MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 848/2012

Andreana Saliba

kontra

Anthony u Carmen

konjugi Buttigieg

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-<u>24 ta` Awwissu 2012</u> li jaqra hekk –

1. Illi b`kuntratt ta` divizjoni tal-erbgha u ghoxrin (24) ta` Frar, tas-sena elfejn u sitta (2005) fl-atti tan-Nutar Joseph Debono (Dok AS1) giet assenjata lill-attrici, fost proprjetarjiet ohra, porzjoni diviza ta` art tal-kejl superficjali ta` cirka tliet mija u erbgha u sebghin (374) metri kwadri, accessibbli minn passagg privat li jizbokka fi Sqaq numru erbgha (4), Carmel Street, Luqa, konfinanti l-istess mit-Tramuntana ma` beni ta` Anthony Saliba, mil-Lvant ma` beni ta` Ganni Spiteri u Joseph Spiteri jew is-successuri taghhom fit-titolu, u mill-Punent ma` beni ta` George Saliba jew is-successuri tieghu fit-titolu, murija fuq l-annessa pjanta mmarkata "Dok. B" ;

2. Illi b`kuntratt tal-erbgha (4) ta` Ottubru, tas-sena elfejn u sitta (2006) fl-atti tan-Nutar Charles Mangion (Dok AS2) il-konvenuti xtraw u akkwistaw minghand Carmen Spiteri, li tigi oht l-attrici, porzjoni diviza ta` art f`Hal Luqa, fi Triq il-Karmnu, accessibbli minn passagg privat li jizbokka fi Sqaq numru erbgha (4), u liema art ghandha l-kejl superficjali ta` tliet mija u erbgha u sebghin metri kwadri (374 m.k.), u tifforma parti mill-art maghrufa "Ta` Najmos ta` Gewwa", indikata bl-ittra "A", u delinejata bl-isfar fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt, u markata bhala dokument "X", tmiss minn nofsinhar-ilvant mal-fond numru tnejn u sittin (62) tal-imsemmija Triq il-Karmnu, mit-tramuntana ma` proprjeta` ta` John u Mary Carmen konjugi Spiteri, u mil-Lvant ma` proprjeta` ta` George Saliba jew tas-successuri tieghu, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, u libera minn kull dritt favur terzi, sew reali kif ukoll personali ;

3. Illi l-porzjoni tal-art li xtraw il-konvenuti minghand Mary Carmen Spiteri fl-4 ta` Ottubru 2006 kienet giet assenjata lill-istess Mary Carmen Spiteri bis-sahha ta` kuntratt ta` divizjoni tal-erbgha u ghoxrin (24) ta` Frar 2005, fl-atti tan-Nutar Joseph Debono (Dok AS1) ;

4. Illi l-konvenut Anthony Buttigieg qieghed indebitament jippretendi li ghandu dritt ta` passagg minn fuq l-imsemmija art jew ghalqa tal-attrici u qieghed jivvanta dan id-dritt billi qieghed jghaddi bil-karozza minn fuqha u qieghed jikkaguna danni konsiderevoli ;

5. Illi minkejja li l-konvenut permezz ta` zewg ittri legali tat-28 ta` Novembru 2011 u tad-29 ta` Frar 2012 gie mwissi biex immedjatament jiddezisti milli jkompli jidhol abusivament u llegalment fil-proprjeta` tal-attrici baqa` inadempjenti (Dok AS3 u AS4 hawn annessi) ;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti hija l-padruna unika u assoluta tal-proprjeta` mertu ta` din il-kawza, u li l-intimati ma ghandhom ebda tip ta` titolu u jew kwalsiasi dritt fuq l-istess, u li l-intimati ma ghandhom ebda dritt, ta` kwalsiasi xorta, inkluz dak ta` passagg, minn fuq il-porzjoni diviza ta` art tal-attrici, liema art kienet giet assenjata lilha b`kuntratt ta` divizjoni tal-erbgha u ghoxrin (24) ta` Frar tas-sena elfejn u sitta (2005) fl-atti tan-Nutar Joseph Debono (Dok AS1), u liema art tal-kejl superficjali ta` cirka tliet mija u erbgha u sebghin (374) metri kwadri, tinsab fi Sqaq numru erbgha (4), Carmel Street, Luqa, konfinanti mit-Tramuntana ma` beni ta` Anthony Saliba, mil-Lvant ma` beni ta` Ganni Spiteri u Joseph Spiteri jew is-successuri taghhom fit-titolu, u mill-Punent ma` beni ta` George Saliba jew is-successuri fit-titolu tieghu, kif murija fuq l-annessa pjanta mmarkata "Dok B".

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici u l-elenku tad-dokumenti li kienu prezentat mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-konvenuti fil-5 ta` Ottubru 2012 u li taqra hekk :–

1. Fl-ewwel lok, id-dritt ta` passagg in kwistjoni jirrizulta mhux biss mill-att ta` akkwist tal-istanti izda wkoll mir-ricerka estensiva li saret qabel il-pubblikazzjoni tal-att relattiv.

2. In sostenn tas-suespost, il-lok u direzzjoni tal-passagg in kwistjoni huma evidenti fizikament, u huma dawk indikati lill-konvenuti mill-awturi taghhom, fil-prezenza tal-attrici. Dan jista` jispjega l-fatt li l-attrici rikorrenti halliet iktar minn sitt snin sabiex tintavola l-proceduri odjerni.

3. Fit-tielet lok, kif jirrizulta mill-kawza pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet Spiteri Mary Carmen et v. Buttigieg Anthony et (rikors guramentat numru 545/2010 JPG), dan il-passagg kien ilu snin jintuza minn missier ir-rikorrenti.

4. Li kieku kellha tigi milqugha t-talba attrici, l-esponenti jispicca minghajr access effettiv ghall-ghalqa tieghu.

5. Salv risposti ulterjuri permessi mil-Ligi, u jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti, u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta` Ottubru 2012 fejn *inter alia* kien dikjarat mill-attrici li l-azzjoni taghha hija l-*actio negatoria,* kif ukoll fejn il-Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi.

Rat il-verbal tal-access li zammet il-Qorti stess fuq il-post fl-14 ta` Novembru 2012 fit-3.00 p.m.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-konvenut, kif ukoll it-traskrizzjoni tax-xiehda u d-dokumenti li kienu prezentati fil-kawzi fl-ismijiet "*Buttigieg vs Spiteri*" *(Rik Gur Nru 573/08 JA)* deciza fil-31 ta` Ottubru 2011 u "*Spiteri et vs Buttigieg*" *(Rik Gur Nru 545/10 JPG)* li ghadha pendenti.

Semghet ix-xiehda tal-attrici fl-udjenza tal-31 ta` Jannar 2013.

Semghet ix-xiehda ta` John Spiteri fl-udjenza tat-18 ta` April 2013 u rat id-dokument li pprezenta x-xhud.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attrici.

Semghet ix-xiehda ta` Victor Farrugia fl-udjenza tal-10 ta` Ottubru 2013.

Semghet ix-xiehda tan-Nutar Dr Charles Mangion fl-udjenza tad-19 ta` Novembru 2013.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Stefan Saliba.

Semghet ix-xiehda tal-konvenut fl-udjenza tat-3 ta` Frar 2014.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezentat l-attrici fl-istess udjenza.

Semghet il-kontroezami ta` Stefan Saliba fl-udjenza tal-10 ta` Marzu 2014.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet ta` l-partijiet.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-10 ta` Novembru 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. **<u>Access</u>**

Il-verbal tal-access li zammet il-Qorti fi Sqaq Nru 4, Triq il-Karmnu, Luqa, fl-14 ta` Novembru 2012, fit-3.00 p.m., ghal liema access kienu prezenti l-partijiet u d-difensuri taghhom jaqra hekk :-

L-attrici uriet lill-Qorti xatba ta` kulur blu li mill-isqaq taghti ghal ghalqa li tidher mahduma. L-attrici wriet passagg bir-rigel mnejn wiehed jghaddi minn din l-ghalqa. L-ghalqa hija mdawra bil-hitan tas-sejjiegh. In partikolari l-attrici uriet lill-Qorti kamra, u hdejha access ghal ghalqa ohra li llum huwa maghluq.

Aktar `il isfel fl-isqaq, il-konvenut indika lill-Qorti l-passagg mertu ta` din il-kawza. Il-konvenut jallega illi meta huwa akkwista r-raba` tieghu, il-bejgh kien jinkludi d-dritt tieghu li minn dak il-passagg jaccedi ghar-raba` li akkwista.

Mhux kontestat illi mnejn il-konvenut jippretendi li ghandu jedd illi jghaddi hija art propjeta` tal-attrici. Lanqas ma huwa kontestat illi l-konvenut akkwista r-raba` tieghu minghand terzi.

Ikkunsidrat :

III. <u>Sintesi tal-provi</u>

<u>Il-konvenut</u> xehed illi kien ra fuq gurnal lokali r-riklam ghall-bejgh tar-razzett 62, Sqaq 4, Triq il-Karmnu, Luqa. Mar jara l-post u hemm iltaqa` mas-sensar certu Ramon u ma` John Spiteri, ir-ragel ta` Carmen Spiteri. Hemm sar jaf li l-post kien indiviz bejn hamsa u kien gej mill-wirt ta` missier Carmen Spiteri. Huwa qalilhom li mar-razzett ikollu wkoll bicca raba`. Wara ftit zmien regghu ltaqghu fuq il-post ; is-sensar u John Spiteri wrewh l-ghalqa ; din kienet sehem il-mara ta` John Spiteri. Sabiex imorru ghall-ghalqa, ghaddew minn Sqaq 4. Aktar 'l isfel mill-entrata ghal post, nehhew wiehed minn erba` tankijiet li kien hemm biex ikunu jistghu jghaddu. Meta

staqsa minn fejn tidhol ghall-ghalqa, qalulu li dak kien id-dhul ghaliha. Qalulu wkoll illi seta` jidhol anke bit-truck.

Kompla stqarr illi in segwitu saru zewg konvenji : wiehed ghar-razzett ; u iehor ghall-ghalqa ; ghalih iz-zewg konvenji kienu marbutin fis-sens illi hu ma kienx jehtieg ir-razzett bla ma jikseb l-ghalqa wkoll. Il-konvenji saru fl-ufficcju tan-Nutar Charles Mangion ; kienu prezenti John u Carmen Spiteri, hutha kollha, u zwieghom. In-Nutar Mangion fisser il-konvenji, inkluz d-dritt ta` passagg, u cioe` illi l-ghalqa kienet accessibli minn Sqaq 4.

Spjega illi ftit xhur wara, saru wkoll il-kuntratti : dak tar-razzett sar fl-24 ta` Awissu 2006 waqt li l-kuntratt tal-ghalqa sar fl-4 ta` Ottubru 2006.

Kompla fisser illi in segwitu huwa beda jahdem l-ghalqa u kien jidhol mill-passagg. Dan baqa` ghaddej ghal xi sentejn. Kien anke jidhol bil-van u hadd qatt ma qallu xejn. Darba minnhom kien qed ikellem lil John Spiteri u dan qallu illi mill-ghalqa tieghu sal-ghelieqi kollha ta` wara kienu dahlu fl-iskema tal-bini u li huma riedu jixtru l-ghalqa li kien fiha l-passagg. Ighid illi huwa fakkar lil Spiteri illi huwa kellu dritt ta` passagg. Spiteri wiegbu illi ma kellu l-ebda dritt ghaliex kien fetah bieb fir-razzett li kien jinfed ghall-ghalqa, u li ghalhekk l-access kien waqa`.

Kompla jixhed illi wara ftit zmien mar l-ghalqa bhas-soltu, u sab li kienu tellghu hajt sabiex hu ma jidholx.

Ighid illi rinfaccjat b`dak l-istat ta` fatt huwa ghamel il-kawza fl-ismijiet "*Buttigieg vs Spiteri*" *(Rik Gur Nru 573/08 JA)* li kienet deciza favur tieghu fil-31 ta` Ottubru 2011. L-effett tas-sentenza kien illi tnehha l-hajt li kien ittella`.

Fil-**kontroezami**, il-konvenut xehed illi l-ewwel darba li kellem lill-attrici kien meta sar il-konvenju.

L-attrici xehdet illi kienet prezenti meta kienet saret id-divizjoni bejn l-ahwa. John Spiteri jigi r-ragel ta` ohtha u kien jahdem l-ghalqa. Dan ghandu wkoll ghelieqi ohra. Mistoqsija dwar id-dhul fejn hemm it-tankijiet, l-attrici tghid illi meta missierha kien idahhal il-mutur, kien jiftah u jerga` jaghlaq warajh ; din ma kenitx moghdija ghax kienet ghall-bzonn tieghu biss. Bil-mutur kien jidhol ghall-ghalqa. Fil-post huma ghandhom eghlieqi li jinsabu wara xulxin. Id-dhul principali ghall-ghalqa ma kienx dak, imma l-ewwel wiehed minn fejn jidhol John Spiteri. Dwar xatba li kienet imbarrata, l-attrici tixhed illi dik infethet meta l-ghalqa messet lill-ohtha.

L-attrici xehdet illi bis-sahha tal-kuntratt ta` divizjoni tal-24 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, hija giet assenjata fost hwejjeg ohra zewg porzjonijiet art hdejn xulxin, li l-access taghhom huwa mill-fetha li tinsab fi Sqaq Nru 4, Carmel Street, Luqa, fejn hemm t-tankijiet. Qabel il-qasma dawn il-porzjonijiet kollha kienu jaghmlu ghalqa wahda kbira li d-dhul ghaliha kien minn bieb fi Sqaq Nru 4. Dan id-dhul imbaghad sar parti mill-porzjoni assenjata lil Carmen Spiteri. Hi tidhol ghal taghha minn fejn hemm it-tankijiet, u kienet taghti permess lin-neputi taghha Stephan Spiteri - u lilu biss - biex ighaddi. Issa qalet lin-neputi biex ma jghaddix aktar ; fil-fatt dan ser jiftah biex mnejn ikun jista` jghaddi minn naha ohra. Hadd ma kellu jedd ighaddi minn fuq l-art taghha. Kemm qabel kif ukoll wara d-divizjoni hija ma marritx fuq il-post ghalkemm taf li l-art li messet lilha kienet tinhadem.

John Spiteri xehed illi huwa mizzewweg lil oht l-attrici. Minghand missierhom l-ahwa kienu wirtu kemm bini kif ukoll raba`. Meta l-konvenut qallu li ried ghalqa, kien urieh dik li wara xtara ; kien qal lill-konvenut li l-ghalqa kienet bla access. Dwar id-dhul fejn hemm it-tankijiet, stqarr illi sa sentejn qabel miet missier il-mara tieghu, hemm kien maghluq bil-gebel. Imbaghad ghall-konvenjenza tieghu, ghaliex kien kiber fl-eta`, missier il-mara tieghu kien nehha l-gebel u ghamel it-tankijiet ; ghalhekk dak ma kienx passagg. Sostna li meta ra lill-konvenut ghaddej bil-van, kien qallu li dak ma kienx passagg u li ma kellux ighaddi minn hemm. Irrimarka li sar zball fil-kuntratt ghaliex il-konvenut ma kellux dritt ta` passagg fuq l-art in kwistjoni. Missier il-mara tieghu miet fl-1983. Qabel saret il-qasma, l-ghalqa kienet kbira ; wara li miet missier il-mara tieghu, beda jahdimha hu. Meta saret il-qasma, l-ahwa qasmu b`mod li hadd ma kellu bzonn ighaddi minn fuq haddiehor u li kull wiehed kien ighaddi ghall-art tieghu

minn fuq tieghu. Fil-**kontroezami**, ikkonferma li minn fuq l-ghalqa tal-attrici kien ighaddi Stephan Spiteri, bil-kuntentizza tal-attrici.

Victor Farrugia xehed illi huwa mizzewweg lil oht l-attrici. Lill-mara tieghu messha l-bicca raba` ta` magenb dik tal-attrici. Id-dhul ghall-ghalqa kien minn bieb zghir, minn fejn jidhol John Spiteri illum. Id-dhul ghall-ghalqa tieghu hija mill-isqaq, ftit iktar `l isfel minn fejn kien hemm id-dhul originali. Il-parti fejn hemm it-tankijiet kienet fetha ghaliex missier il-mara tieghu kien waqqa` hajt li kien hemm qabel sabiex ikun jista` jidhol bl-ingenji. Dan kien jiftah u jaghlaq. Meta mbaghad kiber fiz-zmien qieghed it-tankijiet sabiex ma joqghodx jiftah u jaghlaq kull darba. Wara l-qasma kulhadd ghamel fetha biex ikun jista` jidhol go tieghu. Kulhadd ma kellux ghalfejn jidhol minn fuq haddiehor biex imur ghall-bicca tieghu. Il-konvenut xtara l-bicca ta` gewwa tal-ghalqa ta` John Spiteri. Il-konvenut nehha t-tankijiet u beda jidhol bil-van mill-ghalqa tal-attrici biex imur ghall-ghalqa tieghu ; dan ma setax jaghmlu. Mistoqsi mill-Qorti minn fejn – skond hu – jista` jidhol il-konvenut ghall-ghalqa li akkwista, ix-xhud wiegeb illi l-bicca li xtara l-konvenut tinfed mar-razzett. L-uniku dhul kien mir-razzett. Il-konvenut bidel tieqa ghal bieb u kien jidhol minn hemm. Wara l-qasma, John Spiteri tella` hajt bejn il-bicca tieghu u dik li kien biegh lill-konvenut.

Fil-**kontroezami**, Victor Farrugia xehed illi meta jghidu li l-ghalqa kienet wahda, dak ifisser li kollox kien ta` l-missier ; fil-fatt l-ghalqa kienet komposta minn bicciet zghar bil-hitan. Mistoqsi ghaliex wara li miet il-missier, ma nehhewx it-tankijiet u bnew hajt minflok, ix-xhud wiegeb li kien hemm persuna li kienet tghaddi minn hemm li kellha razzett fuq gewwa.

Stephan Saliba xehed illi huwa jigi n-neputi tal-attrici. Missieru kien jahdem zewg bicciet raba` li jinsabu fi Sqaq Nru 4, Carmel Street, Luqa. Fil-faccata tal-ghalqa tal-attrici fl-isqaq hemm fetha ; din il-fetha testendi xi ftit piedi ghall-ghalqa ta` missieru. Missieru kien jghaddi minn fuq l-ghalqa tal-attrici bil-kuntentizza taghha. Missieru kien jghidlu li huma ma kellhomx dritt ighaddu minn hemm. Wara li miet missieru beda jahdem ir-raba` hu ; kollox baqa` kif kien, u baqa` jghaddi mill-fetha bil-kuntentizza tal-attrici. Fil-**kontroezami**, Stephan Saliba xehed illi missieru miet fl-10 ta` Gunju 2013. Illum fil-fetha ma hemm xejn – lanqas tankijiet.

**Nutar Dr Carmel sive` Charles Mangion** xehed illi minn dak li jiftakar meta l-vendituri kienu marru ghandu biex jaghmlu l-konvenju kienu hadulu l-kuntratt ta` divizjoni u pjanta. Jiftakar li hu rriproduca fil-konvenju dak li kien hemm fid-divizjoni. Ghalhekk jekk id-divizjoni kienet tinkludi dritt ta` passagg huwa dahhal dak id-dritt fil-konvenju u fil-kuntratt. Il-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt kienet dik li ghaddewlu l-vendituri. Ikkonferma li ma kienx hemm l-ebda diskors dwar dritt ta` passagg o meno.

Ikkunsidrat :

IV. Sintesi tas-sottomissjonijiet

Wara li taghmel riassunt tal-fatti u tal-provi, **l-attrici** tirrimarka illi hija vittma ta` sitwazzjoni fis-sens illi kwalunkwe dritt li l-konvenut jallega li ghandu biex ighaddi minn fuq l-art taghha ma twelidx minn xi rieda da parti taghha izda minn terzi, ghalkemm John Spiteri jichad li sar diskors dwar il-passagg.

L-attrici tirreferi ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/AE**) tat-3 ta` Ottubru 2013 fil-kawza "**Vincent Parnis vs Giuseppi Micallef et**". Fil-kawza tal-lum mhuwiex kontestat illi hija gabet il-prova li hija s-sid tal-ghalqa mnejn qed jghaddi l-konvenut. Il-kwistjoni hija jekk il-konvenut gabx il-prova li ghandu dritt ta` passagg u jekk kisibx legalment id-dritt li jallega illi ghandu. L-attrici tirreferi wkoll ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tat-18 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Nazzareno Schembri et vs Leonilda Farrugia**".

Skond l-attrici, il-konvenut ma gabx il-prova li huwa kiseb dritt ta` passagg jew xi servitu` iehor minn fuq l-art taghha. Il-konvenut isostni li ghandu dritt ta` passagg abbazi ta` dak li jghid li qalulu John Spiteri u s-sensar. Is-servitu` ta` passagg trid tirrizulta minn att pubbliku ; fil-kaz tal-lum dan il-passagg la jirrizulta fil-pjanti, la fil-kuntratt ta` divizjoni u lanqas fil-kuntratt ta` akkwist tal-konvenut.

Il-konvenut jissottometti illi ghalkemm l-attrici tallega li l-fetha in kwistjoni qatt ma ntuzat bhala passagg hlief minn missierha George Saliba, il-fatti juru xort`ohra. Irrizulta li l-fetha kienet ilha hemm minn dejjem. Dan jirrizulta mhux biss minn kull att relattiv ghal art izda mic-cirkostanzi stess tal-art. Jistaqsi l-konvenut : jekk ghall-grazzja tal-argument il-fetha kienet tassew ghall-bzonn ta` George Saliba biss, ghaliex ma ghalaqx il-fetha b`xatba li jkun jista jiftah hu biss ? Fir-realta` mhux hekk kien il-kaz ghaliex skond il-konvenut il-fetha kienet soggetta ghal jedd ta` passagg.

Jirrileva li l-art mertu ta` din l-kawza, ossia il-porzjon diviza tal-art fi Triq il-Karmnu, Luqa, dejjem kienet deskritta bhala accessibli minn passagg privat li jizbokka fi Sqaq Nru 4 ; hekk jirrizulta minn tlett kuntratti. Fil-kuntratt ta` divizjoni tal-24 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, kull ghalqa li tappartjeni lill-familja Saliba hija deskritta bhala *"accessibbli minn passagg li jizbokka fi Sqaq numru 4, Carmel street, Luqa."* Dan kollu gie mbaghad riprodott anke fil-pjanta li giet annessa mal-kuntratt ta` divizjoni. L-istess kien ribadit kemm fil-konvenju kif ukoll fil-kuntratt ta` akkwist tal-konvenut. Minbarra dan, l-attrici stess waqt l-access, iddikjarat illi kulhadd kien jghaddi mill-fetha fejn ghal xi zmien kien hemm it-tankijiet.

Skond il-konvenut, l-attrici ma tistax iggib l-argument illi l-passagg li huwa msemmi fil-kuntratt jirreferi ghal bieb zghir imbarrat fl-isqaq, ghaliex ma jistax ikun li l-ghelieqi kollha f`dik iz-zona huma accessibli minn bieb li bilkemm tghaddi persuna minnu. Oht l-attrici, Mary Carmen Spiteri, tirrikonoxxi li l-passagg li jissemma` fil-kuntratti jirreferi proprju ghall-fetha tat-tankijiet ; dan huwa hekk ghaliex f`kawza li ghandha quddiem qorti ohra qeghda tallega li dritt ta` passagg abbinat mal-fetha nghata bi zball.

Il-konvenut isostni li l-abbinament tal-passagg mal-fetha huwa evidenti anke mill-istess natura tal-art ; infatti l-passagg jaghmel parti mit-topografija tal-madwar, kif jidher mir-ritratti esebiti Dok ABG 20, Dok ABG 22 u Dok ABG 35. Isostnu li huwa kien ilu jahdem ir-raba` ta` hemm ghal aktar minn sena u nofs, u dan bl-gharfien tal-familja Saliba. Kien biss meta l-art dahlet fl-iskema tal-izvilupp illi bdew l-ilmenti.

Il-konvenut jirreferi ghad-dikjarazzjoni tal-attrici illi l-azzjoni taghha tal-lum hija dik *negatorja.* In vista tan-natura tal-azzjoni, imiss lilu li jipprova l-ezistenza tal-

jedd ta` passagg, jedd li huwa ta` natura diskontinwa, skond l-Art 455 tal-Kap 16, u bhala tali, jinholoq biss b`sahha ta` titolu, skond l-Art 469. Skond il-konvenut, huwa ghamel din il-prova fuq l-iskorta tal-atti pubblici li kienu esebiti. Ghalhekk kienet sodisfatta l-kondizzjoni mposta bl-Art 458 tal-Kap 16.

Ikkunsidrat :

V. <u>Dritt</u>

<u>Direttament rilevanti</u> ghall-istanza tal-lum huma s-segwenti disposizzjonijiet tal-ligi.

<u>L-Art 455 tal-Kap 16</u> ighid :–

(1) Is-servitujiet huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux.

(2) Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-eżerċizzju taghhom huwa jew jista` jkun kontinwu minghajr ma jkun mehtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem : hekk huma l-akwedott, l-istilliċidju, il-jedd ta` prospett, u ohrajn ta` din ix-xorta.

(3) Is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li ghall-eżerċizzju taghhom hu mehtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem : hekk huma s- servitujiet ta` moghdija, ta` mili ta` ilma, u ohrajn bhalhom.

(4) Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-eżistenza taghhom tidher minn sinjali li jidhru, bhal bieb, tieqa, jew akwedott artifiċjali.

(5) Is-servitujiet li ma jidhrux huma dawk li m`ghandhomx sinjali li jidhru tal-eżistenza taghhom, bhal ma hija l-projbizzjoni li wiehed jibni fuq ċerta art jew li ma jibnix aktar minn ċertu gholi.

L-Art 458 tal-Kap 16 ighid :-

It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku ; u jekk is-servitù tiġi mnissla b`att inter vivos, din is-servitù ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta` wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.

L-Art 469(1) tal-Kap 16 jaqra hekk :-

Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistghu biss jiġu stabbiliti b`sahha ta` titolu ; huma ma jistghux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta` sid ta` żewġ fondi.

Indirettament jistghu jkunu rilevanti ghall-istanza tal-lum dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi.

L-Art 447 tal-Kap 16 jaqra hekk :-

(1) Is-sid li l-fond tieghu m`ghandux hruġ fuq it-triq pubblika, jista` jġieghel lis-sidien tal-fondi ta` ma` ġenbu li jaghtuh il-moghdija mehtieġa, bi hlas ta` kumpens proporzjonat ghall-hsara li ġġib dik il-moghdija.

(2) Din il-moghdija ghandha ssir f`dik il-parti fejn tkun tal- anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tiġi moghtija.

L-Art 448 tal-Kap 16 jaqra hekk :-

Jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, tpartit, jew qasma, dawk li jkunu bieghu, partu jew qasmu ghandhom jaghtu l-moghdija, bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettun, skont il-kaz, minghajr l-ebda indennizz.

Ikkunsidrat :

VI. Mertu

Fid-***Digesto Italiano*** vol. VIII. pt. I. pag. 859 (Torino 1929) jinghad hekk dwar l-*actio negatoria* :-

Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa … arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'.

Fil-kaz tal-lum, il-piz fuq il-proprjeta` tal-attrici huwa kostitwit minn dritt ta` passagg li l-konvenut jallega li jgawdi bis-sahha ta` titolu naxxenti minn kuntratt.

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Domenica Vella vs Giovanni Magro**" (Kollez. Vol. XLI. i. 69.) kien rilevat illi fl-azzjoni negatorja : "*il-piz tal-prova tal-ezistenza ta' dak il-passagg jinkombi fuq il-konvenut.*"

Dwar l-*actio negatoria* din il-Qorti **kif presjeduta** fis-sentenza tagħha tat-3 ta` Mejju 2011 fil-kawża "**Carmelo Mallia et vs Manwel Mifsud et**" qalet hekk :–

"Il-mod kif giet proposta din il-kawza tikkwalifika bhala l-actio negatoria. Fil-fatt fl-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li dritt ta` passagg li kien jiggrava l-propjeta` taghhom a favur ta` l-art tal-konvenuti jew kjamati fil-kawza jew min minnhom intemm u m`ghadux jezisti. L-azzjoni tista` ssir kemm fejn il-fond qatt ma kien suggett ghal servitu` kemm fejn fl- imghoddi kien hemm servitu` li ma tkunx ghadha tezisti, ghal xi wiehed mill-modi ndikati mil-ligi. L- azzjoni titlaq mill-presuppost li l-immobbli huwa hieles. Ghalhekk hija azzjoni petitorja u tista` tigi ntavolata biss minn min hu sid u mhux minn min semplicement jippossjedi, u dan bhala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali.

Ighid ***Laurent*** *fil-"Prinicipi di Diritto Civile" (Vol.VIII – Pag.356 – Minn para.285 sa 288) -*

... L`azione negatoria e` altresi un`azione reale che il propretario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitù, e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitù, e che sia inibito il convenuto di usarne.

... Nascendo che le azioni da un diritto reale, non possono venir promosse che da colui il quale ha questo diritto reale, vale a dire dal proprietario del fondo cui la servitù e dovuta, o che si pretende libero da questo onere ...

... E` in questo senso che Pothier si esprime ; egli dice: `nell`una e nell`altra azione, vale a dire tanto nella negatoria quanto nella confessoria, spetta a colui che pretende un diritto di servitù di giustificarlo, secondo la massima : "incumbit onus probandi ei qui dicit`."

*Fil-Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile (1886 - Vol. II - Para. 473), l-awtur **Francesco Ricci** 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` ...”

*Fil-Manuale di Diritto Civile Italiano (1931 - UTET – Pag. 296) **Giulio Venzi** jfisser 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.

Dawn il-principji huma segwiti mill-gurisprudenza taghna.

*Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Dicembru 1946 fil- kawza **“Falzon et vs Degiorgio”** (Vol. XXXII.I.485) il- Qorti tal-Appell qalet hekk –*

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`.

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) li kienet deciza fit-18 ta` Frar 2004 fil-kawza **“Schembri et vs Farrugia”** kien rilevat hekk –*

F`din il-kawza l-atturi qeghdin jesperimentaw dik li fid-dritt Ruman insibuha bhala l-actio negatoria. Azzjoni din mahsuba biex jigi dikjarat u stabbilit illi l-fond ta` l-

atturi mhuwiex soggett ghas-servitù ta` passagg vantat mill-konvenuta. Kif rintraccjat fis-sentenza a Vol. VIII pagna 21 l-effett ta` azzjoni bhal din `si e` di esonerare l` attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all` acquisto della servitù sul convenuto, nonostante che quest` ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitù. 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 fondo dell` attore, onde potere l`azione proposta essere respinta.` ...

*(ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Schembri et vs Pace et**" deciza fid-29 ta` Mejju 2009).*

Dan premess, il-Qorti tirreferi ghall-kuntratti li ghalihom saret riferenza mill-partijiet.

Bil-kuntratt ta` divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono tal-24 ta` Frar 2005 (Dok AS1) kienet diviza u assenjata (apparti propjetajiet ohra) l-ghalqa li taghti ghal Sqaq Nru 4, Carmel Street, Luqa. Fuq il-proprjetajiet, inkluza l-ghalqa de qua, missier l-attrici, George Saliba, kellu dritt ta` usufrutt waqt li l-hames uliedu fosthom l-attrici kellhom in-nuda proprjeta`. Mal-mewt ta` George Saliba, saret il-konsolidazzjoni, u snin wara, il-hamest ahwa Saliba u cioe` l-attrici, Mary Carmen Spiteri, Anthony Saliba, Maria Falzon u Josephine Farrugia qasmu l-propjeta`.

Mill-att jirrizulta illi George Saliba kien jahdem l-art li kienet maqsuma f`hames bicciet. Fid-deskrizzjoni ta` erbgha minn dawn l-porzjonijiet, jinghad li l-art hija *"accessibli minn passagg li jizbokka fi Sqaq numru erbgha (4), Carmel street, Luqa"* kif murija fuq il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt ta` divizjoni.

Aktar `il quddiem jinghad :-

"Ghal kull buon fini u effett tal-ligi qieghed jigi ddikjarat mill-komparenti partijiet illi dawn l-porzjonijiet jibqghu suggetti ghad-dritt ta` servitujiet rizultanti mill-posizzjoni taghhom u li l-istess partijiet jiddikjaraw illi ghandhom jibqghu kif kienu minn dejjem jigu ezercitati mill-istess partijiet qabel ma saret din l-istess divizjoni."

Minn ezami tal-pjanta annessa (tergo ta` fol 8 tal-process), wiehed isib miktuba l-kliem – "*accessibbli minn passagg li jizbokka fi sqaq numru 4, Carmel street, Luqa.*"

Fil-kuntratt tal-4 ta` Ottubru 2006 (Dok AS2) fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion li bis-sahha tieghu l-konvenut akkwista l-art minghand oht l-attrici Mary Carmen Spiteri jinghad illi l-konvenut akkwista –

"the divided portion of land situated in Luqa in Triq il-Karmnu, accessible from a private passage abutting onto Alley number 4, and which land has a total superficial area of 374 square metres …"

Anke abbazi tal-gurisprudenza fuq riferita, billi kienet l-attrici li pproponiet l-*actio negatoria,* kien jispetta lill-konvenut li jaghmel il-prova li ghandu dritt ta` passagg, u li dak id-dritt ta` passagg huwa mill-fetha fejn qabel jirrizulta li kien hemm tankijiet. Il-kwistjoni fil-kawza tal-lum mhijiex il-mod kif il-konvenut jaccedi ghall-ghalqa li akkwista mill-fetha u cioe` jekk huwiex bir-rigel, ingenji tar-raba` jew vettura. Il-kwistjoni hija l-kontestazzjoni netta tal-attrici li l-konvenut ghandu xi dritt ta` passagg li mill-fetha jghaddi mill-ghalqa tal-attrici biex imur fl-ghalqa tieghu. Ghalhekk l-*actio negatoria.*

Diga` kien rilevat illi *ope legis* id-dritt ta` passagg huwa servitu` mhux kontinwa, li jista` jigi stabbilit biss permezz ta` titolu u b`att pubbliku.

Abbazi tal-kuntratt, id-deskrizzjoni tal-propjeta` akkwistata mill-konvenuti tghid illi l-art hija *"accessibli minn passagg li jizbokka fi sqaq numru 4, Carmel street, Luqa."* Fil-kuntratt tal-akkwist, daqstant jinghad dwar access tal-akkwirenti ghall-art akkwistata.

Il-Qorti tirrimarka li d-dicitura tal-kuntratt hija generika. Li kieku forsi meta nkiteb il-kuntratt, dak li kien patwit bejn il-partijiet kien espress b`mod aktar specifiku, forsi kien jigi evitat lill-partijiet il-htiega li jirrikorru ghall-Qrati ghal aktar minn darba dwar l-istess kwistjoni.

Dan rimarkat, il-Qorti tirrileva illi l-fatt li d-deskrizzjoni hija generika ma jfissirx li l-pretensjoni tal-attrici hija ppruvata. Ifisser li ladarba d-deskrizzjoni hija generika, trid issir il-prova ulterjuri li dak l-access huwa mill-fetha mhux minn band`ohra.

Fil-kuntratt ta` divizjoni, li minnu l-venditrici Mary Carmen Spiteri kisbet il-jedd taghha li tbiegh lill-konvenuti, u allura l-kuntratt ta` divizjoni huwa prova determinanti, jinghad illi *"l-porzjonijiet jibqghu suggetti ghad-dritt ta` servitujiet rizultanti mill-posizzjoni taghhom u li l-istess partijiet jiddikjaraw illi ghandhom jibqghu kif kienu minn dejjem jigu ezercitati mill-istess partijiet qabel ma saret din l-istess divizjoni."*

Mir-ritratti li kienu esebiti, fuq l-iskorta ta` l-assjem tal-provi, u minn dak li kkostatat il-Qorti stess meta marret fuq il-post, jirrizulta li l-ghalqa li akkwistaw il-konvenuti tinsab 'il gewwa mill-Sqaq Nru 4 li huwa pubbliku. Li jfisser li bilfors ried ikollha access ghaliex altrimenti kienet tispicca interkjuza u allura kien ikun hemm lok li jiskattaw l-Art 447 u l-Art 448 tal-Kap 16. Fir-realta` izda l-ghalqa mhijiex interkjuza fis-sens illi m`ghandhiex access ghaliex fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti jirrizulta li l-ghalqa ghandha access ghal Sqaq Nru 4. Kif diga` kellha okkazjoni tirrileva diga` il-vera kwistjoni huwa fejn huwa l-access ghall-ghalqa.

Il-Qorti qieset kull prova fil-kuntest tal-assjem, u hadet in konsiderazzjoni dak li ssottomettew il-partijiet fin-noti rispettivi taghhom.

Hija l-fehma konsiderata taghha – <u>anke wara li hija stess marret fuq il-post</u> – illi <u>mhuwiex versosimili</u> li meta gew sabiex jakkwistaw il-konvenuti, kienu murija li d-dhul ghall-ghalqa (li kienet sejra tigi akkwistata minnhom) kien ser ikun minn xatba (li l-attrici wriet lill-Qorti waqt l-access) u li taghti ghal passagg dejjaq u accidentat, certament mhux tajjeb ghall-passagg ta` ingenji jew vetturi, bil-kemm tajjeb jew komdu ghall-persuni.

<u>Bil-frankezza kollha – u ben ikkonfermat b`dak li rrizulta mill-assjem tal-provi</u>, din il-Qorti tafferma li mhuwiex attendibbli li min indahal biex ibiegh lill-konvenuti ghalqa sitwata `l gewwa sewwa minn Sqaq Nru 4 juri l-access ghall-ghalqa mix-xatba u l-konvenut jaccetta qisu qatt ma kien xejn.

Ghalkemm l-attrici ma kenitx parti fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, il-provenjenza tat-titolu tal-venditrici kien juri car li dak kollu li kien patwit bejn il-hamest ahwa Saliba fil-kuntratt ta` divizjoni, inkluz is-servitujiet, kien sejjer ighodd ghal trasferimenti futuri nkluz dak lill-konvenuti. Huwa evidenti mill-kuntratt ta` divizjoni illi l-hamest ahwa wrew ir-rieda li ma jbiddlu xejn mill-mod kif kienet titmexxa r-raba` ta` Sqaq Nru 4 li kienu qeghdin jaqsmu bejniethom, inkluz l-access. L-access mill-fetha kien tal-hamest ahwa kif kien tal-missier qabilhom. Tajjeb li jkun rilevat illi wara li akkwista l-konvenut, ma jirrizultax li l-konvenut ghamel uzu mix-xatba (indikata mill-attrici) izda dejjem ghamel uzu mill-fetha biex imur l-ghalqa li kien akkwista. L-uzu tal-fetha bhala access ghall-konvenut beda mill-ewwel wara d-data tal-akkwist li kienet l-4 ta` Ottubru 2006. Dak l-access baqa` jigi esercitat mill-konvenut sakemm kien mizmum fix-xahar ta` April 2008. Firxa ta` sena u nofs fil-kamp tad-drittijiet tar-raba` mhuwiex tul ta` zmien qasir. Meta kien mizmum, il-konvenuti mexxew kontra l-attrici b`azzjoni ta` spoll, it-talbiet taghhom kienu milqugha b`decizjoni ta` din il-Qorti tal-31 ta` Ottubru 2011, u x-xkiel tnehha.

Jidher illi l-kwistjoni mal-attrici qamet hekk kif l-art tal-attrici dahlet fl-iskema tal-bini.

Fis-sentenza tagħha tas-26 ta` Settembru 2013 fil-kawża "**Chef Choice Limited vs Raymond Galea et**", din il-Qorti (**PA/JRM**) qalet hekk :-

… *Illi l-Qorti tqis li, izda, bhalma jigri f'kazijiet bhal dawn, il-verzjonijiet tal-partijiet u ta' dawk li setghu nvoluti maghhom ikunu tabilfors mizghuda b'doza qawwija ta' apprezzament suggettiv ta' dak li jkun gara. Il-Qorti tifhem li kull parti jkollha t-tendenza li tpingi lilha nnifisha bhala l-vittma u l-parti l-ohra bhala l-hatja, u dan jghodd ukoll ghall-verzjonijiet li jaghtu dawk il-persuni l-ohrajn li jkunu b'xi mod involuti fl-episodju. Huwa d-dmir tal-Qorti li tgharbel minn fost dawn il-verzjonijiet kollha u minn provi indipendenti li jistghu jirrizultaw il-fatti essenzjali li jistghu jghinuha tasal biex issib x'kien li tassew gara u kif imxew l-affarijiet ;*

Proprju hekk ghamlet din il-Qorti fil-kaz tal-lum ; u wara li wiznet u ghamlet apprezzament tal-provi fl-assjem taghhom fuq bilanc ta` probabilitajiet, issib illi l-kumpless tal-provi ma jsostnix il-pretensjoni attrici anzi jaghti sostenn lill-posizzjoni tal-konvenuti.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza, billi filwaqt illi qeghda tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, qeghda tichad it-talba tal-attrici, u qeghda tordna lill-attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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