QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 26 ta' Mejju, 2021.

Numru 8

Rikors numru 535/14/1 JVC

Carmel D'Amato, u Natalie Spiteri D'Amato mart Silvio Spiteri

v.

Baldacchino Holdings Limited (ġia` J.D.2.M. Limited) (C 10716)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mir-rikorrenti Carmel D'Amato u Natalie Spiteri D'Amato fid-19 ta' Gunju, 2014, li permezz tieghu nghad hekk:

> "1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin tad-9 ta' Novembru 1982 (Dokument A) l-esponenti xtara u akkwista ghalqa z-Zurrieq fil-kontrada tan-Nadur ta' kejl ta' cirka 824.34m^2 liema ghalqa tmiss mill-Lvant ma' sqaq pubbliku minghajr isem, minn Nofsinhar ma'

beni tal-familja D'Amato u mit-Tramuntana ma' beni ta' Carmelo maghruf bhala Tal-Imghallem liema ghalqa hija indikata fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u hawn mehmuza bhala Dokument B. Illi ftit wara li l-esponenti akkwista l-proprjeta' tieghu, huwa anke ghamel xi xogholijiet ta' zvilupp fil-proprjeta' tieghu.

"2. Peress illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tat-13 ta' Novembru 1989 (Dokument C) s-socjeta` intimata akkwistat l-ghalqa fiz-Zurrieq kontrada tan-Nigret tal-kejl intier ta' cirka 3,372.372m² jew kejl iehor verjuri u fil-kuntratt giet deskritta bhala li tmiss mit-Tramuntana u Punent ma gid ta' Saverio Farrugia, minn Nofsinhar u Lvant ma' triq pubblika bla isem li taghti ghan-Nigret u fuq dan l-att giet annessa pjanta (Dokument D).

"3. Fuq l-istess kuntratt gie wkoll patwit illi l-partijiet li dehru fuq l-istess att irrixendew u hassru kuntratt ta' bejgh iehor pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin tas-7 ta' Settembru 1988 (Dokument E) fejn l-istess proprjeta' kienet giet mibjugha u trasferita lil Joseph Baldacchino personalment u mhux fil-kapacita tieghu rapprezentattiva ghas-socjeta` fuq imsemmija.

"4. Illi fil-kuntratt fuq imsemmi tas-7 ta' Settembru 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin, giet annessa pjanta wkoll (Dokument F) liema pjanta hija pjuttost dettaljata u hija differenti mill-pjanta (Dok D) li fil-fatt intuzat fil-kuntratt sussegwenti fuq imsemmi tat-13 ta' Novembru 1989 ghalkemm l-art giet indikata bhala li hija l-istess wahda.

"5. Peress illi is-socjeta` intimata akkwistat il-proprjeta' minghand certu Martin Farrugia li da parti tieghu kien akkwista l-proprjeta' bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tas-26 ta' Marzu 1987 (Dokument G) li mieghu wkoll giet annessa pjanta (Dokument H) li taqbel mal-pjanta annessa mal-kuntratt fuq imsemmi tal-1988 (Dok E).

"6. Jirrizulta pero` illi l-pjanta Dok D ma taqbilx la ma' Dok F u lanqas ma Dok H li huma pjanti precedenti l-kuntratt talakkwist tas-socjeta` intimata.

"7. Illi r-rikorrenti akkwista dil-proprjeta` kif fuq premess u minn dak iz-zmien dejjem okkupa l-proprjeta` tieghu.

"8. Illi s-socjeta` intimata ghamlet zvilupp fuq il-proprjeta` li tigi lejn it-Tramuntana tal-proprjeta' tar-rikorrenti u fil-kors ta' dan l-izvilupp ghamlu xogholijiet li effettwaw l-proprjeta' tal-esponenti billi:

"i. fethu tlett itwieqi

"ii. fethu zewg bibien

"iii. ghamlu xatba

"iv. ghaddew pajp

"v. qieghdin jghaddu minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u jingombrawha

"vi. ghamlu xogholijiet ta' livellar fil-proprjeta' tar-rikorrenti u tawha t-tarmak;

"vii. ghamlu katusi tal-ilma li minnhom qed inixxi ilma ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti

"ix. ghamlu ventilaturi/extractors tal-elettriku, wires u bozoz (fanali)

"x. tellghu filata mqabbza li tisporgi oltre l-wesgha tal-hajt

"9. Illi l-proprjeta` tas-socjeta` intimata gja ghandha access minn triq pubblika li taghti ghan-Nigret u mhiex interkjuza.

"10. Illi s-socjeta` intimata m'ghandha l-ebda jedd li taghmel il-bibien, twieqi, pajp u xatba fuq imsemmija jew li tillivella l-proprjeta' tar-rikorrenti u taghtiha t-tarmak jew li tghaddi minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u lanqas li tipparkja fil-proprjeta' tar-rikorrenti jew b'xi mod tingombraha, jew li tghaddi katusi, tpoggi ventilaturi, extractors, wires u bozoz (fanali) u, interpellata biex terga' tirriprestina l-proprjeta` hija baqghet inadempjenti.

"11. Illi x-xoghol tal-izvilupp li sar mis-socjeta` intimata ma jirrizultax li sar bil-permess tal-PAPB jew tal-MEPA.

"Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

"1. Tiddeciedi u tiddikjara li s-socjeta` intimata m'ghandha l-ebda jedd, dritt jew titolu biex tuza jew tokkupa l-proprjeta` tar-rikorrenti u li taghmel ix-xogholijiet u uzu fuq indikati fil-paragrafu numru tmienja (8) u li hija qed tokkupa u/jew akkwistat ghal fuq il-proprjeta` tal-esponenti u lanqas m'ghandha dritt li tillivella l-proprjeta' tal-esponenti jew li taghmel kwalsijasi xoghol ta' zvilupp fil-proprjeta` tar-rikorrenti jew li tghaddi minnha;

"2. Konsegwentement tordna lis-socjeta` intimata sabiex tirriprestina l-proprjeta` tal-esponenti u tnehhi x-xogholijiet fuq indikati fil-paragrafu numru tmienja (8) fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha hekk prefiss u fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji u dan ghas-spejjez tal-istess socjeta` intimata.

"3. Tordna lis-socjeta` intimata biex ma tghaddix mill-proprjeta` tar-rikorrenti u li ma taghmel ebda uzu minnha.

> "Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti."

2. Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta Baldacchino Holdings Limited tal-14 ta' Lulju, 2014, li permezz taghha ressqet is-segwenti eccezzjonijiet:

> "<u>Stqarrija ta' l-Eccezzjonijiet</u>
>
> "Preliminari
>
> "(1) Illi l-gudizzju m'huwiex integru, stante li mhux it-titolari kollha tad-dritt ta' proprjeta` vantat mill-atturi huma parti fil-kawza.
>
> "(2) Illi bla hsara ghall-premess, l-eccipjenti m'hijiex il-legittimu kuntradittur fir-rigward tax-xogholijiet elenkati fis-subparagrafi (iv) u (vi) tal-paragrafu numerat tmienja tar-rikors mahluf ta' l-atturi;
>
> "Mertu
>
> "(3) Illi bla hsara ghall-premess, l-atturi ghandhom jipprovaw skont il-ligi d-dritt ta' proprjeta` allegat minnhom.
>
> "(4) Illi bla hsara ghall-premess, l-art ta' l-eccipjenti tgawdi minn drittijiet ta' servitu' fuq l-art mertu tal-kawza.
>
> "(5) Illi bla hsara ghall-premess, l-art mertu tal-kawza hija suggetta ghal servitu' pubblika.
>
> "(6) Illi bla hsara ghall-premess, it-talbiet attrici huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandhom jigu respinti.
>
> "Salv eccezzjonijiet ulterjuri;
>
> "Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-22 ta' Ottubru, 2020, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi:

> "1. Tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta` intimata u l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu;

"2. Tilqa' limitatament it-tieni eccezzjoni preliminari u tiddikjara li s-socjeta` konvenuta mhijiex il-legittimu kontradittur fir-rigward tax-xogholijiet elenkati fis-subparagrafi (iv) u (vi) tal-paragrafu numru tmienja (8) tar-rikors guramentat limitatament izda ghal pajp allegatament ghaddej mill-passagg u ghall-asfaltar filwaqt li tichadha fir-rigward tal-pajp li jidher jisporgi mill-hajt divizorju fir-ritratt a fol. 62 tal-process dokument I 9;

"3. Tilqa' l-ewwel talba u taqta' u tiddeciedi li s-socjeta` intimata m'ghandha l-ebda jedd, dritt jew titolu biex tuza jew tokkupa l-proprjeta' tar-rikorrenti u li taghmel ix-xoghlijiet u uzu indikati fil-paragrafu tmienja (8) tar-rikors guramentat ghajr ghal dak deciz precedentament fil-punt bin-numru tnejn (2) tad-decide u li qed tokkupa u/jew akkwistat ghal fuq il-proprjeta' tal-esponenti u lanqas m'ghandha dritt li tillivella l-proprjeta' tal-esponenti jew li taghmel kwalsiasi xoghol ta' zvilupp fil-proprjeta' tar-rikorrenti jew li tghaddi minnha;

"4. Tilqa' t-tieni talba attrici u tordna lis-socjeta` intimata sabiex tirripristina l-proprjeta` tal-atturi u tnehhi x-xogholijiet kollha indikati fil-paragrafu numru tmienja (8) tar-rikors guramentat salv dak deciz fil-punt numru tnejn (2) tad-decide suespost u dan fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni ssir *res judicata* u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma x-xogholijiet necessarji u dan a spejjez tal-istess socjeta` intimata;

"5. Tilqa' t-tielet talba u tordna lis-socjeta` intimata biex ma tghaddix mill-proprjeta` tar-rikorrenti u ma taghmel ebda uzu minnha.

"Bl-ispejjez, ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal 5% a karigu tal-atturi u 95% a karigu tas-socjeta` konvenuta."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din hija azzjoni *actio negatoria* fejn l-atturi Carmel D'Amato u Natalie Spiteri D'Amato qed jitolbu li jigi dikjarat u deciz li s-socjeta` konvenuta Baldacchino Holdings Limited (gja J.D.2.M. Limited) m'ghandha l-ebda jedd, dritt jew titolu li tghaddi minn fuq l-proprjeta' taghhom jew tokkupa l-proprjeta' taghhom billi tingombra u taghmel xoghlijiet u uzu minnha billi din fethet tlett itwieqi, zewg bibien, ventilaturi/extractors tal-elettriku, wahlu xatba, pajp, katusa tal-ilma li minnha qed inixxi ilma fil-proprjeta' tal-atturi, wahlu wires u bozoz u ttellghet filata li tisporgi oltre l-wisa' tal-hajt. L-atturi ghalhekk talbu li din il-Qorti tordna lis-socjeta` konvenuta tirripristina l-proprjeta' taghhom billi tnehhi x-xoghlijiet li gew indikati u li ma tghaddix u ma taghmilx uzu mill-proprjeta' taghha.

"Illi da parti taghha s-socjeta` konvenuta Baldacchino Holdings Limited laqghet ghat-talbiet attrici billi preliminarjament eccepiet li l-gudizzju m'huwiex integru da parte tal-atturi stante li mhux it-titolari kollha tad-dritt ta' proprjeta' huma partecipi fil-kawza u li s-socjeta` konvenuta m'hijiex il-legittimu kontraddittur fir-rigward tax-xoghlijiet indikati fil-paragrafi (iv) pajp u (vi) livellar tat-triq tal-paragrafu numerat tmienja (8) tar-rikors guramentat. Fil-mertu eccepiet li l-atturi ghandhom jippruvaw skont il-ligi d-dritt ta' proprjeta' allegat minnhom, u bla pregudizzju sahqu li l-art taghhom tgawdi minn dritt ta' servitu fuq l-art mertu tal-kawza. Di piu' eccepew li l-art mertu tal-kawza hija soggetta ghal servitu' pubblika u li t-talbiet attrici huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti.

"<u>Fatti:</u>

"Illi l-atturi Carmel D'Amato u Natalie Spiteri D'Amato jsostnu li huma proprjetarji ta' porzjon art fiz-Zurrieq fil-kuntrada tan-Nadur tal-kejl ta' cirka tmien mija erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metru kwadru (824.34m2) li tmiss mill-Lvant ma' sqaq pubbliku minghajr isem, minn Nofsinhar ma' beni tal-familja D'Amato u mit-Tramuntana ma' beni ta' Carmelo maghruf bhala Tal-Imghallem hekk kif tidher indikata fil-kuntratt ta' akkwist taghhom fil-pjanta esebita a fol. 25 tal-process.

"Jirrizulta li originarjament l-art kienet tappartjeni fi kwoti ta' nofs indiviz lill-attur Carmel D'Amato u nofs indiviz l-iehor kien proprjeta' ta' martu Modesta D'Amato. Il-konjugi D'Amato kienu xtraw u akkwistaw din il-porzjon art mill-poteri tal-familja Vella permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin (ara kuntratt a fol. 6 et seq tal-process). Din l-art kienet inxtrat soggetta '…ghad-dritt ta' passag favur terzi', u fuqha l-konjugi D'Amato kienu bnew razzett li ghadu ezistenti sallum. Jirrizulta wkoll li Modesta D'Amato giet nieqsa fil-5 ta' Lulju, 2005 u hija rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' testment tat-23 ta' Awwissu, 2004 fejn permezz tieghu halliet b'titolu ta' legat is-sehem taghha mill-art mertu tal-kawza odjerna lill-bintha l-attrici Natalie D'Amato (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 40 et seq tal-process). Sussegwentament permezz ta' kuntratt datat id-29 ta' Awwissu, 2014 fl-atti tan-Nutar Antonella Navarro, l-attur Carmel D'Amato fost affarijiet ohra ttrasferixxa u assenja b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli s-sehem tieghu ta' nofs indiviz mill-ghalqa maghrufa bhala 'Il-Munqar', fiz-Zurrieq lill-bintu l-attrici Nathalie Spiteri D'Amato, b'dan li l-attrici saret il-proprjetarja shih tal-art mertu tal-kawza odjerna (ara kuntratt ta' donazzjoni a fol. 411 *et seq* tal-process).

"Illi s-socjeta` konvenuta Baldacchino Holdings Limited (gja J.D.2.M. Limited) hija l-proprjetarja ta' porzjon art adjacenti ghal dik mertu tal-kawza odjerna liema proprjeta' tinsab fiz-Zurrieq fil-kontrada tan-Nigret tal-kejl ta' cirka tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin punt tlieta sebgha tnejn metri kwadri (3,372.37,2m^2) li tmiss mit-Tramuntana u Punent ma gid ta' Saverio Farrugia, minn Nofsinhar u Lvant ma' triq pubblika bla

isem li taghti ghan-Nigret (ara kuntratt a fol. 26 *et seq* tal-process). Precedentament din l-ghalqa kienet giet akkwistata minn Joseph Baldacchino personalment permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin liema kuntratt kien gie rexiss u l-art giet akkwistata mis-socjeta` J.D.2.M illum Baldacchino Holdings Limited (ara kuntratt a fol. 35 *et seq* tal-process).

"Illi l-atturi fethu l-kawza odjerna peress li jsostnu li meta s-socjeta` konvenuta ghamlet zvilupp fil-proprjeta' taghha, konsistenti fil-bini tas-sala tat-tieg 'Garden of Eden' din ghamlet zvilupp illegali li ma kellha l-ebda jedd li taghmel fil-proprjeta' taghhom liema xoghlijiet kienu jikkonsistu fis-segwenti :

i. "Fethu tlett itwieqi ;

"ii. Fethu zewg bibien ;

"iii. Ghamlu xatba ;

"iv. Ghaddew pajp ;

"v. Ghamlu katusa tal-ilma li minnha qieghed jiskula l-ilma ghall-proprjeta' tal-atturi' ;

"vi. Ghamlu ventilaturi u/jew extractors tal-elettriku flimkien ma wires u bozoz (fanali) ;

"vii. Ghamlu xoghol ta' livellar fil-proprjeta' tal-atturi u tawha t-tarmac ;

"viii. Tellghu filata mqabbza li tesporgi oltre l-wiesa tal-hajt ;

"ix. Jaghmlu uzu billi jghaddu u jingombraw il-proprjeta' tal-atturi.

"Da parti tas-socjeta` konvenuta fost affarijiet ohra tishaq li l-art taghha ta' cirka tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin punt tlieta sebgha tnejn metri kwadri (3,372.37,2m^2) tgawdi dritt ta' servitu fuq l-art mertu tal-kawza odjerna, u, li l-art mertu tal-kawza hija suggetta ghal servitu' pubblika u ghalhekk effettivament l-izvilupp m'huwiex wiehed illegali. Sabiex jigi miftiehem ahjar, il-parti tal-art inkonstestazzjoni bejn il-partijiet hija dik immarkata bl-ittra B fuq il-pjanta a fol. 25 tal-process fejn fuq in-naha tax-xellug llum il-gurnata jirrizulta li jinsab hajt mibni mis-socjeta` konvenuta u li fih saru d-diversi xogholijiet li jilmentaw minnhom l-atturi u l-passagg illum triq bl-asfalt li jmiss mieghu u li jigi fuq in-naha tal-proprjeta' tal-atturi.

"<u>Principji Legali tal-Azzjoni Negatorja</u> :

"Illi l-azzjoni negatorja giet deskritta fil-kawza fl-ismijiet Paul Agius -vs-Michael Sultana deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2001 bhala :

> 'L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lil-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta.'

"Illi minn din id-definizzjoni jinsorgi li huwa s-sid li jrid imexxi l-kawza sabiex biha jikseb dikjarazzjoni li l-gid tieghu mhux suggett ghal servitu' favur gid ta' haddiehor u li jitnehha dak kollu li jkun qieghed ixejjen l-istat ta' tgawdija minn kull servitu'.

"Illi ghal dak li huma l-principji legali tal-azzjoni negatorja, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Antonio Ellul et -vs- Leonardo Sacco et deciza fit-18 ta' Marzu, 1974. F'din is-sentenza l-Qorti ta' l-Appell issenjalat dak li l-atturi ghandhom jippruvaw sabiex l-azzjoni tissussisti bhala s-segwenti :

> 'L-azzjoni li qeghdin jezercitaw l-atturi hija l-azzjoni negatorja u kull ma ghandhom bzonn jaghmlu l-atturi huwa li jippruvaw il-proprieta' da parti taghhom u l-molestja da parti tal-konvenuti; dina l-prova saret ghaliex ma hemm ebda kwistjoni li r-raba li jghaddi minnu l-passagg in kwistjoni huwa tal-atturi kif ma hemm ebda kwistjoni li l-konvenuti qeghdin jaghmlu uzu kontinwament minn dana il-passagg. Konferma li l-passagg huwa fil-proprieta' tal-atturi, jekk kien hemm bzonn, wiehed isibha fil-fatt pruvat mill-atturi li sa certu zmien bicca mill-passagg kienet tinhadem u mbaghad giet spostata biex ir-raba' jsir haga wahda. Il-kwistjoni proprjament qeghdha dwar jekk dan ilpassagg ghandux iservi wkoll ghar-raba tal-konvenuti bhal ma jservi ghal raba ta' terzi persuni, provi li naturalment tispetta lill-konvenuti billi l-azzjoni negatorja hija bazata fuq il-presunta liberta' tal-fondi (Kollez. Vol. VIII pag. 21; XI pag. 384; XLI.I.69) u l-prekarjeta' hija prezunta fil-kaz ta' servitu' diskontinwa bhal ma hija dik ta' passagg (Vol X. P.244). Hija ligi espressa (art. 506 (1) (art. 469 (1) Kodici Civili) applikata kostantement mill-Qrati taghna li s-servitu' diskontinwa bhal ma hija dik tal-passagg allegata mill-konvenuti ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta' titolu eccettwat il-kaz ta' passagg necessarju meta tista' tinkiseb anke bil-preskrizzjoni ta' tletin sena. (Ara fost ohrajn Kollez. Volumi XXII. II. 3, 118; XXIV.I.875, XXXIV.I.21, XLI.I.69, XLIII.II.627). Fil-kaz tal-konvenuti ma jistax jinghad li l-fond ma ghandux hrug iehor fuq triq pubblika anke jekk mhux bl-ingenji tas-sewqan, u anke kien hekk ma gietx pruvata din l-preskrizzjoni kontemplata fl-artikolu 506 (2) (469 (2) talKodici Civili.'

"L-istess inghad fil-kawza fl-ismijiet Giuseppe Falzon et -vs- Antonio Degiorgio deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Dicembru, 1946 illi :

> 'Illi fuq in-natura ta' din l-azzjoni, li hija azzjoni negatorja, hija haga stabbilita fid-dritt illi din hija wahda mill-azzjonijiet petitorji, li tmiss lill-proprjetarju biex jissalvagwarda l-proprjeta' tieghu, u ghalhekk bazi taghha hija illi l-attur li jesperimentaha ghandu juri, bhala bazi fondamentali taghha, illi hu ghandu d-dritt tal-proprjeta'. IlLaurent, fil-Vol. VIII, Diritto Civile jghid, kif del resto hija haga elementari, illi "l'azione negatoria e' altresi' una azione reale che il proprietario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitu', e con cui chiede che il suo fondo sia dichiarato libero da questa

> servitu' e che sia inibito al convenuti di usarne". L-istess haga jghid il-Pacifici Mazzoni, Delle Servitu' Prediali, Vol. iii, pag 328, no. 216 :- "Appartiene tale azione ad ogni proprietario di un fondo che ne abbia turbato il pacifico godimento colla pretesa di un diritto di servitu' sopra di esso. Da parte quindi dell'attore due condizioni debbono verificarsi. Perciocche' e' necessario in primo luogo che egli sia proprietario dell'immobile anzidetto". Ghalhekk fondament ta' l-azzjoni hija l-proprjeta', u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjeta', certament l-attur ghandu jipprova li huwa proprjetarju tal-post. Il-Venzi, Diritto Civile italiano, nru. 322, huwa tal-istess opinjoni :- "L'azione negatoria e' quasi una rivedicazione parziale; e' data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il 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 fare altro, e cio' per effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di proprieta'…." L-istess insibu fid-Digesto Italiano, Servitu' Prediali, pag. 173)'.

"<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari</u> :

"Illi fl-ewwel eccezzjoni preliminari s-socjeta` konvenuta teccepixxi li l-gudizzju m'huwiex integru stante li mhux it-titolari kollha tad-dritt ta' proprjeta' vantat mill-atturi huma parti fil-kawza.

"Jirrizulta li l-art tal-kejl ta' cirka tmien mija erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metru kwadru (824.34m^2), proprjeta' tal-atturi, originarjament kienet inxtrat fiz-zwieg minn Carmel D'Amato u martu Modesta D'Amato permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tad-9 ta' Novembru, 1982 (a fol. 6 et seq tal-process).

"Modesta D'Amato mietet fil-5 ta' Lulju, 2005 u l-wirt u successjoni taghha gie regolat bl-ahhar testment tat-23 ta' Awwissu, 2004 fejn inter alia halliet is-sehem taghha mill-art mertu tal-kawza odjerna lill-bintha l-attrici Natalie D'Amato (ara causa mortis a fol. 40 et seq tal-process).

"Fil-mori tal-kawza l-attur Carmel D'Amato ttrasferixxa u assenja lill-attrici Natalie D'Amato is-sehem tieghu konsistenti fin-nofs indiviz mill-art mertu tal-kawza odjerna u dan permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Awwissu, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonella Navarro (ara kuntratt a fol. 411 et seq tal-process). Isegwi ghalhekk li l-attrici Natalie D'Amato giet il-proprjetarja tas-sehem shih tal-art mertu tal-kawza odjerna.

"Stabbilit dan, il-kawza giet istitwita minn Carmel D'Amato u minn Natalie D'Amato fid-19 ta' Gunju, 2014, cioe', qabel ma' l-attur Carmel D'Amato ghadda s-sehem tieghu ta' nofs indiviz lill-attrici l-ohra Natalie D'Amato. Ghalhekk jirrizulta li mhux minnu li t-titolari kollha tad-dritt ta' proprjeta' ma kienux parti fil-kawza. Ghaldaqstant din il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni kienet wahda purament frivola u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

"<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali</u> :

“<u>It-titolu tal-atturi – it-tielet eccezzjoni fil-mertu</u> :

“Illi bl-applikazzjoni tal-principji legali fuq enuncjati u fid-dawl tat-tielet eccezzjoni tal-konvenut l-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina t-titolu tal-atturi fuq l-art mertu tal-kawza odjerna.

“Illi kif gia accennat aktar il’ fuq jirrizulta li l-attur Carmel D’Amato u martu Modesta D’Amato kienu xtraw u akkwistaw l-art li parti minnha hija mertu tal-kawza odjerna, tal-kejl ta’ cirka tmien mija erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metru kwadru (824.34m^2) li tmiss mill-Lvant ma’ sqaq pubbliku minghajr isem, minn Nofsinhar ma’ beni tal-familja D’Amato u mit-Tramuntana ma’ beni ta’ Carmelo maghruf bhala ‘Tal-Imghallem’, permezz ta’ kuntratt tad-9 ta’ Novembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin.

“Fil-kuntratt imsemmi l-ghalqa giet deskritta bhala :

> ‘…mil-ghalqa fiz-Zurrieq fi kuntrada tan-Nadur fiha l-kejl ta’ cirka tmien mija u erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metri kwadri 824.34 m^2 u tmiss mil-lvant ma sqaq pubbliku minghajr isem, min nofsinhar ma beni tal-familja D’Amato mit-tramuntana ma beni ta’ Carmelo maghruf Tal-Ighallem.
>
> “Din l-ghalqa qeghda tinbiegh kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta zewg centezmu u hames millesmi u ghad-dritt ta’ passag favur beni vicini. Din l-ghalqa li hija deskritta fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument B qed tinbiegh bid-drittijiet gustijiet u pertinenzi taghha kollha.’

“Illi mal-kuntratt giet esebita pjanta mmarkata bhala Dokument B a fol. 25 tal-process. Din il-Qorti rat li din il-pjanta taghti zewg skali tal-proprjeta wahda bi skala ta’ 1:500 fejn giet specifikatament indikata l-art u li fiha l-art giet maqsuma f’zewg porzjonijiet - porzjon ndikata bl-ittra A, u porzjon ohra ndikata bl-ittra B. Hemm ukoll pjanta ohra izghar li tindika t-territorju kollu tal-madwar flimkien mal-art tal-atturi bi skala ta’ 1:2500. Tajjeb li jigi wkoll osservat illi fil-pjanta bl-iskala 1:500 dik il-porzjon tal-art indikata bl-ittra B hija l-parti tal-art li fuqha mill-atti jidher li hemm id-dritt ta’ passagg favur beni vicini mhux neccessarjament izda favur is-socjeta` konvenuta. Dan ghaliex proprju fil-pjanta l-ohra bl-iskala ta’ 1:2500 jirrizulta li l-porzjon li fil-pjanta l-ohra hija ndikata bl-ittra B, ghandha forma ta’ passagg u tibqa’ niezla l-isfel ghal go raba’ iehor.

“Is-socjeta` konvenuta fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghha tishaq bil-qawwa kollha li l-atturi ma’ ppruvawx it-titolu taghhom. Issostni li l-atturi la gabu prova ta’ titolu derivattiv, u wisq aktar ta’ wiehed originali.

“Illi din il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet taghha s-socjeta` konvenuta minimament taccenna ghal kuntratt tad-9 ta’ Novembru, 1982 u taqbez ghall-ezami tat-titolu tal-vendituri li dehru fil-kuntratt tad-9 ta’

Novembru, 1982. Tishaq li da parte tal-vendituri l-ebda kuntratt ta' bejgh favur Victor u Carmela konjugi Vella ma jezisti u in sostenn esebiet ricerki ta' Victor Vella (a fol. 261 *et seq* tal-process) u martu Carmela Vella xebba Azzopardi (a fol. 280 *et seq* tal-process).

"Jinghad mill-ewwel illi l-atturi ma kellhomx ghalfejn iressqu l-provenjenza tat-titolu sal-grad tal-vendituri kif anki xehed fl-atti n-Nutar li rrediga l-istess kuntratt a fol. 171 et seq tal-process. Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet Joseph Sciberras et -vs- Lilian Fletcher et, Qorti Civili Prim Awla, 12 ta' Marzu, 2010 fejn gie deciz kif isegwi:

> '8. Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenuta tgħid illi l-atturi għandhom jagħmlu prova tat-titolu tagħhom fuq il-bitħa. Billi l-azzjoni hija waħda negatorja mhux revindikatorja, għall-prova tat-titolu ma hijiex meħtieġa probatio diabolica. Fil-fehma tal-qorti l-prova tat-titolu tal-atturi saret bil-kuntratt ta' qsim ta' proprjetà tat-28 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza'.

"Mill-banda l-ohra, ghal dawk li huma xiehda essenzjali, din ilQorti taghmel referenza ghad-deposizzjoni moghtija mix-xhud Catherine Caruana fis-seduta tal-25 ta' Settembru, 2018 a fol. 449 *et seq* tal-process. Ix-xhud xehdet li t-triq kienet giet miftuha minn zijuha Sonu li kien fetah barriera u triq sabiex minnha jkun jista' jghaddi ghaz-Zurrieq bil-gebel tal-barriera. Jidher li x-xhud fehmet li la darba t-triq infethet miz-ziju taghha, a spejjez tieghu, kien ifisser li t-triq saret taghhom nonostante li parti minn din it-triq evidentement ma tigi fit-territorju proprjeta' taghha stante li tinsab aktar il' fuq u hija appuntu l-passagg in kontestazzjoni fil-kawza llum. Il-Qorti legalment ma tista' qatt taqbel mar-ragunament ta' Catherine Caruana. Madanakollu, punt importanti li rrizulta mid-deposizzjoni kien li x-xhud ikkonfermat dak li Leli Vella (l-proprjetarju originali tal-ghalqa) kien qal lill-attur Carmel D'Amato meta kien rega' raha l-ghalqa wara numru ta' snin nieqes mill-gzejjer Maltin u cioe' li originarjament it-triq ma kinitx hemm u saret fuq il-proprjeta' tieghu sakemm huwa kien ilu nieqes (ara deposizzjoni ta' l-attur Carmel D'Amato li sejra tigi kkwotata aktar l-isfel). Catherine Caruana fil-fatt xehdet:

> 'Dr M Simiana: Taf fejn hi l-proprjeta' ta' Carmel D'Amato hemmhekk?
>
> "Xhud: Jien naf li ghandi tieghi hemmhekk u kien gie z-ziju Sonu u tajnih bicca Xaghra biex jiftah barrier. U ghamilha hu t-triq u baqghet miftuha.
>
> "Dr M Simiana: Liema triq hi din? Fejn tati?
>
> "Xhud: Tghaddi minn isfel u tibqa' tiela'.
>
> "Dr M Simiana: Fejn twaslet?
>
> "Xhud: Fuq il-Munqar.
>
> "…

“Dr M Simiana: Taf fejn hi s-sala tat-tieg ta’ Baldacchino?

“Xhud: Qieghda hemm. Hemm pjazzetta imbaghad jien nghaddi minn go dan l-isqaq li kien fethu z-ziju u hemm dak kollu hux!

“Dr M Simiana: Issa t-triq li qed issemmi se nurik ritratt. Arial photo Dok PA3 esebit mat-tahrika datata 31 ta’ Awwissu 2018. Ara taghrafx din it-triq li qed issemmilna.

“Xhud: Xhud: Ried art biex jaghmilha barriera u konna tajnih u fetahha hu t-triq. Qabel kien passagg.

“…

“Dr M Simiana: Issa din it-triq li qed issemmi li fetah iz-ziju Sonu fuqha, fuq l-art ta’ min infethet din it-triq?

“Xhud: Fuq l-art tieghi ghax iz-ziju Sonu meta ha l-barriera kellu jiftah it-triq biex johrog u din baqghet miftuha.

“…

“Dr P Borg Costanzi: Issa dan il-passagg li semmejt int bl-ahmar jasal sat-triq fejn hemm l-asfalt hux hekk? Iz-ziju biex fetahha kemm wittiha hux hekk?

“Xhud: Ghamilha sew hux!

“Dr P Borg Costanzi: Imma ma tefghax il-konkos fuqha hux hekk?

“Xhud: Il-kwestjoni li fetahha. Dak iz-zmien ma kienx hemm konkos u mhux konkos.

“Dr P Borg Costanzi: jigifieri ghamel iz-zrar u l-gebel hux hekk?

“Xhud: Hux hekk!’

“Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghal affidavit ta’ l-Avukat Dottor Carmelo Caruana a fol. 257 tal-process li kien gie pprezentat fil-kawza bic-citazzjoni numru 688/90 fl-ismijiet Catherine Caruana et -vs- Martin Farrugia et fejn spjega li zijuh Ausonio Caruana kien fetah it-triq. Hekk qal:

‘Bil-prezenti niddikjara u bil-gurament nikkonferma li cirka hamsa u sittin sena ilu z-ziju tieghi Ausonio Caruana kien fetah il-hajt u ghamel triq indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa biex jaghti access ghall-passagg bil-karrettun u trucks ghall-barriera tieghu tal-Munqar.

“Qabel ma sar dan id-dhul ghal dik il-parti fejn hemm illum il-barriera kien minn sqaq dejjaq hafna fuq ix-xellug tat-triq miftuha mil-gdid.’

“Ghalkemm din il-Qorti ghandha d-dubji taghha (espress wkoll mill-atturi fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi) kemm dan ix-xhud seta’

jiftakar dak li sehh meta huwa kellu biss disa' snin (9) u tqis li huwa probabbli li dak li kien qed jixhed fuqu sehh aktar wara. Da parti tieghu l-attur Carmel D'Amato fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit (fol. 27) ikkonferma li meta mar jara l-art mas-sid taghha precedenti certu Leli Vella (u dan qabel ma kien sar il-kuntratt finali cioe' fis-sena 1982), kienu sabu parti li tmiss mal-hajt ta' Baldacchino fejn kellha l-hamrija kienet imbattma u kien hemm iz-zrar fiha – li jikkonferma li kien gja hemm access ghall-barriera ta' Sonu. Hekk xehed illi:

> '6. Hu beda jurini fejn u hadni hu stess fuq l-art. Kif wasalna rajna xatba mal-faccata tal-art fejn tmiss ma' l-isqaq u tmiss ukoll mal-pilastru tal-hajt li llum qieghed f'idejn Baldacchino. Hu qalli li dik ix-xatba ma kientx hemm. Hu qalli li l-midhal ghal ghalqa ma kienx minn din ix-xatba izda minn sqaq pubbliku li hemm fil-genb. Ix-xatba kienet taghti direttament ghar-raba ta' Vella li jiena ridt nixtri. Dhalna fir-raba kollu u ghalkemm l-art kienet kollha hamrija, fil-parti li tmiss mal-hajt ta' Baldacchino l-hamrija kienet mbattma u kien hemm xi zrar. Leli qalli li hemm ma hemmx passaggi u l-ghalqa fil-passat kienet hamrija kollha kemm hi.
>
> "7. Hu qalli "issa ser nbieghlek mix-xatba 'l gewwa ghax dak huwa taghna kollu kemm hu." Kien qieghed jinkludi wkoll l-ghalqa fejn kien hemm l-hamrija mbattma. Ftiehmna fuq l-prezz u inkarigajt lil-perit Karmenu Vella sabiex jaghmel pjanta.'

"F'dawn ic-cirkostanzi, din il-Qorti m'ghandiex dubju li l-art li llum hija forma ta' passagg, u li giet moghtija t-tarmak, tifforma parti mill-proprjeta' mixtrija originarjament mill-attur flimkien ma' martu. Il-kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, akkopjat mal-pjanta mieghu esebita, fil-fehma tal-Qorti huma prova sufficjenti tat-titolu tal-atturi fuq l-art mertu tal-kawza odjerna. Ghaldaqstant dan l-element sabiex tirnexxi l-kawza negatoria gie sodisfatt.

"<u>Il-molestja da parte tas-socjeta` konvenuta</u> :

"Illi l-atturi jilmentaw minn sensiela ta' servitujiet li gew mahluqa fuq l-proprjeta' taghhom li gja gew elenkati precedentement taht is-sezzjoni tal-fatti u li taghhom gew esebiti ritratti a fol. 54 et seq tal-process (Il-Qorti f'dan l-istadju tigbed l-attenzjoni li l-process odjern meta jasal sa' fol. 66 il-foljo numri jergghu imorru lura u jibdew minn fol. 17 il' quddiem ghalhekk hemm numru ta' folji li huma doppji). Da parti taghha s-socjeta` konvenuta ma tikkontestax li bosta mill-atti elenkati saru minnha, ghajr ghaxxoghlijiet indikati fil-paragrafi (iv) ghaddew pajp u (vi) ghamlu xogholijiet ta' livellar fil-proprjeta' tar-rikorrenti u tawha t-tarmak (ara t-tieni eccezzjoni preliminari). Jidher ghalhekk li f'dan il-kaz l-atturi ppruvaw kemm li huma tassew is-sidien tal-art mertu talkawza odjerna u kif ukoll li saret molestja da parte tal-konvenuti ghajr ghaz-zewg azzjonijiet kontestati mis-socjeta` konvenuta.

"Raggunta din il-prova da parti tal-atturi in linea mal-gurisprudenza jispetta lis-socjeta` konvenuta li tipprova da parti taghha l-ezistenza tas-servitu' minnha vantat. Fil-fatt jinsab deciz fid-decizjoni fl-ismijiet **Carmelo Vassallo -vs- Philip Vassallo et** deciza fit-22 ta' Frar, 2011:

> '*Ghalhekk, kulma ghandu jipprova l-attur f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu'. Filwaqt li l-parti mharrka trid turi li tassew tezisti s-servitu' minnha vantata (P.A. PS 31.1.2003 fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianna Schembri).*'

"<u>Li l-art mertu tal-kawza hija suggetta ghal servitu' pubblika</u>:

"Illi dwar din l-eccezzjoni fl-atti tressqu bhala xhieda:

"(i) Is-Sur Oliver Magro li xehed diversi drabi fl-atti bhala rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar kkonferma li l-uniku applikazzjoni fuq l-art tal-atturi kienet biss dik tal-istess atturi sabiex jibnu r-razzett u ma indika xejn dwar it-triq. Se mai dan ix-xhud seta' ntalab mill-konvenuti jindika jekk din hekk imsejjha 'triq' hijiex indikata fil-pjanijiet lokali izda s-socjeta` konvenuta naqset li tressaq din il-prova ghalkemm l-allegazzjoni qajjmitha hi;

"(ii) Is-Sur Nichaolas Barldacchino (a fol. 89) in rapprezentanza tad-Direttorat tat-Toroq li kkonferma li bhala direttorat ma nstax l-ebda permess jew dokumentazzjoni ohra relatata mal-allegata triq.

"(iii) Xehdet ukoll Catherine Caruana a fol. 449 et seq tal-process li kkonfermat li t-triq ma saritx mill-awtoritajiet izda miz-ziju taghha. Mill-fatti rrizulta li din saret in parti fuq art proprjeta' taghha u in parti fuq l-art proprjeta' tal-atturi.

"Illi fil-bqija bosta xhieda li tressqu fl-atti ghalkemm ikkonfermaw li kien hemm xi terzi li jaghmlu uzu minn dan il-passagg dan kien isir sabiex huma jaccedu ghal proprjetajiet ohra interkjuzi fl-inhawi u mhux ghaliex it-triq kienet xi triq pubblika accessibbli ghal kulhadd (ara fost ohrajn l-affidavit ta' Anthony Farrugia a fol. 54 u John Farrugia a fol. 53 u wkoll il-kontro-ezamijiet taghhom).

"Din il-Qorti ghalhekk in vista ta' dak suespost u mill-assjem tal-provi fl-atti tqis li s-socjeta` konvenuta ma ressqitx provi sufficjenti sabiex tirnexxi l-allegazzjoni taghha li din il-parti tal-proprjeta' tal-atturi hija suggetta ghal xi servitu pubbliku u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni.

"<u>Servitu' vantata mis-socjeta` konvenuta</u> :

"<u>Ilmenti ndikati bhala iii., vii., ix u x</u>.:

"Illi tenut is-suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-ilmenti tal-atturi bl-ewwel ikunu dawn fil-punti:

“iii. ghamlu xatba;

“vii. ghamlu katusi tal-ilma li minnhom qed inixxi l-ilma ghal fuq il-proprjeta’ tal-atturi;

“ix. ghamlu ventilaturi/extractors tal-elettriku, wires u bozoz (fanali);

“x. tellghu filata mqabbza li tisporgi oltre l-wesgha tal-hajt.

“Illi fir-rigward ta’ dawn l-ilmenti l-Qorti tqis li legalment gjaladarba rrizulta li l-art li fuqha jisporgu dawn ix-xogholijiet hija proprjeta’ tal-atturi u la darba jirrizulta li dawn lkoll saru fil-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet allura dawn ix-xoghlijiet saru bi ksur tad-drittijiet tal-atturi stante li joholqu piz fuq il-proprjeta’ taghhom b’tali mod li jnaqqsulhom mit-tgawdija taghha. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-ilmenti attrici dwar dawn ix-xogholijiet huma legalment gustifikati u ser tghaddi sabiex tilqa’ t-talbiet attrici f’dawn ir-rigward.

“<u>Ilmenti ndikati bhala ii. u v.</u>:

“Illi fir-rigward l-ilmenti ndikati fil-paragrafi segwenti:

“ii. fethu zewg bibien;

“v. qeghdin jghaddu minn fuq il-proprjeta’ tar-rikorrenti u jingombrawha.

“Illi l-Artikolu 455 sub-artikoli 3 u 5 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) jistabbilixxu li servitu’ ta’ moghdija huwa servitu’ mhux kontinwu u dan peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg l-azzjoni tal-bniedem. Is-servitu’ ta’ moghdija hija wkoll servitu li ma jidhirx peress li ma thallix sinjali li jidhru ta’ l-ezistenza taghha. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijet tal-atturi allura li bhala servitu’ mhux kontinwu u li ma jidhirx dan is-servitu jista’ jigi biss akkwistat bis-sahha ta’ titolu. Hekk jistipula l-Artikolu 469 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 talLigijiet ta’ Malta) li jaqra kif isegwi:

> ‘(1) 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.’

“Fi kliem semplici dan ifisser li l-konvenuti jridu juru titolu validu ghall-akkwist ta’ dan is-servitu ta’ moghdija fl-isqaq proprjeta’ tal-atturi.

“Illi fir-rigward dawn iz-zewg ilmenti din il-Qorti tinnota li ma jirrizultax li fuq l-art tal-atturi tezisti servitu ta’ moghdija favur is-socjeta` konvenuta. Minn qari tal-kuntratt ta’ xiri tas-socjeta` konvenuta tat-13 ta’ Novembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (a fol. 26 *et seq* tal-process) jirrizulta li l-art tas-socjeta` konvenuta ghandha access dirett ghal fuq

triq pubblika u ma jissemma xejn dwar xi dritt ta' servitu' ta' moghdija fuq il-proprjeta' tal-atturi. Bhala deskrizzjoni fil-kuntratt gie dikjarat li:

> '…l-ghalqa fiz-Zurrieq maghrufa Ta Nadur Bendu kontrada tan-Nigret, tal-kejl intier ta' cirka tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin punt tlieta sebgha tnejn metri kwadri (3372.37,2m^2) jew kejl iehor verjuri u li tmiss mit-tramuntana u punent ma gid ta' Saverio Farrugia, minn-nofsinhar u lvant ma triq pubblika bla isem li tiehu ghan-Nigret, kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' erbghatax il-centezmu u zewg millezmi (LM0.14,2) liema cens il-venditur jiddikjara li ma jafx lil min jithallas.'

"Jirrizulta ghalhekk li l-uzu da parti tas-socjeta` intimata tal-passagg in kontestazzjoni mhux wiehed neccessarju skont il-ligi la darba l-proprjeta' ghandha access separat direttament ghal fuq triq pubblika. Ikkonfermati dawn il-punti l-Qorti ser tghaddi wkoll tilqa' dawn iz-zewg ilmenti da parti tal-atturi fil-konfront tas-socjeta` konvenuta.

"<u>Ilment indikat bhala i.</u>

"L-ilment elenkat fil-punt i., jitratta l-ftuh ta' twieqi mis-socjeta` konvenuta fuq l-proprjeta' tal-atturi murija fir-ritratti a fol. 55, fol. 56, fol. 61 u fol. 62.

"Jibda billi jinghad li s-socjeta` konvenuta m'hijiex tecepixxi l-preskrizzjoni fir-rigward dawn it-twieqi, u anke li kieku ghal grazzja ta' l-argument hija eccepiet il-preskrizzjoni, jirrizulta li l-perijodu preskrittiv ma ddekorriex stante li l-kawza giet istitwita' ferm qabel id-dekors ta' tletin (30) sena, jekk tittiehed bhala data di partenza d-data tal-kuntratt finali ta' akkwist da parti tas-socjeta` konvenuta. Jirrizulta in oltre li l-bini li minnu jilmentaw l-atturi u cioe' l-binja tas-sala msejjha 'Garden of Eden' sahansitra sar wara l-kuntratt ta' akkwist.

"Dan premess, is-socjeta` konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tghid li skont gurisprudenza kostanti fejn apertura thares fuq art mhux zviluppata, u ma tohloq l-ebda skomodu jew inkonvenjent jigi meqjus li din l-apertura tkun miftuha biss b'mera tolleranza. Is-socjeta` konvenuta taghmel ukoll ampja referenza ghal gurisprudenza fuq il-materja. Il-Qorti ser tikkwota mid-decizjoni Nikola Micallef -vs- Lawrence Grima deciza fit-13 ta' April, 2007, imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet konvenuta kif isegwi:

> 'Il-Qorti tosserva li l-ligi, fl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, tipprojbixxi b'mod espress il-ftuh ta' <u>kull tip ta' fetha</u> f'hajt divizorju. Kien biss bis-sahha tal-gurisprudenza li gie permess li jsiru certi aperturi f'hajt divizorju, u l-eccezzjoni hi li rewwiehat jew twieqi zghar jistghu jinfethu jekk jaghtu <u>ghal fuq art mhux zviluppata</u> tal-vicin. Il-principju legali baqa' hemm, pero` gie accettat li sakemm l-art tal-vicin tibqa' mhux zviluppata, rewwiehat jew twieqi jkunu jistghu jinfethu u jitqiesu bhala aperturi b'tolleranza li ma jwasslu qatt ghall-holqien ta' servitu`, bir-rizultat li l-vicin ikollu dritt jinsisti li dawn l-aperturi jinghalqu meta jizviluppa l-art tieghu. Il-hsieb wara t-tolleranza huwa li, dment li l-art tkun ghadha fl-istat vergni taghha u mhux zviluppata, dawk l-aperturi ma jistghu joholqu

> ebda pregudizzju lill-proprjetarju ta' dik l-art, li ma jistax allura, jinsistu li jinghalqu waqt li jhalli l-art f'dak l-istat. Il-ftuh ta' dawn l-aperturi hu tollerat diment li l-art tibqa' mhux zviluppata, ghax aperturi fuq gonna, btiehi jew bjut, min-naha l-ohra, ma jitqiesux aperturi b'tolleranza. Hekk fil-kawza "Attard v. Camilleri", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju 1926, intqal li "*non costitiusce nemmeno servitu`, nella assenza di una convenzione,* (una finestra aperta nel proprio fondo sul terreno del vicino non fabbricato") (sottolinear ta' din il-Qorti). Hu f'din ic- cirkostanza biss li hu permess ftuh ta' aperturi, kif gie ampjament indikat fid-decizjoni studjata li tat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Rapa v. Zerafa", deciza fl-14 ta' Jannar, 1983. F'dik is-sentenza hemm referenza ghall-gurisprudenza kopjuza in materja, u gie stabbilit li huma biss it-twieqi miftuha "*fuq art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor*" li jistghu jithallew f'hajt divizorju peress li jitqiesu sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija.

"Dan il-punt gie konfermat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis- sentenza li tat fit-30 ta' Ottubru 2003, fil-kawza "Zammit Lupi v. Ripard". F'dik il-kawza, fil-fatt, jinghad hekk in subjecta materja:

> "Issa, hu veru wkoll li, skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero`, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa proprjeta` tieghu; ara "Bonello v. Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Dicembru 1979, u "Cutajar Paris v. Fiorini", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero`, jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zviluppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga` giet minnu zviluppata ghall-uzu tieghu, *ancorche`* bhala bitha jew *shaft*. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go *shafts* meta l-arja tkun tappartjeni lill-terzi."'

"Il-Qorti jirrizultalha mill-atti li l-art tal-atturi ilha snin li giet zviluppata f'razzett. Il-fatt li l-parti in kontestazzjoni ma gietx zviluppata ghaliex appuntu hija suggetta ghad-dritt ta' passagg favur terzi ma taghtix lis-socjeta` konvenuta l-jedd li tiftah twieqi li jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi. Evidentement la darba l-atturi zviluppaw il-proprjeta' taghhom u wkoll qed jilmentaw bil-qawwa kontra l-ftuh ta' dawn it-twieqi u l-inkonvenjent li holqu lill-atturi l-Qorti tqis li f'dan il-kaz japplika l-ezempju tal-bitha msemmi fil-guripsrudenza hawn fuq imsemmija u ghalhekk b'applikazzjoni tal-prinicipji suesposti la darba l-atturi mhux disposti li jittolleraw aktar dawn l-aperturi t-twieqi in kwistjoni ghandhom jinghalqu.

"Ilment indikat bhala iv. u vi.:

"Illi fit-tieni eccezzjoni preliminari, is-socjeta` konvenuta teccepixxi li m'hijiex il-legittima kontradittur fir-rigward tax-xogholijiet elenkati fis-subparagrafi (iv) u (vi) tal-premessa bin-numru tmienja (8). L-ilmenti

bazikament huma iv. li ghaddew pajp u vi. li ghamlu xoghlijiet ta' livellar fil-proprjeta' tar-rikorrenti u tawha t-tarmak.

"Bhala provi l-atturi ressqu r-ritratti a fol. 55 *et seq* tal-process – li juru t-triq asfaltata u x-xoghlijiet l-ohra li saru fuq l-art taghhom. Jinghad li m'huwiex car liema pajp qeghdin jilmentaw fuqu l-atturi ghalkemm l-attur Carmel D'Amato fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 27 *et seq* tal-process jaccenna li '…*ghadda kanna tal-ilma'*.

"Illi l-Qorti tinnota li ghajr ghad-deposizzjoni tieghu stess, l-attur Carmel D'Amato ma ressaqx provi ulterjuri ta' minn effettivament ghamel ix-xoghol ta' asphalt u l-pajp. Kull ma jghid fix-xiehda tieghu huwa li '*Darba minnhom innotajt li fejn jien kelli x-xatba kien hemm wiehed bil-gaffa li jismu Pawlu jghidulu Tlata. Hu qal li kien ser jwaqqa kollox komrpriza x-xatba u l-pilastri u jien avvzajtu biex ma jmiss xejn ghax minn hemm 'gewwa kien tieghi*.' Il-minimu li setghu jaghmlu l-atturi kienet li jtellghu bhala xhud lil Pawlu maghruf bhala tat-Tlata sabiex jikkonferma l-estent tax-xoghlijiet, jew almenu prova ta' fejn qieghed dan il-pajp u ghal xiex iservi. Il-Qorti rat izda li fir-ritratt a fol. 62 tal-process mal-hajt divizorju jidher li nhareg pajp. Evidentement dan sar mis-socjeta` konvenuta u ghandu jitnehha stante li jinsab fil-hajt divizorju u jisporgi l-barra fil-proprjeta' tal-atturi.

"Illi fir-rigward tal-asfaltar is-socjeta` konvenuta ssostni li ma kellha xejn x'taqsam mal-asfaltar tal-passagg. Il-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda ta' Dorothy Baldacchino li hija wahda mid-diretturi tal-kumpanija konvenuta Baldacchino Holdings Limited fejn a rigward a fol. 460 *et seq* tghid kif isegwi:

> 'Jiena niftakar li l-wicc ta' din it-triq, li l-atturi qieghdin isostnu li hija proprjeta' taghhom, kien zmien ilu zrar, imbaghad eventwalment sar bit-tarmac, kif inhu llum. Ma nafx minn min sar dan it-tarmac, pero' naf li ilu zmien sewwa li sar. Jiena neskludi li t-tarmac sar minn missieri, tant illi l-art tal-parking tas-swali ma sarx bit-tarmac, izda sar bil-konkos. Barra minn hekk, it-tarmac jibqa' niezel it-triq kollha, u ma jasalx sas-swali biss, u ghalhekk m'ghamlux missieri, ghaliex kieku ghamlu hu, jekk xejn, kien jasal sas-sala u jieqaf.'

"Kif tghid il-massima legali *onus probanti incubit ei qui dicit non ei qui negat*. Fil-kaz prezenti l-atturi naqsu milli jressqu provi sufficjenti dwar minn ghamel l-asfaltar fit-triq.

"Il-Qorti ghalhekk tqis li fir-rigward tal-pajp allegatament ghaddej mill-passagg u l-asfaltar tal-passagg l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta li mhiex il-legittimu kontradittur hija gustifikata u ser tigi milqugha filwaqt li mhiex gustifikata fir-rigward tal-pajp li jidher fir-ritratt a fol. 62 (dokument I 9) tal-process u minn dak l-aspett ser tichadha.

"<u>Kunsens tacitu jew implicitu ghax-xoghlijiet</u>:

> "Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, is-socjeta` konvenuta tikkwota gurisprudenza lokali u tikteb fit-tul dwar is-silenzju u l-passivita` ta' l-atturi. Tishaq li dan ghandu jikkostitwixxi bhala kunsens tacitu jew implicitu ghax-xoghlijiet maghmula mis-socjeta` konvenuta.
>
> "Bid-dovut rispett, fil-fehma tal-Qorti din l-osservazzjoni fil-verita' ma kienet osservazzjoni xejn pero' eccezzjoni vera u proprja'. Din il-Qorti tikkwota u taghmel taghha dak dispost fid-decizjoni fl-ismijiet Joseph Muscat -vs- Josephine Camilleri deciza fil-15 ta' Lulju, 2009, fejn inghad illi:
>
>> 'Fil-fehma tal-Qorti, trattasi ta' difiża li dwarha l-liġi proċedurali tirrestringi ż-żmien għas-sottomissjoni tagħha, l-ewwel Qorti għamlet sew li m'okkupatx ruħha minnha. Indipendentement minn x'taħseb jew ma taħsibx l-appellanti, ċertament li eċċezzjoni bħal dik kienet rilevanti li titqajjem fil-bidunett tal-proċediment u mhux *in extremis* jew għaliex din il-Qorti inzertat tibgħat lura l-proċess għall-eżami tal-mertu tat-talba u tat-tielet eċċezzjoni għaliha. Għalkemm din il-Qorti, fejn setgħet, dejjem irrifuġġiet mill-formaliżmu esagerat, min-naħa l-oħra lanqas ma nkoraġġiet permissivizmu inġustifikat u, anzi, ma tarax li hu sewwa illi wara li jkunu ngħalqu l-provi u l-iskritturi, parti f'kawża tippretendi bi dritt li tista' tqanqal kull difiża immaġinabbli fil-kors tad-dibattitu orali jew bil-miktub biex tipparalizza l-pretensjoni tal-attur. Il-Qorti qed tissottolineja dan għaliex temmen ukoll illi l-kawżi għandu jkollhom bidu u tmiem xi darba u kawża ma tistax titħalla tipprokrastina ruħha s-snin mingħajr prospettazzjoni tad-definizzjoni tagħha xi darba.'
>
> "Ghaldaqstant la darba jirrizulta li s-socjeta` konvenuta ma qajmitx dan il-punt bhala eccezzjoni u wkoll stante li jirrizulta mill-atti li altru milli ma kienx hemm kunsens mill-attur D'Amato tant li xehed u kkonferma li hu kien jilmenta diversi drabi dwar ix-xogholijiet izda s-socjeta` konvenuta kienet tibqa ghaddejja tant li kellu jintavola l-kawza u ghalhekk il-Qorti qed tichad fi kwalunkwe kaz din il-pretensjoni da parti tas-socjeta` konvenuta."

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta Baldacchino Holdings Limited li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti tilqa' l-appell taghha billi tbiddel, tvarja u tirriforma s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi fit-22 ta' Ottubru, 2020, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn laqghet parzjalment it-tieni eccezzjoni taghha, tirrevokaha, thassarha u tikkancellaha fil-bqija taghha u minflok tghaddi

sabiex tichad kompletament it-talbiet attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet rimanenti taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati Carmel D'Amato u Nathalie Spiteri D'Amato, li permezz taghha wiegbu li din il-Qorti ghandha tichad l-appell, bl-ispejjez kontra l-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata.

7. Rat li din il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tat-13 ta' April, 2021.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi l-azzjoni attrici hija wahda negatorja li permezz taghha l-atturi qeghdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li s-socjeta` konvenuta appellanti m'ghandha l-ebda jedd, dritt jew titolu sabiex tokkupa l-art tal-atturi u li taghmel ix-xoghlijiet u uzu hekk kif elenkati f'paragrafu 8 tar-rikors guramentat u li hija qieghda tokkupa u lanqas m'ghandha l-ebda dritt tillivella l-proprjeta` tal-appellati jew li taghmel kwalsiasi xoghol ta' zvilupp fil-proprjeta` taghha jew li tghaddi minnha. Kwindi titlob lill-Qorti sabiex tordna lis-socjeta` konvenuta tirriprestina l-propjeta` taghhom u taghmel

ix-xoghlijiet mehtiega fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega u dan ghas-spejjez tal-istess socjeta` konvenuta, kif ukoll li tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex ma tghaddix mill-proprjeta` tal-atturi u li ma taghmel l-ebda uzu minnha. Bl-ispejjez kontra taghha.

10. Is-socjeta` konvenuta wiegbet in via preliminari li l-gudizzju m'huwiex integru u li hija m'hijiex il-legittima kontradittrici fir-rigward tax-xoghlijiet elenkati fis-subparagrafi (iv) u (vi) tal-paragrafu 8 tar-rikors promotur. Filwaqt li fil-mertu hija eccepiet li l-atturi ghandhom jippruvaw skont il-ligi d-dritt ta' proprjeta` allegat minnhom; li l-art taghha tgawdi minn drittijiet ta' servitu` fuq l-art mertu tal-kawza; li l-art mertu tal-kawza hija suggetta ghal servitu` pubblika u li t-talbiet attrici huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandhom jigu respinti. Bl-ispejjez kontra l-atturi.

11. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, permezz tas-sentenza taghha tat-22 ta' Ottubru, 2020, iddecidiet il-kawza billi, filwaqt li cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari, laqghet it-tieni eccezzjoni preliminari limitatament sa fejn iddikjarat li s-socjeta` konvenuta mhix il-legittimu kontradittur fir-rigward tax-xoghlijiet elenkati fis-subparagrafi (iv) u (vi) tal-paragrafu 8, limitatament ghall-pajp allegatament ghaddej mill-passagg u ghall-asfaltar, filwaqt li cahditha fir-rigward tal-pajp li jidher jisporgi mill-hajt divizorju, laqghet it-talbiet attrici salv dak li nghad qabel u ordnat lis-

socjeta` konvenuta twettaq ix-xoghlijiet mehtiega sabiex tirripristina l-proprjeta` tal-atturi u dan fi zmien xahar mid-data li s-sentenza ssir *res judicata* u fin-nuqqas awtorizzat lill-atturi sabiex jaghmlu huma l-istess xoghlijiet, a spejjez tas-socjeta` konvenuta u ordnat lis-socjeta` konvenuta sabiex ma tghaddix mill-proprjeta` tal-atturi u ma taghmel ebda uzu minnha. Bl-ispejjez jinqasmu in kwantu ghal 5% a karigu tal-atturi, u 95% a karigu tas-socjeta` konvenuta.

12. Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponiet appell minnha, liema appell jissejjes fuq sitt aggravji li huma:

(i) l-ewwel Qorti ma setghet qatt tilqa' t-talbiet attrici favur l-attur Carmel D'Amato, ladarba rrizulta li dan l-attur kien itrasferixxa l-jeddijiet petitorji tieghu lill-attrici l-ohra;

(ii) l-ewwel Qorti nkorriet fi zball ta' dritt meta giet biex tqis il-prova li kienet tmiss lill-atturi f'azzjoni negatorja, in kwantu l-appellanti ssostni li l-azzjoni negatorja hija azzjoni ta' rivendikazzjoni parzjali tal-proprjeta` u bhala tali, prova shiha tat-titolu da parti tal-atturi hija mehtiega;

(iii) mill-provi prodotti kellu jirrizulta li l-passagg huwa suggett ghal servitù pubblika;

(iv) ladarba l-ewwel Qorti sabet li l-passagg ma kienx zviluppat, ma kellhiex tordna l-gheluq tal-aperturi tal-bini tal-konvenuta u dan a bazi tal-gurisprudenza citata fl-istess sentenza appellata;

(v) l-ewwel Qorti zbaljat meta qieset is-sottomissjoni taghha rigward is-silenzju u l-passivita` tal-atturi ma setghux jigu meqjusa ghaliex ma kinux debitament sollevati permezz ta' eccezzjoni; u

(vi) l-ewwel Qorti kellha ssib li hija tgawdi jeddijiet ta' servitu` bis-sahha tal-Artikolu 457(a) u (b) tal-Kodici Civili, peress li hija akkwistat il-jedd taghha ghas-servitujiet mertu tal-kawza bis-sahha tal-Artikolu 457(b) tal-Kodici Civili.

13. Illi ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mas-socjeta` konvenuta appellanti in kwantu fl-ewwel aggravju taghha tilmenta li l-ewwel Qorti ma setghet qatt tilqa' t-talbiet attrici favur l-attur Carmel D'Amato, gialadarba dan l-attur kien itrasferixxa l-jeddijiet petitorji tieghu lill-attrici l-ohra. Ghalkemm huwa minnu li fit-tielet eccezzjoni taghha l-appellanti sostniet li l-atturi appellati kellhom jippruvaw id-dritt ta' proprjeta` vantat minnhom, jigi osservat li meta l-atturi appellati ntavolaw il-kawza odjerna, huma sejsu l-pretensjonijiet taghhom fuq il-kuntratt ta' bejgh tad-9 ta' Novembru, 1982, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael

Darmanin fejn l-attur Carmelo D'Amato akkwista l-"*ghalqa fiz-Zurrieq fil-kontrada tan-Nadur fiha kejl ta' cirka tmien mija u erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metri kwadri 824.34m^2*".

14. Fil-mori tal-proceduri, l-attrici flimkien mal-affidavit taghha ressqet kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis*, datata 2 ta' Jannar, tas-sena 2006, fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia, (Dok. E a fol. 40 tal-process) fejn jirrizulta li hija wirtet minghand ommha Modesta D'Amato, in-nofs indiviz li d-*decuius* kellha mill-imsemmija proprjeta`. Kif ukoll, mill-kuntratt ta' donazzjoni tad-29 ta' Awwissu, 2014, fl-atti tan-nutar Dottor Antonella Navarro, (fol. 411 tal-process) jirrizulta li l-attur Carmelo D'Amato, bhala donatur *inter alia* ttrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni lill-attrici l-ohra Nathalie Spiteri D'Amato "*nofs indiviz mill-ghalqa fiz-Zurrieq, "il-Munqar", fil-kuntrada tan-Nadur tal-kejl ta' circa tmien mija u erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metri kwadri (824.34m^2)*". B'dan illi, "*L-imsemmija immobbli ttrasferiti huma soggetti ghal uzu u usufrutt tal-genituri cioe tad-donatur Carmelo D'Amato ghal tul hajtu kollha.*"

15. Kwindi, kif gustament osservat mill-atturi appellati fir-risposta tal-appell taghhom, il-fatt li fil-mori tal-proceduri tressqet il-prova li wiehed mill-atturi ttrasferixxa b'donazzjoni s-sehem tieghu fuq l-imsemmija proprjeta`, b'dan illi zamm l-uzu u l-uzufrutt fuq l-imsemmija proprjeta` (li huma drittijiet reali li jaghtu drittijiet petitorji), dan ma jfissirx li l-interess

guridiku tal-attur Carmelo D'Amato spicca. Wara kollox il-ligi stess tipprovdi li l-uzufrutt huwa jedd reali (Artikolu 328 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u li l-uzufruttwarju jista' jezercita kull azzjoni reali li l-ligi taghti lis-sid (Artikolu 348 tal-Kodici Civili). Isegwi li l-interess guridiku taz-zewg atturi appellati huwa evidenti sa minn meta nfethet il-kawza u baqa' jipperdura tul il-kawza in ezami. Ghalhekk l-ewwel aggravju ser jigi michud.

16. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti, dak dwar il-grad tal-prova li kien jinkombi fuq l-atturi sabiex iressqu l-azzjoni negatorja in ezami u li kien mehtieg minnhom li jressqu prova shiha tat-titolu vantat minnhom. L-appellanti tishaq li kien jispetta lill-atturi appellati li jressqu prova aktar rigoruza tat-titolu taghhom u mhux semplicement l-att tal-akkwist li fuqu strahet l-ewwel Qorti. Hija ticcita gurisprudenza in sostenn tal-argument imressaq minnha, fosthom is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Maria Dolores Buttigieg v. Emanuel Gauci et,** deciza fil-31 ta' Jannar, 2019, li kienet titratta sqaq. Tqabbel l-azzjoni odjerna ma' dik rivendikatorja, in kwantu t-tnejn jitrattaw l-accertament tad-dritt tal-proprjeta` favur l-attur u ghalhekk f'kull kaz jehtieg li ssir prova rigoruza tat-titolu vantat mill-attur. Kwindi tikkontesta d-decizjoni tal-ewwel Qorti li strahet fuq l-att tal-akkwist tal-attur u tilmenta li l-ewwel Qorti njorat il-provi prodotti minnha fis-sens li l-vendituri fuq il-kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1982, ma kellhom l-ebda titolu x'jitrasferixxu

u ghalhekk kellu japplika l-principju li *nemo dat quod non habet u nemo plus in alium tranferre potest quam ipse habet.*

17. L-appellanti toggezzjona ghal dak li nghad mill-ewwel Qorti, fis-sens li hija qajla ssemmi l-kuntratt tal-atturi tad-9 ta' Novembru, 1982, peress li hija fil-fatt dahlet fil-mertu tal-provenjenza tal-art mibjugha mill-vendituri fuq il-kuntratt u esebiet ir-ricerki tal-attiv tal-persuni li minghandhom jinghad li jorigina t-titolu tal-vendituri fuq il-kuntratt tal-1982, kif ukoll ir-ricerki fl-attiv tan-nanniet materni u paterni tal-vendituri. Mentri tikkritika lill-atturi li naqsu milli mqar jipprezentaw ricerki testamentarji sabiex juru li l-vendituri kienu tassew il-werrieta ta' Victor u Carmela Vella u li dawn kienu tassew is-sidien tal-art. Dan in-nuqqas jistona aktar fid-dawl tax-xhieda ta' Catherine Caruana, fis-sens li ddikjarat li l-passagg jappartjeni lilha u mhux lill-atturi.

18. Hekk ukoll, l-appellanti tikkontendi li huwa relevanti l-fatt li l-atturi qaghdu jistennew li jghaddu ghaxar snin mir-registrazzjoni tal-art u dan sabiex ikollhom titolu garantit skont il-ligi dwar ir-registrazzjoni tal-artijiet qabel ma hadu passi fil-konfront taghha, li jixhet dubju dwar l-istess titolu tal-atturi. L-appellanti tqis li l-verzjoni tal-attur li kien jibza' minn Baldacchino ma kinitx verosimili u li kien aktar minnu li stennew ghaxar snin sabiex jakkwistaw titolu garantit, peress li kienu konsapevoli li t-titolu taghhom kif kostitwit bil-kuntratt tal-1982, kien titolu vizzjuz. Tishaq li l-

atturi ma ppruvawx la titolu derivattiv fuq il-passagg u lanqas li kellhom titolu originali permezz tal-uzukapjoni peress li qatt ma kellhom il-pussess *uti dominus* fuq il-passagg, kif mehtieg sabiex ikunu jistghu jippreskrivu, u lanqas ma wrew li ghandhom titolu validu naxxenti mir-registrazzjoni tal-proprjeta` (billi l-appellanti rregistrat kawzjoni). Kwindi meta l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-atturi kellhom titolu derivattiv sufficjenti, hija ma qisetx is-sottomissjonijiet taghha.

19. Tajjeb li jigi mfakkar li din il-Qorti hija ggwidata bil-principju li bhala Qorti ta' revizjoni, bhala regola ma tiddisturbax id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament li din tkun ghamlet tal-provi migbura minnha stess, sakemm ma jirrizultax li l-konkluzjoni tal-Qorti mhix wahda ragonevoli. Izda, ladarba s-socjeta` konvenuta appellanti tressaq l-allegazzjoni li l-ewwel Qorti zbaljat, meta qieset il-grad tal-prova mehtiega mill-atturi sabiex jippruvaw il-kaz taghhom, jew li sahansitra skartat provi relevanti, din il-Qorti hija obbligata li tifli bir-reqqa l-istess provi sabiex jigi assigurat li ma tkunx qieghda ssir ingustizzja.

20. Jibda billi jinghad li sa fejn l-appellanti tirreferi ghall-principji relattivi ghall-grad tal-prova mehtiega f'azzjoni negatorja, din il-Qorti thaddan il-principji citati mill-appellanti fis-sentenza taghha tal-31 ta' Jannar, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Dolores sive Doris Buttigieg v. Emanuel Gauci,** jigifieri li:

> "l-azzjoni negatorja hija wahda ta' natura petitorja, li hija ntiza sabiex jigi dikjarat li l-gid tal-attur m'huwiex suggett ghal servitu` favur il-gid ta' haddiehor. Id-dottrina legali hija fis-sens li azzjoni bhal din tmiss lill-proprjetarju. Hekk per ezempju nsibu fid-Digesto Italiano vol. VIII. pt. I.pag. 859 -860 (Torino 1929); per V. Campogrande:
>
> > "*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'*."

Dwar il-provi mehtiega sabiex tirnexxi kawza bhal din, ikompli jinghad illi:

> "*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 sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura*."

Hekk ukoll l-awtur Giulio Venzi (*Manuale di Diritto Civile Italiano*, UTET 1931, pagna 296) jispjega li fl-azzjoni negatorja:

> *"****l'azione negatoria e' quasi una rivendicazione parziale****; 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".*
> (enfasi ta' din il-Qorti)

(Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-10 ta' Lulju, 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Anna Maria Debarro v. Carmelo Caruana et**). Izda

kull kaz irid jigi kkonsidrat fuq il-fattispecji partikulari tieghu, skont ir-rizultanzi processwali.

21. Ghalhekk il-paraguni jistghu jkunu odjuzi, peress li fil-kaz ta' **Buttigieg v. Gauci** l-isqaq in kwistjoni ma kienx jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist li fuqu kienet qieghda ssejjes l-azzjoni taghha l-attrici f'dak il-kaz, izda kien jissemma f'diversi denunzji li gustament f'dik il-kawza nghad ma jaghtux prova sodisfacenti ta' titolu. Kwindi l-analogija maghmula mill-appellanti f'din il-kawza, ma tregix in kwantu f'dan il-kaz, m'hemm l-ebda dubju li l-passagg li fuqu qeghdin jivvantaw il-pretensjonijiet taghhom l-atturi huwa parti mill-akkwist maghmul permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin, in kwantu mill-kuntratt jirrizulta li "*din l-ghalqa qieghda tinbiegh kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' zewg centezmu u hames millesmi u ghad-dritt ta' passag favur beni vicini. Din l-ghalqa li hija deskritta fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument B qed tinbiegh bid-drittijiet gustijiet u pertinenzi taghha kollha*." Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti mal-kuntratt hemm esebita pjanta (fol. 25 tal-process) tal-ghalqa in kwistjoni li hija maqsuma f'zewg porzjonijiet, dik bl-ittra "A" u dik bl-ittra "B", u fuq din l-ahhar porzjon hemm dan id-dritt ta' passagg favur beni vicini li jissemma fil-kuntratt. Kwindi ghalkemm din il-Qorti taqbel li l-attur li jressaq l-azzjoni negatorja ghandu jaghti prova sodisfacenti tat-titolu tieghu sabiex tkun tista' tirnexxi l-azzjoni tieghu, dan ma jfissirx li huwa mehtieg mill-attur l-

probatio diabolica u f'dan is-sens din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza taghha tas-26 ta' April, 2013, fil-kawza fl-ismijiet **Socjeta` kummercjali Scicluna Enterprise (Gozo) Limited v. Michael Cini et** fejn inghad hekk:

> "*L-azzjoni tallum hija l-actio negatoria servitutis u, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, "id-distinzjoni li ssir bejn din l-azzjoni u r-rei vindicatoria hi li l-attur m'għandux l-oneru rigoruż ta' prova li teżisti fit-tieni tip ta' azzjoni. Dan peress li l-attur jista' jagħti prova tad-dritt tiegħu b'kull mezz*".

22. Ghalhekk ukoll, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti, meta qalet li l-kuntratt tal-1982 li fuqu jsejsu l-azzjoni taghhom l-atturi, kien bizzejjed u ma kien hemm l-ebda htiega li ssir il-prova dwar il-provenjenza tal-art f'idejn il-vendituri. F'dan is-sens ghandha tinqara l-kritika tal-ewwel Qorti li l-appellanti ma tantx ghamlet referenza ghall-kuntratt tal-1982, izda ghazlet li taghti aktar importanza ghall-provenjenza tal-art sabiex waslet f'idejn il-vendituri li dehru fuq l-imsemmi kuntratt. Fil-verita` fil-kuntratt tal-1982 jinghad li l-vendituri wirtu din il-proprjeta` u flimkien mal-kuntratt hemm annessi u esebiti d-dokumenti li jixhdu li d-denunzji li kienu saru tal-predecessuri fit-titolu tal-vendituri tal-atturi fuq il-kuntratti li saru fis-snin 1960, 1964 u 1972. Izda dak iz-zmien, proprjeta` derivanti minn wirt ma kinitx tigi nsinwata fir-registru pubbliku bhalma jsir illum, permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis,* sakemm ma jsirx xi trasferiment jew kuntratt ta' divizjoni. Isegwi li l-argument tal-appellanti ma jregix. Gialadarba l-kuntratt tal-1982 huwa fih innifsu meqjus bhala titolu sodisfacenti ghall-fini tal-azzjoni negatorja, ma kienx hemm il-htiega li jsiru r-ricerki

testamentarji tal-predecessuri fit-titolu tal-vendituri, jew ricerki fl-attiv tal-antenati taghhom, kif jinghad mill-appellanti.

23. Din il-Qorti bhal ta' qabilha, ma tqisx li tista' taqbel mar-ragunament tax-xhud Catherine Caruana, li ladarba l-passagg kien infetah miz-ziju taghha a spejjez tieghu, sabiex saret triq li minnha jkun jista' jaccedi ghall-barriera mibjugha lilu, dan kien ifisser li t-triq kienet proprjeta` tal-familja taghha jew li l-appellanti tista' taghmel uzu minn din ix-xhieda sabiex tixhet dubju fuq it-titolu tal-atturi. Lanqas il-fatt li l-attur appellat iddikjara li nghata l-parir li jirregistra l-art u jistenna ghaxar snin sabiex ikollu titolu garantit m'ghandu jitfa' dubju fuq it-titolu tal-attur Carmelo D'Amato jew dwar il-*buona fede* tieghu meta akkwista l-art in kwistjoni. Huwa minnu li mill-atti jirrizulta li, il-process tar-registrazzjoni tal-art mar-Registru tal-Artijiet f'isem l-atturi ltaqa' ma' diversi ntoppi. Madankollu, dan ma jgibx fix-xejn it-titolu li l-atturi appellati akkwistaw fuq l-istess art fl-1982. Ghalkemm din il-Qorti qieset mill-gdid is-sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta appellanti, ma tarax li l-appellanti ghandha ragun fl-aggravju mressaq minnha. Gialadarba din il-Qorti, bhal ta' qabilha, hija sodisfatta mit-titolu vantat mill-atturi appellati ghall-fini tal-azzjoni odjerna, isegwi li t-tieni aggravju ghandu jigi michud ukoll.

24. Fit-tielet aggravju taghha s-socjeta` konvenuta appellanti tikkontendi li l-passagg huwa soggett ghal servitù pubblika. Hija tilmenta

li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni zbaljata meta qalet li ma tressqitx prova sufficjenti li l-passagg huwa suggett ghal servitu` pubblika, ghaliex in-nies li jghaddu minnu jaghmlu hekk sabiex jaccedu ghall-proprjetajiet interkjuzi taghhom u ghaliex ma rrizultax li t-triq saret mill-awtoritajiet. L-appellanti tikkontendi li l-fatt li t-triq ma saritx mill-awtoritajiet jew li hija proprjeta` privata huwa rrilevanti. Tirreferi ghall-gurisprudenza citata minnha fis-sottomissjonijiet taghha u tilmenta li l-ewwel Qorti njoratha. Mill-gurisprudenza citata minnha jistghu jinstiltu s-segwenti punti: (i) l-presunzjoni naxxenti mid-Dritt Ruman li triq hekk imsejha vicinali hija ta' pertinenza pubblika jekk ma jigix ippruvat li din giet kostruwita mill-privat; (ii) toroq vicinali miftuha fuq art privata huma soggetti ghas-servitu` pubblika ta' tranzitu u uzu u (iii) d-dritt ta' uzu pubbliku ta' "triq privata". Hija tislet ukoll x'uhud mir-rizultanzi probatorji in atti sabiex tishaq li l-istess kuntratt ta' akkwist tal-atturi kien jipprovdi ghall-ezistenza ta' passagg favur beni vicini, li l-istess passagg infetah snin ilu bhala triq sabiex jinghata access ghall-barriera fl-inhawi u li l-istess passagg jintuza minn diversi nies li ghandhom proprjeta` jew raba' fil-vicinanzi, kif ukoll li l-politika tal-ippjanar applikabbli ghal passaggi f'zoni rurali hija li dawn il-passaggi ghandhom jigu protetti u salvagwardjati minn kull forma ta' zvilupp. Il-fatt li l-imsemmi passagg kien jintuza ghat-tranzitu minn diversi persuni sa minn qabel l-atturi akkwistaw l-art in kwistjoni u li l-istess atturi ttolleraw li bosta persuni mill-pubbliku juzaw il-passagg ghat-tranzitu u

dan ghal ghexieren ta' snin, ifisser li l-atturi m'ghandhomx jedd li jaghlqu l-istess passagg.

25. Jigi osservat fir-rigward ta' dan it-tielet aggravju li, mill-aspett ta' gurisprudenza, relevanti hija s-sentenza tal-Qorti Kriminali fil-kawza fl-ismijiet **Il-Pulizija v. Carmelo Micallef et** deciza fit-3 ta' April 1937, fejn sabet li triq kienet intiza "*bhala vejkolu li jiffacilita l-kommunikazzjoni ma' toroq ohra principali..... jigi li dina t-triq irregolari fuq imsemmija ghandha taqa' taht il-kategorija ta' dawk li fid-Dritt Ruman kienu jissejhu vicinales*", fejn gie rikonoxxut li jezisti d-dritt ta' tranzitu mill-pubbliku. Hekk ukoll, fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Kriminali fil-kawza fl-ismijiet **Pulizija v. Vincenzo Cauchi**, deciza fil-11 ta' Jannar, 1941, kien ritenut li l-proprjetarju ta' triq privata li tkun infethet ghall-pubbliku ma jistax jaghlaqha, jew ifixkel il-passagg tal-pubbliku minnha. Ghaliex ladarba dak il-proprjetarju jkun ippermetta jew ittollera l-passagg tal-pubbliku, ghalkemm huwa jikkonserva d-drittijiet kemm petitorji, kif ukoll possessorji tieghu ta' proprjetarju fuq it-triq, "*si et quatenus*", u ghalkemm ebda dritt reali ma jigi b'daqshekk trasferit lill-Gvern, lill-kollettivita` jew lill-individwi "*uti singuli*", dik it-triq issir pubblika kwantu ghall-uzu taghha, u tinholoq servitu` ta' tranzitu.

26. Relevanti fir-rigward ta' dan l-aggravju wkoll hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Jannar, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Frank Attard v. Anthony Farrugia et** fejn inghad hekk:

> "*Kif imbghad gie ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet "Anna vedova Fava vs Giuseppe Portelli",*[1] *u dan b'riferenza ghan-natura tat-triq li tkun, Ulpianu jiddistingwi bejn tlett tipi ta' toroq, dawk pubblici, privati u dawk vicinali. Din id-distinzjoni giet applikata anke fil-kazistika taghna, u infatti fis-sentenza "Vassallo vs Pullicino"*[2] *il-qorti kienet osservat illi t-toroq vicinali "ricadono in una od in altra delle classi pubbliche o private, secondo che appartenessero a privati o fossero amministrate dal Governo e mantenute dal pubblico erario per l'uso di tutti." Fid-decizjoni "Fava vs Portelli" surreferita l-Qorti kompliet tghid li –*
>
> *"Che le strade vicinali costruite dal privato sopra suolo proprio ed aperte all'uso pubblico sia per destinazione o per tolleranza di coloro che l'avessero formate, sono pubbliche soltanto quanto all'uso perche` ognuno puo` transitarvi, e sono sottoposte alla vigilanza dell'autorita` pubblica per assicurarne la nettezza e che non siano di pericolo ai passanti. Pero` quel diritto di transito e di vigilanza di cui nelle Leggi di Polizia, a cui sono soggette le nuove strade aperte al pubblico da privati su suolo privato non si esercita come un diritto civico che spetti alla communita` su proprieta` demaniale, ma bensi come una servitu` attiva pubblica. Ne` quella specie di servitu` pubblica di transito conferisce diritti reali al demaino, o alla collettivita`, o molto meno ai cittadini 'uti singuli' sul suolo delle dette strade, che continua ad appartenere per tutti i fini della legge civile al privato che avesse formato la strada ed al quale spettano tutte le azioni petitorie e possessorie rispetto allo stesso suolo."*

Sentenza aktar recenti hija dik ta' din il-Qorti, tas-27 ta' Marzu, 2020 fil-kawza fl-ismijiet **Richard Buhagiar et v. Kummissarju tal-Artijiet,** fejn gie kostatat ukoll li ghalkemm wiehed jista' jghid li tezisti servitu` pubblika ta' uzu fuq art privata f'dak il-kaz, ma jistax jinghad li l-art in kwistjoni saret pubblika.

---

[1] Appell Civili deciz 12/12/1919.

[2] Appell Civili deciza 27/10/1883.

27. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, mhux kontestat li l-art akkwistata mill-atturi hija suggetta *"ghad-dritt ta' passagg favur beni vicini".* Hekk ukoll mill-provi in atti jirrizulta li l-imsemmi passagg gie ffurmat mill-privat, hekk kif giet mwittija l-art sabiex ikun hemm access ghall-barriera li hemm fil-vicinanzi, u li ma sar l-ebda intervent tal-Gvern jew tal-awtoritajiet sabiex tigi ffurmata jew asfaltata t-triq. Mill-provi ma jirrizultax li l-imsemmija triq kienet tifforma parti mill-pjanijiet lokali. Izda jirrizulta li l-passagg iservi lil dawk kollha li ghandhom proprjeta` jew raba' fil-vicin (ara xhieda ta' John Farrugia, Anthony Farrugia a fol. 200 *et seq* tal-process, kif ukoll ix-xhieda ta' Catherine Caruana a fol. 450 u ta' Mary Anne Pulè a fol. 467). Minn dan kollu, din il-Qorti tqis li ghandha ragun is-socjeta` konvenuta appellanti meta jinghad minnha li ghalkemm din it-triq hija wahda privata, fuqha hemm id-dritt ta' tranzitu pubbliku.

28. Madankollu, il-fatt li jezisti l-jedd ta' tranzitu minn fuq l-imsemmija triq, ma jfissirx li jispiccaw il-jeddijiet ta' sid l-art minn fejn ghaddejja l-istess triq, f'dan il-kaz l-atturi appellati, jew li l-jedd ta' tranzitu jaghti lok ghall-holqien ta' servitujiet godda favur proprjetajiet konfinanti l-imsemmija triq. Tant hu hekk li, fis-sentenza ta' din il-Qorti ta' **Attard v. Farrugia et** citata qabel, inghad ukoll li l-fatt li jezisti l-jedd ta' tranzitu pubbliku minn fuq l-istess art privata:

> *"…ma jbiddilx il-jeddijiet ta' proprjeta` li hija [persuna] ghandha fuq din l-art izda jinholoq invece favur il-komunita` servitu` ghal uzu tat-triq. L-appellat kellu kull dritt juza t-triq in kwistjoni billi jghaddi minnha kemm bir-rigel u anke permezz ta' vetturi, izda ma kellux dritt jiftah id-diversi*

> *aperturi li fetah iharsu fuq din it-triq u jaghmel l-isporgenzi msemmija mill-appellant. Punt simili gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Gio Maria Ciappara v. Giorgio Cassar et" deciza fit-30 ta' Gunju 1947, fejn gie ritenut li,*
>
> ***"Il-proprjetarju ta' bini li jaghti fuq triq privata ta' xi haddiehor, avvolja din tkun miftuha ghall-pubbliku, ma jistax jiftah bibien jew aperturi ohra fil-hajt li jifred il-bini tieghu minn dik it-triq u li jkunu jaghtu fuqha; ghaliex b'hekk johloq servitu` fuq dik it-triq. U ghalhekk huwa obbligat jerga' jaghlaq dawk l-aperturi li huwa jkun fetah kontra l-volonta` ta' sid dik it-triq**." (enfasi tal-Qorti).

Applikati dawn l-insenjamenti ghall-kaz in ezami, it-tielet aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti jisthoqqlu li jintlaqa', limitatament sa fejn dan jolqot il-jedd tal-appellanti li tghaddi minn fuq l-imsemmija triq, izda ma tista' qatt b'daqshekk tiggustifika l-ftuh ta' aperturi u bibien li jaghtu ghal fuq l-imsemmija triq privata, proprjeta` tal-atturi appellati. Wisq inqas ghandha l-jedd tingombra l-passagg b'vetturi pparkjati b'tali mod li tikkapparra l-uzu tieghu (ara per ezempju r-ritratti esebiti a fol. 59 u 60 tal-process), jew li titfa' jew li thalli l-imbarazz fih.

29. Imiss li jigi trattat ir-raba' aggravju, dak fejn is-socjeta` konvenuta appellanti ssostni li gialadarba l-passagg in kwistjoni jirrizulta li mhux wiehed zviluppat, ma kellhiex tordna l-gheluq tal-aperturi tal-bini taghha u dan skont l-istess gurisprudenza citata u akkolta fis-sentenza appellata. Tikkontendi li l-gurisprudenza citata minnha u akkolta mill-ewwel Qorti hija fis-sens li aperturi miftuhin fuq spazju mhux zviluppat, jitqiesu hekk miftuha b'tolleranza. Konsegwentment issostni li s-sid ta' dak l-ispazju jkollu jedd jezigi l-gheluq taghhom biss meta jigi biex jizviluppa dak l-

ispazju. Minkejja dan, tilmenta li l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni zbaljata meta qieset li l-atturi zviluppaw ir-razzett taghhom, izda ghalkemm il-passagg tal-atturi mhux zviluppat, ladarba huma qeghdin joggezzjonaw ghall-ftuh tal-aperturi, kellu japplika l-ezempju tal-bitha li jissemma fil-gurisprudenza. Issostni li l-fatt li l-attur joggezzjona ghall-aperturi mhux bizzejjed sabiex jigi skartat il-principju msemmi fl-istess gurisprudenza. Fi kwalunkwe kaz, il-parti tal-izvilupp imwettaq mill-atturi u cioe` r-razzett huwa fizikament mifrud mill-passagg in kwistjoni u dan permezz ta’ hajt u ghalhekk l-ezempju ta’ bitha ma jregix. Dan jinghad mill-appellanti peress li bitha ghandha destinazzjoni u uzu funzjonali fil-kuntest ta’ dar ta’ abitazzjoni. Kwindi m’hemmx lok li tigi mposta tolleranza fuq sid il-bitha, peress li tista’ twassal ghal inkonvenjent serju fejn gar ikun jista’ jhares lejh jonxor, jiddeverti jew jaghmel hwejjeg ohra f’tali bitha. Izda mhux l-istess jista’ jinghad ghall-passagg, li l-appellanti ssostni li l-atturi m’ghandhom l-ebda uzu partikolari ghalih ghajr dak ta’ tranzitu tal-utenti generali tal-inhawi. Ghalhekk tishaq li bitha u passagg ma jistghux jigu ekwiparati ma’ xulxin, peress li bitha tippresta ruhha ghal uzu domestiku u privat, mentri passagg huwa destinat ghal uzu li mhux privat u lanqas domestiku. Hekk ukoll, il-passagg bhala wiehed f’zona rurali huwa protett taht il-ligijiet tal-ippjanar u ma jistax jigi zviluppat u jsegwi li ghandu jigi applikat il-principju nvokat minnha. Kwindi jinghad mill-appellanti li s-sentenza tippekka f’dan l-aspett ukoll u ghandha tigi ccensurata.

30. Din il-Qorti tosserva li dan l-aggravju ma kienx tqajjem bhala eccezzjoni formali u ghalhekk mhix tenuta li tistharreg eccezzjonijiet godda mqanqla bhala aggravji. Fi kwalunkwe kaz, ma tqisx dan l-aggravju tas-socjeta` konvenuta appellanti bhala wiehed validu, mhux biss ghar-ragunijiet moghtija qabel f'paragrafu 28 taht it-tielet aggravju, izda wkoll peress li l-paragun li tittanta taghmel is-socjeta` konvenuta appellanti mal-gurisprudenza citata minnha ma jregix, ghar-raguni li f'dan il-kaz qajla wiehed jista' jikkonsidra l-passagg bhala art vergni, meta mir-ritratti esebiti in atti jirrizulta l-izvilupp tal-imsemmi passagg li jinsab sahansitra asfaltat. Hekk ukoll, kif osservat mill-atturi appellati, dan l-aggravju fejn l-appellanti qieghda ssostni li l-aperturi nfethu b'tolleranza jmur kontra dak vantat minnha fl-eccezzjoniijiet taghha, li hija tgawdi minn drittijiet ta' servitu` fuq l-art mertu tal-kawza. Inoltre, il-fatt li l-atturi zviluppaw ir-razzett taghhom b'rispett shih ghad-drittijiet ta' terzi ghall-passagg minn fuq l-art taghhom ma jaghtix jedd lill-appellanti tikseb vantagg mis-sitwazzjoni. Fir-rigward tal-ligijiet tal-ippjanar, ma jirrizultax li l-atturi qeghdin jittantaw jostakolaw il-passagg *per se*, izda qeghdin jittantaw jissalvagwardjaw id-drittijiet proprjetarji taghhom.

31. Fil-fehma ta' din il-Qorti r-regola principali tibqa' dik mahsuba taht l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili li ebda persuna m'ghandha l-jedd li taghmel twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju minghjajr il-kunsens tal-gar. Kwindi l-

eccezzjonijiet ghal tali regola, kif zviluppaw bil-gurisprudenza maz-zmien ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva, b'harsien shih tad-drittijiet ta' proprjeta`. Din il-Qorti taqbel perfettament mal-analizi mwettqa mill-ewwel Qorti, meta ghamlet referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Micallef v. Grima.** F'dan il-kaz, it-twieqi gol-hajt divizorju tas-socjeta` konvenuta appellanti, ma nfethux fuq spazju mhux mibni, izda jaghtu ghall-fuq il-passagg in kwistjoni, proprjeta` tal-atturi u ghalhekk il-paragun li ghamlet l-ewwel Qorti ma' bitha huwa validu, peress li hawn ukoll l-aperturi in kwistjoni saru bi ksur tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi, li ghandhom jedd jinsistu li jinghalqu. Is-suggeriment tal-appellanti li t-twieqi jew aperturi ma joholqu l-ebda inkonvenjent lill-parti l-ohra huwa rrelevanti, ghax kif qalet din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Mizzi et v. Frank Corso et,** deciza fit-8 ta' Mejju, 2003, ir-regoli tal-ligi li jinsabu fit-titolu ta' servitu`, iridu dejjem u f'kull kaz jigu osservati b'mod oggettiv, indipendentement mill-iskomdu o meno soggettiv tal-partijiet involuti. Dan l-aggravju tal-appellanti ghalhekk ser jigi michud ukoll.

32. Fil-hames aggravju taghha, is-socjeta` konvenuta appellanti tikkontendi li l-ewwel Qorti zbaljat meta qieset li s-sottomissjonijiet maghmula minnha dwar is-silenzju u l-passivita` tal-atturi ma setghux jigu meqjusa peress li ma kinux debitament sollevati permezz ta' eccezzjoni. Hija tirreferi ghas-sottomissjonijiet taghha fis-sens li s-silenzju u l-

passivita` tal-atturi ghal tant zmien wara li saru x-xoghlijiet li dwarhom qeghdin jilmentaw issa, ifisser li l-atturi ma jistghux jitolbu t-tnehhija tal-istess xoghlijiet u ghalhekk dawn ghandhom jithallew f'posthom sabiex jitgawdew minnha u dan skont bosta decizjonijiet li jsostnu l-argument taghha, kif jirrizulta mis-sottomissjonijiet taghha. Dawn is-sottomissjonijiet taghha, jinghad minnha li jinkwadraw sew fir-raba' eccezzjoni taghha u ghalhekk kellhom jigu kkonsidrati mill-Qorti tal-ewwel istanza.

33. Ghalkemm din il-Qorti tirribadixxi li mhux imholli lill-parti li tissoleva eccezzjonijiet godda permezz ta' sottomissjonijiet quddiem l-ewwel Qorti jew permezz ta' aggravji quddiem din il-Qorti, peress li s-socjeta` appellanti tinkwadra tali aggravju fil-kuntest tar-raba' eccezzjoni taghha, fejn hija tivvanta li tgawdi minn drittijiet ta' servitu` fuq l-art mertu tal-kawza jitqies xieraq li jigi ndirizzat dan l-aggravju wkoll. Fil-verita` ghalkemm l-ewwel Qorti cahdet dawn is-sottomissjonijiet bhala eccezzjoni gdida, hija rrilevat ukoll li, l-attur D'Amato xehed li huwa lmenta diversi drabi dwar ix-xoghlijiet, izda s-socjeta` konvenuta kienet tibqa' ghaddejja. L-ewwel Qorti fid-diskrezzjoni taghha ghazlet li temmen il-verzjoni tal-attur fuq dik tar-rapprezentanti tal-appellanti, meta hija cahdet din il-pretensjoni tas-socjeta` konvenuta.

34. Fi kwalunkwe kaz, ma jitqisx li s-socjeta` konvenuta appellanti ghandha ragun f'dan l-aggravju, dwar is-silenzju jew passivita` tal-atturi, fir-rigward tal-gurisprudenza citata mis-socjeta` konvenuta appellanti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha quddiem l-ewwel Qorti. Jigi ossservat li fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-16 ta' Dicembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Peter Farrugia et v. Joe Camilleri et,** din il-Qorti qalet b'mod car li ghalkemm it-terrazzin f'dak il-kaz inbena bil-kunsens tal-atturi u allura ma jfissirx li sar b'mod abbuziv jew illegali, **dan ma jwassalx ghal holqien ta' servitu` jew dritt reali iehor,** kwindi f'dak il-kaz gie meqjus li t-terrazzin kien rizultat ta' obbligazzjoni personali u li allura b'rispett ghall-principju tal-buon vicinat, ghalissa ghandha tibqa' hemm, **minghajr b'daqshekk ma nholqot servitu`.** Fil-verita` dan huwa dijametrikament oppost ghall-pretensjonijiet tas-socjeta` konvenuta appellanti, in kwantu fir-raba' eccezzjoni taghha hija vvantat servitu` u mhux obbligazzjoni personali! Kwindi kellha ragun l-ewwel Qorti meta ddeterminat li din kienet eccezzjoni gdida.

35. Tajjeb li jigi osservat ukoll fir-rigward tal-kunsens tacitu vantat mis-socjeta` konvenuta appellanti, li din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta' Ottubru, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Grech v. Dolores Ellis *pro et nomine et*** li:

> *"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**.*" (enfasi ta' din il-Qorti)

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, mhux imholli li parti tvanta servitu` jekk mhux kostitwita kif tipprovdi l-ligi. Kwindi sabiex dan l-aggravju jirnexxi, jehtieg li jirrizultaw ic-cirkostanzi fil-kaz in ezami, bhad-dekors taz-zmien, li bih setghet inholqot servitu`, sabiex is-socjeta` konvenuta appellanti jkollha jedd ghas-servitu` in kontestazzjoni. Izda, kif osservat mill-appellati fir-risposta taghhom ma jirrizultax li lahaq iddekkorra t-terminu preskrittiv mehtieg sabiex din is-sottomissjoni tal-appellanti twassal ghar-rizultat mixtieq minnha. Is-silenzju u l-passivita` wahedhom m'humiex bizzejjed. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et** deciza 25 ta' Frar, 2021). Dan l-element tal-preskrizzjoni ser jigi trattat f'aktar dettal fl-aggravju li jmiss.

36. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn is-socjeta` konvenuta appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti kellha ssib li tgawdi jedd ta' servitu` bis-sahha tal-Artikolu 457(a) u (b) tal-Kodici Civili. Madankollu fil-paragrafu sussegwenti l-appellanti taghmel referenza biss ghall-Artikolu 457(b) tal-Kap. 16. Imbaghad issemmi l-fatt li, il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi huwa suggett ghad-dritt ta' passagg favur beni vicini u ssostni li m'hemmx dubju li l-proprjeta` taghha tikkwalifika bhala "beni vicini" ghall-passagg. Madankollu l-ewwel Qorti ma qisetx li l-passagg huwa soggett ghad-dritt

ta' moghdija favur taghha peress li l-kuntratt ta' akkwist taghha ma jsemmi l-ebda dritt ta' moghdija. Ghalkemm dan huwa minnu, l-ewwel Qorti ma messhiex skartat dak li jirrizulta mill-kuntratt tal-1982. Hija tishaq li in konformita` mal-gurispridenza u mat-taghlim prevalenti fid-duttrina in materja, dak id-dritt ta' passagg imsemmi fil-kuntratt tal-1982 jikkostitwixxi titolu originali ta' servitu`. Inoltre, fid-dritt ruman, applikabbli fl-ordinament guridiku taghna, jinghad li l-assenza ta' titolu originali ta' servitu` tista' tigi supplita permezz ta' kwalsiasi mezz iehor. Ghalhekk ukoll l-appell taghha ghandu jigi milqugh.

37. Lanqas dan l-aggravju tas-socjeta` appellanti ma jista' jirnexxi. Dana jinghad peress li, ghalkemm l-appellanti taghmel referenza ghall-Artikolu 457 (a) u (b) tal-Kap. 16, hija mbaghad tghaddi sabiex tinsisti fuq il-jedd taghha tas-servitù ta' passagg. <u>Is-servitu` ta' passagg jew ahjar ta' moghdija</u> kif jissejjah fil-ligi, huwa kklassifikat mil-ligi bhala servitu` apparenti u <u>mhux kontinwu</u> (Artikolu 455(1) u (3) tal-Kodici Civili), ghaliex dan id-dritt ma jigix ezercitat il-hin kollu. Kwindi l-Artikolu 457 invokat mill-appellanti ma japplikax ghall-kaz in ezami, in kwantu dan jipprovdi ghat-tnissil ta' servitujiet kontinwi li jidhru. Kif gustament osservat mill-appellati, sabiex servitu` tinkiseb bil-preskrizzjoni huwa mehtieg il-pussess ghal zmien ta' mhux inqas minn tletin sena (ara Artikolu 462(1) tal-Kodici Civili). Mentri l-Artikolu 469(1) jipprovdi li servitujiet mhux kontinwi, jidhru jew ma jidhrux jistghu <u>jigu stabbiliti biss bis-sahha ta' titolu</u> u ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid

taz-zewg fondi. B'dan illi, fit-tieni subinciz tal-Artikolu 469 jinghad ukoll li s-servitu` ta' moghdija ghall-uzu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika.

38. F'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Jannar, 2003, fil-kawza fl-ismijiet: **Francis Baldacchino et v. George Debono et noe.** fejn inghad:

> *"Is-socjeta konvenuta tipprova ukoll issostni d-dritt ta' passagg billi tallega li hi akkwistat dak id-dritt bil-preskrizzjoni. L-ewwelnett, irid jigi ndikat li b'disposizzjoni espressa tal-ligi, is-servitu´ ta' passagg huwa servitu´ mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), u ghalhekk, skond l-artikolu 469(1) tal-istess Kodici Civili, dawn it-tip ta' servitujiet "jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu". Huma ma jistghux, ikompli jghid dak l-artikolu, "jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-distinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi". Fil-kawza "<u>Zammit vs Zammit</u>", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 1913 (Vol. XXII. 1. 118) intqal li "la servitu` di passagio e` una di quelle che dalla legge vengano chiamati discontinuo, perche` per l'ezercizzio della stessa e` necessario un fatto attuale dell' uomo; e le servitu` discontinue, siano o non siano apparenti, non si possono stabbilire che mediante un titolo e non si acquistano ne colla prescrizione ne per la destinazione di padre di famiglia". Fil-kawza <u>Vella vs Grech</u>", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' April, 1951 (Vol. XXXV. 1. 66) intqal b'mod esplicitu li s-servitu` ta' passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta' titolu. Hekk ukoll fil-kawza "<u>Zammit Haber vs Caruana Dingli</u>", deciza mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 1989, intqal li l-uzu tal-passagg ghal zmien twil ma jistghax jghati lok ghal-ebda servitu`.*
>
> *"L-artikolu 469 (2) jipprovdi, pero`, li "is-servitu` ta' moghdija ghall-uzu ta' fond tista tinkiteb bil-preskrizzjoni ta' tlettin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika."*

39. Filwaqt li din il-Qorti taghmel dawn il-principji taghha wkoll, kif gustament rilevat mill-ewwel Qorti, f'dan il-kaz il-proprjeta` tal-appellanti ghandha access minn fuq triq pubblika (li "tiehu ghan-Nigret") u ghalhekk dan il-kaz certament ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-Artikolu 469(2)

tal-Kodici Civili. Hekk ukoll, kif inghad mill-ewwel Qorti, minn qari tal-kuntratt ta' xiri tas-socjeta` konvenuta tat-13 ta' Novembru, 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (a fol. 26 *et seq* tal-process) jirrizulta li l-art tas-socjeta` konvenuta ghandha access dirett ghal fuq triq pubblika u ma jissemma xejn dwar xi dritt ta' servitu` ta' moghdija fuq il-proprjeta` tal-atturi. Huwa dan il-kuntratt li seta' jaghti dritt ta' moghdija lill-appellanti minn fuq l-art tal-atturi. Fil-kaz in ezami ma giet prodotta ebda prova ta' titolu da parti tal-konvenuti, li minnha jista' jinghad li origina l-allegat servitu` ta' passagg favur taghhom. Kwindi ghalkemm l-appellanti ghandha jedd ta' tranzitu, kif spjegat qabel fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taht it-tielet aggravju, dan ma jaghtix lok ghall-jedd ta' servitu` ta' moghdija, bhala dritt reali favur l-appellanti naxxenti minn titolu kif tippretendi s-socjeta` konvenuta appellanti. Lanqas ma tista' tippretendi li t-titolu taghha ta' servitu` bhala dritt reali, jorigina mill-kuntratt tal-akkwist tal-atturi appellati, peress li huwa mehtieg li tali dritt vantat jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-art taghha. Huwa ironiku li s-socjeta` konvenuta appellanti tippretendi li dan il-kuntratt tal-atturi appellati tal-1982 jikkostitwixxi titolu originali ta' servitu` favur taghha, izda ftit qabel tikkontesta l-validita` tieghu bhala titolu tajjeb favur l-istess atturi!

40. In kwantu s-socjeta` konvenuta appellanti tinvoka l-Artikolu 457 tal-Kap. 16 tal-Kodici Civili, dan seta' kien relevanti biss fil-kaz ta' servitu` ta' twieqi jew aperturi ohra, li huma kontinwi u li jidhru. Is-servitu` ta' twieqi u/jew aperturi ohra huma kklassifikati bhala apparenti u kontinwi skont l-

Artikolu 455(2) u (4) tal-Kodici Civili, u bhala tali jistghu jitnisslu biss bis-sahha ta' titolu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi krejat *per destinazione di padre di famiglia* (Artikolu 457 tal-Kodici Civili). Imbaghad l-Artikolu 468 tal-Kodici Civili jispjega kif tigi stabbilita servitu` bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi:

> "*Is-servitù tigi stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, meta jigi ppruvat illi z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitù.".*

F'dan il-kaz ma jirrizultax li z-zewg fondi rispettivi kienu proprjeta` tal-istess sid u konsidrat li mill-provi jirrizulta li kienu l-kontendenti rispettivi fil-kawza li zviluppaw iz-zewg fondi rispettivi taghhom, certament ma jistax jinghad li nholqot xi servitu` bid-destinazjoni tas-sid. Mill-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta` konvenuta appellanti lanqas jirrizulta li hija ghandha l-jedd li tiftah aperturi jew twieqi li jaghtu ghal fuq il-fond tal-atturi appellati u konsidrat li x-xoghlijiet mwettqa fl-izvilupp tas-socjeta` konvenuta appellanti saru lejn l-ahhar tas-snin tmenin (ara fol. 92 tal-process), lanqas jista' jinghad li ddekorra t-terminu mehtieg sabiex hija tivvanta servitu` li nkiseb bil-preskrizzjoni (Artikolu 462(1) tal-Kodici Civili). Konsidrat dan kollu, flimkien mal-konsiderazzjonijiet maghmula qabel minn din il-Qorti fil-paragrafu 28, isegwi li qalet sew l-ewwel Qorti li t-twieqi u l-aperturi li l-appellanti fethet ghal fuq il-moghdija proprjeta` tal-atturi appellati ghandhom jinghalqu. Ghalhekk dan l-ahhar aggravju tas-

socjeta` konvenuta appellanti jirrizulta wkoll bhala nfondat u ghandu jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, tiddeciedi l-appell tas-socjeta` konvenuta appellanti Baldacchino Holdings Limited, billi tilqghu limitatament kif spjegat qabel u ghalhekk is-sentenza appellata qieghda tigi riformata fis-sens li s-socjeta` appellanti ghandha biss il-jedd limitat ta' tranzitu mill-imsemmi passagg, izda m'ghandhiex il-jedd li taghmel ebda uzu iehor jew tingombra l-passagg in kwistjoni u ghalhekk tikkonferma l-bqija tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-22 ta' Otttubru, 2020. B'dan illi, it-terminu ta' xahar sabiex jitnehhew ix-xoghlijiet kollha, kif deciz mill-ewwel Qorti, jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu in kwantu ghas-sehem ta' zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mis-socjeta` konvenuta appellanti u terz ($^{1}/_{3}$) mill-atturi appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm