MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Appell Civili Numru. 51/2004/1

Paulmid Developments Limited u b'digriet tat-13 ta' Gunju 2012 is-socjeta` "Scicluna Properties Limited" giet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawza minflok is-socjeta` attrici originali.

v.

Joseph Farrugia u Charles Cordina

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tas-socjeta` attrici Paulmid Developments Ltd mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-

Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fid-29 ta’ Mejju 2009 li permezz tieghu qed titlob lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-ewwel qorti billi:
1) tirrevokaha f’dik il-parti (l-ewwel parti tad-dispozittiv taghha) fejn illiberat lill-konvenut Charles Cordina mill-osservanza tal-gudizzju u kkundannat lis-socjeta` attrici appellanti thallas l-ispejjez tieghu; u minflok tiddikjara li bl-alterazzjonijiet imwettqa minnu fil-fond tal-konvenut l-iehor Joseph Farrugia, kien l-istess Charles Cordina illi aggrava s-servitujiet gawduti mill-fond ta’ Farrugia fuq il-fond tas-socjeta` attrici appellanti, u ghalhekk tikkundannah in solidum filmkien mal-konvenut l-iehor, bl-ispejjez kollha kontra tieghu in solidum mal-konvenut l-iehor Joseph Farrugia;

2) tvarja l-hames kap tat-tieni parti tad-dispozittiv, fis-sens illi tiddikjara illi l-ispazju fronteggjanti l-proprjeta` tas-socjeta` attrici ghal fuq Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex, illi jifforma parti mill-istess proprjeta` jestendi oltre dik il-parti li fir-ritratti Dok JF16 a fol 164 u JS1 u JS2 a fol 225 tidher miksija bil-madum, u cioe` sa bi dritt il-linja li tiddelimita l-parvis tal-Knisja ta’ San Gakbu minn Pjazza Indipendenza fuq naha u l-linja ta’ barra tan-naha tal-punent tal-fond tal-konvenut fuq in-naha l-ohra;

3) konsegwentement tvarja wkoll is-sitt, is-seba’ u d-disa’ kap tat-tieni parti tad-dispozittiv fis-sens li l-ordnijiet hemm kontenuti ghandhom japplikaw ghall-intier tal-ispazju avampost ghall-proprjeta` tal-attrici kif delimitat fit-termini tat-talba immedjetament precedenti.

4) tikkonfermaha fil-kumplament taghha kollu.

2. Ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel qorti qeghdha tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:
“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 tal-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 tal-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 tal-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 tal-atturi b’diversi atti fosthom din il-kawza.

“Rat in-nota tal-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’ tal-attrici.

8. “Illi ma hemm xejn illegali u ma nholoq l-ebda pregudizzju fil-konfront tal-attrici minhabba t-twieqi jew spazju fil-hajt divorzju fit-tieni sular tal-fond fil-pussess tal-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.

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

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 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.

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

"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 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 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).

---

[4] Prezentat man-nota ta' sottomissjonijiet ta' Charles Cordina.
[5] Fin-nota ta' sottomissjonijiet is-socjeta attrici ddikjarat: *"Illi l-azzjoni esperita mill-esponenti hija ovvjament kawza negatorja."* (fol. 230).

"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 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' probabilital-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.

---

[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.

[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."*.

"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. 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

[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.

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, 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:-

[9] Vol. VIII.21.

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."

Rikors tal-appell ta' Paulmid Developments Ltd:

[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.

3. Is-socjeta` Paulmid Developments Ltd hassitha aggravata bid-decizjoni tal-ewwel qorti u ghalhekk interponiet dan l-appell minnha.

4. L-aggravji taghha huma dawn li gejjin.

1. <u>Il-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju tal-konvenut Charles Cordina:</u>

5. Hija tissottometti li kienet skorretta d-decizjoni tal-ewwel qorti meta lliberat lil Charles Cordina mill-osservanza tal-gudizzju unikament fuq il-konsiderazzjoni ta' fatt illi ma kienx huwa l-persuna li holoq l-aggravju tas-servitu`. Issostni li l-provi juru li kien Charles Cordina l-persuna li meta kien fil-pussess tal-fond dominanti aggrava illegalment is-servitu` ta' tieqa goduta minn dak l-istess fond billi wahhal l-extractor fan mat-tieqa u anke jekk diga` kien hemm wiehed, huwa biddlu u wahhal iehor ikbar u aqwa. Issostni wkoll li kien Charles Cordina li fforma jew qabbad minn jifforma l-hnejjiet jew il-balavostri fil-livell tat-tieni sular tal-proprjeta` ta' Farrugia iharsu direttament ghal fuq il-proprjeta` taghha.

6. In tema legali imbaghad, targumenta li l-istess bhal kawza rivendikatorja, f' kawza negatorja mhux rikjest li l-konvenut ikun proprjetarju tal-fond li fih gew esegwiti x-xoghlijiet li jistghu jippregudikaw il-pozizzjoni tal-fond tal-attur: issostni li biex il-konvenut ikun legittimu kontradittur tal-attur f' kawza negatorja mhix mehtiega fih il-kwalita` tal-proprjetarju tal-fond illi altrimenti jista' jirrizulta li jkun il-fond dominanti, imma biss li huwa wettaq jew ippermetta li jitwettqu, xoghlijiet li jistghu joholqu s-servitu` li minnha jilmenta l-attur. Hija ssemmi zewg sentenzi (li jirrigwardaw azzjonjiet rivendikatorji) li jaghmlu riferenza ghall-fatt li wiehed mill-elementi essenzjali ta' din il-kawza huwa li l-konvenut ikun l-attwali possedent u mhux necessarjament proprjetarju tal-fond pretiz dominanti.

2) <u>L-eskluzjoni ta' parti mill-ispazju avampost ghall-proprjeta` tas-socjeta` attrici mill-ambitu tal-proprjeta` taghha :</u>

7. Hija tibda' biex targumenta li jekk il-linja divizjorja bejn il-fond taghha u Pjazza Indipendenza hija kif stabbilita mill-ewwel qorti din il-linja tkun indentata lejn il-lvant meta mqabbla mal-linja tat-triq taz-zewg fondi, mentri jekk il-linja tkun fejn qeghda ssostni hija (s-socjeta` attrici appellanti) tkun in kontinwazzjoni mal-linja tat-triq taz-zewg fondi attigwi b'mod u manjiera li l-linja tal-Pjazza Indipendenza fuq in-naha tal-Lvant taghha tkun dritta xemgha, kif hija wkoll il-linja tan-naha tat-tramuntana u tan-naha tan-nofsinhar taghha.

8. Hija tissottometti li filwaqt li hija esebiet kuntratti ta' provenjenza li juru li l-ispazju avampost ghall-proprjeta` taghha kien almenu sal-1949, hadd mill-konvenuti ma kkontrasta b' xi mod dan it-titolu taghha u ghalhek l-ewwel qorti kellha taccetta l-kuntratt ta' divizjoni bhala l-bazi tat-titolu taghha. Izzid tghid li ghalkemm il-konvenuti jippretendu li l-ispazju de quo huwa pubbliku ma ngabet l-ebda prova f'dan is-sens.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenut Joseph Farrugia fir-rigward tat-tieni aggravju tas-socjeta` attrici appellanti:</u>

9. Il-konvenut Joseph Farrugia wiegeb biex jghid li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

10. Huwa jsostni li s-socjeta` attrici appellanti qed tipprova taghmel fl-appell dak li ma rnexxilhiex taghmel quddiem l-ewwel qorti fis-sens li qeghda tipprova taghti prova ta' dak li qatt ma rnexxielha tipprova. Fil-fehma tieghu id-deskrizzjonijiet moghtija minnha huma dilettanteski u intizi biss biex juzurpaw dak li qatt ma kien taghha jew tal-*ante causa* taghha. Jissottometti li l-bini fuq Pjazza Indipendenza (It-Tokk) huwa rregolari u mhux linja dritta kullimkien, specjalment fuq in-naha lamentata mis-socjeta` attrici appellanti.

11. Dwar it-titoli ta' provenjenza jargumenta li dawn qatt ma jsemmu kemm hu kbir il-parapett u sa fejn jestendi u jinsisti li kien jispetta lis-socjeta` attrici appellanti li tipprova d-daqs tal-ispazju li skont hi huwa proprjeta`

taghha, haga li kif osservat l-ewwel qorti, naqset li taghmel.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenut Charles Cordina:</u>

12. Il-konvenut appellat Charles Cordina wiegeb biex juri li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma:

13. <u>Fir-rigward tal-ewwel aggravju</u> huwa jsostni li kuntrarjament ghal dak allegat mis-socjeta` attrici fl-appell taghha, azzjoni negatorja ma tispettax biss lis-sid, izda ghandha wkoll tigi ezercitata kontra l-proprjetarju tal-immobbli li jkun qed jigi pretiz li tgawdi servitu`. Huwa jaghmel riferenza ghal decizjonijiet tal-qrati Maltin biex juri li azzjoni bhal din odjerna trid issir kontra min hu sid tal-immobbli li jippretendi li tgawdi minn servitu` u mhux kontra l-inkwilin. Izid jghid li d-decizjonijiet iccitati mis-socjeta` attrici appellanti ma japplikawx ghall-kaz odjern ghaliex jikkonsistu f' azzjoni rivendikatorja u mhux negatorja. Ghalhekk jinsisti li allura l-ewwel qorti kellha ragun tilqa' l-ewwel eccezzjoni peress li huwa semplici possessur tal-fond li qeghed allegat li jippretendi li jgawdi servitu`.

14. <u>Fir-rigward tat-tieni aggravju</u> huwa jsostni li kellha ragun l-ewwel qorti li ma taccettax l-estensjoni tal-proprjeta` kif proposta mis-socjeta` attrici appellanti u dan ghaliex ma gabitx provi sufficjenti f'dan ir-rigward.

15. Jargumenta li ghalkemm hija bbazat it-titolu taghha billi kkwotat il-kuntratt ta' bejgh favur il-predecessur taghha fit-titolu li sar fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tal-<u>25 ta' Novembru 1949</u>, dan il-kuntratt ma jaghtix indikazzjoni ta' safejn tasal l-istess proprjeta` ghaliex il-fond illum appartenenti lis-socjeta` attrici appellanti gie deskritt hekk: "*bieb markat bin-numru sbatax (17) b'parapett quddiemu li jaghti ghat-tokk*." Jaghmel imbaghad riferenza ghall-kuntratt ta' bejgh tat-<u>28 ta' Jannar 2005</u> fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo u jaccenna ghall-fatt li fih giet mibdula t-terminologija fis-sens li issa tnizzel hekk: "*door number 17 on Independence Square (formerly Main Square) including the parapett in front of*

the said door number 17.” Isostni ghalhekk li dan il-kambjament fit-terminologija huwa evidenza li fil-kuntratt originali ma kienx hemm indikazzjoni cara ta’ safejn kienet tasal il-proprjeta` u li konsegwentement t-titolu li fuqu bbazat ruhha s-socjeta` attrici huwa wiehed ferm dubjuz.

16. Fil-11 ta’ April 2011 is-socjeta` Scicluna Properties Ltd ipprezentat nota li permezz taghha spjegat lil din il-qorti li fil-21 ta’ Frar 2011 hija kienet xtrat il-fond tas-socjeta` attrici bid-drittijiet litigjuzi u ghalhekk kienet qed tassumi l-atti tal-kawza minflok is-socjeta` attrici originali. Din il-qorti awtorizzatha tassumi l-atti permezz tad-digriet taghha tat-13 ta’ Gunju 2012.

17. Fil-11 ta’ April 2011 is-socjeta` Scicluna Properties Ltd ipprezentat ukoll rikors fejn talbet lil din il-qorti tippermettilha tipprezenta dokument, liema rikors gie milqugh fl-14 ta’ Mejju 2012.

Il-fatti

18. Din il-kawza tirrigwarda zewg fondi konfinanti ma’ xulxin:
(1) wiehed bin-numru 17, Pjazza Indipendenza, Ghawdex, proprjeta` tas-socjeta` attrici,

(2) u l-iehor bin-numri 18, 19 u 20, Pjazza Indipendenza, Ghawdex, proprjeta` tal-konvenut Joseph Farrugia li mit-23 ta’ Dicembru 2002[11] sat-30 ta’ Ottubru 2007[12] kien jikrih lill-konvenut l-iehor Charles Cordina.

19. Il-fond tal-konvenut Farrugia jgawdi servitu` ta’ tieqa ghal fuq il-fond tas-socjeta` attrici, u f’ xi zmien tpogga *extractor fan* hdejn tali tieqa. Is-socjeta` attrici ssostni li dan iggrava s-servitu` ezistenti u ghalhekk talbet li jigi dikjarat li s-servitu` li jgawdi l-fond tal-konvenut Farrugia huwa limitat biss ghad-dawl u arja u li konsegwentement tali *extractor fan* ghandu jinqala’ u l-konvenuti jigu inibiti

[11] Kuntratt ta’ kirja (fol 127)
[12] Kuntratt li permezz tieghu gie tterminat il-kuntratt tal-kirja (fol 297)

milli jergghu jinstallaw xi mezza iehor ta’ ventilazzjoni simili.

20. Fil-hajt li jiddividi l-fond proprjeta` tal-konvenut Farrugia minn spazju mhux mibni (li skont is-socjeta` attrici huwa parapett li jifforma parti mill-fond taghha) infethu twieqi/thalla xi vojt. Is-socjeta` attrici tilmenta li dan ikkrea pregudizzju ghad-danni taghha u ghalhekk talbet dikjarazzjoni f’dan is-sens u wkoll li jigi ordnat li tali twieqi/vojt jinghalqu b’mod permanenti.

<u>Id-decizjoni tal-ewwel qorti:</u>

21. L-ewwel qorti bdiet biex laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenut l-inkwilin Charles Cordina u konsegwentement lliberatu mill-osservanza tal-gudizzju peress li l-azzjoni odjerna kellha ssir biss kontra l-proprjetarju tal-fond u mhux l-inkwilin.

22. Fir-rigward tal-*extractor fan* ikkonkludiet li l-konvenut il-proprjetarju Joseph Farrugia m’ghandux dritt (u m’ghandux) iwahhal *extractor fan* mat-tieqa li tidher fid-Dok PS1 (fol 48) <u>li tgawdi biss servitu` ta’ dawl u arja</u>.

23. Fir-rigward tal-ispazju quddiem il-bieb tad-dar tas-socjeta` attrici ikkonkludiet li l-proprjeta` tal-konvenut tgawdi servitu` ta’ passagg bir-rigel ghad-dhul u hrug mill-bieb bin-numru 18, Pjazza Indipendenza, Victoria, minn fuq dik il-parti tal-ispazju li fir-ritratti Dok JF16 (fol 64) u Doks JS1 u JS2 (fol 225) tidher miksija bil-madum, u ddikjarat li l-konvenut m’ghandhux jedd jokkupa xi parti mill-ispazju li gie identifikat bhala l-fond servjenti u l-proprjeta` tas-socjeta` attrici. Fir-rigward tal-kumplament tal- ispazju li mhux miksi bil-madum l-ewwel qorti rriteniet li s-socjeta` attrici ma ppruvatx sodisfacentement li hija ghandha l-proprjeta` taghha u fuq din il-parti l-konvenut m’ghandux restrizzjonijiet. L-ewwel qorti ordnat lill-konvenut Farrugia jaghlaq dik il-parti tal-hnejjiet u jnehhi l-balavostri li jidhru fir-ritratt a fol 65 li jaghtu fuq dik il-parti mill-ispazju li hija miksija bil-madum (li minn fuqha l-proprjeta` tieghu tgawdi dritt ta’ moghdija bir-rigel.)

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

<u>L-ewwel aggravju: - il-liberazzjoni tal-konvenut appellat Charles Cordina mill-osservanza tal-gudizzju</u>

24. L-ewwel ilment tas-socjeta` attrici appellanti hu li l-ewwel qorti waslet biex tillibera lill-konvenut Cordina mill-osservanza tal-gudizzju unikament fuq il-konsiderazzjoni ta' fatt li ma kienx hu l-persuna li holqot l-aggravju tas-servitu`. Issostni li din il-konsiderazzjoni hija skorretta. Hija ssostni li kien il-konvenut l-inkwilin Charles Cordina li aggrava illegalment is-servitu` ta' tieqa goduta mill-fond fil-pussess tieghu meta wahhal *extractor fan* mat-tieqa u li anke jekk diga` kien hemm wiehed, huwa wahhal wiehed ikbar u aqwa. Fir-rigward tal-hnejjiet u balavostri ssostni li kien hu ukoll li ffurmahom jew qabbad lil min jiffurmahom.

25. Fl-ewwel lok ghandu jinghad li <u>ma hu assolutament minnu xejn</u> li l-ewwel qorti lliberat lill-konvenut appellat Charles Cordina "*unikament fuq il-konsiderazzjoni ta' fatt li ma kienx hu l-persuna li holoq (sic) l-aggravju tas-servitu`".* L-ewwel qorti invece lliberatu mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex huwa kien biss inkwilin u rriteniet li l-azzjoni odjerna "*kellha ssir biss kontra l-proprjetarju tal-fond li kien mikri ghand Charles Cordina*."

26. Is-socjeta` attrici in tema legali imbaghad, targumenta li l-istess bhal kawza rivendikatorja, f' kawza negatorja mhux rikjest li l-konvenut ikun proprjetarju tal-fond li fih gew esegwiti x-xoghlijiet li jistghu jippregudikaw il-pozizzjoni tal-fond tal-attur. Hija ghaddiet biex biex ticcita minn zewg decizjonijiet tal-qrati taghna li jirritjenu li azzjonijiet rivendikatorji ghandhom jigu istitwiti kontra min ghandu l-pussess tal-oggett kontrovers. Bir-rispett kollu din il-qorti ma tifhimx ghaliex saru riferenzi ghal dawn id-decizjonijiet meta, kif osserva l-konvenut appellat Charles Cordina fir-risposta tal-appell tieghu, dawn jirrigwardaw azzjonijiet rivendikatorji u mhux azzjonijiet negatorji bhal din odjerna li huma distinti minn xulxin.

27. Kuntrarjament ghal dak li targumenta s-socjeta` attrici appellanti, azzjoni negatorja mhux biss tispetta lis-sid,

izda ghandha wkoll tigi ezercitata kontra s-sid tal-immobbli li jkun qed jippretendi li l-proprjeta` tieghu tgawdi xi servitu`. Il-konvenut appellat Charles Cordina jirreferi ghal decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurizdizzjoni Superjuri, moghtija fit-3 ta' Marzu 2009 fl-ismijiet Maria Muscat pro et nomine et vs Joseph Xuereb et li ghamlet riferenza ghal awturi u gurispudenza fejn gie ritenut li din l-azzjoni fil-fatt trid tigi istitwita kontra l-proprjetarju tas-sit dominanti u mhux kontra min jippossjedi. Gie kkwotat l-awtur Francesco Ricci fejn qal hekk:

"*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 pretendi esercitare la servitu`...*" (Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile 1886 Vol II para 473)

28. L-istess Qorti tal-Magistrati ghamlet ukoll riferenza ghad-decizjoni moghtija fl-ismijiet **Gerolamo Farrugia et v. Salvatore Cassar** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Frar 1951 fejn gie ritenut li azzjoni bhal ma hi dik negatorja tista' tigi ezercitata biss minn min huwa s-sid tal-fond. Il-Qorti tal-Magistati imbaghad ziedet tghid li:

"*Wisq inqas ghandha ssir kontra inkwilin in kwantu hi intiza sabiex tigi dikjarata l-inezistenza ta' dritt ta' servitu` fuq il-fond tal-attur, favur il-fond tal-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 l-inkwilin.*"

29. Ghalhekk dan l-aggravju tas-socjeta` attrici appellanti huwa infondat u ser jigi skartat.

It-tieni aggravju: -

30. L-ewwel qorti kienet tal-fehma li s-socjeta` attrici ma ressqitx provi sodisfacenti li hija proprjetarja tal-ispazju fronteggjanti l-proprjeta` taghha li fir-ritratti JF16 (fol 164) u JS1 u JS2 (fol 225) jidher li mhux miksi bil-madum.

31. It-tieni ilment tas-socjeta` attrici appellanti jirrigwarda proprju din id-decizjoni tal-ewwel qorti in kwantu teskludi parti mill-ispazju avampost ghall-proprjeta` taghha mill-ambitu tal-proprjeta` taghha. Hija invece ssostni li l-ispazju fronteggjanti l-proprjeta` taghha jifforma parti mill-istess proprjeta`, u jestendi oltre l-parti li hija miksija bil-madum u cioe` sa bi dritt il-linja li tiddelimita l-parvis tal-knisja ta' San Gakbu minn Pjazza Indipendenza u l-linja ta' barra tan-naha tal-punent tal-fond tal-konvenut fuq in-naha l-ohra.

32. L-argumenti li abbazi taghhom issostni li l-ispazju in kwistjoni huwa kollu taghha huma dawn:

i) Il-fond taghha jinsab bejn il-Knisja ta' San Gakbu u l-proprjeta` tal-konvenut Farrugia, kollha fi Pjazza Indipendenza. Il-linja ta' divizjoni bejn il-knisja u l-fond tal-konvenut min-naha wahda u Pjazza Indipendenza min-naha l-ohra hija kontinwa; u ghalhekk hija targumenta li l-proprjeta` taghha testendi 'l barra sal-istess linja divizorja ta' bejn dawn iz-zewg postijiet u l-pjazza;

ii) Ladarba hija esebiet il-kuntratti ta' provvenjenza li juru li l-ispazju avampost il-proprjeta` taghha kien almenu sal-1949 u hadd mill-konvenuti ma kkontrasta dan it-titolu, ghalhekk l-ewwel qorti kellha taccetta l-kuntratt ta' divizjoni bhala l-bazi tat-titolu taghha. Izzid tghid li ghalkemm jippretendu li l-ispazju huwa wiehed pubbliku ma ressqu l-ebda prova f'dan is-sens.

iii) Fil-mori ta' dan l-appell is-socjeta` attrici wettqet ricerka fir-Registru tal-Artijiet biex tivverifika jekk l-art mertu ta' din il-kawza kinitx fil-fatt giet registrata mill-Gvern ta' Malta bhala parti mid-demanju pubbliku. Irrizultalha li ghalkemm originarjament din l-art kienet inkluza fit-talba li saret mid-Direttur (Proprjeta`) fid-Dipartiment ghat-Tmexxija tal-Proprjeta` ghall-hrug ta' certifikat ta' titolu, sussegwentement fit-30 ta' Marzu 2010, l-istess Direttur irtira tali talba. Is-socjeta` attrici appellanti fil-11 ta' April 2011 talbet li tipprezenta din it-talba ghall-korrezzjoni u din il-qorti fl-14 ta' Mejju 2012 laqghet tali

talba taghha u pprermettitilha tipprezenta dan id-dokument. (Fil-fatt hemm erba' dokumenti rilevanti u dawn jinsabu a fol 22-25 tal-process tal-appell.)

33. Dwar l-ewwel argument, il-fatt fih innifsu li skont id-decizjoni tal-qorti issa gie li l-linja divizorja ta' bejn fejn jinsabu l-fondi tal-kontendenti u l-knisja ta' San Gakbu min-naha u Pjazza Indipendenza min-naha l-ohra mhix linja dritta izda hija invece linja indentata 'l gewwa lejn il-proprjeta` tas-socjeta` attrici, ma jfissirx li l-ewwel qorti waslet ghal konkluzjoni zbaljata. Il-bini mhux necessarjament ikun dejjem linja dritta kullimkien.

34. Ta' importanza sostanzjali pero` f'dan ir-rigward huma d-dokumenti li gew ipprezentati mis-socjeta` attrici appellanti fil-mori ta' dan l-appell, ghaliex juru li l-ispazju mertu tal-kawza ma jappartjenix lid-demanju pubbliku kif jallega l-konvenut Farrugia.[13] Id-dokument a fol 23 tal-process tal-appell, hija dikjarazzjoni maghmula minn Mr Alfred Mifsud (Assistent Direttur (Proprjeta`) fid-Dipartiment ghat-tmexxija tal-Proprjeta`) li fiha jispjega li l-porzjon art fir-Rabat registrata bin-numru 11000632 ma kinitx registrata korrettament u ghalhekk ghandha tigi sostwita bil-pjanta 153005M (fol 25). Jispjega li l-pjanta 153003M (fol 24) turi l-parti li trid tigi mnaqqsa. Minn din il-pjanta a fol 24 jidher car li l-ispazju in kwistjoni, immarkat bl-ahmar, mhux qed jitqies mill-Gvern bhala proprjeta` pubblika, u cioe` bhala parti minn Pjazza Indipendenza.

35. Is-socjeta` attrici ssostni li allura dan iktar u iktar jipprova li l-spazju kollu avampost ghall-post taghha huwa wkoll taghha. Qabel ma jigi kkunsidrat jekk il-proprjeta` taghha fil-fatt tinkludix l-ispazju kollu jew parti minnu biss, irid jigi stabbilit li s-socjeta` attrici ghandha fil-fatt titolu fuq il-post bin-numru 17 fuq Piazza Indipendenza. Is-socjeta` attrici tistrieh fuq il-kuntratti ta' provvenjenza li jmorru lura

---

[13] Fl-affidavit tieghu il-konvenut appellat Joseph Farrugia jirreferi ghall-ispazju in kwistjoni bhala *"…art li ma hi ta' hadd u li qatt ma kienet ta' hadd."* (fol 180) filwaqt li bintu Frances Portelli (prodotta mill-istess konvenut) fl-affidavit taghha xehdet "*Hemmhekk dejjem niftakru spazju pubbliku bhall-bqija tal-pjazza".* (fol 186)

sal-1949 u targumenta li l-ewwel qorti kellha taccetta l-"kuntratt ta' divizjoni" bhala l-bazi tat-titolu taghha. (Effettivament l-uniku "kuntratt ta' divizjoni" esebit huwa wiehed datat 9 ta' Ottubru 1937[14] li permezz tieghu, fost affarijiet ohra Teresa Tonna Barthet giet assenjata xi proprjetajiet, izda l-ebda wahda minnhom ma tinsab Victoria, Ghawdex, (jew kif kieku kienet tissejjah dak iz-zmien, "Citta` Vittoria"). Anzi l-proprjetajiet li gew allokati lilha jinsabu f'Kercem, il-Qala (Kala) u l-Qbajjar (Kbajjar)!

36. Atti notarili sussegwenti li jirrigwardaw il-fond tas-socjeta` attrici mertu tal-kawza, u cioe`:

i) il-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Novembru 1949 li permezz tieghu Tereza Tonna Barthet bieghet lil Mikelinu Spiteri,
ii) il-kuntratt tat-3 ta' Frar 1951 li permezz tieghu Mikelinu Spiteri biegh lil Loretu Xuereb,
iii) u l-kuntratt ta' bejgh tat-28 ta' Jannar 1995 li permezz tieghu is-socjeta` attrici appellanti originali, Paulmid Developments xtrat minghand l-ulied ta' Michele Spiteri[15],

jispecifikaw bhala provvenjenza l-kuntratt ta' divizjoni tal-1937[16]. Aktarx li l-provvenjenza tnizzlet hazin da parti tan-nutar li rrediga l-kuntratt tal-1949 u baqghet tigi riprodotta fl-atti sussegwenti. Kif irriteniet l-ewwel qorti pero`, ghalkemm il-fond tas-socjeta` attrici ma jirrizultax li kien wiehed mill-beni assenjat lil Tereza Tonna Barthet bil-kuntratt ta' divizjoni tal-1937, ma jfissirx li s-socjeta` attrici ma rnexxilhiex taghti prova li dawn l-ambjenti huma proprjeta` taghha. Il-proprjeta` baqghet tigi trasferita permezz ta' kuntratti sussegwenti u ma jirrizultax li qatt kien hemm xi kontestazzjoni da parti ta' xi terzi dwar il-validita` tat-titolu tas-socjeta` attrici u ghalhekk din il-qorti

[14] Fol 265-295

[15] Loreto Xuereb kien iddispona mill-fond b'legat favur it-tfal tan-neputi tieghu Michele Spiteri permezz ta' testment sigriet tat-3 ta' Mejju 1968.
[16] Fil-kuntratt ta' bejgh tal-21 ta' Frar 2011 li permezz tieghu "Paulmid Developments Ltd" imbaghad bieghet lil "Scicluna Properties Ltd" bhala provvenjenza gie indikat biss il-kuntratt tal-1995 u mhux il-kuntratt tad-diviżjoni tal-1937 li ma kienx isemmi l-fond in kwistjoni.

ser toqghod fuq il-kuntratti ta' akkwist li jmorru lura sal-1949.

37. Tqum issa l-kwistoni jekk il-proprjeta` tas-socjeta` attrici appellanti (bil-bieb numru 17 jaghti ghal fuq Pjazza Indipendenza) tinkludix fiha l-ispazju kollu avampost ghaliha sal-linja tal-bini tal-konvenut u l-parvis tal-knisja ta' San Gakbu jew biss dik il-parti li fir-ritratti antiki (ara fol 225) tidher miksija bil-madum. Il-kuntratt tal-1949 fir-rigward tal-post tas-socjeta` attrici jghid hekk:
"…u ghandu bieb iehor warajh market numru sbatax (no 17) b'parapett quddiemu li jaghti ghat-Tokk gia Piazza Reali ….barra minn servitu` ohra ta' bieb li jaghti ghall-parapett fuq imsemmi favur il-beni tl-imsemmija familjia Refalo…".

Filwaqt li l-kuntratt tal-1995 jghid hekk:

"…and another door number seventeen (17) on Independence Square (formerly Main Square) including the parapett in front of the said door number seventeen (17) which tenement is subject to ….as well as the servitude of a door leading to the parapett on the side of Independence Square which door belongs to the property of the Heirs Refalo…".

Ghalhekk ghalkemm jidher li kien hemm parapett inkluz mal-fond mhux indikat sa fejn jasal il-parapett.

38. Pero` in vista tal-fatt li l-parapett gie deskritt bhala li jikkonfina mat-Tokk, (Pjazza Indipendenza, gia Piazza Reali) u in vista tal-fatt li skont id-dokumenti pprezentati mis-socjeta` attrici fl-istadju tal-appell jirrizulta li Pjazza Indipendenza tikkonfina mal-ispazju <u>fl-istess linja li fiha tikkonfina mal-proprjeta` tal-konvenut</u>, ifisser allura li l-ispazju <u>kollu</u> avampost il-post tas-socjeta` attrici jifforma parti mill-proprjeta` tas-socjeta` attrici u mhux biss dik il-parti li fl-imghoddi kienet bil-madum (kif jidher fir-ritratti a fol 225).

39. Ghalhekk dan it-tieni aggravju huwa fondat u jimmerita li jintlaqa'.

Ghall-motivi premessi l-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

(a) thassar dik il-parti mis-sezzjoni enumerata 2(v) fil-parti dispozittiva tas-sentenza appellata fejn gie dikjarat li l-ispazju li hu l-fond servienti 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 u fejn gie dikjarat li l-qorti qeghda taghmilha cara li ghall-kumplament tal-ispazju m'hemmx restrizzjonijiet 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 u minflok qieghed jigi dikjarat li l-ispazju li hu l-fond servjenti huwa l-ispazju kollu avampost ghall-proprjeta` tas-socjeta` attrici appellanti li jibqa' hiereg sal-istess linja ta' fejn il-bini tal-konvenut jikkonfina mal-Pjazza Indipendenza;

(b) tikkonferma s-sezzjonijiet enumerati (2vi), (2vii) u (2ix) fil-parti dispozittiva tas-sentenza appellata in kwantu u sa fejn konsistenti ma dak deciz hawn fuq u cioe li l-ispazju li hu l-fond servjenti huwa l-ispazju kollu avampost ghall-proprjeta` tas-socjeta` attrici appellanti li jibqa' hiereg sal-istess linja ta' fejn il-bini tal-konvenut jikkonfina mal-Pjazza Indipendenza;

(c) tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija u b'hekk tikkonferma s-sezzjonijiet enumerati 1, 2(i), 2(ii), 2(iii), 2(iv) u 2(viii) fil-parti dispozittiva tas-sentenza appellata.

L-ispejjez taz-zewg istanzi tal-konvenut Charles Cordina jithallsu mis-socjeta` attrici appellanti waqt li l-kumplament tal-ispejjez l-ohra taz-zewg istanzi jithallsu mill-konvenut Joseph Farrugia.

< Sentenza Finali >

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