QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Ottubru 2020

Kawza Numru: 11

Rikors Ġuramentat Numru:- 535/2014 JVC

Carmel D'Amato, u Natalie Spiteri D'Amato mart Silvio Spiteri

vs

Baldacchino Holdings Limited (gia J.D.2.M. Limited) (C 10716)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Carmel D'Amato et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin tad-9 ta' Novembru 1982 (**Dokument A)** l-esponenti xtara u

akkwista ghalqa z-Zurrieq fil-kontrada tan-Nadur ta' kejl ta' cirka 824.34m² liema ghalqa tmiss mill-Lvant ma' sqaq pubbliku minghajr isem, minn Nofsinhar ma' beni tal-familja D'Amato u mit-Tramuntana ma' beni ta' Carmelo maghruf bhala Tal-Imghallem liema ghalqa hija indikata fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u hawn mehmuza bhala **Dokument B**. Illi ftit wara li l-esponenti akkwista l-proprjeta' tieghu, huwa anke ghamel xi xogholijiet ta' zvilupp fil-proprjeta' tieghu.

2. Peress illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tat-13 ta' Novembru 1989 (**Dokument C)** s-socjeta` intimata akkwistat l-ghalqa fiz-Zurrieq kontrada tan-Nigret tal-kejl intier ta' cirka 3,372.372m² jew kejl iehor verjuri u fil-kuntratt giet deskritta bhala li tmiss mit-Tramuntana u Punent ma gid ta' Saverio Farrugia, minn Nofsinhar u Lvant ma' triq pubblika bla isem li taghti ghan-Nigret u fuq dan l-att giet annessa pjanta **(Dokument D)**.

3. Fuq l-istess kuntratt gie wkoll patwit illi l-partijiet li dehru fuq l-istess att irrixendew u hassru kuntratt ta' bejgh iehor pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin tas-7 ta' Settembru 1988 **(Dokument E)** fejn l-istess proprjeta' kienet giet mibjugha u trasferita lil Joseph Baldacchino personalment u mhux fil-kapacita tieghu rapprezentattiva ghas-socjeta' fuq imsemmija.

4. Illi fil-kuntratt fuq imsemmi tas-7 ta' Settembru 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin, giet annessa pjanta wkoll **(Dokument F)** liema pjanta hija pjuttost dettaljata u hija differenti mill-pjanta (Dok D) li fil-fatt intuzat fil-kuntratt sussegwenti fuq imsemmi tat-13 ta' Novembru 1989 ghalkemm l-art giet indikata bhala li hija l-istess wahda.

5. Peress illi is-socjeta′ intimata akkwistat il-proprjeta′ minghand certu Martin Farrugia li da parti tieghu kien akkwista l-proprjeta′ bis-sahha ta′ kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tas-26 ta′ Marzu 1987 (**Dokument G**) li mieghu wkoll giet annessa pjanta **(Dokument H)** li taqbel mal-pjanta annessa mal-kuntratt fuq imsemmi tal-1988 (Dok E).

6. Jirrizulta pero` illi l-pjanta Dok D ma taqbilx la ma′ Dok F u lanqas ma Dok H li huma pjanti precedenti l-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta` intimata.

7. Illi r-rikorrenti akkwista dil-proprjeta` kif fuq premess u minn dak iz-zmien dejjem okkupa l-proprjeta` tieghu.

8. Illi s-socjeta′ intimata ghamlet zvilupp fuq il-proprjeta` li tigi lejn it-Tramuntana tal-proprjeta′ tar-rikorrenti u fil-kors ta′ dan l-izvilupp ghamlu xogholijiet li effettwaw l-proprjeta′ tal-esponenti billi:

    i. fethu tlett itwieqi
    ii. fethu zewg bibien
    iii. ghamlu xatba
    iv. ghaddew pajp
    v. qieghdin jghaddu minn fuq il-proprjeta′ tar-rikorrenti u jingombrawha
    vi. ghamlu xogholijiet ta′ livellar fil-proprjeta′ tar-rikorrenti u tawha t-tarmak;
    vii. ghamlu katusi tal-ilma li minnhom qed inixxi ilma ghal fuq il-proprjeta′ tar-rikorrenti
    ix. ghamlu ventilaturi/extractors tal-elettriku, wires u bozoz (fanali)

x. tellghu filata mqabbza li tisporgi oltre l-wesgha tal-hajt

9. Illi l-proprjeta` tas-socjeta` intimata gja ghandha access minn triq pubblika li taghti ghan-Nigret u mhiex interkjuza.

10. Illi s-socjeta` intimata m'ghandha l-ebda jedd li taghmel il-bibien, twieqi, pajp u xatba fuq imsemmija jew li tillivella l-proprjeta' tar-rikorrenti u taghtiha t-tarmak jew li tghaddi minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u lanqas li tipparkja fil-proprjeta' tar-rikorrenti jew b'xi mod tingombraha, jew li tghaddi katusi, tpoggi ventilaturi, extractors, wires u bozoz (fanali) u, interpellata biex terga' tirriprestina l-proprjeta` hija baqghet inadempjenti.

11. Illi x-xoghol tal-izvilupp li sar mis-socjeta` intimata ma jirrizultax li sar bil-permess tal-PAPB jew tal-MEPA.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddeciedi u tiddikjara li s-socjeta' intimata m'ghandha l-ebda jedd, dritt jew titolu biex tuza jew tokkupa l-proprjeta` tar-rikorrenti u li taghmel ix-xogholijiet u uzu fuq indikati fil-paragrafu numru tmienja (8) u li hija qed tokkupa u/jew akkwistat ghal fuq il-proprjeta` tal-esponenti u lanqas m'ghandha dritt li tillivella l-proprjeta' tal-esponenti jew li taghmel kwalsijasi xoghol ta' zvilupp fil-proprjeta` tar-rikorrenti jew li tghaddi minnha;

2. Konsegwentement tordna lis-socjeta` intimata sabiex tirriprestina l-proprjeta` tal-esponenti u tnehhi x-xogholijiet fuq indikati fil-paragrafu numru tmienja (8) fi zmien qasir u

perentorju li jigi lilha hekk prefiss u fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponenti sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji u dan ghas-spejjez tal-istess socjeta` intimata.

3. Tordna lis-socjeta` intimata biex ma tghaddix mill-proprjeta` tar-rikorrenti u li ma taghmel ebda uzu minnha.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti'.

Rat ir-Risposta Guramentata tas-Socjeta` Baldacchino Holdings Limited li eccepiet kif isegwi:

'Stqarrija ta' l-Eccezzjonijiet

Preliminari

(1) Illi l-gudizzju m'huwiex integru, stante li mhux it-titolari kollha tad-dritt ta' proprjeta` vantat mill-atturi huma parti fil-kawza.

(2) Illi bla hsara ghall-premess, l-eccipjenti m'hijiex il-legittimu kuntradittur fir-rigward tax-xogholijiet elenkati fis-subparagrafi (iv) u (vi) tal-paragrafu numerat tmienja tar-rikors mahluf ta' l-atturi;

Mertu

(3) Illi bla hsara ghall-premess, l-atturi ghandhom jipprovaw skont il-ligi d-dritt ta' proprjeta` allegat minnhom.

(4) Illi bla hsara ghall-premess, l-art ta' l-eccipjenti tgawdi minn drittijiet ta' servitu' fuq l-art mertu tal-kawza.

(5) Illi bla hsara ghall-premess, l-art mertu tal-kawza hija suggetta ghal servitu' pubblika.

(6) Illi bla hsara ghall-premess, it-talbiet attrici huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandhom jigu respinti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ngunti in subizzjoni'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, pjanti, ritratti, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha pjuttost voluminuzi esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tal-4 ta' Frar, 2020 il-Qorti mponiet terminu ta' xahrejn ghal kull parti ghall-prezentata tan-noti ta' sottomissjonijiet u rat is-sottomissjonijiet u r-repliki li gew esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Gunju, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi din hija azzjoni *actio negatoria* fejn l-atturi Carmel D'Amato u Natalie Spiteri D'Amato qed jitolbu li jigi dikjarat u deciz li s-socjeta' konvenuta Baldacchino Holdings Limited (gja J.D.2.M. Limited) m'ghandha l-ebda jedd, dritt jew titolu li tghaddi minn

fuq l-proprjeta' taghhom jew tokkupa l-proprjeta' taghhom billi tingombra u taghmel xoghlijiet u uzu minnha billi din fethet tlett itwieqi, zewg bibien, ventilaturi/extractors tal-elettriku, wahlu xatba, pajp, katusa tal-ilma li minnha qed inixxi ilma fil-proprjeta' tal-atturi, wahlu wires u bozoz u ttellghet filata li tisporgi oltre l-wisa' tal-hajt. L-atturi ghalhekk talbu li din il-Qorti tordna lis-socjeta' konvenuta tirripristina l-proprjeta' taghhom billi tnehhi x-xoghlijiet li gew indikati u li ma tghaddix u ma taghmilx uzu mill-proprjeta' taghha.

Illi da parti taghha s-socjeta' konvenuta Baldacchino Holdings Limited laqghet ghat-talbiet attrici billi preliminarjament eccepiet li l-gudizzju m'huwiex integru da parte tal-atturi stante li mhux it-titolari kollha tad-dritt ta' proprjeta' huma partecipi fil-kawza u li s-socjeta' konvenuta m'hijiex il-legittimu kontradittur fir-rigward tax-xoghlijiet indikati fil-paragrafi (iv) pajp u (vi) livellar tat-triq tal-paragrafu numerat tmienja (8) tar-rikors guramentat. Fil-mertu eccepiet li l-atturi ghandhom jippruvaw skont il-ligi d-dritt ta' proprjeta' allegat minnhom, u bla pregudizzju sahqu li l-art taghhom tgawdi minn dritt ta' servitu fuq l-art mertu tal-kawza. Di piu' eccepew li l-art mertu tal-kawza hija soggetta ghal servitu' pubblika u li t-talbiet attrici huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti.

<u>Fatti:</u>

Illi l-atturi Carmel D'Amato u Natalie Spiteri D'Amato jsostnu li huma proprjetarji ta' porzjon art fiz-Zurrieq fil-kuntrada tan-Nadur tal-kejl ta' cirka tmien mija erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metru kwadru (824.34m^2) li tmiss mill-Lvant ma' sqaq pubbliku minghajr isem, minn Nofsinhar ma' beni tal-familja D'Amato u mit-Tramuntana ma' beni ta' Carmelo maghruf bhala

Tal-Imghallem hekk kif tidher indikata fil-kuntratt ta' akkwist taghhom fil-pjanta esebita a fol. 25 tal-process.

Jirrizulta li originarjament l-art kienet tappartjeni fi kwoti ta' nofs indiviz lill-attur Carmel D'Amato u nofs indiviz l-iehor kien proprjeta' ta' martu Modesta D'Amato. Il-konjugi D'Amato kienu xtraw u akkwistaw din il-porzjon art mill-poteri tal-familja Vella permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin (ara kuntratt a fol. 6 *et seq* tal-process). Din l-art kienet inxtrat soggetta *'…ghad-dritt ta' passag favur terzi'*, u fuqha l-konjugi D'Amato kienu bnew razzett li ghadu ezistenti sallum.

Jirrizulta wkoll li Modesta D'Amato giet nieqsa fil-5 ta' Lulju, 2005 u hija rregolat il-wirt u successjoni taghha permezz ta' testment tat-23 ta' Awwissu, 2004 fejn permezz tieghu halliet b'titolu ta' legat is-sehem taghha mill-art mertu tal-kawza odjerna lill-bintha l-attrici Natalie D'Amato (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 40 *et seq* tal-process). Sussegwentament permezz ta' kuntratt datat id-29 ta' Awwissu, 2014 fl-atti tan-Nutar Antonella Navarro, l-attur Carmel D'Amato fost affarijiet ohra ttrasferixxa u assenja b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli s-sehem tieghu ta' nofs indiviz mill-ghalqa maghrufa bhala 'Il-Munqar', fiz-Zurrieq lill-bintu l-attrici Nathalie Spiteri D'Amato, b'dan li l-attrici saret il-proprjetarja shih tal-art mertu tal-kawza odjerna (ara kuntratt ta' donazzjoni a fol. 411 *et seq* tal-process).

Illi s-socjeta' konvenuta Baldacchino Holdings Limited (gja J.D.2.M. Limited) hija l-proprjetarja ta' porzjon art adjacenti ghal dik mertu tal-kawza odjerna liema proprjeta' tinsab fiz-Zurrieq fil-kontrada tan-Nigret tal-kejl ta' cirka tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin punt tlieta sebgha tnejn metri kwadri (3,372.37,2m^2) li

tmiss mit-Tramuntana u Punent ma gid ta' Saverio Farrugia, minn Nofsinhar u Lvant ma' triq pubblika bla isem li taghti ghan-Nigret (ara kuntratt a fol. 26 *et seq* tal-process). Precedentament din l-ghalqa kienet giet akkwistata minn Joseph Baldacchino personalment permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin liema kuntratt kien gie rexiss u l-art giet akkwistata mis-socjeta' J.D.2.M illum Baldacchino Holdings Limited (ara kuntratt a fol. 35 *et seq* tal-process).

Illi l-atturi fethu l-kawza odjerna peress li jsostnu li meta s-socjeta' konvenuta ghamlet zvilupp fil-proprjeta' taghha, konsistenti fil-bini tas-sala tat-tieg 'Garden of Eden' din ghamlet zvilupp illegali li ma kellha l-ebda jedd li taghmel fil-proprjeta' taghhom liema xoghlijiet kienu jikkonsistu fis-segwenti :

i. Fethu tlett itwieqi ;
ii. Fethu zewg bibien ;
iii. Ghamlu xatba ;
iv. Ghaddew pajp ;
v. Ghamlu katusa tal-ilma li minnha qieghed jiskula l-ilma ghall-proprjeta' tal-atturi' ;
vi. Ghamlu ventilaturi u/jew extractors tal-elettriku flimkien ma wires u bozoz (fanali) ;
vii. Ghamlu xoghol ta' livellar fil-proprjeta' tal-atturi u tawha t-tarmac ;
viii. Tellghu filata mqabbza li tesporgi oltre l-wiesa tal-hajt ;
ix. Jaghmlu uzu billi jghaddu u jingombraw il-proprjeta' tal-atturi.

Da parti tas-socjeta' konvenuta fost affarijiet ohra tishaq li l-art taghha ta' cirka tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin punt tlieta

sebgha tnejn metri kwadri (3,372.37,2m^2) tgawdi dritt ta' servitu fuq l-art mertu tal-kawza odjerna, u, li l-art mertu tal-kawza hija suggetta ghal servitu' pubblika u ghalhekk effettivament l-izvilupp m'huwiex wiehed illegali. Sabiex jigi miftiehem ahjar, il-parti tal-art inkonstestazzjoni bejn il-partijiet hija dik immarkata bl-ittra B fuq il-pjanta a fol. 25 tal-process fejn fuq in-naha tax-xellug llum il-gurnata jirrizulta li jinsab hajt mibni mis-socjeta' konvenuta u li fih saru d-diversi xogholijiet li jilmentaw minnhom l-atturi u l-passagg illum triq bl-asfalt li jmiss mieghu u li jigi fuq in-naha tal-proprjeta' tal-atturi.

Principji Legali tal-Azzjoni Negatorja :

Illi l-azzjoni negatorja giet deskritta fil-kawza fl-ismijiet **Paul Agius -vs- Michael Sultana** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2001 bhala :

> 'L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lil-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta.'

Illi minn din id-definizzjoni jinsorgi li huwa s-sid li jrid imexxi l-kawza sabiex biha jikseb dikjarazzjoni li l-gid tieghu mhux suggett ghal servitu' favur gid ta' haddiehor u li jitnehha dak kollu li jkun qieghed ixejjen l-istat ta' tgawdija minn kull servitu'.

Illi ghal dak li huma l-principji legali tal-azzjoni negatorja, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Ellul et -vs- Leonardo Sacco et** deciza fit-18 ta' Marzu, 1974. F'din is-sentenza l-Qorti ta' l-Appell issenjalat dak li l-atturi ghandhom jippruvaw sabiex l-azzjoni tissussisti bhala s-segwenti :

'L-azzjoni li qeghdin jezercitaw l-atturi hija l-azzjoni negatorja u kull ma ghandhom bzonn jaghmlu l-atturi huwa li jippruvaw il-proprieta' da parti taghhom u l-molestja da parti tal-konvenuti; dina l-prova saret ghaliex ma hemm ebda kwistjoni li r-raba li jghaddi minnu l-passagg in kwistjoni huwa tal-atturi kif ma hemm ebda kwistrjoni li l-konvenuti qeghdin jaghmlu uzu kontinwament minn dana il-passagg. Konferma li l-passagg huwa fil-proprieta' tal-atturi, jekk kien hemm bzonn, wiehed isibha fil-fatt pruvat mill-atturi li sa certu zmien bicca mill-passagg kienet tinhadem u mbaghad giet spostata biex ir-raba' jsir haga wahda. Il-kwistjoni proprjament qeghdha dwar jekk dan il-passagg ghandux iservi wkoll ghar-raba tal-konvenuti bhal ma jservi ghal raba ta' terzi persuni, provi li naturalment tispetta lill-konvenuti billi l-azzjoni negatorja hija bazata fuq il-presunta liberta' tal-fondi (Kollez. Vol. VIII pag. 21; XI pag. 384; XLI.I.69) u l-prekarjeta' hija prezunta fil-kaz ta' servitu' diskontinwa bhal ma hija dik ta' passagg (Vol X. P.244). Hija ligi espressa (art. 506 (1) (art. 469 (1) Kodici Civili) applikata kostantement mill-Qrati taghna li s-servitu' diskontinwa bhal ma hija dik tal-passagg allegata mill-konvenuti ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta' titolu eccettwat il-kaz ta' passagg necessarju meta tista' tinkiseb anke bil-preskrizzjoni ta' tletin sena. (Ara fost ohrajn Kollez. Volumi XXII. II. 3, 118; XXIV.I.875, XXXIV.I.21, XLI.I.69, XLIII.II.627). Fil-kaz tal-konvenuti ma jistax jinghad li l-fond ma ghandux hrug iehor fuq triq pubblika anke jekk mhux bl-ingenji tas-sewqan, u anke kien hekk ma gietx pruvata din l-preskrizzjoni kontemplata fl-artikolu 506 (2) (469 (2) tal-Kodici Civili.'

L-istess inghad fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Falzon et -vs- Antonio Degiorgio** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Dicembru, 1946 illi :

'Illi fuq in-natura ta' din l-azzjoni, li hija azzjoni negatorja, hija haga stabbilita fid-dritt illi din hija wahda mill-azzjonijiet petitorji, li tmiss lill-proprjetarju biex jissalvagwarda l-proprjeta' tieghu, u ghalhekk bazi taghha hija illi l-attur li jesperimentaha ghandu juri, bhala bazi fondamentali taghha, illi hu ghandu d-dritt tal-proprjeta'. Il-Laurent, fil-Vol. VIII, Diritto Civile jghid, kif del resto hija haga elementari, illi "l'azione negatoria e' altresi' una azione reale che il proprietario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitu', e con cui chiede che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitu' e che sia inibito al convenuti di usarne". L-istess haga jghid il-Pacifici Mazzoni, Delle Servitu' Prediali, Vol. iii, pag 328, no. 216 :- "Appartiene tale azione ad ogni proprietario di un fondo che ne abbia turbato il pacifico godimento colla pretesa di un diritto di servitu' sopra di esso. Da parte quindi dell'attore due condizioni debbono verificarsi. Perciocche' e' necessario in primo luogo che egli sia proprietario dell'immobile anzidetto". Ghalhekk fondament ta' l-azzjoni hija l-proprjeta', u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjeta', certament l-attur ghandu jipprova li huwa proprjetarju tal-post. Il-Venzi, Diritto Civile italiano, nru. 322, huwa tal-istess opinjoni :-"L'azione negatoria e' quasi una rivedicazione parziale; e' data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il 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 fare altro, e cio' per effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di proprieta'…." L-istess insibu fid-Digesto Italiano, Servitu' Prediali, pag. 173)'.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari :</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni preliminari s-socjeta' konvenuta teccepixxi li l-gudizzju m'huwiex integru stante li mhux it-titolari kollha tad-dritt ta' proprjeta' vantat mill-atturi huma parti fil-kawza.

Jirrizulta li l-art tal-kejl ta' cirka tmien mija erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metru kwadru (824.34m^2), proprjeta' tal-atturi, originarjament kienet inxtrat fiz-zwieg minn Carmel D'Amato u martu Modesta D'Amato permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tad-9 ta' Novembru, 1982 (a fol. 6 *et seq* tal-process).

Modesta D'Amato mietet fil-5 ta' Lulju, 2005 u l-wirt u successjoni taghha gie regolat bl-ahhar testment tat-23 ta' Awwissu, 2004 fejn *inter alia* halliet is-sehem taghha mill-art mertu tal-kawza odjerna lill-bintha l-attrici Natalie D'Amato (ara *causa mortis* a fol. 40 *et seq* tal-process).

Fil-mori tal-kawza l-attur Carmel D'Amato ttrasferixxa u assenja lill-attrici Natalie D'Amato is-sehem tieghu konsistenti fin-nofs indiviz mill-art mertu tal-kawza odjerna u dan permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Awwissu, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonella Navarro (ara kuntratt a fol. 411 *et seq* tal-process). Isegwi ghalhekk li l-attrici Natalie D'Amato giet il-proprjetarja tas-sehem shih tal-art mertu tal-kawza odjerna.

Stabbilit dan, il-kawza giet istitwita minn Carmel D'Amato u minn Natalie D'Amato fid-19 ta' Gunju, 2014, cioe', qabel ma' l-attur Carmel D'Amato ghadda s-sehem tieghu ta' nofs indiviz lill-attrici l-ohra Natalie D'Amato. Ghalhekk jirrizulta li mhux minnu li t-titolari kollha tad-dritt ta' proprjeta' ma kienux parti fil-kawza. Ghaldaqstant din il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni kienet wahda purament frivola u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali :</u>

<u>It-titolu tal-atturi – it-tielet eccezzjoni fil-mertu :</u>

Illi bl-applikazzjoni tal-principji legali fuq enuncjati u fid-dawl tat-tielet eccezzjoni tal-konvenut l-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina t-titolu tal-atturi fuq l-art mertu tal-kawza odjerna.

Illi kif gia accennat aktar il' fuq jirrizulta li l-attur Carmel D'Amato u martu Modesta D'Amato kienu xtraw u akkwistaw l-art li parti minnha hija mertu tal-kawza odjerna, tal-kejl ta' cirka tmien mija erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metru kwadru (824.34m^2) li tmiss mill-Lvant ma' sqaq pubbliku minghajr isem, minn Nofsinhar ma' beni tal-familja D'Amato u mit-Tramuntana ma' beni ta' Carmelo maghruf bhala 'Tal-Imghallem', permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin.

Fil-kuntratt imsemmi l-ghalqa giet deskritta bhala :

> '…mil-ghalqa fiz-Zurrieq fi kuntrada tan-Nadur fiha l-kejl ta' cirka tmien mija u erbgha u ghoxrin punt tlieta erbgha metri kwadri 824.34 m^2 u tmiss mil-lvant ma sqaq pubbliku

> minghajr isem, min nofsinhar ma beni tal-familja D'Amato mit-tramuntana ma beni ta' Carmelo maghruf Tal-Ighallem.
>
> Din l-ghalqa qeghda tinbiegh kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta zewg centezmu u ~~hames~~ millesmi u ghad-dritt ta' passag favur beni vicini. Din l-ghalqa li hija deskritta fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument B qed tinbiegh bid-drittijiet gustijiet u pertinenzi taghha kollha.'

Illi mal-kuntratt giet esebita pjanta mmarkata bhala Dokument B a fol. 25 tal-process. Din il-Qorti rat li din il-pjanta taghti zewg skali tal-proprjeta wahda bi skala ta' 1:500 fejn giet specifikatament indikata l-art u li fiha l-art giet maqsuma f'zewg porzjonijiet - porzjon ndikata bl-ittra A, u porzjon ohra ndikata bl-ittra B. Hemm ukoll pjanta ohra izghar li tindika t-territorju kollu tal-madwar flimkien mal-art tal-atturi bi skala ta' 1:2500. Tajjeb li jigi wkoll osservat illi fil-pjanta bl-iskala 1:500 dik il-porzjon tal-art indikata bl-ittra B hija l-parti tal-art li fuqha mill-atti jidher li hemm id-dritt ta' passagg favur beni vicini mhux neccessarjament izda favur is-socjeta' konvenuta. Dan ghaliex proprju fil-pjanta l-ohra bl-iskala ta' 1:2500 jirrizulta li l-porzjon li fil-pjanta l-ohra hija ndikata bl-ittra B, ghandha forma ta' passagg u tibqa' niezla l-isfel ghal go raba' iehor.

Is-socjeta' konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tishaq bil-qawwa kollha li l-atturi ma' ppruvawx it-titolu taghhom. Issostni li l-atturi la gabu prova ta' titolu derivattiv, u wisq aktar ta' wiehed originali.

Illi din il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet taghha s-socjeta' konvenuta minimament taccenna ghal kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1982 u taqbez ghall-ezami tat-titolu tal-vendituri li

dehru fil-kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1982. Tishaq li da parte tal-vendituri l-ebda kuntratt ta' bejgh favur Victor u Carmela konjugi Vella ma jezisti u in sostenn esebiet ricerki ta' Victor Vella (a fol. 261 *et seq* tal-process) u martu Carmela Vella xebba Azzopardi (a fol. 280 *et seq* tal-process).

Jinghad mill-ewwel illi l-atturi ma kellhomx ghalfejn iressqu l-provenjenza tat-titolu sal-grad tal-vendituri kif anki xehed fl-atti n-Nutar li rrediga l-istess kuntratt a fol. 171 et seq tal-process. Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Sciberras et -vs- Lilian Fletcher et**, Qorti Civili Prim Awla, 12 ta' Marzu, 2010 fejn gie deciz kif isegwi:

> '8. Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenuta tgħid illi l-atturi għandhom jagħmlu prova tat-titolu tagħhom fuq il-bitħa. Billi l-azzjoni hija waħda negatorja mhux revindikatorja, għall-prova tat-titolu ma hijiex meħtieġa probatio diabolica. Fil-fehma tal-qorti l-prova tat-titolu tal-atturi saret bil-kuntratt ta' qsim ta' proprjetà tat-28 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza'.

Mill-banda l-ohra, ghal dawk li huma xiehda essenzjali, din il-Qorti taghmel referenza ghad-deposizzjoni moghtija mix-xhud Catherine Caruana fis-seduta tal-25 ta' Settembru, 2018 a fol. 449 *et seq* tal-process. Ix-xhud xehdet li t-triq kienet giet miftuha minn zijuha Sonu li kien fetah barriera u triq sabiex minnha jkun jista' jghaddi ghaz-Zurrieq bil-gebel tal-barriera. Jidher li x-xhud fehmet li la darba t-triq infethet miz-ziju taghha, a spejjez tieghu, kien ifisser li t-triq saret taghhom nonostante li parti minn din it-triq evidentement ma tigi fit-territorju proprjeta' taghha stante li tinsab aktar il' fuq u hija appuntu l-passagg in kontestazzjoni fil-kawza llum. Il-Qorti legalment ma tista' qatt taqbel mar-ragunament ta' Catherine Caruana. Madanakollu, punt importanti li rrizulta mid-

deposizzjoni kien li x-xhud ikkonfermat dak li Leli Vella (l-proprjetarju originali tal-ghalqa) kien qal lill-attur Carmel D'Amato meta kien rega' raha l-ghalqa wara numru ta' snin nieqes mill-gzejjer Maltin u cioe' li originarjament it-triq ma kinitx hemm u saret fuq il-proprjeta' tieghu sakemm huwa kien ilu nieqes (ara deposizzjoni ta' l-attur Carmel D'Amato li sejra tigi kkwotata aktar l-isfel). Catherine Caruana fil-fatt xehdet:

'Dr M Simiana: Taf fejn hi l-proprjeta' ta' Carmel D'Amato hemmhekk?

Xhud: Jien naf li ghandi tieghi hemmhekk u kien gie z-ziju Sonu u tajnih bicca Xaghra biex jiftah barrier. U ghamilha hu t-triq u baqghet miftuha.

Dr M Simiana: Liema triq hi din? Fejn tati?

Xhud: Tghaddi minn isfel u tibqa' tiela'.

Dr M Simiana: Fejn twaslet?

Xhud: Fuq il-Munqar.

…

Dr M Simiana: Taf fejn hi s-sala tat-tieg ta' Baldacchino?

Xhud: Qieghda hemm. Hemm pjazzetta imbaghad jien nghaddi minn go dan l-isqaq li kien fethu z-ziju u hemm dak kollu hux!

Dr M Simiana: Issa t-triq li qed issemmi se nurik ritratt. Arial photo Dok PA3 esebit mat-tahrika datata 31 ta' Awwissu 2018. Ara taghrafx din it-triq li qed issemmilna.

Xhud: Xhud: Ried art biex jaghmilha barriera u konna tajnih u fetahha hu t-triq. Qabel kien passagg.

…

Dr M Simiana: Issa din it-triq li qed issemmi li fetah iz-ziju Sonu fuqha, fuq l-art ta' min infethet din it-triq?

Xhud: Fuq l-art tieghi ghax iz-ziju Sonu meta ha l-barriera kellu jiftah it-triq biex johrog u din baqghet miftuha.

…

Dr P Borg Costanzi: Issa dan il-passagg li semmejt int bl-ahmar jasal sat-triq fejn hemm l-asfalt hux hekk? Iz-ziju biex fetahha kemm wittiha hux hekk?
Xhud: Ghamilha sew hux!
Dr P Borg Costanzi: Imma ma tefghax il-konkos fuqha hux hekk?
Xhud: Il-kwestjoni li fetahha. Dak iz-zmien ma kienx hemm konkos u mhux konkos.
Dr P Borg Costanzi: jigifieri ghamel iz-zrar u l-gebel hux hekk?
Xhud: Hux hekk!'

Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghal affidavit ta' l-Avukat Dottor Carmelo Caruana a fol. 257 tal-process li kien gie pprezentat fil-kawza bic-citazzjoni numru 688/90 fl-ismijiet Catherine Caruana et -vs- Martin Farrugia et fejn spjega li zijuh Ausonio Caruana kien fetah it-triq. Hekk qal:

'Bil-prezenti niddikjara u bil-gurament nikkonferma li cirka hamsa u sittin sena ilu z-ziju tieghi Ausonio Caruana kien fetah il-hajt u ghamel triq indikata bl-ahmar fil-pjanta annessa biex jaghti access ghall-passagg bil-karrettun u trucks ghall-barriera tieghu tal-Munqar.
Qabel ma sar dan id-dhul ghal dik il-parti fejn hemm illum il-barriera kien minn sqaq dejjaq hafna fuq ix-xellug tat-triq miftuha mil-gdid.'

Ghalkemm din il-Qorti ghandha d-dubji taghha (espress wkoll mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi) kemm dan ix-xhud seta' jiftakar dak li sehh meta huwa kellu biss disa' snin (9) u tqis li huwa probabbli li dak li kien qed jixhed fuqu sehh aktar wara. Da parti tieghu l-attur Carmel D'Amato fid-deposizzjoni

tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit (fol. 27) ikkonferma li meta mar jara l-art mas-sid taghha precedenti certu Leli Vella (u dan qabel ma kien sar il-kuntratt finali cioe' fis-sena 1982), kienu sabu parti li tmiss mal-hajt ta' Baldacchino fejn kellha l-hamrija kienet imbattma u kien hemm iz-zrar fiha – li jikkonferma li kien gja hemm access ghall-barriera ta' Sonu. Hekk xehed illi:

> '6. Hu beda jurini fejn u hadni hu stess fuq l-art. Kif wasalna rajna xatba mal-faccata tal-art fejn tmiss ma' l-isqaq u tmiss ukoll mal-pilastru tal-hajt li llum qieghed f'idejn Baldacchino. Hu qalli li dik ix-xatba ma kientx hemm. Hu qalli li l-midhal ghal ghalqa ma kienx minn din ix-xatba izda minn sqaq pubbliku li hemm fil-genb. Ix-xatba kienet taghti direttament ghar-raba ta' Vella li jiena ridt nixtri. Dhalna fir-raba kollu u ghalkemm l-art kienet kollha hamrija, fil-parti li tmiss mal-hajt ta' Baldacchino l-hamrija kienet mbattma u kien hemm xi zrar. Leli qalli li hemm ma hemmx passaggi u l-ghalqa fil-passat kienet hamrija kollha kemm hi.
> 7. Hu qalli "issa ser nbieghlek mix-xatba 'l gewwa ghax dak huwa taghna kollu kemm hu." Kien qieghed jinkludi wkoll l-ghalqa fejn kien hemm l-hamrija mbattma. Ftiehmna fuq l-prezz u inkarigajt lil-perit Karmenu Vella sabiex jaghmel pjanta.'

F'dawn ic-cirkostanzi, din il-Qorti m'ghandiex dubju li l-art li llum hija forma ta' passagg, u li giet moghtija t-tarmak, tifforma parti mill-proprjeta' mixtrija originarjament mill-attur flimkien ma' martu. Il-kuntratt tad-9 ta' Novembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin, akkopjat mal-pjanta mieghu esebita, fil-fehma tal-Qorti huma prova sufficjenti tat-titolu tal-atturi fuq l-art mertu tal-kawza odjerna. Ghaldaqstant dan l-element sabiex tirnexxi l-kawza negatoria gie sodisfatt.

Il-molestja da parte tas-socjeta' konvenuta :

Illi l-atturi jilmentaw minn sensiela ta' servitujiet li gew mahluqa fuq l-proprjeta' taghhom li gja gew elenkati precedentement taht is-sezzjoni tal-fatti u li taghhom gew esebiti ritratti a fol. 54 *et seq* tal-process (Il-Qorti f'dan l-istadju tigbed l-attenzjoni li l-process odjern meta jasal sa' fol. 66 il-foljo numri jergghu imorru lura u jibdew minn fol. 17 il' quddiem ghalhekk hemm numru ta' folji li huma doppji). Da parti taghha s-socjeta' konvenuta ma tikkontestax li bosta mill-atti elenkati saru minnha, ghajr ghax-xoghlijiet indikati fil-paragrafi (iv) ghaddew pajp u (vi) ghamlu xogholijiet ta' livellar fil-proprjeta' tar-rikorrenti u tawha t-tarmak (ara t-tieni eccezzjoni preliminari). Jidher ghalhekk li f'dan il-kaz l-atturi ppruvaw kemm li huma tassew is-sidien tal-art mertu tal-kawza odjerna u kif ukoll li saret molestja da parte tal-konvenuti ghajr ghaz-zewg azzjonijiet kontestati mis-socjeta' konvenuta.

Raggunta din il-prova da parti tal-atturi in linea mal-gurisprudenza jispetta lis-socjeta' konvenuta li tipprova da parti taghha l-ezistenza tas-servitu' minnha vantat. Fil-fatt jinsab deciz fid-decizjoni fl-ismijiet **Carmelo Vassallo -vs- Philip Vassallo et** deciza fit-22 ta' Frar, 2011:

'Ghalhekk, kulma ghandu jipprova l-attur 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 tezisti s-servitu' minnha vantata (P.A. PS 31.1.2003 fil-kawza fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianna Schembri).'

Li l-art mertu tal-kawza hija suggetta ghal servitu' pubblika:

Illi dwar din l-eccezzjoni fl-atti tressqu bhala xhieda:

(i) Is-Sur Oliver Magro li xehed diversi drabi fl-atti bhala rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar kkonferma li l-uniku applikazzjoni fuq l-art tal-atturi kienet biss dik tal-istess atturi sabiex jibnu r-razzett u ma indika xejn dwar it-triq. Se mai dan ix-xhud seta' ntalab mill-konvenuti jindika jekk din hekk imsejjha 'triq' hijiex indikata fil-pjanijiet lokali izda s-socjeta' konvenuta naqset li tressaq din il-prova ghalkemm l-allegazzjoni qajjmitha hi;

(ii) Is-Sur Nichaolas Barldacchino (a fol. 89) in rapprezentanza tad-Direttorat tat-Toroq li kkonferma li bhala direttorat ma nstax l-ebda permess jew dokumentazzjoni ohra relatata mal-allegata triq.

(iii) Xehdet ukoll Catherine Caruana a fol. 449 et seq tal-process li kkonfermat li t-triq ma saritx mill-awtoritajiet izda miz-ziju taghha. Mill-fatti rrizulta li din saret in parti fuq art proprjeta' taghha u in parti fuq l-art proprjeta' tal-atturi.

Illi fil-bqija bosta xhieda li tressqu fl-atti ghalkemm ikkonfermaw li kien hemm xi terzi li jaghmlu uzu minn dan il-passagg dan kien isir sabiex huma jaccedu ghal proprjetajiet ohra interkjuzi fl-inhawi u mhux ghaliex it-triq kienet xi triq pubblika accessibbli ghal kulhadd (ara fost ohrajn l-affidavit ta' Anthony Farrugia a fol. 54 u John Farrugia a fol. 53 u wkoll il-kontro-ezamijiet taghhom).

Din il-Qorti ghalhekk in vista ta' dak suespost u mill-assjem tal-provi fl-atti tqis li s-socjeta' konvenuta ma ressqitx provi sufficjenti sabiex tirnexxi l-allegazzjoni taghha li din il-parti tal-proprjeta' tal-atturi hija suggetta ghal xi servitu pubbliku u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni.

Servitu' vantata mis-socjeta' konvenuta :

Ilmenti ndikati bhala iii., vii., ix u x.:

Illi tenut is-suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-ilmenti tal-atturi ndividwalment bl-ewwel ikunu dawn fil-punti:

iii. ghamlu xatba;
vii. ghamlu katusi tal-ilma li minnhom qed inixxi l-ilma ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi;
ix. ghamlu ventilaturi/extractors tal-elettriku, wires u bozoz (fanali);
x. tellghu filata mqabbza li tisporgi oltre l-wesgha tal-hajt.

Illi fir-rigward ta' dawn l-ilmenti l-Qorti tqis li legalment gjaladarba rrizulta li l-art li fuqha jisporgu dawn ix-xogholijiet hija proprjeta' tal-atturi u la darba jirrizulta li dawn lkoll saru fil-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet allura dawn ix-xoghlijiet saru bi ksur tad-drittijiet tal-atturi stante li joholqu piz fuq il-proprjeta' taghhom b'tali mod li jnaqqsulhom mit-tgawdija taghha. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-ilmenti attrici dwar dawn ix-xogholijiet huma legalment gustifikati u ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet attrici f'dawn ir-rigward.

Ilmenti ndikati bhala ii. u v.:

Illi fir-rigward l-ilmenti ndikati fil-paragrafi segwenti:
ii. fethu zewg bibien;
v. qeghdin jghaddu minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u jingombrawha.

Illi l-Artikolu 455 sub-artikoli 3 u 5 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16

tal-Ligijiet ta' Malta) jistabbilixxu li servitu' ta' moghdija huwa servitu' mhux kontinwu u dan peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg l-azzjoni tal-bniedem. Is-servitu' ta' moghdija hija wkoll servitu li ma jidhirx peress li ma thallix sinjali li jidhru ta' l-ezistenza taghha. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijet tal-atturi allura li bhala servitu' mhux kontinwu u li ma jidhirx dan is-servitu jista' jigi biss akkwistat bis-sahha ta' titolu. Hekk jistipula l-Artikolu 469 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

> '(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.'

Fi kliem semplici dan ifisser li l-konvenuti jridu juru titolu validu ghall-akkwist ta' dan is-servitu ta' moghdija fl-isqaq proprjeta' tal-atturi.

Illi fir-rigward dawn iz-zewg ilmenti din il-Qorti tinnota li ma jirrizultax li fuq l-art tal-atturi tezisti servitu ta' moghdija favur is-socjeta' konvenuta. Minn qari tal-kuntratt ta' xiri tas-socjeta' konvenuta tat-13 ta' Novembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (a fol. 26 *et seq* tal-process) jirrizulta li l-art tas-socjeta' konvenuta ghandha access dirett ghal fuq triq pubblika u ma jissemma xejn dwar xi dritt ta' servitu' ta' moghdija fuq il-proprjeta' tal-atturi. Bhala deskrizzjoni fil-kuntratt gie dikjarat li:

> '…l-ghalqa fiz-Zurrieq maghrufa Ta Nadur Bendu kontrada tan-Nigret, tal-kejl intier ta' cirka tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin punt tlieta sebgha tnejn metri kwadri (3372.37,2m^2)

jew kejl iehor verjuri u li tmiss mit-tramuntana u punent ma gid ta' Saverio Farrugia, minn-nofsinhar u lvant ma triq pubblika bla isem li tiehu ghan-Nigret, kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' erbghatax il-centezmu u zewg millezmi (LM0.14,2) liema cens il-venditur jiddikjara li ma jafx lil min jithallas.'

Jirrizulta ghalhekk li l-uzu da parti tas-socjeta' intimata tal-passagg in kontestazzjoni mhux wiehed neccessarju skont il-ligi la darba l-proprjeta' ghandha access separat direttament ghal fuq triq pubblika. Ikkonfermati dawn il-punti l-Qorti ser tghaddi wkoll tilqa' dawn iz-zewg ilmenti da parti tal-atturi fil-konfront tas-socjeta' konvenuta.

<u>Ilment indikat bhala i.</u>

L-ilment elenkat fil-punt i., jitratta l-ftuh ta' twieqi mis-socjeta' konvenuta fuq l-proprjeta' tal-atturi murija fir-ritratti a fol. 55, fol. 56, fol. 61 u fol. 62.

Jibda billi jinghad li s-socjeta' konvenuta m'hijiex tecepixxi l-preskrizzjoni fir-rigward dawn it-twieqi, u anke li kieku ghal grazzja ta' l-argument hija eccepiet il-preskrizzjoni, jirrizulta li l-perijodu preskrittiv ma ddekorriex stante li l-kawza giet istitwita' ferm qabel id-dekors ta' tletin (30) sena, jekk tittiehed bhala data di partenza d-data tal-kuntratt finali ta' akkwist da parti tas-socjeta' konvenuta. Jirrizulta in oltre li l-bini li minnu jilmentaw l-atturi u cioe' l-binja tas-sala msejjha 'Garden of Eden' sahansitra sar wara l-kuntratt ta' akkwist.

Dan premess, s-socjeta' konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tghid li skont gurisprudenza kostanti fejn apertura thares

fuq art mhux zviluppata, u ma tohloq l-ebda skomodu jew inkonvenjent jigi meqjus li din l-apertura tkun miftuha biss b'mera tolleranza. Is-socjeta' konvenuta taghmel ukoll ampja referenza ghal gurisprudenza fuq il-materja. Il-Qorti ser tikkwota mid-decizjoni **Nikola Micallef -vs- Lawrence Grima** deciza fit-13 ta' April, 2007, imsemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet konvenuta kif isegwi:

> 'Il-Qorti tosserva li l-ligi, fl-Artikolu 425 tal-Kodici Civili, tipprojbixxi b'mod espress il-ftuh ta' kull tip ta' fetha f'hajt divizorju. Kien biss bis-sahha tal-gurisprudenza li gie permess li jsiru certi aperturi f'hajt divizorju, u l-eccezzjoni hi li rewwiehat jew twieqi zghar jistghu jinfethu jekk jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata tal-vicin. Il-principju legali baqa' hemm, pero` gie accettat li sakemm l-art tal-vicin tibqa' mhux zviluppata, rewwiehat jew twieqi jkunu jistghu jinfethu u jitqiesu bhala aperturi b'tolleranza li ma jwasslu qatt ghall-holqien ta' servitu`, bir-rizultat li l-vicin ikollu dritt jinsisti li dawn l-aperturi jinghalqu meta jizviluppa l-art tieghu. Il-hsieb wara t-tolleranza huwa li, dment li l-art tkun ghadha fl-istat vergni taghha u mhux zviluppata, dawk l-aperturi ma jistghu joholqu ebda pregudizzju lill-proprjetarju ta' dik l-art, li ma jistax allura, jinsistu li jinghalqu waqt li jhalli l-art f'dak l-istat. Il-ftuh ta' dawn l-aperturi hu tollerat diment li l-art tibqa' mhux zviluppata, ghax aperturi fuq gonna, btiehi jew bjut, min-naha l-ohra, ma jitqiesux aperturi b'tolleranza. Hekk fil-kawza "**Attard v. Camilleri**", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Gunju 1926, intqal li "*non costitiusce nemmeno servitu`, nella assenza di una convenzione*, (una finestra aperta nel proprio fondo sul terreno del vicino **non fabbricato**") (sottolinear ta' din il-Qorti). Hu f'din ic- cirkostanza biss li hu permess ftuh

ta' aperturi, kif gie ampjament indikat fid-decizjoni studjata li tat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "**Rapa v. Zerafa**", deciza fl-14 ta' Jannar, 1983. F'dik is-sentenza hemm referenza ghall-gurisprudenza kopjuza in materja, u gie stabbilit li huma biss it-twieqi miftuha "*fuq art jew spazju mhux mibni ta' haddiehor*" li jistghu jithallew f'hajt divizorju peress li jitqiesu sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnija.

Dan il-punt gie konfermat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis- sentenza li tat fit-30 ta' Ottubru 2003, fil-kawza "**Zammit Lupi v. Ripard**". F'dik il-kawza, fil-fatt, jinghad hekk in subjecta materja:

"Issa, hu veru wkoll li, skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero`, meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zviluppata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa proprjeta` tieghu; ara "**Bonello v. Borg**", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Dicembru 1979, u "**Cutajar Paris v. Fiorini**", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, pero`, jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zviluppata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga` giet minnu zviluppata ghall-uzu tieghu, *ancorche`* bhala bitha jew *shaft*. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go *shafts* meta l-arja tkun

tappartjeni lill-terzi."'

Il-Qorti jirrizultalha mill-atti li l-art tal-atturi ilha snin li giet zviluppata f'razzett. Il-fatt li l-parti in kontestazzjoni ma gietx zviluppata ghaliex appuntu hija suggetta ghad-dritt ta' passagg favur terzi ma taghtix lis-socjeta' konvenuta l-jedd li tiftah twieqi li jaghtu ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi. Evidentement la darba l-atturi zviluppaw il-proprjeta' taghhom u wkoll qed jilmentaw bil-qawwa kontra l-ftuh ta' dawn it-twieqi u l-inkonvenjent li holqu lill-atturi l-Qorti tqis li f'dan il-kaz japplika l-ezempju tal-bitha msemmi fil-guripsrudenza hawn fuq imsemmija u ghalhekk b'applikazzjoni tal-prinicipji suesposti la darba l-atturi mhux disposti li jittolleraw aktar dawn l-aperturi t-twieqi in kwistjoni ghandhom jinghalqu.

<u>Ilment indikat bhala iv. u vi.:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni preliminari, s-socjeta konvenuta teccepixxi li m'hijiex il-legittima kontradittur fir-rigward tax-xogholijiet elenkati fis-subparagrafi (iv) u (vi) tal-premessa bin-numru tmienja (8). L-ilmenti bazikament huma iv. li ghaddew pajp u vi. li ghamlu xoghlijiet ta' livellar fil-proprjeta' tar-rikorrenti u tawha t-tarmak.

Bhala provi l-atturi ressqu r-ritratti a fol. 55 *et seq* tal-process – li juru t-triq asfaltata u x-xoghlijiet l-ohra li saru fuq l-art taghhom. Jinghad li m'huwiex car liema pajp qeghdin jilmentaw fuqu l-atturi ghalkemm l-attur Carmel D'Amato fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 27 *et seq* tal-process jaccenna li '*…ghadda kanna tal-ilma*'.

Illi l-Qorti tinnota li ghajr ghad-deposizzjoni tieghu stess, l-attur Carmel D'Amato ma ressaqx provi ulterjuri ta' minn effettivament ghamel ix-xoghol ta' asphalt u l-pajp. Kull ma jghid fix-xiehda tieghu huwa li '*Darba minnhom innotajt li fejn jien kelli x-xatba kien hemm wiehed bil-gaffa li jismu Pawlu jghidulu Tlata. Hu qal li kien ser jwaqqa kollox komrpriza x-xatba u l-pilastri u jien avvzajtu biex ma jmiss xejn ghax minn hemm 'gewwa kien tieghi.*' Il-minimu li setghu jaghmlu l-atturi kienet li jtellghu bhala xhud lil Pawlu maghruf bhala tat-Tlata sabiex jikkonferma l-estent tax-xoghlijiet, jew almenu prova ta' fejn qieghed dan il-pajp u ghal xiex iservi. Il-Qorti rat izda li fir-ritratt a fol. 62 tal-process mal-hajt divizorju jidher li nhareg pajp. Evidentement dan sar mis-socjeta' konvenuta u ghandu jitnehha stante li jinsab fil-hajt divizorju u jisporgi l-barrag fil-proprjeta' tal-atturi.

Illi fir-rigward tal-asfaltar is-socjeta konvenuta ssostni li ma kellha xejn x'taqsam mal-asfaltar tal-passagg. Il-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda ta' Dorothy Baldacchino li hija wahda mid-diretturi tal-kumpanija konvenuta Baldacchino Holdings Limited fejn a rigward a fol. 460 *et seq* tghid kif isegwi:

> 'Jiena niftakar li l-wicc ta' din it-triq, li l-atturi qieghdin isostnu li hija proprjeta' taghhom, kien zmien ilu zrar, imbaghad eventwalment sar bit-tarmac, kif inhu llum. Ma nafx minn min sar dan it-tarmac, pero' naf li ilu zmien sewwa li sar. Jiena neskludi li t-tarmac sar minn missieri, tant illi l-art tal-parking tas-swali ma sarx bit-tarmac, izda sar bil-konkos. Barra minn hekk, it-tarmac jibqa' niezel it-triq kollha, u ma jasalx sas-swali biss, u ghalhekk m'ghamlux missieri, ghaliex kieku ghamlu hu, jekk xejn, kien jasal sas-sala u jieqaf.'

Kif tghid il-massima legali *onus probanti incubit ei qui dicit non ei qui negat.* Fil-kaz prezenti l-atturi naqsu milli jressqu provi sufficjenti dwar minn ghamel l-asfaltar fit-triq.

Il-Qorti ghalhekk tqis li fir-rigward tal-pajp allegatament ghaddej mill-passagg u l-asfaltar tal-passagg l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta li mhiex il-legittimu kontradittur hija gustifikata u ser tigi milqugha filwaqt li mhiex gustifikata fir-rigward tal-pajp li jidher fir-ritratt a fol. 62 (dokument I 9) tal-process u minn dak l-aspett ser tichadha.

<u>Kunsens tacitu jew implicitu ghax-xoghlijiet:</u>

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, is-socjeta' konvenuta tikkwota gurisprudenza lokali u tikteb fit-tul dwar is-silenzju u l-passivita' ta' l-atturi. Tishaq li dan ghandu jikkostitwixxi bhala kunsens tacitu jew implicitu ghax-xoghlijiet maghmula mis-socjeta' konvenuta.

Bid-dovut rispett, fil-fehma tal-Qorti din l-osservazzjoni fil-verita' ma kienet osservazzjoni xejn pero' eccezzjoni vera u proprja'. Din il-Qorti tikkwota u taghmel taghha dak dispost fid-decizjoni fl-ismijiet **Joseph Muscat -vs- Josephine Camilleri** deciza fil-15 ta' Lulju, 2009, fejn inghad illi:

> 'Fil-fehma tal-Qorti, trattasi ta' difiża li dwarha l-liġi proċedurali tirrestringi ż-żmien għas-sottomissjoni tagħha, l-ewwel Qorti għamlet sew li m'okkupatx ruħha minnha. Indipendentement minn x'taħseb jew ma taħsibx l-appellanti, ċertament li eċċezzjoni bħal dik kienet rilevanti li titqajjem fil-bidunett tal-proċediment u mhux *in extremis* jew

għaliex din il-Qorti inzertat tibgħat lura l-proċess għall-eżami tal-mertu tat-talba u tat-tielet eċċezzjoni għaliha. Għalkemm din il-Qorti, fejn setgħet, dejjem irrifuġġiet mill-formaliżmu esagerat, min-naħa l-oħra lanqas ma nkoraġġiet permissivizmu inġustifikat u, anzi, ma tarax li hu sewwa illi wara li jkunu ngħalqu l-provi u l-iskritturi, parti f'kawża tippretendi bi dritt li tista' tqanqal kull difiża immaġinabbli fil-kors tad-dibattitu orali jew bilmiktub biex tipparalizza l-pretensjoni tal-attur. Il-Qorti qed tissottolineja dan għaliex temmen ukoll illi l-kawżi għandu jkollhom bidu u tmiem xi darba u kawża ma tistax titħalla tipprokrastina ruħha s-snin mingħajr prospettazzjoni tad-definizzjoni tagħha xi darba.'

Ghaldaqstant la darba jirrizulta li s-socjeta' konvenuta ma qajmitx dan il-punt bhala eccezzjoni u wkoll stante li jirrizulta mill-atti li altru milli ma kienx hemm kunsens mill-attur D'Amato tant li xehed u kkonferma li hu kien jilmenta diversi drabi dwar ix-xogholijiet izda s-socjeta' konvenuta kienet tibqa ghaddejja tant li kellu jintavola l-kawza u ghalhekk il-Qorti qed tichad fi kwalunkwe kaz din il-pretensjoni da parti tas-socjeta' konvenuta.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata u l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu;

2. Tilqa' limitatament it-tieni eccezzjoni preliminari u tiddikjara li s-socjeta' konvenuta mhijiex il-legittimu kontradittur fir-rigward tax-xogholijiet elenkati fis-

subparagrafi (iv) u (vi) tal-paragrafu numru tmienja (8) tar-rikors guramentat limitatament izda ghal pajp allegatament ghaddej mill-passagg u ghall-asfaltar filwaqt li tichadha fir-rigward tal-pajp li jidher jisporgi mill-hajt divizorju fir-ritratt a fol. 62 tal-process dokument I 9;

3. Tilqa' l-ewwel talba u taqta' u tiddeciedi li s-socjeta' intimata m'ghandha l-ebda jedd, dritt jew titolu biex tuza jew tokkupa l-proprjeta' tar-rikorrenti u li taghmel ix-xoghlijiet u uzu indikati fil-paragrafu tmienja (8) tar-rikors guramentat ghajr ghal dak deciz precedentament fil-punt bin-numru tnejn (2) tad-decide u li qed tokkupa u/jew akkwistat ghal fuq il-proprjeta' tal-esponenti u lanqas m'ghandha dritt li tillivella l-proprjeta' tal-esponenti jew li taghmel kwalsiasi xoghol ta' zvilupp fil-proprjeta' tar-rikorrenti jew li tghaddi minnha;

4. Tilqa' t-tieni talba attrici u tordna lis-socjeta` intimata sabiex tirripristina l-proprjeta` tal-atturi u tnehhi x-xogholijiet kollha indikati fil-paragrafu numru tmienja (8) tar-rikors guramentat salv dak deciz fil-punt numru tnejn (2) tad-decide suespost u dan fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni ssir *res judicata* u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma x-xogholijiet necessarji u dan a spejjez tal-istess socjeta` intimata;

5. Tilqa' t-tielet talba u tordna lis-socjeta` intimata biex ma tghaddix mill-proprjeta` tar-rikorrenti u ma taghmel ebda uzu minnha.

Bl-ispejjez, ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal 5% a karigu tal-atturi u 95% a karigu tas-socjeta' konvenuta.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
22 ta' Ottubru, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
22 ta' Ottubru, 2020