MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-2 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 1919/2001/1

Joseph Camilleri bhala Direttur in rapprezentanza ta' Jocar Limited

vs

George Falzon

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur *nomine* fit-28 ta' Dicembru, 2001, li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

Is-socjeta' istanti hija l-proprjetarja tal-fond *Kainz Kain*, Triq Qortin, Zurrieq, li jikkomprendi r-residenza tal-familja tal-attur u l-artijiet maghha inkluz id-*drive-in* mit-triq pubblika ghall-fond;

Il-konvenut jippretendi li ghandu xi dritt fuq parti minn dik il-proprjeta' tas-socjeta' istanti, u istitwixxa kawza ta' spoll meta sar rixtellu biex il-konvenut ma jghaddix fuq dik il-proprjeta', liema kawza bl-ismijiet George Falzon et vs Joseph Camilleri et (Citaz Nru 80/96) giet deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Dicembru, 2001;

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) s-socjeta' attrici hija l-proprjetarja esklusiva tal-fond *Kainz Kain*, Triq Qortin, Zurrieq; u

(2) li l-konvenut m'ghandu ebda titolu jew dritt fuq xi parti ta' l-istess fond; u konsegwentement li

(3) jigi inibit milli jidhol jew jghaddi minn xi parti tal-istess fond.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni pprezentat kontestwalment ma' din ic-citazzjoni, kontra l-konvenut li ghandu jidher ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha huwa eccepixxa illi:

1) Galadarba l-attur *nomine* qed jippretendi ghall-ewwel darba li s-socjeta' tieghu hi sid il-fond meritu tal-kawza ghandu jipproduci prova ta' dak minnu allegat u sahansitra mitlub fl-ewwel domanda, li *del resto* hi wahda futili *stante* li *in meritu* ghal dan l-istess fond l-attur agixxa b'kawza ohra *in veste* personali.

2) *In effetti* l-attur personalment u martu ga' gew ikkundannati b'sentenza definittiva tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Dicembru, 2001 biex jispurgaw l-ispoll minnhom kommess relattiv ghad-dritt ta' moghdija godut mill-eccipjenti.

3) It-tielet domanda tal-attur *nomine* hi guridikament insostenibbli billi mhux koncepibbli mandat kawtelatorju perpetwu.

4) F'kull kaz l-eccipjenti m'ghandux ibati l-ispejjez tal-Mandat ta' Inibizjoni ntavolat mill-attur *nomine* li *del resto* gie michud minn din il-Qorti b'digriet tas-17 ta' Jannar, 2002.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-19 ta' April, 2002, li *in forza* tieghu ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawza fl-ismijiet *"George Falzon vs Joseph Camilleri et"* (Citazzjoni numru 80/96) decis mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-28 ta' Dicembru, 2001;

Rat l-atti kollha tal-process tal-kawza allegat;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li s-socjeta' attrici hija proprjetarja, jew ahjar censwalista, ta' bicca art fiz-Zurrieq, imlaqqma *"tal-knisja"* fil-kuntrada tal-Fulija, liema art hija kienet xtrat b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-12 ta' Ottubru, 1988, minghand certu Joseph Buttigieg. Dan Buttigieg kien xtara din l-istess art minghand il-kumpanija V.C.D. (Valletta) Limited b'att tan-Nutar George Bonello du Puis tat-13 ta' Marzu, 1979. Din il-kumpanija (li hija kumpanija ta' hu l-attur, Victor Camilleri) kienet xtrat l-istess art minghand Carmelo Bugeja b'att tan-Nutar George Bonello du Puis tat-22 ta' Frar, 1969. Dan Carmelo Bugeja kien xtara din l-istess art minghand l-ahwa Farrugia b'att tan-

Nutar Joseph Brincat tal-24 ta’ Marzu, 1966. L-art *in kwistjoni* jinghad li kien fiha kejl ta’ xi ftit aktar minn 20 tomna.

B’att tan-Nutar George Bonello du Puis, tad-19 ta’ Novembru, 1970, Victor Camilleri, f’ismu proprju, xtara minghand Salvatore Zammit Psaila strixxa art ta’ cirka 380 pied tul u sitt piedi wisa, formanti parti mill-ghalqa tal-*“Kemmunija”*, kuntrada tal-Fulija, limiti taz-Zurrieq. Dan il-passagg hu deskritt li mix-xlokk huwa konfinanti ma’ sqaq bla isem privat proprjeta’ tal-kompratur u mill-punent ma’ *Mwiegel Road*. Jinghad ukoll f’dan l-att li *“peress li fuq l-art trasferita kien hemm dritt ta’ passagg bir-rigel u l-bimha favur l-ghalqa vicina, dana l-passagg jirrepeti ruhhu mil-linja ‘l gewwa tal-art li qed tigi trasferita”.*

Qabel ma gie ppubblikat dan il-kuntratt, il-konvenut George Falzon kien, b’att tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tat-30 ta’ Gunju, 1970, xtara minghand Veneranda Camilleri, bicca art imsejha *“tal-Kemmunija”*, limiti taz-Zurrieq, *“soggetta ghas-servitu’ attiva ta’ passagg minn fuq ghalqa tal-imsemmi Salvatore Zammit, liema passagg jisbokka fuq Imwiegel Road”*. Sussegwentement, b’att tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tal-15 ta’ Jannar, 1985, Joseph Falzon (ibel il-konvenut) xtara minghand l-armla ta’ iben Salvatore Zammit, parti ohra mil-ghalqa *“ta’ Kemmunija” “soggetta ghad-dritt ta’ passagg bir-rigel favur l-ghalqa ta’ George Falzon”*. Din l-art jinghad li tmiss mix-xlokk *“ma’ sqaq privat bla isem”*.

Jidher mill-premess li mit-Triq Imwiegel kien hemm zewg passaggi biswit xulxin li jaghtu ghal-ghelieqi ta’ gewwa; wiehed minn dawn il-passaggi jissejjah *“sqaq privat bla isem”* li jinghad li hu proprjeta’ tal-familja tal-attur, u l-passagg l-iehor huwa biswit dan, liema passagg kien jifforma parti mill-art ta’ Salvatore Zammit. Minn fuq dan it-tieni passagg, il-konvenut ghandu dritt ta’ moghdija. Dan il-passagg kien gie akkwistat minn Victor Camilleri bl-att tad-19 ta’ Novembru, 1970, u meta hu akkwista dak il-passagg, sid l-ghalqa kellu jhalli passagg iehor ma’ genbu biex iservi bhala passagg ghal-George Falzon; dan il-

passagg il-gdid, milli jidher, ma nholoqx. L-eredi ta' Salvatore Zammit bieghu l-ghalqa li kellhom lill-bin il-konvenut, Joseph Falzon. Id-dritt ta' passagg li, ghalhekk, ghandu l-konvenut hija minn fuq l-ghalqa li tinsab ezatt bejn l-ghalqa tieghu u t-Triq Imwiegel, jigifieri l-ghalqa ta' Salvatore Zammit mibjugha lill-ibnu Joseph. Il-konvenut m'ghandu ebda dritt ta' passagg minn fuq l-isqaq privat tal-familja Camilleri (u suppost lanqas minn fuq il-passagg ta' wisa' sitt piedi li hu biswit dan l-isqaq privat u li Victor Camilleri xtara bil-kuntratt tad-19 ta' Novembru, 1970). L-att ta' akkwist tal-konvenut jghid car li d-dritt ta' passagg tieghu huwa minn fuq l-art ta' Salvatore Zammit, illum ta' ibnu Joseph, u l-att ta' akkwist ta' Joseph Falzon jghid car ukoll li l-art tieghu hija soggetta ghad-dritt ta' passagg favur l-ghalqa ta' missieru, u li din l-art tmiss *"ma' sqaq privat bla isem"*. Il-passagg li xtara Victor Camilleri kien ukoll deskritt bhala li jmiss ma' sqaq privat bla isem proprjeta' tieghu, u *kwindi* jidher car li l-passagg li minnu kien igawdi George Falzon kien differenti mill-isqaq privat bla isem, li issa huwa proprjeta' privata tal-attur *nomine*. Jekk il-konvenut jistax ikompli juza l-passagg li akkwista Victor Camilleri, hija haga li jridu jarawha bejniethom fid-dawl tad-disposizzjonijiet li hemm fil-kuntratt tad-19 ta' Novembru, 1970, *pero'*, il-konvenut m'ghandu ebda dritt jaghmel uzu mill-isqaq privat tal-attur *nomine*.

L-azzjoni attrici hija dik li tista' tissejjah bhala l-ao. negatoria, li hija azzjoni li fiha proprjetarju ta' art jezercita biex jigi dikjarat li dik l-art mhix soggetta ghal-xi piz jew servitu'. Kif intqal fid-Digesto Italiano, Vol. VIII pt. I pag 859 (*per V. Campogrande*),

"Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa … arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'".

Inoltre, kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza "Cachia vs Schembri", decisa fil-31 ta' Jannar, 2003, f'kaz li tigi ezercitata din l-azzjoni, l-oneru li jipprova l-esistenza tas-servitu' hi mixhuta fuq il-konvenut, avvolja dan jista' jkollu l-kwazi-pussess tas-servitu' pretis.

Mill-analizi tal-provi li ressaq il-konvenut kemm f'din il-kawza kif ukoll f'dik fl-ismijiet inversi (citazzjoni numru 80/96), jidher li hu qed jibbaza d-dritt tieghu li juza dan l-isqaq fuq l-uzu ghaz-zmien twil li hu u missieru qablu kien jaghmlu tieghu. Hu jghid ukoll li meta Victor Camilleri xtara l-passagg fuq l-art ta' Salvatore Zammit, l-imsemmi Victor Camilleri kien tah cavetta tax-xatba ghall-uzu tal-isqaq; dan kien fl-1970. Meta l-art giet imbaghad f'idejn l-attur, dan irranga l-hajt u l-bieb, u wkoll ta' cavetta lill-konvenut peress li kienu hbieb (jew ahjar, il-konvenut kien habib ta' hu l-attur), u problemi ma nqalghux sakemm il-familja tal-konvenut bdiet tippretendi li tghaddi mill-isqaq bi dritt. L-attur, ghalhekk, ghalaq l-access ghall-konvenut li, *da parti* tieghu, fetah kawza ta' spoll li giet decisa favur tieghu. Jidher car, *pero'*, li kemm din il-Qorti kif ukoll l-Onorabbli Qorti tal-Appell, fl-istharrig tal-*actio spolii* tentata mill-konvenut, illimitaw ruhhom, kif kellhom jaghmlu, ghall-elementi tal-pussess u l-att spoljanti, u f'ebda hin ma ezaminaw id-dritt reklamat mill-konvenut li jkompli jaghmel uzu minn dak l-isqaq. Jirrizulta ukoll li l-konvenut gie mwaqqaf milli juza dan l-isqaq f'Novembru tal-1995, u minn dak iz-zmien il-konvenut qed jghaddi minn fuq l-art ta' ibnu, u *cioe'*, mill-passagg riservat lilu bl-att tal-akkwist tieghu tat-30 ta' Gunju, 1970.

L-uzu ghal zmien twil tal-isqaq li jallega l-konvenut huwa kontestat mill-attur li ressaq prova biex jindika li access mill-isqaq ghall-art *"tac-Cumni"* (dik eventwalment akkwistata mill-konvenut) ma kienx jezisti qabel ma nholoq minn Victor Camilleri. Apparti dan, anke jekk kien isir uzu tal-isqaq ghal zmien twil mill-konvenut u, qablu, minn missieru, dan l-uzu, qabel l-1970, kien issir minnhom bhala inkwilini jew gabillotti tal-ghalqa, u mhux bhala sidien, u dritt ta' servitu' ma jista qatt jkun akkwistat minn mhux proprjetarju tal-art: ara "Bonnici vs Vassallo", decisa minn din il-Qorti fil-21 ta' Frar, 1957, u "Zammit Haber vs

Caruana Dingli", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 1989, fejn intqal b'mod car illi *"l-uzu tal-passagg ghal zmien twil mil-bdiewa ma jistghux jaghtu lok ghal-ebda servitu'".*

Ghar-rigward tal-uzu li seta' sar wara Gunju tal-1970, mhux biss l-attur jghid li dan kien issir bil-bonagrazzja tieghu u b'tolleranza, izda lanqas intwera li kien uzu ghal tlettin sena (zmien rikjest fl-artikolu 462(1) tal-Kodici Civili), ghax kien interrat fl-1995, meta l-attur waqqaf lill-konvenut milli jkompli jaghmel uzu mill-isqaq; wara dik id-data, d-dgawdija tal-isqaq ma baqax pacifiku u, *kwindi*, ma jistax jaghti lok ghall-akkwist tad-dritt bazat fuq il-preskrizzjoni. Barra minn dan, is-servitu' ta' passagg, b'disposizzjoni espressa tal-ligi (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), huwa servitu' mhux kontinwu, u *kwindi* dak is-servitu' ma jistax jigi akkwistat hlief bis-sahha ta' titolu. Kif intqal fil-kawza "Zammit vs Zammit", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 1913,

"La servitu' di passaggio e' una di quelle che dalla legge vengono chiamati discontinuo, perche' per l'ezercizzio della stessa e' necessario un fatto attuale dell'uomo; e le servitu discontinue, siano e non siano apparenti, non si possono stabbilire che mediante un titolo e non si aquistano ne colla prescrizione, ne per la destinazione di padre di famiglia".

Huwa biss jekk il-fond pretiz dominanti jkun interkjuz, is-servitu' ta' moghdija tista' tinkiseb bi preskrizzjoni (artikolu 469(2) tal-Kodici Civili). F'dan il-kaz, *pero'*, ghalkemm l-art tal-konvenut hija mdawwra bil-fondi vicini, hi ghandha access ghat-triq, ghax kif intwera, meta l-konvenut akkwista l-art, hu inghata access minn fuq l-ghalqa ta' Salvatore Zammit, illum f'idejn ibnu, Joseph. Kif inhu maghruf, sid ta' fond pretiz dominanti ma jistax jitlob li jinghata jew li jakkwista access ghal-art interkjuza tieghu, meta, fil-fatt, gia jkollu access provdut, ghax l-artikolu 447 tal-Kodici Civili jaghti dan id-dritt biss meta *"m'ghandux hrug fuq it-triq"* (ara "Zarb vs Sammut et", deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Lulju, 1987). *Kwindi*, l-allegat uzu *da*

parti tal-konvenut ta’ dan l-isqaq ma jista qatt, fic-cirkostanzi, johloq dritt ta’ servitu’ favur tieghu.

It-tielet eccezzjoni tal-konvenut mhix sostenibbli peress li din il-kawza mhiex wahda ghat-tigdid b’mod indefinit ta’ mandat kawtelatorju, izda hi kawza ta’ asserzjoni ta’ dritt bil-konvenut jigi mitlub ma jidholx fil-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi previa li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa’ t-talbiet attrici kif dedotti u tiddikjara li l-konvenut m’ghandu ebda dritt jew titolu fuq l-isqaq privat li jaghti ghall-proprjeta’ *in kwistjoni* tas-socjeta’ attrici, u tinibixxi lill-konvenut milli jidhol jew jghaddi mill-imsemmi sqaq privat.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------