MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 26/2012

Emanuel Portelli

Vs

Frank Portelli

Il-Qorti,

Illi permezz tar-rikors guramentat ir-rikorrent ippremetta:-

A. <u>Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>

1. Illi l-esponenti jgawdi b'titolu ta' lokazzjoni, koncess mill-Kummissarju tal-Artijiet raba' bil-kejl ta' erbgha u ghoxrin elf mitejn u disgha u tletin metri kwadru (29,239mk) maghrufa bhala tax-Xini, limiti tan-Nadur, Ghawdex, u dan in solidum ma' xi bdiewa ohra.

2. Illi sal-hmistax (15) ta' April elf disa' mija u wiehed u tmenin, kienu rikonoxxuti mill-Kummissarju tal-Artijiet bhala bdiewa jahdmu l-art msemmija biss l-esponenti, Joe Azzopardi, Mike Attard, Carmel Pisani, Salvu Falzon, Cetta Galea, Toni Cauchi, Salvu Mifsud, Joe Cassar, Joe Vella, Maria Muscat, Peter Grech, Wenzu Buttigieg u Rosaria Grech.

3. Illi skont is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Inferjuri datata 12 ta' Gunju 2008 fl-ismijiet Frank Portelli vs Emanuel Portelli, l-esponenti ghandu 13.83,0 sehem minn din il-qbiela, u l-intimat ghandu sehem ta' 0.51,0. Din is-sentenza pero' ma taghmel l-ebda referenza ghal dritt ta' passagg specifiku.

4. Illi l-esponenti ntavolaw kawza quddiem din il-Qorti diversament preseduta sabiex jigi delineat b'mod car liema art hija mqabbla lill-esponenti u liema art hija mqabbla lill-intimat, li anke l-intimat stess, permezz ta' ittra mibghuta lid-Dipartiment tal-Artijiet ammetta illi hu ma kienx jaf fejn tibda u tispicca l-art tieghu.

5. Illi l-intimat kellu access ghall-porzjon ta' art mqabbla lilu minn Triq tad-Duru, izda jidher li s-sies ta' din it-triq ceda u l-gvern bena, permezz ta' kuntrattur, hajt gholi n-naha tal-Lvant tat-triq u ghamel xi tisbieh fiz-zona in kwistjoni billi gew impoggija xi bankijiet u sigar tal-palm. Minhabba f'hekk l-access ezistenti biex l-intimat jidhol fl-art mqabbla lilu gie mpedut. Wara li gara hekk, l-intimat ma ha l-ebda passi sabiex il-Gvern jirripristina l-access tal-intimat izda minflok beda jipprova jidhol ghal gol-art tieghu mill-art mqabbla lill-esponenti, abbuzivament u minghajr ebda dritt fil-ligi. Dan nonostante illi ma jirrizulta minn imkien illi hemm xi dritt ta' passagg favur terzi, inkluz l-intimat, gravanti fuq l-art mqabbla lill-esponenti, u lanqas jirrizulta illi l-art giet mqabbla lilhom taht kundizzjoni ta' passagg ghal terzi.

6. Illi inoltre, qabel ma' l-passagg tal-intimat ghal go l-art tieghu gie mpedut minhabba xoghlijiet li saru mill-Gvern,

huwa qatt ma ghadda mill-art tal-esponenti biex jidhol go l-art tieghu.

7. Illi permezz ta’ sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Nferjuri datata 12 ta’ Gunju 2008 fl-ismijiet Frank Portelli vs Emanuel Portelli, l-esponenti gie ordnat jizgombra minn porzjoni art b’kejl ta’ cirka 560m.k., ma’ liema ordni l-esponenti adderixxa, anke jekk kien ilu jahdem dik il-porzjon ta’ raba’ ghal aktar minn hamsin (50) sena.

8. Illi a bazi tas-sentenza citata, u l-pretensjoni tieghu li ghandu xi dritt ta’ access ghal gol-art tieghu mill-art tal-esponenti, l-intimat ottjena wkoll mandat ta’ zgumbrament kontra l-esponenti, liema mandat ghandu n-numru 126/2009AE, u dan nonostante illi fis-sentenza appena citata ma kien hemm xejn li jordna lill-esponenti li jipprovdi xi access lill-intimat jew li jwittilu r-raba’.

9. Illi b’digriet tad-19 ta’ Novembru 2009 moghti minn dina l-Onorabbli Qorti, li gie nnotifikat lill-esponenti fl-20 ta’ Novembru 2009, kien jirrigwarda biss l-art in kwistjoni, izda qatt ma semma xi dritt ta’ passagg li l-esponenti jippretendi li ghandu minn gol-porzjon tar-raba’ mqabbla lir-rikorrenti.

B. <u>Ragunijiet ghat-Talbiet tar-Rikorrenti</u>

1. Illi ma jirrizulta minn imkien li fuq il-porzjon ta’ art mqabbla lill-esponenti hemm gravanti xi dritt ta’ passagg favur l-intimat.

2. Illi l-esponenti qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija shiha tal-art mqabbla lilu, u dan peress illi l-mandat ta’ zgumbrament li ottjena kontra l-esponenti mar oltre dak li hemm fis-sentenza hawn fuq citata u kreja access lill-intimat, liema access ma ezista qatt u m’hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghalfejn l-esponenti ghandu jigi mcahhad mit-tgawdija tal-art tieghu biex jinfetah access ghall-intimat.

C. <u>Talbiet Attrici</u>

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi ma jezisti l-ebda dritt ta’ passagg favur terzi, inkluz l-intimat, gravanti fuq il-porzjon ta’ art maghrufa bhala tax-Xini, limiti tan-Nadur, mqabbla lill-esponenti, u dan prevja kull provvediment iehor li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

2. Tordna lill-intimat sabiex jieqaf u jiddezisti b’mod immedjat milli jkompli jaccedi ghall-art tieghu minn fuq l-art mqabbla lill-esponenti, jew li b’xi mod ixekklu fit-tgawdija tieghu tal-art kollha.

3. Tawtorizza lir-rikorrent li jaghmel xatba jew qfil iehor sabiex jimpedixxi lill-intimat milli juza bhala passagg l-art jew parti mill-art tal-esponenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat, minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat li l-intimat fir-risposta guramentata tieghu eccepixxa hekk:-

1. Illi preliminarjament in kwantu t-talba tal-attur hija bazata principalment fuq dikjarazzjoni li r-raba’ lilu lokat ma jezistu fuqu l-‘ebda dritt ta’ passagg favur terzi’, din hi azzjoni reali u ma tikkompetix lill-attur billi *ex admissis* hu merament konduttur tar-raba’. L-attur bhala detentur tar-raba’ ghandu biss azzjoni possessorja, li hi diversa minn dik petitorja. Huwa car mit-talbiet kif inhuma mpustati li l-azzjoni ezercitata mhijiex sempliciment dik ta’ molestja fil-pussess. L-attur lanqas ma llimita ruhu ghat-talba biex il-Qorti tordna lill-eccipjenti jiddesisti milli jibqa’ jghaddi mill-ghalqa mqabbla lilu mill-Gvern, izda mar oltre’ u permezz tat-tielet talba tieghu qed jitlob li jigi awtorizzat ukoll li jaghmel xatba u jaqfel l-access ghar-raba’ tieghu mit-triq (u proprju fejn huwa gia’ ghamel ix-xatba li gie ordnat jiftahha mill-Qorti fl-atti tal-Mandat ta’ Zgumbrament numru 126/2009) meta l-entrata mit-triq principali li tasal sar-raba’ tieghu lanqas ma hija proprjeta’

tieghu u lanqas ma hija nkluza fil-lokazzjoni li saret lilu mill-Gvern, u b'hekk jaghlaq l-access tad-diversi gabillotti ghar-raba' li jifforma t-*tenement* 50468. L-azzjoni mhijiex wahda ritwalment impustata tajjeb u ghaldaqstant l-eccipjenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi l-azzjoni attrici kif impustata partikolarment l-ewwel u t-tielet talbiet u t-tieni talba hija konsegwenzjali ghall-ewwel talba, riedet tigi diretta mhux kontra konduttur iehor ta' porzjon ohra mill-istess raba', izda kontra l-istess sid tal-ghalqa, u cioe' min krielu r-raba'. L-eccipjenti ghalhekk mhuwiex il-legittimu kontradittur, u ghaldaqstant ghandu a bazi ta' din l-eccezzjoni jigi wkoll lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi preliminarjament ukoll u nterament minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, u dejjem kemm-il darba ma jintlaqghux l-istess eccezzjonijiet, il-gudizzju lanqas m'huwa ntegru billi l-partijiet m'humiex l-unici kondutturi tar-raba' li jifforma t-*tenement* 50468. Ir-raba' detenut mill-attur huwa biss parti mir-raba' li jifforma dan it-*tenement* li jinsab imqabbel lil diversi kondutturi ohra *in solidum* bejniethom, u ghaldaqstant l-eccipjenti ghandu wkoll a bazi ta' din it-tieni eccezzjoni jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi fil-meritu u dejjem bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti ghandu dritt li jipprattika l-passagg mill-entrata *de quo* u in parti minn fuq ir-raba' detenut mill-attur; dan id-dritt bazat fuq stat ta' fatt imperanti bejn il-kondutturi fir-relazzjonijiet ta' bejniethom *quoad possessum* b'titolu lokatizzju. L-ghalqa li l-eccipjenti ghandu fil-pussess tieghu hija nterkjuza u l-access ghaliha kemm bir-rigel kif ukoll b'mezzi ohra huwa minn hemm.

5. Illi l-attur irid jipprova wkoll li l-entrata mit-triq principali twassal sar-raba' tieghu li jifforma parti mit-*tenement* 50468 hija nkluza wkoll fil-lokazzjoni tar-raba' li saret favur tieghu u/jew li giet mikrija lilu ad eskluzjoni ta' kondutturi ohra;

6. Illi l-attur bhala wiehed mill-kondutturi ta’ dan it-*tenement* m’ghandu l-ebda dritt jippretendi li jikkancella stat ta’ affarijiet li ilu jezisti ghal hafna zmien, evidentement bil-kuntentizza tas-sid, u meta s-sid stess jixtieq illi jinzamm l-*status quo* billi jqisu gust kif ser jirrizulta aktar ‘il quddiem u qatt ma ha xi azzjoni fil-konfront ta’ hadd mill-kondutturi biex iwaqqaf il-mod ta’ access tad-diversi gabilotti ghar-raba’ taghhom inkluz dak ezercitat mill-eccipjenti;

7. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-verbali tas-seduti.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari.

<u>Kunsiderazzjonijiet</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

“Illi preliminarjament in kwantu t-talba tal-attur hija bazata principalment fuq dikjarazzjoni li r-raba’ lilu lokat ma jezistu fuqu l-<u>‘ebda dritt ta’ passagg favur terzi’</u>, din hi azzjoni reali u ma tikkompetix lill-attur billi ex admissis hu merament konduttur tar-raba’. L-attur bhala detentur tar-raba’ ghandu biss azzjoni possessorja, li hi diversa minn dik petitorja. Huwa car mit-talbiet kif inhuma mpustati li l-azzjoni ezercitata mhijiex sempliciment dik ta’ molestja fil-pussess. L-attur lanqas ma llimita ruhu ghat-talba biex il-Qorti tordna lill-eccipjenti jiddesisti milli jibqa’ jghaddi mill-ghalqa mqabbla lilu mill-Gvern, izda mar oltre’ u permezz tat-tielet talba tieghu qed jitlob li jigi awtorizzat ukoll li jaghmel xatba u jaqfel l-access ghar-raba’ tieghu mit-triq (u proprju fejn huwa gia’ ghamel ix-xatba li gie ordnat jiftahha mill-Qorti fl-atti tal-Mandat ta’ Zgumbrament numru 126/2009) meta l-entrata mit-triq principali li tasal sar-raba’ tieghu lanqas ma hija proprjeta’ tieghu u lanqas ma hija nkluza fil-lokazzjoni li saret lilu mill-Gvern, u

b'hekk jghalaq l-access tad-diversi gabillotti ghar-raba' li jifforma t-tenement 50468. L-azzjoni mhijiex wahda ritwalment impustata tajjeb u ghaldaqstant l-eccipjenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju".

Illi fl-ewwel premessa tieghu l-attur mill-ewwel ighid li huwa jgawdi b'titolu ta' lokazzjoni raba' minghand il-Kummissarju ta' l-Artijiet. Mill-atti jirrizulta wkoll li anki l-konvenut ghandu titolu ta' lokazzjoni fuq ir-raba' tieghu.

Minn qari tar-rikors guramentat m'hemmx dubju li l-azzjoni ta' l-attur tiddependi fuq l-ewwel talba, fis-sens li t-tieni u t-tielet talbiet huma konsegwenzjali. L-ewwel talba attrici hija sabiex jigi dikjarat "*li ma jezisti l-ebda dritt ta' passagg favur terzi, inkluz l-intimat, gravanti fuq il-porzjon ta' art maghrufa bhala tax-Xini, limiti tan-Nadur, mqabbla lill-esponenti"* cjoe' mqabbla lilu.

Huwa evidenti li l-azzjoni kif impustata hija l-*actio negatoria* tant li l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-art hija libera minn servitu'.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Cachia vs Schembri**[1] gie ritenut:

*"Kif espremiet ruhha din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "**Desain -vs- Piscopo Macedonia**" (9 ta' Jannar 1877 a Vol. VIII pag. 21): "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, nonostante che quest'ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitu`. In conseguenza nel caso sotto esame e` il convenuto che deve pienamento provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende nel fondo dell'attore, onde potere l'azione proposta essere respinta.";*

Dan hu proprju dak pretiz mill-attrici permezz ta' l-ewwel domanda taghha. Azzjoni bhal din tmiss biss lil min

[1] Cit Nru: 509/1998PS deciza fil-31 ta' Jannar, 2003

*hu proprjetarju (**Vol. XXXII P I p 485**) u kwindi, kif fuq manifest, kulma ghandha bzonn taghmel l-attrici hu dak li tipprova l-proprjeta` fuq il-fond taghha (u mhux fuq dak ta' haddiehor) u li dan l-istess fond hu mehlus minn kull molestja ta' servitu` da parti tal-konvenuta"*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Muscat et vs Joseph Xuereb et**[2] il-kaz li kellha quddiemha l-qorti kien simili hafna ghal dak odjern. Fl-ewwel lok saret referenza ghall-awtur Francesco Ricci[3] meta jispjega li *"L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la **liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo**. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu' …"*

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

*Fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppa Falzon et vs Antonio Degiorgio** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Dicembru*

---

[2] Cit Nru: 66/2006AE deciza fit-3 ta' Marzu 2009

[3] *Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile* (1886 Vol. II para. 473) *"L'azione negatoria e' altresi' un'azione reale che il proprietario di un fond promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitu', e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitu', e che sia inibito il convenuto di usarne."* (*Principii di Diritto Civile*, F. Laurent Vol. VIII.§285 pagna 356).

1946 (Vol. XXXII.i.485) gie konfermat:- "L-azzjoni negatorja hija wahda mill-azzjonijiet petitorji. Ghalhekk din l-azzjoni tmiss lill-proprjetarju, biex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu, u biex jesperimentaha ghandu jipprova li ghandu drittijiet tal-proprjeta'."

Fil-kaz tal-lum *ex admissis* irrizulta l-art li tinhadem mill-attur hi proprjeta' tal-Gvern. Hekk kif qalet il-qorti fis-sentenza appena citata ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li din it-tip ta' azzjoni ma tistax issir minn inkwilin, li ma jakkwista l-ebda dritt reali fuq l-oggett. Hu maghruf li kirja hi semplici dritt personali li l-inkwilin jakkwista u ma taghtix lok ghal xi dritt reali fuq il-haga, u li tista' tghid jissarraf fid-dritt li jkollu mil-lokatur it-tgawdija tal-haga ghaz-zmien tal-lokazzjoni[4];

"Alcuni contratti sono solo ***fonte di obbligazioni delle parti, di una di esse o di entrambe*** *(cosi' la locazione, il mandato, il comodato ecc.): li si classifica come contratti con effetti obbligatori. Altri contratti, invece, producono l'effetto di trasferire la proprieta' o altri diritti (donazione, vendita, permuta ecc), oltre ad essere, al tempo stesso, fonti di obbligazioni (l'obbligazione di consegnare la cosa donata o venduta, l'obbligazione di pagare il prezzo ecc): a questi contratti si da', percio', il nome di contratti con effetti reali." (Francesco Galgano, Diritto Privato[5]). L-*

---

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

[5] Edizzjoni numru 9, CEDAM (1996) pagna 318; *"Ma la servitu' si diferenzia profondamente, nelle cause e negli effetti, dal* ***rapporto obbligatorio*** *ora delineato. In primo luogo, il rapporto obbligatorio puo' derivare soltanto da un contratto. La servitu' puo' costituirsi invece anche in forza di fatti diversi; alcuni tipici dei diritti reali: l'usucapione, nei limiti dell'art. 1061 (quanto alle servitu' c.d. apparenti); altri delle*

servitu' soltanto: la destinazione del padre di famiglia (art. 1062), negli stessi limiti. In secondo luogo, il rapporto obbligatorio non puo' non avere un limite di durata; gli effetti di esso, inoltre, sono limitati dal punto di vista dei soggetti alle parti contraenti e ai loro eredi: non si estendono cioe' ad ogni successivo compratore dei fondi, a meno che il compratore non assuma esplicitamente il medesimo obbligo gia' assunto dal venditore." (Istituzioni di Diritto Privato, Mario Bessone, G. Giappichelli Editore (1994) pagna 369).

inkwilin jippossjedi l-haga f'isem il-lokatur, u azzjoni reali ma tikkompetix lilu.

Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Gerolamo Farrugia et vs Salvatore Cassar**[6] gie ritenut li azzjoni diretta biex jigi dikjarat illi fond huwa hieles minn servitu ta' passagg favur fond iehor hija azzjoni reali, u mhux azzjoni personali; dik hija l-azzjoni negatorja, ossija wahda mill-azzjonijiet petitorji u l-konduttur ma ghandux dritt jesperixxi dik l-azzjoni kontra min jippretendi dik is-servitu. Azzjonijiet simili jistghu jigu ezercitati biss minn min huwa s-sid tal-fond. Wisq inqas ghandha ssir kontra inkwilin in kwantu hi ntiza sabiex tigi dikjarata l-inezistenza
ta' dritt ta' servitu fuq il-fond tal-attur, favur il-fond li l-konvenut jippretendi li jgawdi dritt ta' servitu. Ghalhekk din it-tip ta' azzjoni trid issir kontra l-proprjetarju tal-immobbli li jippretendi li tgawdi minn servitu u mhux kontra inkwilin.

Ghalhekk l-attur ma setax jipprocedi bil-kawza odjerna ladarba huwa biss l-inkwilin.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

Spejjez a karigu ta' l-attur.

< Sentenza Finali >

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

[6] Appell Civili deciz fid-19 ta' Frar 1951, Vol. XXV.I.10