MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-28 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 408/2011

Hector u Alison Claire konjugi Vella

vs

Karmenu Giordimaina

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-26 ta' April 2011 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti akkwistaw r-raba mibjugh lilhom minn certu Neville Galea u cioe r-raba msejjah 'Tar-Rup', il-Bahrija, limiti tar-Rabat u dana permezz t'att pubbliku datat 28 ta' Dicembru 2007 [Dok. 'HV1');

2. Illi sussegwentement giet vantatata pretensjoni fil-konfront taghhom u precisamnent fil-konfront ta' din ir-raba akkwistata minnhom mill-intimat fejn hu qed jivvanta xi tip ta' servitu ta' passagg minn fuq tali raba;

3. Illi r-rikorrenti jirrilevaw li l-pretensjoni tal-intimat ta' servitu ta' passagg minn fuq ir-raba tieghu hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt u dana billi qatt m'ezista tali servitu u m'hemm l-ebda servitu skont il-ligi a favur tal-intimat;

4. Illi r-rikorrenti ressqu ittra gudizzjarja [Dok. 'HV2'] fil-konfront tal-intimat u tal-awtur fit-titolu taghhom Neville Galea u tali ittra gudizzjarja giet imwiegba skont Dokumenti mmarkati 'HV3' u 'HV4' rispettivament;

5. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellhom iressqu l-kawza odjerna;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li thoss li ghandha taghti fic-cirkostanzi, dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddikjara li l-intimat ma jgawdi l-ebda titolu ta' passagg fuq il-proprjeta tar-rikorrenti hawn fuq deskritta u akkwistata minnhom permezz t'att pubbliku datat 28 ta' Dicembru 2007 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Tonio Spiteri.

Bl-ispejjez kontra taghkom u l-intimat minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru peress li l-passagg li l-esponent ghandu minn fuq l-ghalqa mertu tal-kawza jappartjeni mhux lilu biss imma lil zewg hutu l-ohra Mary Mercieca u Jane Spiteri. Ghalhekk l-esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent ilu snin jezercita dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa mertu tal-kawza, liema passagg huwa wiehed mhux biss bir-rigel izda anke bl-ingenji tul is-sena kollha, u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza u kif del resto jista' jigi anke kkonfermat mill-awturi tal-istess attur.

Salvi risposti ohra.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti kontra l-atturi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Hector Vella xehed li xtara dina l-ghalqa minghand certu Neville Galea permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri datat 28 ta' Dicembru 2007 (a fol. 4). Galea kien ikkonfermalu permezz ta' ittra ufficjali datata 23 ta' April 2010 a fol. 12 li l-ghalqa ma kienet isservi l-ebda dritt ta' passagg. Lanqas fil-kuntratt ta' akkwist ta' Neville Galea ma kien hemm imnizzel illi jezisti xi tip ta' dritt ta' passagg fuq l-imsemmija raba (Dok. AC2 a fol. 30). Hu kien innota li l-intimati kienu qed ighaddu minn passagg fejn l-ghalqa tieghu u meta kellem lill-intimat dan kien qallu li hu kien ighaddi minn hemm ghax ma kellux passagg minn fejn jidhol ghall-ghalqa tieghu. Kienu marru ghand l-Avukat u biex jevita inkwiet kien ghamillu proposta ta' arrangement provizorju izda ma kienx intlahaq ftehim minhabba hut l-intimat. Hu kien kellem lil Anthony Cuschieri, sid tal-art minghand min kien xtara Galea u anke Giordimaina u dana kien ikkonfermalu li Giordimaina ma kellu ebda dritt ta' passagg minn hemm. Emanuel Baldacchino, sid iehor tal-art ma' Cushcieri (fil-kumpannija Eliza Co. Ltd.) kien anke kellem lil Giordimaina biex jirranga izda ma ntlahaqx ftehim. Kien anke ikkonferma mal-Ghammieri li ma kien jezisti ebda dritt ta' passagg. Jaf li Giordimaina ghandu passagg iehor minn fejn ighaddi minn wara tal-ghalqa tieghu u kien jarah ighaddi minnu. Ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Fuq kontroezami wiegeb li hu ma kienx ra l-kuntratt li bih il-kumpanija Eliza Co. Ltd. kienet xtrat l-art li bieghet lil Galea u li dan bih lilu. Fuq il-kuntratt ta' Galea ma hemmx miktub li l-gabillotti ghandhom xi drittijiet fuq l-art. Meta Baldacchino kien kellem lil Giordimaina fil-presenza tieghu dan kien qallu li kien ilu zmien jghaddi minn dak il-passagg. Hu kien jara lil Giordimaina biss jghaddi mill-passagg. Isemmi li fuq quddiem tal-ghalqa hemm hawt tal-ilma komuni ghal diversi gabillotti. Qal ukoll li kien hemm kawza kriminali fuq dana l-passagg li nqatghet kontra tieghu izda appella minnha.

Paul Azzopardi, prodott mill-attur, xehed li huwa assistant principal fid-Dipartiment tal-Agrikoltura. Hu ipprezentat pjanta (a fol. 29) fejn hemm indikata l-ghalqa bl-ahmar fin-nofs tal-pjanta li llum issejjah lir-rikorrent. Huma ma jkollhomx drittijiet ta' passaggi u fuq il-pjanta ma hemm ebda indikazzjoni ta' passagg. Aktar l-isfel hemm trejqa li jghaddu minnha l-bdiewa u li twassal ghall-ghalqa u tghaddi minnha minn barra.

Neville Galea xehed li biegh l-ghalqa li kien xtara minghand Eliza Co. Ltd. u fuq dina l-ghalqa ma kien hemm l-ebda dritt li xi hadd ighaddi. Hu kien ra lil konvenut vicin l-ghalqa izda dan ma ppretenda xejn.

Fuq kontroezami wiegeb li ghandu access mit-triq. Fuq il-pjanta a fol. 64 huwa mmarka b'X il-proprjeta li biegh lir-rikorrent u li l-parti bir-roza mhijiex taghhom. Ighid li min jahdem il-parti roza ma jghaddiex mill-passagg isfar izda jista' jghaddi minn fetha hdejn bir aktar il-fuq minn hemm.

Anthony Cuschieri, direttur ta' Eliza Co. Ltd. xehed li kien biegh din il-bicca art lir-rikorrent. Huma kienu ghamlu ftehim mal-kugin tal-intimat (Joseph Giordimaina) li kien jahdem l-art li xtara r-rikorrent u dana kien qalilhom li ma kienx hemm passaggi u ghalhekk fil-kuntratt mar-rikorrent huma ma jsemmux li hemm dritt ta' passagg ghax kieku kienu jimmarkawh bil-kulur. Qal li l-intimat ghandu passagg ghall-ghalqa li jahdem mit-triq stess. Ghal ghalqa tar-rikorrent hemm passagg aktar l-isfelli jghaddi minnu kulhadd. Dan il-passagg ma jidholx gol-ghalqa tar-rikorrent.

Fuq kontroezami wiegeb li l-passagg immarkat bl-isfar ma kienx jezisti u huwa ma kienx rah. Minn taht it-triq kien hemm passagg biex jifthu l-ilma biss izda dana ma jidhirx fil-pjanti. Lil intimat qatt ma rah ighaddi mill-passagg, lanqas dak kommuni. Qal li meta xtraw l-art kollha minghand il-Konti dan kien qalilhom li kien hemm partijiet bil-qbiela. Hu qal li fl-inhawi s-socjet Eliza Co. Ltd. Ghal 1600 tomna fosthom ta' Giordimaina pero ma jirrikonoxxux lill-intimati bhala inkwilini. Huma (Giordimaina) jiddepozitaw il-qbiela fil-Qorti.

Mart Joseph Giordimaina, ta' 94 sena, fl-affidavit taghha tghid li l-art in kwistjoni kienet tal-familja taghha u kienu jghaddu ghaliha mill-moghdijiet u kulhadd kien ighaddi minn wiehed ghall-iehor.

Mary Mercieca, Jane Spiteri u Carmelo Giordimaina, tfal ta' Joseph Giordimaina, xehdu li r-raba immarkata bir-roza hija tal-familja taghhom u jahdmuha ma' huthom. Huma qed jigi ostakolati milli jidhlu f'dina r-raba mill-passagg (immarkat bil-kulur isfar) in kwistjoni li minn dejjem kienu juzaw. Ir-rikorrent kien ghalaq l-access bil-wire u kienet infethet kawza kontrih li rebhu. Huma jghidu li l-art taghhom hi posseduta minnhom bi qbiela minn naha ta' ommhom.

Joseph Stagno, prodott mill-intimat, xehed li hu hadem raba fil-Bahrija fosthom dik in kwistjoni. Il-passagg bl-isfar fuq il-pjanta a fol. 64 dejjem jafu hemm u l-parti mmarka b'O1 ma kinitx tinhadem u kienu jidhlu bil-vetturi u l-kumplament tal-isfar bil-pass. L-intimat dejjem ighaddi minn dana l-passagg u anke ohtu Maria u ma kellhomx problemi. Anke z-ziju tieghu kien ighaddi minn hemm ghax kellu raba aktar l-gewwa.

Emanuel Baldacchino, direttur tal-kumpanija Eliza Co. Ltd., xehed li jaf li l-intimat ghandu r-raba hemmhekk u gieli nzertah hemmhekk. Jaf li hemm passagg bir-rigel u kien hemm xi kwistjoni bejniethom u pprova jirrangahom. Anke kien offra bicca art ohra lil intimat jew li jibnilu rampa. Li jista' jghid huwa li kif huma xtraw l-art, bieghuha. La ziedu u lanqas naqsu. Ma jafx jekk hemrnx access minn x'imkien iehor ghal art tal-intimat.

Fuq kontro-ezami pprezenta areal photos tal-area in kwistjoni Dok EBl sa EB3. Hu xehed li huma ghaddew lir-rikorrent il-kundizzjonijiet li hallilhom il-bidwi li kien jahdem l-art. Il-bidwi

ma kienx semmilhom passaggi. Rigward qbiela zied li ma kienux jaccettaw qbiela inkluz tal-konvenuti peress li sabu diskrepanzi fejn il-gabillotti tal-art mixtrija mill-kumpanja jghidu li ghandhom art imqabbla ikar milli effettivament jirrizulta.

Joseph Giordimaina xehed li kien il-bidwi li kien jahdem ir-raba in kwistjoni ghal zmien twil. Hu dejjem jiftakar lil familja ta' Karmenu Giordimaina u l-istess Karmenu jghaddu minn fuqu biex ighaddu bir-rigel u l-bhejjem biex jaccedu ghal bicca raba li ghandhom tmiss mieghu. Hu imbaghad kien ighaddi minn fuqhom ghal bicca raba li ghandu aktar il-gewwa. Hu kien ihallas il-qbiela lill-Konti Palermo Navarra flimkien ma' missier Karmenu. Biex Karmenu jghaddi ghar-raba tieghu bilfors irid ighaddi minn fuqu.

Fuq kontro-ezami wiegeb li passagg ma issemiex fil-ftehim li sar meta huwa ceda l-art lil ta' Eliza Co. Ltd. u dawn ma kienux semmewlu passaggi. Biex ighaddi ghar-raba l-iehor tieghu bil-fors irid ighaddi minn fuq tal-intimat. Huma kienu jghaddu ghal ilma minn x'imkien iehor. Minn fejn kienu jghaddu qisu ma kienx hemm passagg ghax dejjem kienu jghaddu minn fuq il-hajt.

Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

Illi f'dina l-kawza r-rikorrenti qed jitolbu li dina l-Qorti joghgobha tiddikjara li l-intimat ma jgawdi l-ebda titolu ta' passagg fuq il-proprjeta tar-rikorrenti.

L-intimati wiegeb li (1) l-gudizzju mhux integru billi l-passagg li ghandu minn fuq l-ghalqa mertu tal-kawza ma jappartjeniex lilu biss imma liz-zewg hutu l-ohra Mary Mercieca u Jane Spiteri; (2) li hu ilu snin jezercita dan id-dritt mhux biss bir-rigel izda anke bl-ingenji tul is-sena kollha.

Ghad-determinazzjoni tal-kawza odjera, il-Qorti ser tghaddi l-ewwel biex tezamina n-natura u l-ghan ewlieni tal-actio negatoria servitutis.

L-ghan ta' dina l-azzjoni huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-gid tar-rikorrenti mhux suggett ghal servitu favur gid ta' haddiehor, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija hielsa minn kull servitu. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa hieles. Ghalhekk hija azzjoni ta' ghamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bhala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mharrka, minkejja li din tkun tinsab fil-kwazi pussess tas-servitu pretiza. Ghalhekk, kulma ghandu jipprova r-rikorrent f'kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qieghed jigi pretiz is-servitu. Filwaqt li l-parti mharrka trid turi li tassew jezisti s-servitu minnha vantat (ara **Debarro vs Caruana**, App 10/07/2009 u **Schembri vs Demanuele et**, PA 27/05/2004).

Illi l-passagg li fuqu l-intimat allegatament qed ighaddi u li fuqu hemm il-kwistjoni huwa dak indikat bil-kulur isfar fuq il-pjanta KG2 a fol. 64 li jghaddi vicin tal-proprejta tar-rikorrent immarkata X u li jwassal sar-raba li qieghed ghand l-intimat bi qbiela minghand Eliza Co. Ltd. u mmarkat bir-roza fuq l-istess pjanta.

Illi skont l-artikolu 469 tal-Kodici Civili s-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.

Illi qabel xejn il-Qorti trid tara jekk jezistux l-elementi konstituttivi tal-azzjoni proposta mir-rikorrenti qabel il-Qorti tidhol fil-mertu tat-talbiet u tal-eccezzjonijiet tal-intimat.

Illi skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna l-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-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Paulmid Developments Ltd et vs Joseph Farrugia et** deciza fit-28 ta' Gunju 2012 irreferiet ghal decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, moghtija fit-3 ta' Marzu 2009 fl-ismijiet **Maria Muscat pro et noe 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 sui medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui prolitto si pretendi esercitare la servitu' ..." (Corso Teorico - Prattico di Diritto Civile 1886 Vol II para 473)

L-istess Qorti tal-Magistrati ghamlet ukoll riferenza ghad-decizjoni moghtija fl-ismijiet **Gerolamo Farrugia et vs 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."

Dina l-Qorti taghmel referenza ukoll ghal sentenza ohra fl-istess sens tal-Qorti tal-Appell deciza fit-30 ta' Settembru 2011 fl-ismijiet **D. Theuma et vs G Spiteri et**.

Illi fil-kaz in ezami jirrizulta mill-provi hawn fuq riportati li rikorrenti sehhilhom juru li l-post li huma jokkupaw huwa taghhom permezz tal-kuntratti ezibiti. L-intimat dana ma kkontestahx. Dan jissodisfa l-vot li l-ligi tqieghed fuq ir-rikorrenti f'kawza ta' dina x-xorta.

Izda kif fuq spjega l-kawza kellha ssir kontra l-propretarju tal-immobbli u mhux kontra l-inkwilin. F'dan il-kaz jirrizulta ampjament li l-intimat ghandu l-ghalqa mqabbla ghandu biss u mhux bi proprjeta u jirrizulta sodisfacetement li l-ghalqa hija proprjeta' Eliza Co. Ltd.

In vista li qed jigi dikjarat li ma hemmx wiehed mill-e1ementi kostitwenti dina l-azzjoni m'hemmx skop li l-Qorti tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimat.

Illi ghalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti tfalli minhabba nuqqas ta' wiehed mill-elementi tal-azzjoni minnhom proposta.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed taqta’ u tiddeciedi billi tichad it-talba tar-rikorrenti. Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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