PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Ġunju, 2022

Rikors Maħluf Nru: 1169/2018

PAUL CUTAJAR U MARISA CUTAJAR

VS.

EMANUEL SIVE NOEL GALEA U MARIELLA GALEA

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-atturi miżżewġin Cutajar: (i) sabiex huma jiksbu konferma ġudizzjarja li huma għandhom dritt jgħaddu l-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita u tat-tindif minn ġewwa l-kantina tal-proprjetà tagħhom għal fuq il-proprjetà tal-konvenuti miżżewġin Galea; (ii) sabiex huma jingħataw aċċess mill-konvenuti biex jgħaddu l-katusi msemmija; u kif ukoll (iii) sabiex huma jitħallsu tad-danni li batew minħabba n-nuqqas tal-konvenuti li jħalluhom jgħaddu l-katusi mill-proprjetà tagħhom;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-**<u>23 ta' Novembru, 2018</u>**, l-atturi fissru li fil-15 ta' Jannar, 1992 huma xtraw biċċa art fi Triq il-Katakombi tal-Bistra, fil-Mosta bis-saħħa ta' kuntratt

magħmul fl-atti tan-nutar Henri Vassallo. Fuq din l-art huma bnew id-dar tagħhom "*Villa Alba*". Huma spjegaw li skont dan il-kuntratt huma kellhom id-dritt li jgħaddu l-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita u tat-tindif minn ġewwa l-kantina tagħhom għal fuq il-proprjetà tal-miżżewġin Henry u Martha Vella;

3. Aktar tard, il-ġirien tagħhom, Henry u Martha Vella biegħu l-proprjetà tagħhom lill-konvenuti miżżewġin Galea permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Marzu, 2011;

4. Meta bnew il-proprjetà tagħhom, għal skopijiet ta' prattiċità, l-atturi Cutajar kienu għaddew katusa minn fuq il-proprjetà ta' Alfred u Carmen Cachia, li min-naħa tagħhom ħallewhom jagħmlu dan b'mera tolleranza. Madankollu, fis-7 ta' Lulju, 2017, l-atturi rċivew ittra uffiċjali mingħand Alfred u Carmen Cachia fejn huma ġew mitluba jagħlqu l-katusa tagħhom li kienet għaddejja minn fuq il-proprjetà tal-miżżewġin Cachia u minflok jgħaddu din il-katusa minn fuq il-proprjetà tal-konvenuti Galea;

5. Għalkemm l-atturi Cutajar talbu lill-konvenuti Galea biex iħalluhom jgħaddu katusa minn fuq il-proprjetà tagħhom, dawn baqgħu jiċħdulhom il-permess biex jagħmlu dan. Huma jgħidu li huma bagħtu diversi ittri legali lill-konvenuti biex iħalluhom iwettqu x-xogħlijiet għall-mogħdija ta' katusa u barra minn hekk bagħtu wkoll protest ġudizzjarju lill-konvenuti Galea u lil Henry u Martha Vella sabiex dawn jikkoreġu l-kuntratt tat-2 ta' Marzu, 2011 billi jirrikonoxxu fih id-dritt ta' servitù li għandhom l-atturi fuq il-proprjetà tal-konvenuti. Iżda, minkejja dan, kemm il-konvenuti Galea, u kif ukoll Henry u Martha Vella, baqgħu ma ridux jafu;

6. Għalhekk jgħidu li huma ma kellhom l-ebda għażla, ħlief li jiftħu din il-kawża fejn talbu lill-qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tikkonferma illi l-atturi bħala s-suċċessuri fit-titolu ta' Alessio Vella għandhom dritt li jagħmlu dawk ix-xogħlijiet imsemmija fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1990 in atti tan-Nutar John Debono bejn Alessio Vella u Dr Martha u Henry Vella fosthom illi jgħaddu l-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita u tindif minn ġol-basement tagħhom għal fuq il-proprjetà magħrufa bl-isem Carinja li tinsab fi Triq l-Inkurunazzjoni, Mosta, illum proprjetà tal-*

konvenuti bħala suċċessuri fit-titolu tal-konjuġi Henry u Dottor Martha Vella, u dan min-naħa tal-appoġġ tan-naħa tal-garage tal-imsemmija konjuġi Galea, għal ġot-triq li minnha d-drive tal-istess garage u dar tal-konjuġi Galea hija aċċessibbli u fejn l-attur a spejjeż tiegħu ikun jista' jqabbad il-main tal-Gvern;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħtu aċċess lill-atturi sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet imsemmija fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1990 in atti tan-Nutar John Debono bejn Alessio Vella u Dr Martha u Henry Vella billi jgħaddu l-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita u tindif minn ġol-basement tagħhom għal fuq il-proprjetà tal-konvenuti magħrufa bl-isem Carinja li tinsab fi Triq l-Inkurunazzjoni, Mosta, illum proprjetà tal-konvenuti bħala suċċessuri fit-titolu tal-konjuġi Henry u Dottor Martha Vella, u dan min-naħa tal-appoġġ tan-naħa tal-garage tal-imsemmija konjuġi Galea, għal ġot-triq li minnha d-drive tal-istess garage u dar tal-konjuġi Galea hija aċċessibbli u fejn l-attur a spejjeż tiegħu ikun jista' jqabbad il-main tal-Gvern – liema żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti jibda jiddekorri mhux qabel xahar minn mindu l-atturi jew is-suċċessuri tagħhom jagħtu pre avviż bil-miktub lill-konvenuti;

3. Taħtar Perit sabiex jissorvelja x-xogħlijiet relattivi skont it-tieni talba;

4. Tiddikjara l-konvenuti responsabbli għad-danni li sofrew u li qed isofru l-atturi minħabba n-nuqqas tagħhom li jippermettu l-atturi li jagħmlu dawk ix-xogħlijiet imsemmija fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1990 (Dok PC2);

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bżonn anke bl-għajnuna ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-Protest Ġudizzjarju tal-31 ta' Ottubru 2017 bin-numru 333/2017 u bl-imgħaxijiet kontra l-konvenuti minn issa nġunti għas-subizzjoni.»

7. Il-konvenuti Emanuel u Mariella miżżewġin Galea ppreżentaw it-tweġiba maħlufa tagħhom fis-**<u>27 ta' Diċembru, 2018</u>**, u fiha huma ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi m'hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn l-atturi u l-intimati stante li ma jirriżulta ebda servitù fuq il-proprjetà tal-intimati. Lanqas ma teżisti ebda relazzjoni ġuridika bejn l-antekawża tal-intimati ossija l-konjuġi Vella u l-atturi u għalhekk l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li t-talbiet attriċi huma ineffikaċi in konfront tal-intimati minħabba l-fatt illi dawn il-pretiżi drittijiet tal-atturi ma ġewx ikkreati u lanqas insinwati fir-Reġistru Pubbliku kif jirriżulta mill-istess nota u/jew nota ipotekarja fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom tat-2 ta' Marzu 2011 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farruġia, immarkat bħala Dok. PC3 fil-proċess u lanqas fil-kuntratt tal-akkwist tal-antekawża tagħhom Henry u Dottor Martha konjuġi Vella skont kuntratt tas-17 ta' Jannar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Żammit Pace, hawn anness u mmarkat bħala Dok. EG1 hawn anness;

3. Illi l-antekawża tal-intimati ossija l-konjuġi Vella ma setgħu qatt jikkreaw drittijiet u/jew obbligi fuq il-proprjetà ta' terzi ossija tal-konjuġi Falzon u għalhekk dawn id-drittijiet ma jistgħu qatt jissusistu fuq il-proprjetà tal-intimati li akkwistawha libera u franka;

4. Illi kif jirriżulta mill-att ta' provenjenza tal-akkwist tal-intimati ma jirriżulta ebda servitù favur l-atturi u ebda iskrizzjoni ta' nota ta' insinwa ta' xi dritt pretiż u għalhekk l-attur ma jista' jgħaddi ebda pajpijiet tad-drenaġġ mill-fond proprjetà tal-intimati u konsegwentement il-konvenuti għandhom jiġu illiberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

5. Illi konsegwentement il-konjuġi Francis u Rita Falzon meta biegħu l-proprjetà tagħhom lill konjuġi Henry u Dottor Martha Vella, dawn biegħuh liberu u frank u mingħajr obbligu ta' drittijiet tal-atturi biex jgħaddu ebda pajpijiet tad-drenaġġ mill-fond proprjetà llum tal-intimati u lanqas dawn l-istess drittijiet pretiżi ġew ikkreati mill-konjuġi Vella fuq il-proprjetà li huma biegħu lill-intimati Galea;

6. Illi l-intimati Galea m'għandhom ebda obbligu biex jersqu fuq il-kuntratt ta' korrezzjoni għax id-drittijiet tagħhom huma dawk naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist taghhom u dawk tal-provenjenza tagħhom, xejn iktar u xejn inqas;

7. Illi effettivament meta l-intimati akkwistaw il-proprjetà tagħhom, l-attur kien diġà għadda l-medda tad-drenaġġ tiegħu mill-proprjetà adjaċenti tal-konjuġi Alfred u Carmen Cachia fejn illum hemm mibnija l-fond "Rising Sun", Triq l-Inkurunazzjoni, Mosta;

8. Illi l-vendituri tal-intimati jikkontendu li l-attur iddeċieda biex jgħaddi l-pajpijiet tad-drenaġġ mill-fond adjaċenti ta' Alfred u Carmen Cachia u ma użufruwixxiex ruħu mill-permess li talvolta huma kienu ser jagħtuh u konsegwentement ma ġietx kostitwita servitù bejn l-antekawża tal-intimati u l-atturi Cutajar;

9. Illi l-azzjoni tal-atturi in konfront tal-intimati ma tissustix stante illi ma ġiet kreata ebda servitù fuq il-proprjetà tal-intimati u dan kif jirriżulta mill-kuntratt u mill-insinwi relattivi u l-azzjoni odjerna hija estinta bil-mogħdija tal-perjodu preskrittiv a tenur tal-Artikolu 481(1) u 483 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew li l-istess drittijiet ġew akkwistati mill-intimati a tenur tal-preskrizzjoni akkwiżittiva kontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li għaddew aktar minn 10 snin minn meta l-proprjetà ġiet trasferita libera u franka mill-konjuġi Falzon lill-konjuġi Vella u sussegwentement lill-intimati;

10. Illi l-azzjoni hija estinta wkoll għaliex ma jirriżultax għal terzi mir-Reġistru Pubbliku tali limitazzjonijiet pretiżi b'dan ir-rikors ġuramentat u r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li l-intimati għandhom xi obbligu versu lejhom meta dawn id-drittijiet pretiżi mill-istess atturi ma setgħu qatt jirriżultaw in konfront tagħhom la mill-kuntratt tal-provenjenza tagħhom, lanqas fattwalment stante li l-medda tal-katusi inkwistjoni tal-atturi qed tgħaddi taħt il-proprjetà tal-ġirien u mhux tagħhom;

11. Illi fil-mertu u bla preġudizzju għal premess kwalsijasi obbligu kien se mai personali u mhux tal-aventi kawża ta' Henry u Dottor Martha konjuġi Vella stante illi kien dritt u obbligu personali u mhux reali li fi kwalunkwe każ huwa estint bit-trapass taż-żmien;

12. Illi l-intimati Galea jagħmlu riferenza għall-Artikoli 79(g)(ii) u 104(1) tal-Kap 10 tal-Liġijiet ta' Malta minn fejn jirriżulta illi meta fil-fehma tal-awtorità sanitarja hija ħaġa li tistà ssir ossija li wieħed iġonġi mad-drenaġġ pubbliku li għaddej minn quddiem id-dar tal-attur, l-istess attur għandu l-obbligu biex jeħles id-dar tal-ġirien Cachia mis-servitù ta' pajpijiet ta' drenaġġ billi jagħmel kanali oħra li jieħdu dak il-materjal f'dak id-drenaġġ jew fossa. Barra minn hekk, meta l-fond ikun f'livell aktar baxx mid-drenaġġ pubbliku huma għandhom jipprovdu mezz biex jippumpjaw jew jerfgħu l-materjal għad-drenaġġ pubbliku għaddej mit-triq tagħhom u għalhekk fi kwalunkwe każ, l-obbligu pretiż mill-atturi ma jissustix;

13. Illi l-atturi ma sofrew ebda danni stante li l-medda tal-katusa tagħhom għaddejja minn taħt il-proprjetà tal-ġirien Cachia fuq deċiżjoni u ftehim li huma għamlu mal-istess Cachia u konjuġi Vella.

14. Salv eċċezzjonijiet oħra.»

8. Fis-seduta tal-**<u>21 ta' Ġunju, 2021</u>**, b'referenza għat-tielet talba magħmula fir-rikors maħluf tal-atturi Cutajar, l-avukat difensur tal-atturi ddikjara li ma kienx hemm aktar ħtieġa li l-qorti taħtar perit tekniku;

9. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tas-**<u>17 ta' Jannar, 2022</u>**;

10. L-atturi Cutajar ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub fil-25 ta' Marzu, 2022 (ara paġni 225 sa 242 tal-atti tal-kawża), filwaqt li l-konvenuti Galea ressqu s-sottomissjonijiet bil-miktub tagħhom fit-22 ta' April, 2022 (ara paġni 245 sa 251 tal-atti tal-kawża);

11. Din il-qorti wara li ħadet qies tal-provi u tas-sottomissjonijiet kollha mressqa f'din il-kawża, issa tinsab f'qagħda li tgħaddi għal din is-sentenza;

Fatti

12. B'kuntratt pubbliku ta' xiri-u-bejgħ magħmul fl-atti tan-nutar John Debono fil-**<u>21 ta' Diċembru, 1990</u>** (ara minn paġna 11 sa 15 tal-atti tal-kawża), Henry u Martha miżżewġin Vella biegħu lil Alessio Vella biċċa art li tista' tiġi żviluppata;

13. Din il-biċċa art, li kienet iġġib in-numru 15, kienet tagħmel parti mill-art imsejħa "Il-Ħotba taż-Żokrija", fi triq bla isem fil-Mosta. F'dan il-kuntratt, il-miżżewġin Vella taw id-dritt lil Alessio Vella biex jgħaddi l-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita u tat-tindif mill-kantina tiegħu għal fuq il-proprjetà tal-miżżewġin Vella, li tiġi fuq in-naħa ta' wara tal-biċċa art bin-numru 15, li kienet qiegħda tinxtara minn Alessio Vella;

14. Xi ġimgħat wara li sar dan il-kuntratt, preċiżament fis-**<u>17 ta' Jannar, 1991</u>**, b'kuntratt pubbliku ta' self, xiri-u-bejgħ magħmul fl-atti tan-nutar Remigio Żammit Pace (ara paġni minn 45 sa 49 tal-atti tal-kawża), Francis u Rita miżżewġin Falzon biegħu lil Henry Vella d-dar b'isem "*Carinya*", fi triq bla isem fil-Mosta. Din id-dar, li ġiet mibjugħa lil Henry Vella libera u franka, tmiss min-naħa ta' wara mal-biċċa art bin-numru 15 li xtara Alessio Vella fil-21 ta' Diċembru, 1990. F'dan il-kuntratt ma ġiex imsemmi li d-dar li xtraw il-miżżewġin Vella hija milquta b'xi servitujiet;

15. Imbagħad, fis-**27 ta' Ġunju, 1991**, b'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ magħmul fl-atti tan-nutar John Debono (ara minn paġna 188 sa paġna 190 tal-atti tal-kawża), Alessio Vella biegħ l-imsemmija art bin-numru 15, li tagħmel parti mill-art imsejħa "Il-Ħotba taż-Żokrija", fi triq bla isem fil-Mosta, lil Carmelo Żammit. F'dan il-kuntratt reġgħet issemmiet il-kundizzjoni li ġiet imniżżla fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990, fejn ix-xerrej Carmelo Żammit ingħata d-dritt li jgħaddi l-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita u tat-tindif mill-kantina tiegħu għal fuq il-proprjetà bl-isem "*Carinya*", li kienet tal-miżżewġin Vella;

16. Din il-biċċa art bin-numru 15 reġgħet ġiet mibjugħa minn Carmelo Żammit lill-attur Paul Cutajar permezz ta' kuntratt ta' xiri-u-bejgħ datat **15 ta' Jannar, 1992**, li ġie magħmul fl-atti tan-nutar Henri Vassallo (ara minn paġna 7 sa paġna 9 tal-atti tal-kawża). Id-dritt ta' servitù li jikkonsisti fil-mogħdija ta' katusi tad-drenaġġ minn fuq din il-biċċa art għal fuq id-dar bl-isem "*Carinya*", proprjetà tal-miżżewġin Vella, reġa' ġie mniżżel fuq dan il-kuntratt;

17. Ftit jiem wara li sar dan l-aħħar kuntratt, l-atturi Cutajar bdew bix-xogħlijiet biex jibnu d-dar tagħhom, bl-isem *Villa Alba,* li tinsab fi Triq il-Katakombi tal-Bistra, fil-Mosta. Fl-istess żmien, Alfred u Carmen Cachia, li jiġu ġirien tal-atturi Cutajar, ukoll kienu qegħdin jibnu d-dar tagħhom fuq biċċa art li kienet tmiss mad-dar bl-isem "*Carinya*", proprjetà tal-miżżewġin Vella;

18. Peress li l-miżżewġin Cachia kien għadhom kif għaddew il-katusi tad-drenaġġ fil-proprjetà tagħhom, għall-għanijiet ta' prattiċità huma ħallew lill-atturi Cutajar jgħaddu katusa minn fuq il-proprjetà tagħhom. Dan għamluh biss b'mod temporanju u b'mera tolleranza;

19. Imbagħad, fit-**2 ta' Marzu, 2011**, b'kuntratt ta' self, xiri-u-bejgħ ippubblikat min-nutar Jean Paul Farruġia, Henry u Martha Vella biegħu d-dar bl-isem "*Carinya*", fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta lill-konvenuti Emanuel u Mariella Galea. Din il-proprjetà nbiegħet libera u franka u fil-kuntratt ma ssemmiex li d-dar hija milquta b'xi servitujiet;

20. F'Lulju tas-sena 2017, l-attur Paul Cutajar kien ġie avviċinat mill-ġar tiegħu Alfred Cachia li infurmah li l-konvenuti Galea kienu ser jibdew bix-xogħlijiet tagħhom fid-dar, fosthom billi jbiddlu l-madum tal-ġardina ta' quddiem tagħhom. Għalhekk, skont Cachia dan kien il-mument f'waqtu li l-atturi Cutajar jgħaddu l-katusa tad-drenaġġ tagħhom minn fuq il-proprjetà tal-konvenuti. Fil-fatt, l-attur Paul Cutajar irċieva ittra uffiċjali datata **<u>7 ta' Lulju, 2017</u>** mingħand il-miżżewġin Cachia fejn huma talbuh ifittex jagħlaq il-katusa li kellu għaddejja mill-proprjetà tagħhom u jgħaddi katusa oħra mill-proprjetà tal-konvenuti Galea;

21. Wara li rċieva din is-sejħa mingħand il-miżżewġin Cachia, l-attur Paul Cutajar jgħid li huwa għamel diversi tentattivi biex jasal bil-kelma t-tajba: kemm mal-konvenuti Galea biex jgħaddi l-katusa tiegħu mill-proprjetà tagħhom u kif ukoll ma' Henry u Martha Vella sabiex dawn ifittxu jsewwu l-iżball li sar meta huma biegħu d-dar bl-isem "*Carinya*" lill-konvenuti Galea. Madankollu, dawn it-tentattivi tiegħu sfaw fix-xejn;

22. Fil-bidu tas-sena 2018, l-attur Paul Cutajar neħħa l-katusa tiegħu li kienet għaddejja mill-proprjetà tal-miżżewġin Cachia. Huwa jgħid li kien imġiegħel jagħmel numru ta' xogħlijiet fis-sistema tad-drenaġġ li huma ta' natura temporanja;

23. Jisħaq li l-konvenuti Galea baqgħu ma tawhx permess biex jgħaddi katusa tad-drenaġġ minn fuq il-proprjetà tagħhom u għalhekk huwa spiċċa biex daħal fi spejjeż kbar u bla bżonn biex jagħmel xogħlijiet ta' tibdil estensiv fis-sistema tad-drenaġġ. Kien għalhekk li huwa mexa billi fetaħ din il-kawża;

Konsiderazzjonijiet

24. Din hija kawża fejn l-atturi Cutajar qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni li huma għandhom dritt ta' servitù li jikkonsisti fil-mogħdija ta' katusi tad-drenaġġ, u tal-ilma tax-xita u tat-tindif minn fuq id-dar tal-konvenuti Galea. Huma qegħdin jippretendu wkoll li din il-qorti għandha tordna lill-konvenuti Galea biex dawn jagħtuhom aċċess fil-

proprjetà tagħhom biex b'hekk l-atturi jkunu jistgħu jwettqu x-xogħlijiet meħtieġa għall-mogħdija ta' dawn il-katusi. Barra minn hekk, huma qegħdin jistennew ukoll li l-konvenuti jħallsuhom għad-danni li huma qegħdin jgħidu li ġarrbu;

25. Għalhekk, il-qorti qiegħda tqis li l-azzjoni tal-konvenuti hija maqsuma fi tnejn: (i) f'azzjoni konfessorja sabiex jiġi rikonoxxut jedd ta' servitù; u (ii) f'azzjoni għall-ħlas ta' danni. It-tieni azzjoni torbot għalkollox fuq dik tal-ewwel. Għaldaqstant jagħmel sens li din il-qorti tistħarreġ qabelxejn l-azzjoni konfessorja, u mbagħad jekk din il-qorti jirriżultalha li din tkun ġiet ippruvata b'suċċess, tgħaddi biex tqis ukoll l-azzjoni għad-danni;

26. L-għan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa li s-sid ta' proprjetà li jgawdi servitù fuq proprjetà oħra jitlob dikjarazzjoni mill-qorti li tagħraf li l-ġid tiegħu tassew igawdi minn dik is-servitù u li s-sid tal-post l-ieħor, b'għemil jew b'fatt ieħor, ikun qiegħed ixekklu jew iċaħħdu mit-tgawdija tagħha (ara ***Philip Bonello et v. Gaetano Tabone et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2016 u ***Josephine Darmanin v. Joseph Camilleri*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ġunju, 2004);

27. Hekk kif imtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Anthony Falzon v. Saviour Aquilina et*** maqtugħa fit-18 ta' Lulju, 2017, l-*actio confessoria servitutis* timmira lejn il-konferma ta' dritt ta' servitù favur l-attur bħala sid il-fond dominanti kontra l-konvenuti bħala s-sidien tal-fond servjenti;

28. Peress li l-azzjoni konfessorja hija waħda ta' natura petitorja u mhux possessorja (ara ***Carmelo Aġius v. Michael Grech et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Frar, 2009), azzjoni bħal din tmiss biss lil sid il-fond (ara ***Rose Muscat v. Paul Cachia nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar id-19 ta' April, 2012) u tista' ssir biss kontra s-sid tal-fond servjenti bħala l-persuna li għandha interess leġittimu li tikkontesta l-eżistenza tas-servitù li tkun qiegħda tiġi allegata (ara ***Andrew Żammit et v. Joseph Pavia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2018);

29. Għalhekk, f'azzjoni bħal din l-attur irid juri żewġ affarijiet, kemm: (i) li huwa s-sid tal-ġid dominanti, u kif ukoll; (ii) li dik il-proprjetà tassew tkun tgawdi minn servitù fuq il-ġid servjenti (ara ***Joseph Lautier nomine v. Angelo sive Ġino Tabone***, Appell Superjuri, 27 ta' Lulju, 2007);

30. Fil-każ tagħna m'hemmx dubju li l-atturi Cutajar huma s-sidien ta' darhom, "*Villa Alba*", għaliex din ġiet mibnija fuq il-biċċa art bin-numru 15, li tagħmel parti mill-art imsejħa "Il-Ħotba taż-Żokrija", fi triq bla isem fil-Mosta, li l-atturi xtraw mingħand Carmelo Żammit, b'kuntratt tal-15 ta' Jannar, 1992 magħmul fl-atti tan-nutar Henri Vassallo. L-ewwel element tal-azzjoni konfessjorja *viz*. li l-atturi huma sidien tal-post li allegatament igawdi mis-servitù, huwa għalhekk sodisfatt;

31. Imiss issa għalhekk li jiġi mistħarreġ it-tieni element tal-azzjoni konfessorja, jiġifieri jekk id-dar bl-isem "*Villa Alba*" tal-atturi Cutajar għandhiex id-dritt ta' servitù li jikkonsisti f'mogħdija ta' katusi ta' drenaġġ minn fuq id-dar bl-isem "Carinya", li tiġi proprjetà tal-konvenuti Galea. Dan huwa l-qofol ukoll tal-kontestazzjoni mressqa mill-konvenuti Galea fl-ewwel sitt eċċezzjonijiet tar-risposta maħlufa tagħhom, li jekk tagħsarhom f'daqqa jgħidu kollha l-istess ħaġa, *viz*. li l-ġid tal-atturi ma jgawdi minn ebda servitù fuq il-ġid tal-konvenuti;

32. Ir-raġunijiet għaċ-ċaħda tas-servitù li jagħtu l-konvenuti Galea f'dawn is-sitt eċċezzjonijiet jistgħu jinġabru fil-qosor kif ġej:

    i. is-servitù li qegħdin jallegaw l-atturi Cutajar ma ġietx maħluqa, la meta xtraw id-dar bl-isem "*Carinya*" Henry u Martha Vella fis-17 ta' Jannar, 1991, u lanqas meta xtrawha l-konvenuti Galea fit-2 ta' Marzu, 2011;

    ii. Henry u Martha Vella ma setgħu qatt joħolqu servitù fuq id-dar bl-isem "*Carinya*" meta din kienet għadha proprjetà ta' Francis u Rita Falzon. Fil-fatt il-miżżewġin Falzon biegħu din id-dar lil Henry u Martha Vella libera u franka, u

mingħajr ebda servitujiet, hekk kif għamlu wkoll il-miżżewġin Vella meta huma biegħu l-istess dar lill-konvenuti Galea; u

iii. ladarba ma hemm l-ebda servitù fuq il-proprjetà tal-konvenuti Galea, ma hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejn l-atturi Cutajar u l-konvenuti;

33. Meqjusa d-difiża tal-konvenuti, wieħed jeħtieġlu jżomm quddiem għajnejh li fejn hemm dubju dwar jekk servitù ġietx maħluqa jew le, l-interpretazzjoni għandha tkun restrittiva favur il-proprjetà li jkun ġie allegat li hija servjenti (ara ***Carmelo Galea et v. Giuseppe Aquilina***, Appell Superjuri, 20 ta' Lulju, 1970 u ***Oliver James et v. Joseph Testa***, Appell Superjuri, 29 ta' April, 2008);

34. Hekk ukoll, il-**Professur Caruana Galizia** jikkonferma fin-noti tiegħu (ara ***Notes on Civil Law***, paġna 643) li,

> *«Servitude is a limitation to the right of ownership which, by its very nature, is absolute and unlimited; therefore servitudes are exceptional juridical relations which exist as a derogation to the general principles of common law, according to which property is free. Consequently in case of doubt as to the existence of a servitude the presumption is in favour of the freedom of property.»*;

35. Dan ifisser li f'każ ta' dubju, is-servitù li tkun ġiet allegata għandha tiġi eskluża;

36. Huwa magħruf illi l-**Kodiċi Ċivili** tagħna jagħmel distinzjoni bejn id-diversi kategoriji ta' servitujiet. L-**artikolu 455(1)** ta' dan il-**Kodiċi** jgħid li dawn huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Din id-distinzjoni hija waħda meħtieġa għaliex din twassal għad-determinazzjoni tal-mod li bih jistgħu jiġu miksuba d-diversi servitujiet (ara ***Joan Cachia v. Maria Schembri***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar, 2003);

37. Skont l-**artikolu 455(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, «*Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ*

fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott (i.e. kanal artifiċjali għad-distribuzzjoni tal-ilma minn post għall-ieħor)*, l-istilliċidju* (i.e. taqtir tal-ilma), *il-jedd ta' prospett, u oħrajn ta' din ix-xorta* (ara ***Giovanni Gauci v. Anthony Camilleri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Settembru, 2004). Fil-fehma ta' din il-qorti taħt il-kategorija «*oħrajn ta' din ix-xorta*» hemm magħdud il-katusi ta' latrina jew ta' ilma għaliex l-eżerċizzju tagħhom huwa kontinwu mingħajr l-intervent tal-bniedem;

38. Illi ladarba s-servitù li qiegħda tiġi allegata mill-atturi Cutajar hija waħda kontinwa, biex tinħoloq, din trid tiġi mnissla b'xi waħda mill-modi msemmija fl-**artikolu 457 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, jiġifieri: (a) bis-saħħa ta' titolu; (b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu tiġi eżerċitata jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni; u (ċ) bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi;

39. Dak li jinteressana f'dan l-istadju tas-sentenza huwa s-sub-inċiż (a) għaliex il-konvenuti Galea jisħqu li s-servitù li qiegħda tiġi allegata mill-atturi Cutajar mhijiex imnissla bis-saħħa ta' titolu skont ma titlob il-liġi;

40. Biex il-ħolqien tas-servitù li qiegħda tiġi allegata tkun waħda valida, il-ftehim li jsawwarha hemm bżonn li jiġi fformalizzat f'att pubbliku (ara f'dan is-sens ***Raymond Abela et v. Alfred Ellul et***, Appell Superjuri, 3 ta' Ottubru, 2008). Tant hu hekk, li l-**artikolu 458 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jiddisponi li t-titolu li bih tiġi mnissla servitù jkun null jekk dan ma jidhirx minn att pubbliku. Hekk ukoll, skont l-istess artikolu, meta servitù tiġi mnissla b'att *inter vivos* din ma tkunx tiswa fir-rigward ta' terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-**artikolu 330 tal-istess Kodiċi**;

41. Issa fil-każ tagħna l-atturi Cutajar jisħqu li s-servitù ta' mogħdija ta' katusi tad-drenaġġ minn fuq id-dar tal-konvenuti Galea hija mniżżla iswed fuq l-abjad fil-kuntratt tal-15 ta' Jannar, 1992, li permezz tiegħu huma xtraw il-biċċa art li fuqha bnew id-dar tagħhom mingħand Carmelo Żammit. Huma jgħidu li dan id-dritt ta' servitù ġie mnissel għall-ewwel darba fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990, li permezz tiegħu Henry u Martha Vella biegħu l-art inkwistjoni lil Alessio Vella u ġie mbagħad trasferit lil Carmelo Żammit

permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 1991 u eventwalment lilhom permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Jannar, 1992;

42. Min-naħa l-oħra, il-konvenuti Galea jisħqu li din is-servitù li l-atturi qegħdin jippretendu li għandhom fuq id-dar tagħhom bl-isem "*Carinya*" fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta ma toħroġ minn imkien, la mill-kuntratt tat-2 ta' Marzu, 2011, li bih huma xtraw din id-dar mingħand Henry u Martha Vella u lanqas mill-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1991 li bih dawn tal-aħħar xtraw din l-istess dar mingħand Francis u Rita Falzon;

43. Il-konvenuti jżidu jgħidu li Henry u Martha Vella ma kinux is-sidien tad-dar bl-isem "*Carinya*" fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta meta huma taw id-dritt ta' servitù fuqha lil Alessio Vella fil-21 ta' Diċembru, 1990. Huma jisħqu li dan id-dritt seta' jiġi mogħti biss minn Francis u Rita Falzon li kienu s-sidien ta' din id-dar f'dik il-ġurnata;

44. Minn eżami tal-provi, din il-qorti tabilħaqq jirriżultalha li Henry u Martha Vella ma kinux is-sidien tad-dar bl-isem "*Carinya*" fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta meta huma taw id-dritt ta' servitù fuq din id-dar lil Alessio Vella fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990 għaliex din id-dar ġiet mixtrija minnhom ftit ġimgħat wara b'kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1991. Dan l-istat ta' fatt ammettietu wkoll Martha Vella li fix-xiehda tagħha (ara paġna 101 tal-atti tal-kawża) stqarret li meta hija u żewġha biegħu l-biċċa art li fuqha hemm mibnija d-dar tal-atturi Cutajar lil Alessio Vella u tawh id-dritt ta' servitù fuq id-dar bl-isem "*Carinya*", din id-dar ma kinitx tagħhom iżda tal-miżżewġin Falzon. Skont Martha Vella, dan ġara minħabba li l-bank li l-miżżewġin Vella kienu sejrin jisselfu l-flus mingħandu biex jagħmlu l-akkwist tad-dar kien ippostponielhom id-data tal-kuntratt b'xahar (ara paġna 103 tal-atti tal-kawża);

45. Id-dritt ta' servitù mogħti lil Alessio Vella bil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990 baqa' ma ġiex imniżżel fil-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1991 li bih Henry u Martha Vella xtraw id-dar bl-isem "*Carinya*" u lanqas fil-kuntratt tat-2 ta' Marzu, 2011, li fih il-miżżewġin Vella biegħu l-istess dar lill-konvenuti Galea;

46. Għalkemm fix-xiehda tagħha, Martha Vella saħqet li hija kienet semmiet lin-nutar Jean Paul Farrugia dwar din is-servitù meta resqet għall-konvenju li wassal għall-bejgħ tad-dar bl-isem "*Carinya*" lill-konvenuti Galea (ara paġna 102 tal-atti tal-kawża), dan ġie miċħud kemm minn Emanuel Galea (ara l-kontro-eżami tiegħu f'paġni 215 u 216 tal-atti tal-kawża) u kif ukoll min-nutar Jean Paul Farruġia. Dan tal-aħħar ikkonferma bil-ġurament tiegħu li meta huwa wettaq ir-riċerki, huwa ma rriżultalux li fuq id-dar bl-isem "*Carinya*", fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta kien hemm xi servitù ta' xi sistema tad-drenaġġ li tibda għaddejja minn fuq id-dar tal-atturi Cutajar (ara l-affidavit tiegħu f'paġna 208 tal-atti). Huwa spjega li kieku waqt il-konvenju li sar quddiemu ssemmew xi servitujiet dwar id-dar bl-isem "*Carinya*", dawn kienu jitniżżlu fil-konvenju (ara x-xiehda tiegħu f'paġna 222 tal-atti tal-kawża);

47. Meqjus dan kollu, il-mistoqsija li allura tqum hija din: (i) il-fatt li Henry u Martha Vella ma kinux is-sidien tad-dar bl-isem "*Carinya*", fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta meta fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990 huma taw id-dritt ta' servitù ta' mogħdija ta' katusi fuqha lil Alessio Vella; u (ii) il-fatt li f'dik il-ġurnata l-miżżewġin Falzon bħala s-sidien tad-dar bl-isem "Carinya" ma dehrux fuq il-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990, iwasslu għan-nuqqas ta' siwi tas-servitù mnissla f'dan il-kuntratt?;

48. Din il-mistoqsija diġà ġiet imwieġba fis-sentenza fl-ismijiet ***Giorgio Zammit v. Francesca Borg***, li ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ġunju, 1960, fejn intqal li,

> *«Biex wieħed jakkwista fond bħala li jgawdi dritt ta' passaġġ fuq fond kontigwu ebda prova ma tidderiva favur tiegħu mill-att tal-akkwist; għaliex id-dikjarazzjoni tal-venditur fis-sens li l-fond minnu trasferit igawdi dritt ta' passaġġ fuq fond kontigwu, ma tiswa xejn bħala titolu li teżiġi l-liġi, jekk is-sid tal-fond pretiż serventi ma jkun ħa ebda parti f'dak l-att»*;

49. Mela allura, hekk ukoll fil-każ tagħna, huwa għalxejn li fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990 il-bejjiegħa Henry u Martha Vella ddikjaraw li Alessio Vella kellu d-dritt ta' servitù ta' mogħdija ta' katusi fuq id-dar bl-isem "*Carinya*" fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta

għaliex dik id-dikjarazzjoni setgħu jagħmluha biss is-sidien ta' dik id-dar, Francis u Rita Falzon, li dakinhar ma ħadu ebda sehem f'dak il-kuntratt;

50. Tapplika hawnhekk il-massima legali *nemo dat quod non habet.* Fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990, Henry u Martha Vella ma setgħu qatt jagħtu lil Alessio Vella xi ħaġa li tagħha huma ma kinux sidien u għalhekk is-servitù li ġiet mogħtija lilu ma tiswiex;

51. Anke l-fatt li aktar tard Henry u Martha Vella saru sidien tad-dar "*Carinya*" b'kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1991, ma jbiddilx din il-pożizzjoni. Dan għaliex biex is-servitù tiġi maħluqa kif suppost kien hemm bżonn li Henry u Martha Vella jersqu għal kuntratt fejn fih jiddikjaraw li bħala sidien huma kienu qegħdin jaċċettaw li tinħoloq servitù fuq ġidhom. Mill-atti tal-kawża però ma jirriżultax li wara li Henry u Martha Vella saru sidien tad-dar "*Carinya*" huma ffirmaw xi att pubbliku fejn fih huma aċċettaw li tinħoloq is-servitù. Għalhekk ma jistax jingħad li Henry u Martha Vella ħolqu servitù;

52. Ma ninsewx hawnhekk li s-servitù torbot fuq il-ġid u mhux fuq l-individwi, b'dana li kull dikjarazzjoni li setgħu għamlu Henry u Martha Vella qabel ma saru sidien tad-dar "*Carinya*" ma setgħet qatt torbot lill-imsemmija dar, imma jekk xejn setgħet torbot lilhom biss taħt obbligazzjoni personali;

53. Tassew id-dritt ta' servitù li qegħdin jippretendu l-atturi Cutajar fuq id-dar bl-isem "*Carinya*" baqa' qatt ma ngħata mis-sidien ta' dik id-dar, la fil-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 1991 meta xtraw din id-dar Henry u Martha Vella, u lanqas fil-kuntratt tat-2 ta' Marzu, 2011 meta xtraw l-istess dar il-konvenuti Galea;

54. Minbarra dan, meqjus li s-sidien tad-dar bl-isem "*Carinya*" qatt ma taw xi dritt ta' servitù fuq id-dar tagħhom, id-dritt ta' servitù li ngħata lil Alessio Vella fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1990, lil Carmelo Żammit fil-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 1991 u eventwalment lill-atturi Cutajar fil-kuntratt tal-15 ta' Jannar, 1992 huwa *res inter alios acta* għall-konvenuti Galea, għaliex la dawn tal-aħħar u lanqas il-predeċessuri fit-titolu tagħhom

ma kienu parti f'dawn il-kuntratti (ara f'dan is-sens ***Oliver James et v. Joseph Testa et***, Appell Superjuri, 29 ta' April, 2008);

55. Jgħidu tajjeb allura l-konvenuti Galea li huma ma għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi Cutajar;

56. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, u darba li ġie stabbilit li ma hemm l-ebda dritt ta' servitù ta' mogħdija ta' katusi tad-drenaġġ mill-proprjetà tal-atturi Cutajar għal fuq il-proprjetà tal-konvenuti Galea, l-ewwel sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti Galea qegħdin jiġu milqugħa;

57. Hekk ukoll, ladarba l-qorti sabet li ma jeżistix id-dritt ta' servitù li qegħdin jippretendu l-atturi Cutajar, din il-qorti ma tistax issib li l-atturi ġarrbu xi danni minħabba l-aġir tal-konvenuti Galea. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, il-qorti qiegħda tastejni milli tqis il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Galea filwaqt li tiċħad it-talbiet kollha mressqa mill-atturi Cutajar;

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **Tilqa'** l-ewwel sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti Emanuel u Mariella Galea peress li d-dar tagħhom bl-isem "*Carinya*" fi Triq l-Inkurunazzjoni, fil-Mosta mhijiex mgħobbija b'servitù ta' mogħdija ta' katusi tad-drenaġġ, tal-ilma tax-xita u tat-tindif favur id-dar bl-isem "*Villa Alba*" fi Triq il-Katakombi tal-Bistra, fil-Mosta, li tiġi proprjetà tal-atturi; u

ii. **Tiċħad** it-talbiet kollha tal-atturi Paul u Marisa Cutajar;

Fl-aħħar nett, peress li l-atturi Paul u Marisa Cutajar huma l-parti telliefa f'din il-kawża, il-qorti qiegħda **tordna** bit-tħaddim tal-**artikolu 223(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li dawn għandhom ibatu l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża.

____

Christian Falzon Scerri

Imħallef

____

Mary Josephine Musu

Deputat Reġistratur