MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 66/2006

Maria mart Mario Muscat ghan-nom u in rappresantanza tal-assenti Angelo sive George Grech, u li stess Mario Muscat, Mary Jane armla ta’ Michael Cauchi, u b’digriet moghti fid-9 ta’ Frar 2009 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f’isem Maria Lourdes mart Mario Muscat ghan-nom u in rapprezentanza ta’ ommha Agnese Grech wara l-mewt ta’ zewgha Angelo sive George Grech fis-27 ta’ Mejju 2008.

Vs

Joseph u Carmela konjugi Xuereb u b’digriet tal-24 ta’ Ottubru 2007 il-gudizzju gie trasfuz f’isem Mario Xuereb stante li l-mewt ta’ Joseph Xuereb fil-mori tal-kawza u ghall-kwalunkwe nteress li jista’ jkollu d-Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Propjeta’ fi hdan il-Ministeru ghall-Gustizzja u l-Intern

Il-Qorti,

***Actio Negatoria* hi ta' natura petitorja u ghalhekk ma tmissx lill-inkwilin.**

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-22 ta' Gunju 200t li permezz tieghu l-atturi ppremettew li:

Mary Jane armla ta' Michael Cauchi omm mart Angelo sive George Grech hija propjetarju tal-art imsejjha tal-Gebel l-Ahmar fil-limiti tan-Nadur Ghawdex, tal-kejl superficjali ta' madwar siegh pari ghal 187.4 metri kwadri u konfinanti mill-punent ma' beni ta' Joseph Cutajar, kif ukoll min-nofsinhar lvant ma passagg pubbliku u tramuntana ma sies.

Illi l-konvenut qeghdin jippretendu li r-raba taghhom ghandha d-dritt tircievi l-ilma minn fuq ir-raba' tal-atturi tant li ghamlu pajpijiet minn taht il-hamrija ad insaputa l-istess atturi.

Illi darba li l-attur Angelo sive George Grech induna b'dan, huwa mblokka jew itterrompa l-influss tal-ilma mir-raba' tieghu ghal dak li jinsab fil-pussess tal-konvenut tant li dawn istitwew kontra tieghu kawza ta' spoll (Citazzjoni numru 122/1995(PC) fl-ismijiet inversi).

Illi l-atturi jridu jilliberaw il-fond taghhom minn kwalsiasi allegazzjoni ta' xi servitu jew gravam iehor.

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-Qorti;

1. Tiddikjara li r-raba' tal-gebel l-ahmar fuq imsemmi, propjeta' tal-attrici Mary Jane Cauchi, m'huwiex soggett ghas-servitu' favur ir-raba fil-pussess tal-konvenut, servitu' attigendi jew kwalunkeew servitu' ohra, u konsegwentement, il-konvenuti m'ghandhom ebda dritt jibqghu jiehdu mill-fonti tal-ilma li tinsab fil-propjeta' tal-attur.

2. konsegwentement, tikkundana lill-konvenuti sabiex inehhu l-pajpijiet li ghamlu kif ukoll kwalunkwe opera ohra li tikkonduci l-ilma mir-raba tal-attur ghall-dik li tinsab fil-

pussess taghhom, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi li jnehhu l-istess operi huma stess jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

4. Tinibixxi lill-konvenuti milli ghall-quddiem jimmolestawhom fil-pacifiku pussess u godiment tar-raba' tal-attur.

Rat ir-risposta prezentata fit-12 ta' Settembru 2006 (fol. 15) mill-konvenuti Xuereb:-

1. Illi preliminarjament l-atturi iridu jaghmlu l-provi illi huma s-sidien ta' l-art de quo u dan peress illi skond ma jafu l-konvenuti r-raba li dwaru hija l-kawza odjerna tappartjeni lil Gvern ta' Malta u allura f'kaz li l-atturi ma humiex sidien huma ma jistghux jimxu bl-azzjoni taghhom (Ara fost ohrajn **Schembri vs Demanuele** – PA (JRM) - 27 ta' Mejju, 2004 u **Cachia vs Schembri** – PA (PS) – 31 ta' Jannar, 2003).

2. Illi fi kwalunkwe kaz hemm kumulu ta' azzjonijiet possessorji u pettitorji u dan fis-sens illi ghad hemm pendenti kawza ta' spoll bejn il-partijiet u dan peress illi l-atturi odjerni kienu talbu r-ritrazzjoni mis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell nhar l-20 ta' Marzu, 2006 (Cit. Nru. 122/1995 fl-ismijiet Joseph Xuereb et vs Angelo Grech et noe et). Illi ghalhekk lanqas ma tista' timxi l-quddiem din l-azzjoni (ara f'dan is-sens **Ciappara vs Cassar** – App – 30 ta' Gunju, 1947).

3. Illi fil-mertu jinghad illi originarjament kien hemm hofra li taccedi ghaliha min raba li tinhadem minn Joe Cutajar. Sussegwentement, l-atturi qabdu u hafru hofra fl-ghalqa li tinhadem minnhom sabiex l-ilma jibda jingabar go taghhom u b'hekk ma jibqax sejjer ghal hofra originali. Illi iben il-konvenuti Mario Xuereb kien ftiehem ma' Mario Muscat l-attur sabiex huwa jkun jista jqabbad pajpjiet ikkomunikati ma din il-hofra l-gdida ghal go l-ghalqa tieghu. Illi dan l-arrangament baqa ghaddej ghal madwar

sena u imbaghad habta u sabta, gie Angelo Grech mill-Amerika u qabad u nehha l-pajpijiet. Illi pero dwar dan il-mertu kif diga inghand hemm kawza.

4. Illi ghalhekk in-necessita ta' dawn il-pajpijiet, apparti l-kwistjoni tal-kunsens diga moghti mill-atturi ghat-tqeghid taghhom sehhet minhabba t-thaffir tal-hofra mill-atturi.

5. Illi ghalhekk it-talbiet ta' l-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta tal-konvenut Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Propjeta' prezentata fid-29 ta' Settembru 2006 (fol. 17) :-

Illi fl-ewwel lok l-esponenti qieghed jigi mharrek b'mod mhux konformi mal-ligi stante li ai termini ta' l-artikolu 181B tal-Kap. 12 kwalunkwe azzjoni kontra Dipartiment tal-Gvern ghandha tkun diretta kontra l-ufficcjal li jmexxi tali Dipartiment, f'dan il-kaz id-Direttur tad-Dipartiment.

Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost, din il-kawza ghandha tigi respita fil-konfronti ta' l-esponent peress illi l-esponenti m'huwiex il-legittimu kuntraditur, u dan stante illi kwaunkwe kwistjoni li tirrigwarda drittijiet ta' xi natura jew ohra in konnessjoni ma' propjeta' tal-Gvern ma taqa' bl-ebda mod fl-ambitu tar-responsabilita' tieghu.

Illi inoltre u bla pregudizzju, l-esponenti m'huwiex edott mill-fatti tal-kaz u ghaldaqstant jirriserva li jippronunzja ruhu dwar l-allegazzjonijiet attrici u t-talba taghhom lil din l-Onorabbli Qorti fi stadju ulterjuri wara li jkun ha konjizzjoni tal-provi rilevanti migjuba mill-partijiet.

Illi fi kwalunkwe kaz il-pussess ta' l-art li taghha huma inkwilini l-konvenuti, u li tmiss ma' l-art ta' l-atturi, m'huwiex f'idejn l-esponent, u ghaldaqstant in kwantu ma wettaq ebda azzjoni li minnha qed jilmentaw l-atturi huwa ma jistax jintalab iwiegeb ghali tali agir.

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-atturi u l-konvenuti Xuereb.

Ikkunsidrat :-

1. Il-kawza tittratta dwar raba' maghrufa tal-Gebel l-Ahmar, Nadur, Ghawdex. L-atturi ghandhom raba' mqabbla ghandhom minghand il-Gvern, u l-istess il-konvenuti Xuereb. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fid-29 ta' Jannar 2009, l-atturi ddikjaraw li *'….z-zewg porzjonijiet raba', kemm tal-atturi kf ukoll tal-esponenti, kienu propjeta' tal-Knisja u* ***llum saru propjeta' tal-gvern u in fatti il-partijiet ihallsu l-qbiela lil Gvern.****'* (fol. 196). Ir-raba' tal-konvenuti Xuereb qeghda f'livell iktar baxx minn dik li jiddetjenu l-atturi. Bhalissa r-raba' li jahdmu l-konvenuti Xuereb qeghda tircievi ilma' mir-raba' li jiddetjenu l-atturi, permezz ta' pipe li tqieghed wara li l-kawza **Joseph Xuereb et vs Angelo Grech et** (Cit. nru :- 122/1995) saret gudikat. Kawza li kienet tittratta spoll[1].

2. Minn qari tar-rikors guramentat m'hemmx dubju li l-azzjoni ta' l-atturi tiddependi fuq l-ewwel talba, fis-sens li t-tieni, tielet u raba' talbiet huma konsegwenzjali. L-ewwel talba ta' l-atturi hi sabiex jigi dikjarat li r-raba' tal-Gebel l-Ahmar li hi ***"proprjeta' ta' l-attrici Mary Jane Cauchi m'huwiex soggett ghas-servitu favur ir-raba' fil-pussess tal-konvenut....."*** (fol. 2).

3. Il-qorti m'ghandix dubju li l-mod kif giet proposta l-kawza tikkwalifika bhala l-*actio negatoria* tant li l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-proprjeta' ta' Mary Jane Cauchi hi libera minn servitu' favur ir-raba' li jahdmu Xuereb. L-awtur Francesco Ricci jispjega 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 esercitare la servitu' …"*

---

[1] Jigi rilevati li permezz ta' sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Marzu 2007 giet michuda talba ghal ritrattazzjoni.

(*Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile* (1886 Vol. II para. 473)[2].

Min jipproponi din it-tip ta' kawza jrid fl-ewwel lok jaghti prova li hu proprjetarju tal-immobbli li jippretendi li m'hijiex soggetta ghall-servitu'. Giulio Venzi (*Manuale di Diritto Civile Italiano*, UTET 1931, pagna 296) jispjega li l-azzjoni negatorja, *".......e' data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto 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 effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di proprieta'. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto"* (sottolinejar tal-Qorti).

Fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppa Falzon et vs Antonio Degiorgio** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Dicembru 1946 (Vol. XXXII.i.485) gie konfermat:- *"L-azzjoni negatorja hija wahda mill-azzjonijiet petitorji. Ghalhekk din l-azzjoni tmiss lill-proprjetarju, biex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu, u biex jesperimentaha ghandu jipprova li ghandu drittijiet tal-proprjeta'."*.

Fil-kaz tal-lum irrizulta inekwivokabilment li kemm l-art li tinhadem mill-atturi u l-konvenuti Xuereb, hi proprjeta' tal-Gvern. Ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li din it-tip ta' azzjoni ma tistax issir minn inkwilin, li ma jakkwista l-ebda dritt reali fuq l-oggett. Hu maghruf li kirja hi semplici dritt personali li l-inkwilin jakkwista u ma tatix lok ghal xi dritt reali fuq il-haga, u li tista' tghid jissarraf fid-dritt li jkollu mil-lokatur it-tgawdija tal-haga ghaz-zmien tal-lokazzjoni[3]; *"Alcuni contratti sono solo* ***fonte di obbligazioni delle parti, di una di esse o di entrambe*** *(cosi' la locazione, il*

---

[2] *"L'azione negatoria e' altresi' un'azione reale che il proprietario di un fond promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitu', e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitu', e che sia inibito il convenuto di usarne."* (*Principii di Diritto Civile*, F. Laurent Vol. VIII.§285 pagna 356).

[3] *"…… la locazione non trasferisce al conduttore che un diritto personale di godimento, e non lo costituisce che semplice detentore del possesso della cosa a nome del proprietario locatore."* (*Istituzioni di Diritto Civile Italiano*, Avv. Emidio Pacifici Mazzoni, Libro III, Parte Terza, Tieni Edizzjoni §2 pagna 3).

mandato, il comodato ecc.): li si classifica come contratti con effetti obbligatori. Altri contratti, invece, producono l'effetto di trasferire la proprieta' o altri diritti (donazione, vendita, permuta ecc), oltre ad essere, al tempo stesso, fonti di obbligazioni (l'obbligazione di consegnare la cosa donata o venduta, l'obbligazione di pagare il prezzo ecc): a questi contratti si da', percio', il nome di contratti con effetti reali." (Francesco Galgano, *Diritto Privato*[4]). L-inkwilin jippossjedi l-haga f'isem il-lokatur, u azzjoni reali ma tikkompetix lilu.

Issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Gerolamo Farrugia et vs Salvatore Cassar** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Frar 1951 – Vol. XXXV.i.10:- *"Azzjoni diretta biex jigi dikjarat illi fond huwa hieles minn servitu ta' passagg favur fond iehor hija azzjoni reali, u mhux azzjoni personali; dik hija l-azzjoni negatorja, ossija wahda mill-azzjonijiet petitorji u l-konduttur ma ghandux dritt jesperixxi dik l-azzjoni kontra min jippretendi dik is-servitu. Ghax azzjonijiet simili jistghu jigu ezercitati biss minn min huwa s-sid tal-fond."*. Wisq inqas ghandha ssir kontra inkwilin in kwantu hi ntiza sabiex tigi dikjarata l-inezistenza ta' dritt ta' servitu fuq il-fond tal-attur, favur il-fond li l-konvenut jippretendi li jgawdi dritt ta' servitu. Ghalhekk din it-tip ta' azzjoni trid issir kontra l-proprjetarju tal-immobbli li jippretendi li tgawdi minn servitu u mhux kontra inkwilin.

4. Il-principju l-iehor hu li *nemini res sua servit*, cjoe' iz-zewg fondi ma jistghux jappartjenu lill-istess sid. Skond l-Artikolu 400(1) tal-Kodici Civili, *"Is-servitu' hija jedd stabbilit* ***ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor****......"*; *"Proprio dalla caratteristica della servitu'*

---

[4] Edizzjoni numru 9, CEDAM (1996) pagna 318; *"Ma la servitu' si diferenzia profondamente, nelle cause e negli effetti, dal* ***rapporto obbligatorio*** *ora delineato. In primo luogo, il rapporto obbligatorio puo' derivare soltanto da un contratto. La servitu' puo' costituirsi invece anche in forza di fatti diversi; alcuni tipici dei diritti reali: l'usucapione, nei limiti dell'art. 1061 (quanto alle servitu' c.d. apparenti); altri delle servitu' soltanto: la destinazione del padre di famiglia (art. 1062), negli stessi limiti. In secondo luogo, il rapporto obbligatorio non puo' non avere un limite di durata; gli effetti di esso, inoltre, sono limitati dal punto di vista dei soggetti alle parti contraenti e ai loro eredi: non si estendono cioe' ad ogni successivo compratore dei fondi, a meno che il compratore non assuma esplicitamente il medesimo obbligo gia' assunto dal venditore."* (*Istituzioni di Diritto Privato*, Mario Bessone, G. Giappichelli Editore (1994) pagna 369).

di essere un jus in re aliena deriva che il proprietario non puo' imporre una servitu' sul proprio fondo a vantaggio del medesimo fondo (da ultimo Cass., 28 maggio 1963, n. 1410, in Foro it., I, 1656).” (*Giurisprudenza Sistematica Civile e Commerciale – Le Servitu'* Walter Bigiavi[5]). Fil-kawza fl-ismijiet **Salvatore Gauci vs Antonio Gauci** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Jannar 1965 (Vol. XLIX.ii.675) gie osservat: *“.....fil-kawza odjerna l-azzjoni giet intentata mill-attur meta l-enfitewsi kienet ilha li spiccat, u kontra l-konvenut, li bhal l-attur, huwa semplici konduttur tar-raba' in kwistjoni, li baqa' fil-post wara t-terminazzjoni ta' l-istess enfitewsi. Ghalhekk, taht dawna c-cirkostanzi, ma jistax ikun hemm kwistjoni ta' servitu' vera u proprja ghaliex l-ghalqa minnhom detenuta tappartjeni lill-istess sid (il-Gvern); u skond id-duttrina, il-gurisprudenza u l-ligi, m'hijiex koncepibbli l-kreazzjoni ta' servitu' fuq il-fond proprju “Nemo ipsi servitutem debet” (Kollez. VI.473; XXIX.ii.854;XXXIII.i.361).”*.

5. Ghalhekk gialadarba rrizulta li kull m'ghandhom il-partijiet hi kirja ta' raba', m'hemmx dubju li dan il-kaz qatt ma jista' jigi nvestigat sabiex jigi stabbilit jekk tezistix servitu' predjali. L-iktar li wiehed jista' jindaga hu jekk jezistix xi ftehim bejn il-gabillotti tar-raba' proprjeta' tal-Gvern jew ahjar rapport ta' obbligazzjoni[6]; *“.....in Cass., 14 luglio 1955, n. 2229 (in Rep. Giur. It., 1955, voce Servitu', n. 24), in cui si ribadisce che ‘carrateristica essenzaile della servitu' e' la predialita', in qaunto limitazione della proprieta' di un fondo per l'utilita' di un altro appartenente a diverso proprietario', dal che consegue che, ‘quante volte codesta utilita' sia destinata a vantaggio di una determinata persona, esula tale caratteristica, e quindi il concetto stesso di servitu', per porsi, invece, quello di un*

---

5 UTET (1968) pagna 17.

6 *“Un diritto stipulato a titlo di servitu' sopra un fondo rimane inerente sopra questo fondo, in qualunque mano passi il fond serviente; e' il fondo che deve il servizio e lo deve finche' sussiste, se e' una servitu reale……. Mentre che l'obbligazione o il diritto di obbligazione e' inerente alla persona del debitore, trasmettesi a suoi eredi, ma nn a detentori del fondo. Ch non ha che un diritto di obbligazione non puo' dunque seguire I beni del suo debitore fra le mani di un terzo, mentre che il diritto reale attribuisce la facolta' di seguir la cosa presso I terzi.”* (*Principii di Diritto Civile* (1883), F. Laurent, Volum VII §148 pagna 200).

rapporto di obbligazione.""[7]. Madankollu, fil-fehma tal-qorti dan l-ezercizzju jaqa' barra mill-parametri tal-kawza kif proposta mill-atturi, in kwantu t-talba principali hi sabiex jigi dikjarat li m'hemmx dritt reali fuq ir-raba'. F'dan il-kuntest il-konvenuti Xuereb ghandhom ragun li l-qorti ghandha toqoghd fuq il-kawzali u t-talbiet kif proposti mill-attur fl-att promotur, cjoe' li toghod fil-limiti tal-kontestazzjoni u fit-termini tar-rikors u risposti guramentati. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi jaccettaw li gialadarba rrizulta li s-sid hu wiehed, *".... ma nistghux nargumentaw fuq servitujiet, il-kreazzjoni, modifikazzjoni jew it-terminazzjoni taghhom;* ***pero' id-diskussjoni trid bil-fors tkun limitata ghal dak li jrid is-sid illum u l-obbligazzjoni****......."* (enfazi tal-qorti - fol. 196). Pero' m'huwiex koncess lill-attur xi dritt li fil-kors tal-kawza jbiddel il-kawzali (ara per ezempju **J. Aquilina vs G. Coleiro nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Gunju 1949 – Vol. XXXIII.i.748); *"Huwa principju maghruf illi fl-ghoti ta' sentenza l-imhallef civili ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni (****Kollez. Vol. XLIX P I p 406****). Fuq kollox huwa ghandu joqghod strettament ghat-termini tal-kawzali u tat-talba kif migjuba fic-citazzjoni (****Kollez. Vol. XXXIV PI p 85****). Is-sentenza ghalhekk kellha tirrispekkja dik it-talba konsiderata fid-dawl tal-provi prodotti u tal-principji tad-dritt applikabbli ghalihom u tenut kont ta' leccezzjonijiet tal-konvenut. Kif ritenut, ma huwiex lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni (****Kollez. Vol. XLVIII P II p 777****)."* (**Grobett Holdings Limited vs Steve Abela et proprio et nomine** deciza fl-10 ta' Ottubru 2005 mill-Qorti ta' l-Appell[8]). F'tali cirkostanzi il-qorti ma tarax li l-azzjoni li pproponew l-atturi tista' tregi, jew li din tista' tinbidel mill-mod kif giet proposta.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Xuereb, tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom. In vista li qeghda tintlaqa' l-ewwel eccezzjoni

[7] Ibid. W. Bigiavi pagna 42.
[8] Imhallef P. Sciberras.

tal-konvenuti Xuereb m'hemmx skop li l-qorti tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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