QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 24 ta' Mejju 2002
Numru 6

~itazzjoni 109/1998

Ivan u Millicent konju[i Said

versus

Lorraine Galea, illum mi\\ew[a Falzon; u b'dikriet tat-23 t'April 1999 [ew imsej]a fil-kaw\a Vincent Falzon u *Top Level Enterprises Limited*

Din hija *actio negatoria servitutis*.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien tal-fond numru tnejn u erbg]in (42), Kappara Court, Triq il-Buqrajq, San {wann. Il-konvenuta, jew xi]add mis-sidien ta' qabilha, fet]et tieqa fl-appartament numru tnejn (2), *Block B*, Triq l-Ispanjuletti, San {wann, li tag]ti g]al fuq il-fond ta' l-atturi. Din it-tieqa nfet]et bi ksur tal-li[i, ming]ajr il-kunsens ta' l-atturi. Billi g]alxejn sej]u lill-konvenuta biex tag]laq din it-tieqa, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi t-tieqa fil-fond tal-konvenuta li t]ares fuq il-fond ta' l-atturi hija miftu]a ming]ajr titolu illi jiswa fil-li[i;
2. tordna lill-konvenuta tag]laq it-tieqa fi \mien qasir u perentorju; u
3. jekk il-konvenuta ma tag]laqx it-tieqa fi\-\mien li jing]atalha, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu huma x-xog]lijiet me]tie[a g]alhekk, u t]allas l-ispejje\ il-konvenuta.

Talbu wkoll l-ispejje\ tal-kaw\a.

Il-konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-[udizzju ma hux integru billi l-fond fejn hemm it-tieqa ma hux tag]ha we]edha i\da wkoll ta' \ew[ha Vincent Falzon; wara illi Vincent Falzon issejja] fil-kaw\a b'dikriet tat-23 t'April 1999[1], ma hemmx g]alfejn inqisu aktar din l-e``ezzjoni ;
2. il-konvenuta ma hix kontradittri`i le[ittima billi hija kienet akkwistat il-fond fl-istess stat illi hu fih illum ming]and *Top Level Enterprises Limited*, u g]alhekk titlob illi tissejja] fil-kaw\a *Top Level Enterprises Limited* sabiex twie[eb din g]at-talbiet ta' l-atturi;
3. i`-`itazzjoni, safejn saret f'isem l-attri`i Millicent Said, saret ]a\in u ma tiswiex billi flimkien ma`-`itazzjoni ma hemmx stqarrija ma]lufa kif irid il-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili;
4. i`-`itazzjoni ma tiswiex ukoll g]ax l-attur Ivan Said jippossjedi l-fond tieg]u flimkien ma' martu, u g]alhekk ma setax jag]mel it-talbiet li g]amel fi`-`itazzjoni bla ma jikser id-dispo\izzjonijiet tal-Kodi`i ~ivili;
5. il-konvenuta ma fet]et ebda tieqa fuq il-proprjetà ta' l-atturi, u, barra minn hekk, it-tieqa [à kienet hemm meta l-konvenuta akkwistat il-fond tag]ha;

[1] *Fol.* 35.

6. it-tieqa la qieg]da tnaqqas u lanqas ma hi qieg]da tfixkel xi jeddijiet ta' l-atturi g]ax it-tieqa hija wa]da minn]afna aperturi li jag]tu g]al fuq il-proprjetà ta' l-atturi; u
7. l-atturi akkwistaw il-fond tag]hom]afna wara illi l-konvenuta akkwistat dak tag]ha, u, billi t-tieqa [à kienet hemm meta akkwistaw l-atturi, huma akkwistaw *tale quale* kif kienu je\istu l-affarijiet dak in-nhar.

Vincent Falzon, illi ssejja] fil-kaw\a b'dikriet tat-23 t'April 1999, g]amel tieg]u wkoll l-istess e``ezzjonijiet tal-konvenuta[2]. Fit-23 t'April 1999 ukoll issej]et fil-kaw\a s-so`jetà *Top Level Enterprises Limited*, i\da din g]alkemm notifikata fis-26 t'Ottubru 1999[3] baqg]et ma ressqitx e``ezzjonijiet.

Qabel ma nqisu l-meritu tal-ka\ irridu naraw l-e``ezzjonijiet preliminari tal-konvenuta.

{à rajna illi, wara li ssejja] fil-kaw\a Vincent Falzon, ma g]adux me]tie[li nqisu l-ewwel e``ezzjoni.

It-tieni e``ezzjoni tg]id illi l-kaw\a ma kienx imissha saret kontra l-konvenuti Falzon i\da kontra l-awtri`i tag]hom, is-so`jetà *Top Level Enterprises Limited*. G]alkemm fl-interess tal-konvenuti Falzon, biex jit]arsu l-jeddijiet tag]hom ta]t il-garanzija li jag]ti l-bejjig] lix-xerrej, issej]et fil-kaw\a *Top Level Enterprises Limited*, dan ma jfissirx illi l-kaw\a ma tistax u ma g]andhiex tkompli kontra l-konvenuti Falzon. Il-fond fejn hemm it-tieqa qieg]ed f'idejn Falzon, u billi s-sentenza li tista' ting]ata f'din il-kaw\a, jekk jintlaqg]u t-talbiet ta' l-atturi, tista' ti[i esegwita biss kontra min g]andu l-pussess materjali tal-fond, Vincent u Lorraine Falzon bilfors kellhom ikunu parti f'din il-kaw\a, u l-e``ezzjoni illi ma humiex kontradditturi le[ittimi hija g]alhekk mi`]uda.

---

2 *Fol.* 35.

3 *Fol.* 37a, *tergo.*

It-tielet e``ezzjoni tg]id illi `-`itazzjoni safejn mag]mula minn Millicent Said ma tiswiex g]ax ma saritx stqarrija ma]lufa minnha flimkien ma`-`itazzjoni.

L-art. 156(3) tal-Kodi`i ta' Organizzazzjoni u Pro`edura ~ivili jg]id illi:

> **156.** (3) Fil-qrati superjuri, l-attur jew wie]ed mill-atturi g]andu wkoll flimkien ma`-`itazzjoni jippre\enta dikjarazzjoni … … … Din id-dikjarazzjoni g]andha … … …tkun konfermata bil-[urament quddiem ir-re[istratur … … …

Huwa bi\\ejjed, mela, illi l-istqarrija tkun ma]lufa minn wie]ed biss mill-atturi, kif [ara f'dan il-ka\. Din l-e``ezzjoni, li l-qorti tqisha b]ala wa]da frivola, hija g]alhekk mi`]uda.

Ir-raba' e``ezzjoni, li tg]id illi l-attur ma setax feta] din il-kaw\a wa]du i\da kellu jag]milha flimkien ma' martu, hija mibnija fuq il-premessa illi `-`itazzjoni safejn mag]mula f'isem l-attri`i Millicent Said saret ]a\in g]ar-ra[uni mog]tija fit-tielet e``ezzjoni. Ladarba dan ma hux il-ka\, g]ax it-tielet e``ezzjoni kienet mi`]uda, u l-kaw\a saret mi\-\ew[ atturi flimkien, ir-raba' e``ezzjoni wkoll hija mi`]uda.

Ng]addu issa g]all-meritu tal-ka\.

Il-konvenuti mi\\ew[in Falzon qeg]din ig]idu illi kemm meta xtraw huma l-fond fejn hemm it-tieqa, kif ukoll meta l-atturi xtraw il-fond tag]hom, it-tieqa [à kienet hemm. Dan ifisser biss, i\da, illi l-konvenuti g]andhom il-pussess ta' servitù ta' tieqa; ma jfissirx illi g]andhom titolu g]al dak il-pussess.

Ladarba servitù ta' tieqa hija servitù kontinwa u li tidher[4], setg]et titnissel biss kif ig]id l-art. 457 tal-Kodi`i ~ivili:

> **457.** Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu —
>
> (*a*) bis-sa]]a ta' titolu;
>
> (*b*) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu ji[u e\er`itati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;
>
> (`) bid-destinazzjoni tas-sid ta\-\ew[fondi.

[4] Art. 455, Kod. ~iv.

Il-konvenuti ma wrew ebda att pubbliku[5] b]ala titolu g]at-tnissil tas-servitù, u g]alhekk il-para. (*a*) ma jg]oddx g]all-ka\.

I\-\mien biex servitù titnissel bi preskrizzjoni huwa ta' tletin sena[6]. Mill-kuntratti esebiti mill-konvenuti biex juru kif il-fond tag]hom [ie f'idejhom, jidher illi meta, b'kuntratt tal-21 t'April 1982 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[7], is-so`jetà *Dyne Hedge Limited* bieg]et lil Joseph Schembri, il-bejg] kien ta' bi``a art: il-fond li llum hu tal-konvenuti ma kienx mibni u t-tieqa, g]alhekk, ma kinitx g]adha miftu]a. Meta mbag]ad Joseph Schembri, b'kuntratt tat-18 ta' Settembru 1984 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius[8], g]adda l-proprjetà lil Francis Tonna, il-fond kien [à mibni. G]alhekk il-fond inbena bejn April ta' l-1982 u Settembru ta' l-1984.

Kif sewwa qalu l-konvenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet tag]hom, it-tieqa nfet]et fl-istess \mien meta nbena l-fond. Billi l-kaw\a nfet]et fl-20 ta' Jannar 1998, anqas minn tletin sena wara li setg]et infet]et it-tieqa, i\-\mien tal-preskrizzjoni g]adu ma g]alaqx, u g]alhekk lanqas il-para. (*b*) ma jg]odd g]all-ka\.

Dwar it-tnissil ta' servitù bid-destinazzjoni tas-sid ta\-\ew[fondi, l-art. 468 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

> **468.** Is-servitù ti[i stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' \ew[fondi", meta ji[i ppruvat illi \-\ew[fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qieg]ed jew]alla l-]a[a fl-istat li minnu titnissel is-servitù.

Il-fond ta' l-atturi [ie f'idejhom b'dan il-mod:

- *Mayfair Investments Limited* lil *Autorentals Company Limited* b'kuntratt tat-8 ta' Marzu 1977 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis;
- *Autorentals Company Limited* lil Colin u Rita Pell b'kuntratt ta' l-4 ta' Di`embru 1990 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa;

---

5 Art. 458, Kod. ~iv.

6 Art. 462(1), Kod. ~iv.

7 *Foll.* 110 *et seqq.* u *foll.* 125 *et seqq.*

8 *Foll.* 113 *et seqq.* u *foll.* 138 *et seqq.*

- Colin u Rita Pell lil Carlo Laurenti b'kuntratt tas-27 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Richard Vella Laurenti; u
- Carlo Laurenti lill-atturi b'kuntratt tat-2 ta' Frar 1996 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa.

Il-fond tal-konvenuti [ie f'idejhom hekk:

- *Dyne Hedge Limited* lil Joseph Schembri b'kuntratt tal-21 t'April 1982 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri;
- Joseph Schembri lil Francis Tonna b'kuntratt tat-18 ta' Settembru 1984 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius;
- Francis Tonna lil Lewis Theuma b'kuntratt ta' l-4 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius;
- Lewis Theuma lil Paul Cutajar b'kuntratt tad-9 t'April 1985 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius;
- Paul Cutajar lil Victor Cassar b'kuntratt tal-21 ta' Di`embru 1987 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef;
- Victor Cassar lil *Top Level Enterprises Limited* b'kuntratt tal-21 t'Awissu 1992 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani; u
- *Top Level Enterprises Limited* lill-konvenuti mi\\ew[in Falzon b'kuntratt tat-3 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani.

F'ebda waqt i\-\ew[fondi ma kienu ta' sid wie]ed, u g]alhekk ma setg]etx titnissel servitù bid-"destinazzjoni ta' sid ta' \ew[fondi".

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tag]hom il-konvenuti qalu wkoll illi t-tieqa ma tag]tix fuq proprjetà ta' l-atturi, g]ax ma n[ibitx prova li l-bit]a li g]al fuqha t]ares it-tieqa hija ta' l-atturi. G]alhekk tonqos il-le[ittimazzjoni attiva ta' l-atturi biex imexxu b'din il-kaw\a.

G]andu jing]ad i\da illi f'ebda waqt tal-kaw\a]lief fin-nota ta' osservazzjonijiet, wara li ng]alaq il-[bir tax-xiehda, ma kien kontestat illi l-bit]a li fuqha t]ares it-tieqa hija parti mill-fond ta' l-atturi. Anzi, fis-sitt e``ezzjoni tag]hom il-konvenuti jistqarru espressament illi t-tieqa "hija wa]da minn]afna aperturi *li jag]tu g]al fuq il-proprjetà ta' l-atturi*".

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, il-provi juru illi l-konvenuti jgawdu servitù ta' tieqa fuq proprjetà ta' l-atturi bla ma g]andhom titolu g]al dik is-servitù. It-talbiet ta' l-atturi g]alhekk g]andhom jintlaqg]u.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti, tg]id illi t-tieqa fl-appartament numru tnejn (2), *Block B,* Triq l-Ispanjuletti, San {wann, proprjetà tal-konvenuti, illi tag]ti g]al fuq il-fond numru tnejn u erbg]in (42), Kappara Court, Triq il-Buqrajq, San {wann, proprjetà ta' l-atturi, hija ming]ajr titolu li jiswa fil-li[i, u tikkundanna lill-konvenuti mi\\ew[in Falzon jag]alqu dik it-tieqa b'mod permanenti fi \mien xahrejn millum. Jekk il-konvenuti jonqsu milli jag]alqu t-tieqa fi\-\mien li jing]atalhom, l-atturi jkollhom is-setg]a illi jag]alquha huma stess, ta]t id-direzzjoni ta' l-Arkitett David Pace, li qieg]ed jin]atar g]alhekk, u l-ispejje\ approvati mill-perit i]allsuhom il-konvenuti konju[i Falzon.

L-ispejje\ [udizzjarji g]andhom i]allsuhom il-konvenuti konju[i Falzon u s-so`jetà *Top Level Enterprises Limited* flimkien.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.