MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 2152/1997/1

RUGGIER HOLDINGS COMPANY LIMITED

vs

Joseph **VELLA;** u Gregory *sive* Gori Bonavia, għal kull interess li jista' jkollu, u b'Nota tat-2 ta' Ġunju, 2004, l-istess Gregory *sive* Gori Bonavia assuma l-atti tal-kawża minflok l-imħarrek l-ieħor Joseph Vella li miet fiż-żmien li kienet qiegħda tinstema' l-kawża

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-18 ta' Settembru, 1997, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti, jekk meħtieġ wara li tiddikjara li l-istess kumpannija attriċi hija komproprjetarja ta' għalqa

magħrufa bħala "Ta' Alla w Ommu" fil-limiti tan-Naxxar, (a) issib li l-imħarrkin qegħdin jgħaddu minn fuq l-imsemmija għalqa u joħolqu drittijiet fuqha billi jinqdew biha biex joħolqu mogħdija, b'mod abbużiv u illegali, biex jistgħu jidħlu minnha għar-raba' okkupat mill-imħarrek Vella; (b) tikkundannahom biex għal dejjem tinibihom milli b'xi mod li jkun jgħaddu, jimxu jew b'xi mod kwalunkwe jaċċedu minn fuq l-għalqa tagħha bir-riġel, bl-inġenji jew b'kull għamla ta' vettura oħra; u (ċ) tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 4369/97 maħruġ f'Awissu tal-1997 kontra l-imħarrkin fuq talba tagħha. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-3 ta' Ġunju, 1998, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, dwar l-imħarrek Bonavia, talab li jinħeles milli jibqa' fil-kawża, ladarba huwa m'għandu l-ebda raba' fl-inħawi, ma jużax l-ebda raba', ma għamel l-ebda xogħol li minnu tilminta l-kumpannija attriċi u ma juża l-ebda mogħdija biex jidħol f'dik ir-raba'. L-imħarrek Vella laqa' qal li l-bażi tal-pretensjoni attriċi tagħmel mill-kawżali ta' kawża oħra li l-istess kumpannija attriċi fetħet kontrihom dwar allegat spoll[1]. Laqa' wkoll billi qal li l-ġudizzju m'huwiex sħiħ għaliex is-sid jew sidien l-oħrajn tal-għalqa m'humiex fil-kawża mal-kumpannija attriċi. Żied jgħid li t-talbiet attriċi m'huma xejn għaliex il-mogħdija ilha teżisti minn żmien twil qabel u ma tagħmilx millart tal-kumpannija attriċi, u dan minbarra li mill-imsemmija mogħdija jgħaddu wkoll terzi persuni;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-9 ta' Ġunju, 1998, li bih astjeniet milli tqis il-kawża u assenjatha biex tinstema' quddiem imħallef ieħor;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-4 ta' Novembru, 1998, li bih ordnat li din il-kawża tinstema' flimkien mal-kawża fl-istess ismijiet (Ċitazz. Nru. 1554/98AJM);

Rat id-degriet tas-16 ta' Novembru, 1998, li bih ħatret lill-perit arkitett David Paċe bħala perit tekniku;

[1] Ċitazz. Nru. 1554/95JRM maqtugħa llum ukoll minn din il-Qorti

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fis-26 ta' Novembru, 2005[2], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tat-23 ta' Marzu, 2006;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tal-imħarrkin waqt is-smigħ tat-23 ta' Marzu, 2006;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tal-kumpannija attriċi waqt is-smigħ tal-11 ta' Mejju, 2006;

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll dawk tal-kawża fl-istess ismijiet Numru 1554/95JRM u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 4369/97 dekretat fis-17 ta' Awissu, 1997;

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni negatorja. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l quddiem imsejħa "RHC") hija s-sid flimkien ma' oħrajn ta' art fil-kuntrata msejħa "Ta' Alla w Ommu", fil-Magħtab, limiti tan-Naxxar, u trid li twaqqaf lill-imħarrkin milli jgħaddu minn fuq dik l-art jew li jibqgħu jippretendu li għandhom xi jedd ta' mogħdija minn dik l-istess art;

Illi l-imħarrek Vella laqa' billi qal li dik il-mogħdija ilha teżisti sa minn bosta snin ilu u li, minbarra li jużaha hu, hemm terzi li jinqdew biha wkoll biex jidħlu fir-raba' tagħhom. L-imħarrek Bonavia jgħid li hu la għandu raba' fl-inħawi, la jidħol fih, la qatt għamel xi ħaġa biex joħloq il-mogħdija u lanqas jersaq lejn dak ir-raba', u għalhekk imissu jinħeles milli jibqa' fil-kawża;

Illi ta' min jgħid li f'din il-kawża ma tressqu l-ebda provi, minħabba li, sa mill-bidu, bdiet tinstema' flimkien ma' kawża oħra fl-istess ismijiet u li, minkejja li kienet kawża

[2] Paġġ. 48 sa 50 tal-proċess

ta' spoll, inġabru fiha xhieda dwar l-eżistenza tal-mogħdija wkoll;

Illi għal dak li jirrigwarda <u>konsiderazzjonijiet dwar l-aspetti legali marbutin mal-każ</u> jibda biex jingħad li l-għan waħdieni tal-*actio negatoria* huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-parti attriċi mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Meta, fl-azzjoni negatorja, wieħed jgħid li fond m'huwiex suġġett għal servitu', dan jista' jinkludi kemm il-każ fejn tali fond qatt ma kien suġġett għal servitu' jew il-każ fejn fl-imgħoddi kien hemm servitu' li ma tkunx għadha teżisti, għal xi wieħed mill-modi maħsuba fil-liġi. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles[3]. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja[4] u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post[5] u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali[6];

Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka[7], minkejja li din tkun tinsab fil-kważi-pussess tas-servitu' pretiża[8]. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-fond li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu', u li seħħ għamil jew pretensjoni li tfixkel it-tgawdija ta' dak il-jedd tiegħu[9]. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu' minnha vantat[10];

Illi fil-każ tal-lum, RHC tgħid li l-art li hija għandha fil-Magħtab m'hijiex suġġetta għall-ebda servitu' u b'mod partikolari għas-servitu' tal-mogħdija, kif jippretendi l-imħarrek Vella. Dwar l-aspetti ta' prova li kienu jaqgħu fuq RHC, jista' jingħad li l-kumpannija attriċi seħħilha turi li hija tassew sid tal-art in kwestjoni. Seħħilha wkoll turi li l-

[3] P.A. **9.1.1877** fil-kawża fl-ismijiet ***Desain vs Piscopo Macedonia*** (Kollez. Vol: **VIII.21**)
[4] App. Ċiv. **19.2.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Cassar*** (Kollez. Vol: **XXXV.i.10**)
[5] App. Ċiv. **20.12.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon et vs Degiorgio*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.485**)
[6] P.A. **3.4.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iii.1219**)
[7] App. Ċiv. **28.1.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella et vs Magro*** (Kollez. Vol: **XLI.i.69**)
[8] P.A. PS **18.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Nażżareno Schembri vs Leonilda Farruġia***
[9] Maġ. Sup. (Għ) A.E. **13.11.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***John Attard et vs Carmel Azzopardi et***
[10] P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joan Cachia vs Marianna Schembri***

għamil tal-imħarrkin jittanta jgħabbi l-ġid tagħha b'servitu' ta' passaġġ jew mogħdija. L-imħarrkin ma merew xejn minn dan. Għalhekk il-Qorti ssib li RHC seħħilha twettaq tajjeb biżżejjed il-provi li f'azzjoni bħal din kienet mistennija ġġib 'il quddiem. Wieħed irid issa jgħaddi biex jara jekk l-imħarrkin seħħilhomx jagħmlu l-istess dwar il-jedd pretiż minnhom;

Illi **dwar il-jedd ta' mogħdija** għandu jingħad li l-liġi trid[11] li s-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' maġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija, u f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tingħata. F'każ illi l-fond jingħalaq minn aċċess għal triq pubblika minħabba bejgħ, tpartit jew qasma tal-ġid li jkun, l-imsemmi jedd ta' mogħdija (li jista' jkun bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun) jingħata bla kumpens[12]. Huwa daqstant ieħor prinċipju stabilit bir-rieda espressa tal-liġi li, ladarba fond magħluq minn kullimkien jikseb b'xi mod (ukoll jekk isir ħaġa waħda ma' fond ieħor li jkollu diġa' aċċess għal triq pubblika) ftuħ għal fuq triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jkun jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija[13];

Illi dawn ir-regoli japplikaw fejn is-servitu' tkun waħda maħluqa bis-saħħa tal-liġi. Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-jedd ta' mogħdija huwa servitu' li m'hijiex waħda kontinwa[14], u ma tistax tinħoloq ħlief bis-saħħa ta' titolu[15], ħlief fiċ-ċirkostanzi speċifiċi fejn fond isir magħluq minn kullimkien mhux b'għamil tas-sid innifsu. Huwa mifhum u ġeneralment aċċettat li titolu li bih tinħoloq servitu' bħal din irid ikun fis-sura ta' kuntratt pubbliku[16] u ma jistax jinkiseb bil-preskrizzjoni u lanqas bir-rieda ta' sid ta' żewġ fondi[17]. Fejn hemm dubju dwar jekk servitu' toħroġx minn titolu, allura dak id-dubju jissarraf fiċ-ċaħda

[11] Art. 447 tal-Kap 16
[12] Art. 448 tal-Kap 16
[13] Art. 449 tal-Kap 16
[14] Art. 455(3) tal-Kap 16
[15] App. Ċiv. **24.6.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Borġ*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.178**)
[16] P.A. **12.2.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Sant vs Buġeja et*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.627**)
[17] Art. 469(1) tal-Kap 16

tal-eżistenza ta' dik is-servitu'[18]. B'rieda tal-liġi[19], biex servitu' ta' mogħdija tinkiseb bil-preskrizzjoni, jrid jintwera li l-fond dominanti jkun magħluq minn kullimkien u bla aċċess mod ieħor u wkoll li dik il-mogħdija tkun ilha tintuża għal minn tal-anqas tletin sena;

Illi jekk wieħed japplika dawn il-konsiderazzjonijiet legali għall-każ li għandna quddiemna, wieħed isib li bl-ebda mod ma ntwera li l-art ta' RHC hija suġġetta għal servitu' bħalma jippretendu l-imħarrkin. Fl-ewwel lok, l-ebda kuntratt imressaq fl-atti tal-kawża (u wkoll f'dawk tal-kawża li kienet qiegħda tistema' ma' din) ma juri li l-art ta' RHC hija mgħobbija b'xi servitu', anqas u anqas servitu' ta' mogħdija. Fit-tieni lok, l-art li tinsab f'idejn l-imħarrkin kellha sa ftit żmien qabel ma' RHC kisbet l-art tagħha mod ieħor mnejn wieħed jidħol għaliha. Din il-mogħdija kienet tibda biswit il-ġid tat-tabib Preziosi u tibqa' nieżla lejn ir-raba' tal-imħarrkin u ta' oħrajn. Fit-tielet lok, il-mogħdija pretiża mill-imħarrkin żgur ma kinitx ilha tintuża għal żmien ta' mill-anqas tletin sena, u dan għaliex ħareġ mill-provi li sa ma ngħalaq id-dħul li kien hemm ħdejn il-post tal-imsemmi tabib Preziosi, l-imħarrek Vella u terzi kienu jinqdew b'dik id-daħla jew bir-rampa ta' ħdejha[20], u, f'kull każ, meta kien isir dħul minn fuq l-art li xtrat RHC ma kinitx tintuża dejjem l-istess medda. Kien biss lejn l-1995 li l-imħarrek Vella kien witta b'terrapien bħal speċi ta' mogħdija f'biċċa mill-art ta' RHC u li kienet taqbad mal-mogħdija li kien ilha stabilita aktar 'l isfel fil-qasam;

Illi l-perit tekniku wasal ukoll fl-istess fehma u dan wara li kellu l-okkażjoni li jaċċedi għal iżjed minn darba fuq il-post, u wara li qies ix-xhieda mressqa quddiemu. Huwa jgħid li l-jedd tal-mogħdija li jridu l-imħarrkin ma jistax jinkiseb minn fuq l-art li RHC xtrat. Min-naħa l-oħra, b'dikjarazzjoni magħmula waqt is-smigħ tat-23 ta' Marzu, 2006, l-għaref difensur tal-imħarrkin qal li huma kienu joqogħdu għall-fehma milħuqa mill-perit tekniku;

---

[18] App. Ċiv. **20.7.1970** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Galea et vs Ġużeppi Aquilina*** (mhix pubblikata)
[19] Art. 469(2) tal-Kap 16
[20] Xhieda ta' Paul Camilleri 28.7.2004, f'paġġ. 212 – 3 tal-atti tal-kawża Nru. 1554/95JRM

Illi fid-dawl ta' dawn il-fehmiet, il-Qorti ssib li jirriżulta tassew li l-art miksuba minn RHC fl-1995 ma hijiex suġġetta għal servitu' ta' mogħdija favur ħaddieħor, u għalhekk l-ewwel talba attriċi jistħoqqilha tintlaqa';

Illi minħabba li t-tieni talba hija konsegwenza għall-ewwel waħda, u ladarba l-imħarrkin ma seħħilhomx juru li huma tassew għandhom jedd li jinqdew b'xi biċċa mill-ġid ta' RHC biex jidħlu għar-raba' miżmum minnhom, it-tieni talba attriċi wkoll sejra tintlaqa';

Illi bl-istess mod u fil-limiti ta' dak li jolqot l-ewwel żewġ talbiet, it-tielet talba attriċi tirriżulta mistħoqqa wkoll;

Illi l-Qorti sejra tqis ir-**raba' eċċezzjoni** tal-imħarrkin. Din tgħid li l-azzjoni m'hix integra għaliex RHC mexxiet il-kawża waħedha. Jidher li l-eċċezzjoni tqajmet għaliex RHC nnifisha tiddikjara fil-premessi tal-Att taċ-Ċitazzjoni li hija komproprjetarja tal-art miksuba minnha. L-imħarrkin jgħidu li s-sid jew is-sidien l-oħrajn messhom mexxew ukoll flimkien ma' RHC;

Illi l-Qorti m'hijiex tal-fehma li l-eċċezzjoni hija mistħoqqa. B'żieda mal-fatt li wara li tressqet l-eċċezzjoni, ma sar l-ebda tentativ ta' trattazzjoni dwarha jew imqar saru sottomissjonijiet li juru għaliex għandha tintlaqa', jidher li dik l-eċċezzjoni ma ssibx postha f'tip ta' kawża bħalma għandna quddiemna llum. Fl-azzjoni negatorja – azzjoni petitorja maħsuba biex twaqqaf użurpazzjoni min-naħa ta' terz fis-sura ta' pretensjoni ta' servitu' fuq il-ġid tal-parti attriċi – waħda biss mis-sidien tal-ġid li fih isseħħ l-użurpazzjoni tista' tmexxi 'l quddiem il-kawża bla ma jkun meħtieġ li jifthuha wkoll is-sidien l-oħrajn flimkien magħha[21]. Il-bażi ta' din il-fehma ġejja mill-fatt li r-rapport li dwaru tinħalaq il-kwestjoni li twassal għall-kawża m'huwiex wieħed kuntrattwali, imma mnissel minn għamil li jisfida l-jedd tal-proprjeta' ta' kull wieħed u waħda mis-sidien ta' dak il-ġid individwalment[22];

---

[21] App. Ċiv. **20.1.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Ċiappara vs Caruana*** (Kollez. Vol: **XLV.i.13**)
[22] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Aġius et vs Mario Borġ et***

Illi għalhekk, l-imsemmija eċċezzjoni m'hijiex mistħoqqa u m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi għal dak li jirrigwarda **t-tieni eċċezzjoni** relattivament għall-imħarrek Bonavia, il-provi juru qagħda għal kollox differenti minn dak allegat fl-istess eċċezzjoni. Mix-xhieda tal-istess imħarrek Bonavia[23] joħroġ ċar li huwa kien ilu żmien jidħol fir-raba' ta' l-imħarrek Vella u dan baqa' jagħmlu wkoll wara li Vella miet. Minbarra f'dan, Bonavia assuma l-atti tal-kawża wara l-mewt tal-imħarrek Vella u baqa' jieħu parti attiva mhux biss fil-kawża imma wkoll f'dak li jsir fil-qasam tar-raba' mertu tal-każ;

Illi minħabba f'hekk, l-imsemmija eċċezzjoni mhux ta' min joqgħod fuqha u sejra titwarrab;

Illi, fl-aħħarnett, dwar **is-sitt eċċezzjoni** jingħad biss li l-fatt li terzi persuni xehdu li jgħaddu wkoll mill-imsemmija mogħdija maħluqa mill-imħarrek Vella ma jissarrafx fid-dritt ta' servitu' ta' mogħdija kontra RHC. Dan jingħad b'aktar saħħa meta wieħed iqis li l-ebda wieħed mill-imsemmija xhieda ma ressaq prova ta' titolu jew jedd stabilit b'kuntratt li turi li teżisti mogħdija minn fuq xi parti mill-art ta' RHC. Għalhekk dik l-eċċezzjoni ma twaqqa' bl-ebda mod is-siwi tal-pretensjonijiet attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tiddikjara** l-kumpannija attriċi hija komproprjetarja ta' porzjoni maqsuma ta' art ossija għalqa magħrufa bħala "Ta' Alla w Ommu", fil-Magħtab, fil-limiti tan-Naxxar;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tgħid li l-art hawn fuq imsemmija m'hijiex suġġetta għal jedd ta' mogħdija favur il-fond tal-imħarrkin u ssib li l-istess imħarrkin qegħdin abbużivament u bla ebda jedd fil-liġi jippruvaw jgħaddu minn fuq l-imsemmija art;

[23] Xhieda tiegħu 26.5.1997, 27.10.2004, 1.4.2005 u 15.6.2005, f'paġġ. 68, 218, 225 u 233 tal-atti tal-kawża Nru. 1554/95JRM

Tilqa' t-tieni talba attriċi u żżomm lill-imħarrkin milli b'xi mod jinqdew minn xi parti mill-imsemmija art biex jidħlu għar-raba' miżmum minnhom jew milli jagħmlu xi xogħol ieħor maħsub biex jagħtihom aċċess għall-istess raba';

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkonferma l-ordni mogħti bis-saħħa tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 4369/97 tas-17 ta' Awissu, 1998, safejn dak l-ordni jaqbel ma' dak deċiż f'din il-kawża; u

Tikkundanna lill-imħarrkin biex iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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