MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 9/1994/1

Anna Maria De Barro .

Vs

Carmelo, Doris u Theresa aħwa Caruana .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attriċi, wara li ppremettiet :

Illi l-attriċi hija l-proprjetarja assoluta tad-dar numru 13, fi Sqaq bla isem li annessa fuq in-naħa ta' quddiem tal-kejl ta' ċirka 281 metri kwadri kollox konfinanti min-nofsinhar mas-sqaq imsemmi, punent beni tal-aħwa Saliba u lvant ma' passaġġ privat, liberu u frank minn kwalunkwe piż u servitu ħlief għall-piż ta' 50c favur Kanonikat tal-Knisja, Bażilika tax-Xagħra, li ġie akkwistat mill-attriċi b'titolu ta' xiri bil-kuntratt tad-29 ta' Ġunju 1984 atti Nutar Michael Refalo Dok A ;

Illi minn xi żmien il-konvenuti bdew jippretendu li għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq il-fond tal-attriċi biex jgħaddu ħalli jnaddfu kanal tal-ilma li hemm wara dar proprjeta' tagħhom ;

Illi din il-pretensjoni tal-konvenuti hija għal kollox bla ebda bażi legali u mhiex ħlief vjolazzjoni tal-proprjeta' tal-attriċi intiża unikament biex jivvessawha billi l-proprjeta' tagħha mhiex soġġetta għall-ebda servitu favur ebda fond ieħor .

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. previa okkorrendo d-dikjarazzjoni li l-fond tal-attriċi fuq deskritt mhux soġġetti għal servitu ta' passaġġ jew ta' xi xorta oħra favur l-fond tal-konvenuti għaliex ma għandhomx jiġu inibiti minn din il-Qorti milli jidħlu fil-proprjeta' tal-attriċi fuq deskritta u dana taħt dawk il-komminazzjonijiet li din il-Qorti jidhrilha opportuni .

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attriċi maħlufa minnha .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċeppew :

1. Illi fl-ewwel lok l-attriċi trid tirreintegra lill-konvenuti fil-molestja tal-pussess ikkaġunata minnha a dannu tal-konvenuti meta hija bdiet xogħol ta' skavazzjonijiet fil-proprjeta' tagħha liema xogħlijiet qed jirrendu l-eżercizzju tal-aċċess imsemmi fiċ-ċitazzjoni ferm diffiċli.

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju d-domandi attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt stante li l-proprjeta' tal-konvenuti tgawdi minn fuq il-proprjeta' tal-attriċi aċċess għall-finijiet ta' tindif u manutenzjoni ta' gandott li fih jaqa' l-ilma minn diversi proprjetajiet fuq lvant liema gandott ma hux aċċessibbli minn proprjetajiet oħra tal-konvenuti .

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti debitament ikkonfermata bil-ġurament ta' Dolores Caruana .

Rat l-atti tal-kawża fl-ismijiet : "Carmelo Caruana et. vs Anna De Barro" (citaz. nru. 4/1993), allegati ma' dawn l-atti permezz ta' digriet tagħha tat-3 ta' Marzu 1994 .
Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Ottubru 1995 fejn innominat lil Dr. Deborah Huber bħala perit legali u lill-A.I.C. Richard Aquilina bħala perit tekniku .

Rat id-digriet tagħha ta' l-24 ta' Settembru 1996 fejn Dr. Deborah Huber ġiet sostitwita bl-avukat Dottor Joseph R. Micallef fl-istess inkarigu .

Rat id-digriet tagħha ta' l-24 ta' April 2001 fejn issostitwiet lil Dr. Joseph R. Micallef, li sadanittant ġie elevat għall-ġudikatura, bl-avukat Dottor Philip Bianchi .

Rat id-digriet tagħha ta' l-14 ta' Ottubru 2004 li bih irrevokat l-inkarigu tal-perit tekniku l-A.I.C. Richard Aquilina .

Rat id-digriet tagħha tat-8 ta' Novembru 2005 fejn irrevokat l-inkarigu tal-perit legali Dottor Philip Bianchi .

Rat il-verbal tagħha tal-11 ta' April 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet ta' l-attriċi .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenuti ma jgawdu ebda servitu' ta' passaġġ minn fuq il-fond tagħha indikat fiċ-ċitazzjoni, u

konsegwentement talbet wkoll li l-konvenuti jkunu inibiti milli jidħlu f'din il-proprjeta' tagħha . M'hemmx dubbju li l-azzjoni ttentata mill-attriċi hija l-hekk imsejjħa **azzjoni negatorja .** Jiġi mgħallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi :

"***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'***."[1]

Fil-każ in eżami l-konvenuti mhumiex jiċħdu illi jippretendu illi għandhom dritt ta' servitu' ta' passaġġ fuq l-art ta' l-atturi . Anzi jammettu illi ilhom żmien twil jgħaddu mill-art appartenenti lill-attriċi sabiex inaddfu gandott ta' l-ilma li jilqa' l-ilma tax-xita li jinżel minn fuq l-għolja ta' wara l-bini tagħhom u jikkonduċih sal-wied 'l barra mid-dar ta' l-attriċi .

Dwar il-**provi** meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, ikompli jingħad fl-istess opra illi :

"***Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta', l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario …. In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura***."[2]

L-istess jispjega **Francesco Ricci** fl-opera tieghu "*Corso Teorico-Pratico di Diritto Civilie* (Torino ed. 1886 vol. II # 473) :

---

[1] Digesto Italiano vol. VIII. pt. I. pag. 859 (Torino 1929) ; per V. Campogrande

[2] ibid. pag.860 .

"***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 esercitare la servitu' …… .*

E' questione, se nell'esercizio della negatoria l'onere della prova incomba all'attore o al convenuto . La liberta' del fondo e' presunta, perche' e' una conseguenza del diritto di proprieta' competente sul medesimo; l'attore dunque ha nell'esercizio della negatoria a suo favore la presunzione, ed in conseguenza non esso, ma chi si fa a combattere tale presunzione, affaciando l'onere stabilito della servitu', ha l'obbligo di somministrare la prova."

Imma qabel ma jsir l-eżami meħtieġ sabiex jiġi ndagat jekk fil-każ in eżami jeżistux l-elementi hawn indikati sabiex tirnexxi kawża bħal din, hemm eċċezzjoni preliminari li trid tiġi ttrattata. Il-konvenuti jgħidu li qabel xejn iridu jiġu reintegrati mill-molestja fil-pussess ikkawżata lilhom bix-xogħlijiet mwettqa mill-atttriċi . Dawn ix-xogħlijiet jidhru li kienu jiffurmaw il-mertu ta' kawża ta' spoll ntavolata mill-konvenuti odjerni kontra l-istess attriċi, li fil-mori tagħha ġie dikjarat illi l-pussess tagħhom kien ġie reintegrat[3] . Jekk kien hemm xi ostakolu ieħor għall-eżerċizzju ta' l-allegat aċċess li l-konvenuti jsostnu li għandhom fuq l-art ta' l-attriċi, dan ma rriżultax mill-provi prodotti u lanqas mill-aċċess miżmum mill-Qorti stess fuq il-post . Għaldaqstant din l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi minnufih respinta .

Fuq il-mertu mbagħad, mhux kontestat li l-attriċi hija l-proprjetarji tal-fond indikat fiċ-ċitazzjoni . Anzi jirriżulta mid-dokumenti esebiti illi hija kienet akkwistat dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-1984[4] . Lanqas qed jiġi

---

[3] ara verbal tal-kompjant Dottor Michael Grech tat-3 ta' Diċembru 1993, fil-kawża fl-ismijiet : Carmelo Caruana et. vs Anna Debarro (ċitaz. 4/1993) quuddiem din il-Qorti wkoll u deċiża fil-25 ta' Marzu 1994 .

[4] ara kopja tal-kuntratt esebit bħala Dok. A a fol. 6 – 7 .

nnegat illi l-konvenuti huma l-proprjetarji ta' fond retrostanti dak ta' l-attriċi, imma li ma jmissx miegħu[5] . Madankollu jsostnu illi jgawdu dritt ta' passaġġ minn fuq l-art ta' l-attriċi, sabiex ikun jista' jitnaddaf il-gandott ta' l-ilma msemmi . Jibqa' għalhekk biss sabiex jiġi ppruvat mill-konvenuti illi tassew jeżisti dan is-servitu' ta' passaġġ a favur tagħhom minn fuq il-fond indikat fiċ-ċitazzjoni . Kif ġie anke konfermat mill-qrati tagħna, f'**azzjoni negatorja** : " … *il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' dak il-passaġġ jinkombi fuq il-konvenut*."[6]

Is-**servitu' ta' passaġġ** huwa klassifikat fil-liġi[7] u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta' ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu . "***La servitu' di passaggio e' discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e' collocata appunto fra le servitu' discontinue***."[8] Għalhekk servitu' bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' **titolu**.[9] "***Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu', sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta' : la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu' frequente si stabiliscono le servitu' prediali***."[10]

Fil-każ in eżami ma ġiet prodotta ebda prova ta' titolu da parti tal-konvenuti, li minnha jista' jingħad li oriġina dan l-allegat servitu' ta' passaġġ favur tagħhom . Anzi l-istess kuntratti esebiti mill-attriċi pjuttost jimmilitaw kontra t-teżi li l-konvenuti setgħu akkwistaw dan is-servitu' bis-saħħa ta' xi titolu . Dan għaliex la f'dak li bih kienet akkwistat l-attriċi, u lanqas f'dak li bih kienu akkwistaw il-konvenuti ma jissemma xejn f'dan ir-rigward .

---

[5] ara kopja tal-kuntratt esebit bħala Dok. X a fol. 92 - 94, u pjanta Dok. Z a fol. 104 .
[6] Appell : Domenica Vella vs Giovanni Magro (kollez. vol. XLI. i. 69 .
[7] art. 455(1) u (3) tal-Kodici Civili taghna (Kap. 16)) .
[8] Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante .
[9] art. 469(1) tal-Kap.16 .
[10] op. cit. Pag . 153 .

Eċċezzjonalment pero', servitu' simili jista' jiġi akkwistat ukoll bil-**preskrizzjoni** ta' tletin sena, meta jirriżulta illi l-art dominanti hija interkjuża[11] . Ġie mgħallem pero' fid-dottrina ġuridika illi sabiex jiġi akkwistat dan id-dritt ta' passaġġ bil-preskrizzjoni trentennali *: " … non dovrebbesi in generale ammettere a domandare il beneficio largito dall'articolo 682* (simili ghall-art. 469(2) taghna), *il proprietario che volontariamente avesse lasciato il proprio fondo chiudere da ogni parte, a ragion d'esempio, col fabbricare in giusa da privarsi, per l'immediato fatto della fabbrica, del passaggio con vettura sul suolo, il quale prima della costruzione servivagli di transito per giungere alla pubblica via."* [12]

Similment il-**Pacifici Mazzoni** jghid : "*In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fattto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche' allora non si verificherebbe punto la condizione della necessita' assoluta o relattiva del passaggio; occorre che esso sia l'effetto di un avvenimento indipendente dalla volonta' di lui."* [13]

Hekk ukoll il-**Baudry-Lacantinerie** jgħallem illi : "*E' dunque soltanto allorche' l'interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorche' esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso puo' reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostri articoli . Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto*." [14]

Dan l-insenjament ġie wkoll applikat mill-Qrati tagħna u nfatti ġie deċiż illi : "*Biex l-interkjużura ta' fond tagħti lok għall-mogħdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjużura tkun l-effett ta' avveniment indipendenti mill-volonta' tal-proprejtarju ta' dak il-fond."* [15]

---

[11] art. 469(2) tal-Kap. 16 .
[12] Demolombe : Corso di Diritto Civile : vol. Vi – XI no. 605 ed.Par. .
[13] Istituzioni vol. III pte. II pag. 209, n. 257 .
[14] Dei Beni pag. 815 .
[15] Prim'Awla : Francis Baldacchino et vs George Debono : 16.1.2003; ara wkoll : Prim'Awla : DeGiorgio vs Zammit Tabona : 15.10.1982 .

Dan kollu jfisser illi :

(i) biex ikun hemm akkwist ta' passaġġ bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt, tkun interkjuża u ma għandhiex aċċess għat-triq minn fuq proprjeta' oħra .

(ii) il-bżonn ta' aċċess minn fuq l-art ta' ħaddieħor trid tirriżulta minn ċirkostanzi li jkunu indipendenti mill-volonta' ta' min ikun qed jirreklama dan id-dritt ; u

(iii) proprjetarju ma jistax hu stess joħloq sitwazzjoni fejn ikollu bżonn aċċess minn fuq l-art tal-viċin .

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, nsibu mill-ftit provi prodotti, illi l-konvenuti qed jippretendu illi għandhom dritt jidħlu fil-proprjeta' ta' l-attriċi, mhux għax huma għandhom xi art tagħhom interkjuża li m'għandha l-ebda aċċess ieħor, imma sempliċement sabiex inaddfu l-gandott ta' l-ilma illi jgħaddi sew mill-proprjeta' tagħhom kif ukoll minn dik ta' l-attriċi . Pero' jirriżulta illi dan il-gandott jgħaddi wkoll fuq proprjeta' ta' terzi, li tinsab bejn dawk tal-kontendenti,[16] u li wkoll suppost għandhom kull interess illi dan il-gandott jinżamm nadif biex ma jispiċċax miżdud, għax inkella l-ilma tax-xita jfur għal ġewwa l-proprjeta' tagħhom . Allura m'għandu jkun hemm ebda ħtieġa partikolari li l-konvenuti jidħlu fi ħwejjeġ ħaddieħor sabiex inaddfu dan il-gandott, għax kulħadd jista' jieħu ħsieb il-parti li tgħaddi minn fuq ħwejġu . Terġa' rriżulta illi l-konvenuti llum għandhom aċċess alternattiv minn tieqa illi fetħu għal fuq il-parti tal-gandott li jgħaddi minn wara l-proprjeta' tagħhom[17] . Dan kollu ġie verifikat waqt l-aċċess miżmum mill-Qorti fuq il-post .

Fi kwalunkwe każ pero', kif tajjeb tissottometti l-attriċi fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha, id-dritt li qed

[16] ara parti minn site plan esebita bħala Dok. Z 2 a fol. 104 .
[17] ara ritratt relattiv li juri "t-tieqa li fethu l-konvenuti" u esebit a fol. 105 tal-process .

jippretendu l-konvenuti mhux servitu' ta' passaġġ, li jista' jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni taħt il-kondizzjonijiet biss hawn fuq indikati, imma x'aktarx dak mogħti bl-artikolu 446 tal-kap. 16 lil sid fuq l-art tal-ġar sabiex jingħata l-mogħdija meħtieġa ħalli jissewwa ħajt jew xi biċċa xogħol oħra tal-ġar jew komuni . Jekk fil-passat il-konvenuti jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom, kienu jgħaddu minn fuq il-proprjeta' llum ta' l-attriċi għall-iskop minnhom pretiż, kif jidher mix-xhieda ta' l-inkwilin li għamel xi żmien jirrisjedi fil-post,[18] dan kienu qed jgħamluh jew sempliċement b'tolleranza, inkella bil-permess tas-sid, u mhux b'xi akkwist ta' servitu' ta' passaġġ .

F'tali ċirkostanzi, ma jistax jingħad għalhekk illi l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw illi qatt setgħu akkwistaw dan id-dritt ta' servitu' ta' passaġġ minn fuq il-fond ta' l-attriċi ndikata fiċ-ċitazzjoni bil-preskrizzjoni trentennali . Għaldaqstant, u fin-nuqqas ta' din il-prova da parti tal-konvenuti, kif stabilit fid-dottrina u ġurisprudenza, it-talbiet ta' l-attriċi għandhom jirnexxu .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u :

1. tiddikjara li l-fond ta' l-attriċi msemmi fiċ-ċitazzjoni huwa liberu minn kwalunkwe servitu' ta' passaġġ a favur tal-fond tal-konvenuti retrostanti dak tagħha ; u

2. konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jidħlu f'din il-proprjeta' tagħha .

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti .

[18] ara xhieda ta' Alfred Saliba a fol. 29 - 35 .

< Sentenza Finali >

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