemm akkwist ta` passagg bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt tkun **interkjuza** u ma ghandhiex access ghat-triq minn fuq proprjeta` ohra.

ii. Il-bzonn ta` access minn fuq l-art ta` haddiehor trid tirrizulta minn cirkostanzi li jkunu independenti mill-volonta` ta` min ikun qed jirreklama dak id-dritt.

iii. Sid ma jistax, hu stess, johloq sitwazzjoni fejn ikollu bzonn access minn fuq l-art tal-vicin, u mbaghad jinsisti li l-vicin jikoncedilu dak id-dritt.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta` Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet "**Nazzareno Schembri vs Leonilda Farrugia**" inghad :-

> *"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 ta` passagg [Artikolu 455(3)] vantat mill-konvenuta ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta` titolu – eccetwat 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."*

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-20 ta` Frar 2009 fil-kawza fl-ismijiet "**Carmelo Agius vs Michael Grech**" kien ritenut illi s-servitu` ta` passagg tista`tinkiseb ukoll bil-preskrizzjoni trentennali fejn ir-raba` tkun interkjuza:

> *"Jikkonsegwi minn dan illi meta s-servitu hu wahda praedjali, bhal ma proprju dak tas-servitu` diskontinwu ta` passagg, il-kostituzzjoni taghha skond ligi espressa (Artikolu 469(1), Kapitolu 16) ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta` titolu li juri min hu t-titolari ta` dik is-servitu. Qatt bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni*

ta` sid iz-zewg fondi, hlief kif eccettwat fil-kaz ta` passagg necessarju fejn ir-raba` jkun interkjuz meta allura s-servitu eccezzjonalment, tista` tinkiseb bil-preskrizzjoni trentennali (Artikolu 469(2). Ara fuq dan l-ahhar aspett is-sentenza fl-ismijiet Giovanni Sammut et vs Paolo Sammut, Appell Civili 18 ta` Ottubru 1921, fejn insibu traccjat ukoll il-fonti storika ta` din id-disposizzjoni. Ara ukoll ghall-importanza taghha fuq l-istess tema s-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell, sede Civili tas-6 ta` Frar, 1950 fl-ismijiet Kaptan Giuseppe Leonardini et vs Joseph Xuereb et u dik l-ohra precedenti ghal dawn it-tnejn moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta` Ottubru 1913, fil-kawza fl-ismijiet Giovanni Zammit vs Maria vedova di Nicola Zammit et."

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-13 ta` April 1951 fil-kawza fl-ismijiet "**Maria Giovanna Vella vs Arturo Grech**" inghad -

"Is-servitu ta` passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta` titolu. Biex tista` tigi akkwistata bil-preskrizzjoni hemm bzonn li l-fond pretiz dominanti jkun interkjuz, jigifieri li ma jkollux hrug ghat-triq ghax ikun imdawwar bil-fondi vicini. Dik l-interkjuzura pero` ma triddx tkun l-effett ta` bejgh, tpartit jew qasma, imma trid tkun l-effett ta` avveniment indipendenti mill-volonta` tal-proprjetarju tal-fond pretiz dominanti jew ta` l-awturi tieghu."

F`dan ir-rigward **Demolombe** jikkummenta fil-**Corso di Diritto Civile**, Vol. VI-XI no 605 ed. Par :-

"*... non dovrebbesi in generale ammettere a domandare il beneficio largito dall`articolo 682 (simili għall-art. 469(2) tagħna), il proprietario che volontariamente avesse lasciato il proprio fondo chiudere da ogni parte, a ragion d`esempio, col fabbricare in giusa da privarsi, per l`immediato fatto della fabbrica, del passaggio con vettura sul suolo, il quale prima della costruzione servivagli di transito per giungere alla pubblica via.*"

Dan l-insenjament kien segwit minn **Pacifici Mazzoni** fejn fl-**Istituzioni**, Vol. III, parte seconda, pag. 209, n. 257, ighid :-

> "*In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fattto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche` allora non si verificherebbe punto la condizione della necessita` assoluta o relattiva del passaggio; occorre che esso sia l`effetto di un avvenimento indipendente dalla volonta` di lui.*"

Hekk jinghad ukoll minn **Baudry-Lacantinerie** fil-pag 815 tat-trattat **Dei Beni** :

> "*E` dunque soltanto allorche` l`interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorche` esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso puo` reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostri articoli. Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto."*

Din id-dottrina kienet ribadita fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Francis Baldacchino et vs George Debono** deciza fis-16 ta` Jannar 2003 fejn inghad illi :

> "*Biex l-interkjużura ta` fond tagħti lok għall-mogħdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjużura tkun l-effett ta` avveniment indipendenti mill-volonta` tal-proprejtarju ta` dak il-fond.*"

Se ssir ukoll referenza wkoll ghall-**Art 447 u 448 tal-Kap 16** li ghalihom irreferiet is-socjeta` attrici fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha.

L-Art 447 jaqra:-

(1) Is-sid li l-fond tieghu m` ghandhux hrug fuq it-triq pubblika, jista` jgieghel lis-sidien tal-fondi ta` magenbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta` kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.

(2) Din il-moghdija ghandha ssir f` dik il-parti fejn tkun ta` l-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija.

L-Art 448 jghid :-

Jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, tpartit jew qasma, dawk li jkunu bieghu, partu jew qasmu ghandhom jaghtu l-moghdija bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettun, skond il-kaz minghajr l-ebda indennizz.

In vista ta` din ir-referenza, il-Qorti sejra tirreferi ghall-gurisprudenza tal-qrati taghna sabiex ikun determinat jekk interkjuzura *relattiva* (bhal ma jirrizulta illi huwa l-kaz tal-lum) hijiex bizzejjed sabiex tiskatta l-applikazzjoni ta` d-disposizzjonijiet appena citati.

Fis-sentenza li tat fl-20 ta` Marzu 2009 fil-kawza "**Wilfred Camilleri et vs Carmelo sive Charles Muscat noe**" il-Qorti tal-Magistrati Ghawdex Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali qalet hekk :-

> *"Fin-nota ta` sottomissjonijiet il-konvenut ghamel riferenza ghall-Artikolu 447(1) tal-Kodici Civili : "Is-sid li l-fond tieghu m`ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista` jgieghel lis-sidien tal-fondi ta` ma genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta` kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.". Argument li jista` jitqies li jidhol fl-eccezzjoni numru sebgha (7), u f`kull kaz fl-ghoti tas-sentenza l-qorti trid tqies it-talbiet li jkun ghamel l-attur fl-ottika tal-provvedimenti tal-ligi skond il-provi li jkunu tressqu.*
>
> *Ghalkemm hu veru li l-konvenut ghandu mezz ta` dhul bir-rigel ghall-proprjeta` tieghu, pero` mhux l-istess jista` jinghad ghal dhul ta` vetturi. Ghandu jigi apprezzat li hu dmir tal-qorti li tapplika l-ligi skond l-esigenzi tal-hajja li jkunu jezistu fiz-zmien li l-ligi tkun qeghda tigi applikata. Proprjetarju ghandu jedd li mill-*

proprjeta` tieghu jiehu l-utilita` kollha li din tista` tippermetti, ghalkemm wiehed irid japprezza wkoll li dan m`ghandux isir a diskapitu ta` proprjetarju iehor. Il-konvenut applika u nghata permess sabiex fuq l-art jizviluppa dar, u l-izvilupp kien jinkludi drive in u garaxx. Ir-raguni tghidlek li f`dik l-akkwata, minhabba l-wisa` ta` l-isqaq, min jibni dar ikollu jipprovdi ghal garaxx. Il-qorti temmen li l-argument tal-konvenut iregi, fis-sens li fil-prezent mill-proprjeta` tieghu m`ghandux hrug ghal fuq it-triq pubblika (Sqaq Dun Karm) permezz ta` vettura, jekk mhux billi jghaddi minn parti mill-art li l-konvenut irid jifred bil-bini ta` hajt divizorju.

Jidher li fil-gurisprudenza lokali gie accettat li l-interkjuzura m`hemmx ghalfejn tkun wahda assoluta, u interkjuzura relattiva taghti lok ghal servitu ta` passagg necessarju (ara f`dan il-kuntest sentenza Giovanna Caruana vs Lucy Davies et deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Jannar 19564 , li saret riferenza ghaliha mill-istess qorti fil-kawza Anthony Camilleri vs Pawlu Farrugia et deciza fil-31 ta` Ottubru 2008. Hekk per ezempju giet kunsidrata bhala interkjuzura relativa fejn passagg ghal fuq it-triq pubblika gie meqjus perikoluz jew li joffri diffikulta (Vol. XXI.ii.453). Fil-fehma tal-qorti lfatt li l-proprjeta` tal-konvenut m`ghandix hrug fuq it-triq pubblika permezz ta` vettura, tikkwalifika wkoll bhala interkjuzura relattiva. Il-hrug ezistenti ghal fuq it-triq hu insufficjenti ghal bzonnijiet tal-fond."

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Jannar 1956 fil-kawza "**<u>Giovanna Caruana vs Lucy Davies et</u>**" inghad :-

"Is-servitu ta` passagg hi servitu` diskontinwa, li tista` biss tigi stabbilita` bis-sahha ta` titolu u mhux ta` preskrizzjoni, hlief meta l-fond ikun interkjuz, jigifieri ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika, f` liema kaz, l-istess servitu` tkun tista` tigi akkwistata bil-preskrizzjoni ta` tletin sena. Ghall-interkjuzura tal-fond hu ekwiparat il-kaz meta, ghalkemm il-fond ikollu passagg ghal fuq it-triq pubblika, dan il-passagg joffri

diffikulta` jew ikun perikoluz. Imma l-kumdita` ma taghtix lok ghad-dritt ta` passagg necessarju. Rekwizit essenzjali tad-dritt ta` passagg necessarju huwa l-interkjuzura assoluta, jew almenu dik relattiva tal-fond u ghalhekk jekk il-fond ghandu passagg ghat-triq pubblika li , ghalkemm mhux komdu, lanqas ma hu eccessiv ghal min jghaddi minnu bir-rigel, ma jistax jinghad li dak il-fond huwa interkjuz u li ghandu dritt ta` passagg necessarju fuq ir-raba` ta` hadd iehor."

Abbazi tal-premess ghandu jirrizulta li interkjuzura *relattiva* tidhol fil-kwadru tad-definizzjoni ta` interkjuzura hekk kif ikkontemplata fl-Art 469(2) u fl-Art 447 tal-Kap 16. Ghalhekk mhuwiex argument validu li jinghad illi ghax proprjeta` tgawdi access bir-rigel minn band`ohra, allura ma tistax tigi kkunsidrata interkjuza b`mod *relattiv*.

c) <u>Il-preskrizzjoni akkwizittiva</u>

Inghad hekk :-

" ... li min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta` tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrot, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista` tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u ddikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni" **<u>(Kollez. Vol. XXXV.I.105)</u>**

Sabiex konvenut uzukapjenti jirnexxi fid-difiza tieghu, u fl-istess waqt isostni tad-dritt li jippretensi li ghandu, irid jipprova tan-ness bejn il-pussess u d-dekors taz-zmien.

Dwar iz-zmien, irid jaghmel il-prova sal-grad rikjest mil-ligi tal-bidu tal-pussess vantat ghaliex mhijiex meqjusa bhala bizzejjed is-semplici affermazzjoni generika : *"longissimi temporis praescriptio"*.

Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b`mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-beni li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu kienu ntenzjonati jippreskrivu.

Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-pussess *animo domini*, flimkien maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni (ara : **Kollez. Vol. XLVI.I.381**).

Jinghad illi : *"l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini"* (**Carmelo Caruana et vs Orsla Vella** :Appell Civili : 13 ta` Marzu 1953).

Inoltre "*mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza"* (ara : **Kollez. Vol. XLI.I.178**).

Tajjeb jinghad ukoll illi skont l-**Art 2118 tal-Kap 16** dawk li jzommu l-haga fl-isem ta` haddiehor ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom, ighaddi kemm ighaddi zmien.

Huwa pacifiku illi l-proprjeta` ma tintilifx bin-nuqqas ta` uzu da parti tas-sid. Tintilef jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd daqs li kieku kien is-sid ghaz-zmien kollu stabbilit mil-ligi u skont il-kundizzjonijiet l-ohra ndikati fl-Art 2107 tal-Kap 16.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-26 ta` April 2002 fil-kawza fl-ismijiet **Antoine Salomone et vs John Azzopardi** nghad hekk :-

"Il-konvenuti qed jibbazaw it-titolu taghhom ghall-art a bazi tal-preskrizzjoni trentennali a tenur ta` l-artikolu 2143 tal-Kap 16.

L-artikolu 2107 tal-Kodici Civili jipprovvdi li l-preskrizzjoni hija mod ta` akkwist ta` jedd b`pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.

L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista` ssir minhabba n-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fidi (art 2143).

Ghalhekk min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess animo domini imma anke illi huwa ppossjeda minghajr interuzzjoni ghaz-zmien kollu ta` 30 sena preskritti mill-ligi. Din il-prova kienet tikkombi fuq l-konvenuti.

Ir-rekwiziti biex tirnexxi dina l-azzjoni huma li l-pussess irid ikun wiehed kontinwu, mhux miksur, ghal tletin sena, pacifiku, pubbliku, (univoku) mhux ekwivoku - (cioé juri bic-car li wiehed qieghed jippossjedi bhala sid).` Dwar it-trapass ta` zmien jinghad ghalhekk li l-proprjeta` ma tistax tintilef bin-nuqqas uzu tal-attur izda bil-pussess animo domini da parti tal-konvenuti. L-oneru ta` prova hija fuq min jallega l-akkwisizzjoni prekrittiva tal-art."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-15 ta` Marzu 2017 fil-kawzam **<u>Trigon Holdings Limited vs Carmelo Farrugia et</u>** kien rilevat *inter alia* :-

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **<u>Coleiro Brothers Limited vs Karmenu Sciberras</u>**, deciza fit-13 ta` Frar 2014, saret analazi dettaljata tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili fejn inghad :

*"Il-Qorti taghmel referenza ghall-principji enuncjati fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) tas-27 ta` Gunju 2003 fil-kawza "**<u>Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro</u>**" fosthom illi l-preskrizzjoni tista` tkun kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, kif ukoll illi l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b`semplici preskrizzjoni estintiva, izda biss b`dik akkwizittiva, konsistenti fil-pussess mill-eccipjent.*

Il-preskrizzjoni tat-tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede.

…

*Biex il-pussess jista` jitqies legittimu huwa mehtieg li jkun kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku (ara : **<u>"Nazzareno Fenech vsMada Developers Ltd et</u>"** deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Dicembru 2004 ; "**<u>It-Tabib Dr Carmel Apap Bologna Sciberras Amico Inguanez v. Emanuel Sammut"</u>** deciza minn din il-Qorti (PA/PS) fit-28 ta` Marzu 2003 ; "**<u>Borg v. Farrugia noe et</u>**" – Kollez. Vol. XLI.I.168). Minjeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova mhux biss il-pussess imma anke illi dak il-pussess kien minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta` tletin sena."*

*Hekk ukoll din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta` Dicembru, 2011 Citazzjoni Numru. 325/2004 fl-ismijiet **<u>Emanuel Farrugia et kontra Mary Doris Veneziani et</u>** :*

"In succint, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta` tletin (30) sena.

Huwa pussess civili li ghandu jkun materjali u intenzjonali, jigifieri l-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta`

preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu jigifieri kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku.

*Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-13 ta` Marzu 1953 fil-kawza "**Caruana et vs Vella**" (Vol.XXXVII.I.105) qalet hekk –*

Illi però kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju.

Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew liehor minn dawn iz-zewg elementi b`mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta` haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fede ...Dan il-pussess b`ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. (ara wkoll – "**Azzopardi vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Novembru 1962 – Vol XLVI.I.361).

Fis-sentenza tat-28 ta` Mejju 2010, moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza "**Farrugia et vs Cassar et**" [AE] kienet citata silta minn sentenza tat-TieniSezzjoni Civili ta` l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003, fejn kien inghad hekk –

"il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso,

cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all`esercizio di un diritto dominicale sull`immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso.

Il-Qorti ta` Ghawdex imbaghad kompliet –

Il-possessur irid ikun wera li qieghed jagixxi blanimus rem sibi habendi, cjoe` l-intenzjoni li qieghed jagixxi bhala l-proprjetarju esklussiv tal-haga.

L-atturi qeghdin isostnu l-pretensjoni taghhom ghall-fini tat-talbiet fuq il-preskrizzjoni akkwizitiva trigenarja bil-pussess taghhom tal-art in kwistjoni `animo domini`. Din l-ghamla ta` preskrizzjoni ma tirrikjedix la titolu u lanqas bona fides. Ghalhekk bis-semplici pussess legittimu ta` tletin sena l-possessur tal-haga jakkwista l-proprjetà ta` l-istess haga posseduta minnu.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Lulju 2004, fil-kawza "**<u>Pace vs Abela</u>**" (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Settembru 2011) din il-Qorti diversament presjeduta (PA/LFS) qalet hekk –

Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il-"giusto titolo" u lanqas il"buona fede" minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun"animo domini ... l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta` tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista` tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-

*dikjarazzjoni talpreskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni" (Vol. XXXV.I.105) u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet **"It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut"** deciza fit-28 ta` Marzu, 2003.*

Il-ligi tikkwalifika l-kwalita` ta` l-pussess li jrid iwassal ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Fis-sentenza taghha tat-2 ta` Marzu 1963 fil-kawza "**Spiteri vs Saliba**" (Vol. XLVI,I.149) il-Qorti tal-Appell qalet li l-possesso dev`essere una manifestazione esteriore e visibile del fatto che si pretende di acquistare.

*Ricci fid-Diritto Civile jsostni li mhux bizzejjed li l-possessur jallega li kellu l-animo domini u jieqaf hemm ... ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo possesso, che questo apparisca esternamente un vero possesso in nome proprio, non gia` detenzione della cosa in nome altrui. Ghalhekk sabiex il-pussess ikun tassew legittimu, irid ikun kif imfisser fl-Art. 561 tal-Kap.16. u cioe` irid ikun hemm it-tgawdija ta` jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu u allura ezercizzju ta` jedd assolut u esklussiv. Mhux bizzejjed li dak l-ezercizzju ikun bil-buona grazzja jew tolleranza (ara Vol. XXXV P II p 341; "**Fenech vs Aquilina**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili - 18 ta` Ottubru 1984 u **"Manfre` vs Spiteri Maempel et"**, Appell Civili, 24 ta` April 1989). Atti ta` mera tolleranza majistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Fenech et vs Salomone et**", Appell Civili, 1 ta` Frar 1971). Josserva Laurent (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) - "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un` istante all` altro."*

Dan jinghad ghaliex persuna li zzomm il-haga f`isem haddiehor jew il-werrieta taghha ma tistax tippreveskrivi favur taghha stess. Fost dawn il-persuni hemm il-kerrejja, id-depozitarji u l-uzufruttwarji. Ghalkemm il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u mhux miksur ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, l-attur fil-prova tal-kontinwità ghandu l-ghajnuna ta` prezunzjonijiet iuris tantum, bhal ma hi dik probatis extremis media præsumuntur, li tohrog mill-Art. 529 tal-Kap.16. – Mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta` pussess fl-imghoddi, hlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f`dan il-kaz, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jinghadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu. Inoltre l-possessur li qed ivanta l-akkwist tramite l-uzukapjoni m`ghandux ghalfejn juri li kien f` kuntatt kostanti ma` l-oggett in kwistjoni. Baudry Lancantinerie jghidu hekk - " … non e` necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa …"`

Dan premess, sabiex servitu` tinkiseb bil-preskrizzjoni huwa mehtieg il-pussess ghal zmien ta` mhux anqas minn tletin sena [Art 462(1) tal-Kap 16].

Ghandha ssir distinzjoni bejn servitu` predjali u obbligazzjoni personali. Sabiex titnissel servitu` predjali jehtieg li jkun hemm rabta fuq kull min se jigi wara l-persuna li fuqha tkun giet imposta s-servitu` bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut, ikun hemm biss obbligazzjoni personali. Biex ikun hemm rabta bejn min jikkostitwixxi l-jedd u min jissucciedi l-proprjetarju tal-fond servjenti, irid dejjem ikun hemm fond dominati u fond servjenti (ara : Qorti tal-Appell : 22 ta` Mejju 2008 : "**Philip Fenech et vs A & R Mercieca Ltd**" ; Prim`Awla : 29 ta` Ottubru 2004 : "**Mace Developments Limited vs Ramla Development Company Limited**")

Rilevanti ghall-mertu tal-kawza hija d-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fis-27 ta` Novembru 2009 fil-kawza fl-ismijiet **Martin Valentino vs Michael Stivala et** fejn kien osservat :-

Dwar il-meritu tal-appell, din il-Qorti tara li l-atturi appellanti ghandhom ragun. Il-fatt li t-tieqa nfethet bil-kunsens tal-awtur tal-atturi, ma jorbotx lill-istess atturi li jissaportu huma wkoll il-ftuh tal-istess tieqa. Veru li meta l-atturi xtraw il-fond, it-tieqa kienet gia` tezisti, izda dan bl-ebda mod ma jfisser li huma jridu jaccettaw dak l-istat ta` fatt, ladarba irrizulta li din it-tieqa ma kienitx infethet b`sahha ta` xi titolu. Persuna, per ezempju, li tixtri fond okkupat b`persuna ohra li dahlet fil-fond b`semplici tolleranza tal-proprjetarju precedenti, mhix obbligata thalli lil dik it-terza persuna tibqa` in okkupazzjoni tal-fond, u tista` tagixxi ghall-izgumbrament taghha peress li t-terz ikun bla titolu.

Il-kunsens li setghu taw l-awturi tal-atturi ghall-ftuh tat-tieqa, jista`, se mai, jaghti lok ghall-obbligazzjoni personali, li pero` ma torbotx lil min jigi warajhom fil-pussess tal-proprjeta`. Hekk fil-kaz* ***__Galea v. Galea__****, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta` Novembru, 1948, intqal li l-uzu ta` passagg minn gabilott ghal zmien twil jikkrea biss tolleranza jew se mai obbligazzjoni personali, li ma tivvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-ghalqa wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu. Dan l-uzu l-attwali possessur jista` jwaqqfu jew jghamel li jieqaf meta jrid. Hekk ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kaz ***__Degiorgio v. Zammit Tabona et__****, deciza fil-15 ta` Ottubru, 1982, osservat li meta gar jippermetti t-tgawdija ta` servizz, ma tinholoq ebda servitu` meta ma jkun hemm la titolu u lanqas l-mghodija taz-zmien bizzejjed biex jigi akkwistat dritt bis-sahha tal-preskrizzjoni.*

Fil-kawza ***__Borg v. Refalo__****, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta` Ottubru, 1997, intqal li l-fatt li persuna tat permess lill-gar taghha biex din tppoggi tank tal-ilma fuq il-bejt taghha, fin-nuqqas ta` kuntratt pubbliku, dak il-gar ma jakkwista ebda drittijiet fuq il-proprjeta` tal-persuna l-ohra, li tista`, meta trid, titlob lill-gar inehhi l-istess tank, (ara wkoll* ***__Muscat Scerri v. Montebello__****, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta` Ottubru, 1987, u* ***__Schembri v. Camilleri__****, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta` Jannar, 1999).*

F`kaz li ghandu xebh mal-meritu ta` din il-kawza, din il-Qorti ossevat illi:

"Billi servitu` huwa dritt reali dawn ma jistghux jigu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess ligi, cioe`, b`kuntratt, moghdija taz-zmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew sahansitra l-kunsens espress ta` parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jigix espress f`att pubbliku, ma jistghu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-logga titqieghed f`distanza mehtiega mil-ligi." – ***Grech v. Ellis et****, deciza fid-29 ta` Ottubru, 2004."*

d) Risultanzi

i) Dwar il-bieb

Il-konvenuti jikkontendu illi meta huma akkwistaw minghand l-*aventi causa* taghhom il-bieb in kwistjoni kien diga` miftuh. Ghalhekk isostnu li ghandhom jedd jinsistu li jibqa` miftuh.

Il-konvenuti mhux qeghdin isejsu d-difiza taghhom kontra l-istanza attrici fuq l-Art 457(a) tal-Kap 16.

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom, il-konvenuti jissottomettu li l-akkwist b`accessjoni skont l-Art 571 tal-Kap 16 isir *ope sententiae.* Jikkontendu li l-akkwist li ghamel Francis Baldacchino ma sarx mal-edifikazzjoni tal-binja izda mas-sentenza li nghatat fit-30 ta` Lulju 1985, liema sentenza laqghet it-talbiet tas-socjeta` attrici, bi Francis Baldacchino jsir is-sid tal-propjeta` li kien okkupa minghajr jedd wara li hallas lis-socjeta` attrici l-valur rispettiv. Din il-propjeta` kienet tinkludi l-bieb in kwistjoni u ghalhekk il-jedd li dak il-bieb jibqa` miftuh kien akkwistat ukoll bis-sahha tas-sentenza tat-30 ta` Lulju 1985. Il-bieb kien diga` miftuh fid-data tas-sentenza.

Il-Qorti qeghda tirrespingi dan l-argument.

Min jivvanta dritt ta` servitu` ghandu jrid iressaq il-prova. Jekk jonqos milli jaghmel din il-prova, tregi favur l-attur il-prezunzjoni li l-proprjeta` hija libera u franka.

Meta si tratta ta` ftuh ta` apertura fuq spazju li ma jkunx mibni, dik tkun saret biss b`sofferenza prekarja bil-konsegwenza illi s-sid tal-art li minhabba dik l-apertura jgarrab limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu jista` jitlob li jieqaf dak il-piz. Ghalhekk jinkombi lill-konvenut illi sabiex jirribatti t-talbiet tal-attur jipprova l-akkwist tad-dritt minnu vantat.

Il-konvenuti jaghmlu l-argument illi il-bieb kien ilu hemm sa miz-zmien meta l-proprjeta` kienet ghada tal-kumpannija attrici u ghalhekk sa miz-zmien ta` qabel Francis Baldacchino sar sid kif fuq spjegat. Isostnu din it-tesi abbazi ta` pjanta li saret fl-1983, ta` ittra tas-6 ta` Dicembru 1983 u tal-kawza Citaz. Nru. 1214/1984/F li segwiet. Skont il-konvenuti, fl-1983 il-bieb tal-garaxx kien diga` miftuh.

Il-Qorti tosserva illi servitu` ma tistax tigi prezunta izda trid tigi ppruvata. Il-holqien ta` servitu` lanqas ma jistax ikun approssimattiv jew generiku izda ghandu jkun preciz. Fil-kaz tal-lum il-konvenuti ma kienux fil-qaghda li jghidu meta nfetah il-bieb. Minflok jallaccjaw l-akkwist tad-dritt minnhom vantat fir-rigward tal-apertura, u konsegwentement mal-passagg barra l-bieb, mal-akkwist wara s-sentenza tat-30 ta` Lulju 1985. Ma tirrizulta l-ebda data certa dwar meta nfetah il-bieb. Dak illi jirrizulta huwa li l-bieb infetah f`xi zmien meta Francis Baldacchino kien qed jibni. Il-binja bdiet tiela` fis-snin sebghin ; xejn preciz. Kompliet tiela` matul is-snin pero` kien biss fis-snin tmenin illi Francis Baldacchino beda jokkupa parti mill-art tal-kumpannija attrici. Kienet proprju din l-okkupazzjoni li wasslet ghall-ittra tal-1983 u ghall-kawza Citaz. Nru. 1214/1984/F.

Minn qari attent kemm tal-ittra tal-1983, kif ukoll tal-atti tal-kawza Citaz. Nru. 1214/1984/F, dak li jemergi huwa li Francis Baldacchino kien okkupa parti mill-art tas-socjeta` attrici u li din l-art hekk okkupata ma setghetx tmur lura ghand is-socjeta` attrici, billi fiha kien diga` sar xoghol ta` thaffir u ta` bini. Dan accertat minn imkien ma jirrizulta liema fejn kien wasal il-bini, u ghalhekk mhux maghruf jekk fid-data tal-akkwist minn Francis Baldacchino il-

bieb in kwistjoni kienx diga` qieghed hemm jew le. La mill-ittra u lanqas mill-atti tal-kawza msemmija ma tirrizulta ebda referenza ghall-bieb li Francis Baldacchino kien fetah arbitrarjament.

Wara li qieset b`reqqa l-atti, il-Qorti tinnota illi Francis Baldacchino mhux l-ewwel darba li kien mexa b`mod abbuziv u llegali. L-ewwel darba kien meta qabad u dahal fl-art proprjeta` tas-socjeta` attrici u beda xogholijiet ta` thaffir u kostruzzjoni fuq dik l-art. L-agir abbuziv tieghu kompla meta qabad u fetah il-bieb tal-garaxx minghajr jedd ta` xejn u minghajr permess ta` hadd. Ma jirrizultax illi qatt kien hemm xi kuntatti jew kliem jew xort`ohra bejn il-partijiet sabiex Francis Baldacchino jiftah il-bieb. Anzi l-imgieba spregudikata ta` Francis Baldacchino wasslet sabiex saru tlett kawzi : wahda relatata mal-okkupazzjoni illegali tal-art tas-socjeta` attrici ; ohra li mid-dehra kienet tittratta r-rampa jew il-passagg ; u l-ohra din tal-lum.

Tajjeb jinghad ukoll illi skont ix-xiehda ta` Oliver Magro (rappresentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar) u abbazi tal-pjanti li pprezenta, jirrizulta illi fil-post fejn il-konvenut jindika illi hemm bieb ta garaxx, effettivament hemm biss tieqa.

Il-Qorti tkompli tishaq li m`ghandhiex prova konvincenti u sal-grad rikjest mil-ligi ta` meta infetah il-bieb.

Dwar l-applikazzjoni tal-Art 457(b) tal-Kap 16, il-Qorti tosserva li fuq il-konvenuti kien jistrieh il-piz li jgibu prova sodisfacjenti sal-grad rikjest mil-ligi illi l-pussess taghhom kien kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, mhux ekwivoku ghal tletin sena jew aktar, kif ukoll li kien hemm tgawdija *animo domini.*

Abbazi tal-provi, mhuwiex stabbilit minn meta skattaw it-tletin sena u kwindi ma jistax ikun determinat sehhitx il-preskrizzjoni akkwizittiva.

Lanqas ma jista` jigi argwit illi d-dritt reklamat mill-konvenuti tnissel bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi.

Sabiex dan ikun il-kaz, kellu jirrizulta inekwivokabilment illi l-apertura kienet diga` fil-post fiz-zmien meta l-proprjeta` kienet ghada tappartjeni lis-socjeta` attrici, u li din da parti taghha, konsapevoli minn dan il-fatt, baqghet ma ghamlet xejn u addirittura ghaddiet sabiex tittrasferixxi l-proprjeta` hekk kif kienet, bit-thollija tas-servitu` ezistenti.

Dan kollu pero` ma jirrizultax.

Data dwar meta nfetah il-bieb ma tirrizulta minn imkien. Il-Qorti ma tistax toqghod fuq il-presunzjoni lancjata mill-konvenuti illi l-bieb kien hemm fiz-zmien tat-trasferiment tal-proprjeta` mis-socjeta` attrici lil Francis Baldacchino, jew li tal-ewwel kienet taf b`dan il-bieb u baqghet ma ghamlet xejn.

Pjuttost illi l-provi juru xort`ohra, kif kien imfisser aktar kmieni.

Ghal din il-Qorti l-bieb kien apertura prekarja, thares fuq art mhux mibnija, li kellha tinghalaq meta rikjest mill-atturi.

ii) <u>Dwar il-passagg</u>

Sabiex jirrizulta dritt ta` passagg, il-persuna li tghid li ghandha jedd (fil-kaz tal-lum, il-konvenuti) iridu jippruvaw li d-dritt jirrizulta minn att pubbliku.

Fil-kaz tal-lum, ma tirrizulta ebda prova ta` din ix-xorta.

Sabiex il-preskrizzjoni skont l-Art 469(2) tal-Kap 16 tkun invokata b`success jehtieg issir il-prova mill-konvenuti illi m`ghandhomx hrug iehor ghat-triq pubblika, u li kellhom pussess legittimu fis-sens illi kienu jezercitaw dritt ta` passagg sabiex jaccedu ghall-garaxx ghal tal-inqas tletin sena.

Il-preskrizzjoni akkwizittiva tehtieg mhux biss il-prova ta` l-element materjali (il-pussess) izda ukoll ta` l-element intenzjonali (*animo domini*).

Fil-kaz tal-lum, dawn l-elementi ma kienux ippruvati.

Minn qari tal-kuntratti jirrizulta illi l-bini tal-konvenuti huwa accessibbli kemm mit-triq kif ukoll mix-xaghri. Ma` dan hemm l-ammissjoni tal-konvenut illi l-passagg in kwistjoni mhuwiex tieghu.

Il-konvenut ressaq lil ohtu bhala xhud sabiex jaghmel il-prova li l-passagg kien jintuza mill-familja sa miz-zmien li kienu zghar sabiex minnu jmorru lejn il-bajjiet li hemm fl-inhawi ta` Ghar Lapsi.

Minkejja x-xiehda ta` l-konvenut u ta` ohtu dwar dan il-punt, il-kwistjoni hawn mhijiex jekk il-passagg kienx jintuza matul iz-zmien izda jekk sehhilhomx il-konvenuti jippruvaw illi akkwistaw id-dritt ta` passagg bit-trapass ta` tletin sena jew aktar.

Din il-prova ma tirrizultax.

Irrizulta li l-konvenuti ma jgawdu minn ebda dritt ta` servitu` fir-rigward tal-apertura tal-bieb tal-garaxx, konsegwentement ma jistax jinghad illi din il-parti tal-bini hija interkjuza u allura trid access mill-passagg. B`hekk isegwi illi ladarba ma hemmx interkjuzura, id-dritt ghall-passagg ma jistax jigi akkwistat bil-preskrizzjoni trentennali.

In vista tal-premess ma hemmx htiega li jekk hemmx prova skont l-Art 470 tal-Kap 16.

<u>Decide</u>

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

Tichad l-eccezzjonijiet kollha.

Tilqa` l-ewwel (1) talba fil-konfront taz-zewg konvenuti.

Tilqa` t-tieni (2) talba kif dedotta.

Tilqa` t-tielet (3) talba billi tordna lill-konvenuti sabiex, a spejjez taghhom, fi zmien xahar mil-lum, jaghlqu bil-gebel il-bieb mertu ta` din il-kawza taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tilqa` r-raba` (4) talba billi tawtorizza lis-socjeta` attrici illi fil-kaz li l-konvenuti jonqsu milli jezegwixxu dak li kienu ordnati jaghmlu skont it-tielet (3) talba fiz-zmien lilhom prefiss, taghlaq hi bil-gebel il-bieb mertu ta` din il-kawza, spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur