# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

## S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
## ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
## ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Ottubru 2024**

**Numru : 1**

**Rikors numru 1054/2015/1 FDP**

**The Village Gossip Limited (numru ta' reġistrazzjoni C 2990) u**

**Emmanuel Bartolo għal kull interess li jista' jkollu**

**v.**

**Allwares Limited (C 369) u**

**Leonard *sive* Leo Cassar għal kull interess li jista' jkollu**

**Il-Qorti:**

1. Din hija azzjoni negatorja miftuħa minn l-attriċi li fir-rikors ġuramentat tallega li hija sid iżda li skont il-konvenuta m'għandha l-ebda

jedd ta’ proprjetà fuq il-fond servjenti u fl-aħjar ipoteżi hija użwarja u għalhekk m’għandhiex il-leġittimazzjoni attiva meħtieġa.

2. Permezz tar-rikors ġuramentat, l-attriċi, wara li ppremettiet illi:-

> “1. Illi s-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond li huwa 'basement' jew kantina mingħajr numru li jinsab f’Saint Anne Court, Bisazza Street, Sliema, kif aħjar deskritt fil-kuntratt tal-15 ta' Jannar 1975 (hawn anness u mmarkat bhala Dok 'A') illum magħruf bħala "Cafe Cuba", liema 'basement' jew kantina tgawdi unikament mill-bitħa fl-istess blokk, "the basement enjoys the sole use of the only courtyard in the block...". Illi rrikorrent Emmanuel Bartolo huwa l-uniku direttur u azzjonist tassoċjeta' rikorrenti;
>
> 2. Illi l-konvenut ghamel xogħolijiet strutturali fuq il-proprjeta' 7/8 St. Anne Square Sliema u fetaħ twieqi ġodda li jħarsu fuq il-bitħa msemmija proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti, liema twieqi infetħu abużivament u illegalment, kif ukoll pajpjjiet ġodda tad-drenaġġ fuq il-ħitan tal-bitħa in kwantu jikkostitwixxu servitujiet ġodda fuq il-Proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti;
>
> 3. Illi għalkemm il-konvenut ġie interpellat diversi drabi biex jagħlaq ittwieqi u jneħħi il-katusi, inkluż bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Mejju 2014 (hawn annessa u mmarkata bħala Dok B ), huwa baqa' inadempjenti u għalhekk ir-rikorrenti kellhom jistitwixxu din il-kawża sabiex il-konvenut jiġi ordnat jagħlaq it-twieqi u jneħħi l-katusi fi żmien qasir u perentorju.”

3. Talbet dikjarazzjoni li l-bitħa fuq imemmija hija proprjetà tagħha u sabiex jitneħħew is-servitujiet magħmula bi ksur tad-drittijiet tagħha.

4. Għal dak li huwa rilevanti għal dan l-appell, il-konvenuti eċċepew li l-bitħa mertu tal-kawża ma tappartjenix lill-attriċi, u li x-xogħlijiet saru bi dritt u skont il-liġi.

5. B’sentenza preliminari mogħtija fis-6 ta’ Ġunju 2017 intlaqgħu l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari u għalhekk il-konvenut Leonard

Cassar ġie liberat mill-osservanza tal-ġudizzju filwaqt li l-attur Emmanuel Bartolo ġie estromess, ilkoll abbażi tal-fatt illi ma kellhomx l-interess ġuridiku.

6. Bis-sentenza finali tat-3 ta' Mejju 2023 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet attriċi wara li rraġunat hekk:

> "31. Jirriżulta li is-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond li huwa 'basement' mingħajr numru, li jinsab f'Saint Anne Court, Bisazza Street, Sliema, li ġie akkwistat permezz tal-kuntratt ta' akkwist tal-15 ta' Jannar 1975 eżebit bħala Dok A fol 5 mar-rikors promotur.
>
> 32. Jirriżulta, min-naħa l-oħra li s-soċjetà konvenuta akkwistat il-fondi 7 u 8 f'St Anne Square Sliema u l-fond numru wieħed (1) f'Tigne Seafront fis-sena 2000.
>
> 33. Jirriżulta li wara li kienet akkwistat il-proprjeta' imsemmija, is-soċjetà konvenuta wettqet xogħolijiet konsistenti f'pajpijiet tad-drenaġġ, kif ukoll infetħu twieqi li jagħtu għal ġol-bitħa li tmiss mal-fond tas-soċjetà rikorrenti.
>
> 34. Is-soċjetà rikorrenti qed issostni li dawn ix-xogħolijiet jikkostitwixxu servitujiet ġodda fuq il-propjetà tas-soċjetà rikorrenti. Għalhekk, wara li l-konvenut ġie interpellat permezz tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Mejju 2014 (fol 10), ġie ppreżentat il-każ odjern sabiex jitneħħew it-twieqi aperturi kif ukoll katusi tad-drenaġġ.
>
> 35. Jirriżulta li, nelfrattemp, kien ġie ippreżentat każ fuq l-istess ambjenti mertu ta' dan ilkaż, iżda l-partijiet kienu differenti. Il-każ kien fl-ismijiet Cassar and Cooper (Holdings) Limited vs Allwares Limtied Rik Ġuramentat 386/2016AF, liema każ għadu mhux finalment deċiż.
>
> 36. Jirriżulta li, fil-proċeduri odjerni, ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa, li kien tqabbad fil-każ 386/2016AF fl-ismijiet Cassar and Cooper (Holdings) Limited vs Allwares Limited et, (fol 372). F'dan ir-rapport saru varji konstatazzjonijiet:
>
> > a. Ġie ikkonstat li, fuq il-bitħa interna in kwistjoni kien hemm medda ta' katusi li jidher kienu installati oriġinarjament u li llum huma obsoleta. Tali katusi kienu intiżi biex jiddisponu mill-ilma tax-xita li kien jinġema' fuq il-bjut.

b. Ġie ikkonstatat li kien jidher li ġew stallati zewg sistemi ta' katusi ġodda malħajt tal-binja tas-soċjeta' Allwares Limited, sistema minnhom tidher li hija intiża biex tiddisponi mill-ilma tax-xita, u sistema oħra intiża li tieħu d-drenaġġ.

c. Ġie innutat ukoll, li kien hemm servizzi oħra ta' sistema ta' l-arja kondizzjonata, li jidhru li kienu stallati hemm qabel sar l-iżvilupp mis-soċjetà Allwares Limited ħlief għall-pajp żgħir tal-arja kondizzjonata li jidher sar fi żmien aktar riċenti.

37. Il-Perit Tekniku ħejja ukoll pjanta mar-rapport li juru l-aperturi li kien hemm, inkluż dawk li kienu preżenti fil-ħajt oriġinali, u ċjoe` qabel sar l-iżvilupp mis-soċjetà Allwares Limited, kif ukoll l-aperturi li jirriżulta li saru minħabba l-imsemmi żvilupp, u oħrajn ingħalqu maż-żmien iżda li għad hemm indikazzjoni tagħhom.

- omissis –

43. Il-Qorti tibda billi tosserva illi, fil-każ odjern, huwa ċar li l-azzjoni hija actio negatorja, liema azzjoni tistrieħ fuq id-dritt tal-propjetà tas-soċjetà rikorrenti li trid tiġi ippruvata. Di fatti, l-azzjoni negatorja, għandha żewġ rekwiżiti li jridu jiġu sodisfatti:

a. li min jeżerċita din l-azzjoni jeħtieġlu jipprova li huwa proprjetarju

b. li jrid jiġi muri u ippruvat wkoll id-dritt vantat.

- omissis –

50. Dwar il-provi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din ġie spjegat minn **Francesco Ricci f' Corso Teorico - Pratico di Diritto Ċivile** (Torino ed. 1886 vol.ii 473):

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

- omissis –

59. Jidher li fil-kuntratt tal-15 ta' Jannar 1975, eżebit mis-soċjeta' rikorrenti stess, u li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond mingħand Maurice Captur li huwa 'basement' f'Saint Anne Court, Bisazza Street, Sliema, u li llum jifforma parti minn ħwienet operanti fl-istess basement, jingħad speċifikatament is-segwenti:

"The above basement enjoys in common with the other flats and shops in the block the internal shafts, drains, the drain and foul water pipes and any other part which is intended for the common use of the flats and shops in the block in so far as they are common to the basement

above mentioned, **save that the basement enjoys the sole use of the only courtyard in the block, however, the owners or tenants of the flats or shops or offices in the Block are not to be deprived of the right of access if and when necessary.** (Sottolinjar tal-Qorti)".

60. Jirriżulta wkoll mill-assjem tal-provi, li preċedentement, permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Mejju 1974 (fol 107) Hugh Cassar kien itrasferixxa l-imsemmi fond ossija basement f'Saint Anne Court, Bisazza Street Sliema lil Maurice Captur. F'dan il-kuntratt hemm indikat hekk:

"The shop hereby transferred enjoys the common ownership with the other flats and shops in the block of the entrance, hall, stairwell, staircase, **shafts,** drains, the electric light fittings in the staircase, **the drain and foul water pipes** and any other part which is intended for the common use of the flats and shops in the block, but excluding the lift."

61. Huwa evidenti, mill-kuntratti suċitati, li m'hemm l-ebda aċċenn li s-soċjeta' rikorrenti jew tal-predeċessuri fit-titolu tas-soċjeta' rikorrenti, huma propretarji tal-bitħa mertu ta' din il-vertenza.

62. Is-soċjeta' rikorrenti, biex tikkontradiċi tali argument, tittenta tissottometti li l-fond akkwistat minnha, ossija l-basement, ma kienx biss il-basement iżda dan jinkludi wkoll il-bitħa. Madankollu, il-kliem fil-kuntratt tal-akkwist tagħha, ossija dak tal-**15 ta' Jannar 1975**, huwa ċar, fis-sens illi jiġi dikjarat li s-soċjeta' rikorrenti għandha 'sole use of the only courtyard in the block' – **imkien ma hemm indikat** sole ownership, kif tikkontendi illi għandha s-soċjeta' rikorrenti.

63. Għalhekk, fejn il-kliem huwa ċar, ma hemmx lok għal-interpretazzjoni.

64. Fid-dawl ta' dawn il-provi u riżultanzi, kif ukoll il-konstatazzjonijiet fuq magħmula, huwa ċar illi l-azzjoni odjerna tas-soċjeta' rikorrenti tonqos mill-aktar element essenzjali rikjest sabiex tali azzjoni tirnexxi – ossija d-dritt ta' propjetà fuq il-lok fejn qed jiġi allegat li ġew miżjuda servitujiet ġodda – ossija l-bitħa.

- omissis -

79. Mill-konstazzjonijet kollha kif fuq deskritti, jirriżulta, li huwa minnu li saru twieqi u katusi tad-drenaġġ ġodda li jagħtu għal fuq il-bitħa msemmija, anke għaliex dan kien meħtieġ peress li s-soċjetà intimata bniet aktar sulari. Fil-fatt, l-ilment tas-soċjetà rikorrenti huwa bbażat fuq katusi tad-drenaġġ u twieqi li saru aktar reċenti u mhux għal dawk eżistenti li ilhom hemm żmien twil.

80. Jirriżulta mill-atti u mill-kuntratti eżebiti li s-soċjetà intimata akkwistat fondi fuq żewġ saffi, il-fondi ta' taħt u dawk ta' fuq. Għal dak li jirrigwarda il-fondi ta' taħt, li huma bin-numri 7 u 8 ġew akkwistati mis-soċjetà intimata permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Diċembru 2002 (fol 86), fejn ġew

akkwistati ħames partijiet indiviżi minn disgħa (5/9) tal-fond numru wieħed (1) Tignè Seafront Sliema u tal-fondi numri 7 u 8 fi Pjazza Sant' Anna Sliema, b'kuntratt tal-15 ta' Mejju 2003 (fol 28) akkwista żewġ partijiet indiviżi minn disgħa (2/9) u permezz ta' kuntratt ieħor tat-18 ta' Ġunju 2003, akkwistat ir-rimanenti żewġ partijiet indiviżi minn disgħa (2/9).

81. Għandu jiġi osservat illi f'dawn il-kuntratti kollha, jingħad li fil-kuntratti preċedenti ta' bejgħ, li bih kien akkwista l-aventi causa fit-titolu tas-soċjetà intimata, jiġifieri Giovanni Emmanuele Spiteri Debono, li kien xtara mingħand Remigio u Rinaldo aħwa Vadalà, kuntratt tal-5 ta' Frar 1936, eżebit bħala Dok LCE fol 296, kien ingħad speċifikament hekk, li għandhom favur il-beni sovraposti "diverse servitu` attive e passive di finestre, comunione di drenaggio ed altre servitu visibili."

82. Għal dak illi jirrigwarda l-fond ta' fuq, is-soċjetà intimata Allwares Limited akkwistat il-fond numru 6 fi Pjazza Sant' Anna Sliema, permezz ta' kuntratt ta' l-10 ta' Lulju 1998, eżebit a fol 365. Jirriżulta illi fil-kuntratt preċedenti datat 17 Diċembru 1932 (fol 303), fejn in-Nobbli Nazzareno Zimmermann Barbaro biegħ dan il-fond lil Gużeppi Carlo Degiorgio, kien hemm stipulat li l-fond kien qed jiġi trasferit liberu u frank minn piżijiet u servitu b'eċċezzjoni tas-sovrapożizzjoni għall-beni ta' terzi ukoll unjoni ta' drenaġġi u bi dritt ta' servitu fuq il-beni ta' terzi ta' diversi twieqi.

83. Għalhekk minn dawn il-kuntratti tal-akkwist preċedenti tas-soċjetà intimata, jirriżulta li jeżistu is-servitujiet hawn fuq imsemmija ossija s-servitu ta' sistema ta' drenaġġ u ta' aperturi, dan kuntrarjament għal dak sostnut mis-soċjetà rikorrenti, fejn issottolinja li issistema tad-drenaġġ u l-aperturi qed jaggravaw il-propjetà tas-soċjetà rikorrenti.

84. Dan qed jingħad għaliex il-mod kif għandhom jitnisslu d-drittijiet reali u s-servitujiet predjali, għandhom ikunu emanenti minn kuntratti pubbliċi, u kif provdut fl-artikolu 454 et sequitur tal-Kodiċi Ċivili.

85. Naturalment, id-dritt tat-twieqi ma jistax jiġi estiż għat-twieqi l-ġodda li ġew mibnija mis-soċjeta' intimata riżultat ta' l-iżvilupp minnha magħmul. Madanakollu, kif il-Qorti ġia stabbiliet, jidher li s-soċjetà rikorrenti akkwistat biss jedd ta' użu fuq il-bitħa mertu ta' din il-vertenza, permezz tal-kuntratt ta' Jannar 1975, u għalhekk ma tistax tirreklama li hija proprjetarja assoluta tal-imsemmija bitħa kif qed tittenta tagħmel tramite l-ewwel talba. Konsegwentement, l-azzjoni tas-soċjeta' rikorrenti ma tistax tirnexxi peress illi ma ġewx sodisfatti r-rekwiżiti kollha rikjesti mil-Liġi sabiex tali azzjoni tiġi konkluża b'suċċess."

7. L-attriċi The Village Gossip Limited ħassitha aggravata bis-sentenza u appellat minnha. Essenzjalment id-doljanzi tagħha huma illi:

"(1) Kemm jekk kienet propjetarja tal-bitha kif ukoll jekk kienet propjetarja tas-servitu t'użu esklussiv tal-bitħa l-effett prattiku kien l-istess u cioe' kellha d-dritt li tirrikorri għall-azzjoni negatorja sabiex tipproteġi ġidha milli jiġi mnaqqas bl-aġir tal-konvenuta.

(2) Filwaqt li ġie stabbilit li fis-sena 1932 l-awturi tad-dritt tal-konvenuta kellhom dritt ta' servitu li jkopri parti mill-iżvilupp li ghamelt dan is-servitu kien intilef bit-deswitudni u l-preskrizzjoni."

8. Dwar l-ewwel aggravju l-appellanti argumentat hekk:

"Jirrizulta mill-kuntratti li fis-sena 1975 is-socjeta attrici akkwistat il-kantina tal-blokk f'liema jinsab il-bitha mertu tal-kawza. F'dan il-kuntratt t'akkwist gie dikjarat testwalment: *"the basement enjoys the sole use of the only courtyard in the block*"

Filwaqt li huwa accettat li jista' jkun dibattibbli jekk dik il-klawsola kienet tfisser li l-bitha kienet accessorja ghal kantina jew li l-klawsola kienet qed timponi servitu t'uzu esklussiv favur fond dominanti *("the basement")* fuq fond servjenti ("*the only courtyard*") l-effett huwa l-istess ghaliex id-differenza tal-kaz odjern mill-gurisprudenza fuq citata hija li s-servitu li nghata lill-esponenti huwa fl-uzu esklussiv tal-bitha.

Il-Prim'Istanza ghalhekk kienet erronja meta dikjarat , a para 85, li s-socjetá rikorrenti akkwistat biss jedd ta' uzu fuq il-bitha mertu ta' din il-vertenza. Ghaliex filfatt jirrizulta li, fl-aghar ipotezi, l-esponenti akkwista servitu t'uzu asklussiv.

**L-azzjoni odjerna**

Stabbilit li, in pessima ipotezi, l-attur appellanti ghandu dritt ta' servitu ta' l-uzu esklussiv tal-bitha huwa evidenti li l-esponenti ghandu interess guridiku fil-protezzjoni ta' dan id-dritt, u dan fil-konfront ta' kull persuna li jista'  jaghmel xi att li jdghajjef dak is-servitu.

F'dan ir-rigward l-esponenti jirreferi ghall-ewwel sentenza (tas-6 ta' Gunju 2017) li nghatat f'din il-kawza fejn l-Ewwel Qorti citat b'approvazzjoni:

Referenza ghal Giulio Venzi: (Manuale di Diritto Civile Italiano, UTET 1931 p.296) li jispjega li l-azzjoni negatorja:

> *"....e` data al proprietario contro chi petenda di avere un diritto reale sulla cosa, diretto 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 effettodel carattete di*

*esclusivita' che ha il diritto di proprieta reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto";*

Bil-kuntratt premess tas-sena 1975, is-sid tal-bitha kien propju qed jghaddi dik il-carattere di esclusività fil-bitha fuq l-esponenti."

9. Dwar it-tieni aggravju l-appellanti issottomettiet hekk:

**Dwar is-servitujiet godda imposti mill-intimat**

"L-esponenti hass ruhu aggravat ukoll bil-fatt li l-Prim'Istanza filwaqt li senjalat li kien ftuh ta' twieqi li kienu jammontaw ghall-imposizzjoni ta' servitu gdida, sabet li l-ftuh ta' xi twieqi u l-istallazzjoni ta' katusi ta' drenagg ma kienx jammonta ghal servitu gdid.

Il-Prim'Istanza sabet li s-sistema ta' drenagg u s-servitu t'uhud mit-twieqi kienu gew konfermati b'kuntratt tas-sena 1932 u ghalhekk ma seta ssir l-ebda oggezzjoni ghalihom.

Izda f'san l-analizi l-Qorti naqset li tara jekk filfatt tali servitu kienx intilef jew le, bin-non-uzo ta' tletin sena skond l-Art 481 tal-Kap 16.

<u>Dwar id-drenaggi</u>

F'dan ir-rigward ligi rilevat li dwar id-drenaggi mill-provi gie stabbilit, u mhux kontradett, li meta s-socjeta' attrici akkwistat il-kantina u l-bitha ma kienx hemm sistema ta' drenagg fil-bitha, dan kien fis-sena 1975: kull ma kien hemm ezistenti kienet sistema għall-ilma tax-xita, fatt li gie konfermat ukoll minn perit indipendenti mahtur minn Qorti sabiex jezamina l-fatti. Il-prova li gabet is-socjeta intimata kienet li f'xi zmien ilu setgha verament ezista sistema ta' drenagg ghexieren ta' snin ilu billi kien sabu tracci ta' dawn id-drenaggi fil-pedamenti.

Ghalhekk fir-rigward tal-katusi tad-drenagg gie stabbilit b' mod konkret li ghalinqas bejn is-snin 1975 sa 2005 (u cioe medda ta' tletin sena) ma kienx jintuza l-ebda katusa gha-drenagg fil-bitha mertu tal-kawza, u ghalhekk ghandu jirrizulta li l-intimat kien tilef is-servitu li kienet giet kreata fis-sena 1932 minhabba n-non-uzo.

Dan apparti ghall-fatt li fil-kuntratt tas-sena 1968 hemm riferenza li l-akkwirenti tal-bitha kellhom id-dritt li jnehhu kull katusa li setgha kien hemm fil-bitha dan mill-propjetarju ta' fond dominanti.

Ghaldaqstant ghandu jirrizulta li l-intimat ma ghandux dritt jghaddi katusi tad-drenagg fil-kantina.

<u>Dwar it-twieqi</u>

Fir-rigward tat-twieqi l-Qorti, korrettement, ghamlet distinzjoni bejn it-twieqi fis-sulari originali (u cioe li kienu jezistu fis-sena 1975, u t-twieqi fis-sulari godda li nbnew mis-socjeta' intimata.

Fir-rigward tat-twieqi fis-sulari godda l-Prim'Istanza (filwaqt li ma tatx rimedju) kkonfermat li dawn kienu jikkostitwixxu servitu gdid/aggravament ta' servitu u ghalhekk ma setghax isiru minghajr il-kunsens tas-sid tal-bitha.

Fir-rigward tat-twieqi l-ohra (fis-sulari antiki) hawnhekk ukoll il-Prim Istanza naqset li tikkunsidra (a) jekk id-dritt ta' dawn it-twieqi kienx intilef jew le minhabba n-non-uzo, (b) u li l-posizzjoni tad-diversi sulari kien differenti skond il-kuntratti.

Dan qed jinghad ghaliex fir-rigward tal-propjeta' 7 u 8 f'Saint Anne Square u l-fond numru 1 Tigne Sea Front, fis-sena 1968 meta l-propjetarju ta' din il-propjeta' kien qed ibiegh il-fond fejn jinsab il-bitha mertu tal-kawza gie dikjarat:

> 6. il-kompraturi ghandhom il-fakolta li jimmodifikaw u jittraspostaw katusi tal-ilma u dranagg sporguti mill-fond tal-vendituri illum mikri mid-ditta 'allwares' uspejjes (tal-istess kompratur) u anke li jaqilghu jew icaqalqu xi twieqi li jaghtu ghall-bitha tal-fond trasferit mill-fond mikri lill-Allwares, bi ftheim mill-istess Allwares.

Irrizulta mill-provi li wara dan il-kuntratt filfatt l-akkwirenti tal-bitha kienu nehhew u ghalqu t-twieqi u l-katusi ta' dranagg.

Ghalhekk ghandu jirrizulta li semai kien biss il-fond 6 f'Saint Anne Square (u cioe sular wiehed biss) li semai ghandu jgawdi mid-dritt ta' servitu ta' twieqi.
Izda dan is-servitu ta' twieqi ukoll spicca fix-xejn minhabba n-non-uzu billi rrizulta li t-twieqi kienumaghluqin ghall-aktar minn tletin sena, izda jekk xejn huwa biss dan is-sular tal-fond 6 li ghandu dritt jerga jiftah twieqi li xi darba kienu ezistenti fil-fond.

Fl-ahhar mill-ahhar il-principju jibqa' dejjem dak impost fl-Artikolu 425 tal-Kap 16 li *ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju."*

10. Fir-risposta tal-appell, il-konvenuta wieġbet illi:-

"1. L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju huwa malkonċepit. Fis-sentenza appellata, l-Onorabbli Qorti tal-ewwel istanza ma sabitx li l-attriċi għandha dan id-dritt t'użu. Anzi, fil-paragrafu numerat wieħed u sittin (61) tal-istess sentenza appellata, intqal propju hekk:

> Huwa evidenti, mill-kuntratti suċitati, li m'hemm l-ebda aċċenn li s-soċjeta' rikorrenti jew tal-predeċessuri fit-titolu tas-soċjeta rikorrenti, huma propjetarji tal-bitħa mertu ta' din il-vertenza.

Dan huwa propju konformi mal-pożizzjoni tal-konvenuta kif esposta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, preżentata waqt il-proċediment tal-prim'istanza.

Għaldaqstant l-attri1i fehmet ħażin li l-Onorabbli Qorti tal-ewwel istanza kkonkludiet li hemm dritt t'użu – kull ma qalet l-Onorabbli Qorti tal-ewwel istanza huwa li l-kuntratt tal-akkwist stess tal-attriċi ma jinkludi ebda dritt ta' propjeta' fuq il-bitħa in kwistjoni.

Għalhekk l-ewwel aggravju ma ' jista' qatt jiġi milqugħ, għaliex jikkostitwixxi lment minn konklużjoni li pero' lanqas ma hija kontenuta fis-sentenza appellata, u ċertament m'hijiex il-konklużjoni li animat id-deċiżjoni finali.

L-attriċi qed tinsa li l-ewwel talba dedotta minnha fir-rikors maħluf tagħha, u li fuqha t-talbiet l-oħrajn kollha huma dipendenti u konsegwenzjali, kienet biex l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili: "*Tiddikjara li l-bitħa fuq imsemmija hija ta' propjeta' esklussiva tas-seoċjeta' rikorrenti*" u għalhekk l-Onorabbli Qorti tal-ewwel istanza kienet imsejħa biex issib li l-attriċi għandha titolu ta' propjeta', u mhux dritt ta' użu. B'dan l-ewwel aggravju tagħha, l-attriċi qed tippretendi li issa tbiddel il-binarju u l-bażi tal-kawża tagħha.

Huwa prinċipju kardinali u dejjem applikat rigorożament li fi proċeduri ġudizzjarji quddiem il-qrati superjuri, li l-qorti adita bil-kawża għandha toqgħod strettament mal-parametri tal-azzjoni li tkun ġiet dedotta quddiemha u ma tista' qatt taqta' l-kawża fuq dritt differenti minn dak li ġie dedott fl-att promutur tal-kawża.

Illi f'kull każ, l-Onorabbli Qorti tal-ewwel istanza sewwa kkonkludiet li din il-bitħa ma kinitx kompriża fit-titolu tal-attriċi jew fit-titolu tal-predeċessuri fit-titolu tal-attriċi. Ta' bil-ħaqq, jekk din il-bitħa ma kinitx tappartjeni lill-awturi fit-titolu tal-attriċi, qatt ma setgħet tinkiseb mill-attriċi u lanqas ma setgħa jinħoloq xi dritt t'użu kif qed tippretendi f'din l-istanza l-attriċi, billi *nemo dat quod non habet*.

Huwa s-sid li jista' jkollu leġittimazzjoni attiva biex iressaq azzjoni li biha jeħles lil ħwejjġu minn servitujiet mhux awtorizzati minnu, u ħadd aktar ħlief is-sid.

Min għandu s-servitu' fuq ħwejjeġ ħaddieħor ma għandu allura ebda jedd li jeżerċita l-azzjonijiet li jmiss lis-sid tal-fond servjenti. Dan għaliex is-sid tal-fond dominanti m'għandux ħlief l-azzjonijiet li jeżistu in tutela tas-servitu' tiegħu, u m'għandu ebda jedd jiddeduċi azzjonijiet li jmissu lis-sid tal-fond servjenti. Sid il-fond dominanti jista' biss jeżerċita dawk l-

azzjonijiet li huma neċessarji għall-konservazzjoni jew għall-eżerċizzju tas-servitu' tiegħu.

2. Dwar it-tieni aggravju

Illi l-attriċi qed tippretendi issa li mhux biss il-konvenuta ma kellhiex il-jedd li tiftaħ twieqi ġodda u testendi s-sistema tal-katusi kif għamelt, imma wkoll li tilfet id-dritt ta' twieqi u katusi li kien jeżisti qabel ix-xogħolijiet li saru mill-konvenuta ftit żmien qabel bdiet il-kawża odjerna. Fir-rikors tal-appell tagħha, l-attriċi tagħmel enfasi fuq il-kunċett ta' non-uso u kif dan wassal biex il-konvenuta tilfet anki l-jedd tat-twieqi u tal-katusi li jissemmew fil-kuntratti tagħha u ta' dawk tal-awturi tagħha fit-titolu.

Iżda pero' mill-premessi tar-rikors maħluf huwa ċar li l-kawża ma saritx fuq it-twieqi u l-katusi l-antiki, iżda fuq dawk ġodda magħmula mill-konvenuta stess.

Għalhekk dak li jingħad mill-attriċi dwar non-uso huwa kompletament irrilevanti għall-mertu ta' din il-kawża.

Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jirriżulta ebda non-uso kif sostnut mill-attriċi. Kien jinkombi fuq l-attriċi stess l-oneru tal-prova li turi li t-twieqi u l-katusi in kwistjoni kienu magħluqa jew tneħħew għal perjodu in eċċess ta' tletin sena, iżda din il-prova ma nġabitx. Għalhekk il-pretensjoni tal-attriċi ma tistax tiġi akkolta.

Illi mhux biżżejjed li tgħid li dawn is-servitujiet tneħħew jew ingħalqu għal għexieren ta' snin. Min javvanza pretensjoni abbażi tal-preskrizzjoni għandu dmir u l-obbligu li jġib prova tad-dies a quo li fih bdiet tiddekorri dik il-preskrizzjoni. U fin-nuqqas ta' dik il-prova, tali pretensjoni għandha tiġi respinta.

Illi fir-rigward tal-katusi tad-drenaġġ, issir riferenza wkoll għall-artikolu 104(2) tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija, li għalhekk jgħid hekk:

> Is-sid jew id-detentur tal-parti ta' fuq ta' dar għandu jħalli li jsiru, min-naħa t'isfel tad-dar sa fuq il-bejt tagħha, il-ventilaturi meħtieġa skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 97, u s-sid jew id-detentur tal-parti t'isfel tad-dar għandu jħalli jsiru, f'dik in-naħa tad-dar, katusi jew kanali ta' kumnikazzjoni min-naħa ta' fuq għal mad-drenaġġ pubbliku."

## Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

## <u>Dwar l-ewwel aggravju</u>

11. Dwar min jista' jressaq l-azzjoni negatorja, il-ġurista Taljan Bianco jgħid hekk:

> *"La legittimazione attiva e passiva compete a chi e' titolare di posizioni giuridiche dominicali.*
>
> *I diritti di cui l'azione negatoria e' volta ad accertare l'inesistenza sono diritti reali. Pur mancando nel codice una espressa indicazione in tal senso, tuttavia si ritiene che l'affermazione di diritti sulla cosa puo' costituire pregiudizio per la proprieta' solo in quanto l'affermazione abbia ad oggetto diritti reali, siano essi, come vuole la tradizione, diritti di servitu' o altri diritti reali limitati di godimento.*
>
> *La legittimazione attiva alla negatoria spetti al proprietario, quindi al condomino, all'enfiteuta, al superficiario, al proprietario condizionato, all'usufruttuario e all'usuario.*[1] *"*

12. Din il-Qorti, kif preżentement komposta, riċentement kellha okkażjoni li tippronunzja ruħha fuq kwistjoni sostanzjalment identika għal dik preżenti. Fil-kawża **Vella v. Vella**, l-attriċi, li kellha d-dritt ta' użu u abitazzjoni ta' darha wara separazzjoni personali minn ma' żewġha, ħarrket lill-ġirien li fetħu twieqi li jagħtu għal fuq id-dar tagħha mingħajr ma rrispettaw id-distanza stabbilita. F'dik is-sentenza, din il-Qorti stabbiliet li l-mara kellha l-leġittimazzjoni attiva biex tiftaħ il-kawża, anke mingħajr il-parteċipazzjoni ta' żewġha:

> "16. Mhux kontestat illi l-Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili jikkrea servitu' legali u kwalunkwe azzjoni sabiex jiġi infurzat dan il-jedd għandha titressaq minn persuna li għandha drittijiet reali fuq il-fond abbażi ta' liema qiegħda tibbaża dan il-jedd.
> -omissis-
> 18. Issa fir-rigward tal-jedd reali li tgawdi jew ma tgawdix l-appellanta, l-Artikolu 392 tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward ta' użu jipprovdi:

[1] Bianco 1999,429 kif ċitat f'Proprietà e Diritti Reali Vol III – Paolo Cendon – p.125

*(2) Il-jedd ta' użu ta' dar huwa l-istess bħall-jedd ta'abitazzjoni.*

Fl-Artikolu 393 imbagħad jingħad li l-abitazzjoni hu l-jedd reali li wieħed joqgħod flimkien mal-familja tiegħu u skont il-kondizzjonijiet tiegħu f'dar li tkun ta' ħaddieħor. F'dan il-kaz il-jedd ta' abitazzjoni u użu tal-fond Jodorida titwieled maż-żwieġ tal-attur ma' żewġha liema jedd baqa' hemm b'mod esklussiv bi pronunżjament tas-sentenza tal-Qorti tal-Familja fil-kawża ta' separazzjoni tal-attriċi ma' żewġha, kif konfermata mill-Qorti tal-Appell.

19. Fir-rigward ta jekk l-appellanta allura setgħetx tressaq din l-azzjoni,

"392.(1) L-użu huwa l-jedd reali li wieħed jinqeda bil-ħaġa ta' ħaddieħor, jew li jieħu l-frottijiet tagħha, iżda biss sakemm hu meħtieġ għall-bżonnijiet tiegħu nnifsu u tal-familja tiegħu.

-omissis-

(3) Il-jedd ta' użu ta' ħwejjeġ li jiġu kkunsmati bl-użu jitqies bħala użufrutt."

jingħad li ma hemmx dubju li l-użufruttwarju jista' jressaq azzjoni ta' din it-tip, kif fuq kollox qalet din il-Qorti diversament presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet **Helen Zammit v. Joseph Muscat** et deċiża fit-18 ta' Jannar 2023:

"18. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo Zammit et v. Paola Tabone** deċiża fid-29 ta' April, 2019, l-użufrutt huwa servitù personali li huwa maħsub għall-vantaġġ ta' persuna fuq ħaġa ta' ħaddieħor. Dan wara kollox ma huwa xejn ħlief dak li jinsab rifless fl-**Artikolu 328 tal-Kodiċi Ċivili**, li jgħid li l-użufrutt huwa l-jedd reali li wieħed igawdi l-ħwejjeġ, li tagħhom ħaddieħor għandu l-proprjetà.

19. Biex ikun jista' jħares it-tgawdija ta' dan il-jedd tiegħu, l-użufruttwarju jista' għalhekk jipproponi kemm azzjonijiet personali, kif ukoll dawk reali. (**emfażi miżjuda)**

20. Dan l-istess raġunament japplika bl-istess mod għad-dritt ta' użu li hu wkoll jedd reali u għalhekk din il-Qorti tqis illi l-appellanta setgħet tressaq azzjoni bħal dik odjerna abbażi tad-dritt ta' użu mogħti lilha mill- Qorti."

13. Din il-Qorti żżid tgħid li l-Kodiċi Ċivili jgħid ċar u tond:

**348. L-użufruttwarju jista' jeżerċita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lis-sid.**

14. Dritt li kif rajna jestendi ukoll għall-użwarju.

15. Fonti tal-Art. 348, li oriġinarjament kien Art. 44 tal-Ordinanza VII tal-1868, huma l-Kodiċi Ċivili Olandiż u l-awtur Zachariae.[2]

16. Għalhekk din il-Qorti ma tistax taqbel mar-raġunament tal-Ewwel Qorti fis-sens li billi l-attriċi mhix sid assolut, ma setgħetx tmexxi l-azzjoni negatorja.

17. L-appellata ssostni li mill-provenjenza tat-titlu tal-attriċi appellanti, ma jirriżultax li l-predeċessuri tagħha fit-titlu kienu sidien tal-bitħa *de quo* u għalhekk hija m'għandhiex titlu validu. Fi kliem ieħor, l-appellata ssostni li l-appellanti ma tgħaddix mit-test tal-prova dijabolika. Issa l-oġġett tal-kontroversja fl-azzjoni dijabolika, bħalma hija din il-kawża, mhuwiex it-titolarita` tal-fond allegatament servjenti. Prova ta' din it-titolarità hija meħtieġa limitatament bħala rekwiżit tal-leġittimazzjoni attiva. Ġaladarba l-attur ikollu l-pussess tal-fond servjenti, biżżejjed li juri

[2] Fl-appunti di Sir Adriano Dingli hemm imniżżel hekk: Art. 44. Olanda. Zachar. 227 fin. Vol. I, p. 150, *testo e nota*.

li għandu titlu validu ta’ proprjetà. M’għandux għalfejn iressaq il-prova rigoruża bħal fl-azzjoni tar-rivendika:

> *“Poiche’ l’azione e’ diretta soltanto al riconoscimento della liberta’ del fondo, non si richiede la prova rigorosa della propieta’, come per la rivendicazione, ma e’ sufficiente che l’attore dimostri di possedere in base ad un titolo valido.*
>
> - omissis -
>
> *Se l’attore ha il possesso della cosa, il suo onere probatorio e’ meno rigoroso rispetto a quella di colui che agisce in rivendicazione, potendo avvalersi con maggiore ampiezza di elementi di indole presuntiva. A tal fine la gurisprudenza reputa sufficiente la dimostrazione di possedere in base ad un valido titolo di acquisto.*
>
> - omissis –
>
> *In tema di actio negatoria servitutis, poiche’ la titolarita’ del bene si pone come requisito di legittimazione attiva e non come oggetto della controversia, la parte che agisce non ha l’onore di fornire, come nell’azione di rivendica, la prova rigorosa della propieta’ – neppure quando abbia chiesto la cessazione della situazione antigiuridica posta in essere dall’altra parte – essendo sufficiente la dimostrazione, con ogni mezzo, ed anche in via presuntiva, di possedere il fondo in forza di un titolo valido di propieta’.*[3]*”*

18. Fl-azzjoni negatorja, il-provenjenza tat-titlu tal-attur mhix affari tal-konvenut, sakemm ma jippretendix li huwa sid ta’ dan il-fond.

> *“Peraltro “quando il convenuto, anziche’ limitarsi alla mera difesa del diritto contestato, eccepisca di essere proprietario del fondo di cui ex adverso, sorge l’esigenza di accertare la titolarita’ del vantato diritto di propieta’ sul preteso fondo servente”.*
>
> *Nell’actio negatoria servitutis, diretta al riconoscimento, non del dominio, ma della liberta’ del fondo, non e’ richiesta la prova rigorosa del diritto di proprieta’ come nell’azione di rivendicazione, essendo sufficiente che l’attore dimostri con ogni mezzo e, quindi, anche in via presuntiva, di possedere il fondo in forza di un valido titolo; peraltro, quando il convenuto, anziche’ limitarsi alla mera difesa del diritto contestato, eccepisca di essere proprietario del fondo di cui ex adverso si nega*

[3] Proprietà e Diritti Reali Vol III – Paolo Cendon – p.132

> *l'asservimento, per avere fatto regolare acquisto da colui che agisce a tutela della liberta' del fondo stesso, sorge l'esigenza di accertare la titolarita' del vantato diritto di propieta' sul preteso fondo servente.*[4]"

19. Din il-Qorti taqbel mal-appellata li l-kawża saret limitatament dwar l-aperturi u katusi konnessi mas-sulari l-ġodda u mhux ukoll dwar dawk antiki.

20. Min-naħa l-oħra ma taqbilx mal-appellata li għandha l-jedd twaħħal il-katusi tad-drenaġġ *ex lege* skont Art. 104(2) tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija. Fl-ewwel lok ma ppruvatx li m'għandhiex lok alternattiv imnejn tgħaddi d-drenaġġ. Din il-Qorti tosserva li l-Ewwel Qorti waqt l-aċċess tagħha nnutat li kien hemm *shafts* mhux fil-pussess tal-attriċi u li minnhom kienu għaddejjin komunikazzjonijiet ta' drenaġġ mill-proprjetà tal-konvenuta. Barra minn hekk, tneħħew il-katusi l-qodma u ma ġewx rimpjazzati għal għexieren ta' snin. Dan huwa indizju ieħor li kien hemm alternattiva għall-mogħdija ta' dawn il-katusi. Fit-tieni lok, fil-kuntratt tal-24 t'April 1968[5] hemm klawsola (numru 6) li tgħid li "l-kumpraturi" (predeċessuri tal-attriċi fit-titlu tal-bitħa) għandhom il-facolta`(sic) li jimmodifikaw u jitraspostjaw katusi tal-main dranaġġ sporġenti mill-fond tal-vendituri illum mikri lid-ditta Allwares (is-soċjeta` konvenuta; illum sid tas-sulari sovrastanti) a spejjeż tal-istess kumpraturi u anke li jagħlqu jew

---

[4] ibid.

[5] Kopja tiegħu tinstab esibita a fol. 214 tal-proċess tal-Ewwel Qorti.

iċaqalqu xi twieqi li jagħtu għall-bitħa tal-fond trasferit mill-fond mikri li Allwares, bi ftehim mal-istess Allwares”.[6] Għalhekk hemm dubju dwar kemm il-konvenuta għandha dritt twaħħal katusi fil-bitħa posseduta mill-attriċi.

***Decide***

21. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tħassar is-sentenza appellata tat-3 ta’ Mejju 2023 u minflok:

(1) Tilqa’ *in parte* l-ewwel talba billi tiddikjara li l-attriċi għandha l-pussess tal-bitħa *de quo* u għandha jedd ta’ użu fuqha.

(2) Tilqa’ t-tieni talba limitatament għas-sulari l-ġodda mibnija mill-konvenuta billi tordna li jitneħħew minnhom il-pajpijiet tal-ilma u jingħalqu t-twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa.

(3) Tilqa’ t-tielet talba u tordna lill-konvenuta tagħmel a spejjeż tagħha x-xogħlijiet rimedjali taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar fi żmien erba’ xhur mid-data ta’ din is-sentenza.

[6] Ara fol 223 tal-proċess tal-Prim’Awla.

(4) Fin-nuqqas tawtorizza lill-attriċi tagħmel dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuta.

Spejjeż taż-żewġ istanzi wieħed minn ħamsa (1/5) għall-attriċi u erbgħa minn ħamsa (4/5) għall-konvenuta; b'dan illi l-ispejjeż ta' Emmanuel Bartolo jsofrihom hu nnifsu u l-ispejjez ta' Leonard Cassar issofrihom l-attriċi.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Robert G. Mangion<br>Imħallef | Grazio Mercieca<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
ss