MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 51/2004

Paulmid Developments Limited (C11916)

Vs

Joseph Farrugia u Charles Cordina

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni li giet prezentata mis-socjeta' attrici fid-19 ta' Mejju 2004 fejn ippremettiet:

Is-socjeta' attrici hi proprjetarja u fil-pussess tal-fond bin-numru sbatax (17) Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex; filwaqt illi l-konvenut Joseph Farrugia huwa proprjetarju tal-fond qabel maghruf bhala 'Sopo's Bar', u illum maghruf ukoll bhala 'Cafe' Cordina', fi Pjazza Indipendenza, Victoria, liema fond jinsab fil-pussess ta' Charles Cordina, u jikkonfina min-naha tat-tramuntana u mil-lvant mal-propjeta' tas-socjeta' attrici.

Fil-fond tal-konvenuti ilha tezisti tieqa zghira illi taghti ghal fuq il-propjeta’ tas-socjeta’ attrici, imma f’dawn l-ahhar xhur gie notat li l-konvenuti jew min minnhom wahhlu *extractor fan* fil-proprjeta’ taghhom ftit pulzieri jew centimetri biss boghod mit-tieqa imsemmija.

Dan l-*extractor fan* jikkonstitwixxi gravam serju, abbuziv u illegali ta’ kwalsiasi servitu’ talvolta ezistenti favur il-fond tal-konvenuti fuq il-fond proprjeta’ tal-attrici u jikkaguna pregudizzju serju ghad-drittijiet taghha.

Parti mill-proprjeta’ tal-attrici tikkonsisiti fi spazju mhux mibni, drabi ohra deskritt bhala parapett, li jikkonfina mit-tramuntana maz-zuntier tal-Knisja ta’ San Gakbu, min-nofsinhar mal-fond tal-konvenuti, u mill-punent ma’ Pjazza Indipendenza, u ghal fuq dan l-parapett il-konvenuti ghandhom miftuh bieb, kif ukoll igawdu access mit-triq ghal dan l-imsemmi bieb minn fuq il-propjeta’ tas-socjeta attrici.

Ricentement inqalghu diversi divergenzi bejn il-kontendenti dwar il-portata tad-drittijiet talvolta spettanti lill-fond tal-konvenuti fuq il-fond proprjeta’ tal-attrici, u l-mod illi bih ghandhom jigu gawduti dawk l-istess drittijiet.

F’dawn l-ahhar gimghat, il-konvenuti jew min minnhom bnew sular ulterjuri fuq il-propjeta’ taghhom, u minn dan il-bini gdid huma fethu ghadd ta’ twieqi f’forma ta’ hnejjiet illi jharsu direttament ghal fuq il-parapett li jifforma parti mill-propjeta’ tas-socjeta attrici illi minn fuqha il-konvenuti ghandhom biss id-dritt ta’ access, u b’hekk il-konvenuti holqu pregudizzju ghad-dritt ta’ propjeta’ tal-attrici.

Peress illi s-socjeta’ attrici trid illi dawn il-vertenzi kollha jigu determinati definittivament u ghaldaqstant qeghda ssir din il-kawza;

Ghalhekk is-socjeta’ attrici talbet lil din il-qorti;

1. Tiddikjara illi s-servitu’ li jgawdi l-fond proprjeta’ jew fil-pussess taghkom skond il-kaz tramite it-tieqa jew

rewwieha illi taghti ghan-naha tat-tramuntana ghal fuq il-propjeta’ tas-socjeta’ attrici tikkonsisti biss fis-servitu ta’ tieqa ghall-arja u ghad-dawl, u illi ghalhekk ma ghandhom ebda dritt illi jiggravaw din is-servitu’.

2. Tiddikjara illi bil-fatt li wahhlu *extractor fan* jikkonstitwixxi gravam illegali ta’ din is-servitu’, u b’hekk qieghed jippregudika id-drittijiet legittimii tas-socjeta’ attrici.

3. Tikkundannhom illi jaqilghu l-*extractor fan* fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss, u fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta’ attrici illi taghmel dawk ix-xogholijiet necessarji hija stess, taht is-sorveljanza u supervizjoni ta’ perit tekniku nominat, u a spejjez tal-kovenuti;

4. Tinibihom definittivament milli jerghhu iwahhlu jew jinstallaw xi mezz iehor ta’ ventilazzjoni jew cirkolazzjoni forzata tal-arja vicin it-tieqa imsemmija.

5. Tiddetermina il-konsistenza tas-servitu’ ta’ access illi l-fond taghhom jew fil-pussess taghhom igawdi minn fuq l-ispazju mhux mibni ossia parapett formanti parti mill-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici li kif inghad fuq jikkonfina mit-tramuntana maz-zuntier tal-Knisja ta’ San Gakbu, min-nofsinhar mal-fond tal-konvenuti, u mill-punent ma’ Pjazza Indipendenza.

6. Tirregola b’mod car u definittiv il-mod li bih ghandha titgawda tali servitu’ talvolta spettanti lilhom;

7. Tinibihom definittivament milli jokkupaw jew juzurpaw b’xi mod iehor jew aktar esternsiv il-propjeta’ tas-socjeta’ attrici ghajr ghal dak stabbilit kif mitlub hawn fuq;

8. Tiddikjara illi bil-fatt illi intkom jew min minnkom iffurmajtu twieqi jew hallejtu xi vojt fil-hajt divorzju bejn il-fond propjeta’ jew fil-pussess taghkom skond il-kaz u l-ispazju mhux mibni formanti parti mill-proprjeta’ tas-socjeta attrici kkrejajtu pregudizzju ghad-dannu tal-istess socjeta’ attrici.

9. Tikkundannakom sabiex taghlqu b'mod permanenti u definittiv dan il-vojt fil-hajt divizorju, u taghlqu u timblokkaw dawn it-twieqi hekk iffurmati minnhom u dan fi zmien qasir u perenotorju illi jigi lilhom prefiss;

10. Fin-nuqqas illi twettqu ix-xogholijiet necessarji, tawtorizza lis-socjeta' attrici illi taghmel dawk ix-xogholijiet necessarji hija stess, taht is-sorveljanza u supervizjoni ta' perit nominad, u a spejjez taghhom.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fl-10 ta' Gunju 2004 (fol. 19) minn Joseph Farrugia fejn eccepixxa;

1. Illi fl-ewwel lok l-kumpannija attrici trid iggib prova cara u inekwivoka illi l-art illi ghalija qieghda tirreferi din il-kawza, hija interament taghha. B'mod specjali barra li trid tipprova il-proprjeta', trid tipprova id-dimensjonijiet ta' dan l-allegat parapett li fattwalment u storikament qatt ma ezista.

2. Illi sa fejn jaf l-esponenti qatt ma kien hemm xi kwistjoni dwar il-konsistenza, jew l-ezistenza tas-servitu ta' tieqa godenti mill-fond ta' l-eccepjenti. Min naha l-ohra ir-referenza maghmula fic-citazzjoni li din it-tieqa tista tkun rewwieha hija zbaljata u intiza sabiex tizvija l-qorti. Huwa stran kif l-atturi ma jafux jaghmlu distinzjoni bejn rewwieha u tieqa, aktar u aktar meta l-kuntratt esebiti minnhom jirreferi ghal tieqa. In vista ta' dan l-ewwel, il-hames, u sitt talba huma kompletament irriti. Illi l-anqas qatt ma kien hemm xi kwistjoni dwar l-uzu tal-bieb numru tmintax (18), Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex u jekk lis-socjeta attrici qieghda tara xi nuqqas ta' qbil fuq dan il-bieb hija mitlub tikkjarifika dan.

3. Illi l-ecceppjenti bl-ebda mod ma ggrava xi servitu.

4. Illi min naha l-ohra l-ezistenza ta' extractor fan bhala ventilazzjoni ghal l-arja, ma jikkostitwixxi l-ebda servitu. Huwa pacifiku illi aperturi li huma intizi biss ghal ventilazzjoni u li ma jkunu jippermettu l-ebda prospett, qatt ma gew ikkunsidrati bhala li jikkostitwixxu xi servitu.

Ghaldaqstant it-tieni, tielet, u raba talba, ghandhom jigu michuda.

5. Illi s-seba’ talba hija wahda kompletament intempestiva stante illi l-eccepjenti qatt ma pretenda li juzurpa xi proprjeta’ jew drittijiet fuq proprjeta, spettanti lil atturi. Ghal kuntrarju kienu l-atturi li uzupraw dan id-dritt, meta imblukkaw l-access ta’ l-esponenti ghal bieb illi huwa ghandu permezz ta’ bollard tal-hadid.

6. Illi ma hemm xejn illegali fir-rigward tat-"twieqi" ossia "vojt fil-hajt divizorju" fit-tieni sular kif msemmija fit-tmien talba et seq.

7. Illi se mai jekk hemm xi ventilazzjoni li ghanda tigi kkontrollata, hija l-ventilazzjoni ta’ pika zejda, da parti ta’ l-atturi b’diversi atti fosthom din il-kawza.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-23 ta’ Gunju 2004 (fol. 22) minn Charles Cordina fejn eccepixxa;

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt.

2. Illi preliminarjament, billi din il-kawza titratta l-ezistenza u l-estensjoni tas-servitujiet gravanti l-propjeta’ ta l-attrici, l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li huwa biss il-pussessur u mhux il-propjetarju ta’ Cafe’ Cordina, fi Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex.

3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta’ attrici ghandha fl-ewwel lok tipprovdi titolu car u inkonfutabbli dwar il-propjeta’ taghha mertu ta’ din il-kawza. Dan ghandu jigi ppruvat b’mod partikulari fir-rigward ta’ dak li attrici issejjah bhala "parapett".

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-extractor fan ilu installat fil-fond tal-konvenut minn ferm qabel il-proprjeta’ giet fil-pussess tal-konvenut. Ghalhekk, in kwantu saret talba dwar l-installazzjoni tieghu, din hija intempestiva fil-konfront tieghu.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-installazzjoni ta' extractor fan ghall-fini ta' ventilazzjoni ma jikkostitwixxi l-ebda servitu'.

6. Illi rigward is-servitu' ta tieqa li tgawdi l-proprjeta' tal-konvenuti qatt ma kien hemm kwistjoni dwar il-konsistenza, jew l-ezistenza taghha.

7. Illi s-seba' t-talba hija kompletament infondata peress li l-esponenti qatt ma pretenda jew ipprova juzupra xi propjeta' ta' l-attrici.

8. Illi ma hemm xejn illegali u ma nholoq l-ebda pregudizzju fil-konfront ta' l-attrici minhabba t-twieqi jew spazju fil-hajt divorzju fit-tieni sular tal-fond fil-pussess ta' l-esponenti

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Novembru 2009 minn fejn jirrizulta li l-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Is-socjeta attrici hi proprjetarja tal-fond 17, Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex. Il-konvenut Joseph Farrugia hu l-proprjetarju tal-fond 18, 19 u 20, Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex, u li kien mikri ghand il-konvenut Charles Cordina (ara skrittura datata 23 ta' Dicembru 2002 a fol. 127). Permezz ta' kuntratt li gie pubblikat fit-30 ta' Ottubru 2007 fl-atti tan-nutar Dr Christian Zammit, il-kirja bejn il-konvenuti giet terminata (fol. 297).

2. Il-kawza tittratta:-

(a) *Extractor Fan* li kien tpogga fuq in-naha ta' gewwa u tista' tghid imiss mat-tieqa li taghti ghal fuq il-proprjeta' tas-socjeta attrici. Is-socjeta attrici ssostni li dan il-fan qieghed jaggrava s-servitu ta' tieqa li jgawdi l-fond

proprjeta' tal-konvenut Farrugia. Mill-provi rrizulta li dan il-fan ma sarx mill-konvenut Cordina izda mill-konvenut l-iehor li kkonferma li kien ghamlu meta l-kamra kien juzaha bhala kcina (ara fol. 180[1]).

(b) Spazju quddiem il-bieb numru 17 li hu deskritt bhala **"parapett"**, u li s-socjeta attrici ssostni li hu proprjeta' taghha. L-attrici trid li l-konvenuti ma jokkupawx dan il-parapett, u sabiex jinghalaq il-ftuh li sar fuq il-hajt divizorju fit-tieni sular u li jaghti ghal fuq il-parapett. Mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 208/1986 jirrizulta li l-parapett hu dak li fir-ritratti a fol. 164 jidher miksi bil-madum, ghalkemm is-socjeta attrici tippretendi li hu l-ispazju kollha sal-linja fejn jibda l-bini tal-konvenut. Madankollu fil-verbal tas-seduta tat-8 ta' Ottubru 1986 kien evidenti li l-awturi tal-kumpannija attrici (ahwa Spiteri) kienu qeghdin jippretendu li huma proprjetarji biss ta' dik il-parti miksija bil-madum. Fil-fatt id-difensur taghhom iddikjara li kien ser jipprezenta kawza *"....biex jottjeni dikjarazzjoni li r-rikorrenti huwa proprjetarju u nkwilin tal-parapett in kwistjoni li huwa miksi bil-madum....."* (fol. 113). Meta xehed Joseph Spiteri, wiehed mill-awturi tas-socjeta attrici fis-seduta tat-8 ta' Ottubru 1986[2], qal: *"Il-wicc ta' dan il-parapett huwa tal-madum, liema madum kien gie maghmul minn missieri Michele Spiteri. Dawn il-madum kienu saru zmien twil ilu.* ***Meta qed nirreferi ghall-parapett jien qed nirreferi ghal dik il-parti li hija bil-madum fuqha."***. Dan il-madum m'ghadux fil-post (ara ritratt Dok. PS2 a fol. 48 u Dok. PS3 a fol. 49), pero' jidher fir-ritratti a fol. 164 u 225. F'dawn ir-ritratti jidhru wkoll tlett bollards tal-hadid u katina li kienu saru mill-awturi tal-kumpannija attrici sabiex jindikaw il-konfini sa fejn kien jasal "il-parapett". Provi inkonfutabbli li jwasslu lill-qorti sabiex tikkonkludi li dak li s-socjeta qeghda ssejjahlu bhala parapett hu biss dik il-parti li fir-ritratti fuq imsemmija jidher miksi bil-madum u fit-tarf tieghu hemm bollards u katin tal-hadid. Dan minkejja li fin-nota ta' sottomissjonijiet s-socjeta attrici targumenta li l-parapett jasal sat-tarf tal-linja tal-bini tal-konvenut Farrugia. Il-probabilita' hi li nksiet

[1] Affidavit tal-konvenut Farrugia.
[2] Fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 208/86.

bil-madum dik il-parti tal-parapett sa fejn l-awturi tal-kumpannija kienu proprjetarji, ghaliex alternattivament ma jaghmilx sens li ma giex miksi l-ispazju kollu.

3. Is-socjeta attrici ghamlet riferenza ghas-segwenti dokumenti in sostenn tat-titolu taghha:

(a) **25 ta' Novembru 1949 atti nutar Dr Francesco Gauci** (fol. 8), li permezz tieghu Teresa Tonna Barthet bieghet lil Mikelinu Spiteri, *".....il-lok ta' djar li qieghed fil-Belt Victoria Ghawdex u li jifforma kantuniera bejn Triq Dun Karl Bondi fejn ghandu zewg bibien markati bin-numri wiehed u wiehed ittra A (No 1 u 1A) u Triq de Soldanis gia strada Nuova fejn ghandha bieb markat bin-numru erbgha (No 4) u ghandu bieb iehor warajh markat numru sbatax (no 17)* ***b'parapett quddiemu*** *li jaghti ghat-Tokk gia Pjazza Reali soggetta....... u ghas-servitu ta' zewg twieqi li jaghtu ghal bitha fin-naha tat-Tokk il-wahda favur il-beni tas-Surmast Salvatore Cremona, u l-ohra bil-grada tal-hadid favur il-beni tal-familja Refalo barra minn servitu ohra ta' bieb li jaghti ghal parapett fuq imsemmi favur il-beni tal-imsemmija familja Refalo........"* (fol. 8).

(b) **3 ta' Frar 1951 atti nutar Dr Francesco Gauci**, Mikelinu Spiteri biegh lil Loretu Xuereb il-lok ta' djar fuq imsemmi. Fil-kuntratt terga' tissemma s-servitu fuq il-parapett, favur il-fond li llum hu proprjeta' tal-konvenut Joseph Farrugia.

(c) Permezz ta' **testment sigriet (3 ta' Mejju 1968)**, Loreto Xuereb iddispona mill-fond b'legat favur it-tfal tan-neputi tieghu Michele Spiteri, cjoe' l-awturi tas-socjeta attrici.

(d) **28 ta' Jannar 1995 atti nutar Dr Michael Refalo** (fol. 11), li permezz tieghu Josephine Grima, Catherine Bartolo, Loreto, Mary, u Joseph ahwa Spiteri ulied Michael Spiteri, bieghu l-imsemmi lok ta' djar lil Paulmid Developments Limited, *"....****including the parapett in front of the said door number seventeen (17)*** *which tenement is subject to the servitude of two windows*

overlooking the yard on the side on Indepedence Square, one in favour of the property of the heirs of Salvatore Cremona and the other (with an iron grating) in favour of the property of the Heirs Refalo, as well as a servitude of a door leading to the parapett on the side of Independence Square which door belongs to the property of the Heirs Refalo......" (fol. 13).

4. Fir-rigward tas-servitu tat-tieqa, l-ilment tas-socjeta attrici hu li twahhal *extractor fan* vicin it-tieqa (ara ritratti a fol. 163). Il-konvenut xehed: *"Illi ma ghadx hemm extractor fan ghax inqala minghand il-konvenut l-iehor Charles Cordina. Jiena dan l-extractor fan minix behsiebni li nerga nwahhlu."* (fol. 180). L-iskop ta' *extractor fan* hu proprju sabiex tigbed l-irwejjah u fwar li jkun hemm fl-ambjent fejn jitqieghed. M'hemmx kontestazzjoni li t-tieqa taghti ghal gewwa l-proprjeta tas-socjeta attrici, dik il-parti li fil-kuntratt tal-1947 hi deskritta bhala bitha. Is-socjeta attrici tirrikonoxxi li tezisti servitu ta' tieqa favur il-fond tal-konvenut Farrugia, servitu li wara kollox tissemma espressament fil-kuntratt li permezz tieghu xtrat il-kumpannija attrici. Il-qorti m'ghandix dubju li l-iskop ghalfejn din is-servitu giet mahluqa kien sabiex tidhol l-arja u d-dawl[3] fil-kamra li tifforma parti mill-proprjeta' tal-konvenut. Mehud in konsiderazzjoni d-daqs tat-tieqa, l-ambjent li taghti ghal fuqu, ix-xibka u vireg tal-hadid li hemm fuq in-naha ta' barra, il-qorti hi moralment konvinta li m'huwiex il-kaz ta' servitu ta' prospett.

Fl-ewwel lok ir-raguni tghidlek li *extractor fan* m'ghandix titqieghed ma' gemb jew quddiem tieqa ghaliex meta tintuza mhux ser ikun hemm cirkolazzjoni ta' arja tajba in kwantu l-arja (*replacement air*) tidhol mit-tieqa. Madankollu l-qorti ttendi li taqbel mal-argument tas-socjeta attrici li t-tqeghid tal-*extractor fan* (ara ritratti a fol. 163) tmur kontra l-iskop ghalfejn inholqot is-servitu ta' tieqa. Tant hu hekk li kif jidher mill-istess ritratti l-*extractor fan* kien qieghed jghatti l-fetha kollha tat-tieqa. Hu maghruf li servitu hi eccezzjoni ghall-jedd ta' proprjeta' u

[3] Fatt accettat mis-socjeta attrici (ara citazzjoni).

ghandha titqies b'mod limitat. Fejn hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu, ghandha tinghata tifsira kemm jista' jkun dejqa u mhux tifsira kontra l-fond serventi. Il-qorti temmen li jekk mat-tieqa titqieghed *extractor fan* tad-daqs li tidher fir-ritratti a fol. 163 verament tkun qeghda ttaqqal il-piz tas-servitu (Artikolu 475 tal-Kodici Civili). Madankollu l-konvenut Farrugia ddikjara li l-extractor fan kien tnehha u m'hemmx il-hsieb li jerga' jitpogga fejn kien.

5. Fir-rigward tal-ispazju li fil-kuntratt ta' akkwista tal-kumpannija attrici hu deskritt bhala parapett, il-konvenut Farrugia m'huwiex jippretendi li hu proprjeta' tieghu. Pero' jsostni li s-socjeta attrici ghandha *"....iggib prova cara u ekwivoka* (recte, inekwivoka) *illi l-art illi ghalija qieghda tirreferi din il-kawza, hija interament taghha. B'mod specjali barra li trid tipprova il-proprjeta, trid tipprova id-dimensjonijiet ta' dan l-allegat parapett li fattwalment u storikament qatt ma ezista."* (fol. 19). Fl-affidavit li pprezenta fit-8 ta' April 2008, isostni li dan l-ispazju **mhu ta' hadd**. Bint il-konvenut, Frances Portelli, issostni li dan l-ispazju dejjem tiftakru spazju pubbliku (fol. 186). Hu evidenti li l-konvenut jippretendi li l-jedd ta' uzu tal-ispazju meritu tal-kawza hu llimitat.

Min-naha tas-socjeta attrici qeghda ssostni li dan l-ispazju hu proprjeta' taghha in kwantu kien inkluz fix-xiri li sar permezz tal-kuntratt tat-**28 ta' Jannar 1995 atti nutar Dr Michael Refalo.** Il-konvenut Charles Cordina, li llum il-gurnata ma jidhirx li ghad ghandu xi interess fil-fond minn fejn kien jopera Cafe' Cordina, isostni li s-socjeta attrici ma tatx prova sodisfacenti li ghandha titolu tajjeb peress li ghalkemm fil-kuntratt fuq imsemmi jinghad li *"the tenement sold in virtue of this deed had originally been assigned to Teresa Tonna Barthet from a deed of partition in the records of Notary Angelo Cauchi of the ninth (9th) day of October one thousand nine hundred and thirty seven (1937).",* fil-kuntratt ta' qasma ma hemm l-ebda riferenza[4] ghall-fond li xtrat il-kumpannija attrici permezz

[4] Prezentat man-nota ta' sottomissjonijiet ta' Charles Cordina.

tal-kuntratt li sar fl-1995. Bhala fatt ghandu ragun. Pero' dan ifisser li l-azzjoni tal-kumpannija attrici ghandha tfalli ?

Il-qorti tasal biex taqbel li b'din il-kawza in kwantu tirreferi ghall-ispazju, l-atturi qeghdin jipproponu l-*actio negatoria* peress li qeghdin ifittxu dikjarazzjoni li l-ispazju in kwistjoni filwaqt li milqut minn servitu' ta' moghdija bir-rigel[5], il-konvenut m'ghandux drittijiet ohra fuqu; *"Illi l-'actio negatoria' hija azzjoni li sid jutilizza fejn jitlob il-Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pisijiet ohra fuq il-propjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun qed jivvanta."* (**Paul Agius et vs Michael Sultana** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru 2001). L-Artikolu 949 tal-Kodici Taljan vigenti jipprovdi:-

"il proprietario puo' agire per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da latri sulla cosa, quando ha motivo di temerne pregiudizio.
Se sussistono anche turbative o molestie, il proprietario puo' chiedere che se ne ordini la cessazione, oltre la condanna al risarcimento del danno.".
Fil-Kodici abrogat, bhal Kodici taghna, ma kienx hemm provvediment espress li jirrikonoxxi din it-tip ta' azzjoni. Azzjoni li kienet tezisti fid-dritt Ruman; *"L'azione negatoria e' altresi un'azione reale che il proprietario di un fondo 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 al convenuto di usarne."* (Laurent, *Principii di Diritto Civile*, Vol. VII pagna 356).

Peress li din it-tip ta' azzjoni hi ntiza mhux ghall-iskop ta' accertament tal-proprjeta ta' min ghamel il-kawza, imma sabiex tigi stabbilita l-liberta tal-fond mid-drittijiet ta' terzi[6], l-attur m'ghandux bzonn li jipprovdi dik il-prova tant rigoruza li nsibu fl-*actio diabolica*; *"**.....ma e' sufficiente che dimostri un valido titolo di acquisto (ad es., il***

---

[5] Fin-nota ta' sottomissjonijiet is-socjeta attrici ddikjarat: *"Illi l-azzjoni esperita mill-esponenti hija ovvjament kawza negatorja."* (fol. 230).
[6] *"L'azione ha fondamento nella tutela della proprieta' conro le intromissioni lesive della liberta' del bene. Essa ha carattere reale....."* (Massimo Bianca, *Diritto Civile La Proprieta'* (Vol. VI) Giuffre, (1999) pagna 427.

rogito notarile in forza del quale ha comprato l'immobile). Sara' il convenuto a dover, se vuole ottenere il rigetto dell'azione, dimostrare l'esistenza del diritto che vanta. *Tale ultima regola costituisce una conseguenza, sul piano probatorio, del principio secondo cui il diritto di proprieta' non incontra limiti che non siano stabiliti dalla legge o dalla volonta' del proprietario: essa, cioe', si presume libra da pesi. Incombe, pertanto, a chi sostie l'esistenza di limitazioni l'onere di fornirne la dimostrazione."*[7].

Fuq bazi ta' probabilita' l-ispazju in kwistjoni hu tal-privat. Il-kuntratt li sar fit-28 ta' Jannar 1995 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo (fol. 11) hu min-natura tieghu att traslattiv, cjoe' wiehed mill-mod ta' akkwist tal-proprjeta'. Ma tressqet l-ebda prova li l-ispazju hu tal-Gvern jew li l-Gvern qieghed jippretendi li sar proprjetarju bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin (30) sena. Ghalkemm kif isostni l-konvenut Farrugia kwistjoni dwar proprjeta' ma tigix deciza ghaliex l-art tkun bil-madum (f'Ghawdex hi uzanza li anke fuq il-bankini, li jifformaw parti mit-toroq pubblici, jitqieghed il-madum), pero' dan hu ndizju iehor li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti li dan l-ispazju hu tal-privat. Dan iktar u iktar meta tqies li l-ispazju hu rtirat 'il gewwa mill-linja tal-bini u ma jidhirx li jifforma parti mit-triq.

Il-konvenut Farrugia m'huwiex jippretendi li l-ispazju hu proprjeta' tieghu. Fuq in-naha l-ohra tal-proprjeta tas-socjeta attrici hemm il-knisja u fir-ritratt a fol. 189 (mehud fl-1961) jidher *railing* tal-hadid tal-parti ta' quddiem tal-knisja. *Railing* li kien jkompli mal-gemb (ara ritratt Dok. JF29 a fol. 170 mehud fl-1976 u ritratt JF18 a fol. 165) u jservi biex aqsam l-ispazju meritu tal-kawza mill-ispazju fronteggjanti l-knisja (iz-zuntier). L-ispazju in kwistjoni hu frotteggjanti d-dar li llum hi proprjeta' tas-socjeta attrici.

---

[7] *Manuale di Diritto Privato*, Edizzjoni numru 12 (Giuffre Editore) A. Torrente u P. Schlesinger (2007) pagna 274. Ara wkoll Massimo Bianca (pagna 430): *"C. 22 aprile 1992, n. 4803, in Riv. Giur. Edil. 1992, 1070: la parte che agisce con l'actio negatoria servitutis non ha l'onere di fornire, come nell'azione di rivedntica, la prova rigorosa della proprieta' neppure quando abbia anche 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."*.

Ghalkemm hu minnu li fl-att ta' divizjoni tad-9 ta' Ottubru 1937 fl-atti tan-nutar Angelo Cauchi l-fond (inkluz l-ispazju) ma kienx wiehed mill-beni oggett tal-qasma, b'daqshekk ma jfissirx li s-socjeta attrici ma rnexxiliex taghti prova li dawn l-ambjenti huma proprjeta' taghha. Dan in-nuqqas m'huwiex xi prova konklussiva li l-fond ma kienx proprjeta' ta' Teresa armla ta' Alfonso Tonna Barthet.

Min-naha taghhom il-konvenuti ma ressqux provi sodisfacenti sabiex juru li l-ispazju hu wiehed pubbliku. Il-konvenuti ma hassewx il-htiega li ghandhom iressqu lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jikkonferma jekk l-ispazju in kwistjoni huwiex tal-Gvern. Il-fatt li matul is-snin seta' kienet tigi pparkjata vettura ma jfisser xejn ghal fini ta' proprjeta. Hekk ukoll ghalkemm il-konvenut Farrugia jsostni li mal-gemb tal-proprjeta' tieghu kien hemm, ghal snin twal, kaxxa tal-hadid bit-tankijiet tal-gass u hadd ma oggezzjona, ma tghinx it-tezi tieghu. Inoltre, apparti li hadd mill-konvenuti ma nvoka l-preskrizzjoni akkwizittiva fuq dan l-ispazju favur il-Gvern, peress li mill-provi ma rrizultax li l-Gvern irreklamaha ma jistax jinghad li dan l-ispazju ilu minn zmenijiet immemorjali fil-pussess tieghu u ghalhekk l-ispazju sar proprjeta tal-Gvern bil-preskrizzjoni trigenerarja[8].

Il-prova tal-proprjeta' ma timponix ukoll fuq l-attur l-oneru li jaghti prova li ma jezistix id-dritt reali vantat mit-terz. Id-dritt tal-proprjeta' jattribwixxi lill-proprjetarju d-dritt ta' tgawdija esklussiva ta' hwejgu. Meta l-konvenut jiddefendi ruhu billi jsostni li hu titolari ta' dritt, qieghed fuqu l-oneru li jressaq prova sodisfacenti li jezisti tali dritt skond il-principji generali. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Desain v. Piscopo Macedonia** deciza fid-9 ta' Jannar 1877[9] osservat - *"l'azione intentata e' quella che nel Diritto Romano appellasi negatoria, **la quale e' basata sulla presunta liberta` dei fondi**, e il cui effetto si e' di esonerare l'attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all'acquisto della servitu` sul convenuto,*

[8] B'anaolgija ssir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Nutar Dr Rosario Frendo Randon vs Onor. Dr Paolo Boffa nomine et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 1955.
[9] Vol. VIII.21.

non ostante che quest'ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitu`. In conseguenza, nel caso sotto esame, e' il convenuto che deve pienamente provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende sul fond dell'attore, onde potere l'azione proposta essere respinta".

6. Ghal dak li hu xoghol li sar fit-tieni sular fil-proprjeta' tal-konvenut Farrugia, dan jikkonsisti fit-tqeghid ta' balavostri fuq il-hajt divizorju u beni ta' zewg hnejjiet (ara ritratt a fol. 65). Il-qorti hi tal-fehma li min-naha tal-kumpannija konvenuta ghandha dritt li titlob li parti mill-ftuh jinghalaq ghaliex qieghed jaghti ghal fuq il-parapett, u l-bini sar fuq il-hajt divizorju li jaqsam il-parapett mill-proprjeta' tal-konvenut Farrugia. Jidher li llum il-gurnata dan it-tieni sular qieghed jintuza bhala terrazzin fin-negozju tal-*catering* li qieghed jigi gestit mill-fond tal-konvenut Farrugia.

7. Fir-rigward tal-konvenut Charles Cordina l-qorti hi tal-fehma li:-

(a) Mill-provi rrizulta li ma kienx hu li wahhal l-*extractor fan*.
(b) Kien biss inkwilin.

F'dawn ic-cirkostanzi billi l-azzjoni hi ta' natura petitorja, ma kellix issir kontra l-inkwilin.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

1. Tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut Charles Cordina li hu kien biss inkwilin, u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju peress li l-azzjoni kellha ssir biss kontra l-proprjetarju tal-fond li kien mikri ghand Charles Cordina.

2. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, b'dan li qeghda tilqa' t-talbiet tas-socjeta attrici f'dan is-sens:

(i) Tiddikjara li t-tieqa li hemm fil-proprjeta' tal-konvenut Joseph Farrugia, u li tidher fir-ritratt Dok. PS1 a fol. 48, tgawdi biss servitu ta' dawl u arja.

(ii) Tiddikjara li t-tqeghid ta' ***extractor fan*** **mat-tieqa kif jidher fir-ritratti Dok. JF14 u JF15 a fol. 163 itaqqal il-piz ta' servitu ta' tieqa ghad-dhul ta' dawl u arja li l-proprjeta tal-konvenut Joseph Farrugia tgawdi fuq il-proprjeta' tas-socjeta attrici.**

(iii) Tastjeni milli tqies it-tielet talba in kwantu l-konvenut Joseph Farrugia ddikjara li l-extractor fan tnehhiet.

(iv) Tiddikjara li l-konvenut Joseph Farrugia m'ghandux jedd li jwahhal ***extractor fan*** **mat-tieqa li tidher fir-ritratt Dok. PS1 a fol. 48, u ghalhekk m'ghandux iwahhal** ***extractor fan*** **ma' l-imsemmija tieqa.**

(v) Tiddikjara li mill-ispazju quddiem il-bieb numru sbatax (17), Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex il-proprjeta' tal-konvenut Joseph Farrugia tgawdi jedd ta' servitu' ta' passagg bir-rigel ghad-dhul u hrug mill-bieb bin-numru tmintax (18), Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex. Ghal fini ta' kjarezza l-ispazju li hu l-fond serventi hu limitat ghal dik il-parti li fir-ritratti Dok. JF16 a fol. 164 u JS1 u JS2 a fol. 225 hi miksija bil-madum. Il-qorti qeghda taghmilha cara li ghall-kumplament tal-ispazju m'hemmx restrizzjonjiet fuq il-konvenut Farrugia in kwantu l-qorti hi tal-fehma li s-socjeta attrici ma ressqitx provi sodisfacenti li hi proprjetarja ta' dik il-parti tal-ispazju li fir-ritratti fuq imsemmija jidher li m'huwiex miksi bil-madum.

(vi) Tiddikjara li l-konvenut m'ghandu l-ebda jedd li jokkupa xi parti mill-ispazju li gie identifikat bhala l-fond serventi u proprjeta tas-socjeta attrici. Il-

qorti qeghda taghmilha cara li din id-dikjarazzjoni m'hijiex tirreferi ghall-katusa tal-ilma u tieqa li hemm fuq il-bieb bin-numru 18 (li mir-ritratti esebiti jidhru li ilhom hemm snin twal) u li fil-fehma tal-qorti ma kienux inkluzi fl-ilment li ressqet il-kumpannija attrici permezz tac-citazzjoni. Tant hu hekk li ma saret l-ebda talba biex jitnehhew[10].

(vii) **Tikkundanna lill-konvenut Joseph Farrugia sabiex fi zmien sittin (60) jum mil-lum jaghlaq dik il-parti tal-hnejjiet u jnehhi l-balavostri li jidhru fir-ritratt a fol. 65 u li qeghdin jaghtu ghal fuq dik il-parti mill-ispazju li l-qorti ddikjarat li l-proprjeta tal-konvenut tgawdi l-jedd ta' moghdija bir-rigel.**

(viii) **F'kaz li l-konvenut Farrugia jibqa' inadempjenti tawtorizza li x-xoghol isir mis-socjeta attrici ghas-spejjez tal-konvenut.**

(ix) **Il-qorti qeghda tinnomina bhala perit tekniku lil Vincent Ciliberti sabiex ix-xoghol isir taht id-direzzjoni u supervizjoni tieghu. Ghal finijiet ta' certezza u sabiex jigu evitati kwistjonijiet bla bzonn fil-futur, il-perit tekniku ghandu jiehu hsieb li fuq il-post isiru sinjali permanenti li jkunu juru l-konfini tal-ispazju li l-qorti qeghda tidentifikah bhal dak li fuqu l-proprjeta' tal-konvenut Joseph Farrugia tgwadi l-jedd ta' passagg bir-rigel.**

Spejjez tal-konvenut Charles Cordina a karigu tas-socjeta attrici, filwaqt li l-kumplament tal-ispejjez l-ohra huma a karigu tal-konvenut Joseph Farrugia.

< Sentenza Finali >

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

[10] Id-disgha talba qeghda tirreferi ghax-xoghol li sar fit-tieni sular tal-proprjeta' tal-konvenut Farrugia (ara pjanta a fol. 63 u ritratt a fol. 65). F'dan il-kuntest issir riferenza ghall-paragrafu sitta (6) tad-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta attrici.