*Actio Negatoria Servitutis*
*Servitu' b'destinazzjoni tal-bniedem*

# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Novembru, 2020**

**Numru 6**

**Rikors Numru 807/18TA**

**Jesmond (ID. 193465 (M)) u Natalie (ID. 265768(M)) konjugi Mifsud**

**vs**

**Paul Coleiro (ID. 342956 (M))**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-Atturi konjugi Mifsud ippreżentat fit-2 ta' Awwissu 2018 u maħluf minn Jesmond Mifsud fl-istess data li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

"1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-garage li qieghed Marsascala, Triq l-Imriekeb, gia Triq il-Menhir, minghajr numru ufficjali u bla isem, izda mmarkat mhux ufficjalment bin-numru wiehed (1) u dan kif jirrizulta mill-anness kuntratt ta' akkwist datat 25 ta' Jannar tas-sena 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit (Dok A).

2. Illi l-konvenut huwa proprjetarju ta' fond maisonette sovraport, bl-isem ta' "Stealth" gewwa Triq il-Menhir, Marsascala, u l-garage adjacenti ma

dak tal-atturi u cioe minghajr numru ufficjali u bla isem, izda mmarkat mhux ufficjalment bin-numru wiehed (2) fi Triq l-Imriekeb, gia Triq il-Menhir, Marsascala.

3. Illi l-konvenut hareg katusa mill-fond mainsonette sovrapost tieghu ghall-garage tal-atturi b'tali mod illi din qieghda tisporgi ghal go l-arja ta' fuq din il-porzjon art kif jirrizulta mill-anness ritratti (Dok B).

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:-

i) Tiddikjara illi l-katusa kostruwita mill-konvenut mill-fond maisonette sovrapost tieghu bl-isem ta' "Stealth" gewwa Triq il-Menhir, Marsascala ghall-garage tal-attur hija mibnija direttament fuq il-proprjeta u cioe go l-arja proprjeta ta' l-atturi;

ii) Tiddikjara illi l-konvenut m'ghandu l-ebda jedd jghaddi l-imsemmija katusa mill-garage proprjeta ta' l-atturi;

iii) Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhi l-katusa msemmija u jerga' jqieghed kollox kif kien qabel ma wettaq l-imsemmi eghmil; u

iv) F'kaz li l-konvenut jonqos li jwettaq dak lilu ordnat fiz-zmien lilu moghti, li thalli lill-atturi jwettqu x-xoghlijiet mehtiega bi spejjez ghall-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt minn issa in subizzjoni."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Konvenut Paul Coleiro preżentata fit-3 ta' Settembru 2018 u maħlufa minnu stess fl-istess data li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2. F'kull kaz ir-rikorrenti naqsu milli jindikaw id-disposizzjonijiet tal-ligi illi ghalihom jaghmlu riferenza vaga u li fuqhom qed jibbazaw l-allegat illegalita` tal-katusa mertu tal-kawza u ghalhekk in vista ta' tali nuqqas, l-intimat ma huwiex f'pozizzjoni illi jifhem bi precizjoni n-natura tal-illegalita' u l-istitut illi fuqu qed tigi bbazata l-kawza odjerna sabiex jistrada d-difiza tieghu;

3. Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit mhux veru li l-intimat hareg katusa mill-fond maisonette ghall-garage tal-atturi peress li din il-

katusa kienet diga tezisti ferm qabel l-istess rikorrenti kienu xtraw il-garage;

4. Illi l-esponent ma ghamel l-ebda tibdil fil-katusi u halla l-fond kif akkwistah;

5. Illi kemm-il garage u anke l-maisonette sovrapost kienu proprjeta ta' Paul Galea flimkien ma' martu Maria Lourdes Galea u li kienu huma li qieghdu jew hallew il-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitu meta z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza;

6. Illi allura l-garaxx kien soggett ghal servitu ta' din il-katusa u li din kienet ilha hemm ferm qabel ma giet akkwistata mill-atturi. Ma sar ebda spoll jew tnaqqis ta' tgawdija fil-proprjeta tal-atturi;

7. Illi l-attur kien jaf, ra u anke accetta l-katusa qabel ma hu kien xtara l-istess garage u minkejja dan xorta wahda proceda bil-kuntratt tal-akkwist bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu inkluz din il-katusa u allura bis-servitujiet apparenti li kienu jezitu fid-data tal-akkwist f'liema data l-garage u anke l-maisonette kienu gia jezisti, mibni u komplut;

8. Illi biss minghajr pregudizzju ghal dak suriferit ghandu jinghad li l-atturi kienu obligati li jikkonfermaw mhux biss it-titolu tal-vendituri imma anke servitujiet li kienu assumew, anke jekk ghas-sahha biss tal-argument ghandu jirrizulta li qatt ma kienu nsinwat. U dan kif gie sollevat tant tajjeb fil-kawza fl-ismijiet, *Fenech vs Mercieca 29/10/2003* li taghmel referenza ghal dak li nghad fil-kaz tal-Cassazione Taljana 18 ta' Gunju 1955, u sentenza *Zahra vs Spiteri et App 29.3.74* fejn jinghad dan li gej: *L-acquirenete di un immobile e' tenuto a riconoscere le servitu' costitute sul medesimo dal suo dant causa, nonostante la mancata trascrizione del loro atto costitutivo, soltanto nel caso in cui nell'atto di acquisto dell'immobile stesso sia stata fatta espressa menzione delle servitu' che la gravano*";

9. Illi ghalhekk ghandhom jigu kjamati fil-kawza Clifton Gilford u Sarah Gilford l-proprjetarji precedenti tal-garage sovrapost il-fond maisonette;

10. Illi l-kuntratt tal-akkwist li ghalih jirreferi l-attur fir-rikors guramentat tieghu jirreferi ghal kuntratt pubbliku ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tal-ghaxra (10) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija sebgha u disghin (10.3.1997) li permezz tieghu Paul Galea flimkien ma' martu Maria Lourdes Galea li kienu sidien tal-blokka fosthom il-garaxx bieghu l-imsemmi garaxx lil Carmel u Rose Bondin fi stat gebel u saqaf imma bil-katusa suriferuta diga tezisti;

11. Illi ghal kuntrarju ta' l-impressjoni li qed jipprova jaghti l-attur fir-rikors tieghu kien ferm qabel hawn li saret jew giet permessa l-katusa;

12. Illi l-katusa baqghet hemm ukoll anke wara li Carmel Bondin flimkien mal-mara tieghu Rose Bondin trasferew permezz ta' donazzjoni lil binthom Stephanie Bondin l-imsemmi garage bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu inkluz il-katusa suriferita mertu tal-kawza odjerna;

13. Illi l-kuntratti suriferiti kollha jaghmlu referenza ghall-kundizzjonijiet identici u b'mod partikolari li l-garaxx kien qed jigi trasferit bid-drittijiet u pertinenzi;

14. Illi l-kelma 'pertinenzi' f'dan il-kuntest tfisser dak ukoll li jappartjeni lill-garage u li kien evidenti meta sar l-akwist;

15. Illi l-esponenti ma ghamel xejn li hu ta' pregudizzju jew addirittura ta' dannu ghall-atturi;

16. Illi l-espoent qatt m'agixxa bil-mod abbuziv u illegali kif imsemmi u pretiz mill-attur.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attur ingunt in subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-14 ta' Settembru 2020 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

**<u>Punti ta' fatti</u>**

**1.** L-azzjoni attriċi hija diretta sabiex il-konvenut, qua proprjetarju tal-Maisonette bl-isem ta' 'Stealth' triq il-Menhir Marsascala, ineħħi katusa li huwa niffed għal ġos-saqaf tal-garaxx sottostanti proprjetá tal-Atturi bil-mod kif muri fir-ritratt a' fol 28. Il-Konvenut sid tal-maisonette sovrastanti l-garage in mertu proprjetá tal-atturi, huwa wkoll sid tal-garage biswitu (ara

affidavits tal-atturi a' fol 34 u 35 kif ukoll xhieda tal-konvenut Paul Coleiro a' fol 149 faċċata 2).

**2.** L-Atturi akkwistaw il-garage imsemmi mingħand ċerti Clifton u Sarah konjuġi Gilford b'kuntratt datat 25 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Jonthan Zammit (a' fol 15 jew 101). Fil-kuntratt hemm dikjarat li l-atturi kompraturi akkwistaw dan il-garaxx "*bid-dritt li jqabbad mal-medda katusi tal-ilma u tax-xita u tad-drains u drenaġġ*" (fol 16). Fost il-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess kuntratt, Clifton u Sarah konjuġi Gilford qua vendituri taw garanzija favur l-Atturi, qua kompraturi, li l-garage de quo huwa "*liberu minn kwalsiasi servitujiet u/jew drittijiet personali jew reali favur terzi salv dawk naxxenti mill-posizzjoni relattiva tiegħu fil-blokk*" (ibid. klawżola 3 tal-pattijiet u kundizzjonijiet).

**3.** Il-vendituri Clifton u Sarah konjuġi Gilford kienu akkwistaw dan il-garage mill-poter ta' ċerta Stephanie Bondin bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat fit-30 ta' Novembru 2010 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Jonathan Zammit (a' fol 108). F'dan il-kuntratt Clifton u Sarah konjuġi Gilford qua kompraturi ġew bl-istess mod mogħtija d-dritt "*li jqabbad mal-medda katusi tal-ilma u tax-xita u tad-drains u drenaġġ*" (fol 16) filwaqt li Stephanie Bondin, qua venditriċi tat il-garanzija tal-venditur li l-garage de quo huwa "*liberu minn kwalsiasi servitujiet u/jew drittijiet personali jew reali favur terzi salv dawk naxxenti mill-posizzjoni relattiva tiegħu fil-blokk*" (ara fol 120 u 121).

**4.** Dan il-garage kien ġie mogħti lil Stephanie Bondin b'titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha Carmel u Rose konjuġi Bondin permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Ottubru 2007 (fol 127). Dawn ta' l-aħħar kienu akkwistaw il-garage imsemmi mingħand Paul u Maria Lourdes konjugi Galea permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (fol 132 jew 163). Fil-kuntratt, hemm dikjarat l-istess dritt favur il-kompraturi "*li jqabbad mal-medda katusi tal-ilma tax-xita u tad-drains u drenaġġ*" (ara fol 132 jew 164).

**<u>Punti ta' Liġi</u>**

**5.** L-Atturi qed jitolbu dikjarazzjoni illi l-katusa kostruwita mill-konvenut mill-fond maisonette sovrapost tiegħu bl-isem "Stealth" ġewwa Triq il-Menħir, Marsascala għall-garage tal-Atturi hija mibnija direttament ġo l-arja proprjetá tal-atturi u li l-konvenut m'għandu l-ebda jedd jgħaddi l-imsemmija katusa mill-garage proprjetá tal-Atturi.

**6.** Għalkemm ma hemmx indikat "expliciter" ix-xorta ta' azzjoni hawn esperita, joħroġ ċar mill-mod kif inhuma imfasslin it-talbiet tar-rikors ġurament u n-natura tal-ilment kif hemm impustat, li l-azzjoni tentata mill-Atturi hija essenzjalment waħda negatorja. Dan in kwantu permezz tagħha qiegħed jintalab li l-konvenut ineħħi l-katusa mill-garage proprjetá tal-Atturi.

**7.** Il-Kunsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin ma din l-azzjoni ġew spjegati tajjeb mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla per imħallef Joseph R. Micallef fis-**

**sentenza Rosario sive Louis Schembri et vs Joseph Demanuele et datata 27 ta' Mejju 2004**:

"*l-għan waħdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-attur mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (**P.A. 9.1.1877 fil-kawża fl-ismijiet Desain vs Piscopo Macedonia (Kollez. Vol: VIII.21)).** Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja (**App. Ċiv. 19.2.1951 fil-kawża fl-ismijiet Farruġia et vs Cassar (Kollez. Vol: XXXV.i.10)**) u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post (**App. Ċiv. 20.12.1946 fil-kawża fl-ismijiet Falzon et vs Degiorgio (Kollez. Vol: XXXII.i.485**)) u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (**P.A. 3.4.1995 fil-kawża fl-ismijiet Baldacchino vs Grima et (Kollez. Vol: LXXIX.iii.1219**));*

*Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka (**App. Ċiv. 28.1.1957 fil-kawza fl-ismijiet Vella et vs Magro (Kollez. Vol: XLI.i.69**)), minkejja li din tkun tinsab fil-kważipussess tas-servitu' pretiza (**P.A. PS 18.2.2004 fil-kawża fl-ismijiet Nazzareno Schembri vs Leonilda Farruġia** ). Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu'. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu' minnha vantat (**P.A. PS 31.1.2003 fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianna Schembri);***" Ara wkoll is-sentenza

mogħtija minn din il-**Qorti kif presjeduta fl-ismijiet Joseph Camenzuli vs Theresa Gafa et datata 13 ta' Ottubru 2017.**

**Konsiderazzjonijiet**

**8.** Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, bħala prova tat-titolu tagħhom l-Atturi wrew li huma akkwistaw l-garage in kwistjoni mingħand ċerti Clifton u Sarah konjuġi Gilford b'kuntratt datat 25 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Jonathan Zammit (a' fol 15 jew 101). Il-vendituri Clifton u Sarah konjuġi Gilford kienu akkwistaw dan il-garage mill-poter ta' ċerta Stephanie Bondin bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat fit-30 ta' Novembru 2010 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Jonathan Zammit (a' fol 108). Dan il-garage kien ġie mogħti lil Stephanie Bondin b'titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha Carmel u Rose konjuġi Bondin permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Ottubru 2007 (fol 127). Dawn ta' l-aħħar kienu akkwistaw il-garage imsemmi mingħand Paul u Maria Lourdes konjugi Galea permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (fol 132 jew 163). Skont dan il-kuntratt, l-art li fuqha ġie żviluppat il-garage kienet inxtrat min Paul Galea mis-soċjetá MN Developments Limited, Lay Lay Company Limited u Raymond Mintoff b'kuntratt datat 13 ta' Settembru 1988 fl-atti tal-istess Nutar Pierre Cassar (ara wkoll xhieda ta' Paul Galea a' fol 168).

Kif qalet il-**CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. II CIVILE - ORDINANZA 3 dicembre 2019, n.31510:**

> “*Chi intende proporre l'actio negatoria servitutis non è tenuto a fornire una prova rigorosa sull'esistenza di un diritto di proprietà del bene, ma è tenuto a dimostrare di esercitare legittimamente il possesso sulla res*”

**9.** L-Atturi irnexxilhom jipprovaw li huma tassew is-sidien tal-garage in kwistjoni. Dan irriżulta b’mod inekwivoku mill-provi prodotti. Isegwi li l-ewwel rekwiżit għas-sodisfaċiment ta’ din l-azzjoni ġie sodisfatt.

**10.** Il-Konvenut fit-tieni eċċezzjoni tiegħu jissolleva li ‘*ma huwiex f’pożizzjoni li jifhem bi preċiżjoni n-natura tal-illegalitá u l-sititut tal-liġi illi fuqu qed tiġi bbażata l-kawża odjerna*’. Mill-atti tal-kawża joħroġ iżda, li l-Konvenut fil-fatt fehem in-natura tal-azzjoni tant li l-eċċezzjonijiet sollevati u l-provi prodotti minnu kienu kollha mmiratti sabiex jittenta juri li l-katusa hemm mibnija tikkostitwixxi servitù ta’ katusa tad-drain tat-tumble dryer tiegħu mnissla bis-saħħa tal-kuntratt tal-10 ta’ Marzu 1997 u bid-destinazzjoni tas-sid ta’ żewġ fondi ai termini tal-artikolu 457 (a) u (ċ) tal-Kodiċi Ċivili (ara eċċezzjonijiet numri 5 sa 14, nota ta’ sottomissjonijiet a’ fol 193 para 2 sa fol 203 u xhieda tal-Konvenut Paul Coleiro a’ fol 149, Rose Bondin a’ fol 156, Paul Galea a’ fol 168 u Charles Bondin a’ fol 172).

**11.** Il-Konvenut qiegħed għalhekk jirreklama l-eżistenza ta’ servitù stabbiliti bi tnejn mit-tlett modi taħt l-artikolu 457 tal-Kap. 16 ta’ kif tista’ tiġi akkwistata servitu’ kontinwa u apparenti bħal ma hi servitù ta’ katusa.

**12.** Iżda kif ġie ġia ribadit minn din il-Qorti, "*It-tlett kawżi li minnhom jitnissel servitu' kontinwu fit-termini ta' dak li jipprovdi l-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili, ma humiex alternattivi għal xulxin. Di piu` irid jingħata omaġġ lill-prinċipju ta' "una via non datur recursus ad alteram", altrimenti l-parti l-oħra għall-kawża titqiegħed fi svantaġġ fid-dawl tal-liberalita` ta' sperimentazzjoni ta' diversi pretensjonijiet jew azzjonijiet.*

*It-tagħbija ta' servitujiet fuq fond ta' ħadd ieħor huwa piż rejali li għandu jitqies b'ċertu ċirkospezzjoni peress li r-regola prinċipali hi li l-propjetarju ta' fond għandu s-setgħa assoluta li jagħmel użu mill-propjeta' tiegħu kif jidhirlu hu basta mhux kontra l-liġi (artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk, meta persuna tkun qed tiddefendi lilha nnifisha bid-dritt ta' servitu` kontinwu, peress li l-ħolqien tagħhom huwa odjuż fis-sens li jnaqqas mil-liberta` li dak li jkun jiddisponi mill-proprjeta` tiegħu kif irid hu, għandha sa mill-bidu nett tad-difiża tagħha, tagħżel it-triq ta' xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-artiklu 457 tal-Kodiċi Ċivili u mhux tagħżel aktar minn raġuni waħda biex jekk ma tirnexxix f'waħda tipprova tolqot bl-oħra. It-tlett raġunijiet jeskludu lil xulxin, tant li anke l-punteġġjatura taħt dan l-artiklu ma tippermettix l-affissjoni ta' "jew"*." ( **ara Sentenza fl-ismijiet Joan Antida Serracino Inglott et vs Carmelo Mifsud et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla, 6 ta' Mejju 2019)**.

**13.** Din il-Qorti għaldaqstant ma hijiex tenuta li tikkonsidra iktar min waħda miż-żewġ modi ta' eżistenza ta' servitu reklamati mill-Konvenut.

**14.** Iżda qabel ma l-Qorti tiddetermina jekk il-konvenut irnexxilux jipprova l-eżistenza ta' servitù ta' katusa, jeħtieġ li qabel l-Qorti tikkjarifika li, kif konstatat minnha waqt l-aċċess tagħha miżmum fis-6 ta' Diċembru 2018 (ara fol 55), il-katusa in kwistjoni ma hijiex katusa tad-drain hekk kif sottomess mil-Konvenut. Il-katusa hija waħda li minnha tgħaddi l-arja tal-ħwejjeġ li jkunu qed jinxfu ġewwa t-tumble dryer tal-konvenut. Li trid tiddetermina l-Qorti għalhekk huwa jekk il-Konvenut irnexxilux jipprova l-eżistenza ta' servitù ta' katusa tal-arja u mhux ta' katusa tad-drain.

<u>Servitù mnissla bis-saħħa ta' titolu</u>

**15.** L-ewwel parti tal-artikolu 458 tal-Kap. 16 tippreskrivi li "*it-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku*".

**16.** Skont il-konvenut id-dritt reali ta' servitù ta' din il-katusa ġie oriġinarjament kostituwit bl-att tal-10 ta' Marzu 1997 u baqgħa jssegwi l-istess immobbli, jiġifieri l-garage de quo, f'idejn min ikun ħadu. Dan għaliex fil-kuntratt imsemmi hemm dikjarat li l-garaxx ġie trasferit "bid-drittijiet u l-pertinenzi". Dejjem skont il-Konvenut, '*l-kelma 'pertinenzi' f'dan il-kuntest tfisser dak kollu li jappartjeni lill-garage u li kien evidenti meta sar l-akkwist*' (ara eċċezzjoni 14 a' fol 47).

**17.** Ġie stabbilit li "*ma hemm ebda formula sagro santa li teħtieġ li l-kelma "servitu`" tintuża espressament <u>kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt jkun jidher li tali dritt qieghed effettivament jingħata</u>*" (**Louis Scicluna et vs Joseph Sant**, **Qorti tal-Appell, 30 ta' Novembru 2007**). Huwa kunċett

mill-aktar paċifiku li l-kelma pertinenzi ma twassal għall-ebda dritt effettiv ta' servitù fis-sens tas-sentenza appena ċitata. Billi din il-kelma tintuża dejjem f'kuntratti ta' akkwisti immobiljari, interpretazzjoni bħal dik reklamata mill-konvenut twassal għal sitwazzjoni assurda li l-kuntratti kollha ta' bejgħ u xiri jnisslu xi forma ta' servitù. Dan ċertament m' huwiex l-ispirtu tal-liġi kif dettat bl-artikolu 458 tal-Kap. 16 u abbinat mal-artikolu 400 tal-istess Kap:

*L-Artikolu 400(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi li:*

*"Is-servitu` hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid".*

**18.** F'dan ir-rigward l-artikolu 686 tal-Kodiċi Napolejoniku Franċiż li fuqu huwa mudellat l-artikolu 400 tal-Kodiċi Ċivili Malti ġie ritenut hekk*:*

*"…che la servitu` deve essere costituita per un fondo, il che significa, secondo l-artikolo 637 che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l' utilita` d'un altro fondo. E questo un carattere essenziale della servitu`, se il legislatore ha ammesse simili restrizioni al diritto di proprieta`, gli e` in quanto procurano un vantaggio ad un altro fondo, l'uno e` diminuito, l'altro e' aumentato".*

**19.** Fis-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fl-ismijiet **Anthony Darmanin vs Spiridione Zammit et fl-20 ta' April 1995*:*** *"Bir-*

*rigward kollu ghandu jigi ossrvat illi ma jistax jinghad li obbligazzjoni "tammonta" ghal servitu`, izda trid attwalment tikkostitwixxi servitu`*" (ara ukoll Sentenza fl-ismijiet ***Louis Scicluna et vs Joseph Sant, Qorti Ċivili Prim' Awla 18 t'April 2005***).

**20.** Il-Qrati jgħallmu li tliet huma l-punti kardinali li **għandhom jissemmew fil-kuntratt** sabiex tiġi effettivament kostitwita servitù u ċioe (1) id-dritt maħluq li f'dan il-każ jikkonsisti f'katusa tal-arja; (2) il-fond dominanti li favur tiegħu s-suppost servitù ġiet istitwita, senjatament il-fond sovrastanti proprjetá tal-Konvenut u (3) il-fond serventi li fuqu hemm is-suppost servitù, senjatament il-garage de quo proprjetá tal-Atturi (ara Sentenzi fl-ismijiet **Joseph Abela et vs Philip Borg et, Qorti tal-Appell, 29 ta' Jannar 2016; ara wkoll David Portelli et vs John Mercieca et, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 2 ta' Ottubru 2008**).

**21.** Kif jirriżulta mill-fatti fuq spjegati, il-kuntratt tal-10 ta' Marzu 1997 jfalli mill-ewwl żewġ elementi. Għaldaqstant ma ġiet imposta fuq il-garage tal-Atturi b'mod espress ebda servitù ta' katusa tal-arja favur tal-fond sovrastanti proprjetá tal-Konvenut. L-istess jingħad għal-kuntratti sussegwenti tat-2 ta' Ottubru 2007, tat-30 ta' Novembru 2010 u dak tal-akkwist mill-Atturi datat 25 ta' Jannar 2017.

**22.** Jingħad ukoll li anke li kieku kellu jiġi argumentat li l-kelma 'pertinenzi' setgħet b'xi mod toħloq dubju dwar l-eżistenza o meno ta'

servitù, ġia rilevat min din il-Qorti li "*fil-kamp ta' servitujiet din il-Qorti hija gwidata mill-ażioma "servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur." It-tagħlim ġurisprudenzjali huwa fis-sens "Illi bil-liġi, sid il-fond dominanti ma jista' jagħmel xejn li jtaqqal il-piż tal-fond servjenti. Fid-dubbju għandu jiġi deċiż favur il-fond servjenti." (ara Deċiżjoni tal-Appell Ċivili Superjuri tal-4 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo -vs- Nicola Galea). Mela multo magis, kemm huwa aktar applikabbli dan it-tagħlim meta l-kwistjoni tkun mhux dwar l-estensjoni tas-servitu` iżda l-esistenza tiegħu".*

**23.** Dan huwa wkoll rifless fit-tagħlim tal-ġuristi u jgħallmu li "*... Perocche' in primo luogo sono limitazzioni della propieta', e come tali fanno eccezione al diritto commune. Quindi non si presumono mai, ma debono essere provate da chi le allega. Per la stessa ragione debbono essere interpretarsi ristrettivamente , nel dubbio escludersi." (***Istituzioni di Diritto Civile Italiano; Vol III, pg 90 Pacifici Mazzoni Fratelli Camelli; Firenze Ed 1873***)*.

**24.** Ladarba ma ġiet maħluqa ebda servitù ta' katusa tal-arja bis-saħħa ta' titolu skont l-artikolu 458 tal-Kap. 16, il-Konvenut ma jistax isib refuġju wara l-fatt li l-katusa ilha hemm sa min ferm qabel ma l-Atturi akkwistaw il-garage in kwistjoni. Kwalunkwe ftehim li seta sar mal-awturi tal-Atturi u l-konvenut rigwardanti din il-katusa ma huwiex wieħed ta' natura reali iżda ta' natura personali u bħala tali ma setgħax jgħaddi fil-persuna tal-Atturi bil-fatt li akkwistaw il-garage in kwistjoni.

**25. F'Muscat Scerri vs Montebello deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru 1987,** intqal li*: "ftehim fejn teżisti obbligazzjoni personali bejn il-partijiet, jekk jirrizulta, ma jikkrea ebda dritt reali inerenti għall-fond u ma tinvinkolax lil min jiġi fil-pussess tal-fond wara dak li jkun ikkonċeda dan l-użu*" ( ara ukoll **Louis Scicluna et vs Joseph Sant** ċitata supra).

**26.** Tabilħaqq il-konvenut ma għandu l-ebda setgħa li jorbot lill-atturi bl-obbligazzjoni naxxenti min ftehim bħal dan (ara f'dan is-sens il-kawża **Mercury p.l.c. vs Persona Limited, Qorti Ċivili Prim' Awla, 10 ta' Ottubru 2019**).

<u>Destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi</u>

**27.** Kif ġia ingħad, il-Qorti ma hiex tenuta li tikkunsidra din l-eċċezzjoni sollevata mill-Konvenut għal raġunijiet su indikati. Madanakollu jingħad li, li kieku għall-grazzja tal-argument din l-eċċezzjoni tista' tingħata flimkien ma' dik tat-titolu, xorta waħda ma tistax tirnexxi.

**28. Il-Qorti Ċivili Prim' Awla fis-Sentenza Rosario sive Louis Schembri et vs Joseph Demanuele et datata 27 ta' Mejju 2004** tgħallem "*Illi għar-rigward ta' servitu' maħluqa "bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewġ fondi"( Art. 468 tal-Kap 16), il-liġi trid li jintwera (naturalment, minn min jinvoka favurih tali servitu') li s-sid qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu tnissel is-servitu. Kemm hu hekk, ġie stabilit li s-servitu' bid-destinazzjoni*

*ta' missier il-familja ma* ***toħroġx*** *mill-intenzjoni imma mill-fatt, għaliex is-servitujiet predjali, kif l-isem innifsu juri, huma assoġġettazzjoni tal-proprjeta' u għalhekk, bħala ħaġa "in odiosis", għalkemm utli għall-fond dominanti, m'għandhomx jitnisslu ħlief minn fatti univoċi u ċerti (****App. Ċiv. 24.3.1975 fil-kawża fl-ismijiet Francis Apap vs Michael Galea (mhix pubblikata))****. Biex dan iseħħ iridu jintwerew erba' (4) elementi li huma: (a) li l-post serventi u dak dominanti kienu, f'xi żmien, tal-istess sid; (b) li l-imsemmi sid qiegħed jew ħalla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitu', (ċ) li l-postijiet jinsabu f'idejn sidien differenti, u (d) li meta l-postijiet ikunu għaddew għand sidien differenti, ma jingħad xejn dwar is-servitu'. Minbarra dan, huwa stabilit ukoll li din is-servitu' tirrigwarda biss dawk is-servitujiet li huma kontinwi (Art. 455(2) tal-Kap 16) u dawk li jidhru (Art. 455(4) tal-Kap 16)...; Illi għalhekk, iż-żmien utli li wieħed irid iqis biex jara jekk tali għamla ta' servitu' teżistix tabilħaqq huwa l-waqt meta l-postijiet ma baqgħux iżjed tal-istess sid, u mhux iż-żmien meta kienu għadhom tal-istess sid. Dan iġib miegħu l-effett li jekk kemm-il darba xi waħda mill-proprjetajiet kienet diġa' għaddiet għand ħaddieħor u ma tkunx baqgħet għand l-istess sid, is-servitu' ma tista' qatt titqies maħluqa bid-"destinazzjoni" jew bir-rieda tal-istess sid, imma trid titqies li tkun inħolqot bi qbil ta' kunsensi tas-sidien kollha konċernati, u għalhekk il-ħolqien tas-servitu' għandu jsir u jiġi biss ippruvat b'att pubbliku (****App. Ċiv. 7.10.1997 fil-kawża fl-ismijiet Joseph Borg vs Victor Refalo (mhix pubblikata****)).*

**29.** Applikat dan l-insenjament għall-każ preżenti l-Qorti mill-ewwel tikkonkludi li ma jista' qatt jiġi konsidrat li ġiet krejata servitù "per destinazione del padre di famiglia", jiġifieri bil-volontá tal-istess persuna waħda proprjetarja, f'dan il-każ Paul u Maria Lourdes konjuġi Galea, kif donnu qed jikkontendi l-Konvenut. Huwa fatt inkontestat li l-katusa ġiet mgħoddija bir-rieda u l-volontá mhux tal-Konjugi Galea iżda tal-Konvenut wara li akkwista l-fond sovrastanti l-garage in kwistjoni mill-istess konjugi Galea:

"**Qorti:** *Fil-mument li inti begħtlu l-post lilu, il-katussa kienet diġa' għaddiet?*
**Xhud:** *Le mhux hu ried jagħmilha. Wara li begħtlu l-post għamilha hux."*
(ara xhieda ta' Paul Galea a' fol 171).

**30.** Ladarba waħda miż-żewġ proprjetajiet diġa għaddiet fil-proprjetá ta' ħaddieħor, is-servitù "*trid neċessarjament jitqies li se mai tkun ġiet krejata bil-konkors tal-kunsens tas-sidien taż-żewġ proprjetajiet. F'din l-eventwalitá hu ovvju li l-ħolqien tas-servitù għandu, per forza, isir tramite att pubbliku u b'hekk biss jista' jiġi provat.*" (ara **Improved Design Limited vs Anthony Mifsud et, Qorti tal-Appell, 5 ta' April 2013**).

**31.** Dwar l-artiklu 1062 tal-Kodici Ċivili Taljan, li jipprovdi ghal dan l-Istitut, il-Qrati taljani jesprimu duttrina li hija perfettament applikabbli għas-sitwazzjoni taħt ir-regim legali tagħna fis-sens li "Ai fini della costituzione della servitu' per destinazione del padre di famiglia (nelle specie, servitu di altimento delle acque), e' necessaria la sussistenza dell opera di

asservimento,  visibile e permanento, nel momento dell'alienazione dei fondi da parte dell'unico originario proprietario, essendo irrilevante, vice versa, che l'opera stessa (nella specie, l'impinanto fognario) non fosse in regola con le prescrizione di legge."  (**Ara Cass. Civ. n. 1269/2013**).  Dan il-fatt waħdu huwa biżżejjed biex jiġi konkluż li ma nħoloq ebda servitù per destinazzjoni. Għaldaqstant ma hemmx ħtieġa li l-Qorti tindaga jekk intwerewx l-elementi l-oħra li jnisslu servitù b'dan il-mod.

**32.** Il-Konvenut għalhekk ma seħħlux juri li fil-fatt għandu bi dritt servitù li jqiegħed katusa tal-arja fil-garage proprjetá tal-atturi. Isegwi li l-katusa għandha tiġi mneħħija billi tikkostitwixxi molestja tad-dritt tal-Atturi li jgawdu l-proprjetá tagħhom ħielsa minn kull servitù. Għalhekk il-Qorti sejra tilqa' t-talbiet attriċi.

**<u>Decide</u>**

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u tiddikjara illi l-katusa kostruwita mill-konvenut mill-fond maisonette sovrapost tiegħu bl-isem ta' "Stealth" ġewwa Triq il-Menhir, Marsascala għall-garage tal-Atturi hija mibnija direttament fuq il-proprjetá u ċioe ġo l-arja proprjetá ta' l-atturi;

**Tilqa' t-tieni talba attriċi** u tiddikjara illi l-konvenut m'għandu l-ebda jedd jgħaddi l-imsemmija katusa mill-garage proprjetá tal-atturi;

**Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tikkundanna lil-konvenut sabiex fi żmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-Sentenza jneħħi l-katusa msemmija u jerġa' jqiegħed kollox kif kien qabel ma wettaq l-imsemmi egħmil;

**Tilqa' r-raba' talba attriċi** u f'każ li l-konvenut jonqos li jwettaq dak lilu ordnat fiż-żmien lilu mogħti, tħalli lill-Atturi jwettqu x-xogħolijiet meħtieġa bi spejjeż għall-konvenut u dan taħt is-superviżjoni u direzzjoni tal-Perit Mario Axisa li qed ikun maħtur għal dan l-iskop;

**Tiċħad ghalhekk l-eċċezzjonijiet** kollha tal-Konvenut.

**L-Ispejjeż** ta' din il-kawża, inkluzi dawk tal-Perit Mario Axisa jekk ikun il-kaz , jitħallsu kollha mill-Konvenut.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**