



**QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 21 ta' Mejju, 2025

Rikors Guramentat Nru: 386/2016 AF

**Cassar and Cooper (Holdings) Limited (numru ta'
registrazzjoni C-423)**

vs

**Allwares Limited (numru ta' registrazzjoni C-369) u
Leonard *sive* Leo Cassar ghal kull interess li jista'
jkollu**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors gurantat tas-socjetà rikorrenti Cassar and Cooper (Holdings) Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Is-socjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-hanut fil-pjan terran fil-blokk maghruf bhala St. Anne's Square Court, Bisazza Street, Sliema flimkien mas-sehem tiegħu tal-proprjetà komuni fl-istess blokk liema proprjetà giet akkwistata permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace (hawn anness u mmarkat bhala Dok 'A').

Ghalhekk, is-socjetà rikorrenti qeghda tgawdi *qua* ko-proprjetarja mis-'*shafts*' li minnhom tiehu d-dawl, l-arja u servizzi ohra kif ukoll mill-partijiet komuni l-ohra tal-istess blokk.

L-intimati jew min minnhom ghamlu xogholijiet strutturali fuq il-proprjetà adjacents 7 u 8 St. Anne Square, Sliema, u aggravaw il-proprjetà tas-socjetà rikorrenti b'servitujiet godda inkluz twieqi li nfethu illegalment u abbuzivament u minghajr ebda dritt fil-ligi u li jharsu fis-*shaft* tal-blokk li tiegħu s-socjetà rikorrenti hija ko-proprjetarja, kif ukoll ikkomunikaw pajpijiet tad-drenagg fl-istess *shaft*, liema twieqi u pajpijiet saru illegalment u abbuzivament u minghajr ebda dritt fil-ligi.

Ghalkemm l-intimati gew interpellati diversi drabi biex jaghlqu t-twieqi u jnehhu l-katusi surriferiti, inkluz permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Mejju 2014 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'B'), huma baqghu inadempjenti u ghalhekk is-socjetà rikorrenti kellha tistitwixxi din il-kawza sabiex l-intimati jew min minnhom jigu ordnati jaghlqu t-twieqi u jnehhu l-katusi surriferiti fi zmien qasir u perentorju.

Ir-rikorrenti William Harding u John Cooper jafu b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li s-socjetà rikorrenti hija ko-proprjetarja tas-*'shafts'* li minnhom tiehu d-dawl, l-arja u servizzi ohra kif ukoll tal-partijiet komuni l-ohra tal-istess blokk skond ma jirrizulta mill-kuntratt datat 9 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace,
2. Tiddikjara li s-socjetà rikorrenti tgawdi minn servitujiet ta' dawl, arja u servizzi ohra skond ma jirrizulta mill-kuntratt datat 9 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace u skond il-ligi.
3. Tiddikjara wkoll li x-xoghljiet fuq il-bini tal-intimati jew min minnhom li saru mill-intimati jew min minnhom fuq il-blokk f'Saint Anne Square, Sliema saru illegalment billi (i) it-twieqi miftuha li jaghtu ghal fuq is-*shaft* li tieghu s-socjetà rikorrenti hija ko-proprjetarja saru abbuzivament u minghajr il-kunsens tas-socjetà rikorrenti bhala ko-proprjetarja u ghalhekk minghajr dritt fil-ligi, u (ii) il-pajpijiet tad-drenagg li saru fis-*shaft* li tieghu is-socjetà rikorrenti hija ko-proprjetarja saru abbuzivament u minghajr il-kunsens tas-socjetà rikorrenti bhala ko-proprjetarja u ghalhekk minghajr ebda dritt fil-ligi; u (iii) it-twieqi u l-katusi tad-drenagg imsemmija jaggravaw il-proprjetà tas-socjetà rikorrenti b'servitujiet godda minghajr il-kunsens taghha u kontra l-ligi.
4. Tordna lill-intimati jew min minnhom jaghmlu dawk ix-xogholijiet ta' ripristinar rimedjali mehtiega skond il-ligi biex jitnehhew l-imsemmija illegalitajiet, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan l-iskop u dan entro terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa.
5. Fl-eventwalità li l-intimati jew min minnhom jonqsu milli jaghmlu x-xogholijiet fit-terminu stabbilit mill-Qorti, tawtorizza lis-socjetà rikorrenti taghmel hija stess ix-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-intimati jew min

minnhom u taghti dawk l-ordnijiet kollha opportuni biex tiffacilita dan.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Mejju 2014 kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

B'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjetà rikorrenti naxxenti mill-fatti kif premessi, inkluz azzjoni ghar-rizarciment tad-danni kagunati lir-rikorrenti bl-agir premess għall-likwidazzjoni ta' liema l-intimata qeghda minn issa tigu interpellata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tas-socjetà intimata li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, il-konvenut Leonard *sive* Leo Cassar gie mharrek inutilment.

Bla hsara għall-premess, l-attrici ghandha tressaq prova skond il-ligi li hija s-sid tal-proprjetà u tal-arja li hi qed tallega qed jigu mgħobbja b'servitujiet mill-eccipjenti.

Bla hsara għall-premess, l-eccipjenti agixxew pjenament fid-drittijiet tagħhom, u kwindi t-talbiet attrici huma kollha kemm huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jigu respinti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attrici, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni tar-rapprezentanti tagħha fi proceduri gudizzjarji.

Rat illi fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2019, il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Axisa sabiex jaċċedi fil-proprjetà tal-intimata u fil-bitħa in kwistjoni biex jikkonstata l-aperturi kollha, komunikazzjonijiet

kollha eżistenti minn żmien għal żmien li jservu fil-fond tal-intimati u li jagħtu għall-bitha in kwistjoni.

Rat ir-relazzjoni teknika li giet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fis-7 ta' Novembru 2019.

Semgħet it-twegibiet tal-perit tekniku għad-domandi li sarulu in eskussjoni.

Rat il-verbal tal-aċċess miżmum mill-Qorti fit-13 ta' Settembru 2021.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża s-soċjetà rikorrenti qegħda titlob dikjarazzjoni illi hija ko-proprjetarja' tax-'*shafts*' li minnhom tiegħu d-dawl u l-arja, kif ukoll tal-partijiet komuni tal-blokka bl-isem St Anne's Square Court, Bisazza Street, Sliema u li tgawdi minn servitujiet ta' dawl u arja. Issostni li x-xogħolijiet li saru mis-soċjetà intimata senjatament il-ftuħ ta' twieqi li jagħtu direttament fuq ix-'*shaft*' u tqabbid ta' pajpijiet ta' drenagġ saru mingħajr permess tas-soċjetà rikorrenti u qegħdin di konsegwenza jaggravaw il-proprjetà tagħha. Talbet għalhekk illi jitneħħew l-aperturi u l-katusi tad-drenagġ in kwistjoni.

In linea preliminari s-soċjetà intimata eċċepiet illi Leonard *sive* Leo Cassar tħarrek inutilment u li għanda ssir mir-rikorrenti l-prova li hija s-sid tal-proprjetà u tal-arja in kwistjoni. Fil-mertu ċaħdet it-talbiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-provi mressqa quddiemha, din il-Qorti jirriżultalha li kawża simili għal dik tal-lum tressqet fil-konfront tas-soċjetà intimata minn The Village Gossip Limited permezz tar-rikors Ġuramentat

Numru 1054/2015 fl-ismijiet **The Village Gossip Limited et vs Allwares Limited et.** Għad illi in atti tirriżulta referenza għal din il-kawża, il-partijiet, naqsu milli jgħibu a konjizzjoni ta' din il-Qorti l-fatt illi dik il-kawża giet konkluzja u llum il-mertu huwa *res judicata*.

Il-kawża bin-numru 1054/15 tressqet minn The Village Gossip Limited li permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Jannar 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace xtrat u akkwistat "*the basement which is unnamed and unnumbered, tale quale, situated at Saint Anne Court in Bisazza Street, corner with Tigne` Sea Front, Sliema*", (ara fol. 5, 51 u 52 tal-kawża bin-numru 1054/15). Is-soċjetà The Village Gossip Limited talbet lill-Qorti tiddikjara illi hija proprjetarja esklussiva tal-bitħa li għal fuqha Allwares Limited fetħet numru ta' twieqi u għaddiet ukoll kumnikazzjoni ta' drenaġġ, li jiġi dikjarat li tali xogħolijiet saru abbużivament u li per konsegwenza Allwares tiġi ordnata tagħmel dawk ix-xogħolijiet rimedjali sabiex jitneħħew l-illegalitajiet.

Jirriżulta li fl-atti ta' dik il-kawża ingħataw żewġ sentenzi minn din il-Qorti diversament preseduta. L-ewwel sentenza li ngħatat fis-6 ta' Ġunju 2017 tirriżulta li hija sentenza *in parte* permezz ta' liema l-Ewwel Qorti ddeċidiet dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mqanqla fil-kuntest ta' dik il-kawża. Incidentalment f'dik il-kawża wkoll ġie eċċepit illi Leonard sive Leo Cassar mhuwiex legittimu kuntradittur. L-Ewwel Qorti qalet hekk dwar din il-kwistjoni:

B. Illi l-intimat Leo Cassar mhux il-Legittimu Kontradittur:

28. Illi l-awtur insinji **Francesco Ricci** kif riferit fis-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Mario Muscat et vs. Joseph u Carmela konjugi Xuereb**, datata t-3 ta' Marzu, 2009, jghid li:

"L-azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul

medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende la servitu`...”

29. Illi l-proprjetarju tal-fond fejn infethu t-twieqi u saru l-pajpijiet tad-drenagg in dizamina li minnhom tilmenta s-socjeta` rikorrenti, hi biss is-socjeta` intimata Allwares Limited, (ara dokument a foll 25 et sequitur foll 40, u foll 45);

30. Illi kif gia` sottolineat aktar qabel, (ara paragrafu numru sittax, (16.), l-azzjoni odjerna hi ta' natura petitorja li ghandha tigi proposta minn sid kontra sid iehor;

31. Illi l-intimat Leo Cassar ma jirrizultax li hu il-proprjetarju talappartamenti in dizamina izda din il-kwalifika tispetta biss lissocjeta` intimata, (ara paragrafu numru disgha u ghoxrin, (29.), aktar qabel);

32. Illi l-intimat Leo Cassar deher biss ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Allwares Limited u mhux filkwalita` personali tieghu, (ara foll 26, 28, 31, 33 u 45);

33. Illi jigi sottolineat li ghalkemm il-permess tal-Awtorita` talIppjanar vigenti, (ara foll 61), inghata wara applikazzjoni f'isem l-intimat personalment, dan bl-ebda mod ma jaffettwa lposizzjoni legali tal-intimat Leo Cassar fir-rigward talkuntratti fuq riferiti;

34. Illi f'dan ir-rigward terga' ssir referenza ghas-sentenza Cachia vs. Schembri fuq riferita, (ara paragrafu numru hmistax, (15.), aktar qabel), fejn gie ribadit li: "Azzjoni bhal din tmiss biss lil min hu proprjetarju";

35. Illi jirrizulta palezi ghalhekk li l-intimat Leo Cassar mhux ilproprjetarju tal-istess;

36. Illi in vista tal-premess it-tieni eccezzjoni sollevata mill-intimati ghandha tigi akkolta, stante li l-imsemmi intimat Leo Cassar mhux il-legittimu kontraddittur ghat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti;

Din il-Qorti, abbażi ta' dak illi jirrizulta lilha mill-atti esebiti f'din il-kawza, ssib ruħha pjenament konkordi ma dak li qalet il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ġunju 2017 riferibbilment għall-posizzjoni ta' Cassar u tqis illi m'hemm xejn aktar xi żżid ma dak appena citat. Għalhekk, anki fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri, din il-Qorti sejra tilqa' l-eċċezzjoni u tiddikjara illi Leonard sive Leo Cassar mhuwiex legittimu kuntradittur għat-talbiet tas-socjeta` rikorrenti.

Dwar il-kwistjoni tax-xogħolijiet imwettqa mis-socjeta` intimata, fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Mejju 2023 din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

41. Kif ġia osservat, is-socjeta' rikorrenti tishaq li l-biṭha hija tagħha u għalhekk l-ftuħ ta' aperturi u installazzjoni ta' katusi tad-drenaġġ ikkreaw servitujiet ġodda mingħajr ilkonsens tagħha, u għalhekk kellhom jitneħħew.

42. Mill-banda l-oħra, s-socjeta' intimata tinsisti li s-socjeta` rikorrenti mhijiex propjetarja esklussiva tal-biṭha mertu tal-vertenza odjerna. Saħqet illi, kwalsiasi azzjoni tas-socjeta' rikorrenti setgħet tigi tirnexxi biss jekk jirnexxielha turi u tipprova t-titolu tagħha fuq ilbiṭha in kwistjoni.

-omissis-

Propjeta' tal-biṭha

57. Il-Qorti tibda billi tosserva li s-socjeta' rikorrenti, erronjament indikat, fissottomissjonijiet tagħha, li fis-sentenza preliminari tas-6 ta' Ġunju 2017, ġie dikjarat li il-biṭha in kwistjoni hija propjeta` tar-rikorrenti – dana ma huwiex minnu, peress illi fissentenza preliminari eżebita

fl-atti, bl-ebda mod ma ġie stabbilit li din il-bitħa mertu talvertenza in diżamina tappartjeni lis-soċjetà rikorrenti.

58. Iċċarat dan il-punt, il-Qorti tgħaddi biex tagħmel il-kostatazzjonijiet tagħha dwar ta' min huwa tali bitħa.

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-segwent: "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 talQorti)".

60. Jirriżulta wkoll mill-assjem tal-provi, li preċedement, permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Mejju 1974 (fol 107) Hugh Cassar kien ittrasferixxa 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 proprjetarji 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' propjeta' fuq il-lok fejn qed jiġi allegat li ġew miżjuda servitujiet godda – ossija l-bitħa.*

65. *Għandu jiġi osservat illi l-argument li, meta akkwistat il-fond fis-sena 1975, il-katusi u t-twieqi li qed jilmentaw minnhom ma kinux jeżistu iżda kien hemm biss katusa tal-ilma tax-xita, ċertament ma jistax jitqies bħala argument validu li jagħti xi dritt ta' proprjeta' fuq l-imsemmija bitħa.*

66. *Il-Qorti tosserva wkoll illi l-argumenti miġjuba mis-soċjeta' rikorrenti dwar il-kuntratti eżebiti, Dok LCM u LCO datati 24 ta' April 1968, u 14 ta' Settembru 1968, referibbilment għall-fondi 7 u 8 f'St Anne Sqaure Sliema, akkwistati mill-aventi causa fit-titolu tas-soċjeta' intimata, mhumix ġustifikati u ma jitfgħux dawl ta' xejn fuq l-allegata pretensjoni ta' proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti, peress illi ma ssir ebda referenza għall-propjeta' tal-bitħa.*

67. *Kif osservat fil-bidu nett, il-kontestazzjoni prinċipali f'dan il-każ hija jekk is-soċjeta' rikorrenti hijiex il-*

propjetarja ta' l-imsemmija bitha, u jekk is-soċjetà intimata tgawdix id-dritt li jimponu s-servitujiet li saru u li twaħħlu anke reċentement.

68. Mill-istħarriġ tal-atti tal-każ u tal-kuntratti tal-akkwist tal-fond appartenenti lis-soċjetà rikorrenti, jidher li l-pretensjoni tas-soċjetà rikorrenti li hija propjetarja tal-bitha mhijiex ippruvata b'mod sodisfaċenti.

69. Għalhekk, l-azzjoni tas-soċjeta' rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Servituijiet

70. Fid-dawl ta' dak fuq indikat, din il-Qorti tista' tieqaf hawn għaliex diġà huwa stabbilit li l-ewwel rekwiżit neċessarju għall-azzjoni negatorja ma jissussistix u mhuwiex ippruvat.

71. Madankollu l-Qorti tqis illi jkun opportun li teżamina u tanalizza wkoll il-punt dwar iddritt ta' servitujiet.

72. Jiġi stabbilit, l-ewwel u qabel kollox, illi mhuwiex ikkontestat li s-soċjeta' fetħet twieqi godda kif ukoll installat katusi tad-drenaġġ godda li jagħtu għall-bitha in kwistjoni.

73. Jingħad ukoll illi dina l-Qorti għamlet aċċess fuq il-post wara illi ngabru l-provi kollha, u għalhekk għandha stampa ċara tal-fond u tal-kwistjonijiet illi tqajjmu. Apparti minn hekk, il-Qorti fliet ukoll dak li ntqal mill-Perit Mario Axisa, il-Perit Tekniku fil-każ 386/2016 AF, u dana anke peress illi l-partijiet qablu li r-relazzjoni tal-Perit Axisa tkun prova fl-atti ta' dan il-każ, peress li l-mertu f'dak il-każ jitratta l-istess ambjent, mertu tal-vertenza in diżamina.

74. Jirriżulta illi fir-rapport tal-Perit Axisa, huwa spjega li l-medda ta' katusi stallati originarjament, u li għadhom

hemm fil-preżent, huma llum obsoleta, liema katusi kienu hemm biex jiddisponu mil-ilma tax-xita. Il-Perit osserva ukoll li ġew installati żewġ sistemi ta' katusi ġodda, fejn waħda mis-sistemi tidher intiża sabiex tiddisponi mill-ilma tax-xita u it-tieni sistema hija intiża għas-sistema ta' drenagg tal-blokk il-ġdid mibni missoċjeta' intimata. Il-Perit Axisa anke hejja pjanta annessa mar-rapport tiegħu, liema pjanta turi kemm aperturi li tneħħew preċedentement u dawk li baqgħu hemm, kif ukoll l-aperturi l-ġodda li rriżultaw ma' l-imsemmi żvilupp tas-soċjeta' intimata Allwares Limited. Għalhekk, mhuwiex ikkontestat, li fil-passat, kien hemm aperturi li ngħalqu, iżda dan m'għandux eżitu fuq il-kawża odjerna kif postulata.

75. Fl-aċċess mizmum minn din il-Qorti, ġie osservat li l-blokk tas-soċjeta' intimata mittielet sular 'il fuq jidher li huwa blokk ġdid u hemm aperturi ġodda. Ġie osservat ukoll li hemm medda ta' pajpijiet li tinżel minn fuq il-bejt tas-soċjeta' intimata għal isfel liema sistema tiffunzjona u hija vijabbli u tintuża hekk kif ikkonfermaw il-partijiet. Ġie osservat ukoll fl-aċċess li biswit il-'courtyard', ossija l-bitha, fuq il-lemin hemm xaft żgħir fejn jidher li fih hemm servizzi ta' drenagg u jirriżulta wkoll li hemm sistemi taddrenagg tal-'flats' li xi wħud minnhom huma tas-soċjeta' intimata, liema xaft ma huwiex ikkunsidrat fil-mertu tal-kawża odjerna.

76. Jirriżulta wkoll li waqt l-aċċess, saret riferenza għal pjanta li tinsab fol 415. Waqt l-aċċess imbagħad, il-Qorti aċċediet għall-'courtyard', fejn irriżulta li parti minnha hija okkupata minn fridge kbira iżda l-Qorti setgħet tara l-pajp fix-xellug tal-bitha li qed jintuża għall-ilma tax-xita, li huwa tal-asbestos u jidher li jidhol għal ġol-ħajt direzzjoni ta' Tigne'. Il-Qorti ukoll rat il-medda ta' katusi aktar l-isfel minn dawk li ġew imneħħija, li huma fuq il-lemin tal-bitha u li jidher li huma mbagħad ikkomunikati mal-pajp diġà fuq deskritt li jintuża għall-ilma tax-xita.

77. Jirriżulta li waqt l-aċċess il-Qorti setgħet taċċedi minn fond tas-soċjetà rikorrenti wkoll għal xaft ieħor li jidher minn fuq il-bejt, aktar 'il fuq imsemmi bħala xaft żgħir, u għe ċċarat li s-soċjetà intimata m'għandhiex konnessjoni miegħu u ma jidhirx fil-pjanti filpussess tal-Qorti. Di fatti, għe kkonstatat li tali xaft, li għe mmarkat fuq il-pjanta fol 415, jintuża mis-soċjetà intimata fejn għandha kamra tal-banju li fih hemm sistemi taddrenaġġ li jinżlu l-isfel iżda ma għiex iċċarat jekk l-ilma tad-drenaġġ huwiex konness ma' Pjazza Sant'Anna jew ma' Bisazza Street.

78. L-aċċess tkompla għal block li jinsab fuq il-ħanut tas-soċjetà intimata li huwa propjetà tas-soċjetà intimata u mit-tieqa li tidher aktar l-isfel, rat sistema tal-pajpijiet antika li ma tidhirx aktar għax tneħħiet. Setgħet tara l-bitha kif ukoll aktar 'il għewwa x-xaft preċedentement immarkat bl-ittra A fuq il-pjanta fol 415. Il-Qorti kkonstatat li tali twieqi huma antiki.

79. Mill-konstazzjonijiet kollha kif fuq deskritti, jirriżulta, li huwa minnu li saru twieqi u katusi tad-drenaġġ godda li jagħtu għal fuq il-bitha 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 binnumri 7 u 8 għew akkwistati mis-soċjetà intimata permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Diċembru 2002 (fol 86), fejn għew 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-avanti 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 sovrapposti "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 biegh dan il-fond lil Gużeppe Carlo Degiorgio, kien hemm stipulat li l-fond kien qed jiġi trasferit liberu u frank minn piżijiet u servitu b'eċċezzjoni tas-sovrappożizzjoni għall-beni ta' terzi ukoll unjoni ta' drenagġi 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' drenagġ u ta' aperturi, dan kuntrarjament għal dak sostnut mis-soċjetà rikorrenti, fejn issottolinja li issistema tad-drenagġ 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-godda 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 konkluzi b'suċċess.

86. Fid-dawl ta' dan, tqis li r-rekwiżiti neċessarji għall-azzjoni negatorja, ma jissussistux u fil-karenza tal-prova tidDisponi mill-każ odjern billi tiċhad it-talbiet kollha kif dedotti.

Din is-sentenza ġiet appellata. B'sentenza tal-15 t'Ottubru 2024, il-Qorti tal-Appell għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

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

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

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-parteciġazzjoni 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:

(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 pronunzjament 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' ħwejjeg li jigu 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 flismijiet **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 haġa 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-ħwejjeg, 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. (**emfazi mizjuda**)*

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' jeżercita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lis-sid.

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

15. *Fonti tal-Art. 348, li originarjament 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 loġġett tal-kontroversja fl-azzjoni dijabolika, bħalma hija din il-kawża, mhuwiex it-titolarita` tal-fond allegatament servjenti. Prova ta' din ittitolarità hija meħtieġa limitatament bħala rekwizit tal-leġittimazzjoni attiva. Galadarba l-attur ikollu l-pussess tal-fond servjenti, biżżejjed li juri 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 giurisprudenza reputa sufficiente la dimostrazione di possedere in base ad un valido titolo di acquisto.

- omissis -

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

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 proprieta' – 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 proprieta'.³ ”

18. Fl-azzjoni negatorja, il-provenjenza tat-titlu tal-attur mhix affari talkonvenut, 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 proprieta' 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 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 proprieta' sul preteso fondo servente.⁴ ”

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

⁴ Ibid.

19. *Din il-Qorti taqbel mal-appellata li l-kawża saret limitatament dwar l-aperturi u katusi konnessi mas-sulari l-godda 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 talkonvenuta. 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 1968⁵ hemm klawnsola (numru 6) li tgħid li "l-kumpraturi" (predeċessuri tal-attriċi fit-titlu tal-bitħa) għandhom il-facolta` (sic) li jimmodifikaw u jitrastpostjaw katusi tal-main dranaġġ sporgenti 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 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.*

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti tal-Appell hassret is-sentenza tal-Ewwel Qorti u minflok:

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

(2) Tilqa' t-tieni talba limitatament għas-sulari l-godda mibnija millkonvenuta billi tordna li jitneħħew minnhom

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

⁶ Ara fol 223 tal-proċess tal-Prim'Awla.

il-pajpijiet tal-ilma u jingħalqu t-twieqi li jagħtu għal fuq il-bitha.

(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.

Ma hemmx dubju illi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 t'Ottubru 2024 irrisolviet il-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet f'dik il-kawża. Fl-istess waqt, b'dik id-deċiżjoni gie ukoll eżawrit il-mertu ta' din il-vertenza u għalhekk fid-dawl ta' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell rigwardanti x-xogħolijiet imwettqa mis-soċjetà intimata fil-parti l-ġdida minnha mibnija, din il-Qorti sejra tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti f'din il-kawża.

Ferm il-premess, jibqa' għalhekk biex jiġu trattati u deċiżi l-ewwel u t-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti ai termini ta' liema hija talbet li jiġi dikjarat illi hija ko-proprjetarja' tax-*'shaft'* u li tgawdi servitù ta' dawl u arja u servizzi oħra fuq dan ix-*'shaft'*.

B'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, is-soċjetà rikorrenti akkwistat il-ħanut fil-pjan terran. Rigward il-partijiet komuni fil-kuntratt jingħad illi *"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** ..."*

Minn dan isegwi illi tassew ir-rikorrenti hija ko-proprjetarja' tax-*'shaft'* mertu ta' din il-vertenza u li in oltre hija tgawdi servitù ta' dawl u arja u servizzi oħra fuq l-imsemmi *'shaft'*.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Allwares Limited u tiddikjara illi Leonard sive Leo Cassar mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti u għalhekk tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet.
3. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba kif dedotti.
4. Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet in vista ta' dak trattat u deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-15 t'Ottubru 2024 fl-ismijiet **The Village Gossip Limited et vs Allwares Limited et.**

L-ispejjez tal-kawza jinqasmu bejn il-partijiet ugwalment.

IMHALLEF

DEP/REG