



**QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar l-Erbgha
Tlieta (3) ta' Mejju 2023**

Rikors Numru 1054/2015 FDP

Fl-ismijiet

**The Village Gossip Limited (numru ta' registrazzjoni C2990)
Emmanuel Bartolo (K.I. 488944M)**

Vs

**Allwares Limited (C369)
Leonard sive Leo Cassar (K.I.430758M) ghal kull interess li jista' jkollu**

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors datat 9 ta' Novembru 2015, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segweni:

- 1. Illi s-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond li huwa 'basement' jew kantina mingħajr numru li jinsab f'Saint Anne Court, Bisazza Street, Sliema, kif aħjar deskritt fil-kuntratt tal-15 ta' Jannar 1975 (hawn anness u mmarkat bhala Dok 'A') illum magħruf bhala "Cafe Cuba", liema 'basement' jew kantina tgawdi unikament mill-bitħa fl-istess blokk, "the basement enjoys the sole use of the only courtyard in the block...". Illi r-rikorrent Emmanuel Bartolo huwa l-uniku direttur u azzjonist tas-soċjeta' rikorrenti;*
- 2. Illi l-konvenut ghamel xogħolijiet strutturali fuq il-proprjeta' 7/8 St. Anne Square Sliema u fetah twieqi godda li jharsu fuq il-bitħa msemmija*

proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti, liema twieqi infetħu abużivament u illegalment, kif ukoll pajpjiet ġodda tad-drenaġġ fuq il-ħitan tal-bitħa in kwantu jikkostitwixxu servitujiet ġodda fuq il-Proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti;

3. *Illi għalkemm il-konvenut gie interpellat diversi drabi biex jagħlaq it-twieqi u jnehħi il-katusi, inkluż bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Mejju 2014 (hawn annessa u mmarkata bħala Dok B), huwa baqa' inadempjenti u għalhekk ir-rikorrenti kellhom jistitwixxu din il-kawża sabiex il-konvenut jiġi ordnat jagħlaq it-twieqi u jnehħi l-katusi fi żmien qasir u perentorju;*
4. *Illi r-rikorrenti Emmanuel Bartolo jaf b'dawn il-fatti personalment.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

- (1) *Tiddikjara li l-bitħa fuq imsemmija hija ta' proprjeta' esklussiva tas-soċjeta' rikorrenti;*
- (2) *Tiddikjara wkoll li x-xogħlijiet fuq il-bini tal-intimati jew minn minnhom f' 7/8, Saint Anne Square, Sliema jiksru d-disposizzjonijiet tal-liġi billi (i) it-twieqi miftuħa li jagħtu għal fuq il-bitħa tas-soċjeta' rikorrenti saru abbusivament u mingħajr il-kunsens tar-rikorrent Emmanuel Bartolo u għalhekk mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; u (ii) il-pajpjiet tad-drenaġġ li għaddejjin saru minn fuq l-arja tas-soċjeta' rikorrenti mingħajr il-permess tar-rikorrent u għalhekk mingħajr ebda dritt fil-liġi; u (iii) it-twieqi u l-katusi tad-drenaġġ jikkostitwixxu servitu' mhux permess u għall-liema l-intimati ma jgawdu l-ebda dritt fuq il-bitħa proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti annessa mal-'basement' mingħajr numru li jinsab f'Saint Anne Court, Bisazza Street, Sliema u in difett li dawn ix-xogħolijiet jaggravaw is-servitu fuq il-bitħa proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti annessa mal-'basement' mingħajr numru li jinsab f'Saint Anne Court, Bisazza Street, Sliema;*
- (3) *Tordna lill-intimati jew minn minnhom jagħmlu dawk ix-xogħolijiet rimedjali meħtieġa skond il-liġi biex jitneħħew l-imsemmija illegalitajiet, okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan l-iskop u dan entro terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa;*
- (4) *Fl-eventwalita li l-intimati jew minn minnhom jonqsu milli jagħmlu x-xogħolijiet fit-terminu stabbilit mill-Qorti, tawtorizza lir-rikorrent jagħmel huwa stess ix-xogħolijiet meħtieġa a spejjeż tal-intimati jew minn minnhom u tagħti dawk l-ordnijiet kollha opportuni biex tiffaċilita dan;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni;

B' riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti naxxenti mill-fatti kif premessi, inkluż azzjoni għar-risarċiment tad-danni kaġunati lir-rikorrenti bl-aġir premess għal likwidazzjoni ta' liema l-intimati qegħdin minn issa jiġu interpellati.

2. Rat illi fl-4 ta' Diċembru 2015 l-intimati rrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

- (1) Illi, preliminarjament, l-atturi m' għandhomx l-interess ġuridiku neċessarju għall-proponiment ta' din il-kawża.*
- (2) Illi wkoll preliminarjament u bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti Cassar ġie mħarrek inutilment stante li m'huwiex il-leġittimu kuntradittur.*
- (3) Illi wkoll preliminarjament, l-eċċipjenti m' għandhomx proprjeta' f' Bisazza Street, Sliema.*
- (4) Illi bla ħsara għall-premess, il-bitħa mertu tal-kawża ma tappartjenix lill-atturi.*
- (5) Illi bla ħsara għall-premess, ix-xogħolijiet kollha magħmula mill-kumpannija eċċipjenti saru bi dritt u skont il-liġi.*
- (6) Illi bla ħsara għall-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

B'ispejjeż kontra l-atturi, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni ta' l-attur Bartolo u tar-rappreżentanti tal-kumpannija attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, kif ukoll b'riserva għal kull dritt t'azzjoni spettanti lill-eċċipjenti kontra l-istess atturi.

Provi:

3. Rat illi l-partijiet qablu illi l-ewwel kellhom jiġu kkunsidrati u deċiżi l-eċċezzjonijiet preliminari.
4. Rat in-nota tal-konvenuti ippreżentata fit-22 ta' Jannar 2015, li permezz tagħha b'referenza għall-ewwel eċċezzjonijiet eliminari, ġew eżebiti kuntratti (fol 25).
5. Rat ix-xhieda ta' **Leonard Cassar** tat-13 ta' April 2016 (fol 38).
6. Rat l-affidavit ta' **Emmanuel Bartolo** ippreżentata fil-15 ta' April 2015 (fol 39).

7. Rat in-nota tal-konvenuti ippreżentata fil-11 ta' Mejju 2016, li permezz tagħha qed jeżebixxu kuntratt tal-10 ta' Lulju 1998 (fol 44).
8. Rat in-nota tar-rikorrent ippreżentata fil-11 ta' Mejju 2016, li permezz tiegħu, qed jeżebixxu vera kopja tal-kuntratt tal-akkwist datat 15 ta' Jannar 1975 (fol 50).
9. Rat il-permess li nħareġ favur l-intimat Leonard Cassar għax-xogħolijiet in kwistjoni u r-riċevuta relattiva ippreżentati fis-26 ta' Ġunju 2016 (fol 59).
10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet dwar eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti ippreżentata fl-10 ta' Novembru 2016 (fol 68).
11. Rat li fil-31 ta' Jannar 2017, l-avukat difensur tal-konvenuti irtira it-tielet eċċezzjoni preliminari. (fol 77).
12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Village Gossip Limited et dwar l-eċċezzjonijiet preliminari ppreżentata fit-2 ta' Marzu 2017 (fol 80).
13. Rat is-sentenza preliminari mogħtija fis-6 ta' Ġunju 2017 dwar l-eċċezzjonijiet preliminari fejn intlaqgħu l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari u għalhekk Leonard Cassar gie liberat mill-osservanza ta' ġudizzju filwaqt li r-rikorrent Emmanuel Bartolo gie estromess, lkoll abbażi tal-fatt illi ma kellhomx l-interess ġuridiku.
14. Rat digriet tas-27 ta' Novembru 2017, ta' din il-qorti diversament ippreseduta u l-kawża giet appuntata għall-udjenza tal-24 ta' Jannar 2018 għall-kontinwazzjoni tal-provi fuq il-mertu.
15. Rat l-affidavit ta' **Emmanuel Bartolo** ippreżentat fit-8 ta' Marzu 2018 (fol 102).
16. Rat l-affidavit ta' **Joseph Farrugia** preżentata fis-26 ta' April 2018 (fol 104).
17. Rat in-nota tas-soċjetà rikorrenti ippreżentata fit-28 ta' Ġunju 2018, li permezz tagħha ġew eżebiti numru ta' dokumenti ippreżentati minn Oliver Magro fil-każ fl-ismijiet '*Cassar and Cooper (Holdings) Limited vs Allwares Limited et*' Rik. Numru 386/2016AF, liema każ jirrigwarda l-istess mertu.
18. Rat ix-xhieda ta' Emmanuel Bartolo tal-14 ta' Novembru 2018 (fol 201).
19. Rat in-nota tas-soċjetà konvenuta Allwares Limited ippreżentata fil-11 ta' Diċembru 2019 fejn ġew eżebiti dokumenti (fol 213).
20. Rat in-nota tas-soċjetà konvenuta ippreżentata fit-3 ta' Marzu 2020, li permezz tagħha fil-każ 386/2016AF gie ppreżentat ir-rapport tal-perit tekniku l-arkitett Mario Axisa (fol 372).
21. Rat in-nota tas-soċjetà konvenuta ippreżentata fid-19 ta' Jannar 2021, li permezz tagħha gie eżebiti ir-rapport imħejji mill-**Inġinier Johann Psaila** (fol 398).

22. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Claude Borg** tad-19 ta' Mejju 2021 (fol 404).
23. Rat id-dokumenti pprezentati mill-Perit Claude Borg fid-19 Mejju 2021 (fol 413).
24. Rat ir-rikors tas-soċjetà konvenuta ipprezentat fit-2 ta' Ġunju 2021 fejn talab li jinħatar Perit Tekniku u li jinżamm aċċess (fol 417). Rat ir-risposta tas-soċjetà rikorrenti ipprezentata fit-30 ta' Ġunju 2021 (fol 422).
25. Rat li permezz ta' digriet tas-6 ta' Lulju 2021 il-Qorti ċaħdet it-talba (fol 424).
26. Rat li fl-14 ta' Ġunju 2022, inżamm aċċess mill-Qorti fejn saru l-osservazzjoni elenkati a fol 432 tal-proċess.
27. Rat ir-ritratti li ttieħdu waqt l-aċċess ta' l-14 ta' Ġunju 2022 minn dina l-Qorti. (fol 436)
28. Rat li fis-6 ta' Lulju l-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa, u l-kawża thalliet għas-sottomissjonijiet finali.
29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti ipprezentata fit-3 ta' Novembru 2022 (fol 447).
30. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta ipprezentatata fit-2 ta' Frar 2023 (fol 460).

Fatti tal-każ

31. Jirriżulta li is-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond li huwa 'basement' mingħajr numru, li jinsab f' Saint Anne Court, Bisazza Street, Sliema, li ġie akkwistat permezz tal-kuntratt ta' akkwist tal-15 ta' Jannar 1975 eżebit bħala Dok A fol 5 mar-rikors promotur.
32. Jirriżulta, min-naħa l-oħra li s-soċjetà konvenuta akkwistat il-fondi 7 u 8 f' St Anne Square Sliema u l-fond numru wiehed (1) f' Tigne Seafront fis-sena 2000.
33. Jirriżulta li wara li kienet akkwistat il-proprjeta' imsemmija, is-soċjetà konvenuta wettqet xogħolijiet konsistenti f'pajpijiet tad-drenaġġ, kif ukoll infetħu twieqi li jagħtu għal ġol-biħħa li tmiss mal-fond tas-soċjetà rikorrenti.
34. Is-soċjetà rikorrenti qed issostni li dawn ix-xogħolijiet jikkostitwixxu servitujiet ġodda fuq il-propjeta' tas-soċjetà rikorrenti. Għalhekk, wara li l-konvenut ġie interpellat permezz tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Mejju 2014 (fol 10), ġie pprezentat il-każ odjern sabiex jitneħħew it-twieqi aperturi kif ukoll katusi tad-drenaġġ.
35. Jirriżulta li, nelfrattemp, kien ġie ipprezentat każ fuq l-istess ambjenti mertu ta' dan il-każ, iżda l-partijiet kienu differenti. Il-każ kien fl-ismijiet *Cassar and Cooper (Holdings) Limited vs Allwares Limited* Rik Ġuramentat 386/2016AF, liema każ għadu mhux finalment deċiż.

36. Jirriżulta li, fil-proċeduri odjerni, ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa, li kien tqabbd fil-każ 386/2016AF fl-ismijiet *Cassar and Cooper (Holdings) Limited vs Allwares Limited et*, (fol 372). F'dan ir-rapport saru varji konstatazzjonijiet:
- Ġie ikkonstatat li, fuq il-biġġa interna in kwistjoni kien hemm medda ta' katusi li jidher kienu installati oriġinarjament u li illum huma obsoleta. Tali katusi kienu intiżi biex jiddisponu mill-ilma tax-xita li kien jingema' fuq il-bjut.
 - Ġie ikkonstatat li kien jidher li ġew stallati zewg sistemi ta' katusi ġodda mal-ħajt tal-binja tas-soċjeta' Allwares Limited, sistema minnhom tidher li hija intiża biex tiddisponi mill-ilma tax-xita, u sistema oħra intiża li tieġu d-drenaġġ.
 - Ġie innutat ukoll, li kien hemm servizzi oħra ta' sistema ta' l-arja kondizzjonata, li jidhru li kienu stallati hemm qabel sar l-iżvilupp mis-soċjetà Allwares Limited hliief għall-pajp zġħir tal-arja kondizzjonata li jidher sar fi żmien aktar riċenti.
37. Il-Perit Tekniku hejja ukoll pjanta mar-rapport li juru l-aperturi li kien hemm, inkluż dawk li kienu preżenti fil-ħajt oriġinali, u ċjoe` qabel sar l-iżvilupp mis-soċjetà Allwares Limited, kif ukoll l-aperturi li jirriżulta li saru minħabba l-imsemmi żvilupp, u oħrajn ingħalqu maż-żmien iżda li għad hemm indikazzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat

38. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' rikorrenti qieġħda titlob li jiġi dikjarat li il-biġġa imsemmija fil-kuntratt tal-15 ta' Jannar 1975, eżebit Dok A fol 5, u li hija taċċessa u tagħmel użu minnha, hija proprjeta' esklussiva ta' soċjetà rikorrenti. Riżultat ta' dan, is-soċjeta' rikorrenti talbet li jiġi dikjarat li x-xogħolijiet fuq il-bini tal-intimati fil-proprjetajiet 7/8 f'Saint Anne Square Sliema, jiksru d-dispożizzjonijiet tal-liġi billi it-twieqi miftuħa għal fuq l-imsemmija biġġa tas-soċjetà rikorrenti saru abbużivament, liema ksur kien japplika wkoll għall-pajpijiet tad-drenaġġ li ġew installati u li qed jiġi allegat saru minn fuq l-arja tas-soċjetà rikorrenti. Is-soċjeta' rikorrenti ssostni li t-twieqi u l-katusi tad-drenaġġ jikkostitwixxu servitu gdid, u li ma setgħux isiru peress li l-intimati ma jgawdu ebda dritt fuq il-biġġa propjeta' tas-soċjetà rikorrenti. Għalhekk s-soċjeta' rikorrenti talbet illi jitneħħew l-aperturi u l-katusi tad-drenaġġ in kwistjoni.
39. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata nsistiet li l-biġġa mertu tal-vertenza odjerna ma tappartjenix lis-soċjetà rikorrenti u li, għalhekk, ix-xogħolijiet kollha magħmula mis-soċjetà intimata saru bi dritt u skont il-liġi, bir-riżultat illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
40. Il-Qorti tibda billi tosserva li, permezz ta' sentenza preliminari mogħtija fis-6 ta' Ġunju 2017, din il-Qorti diversament ippreseduta, Emmanuel Bartolo u Leonard Cassar, fil-kapaċità personali tagħhom kif indikati fl-atti proċesswali, ġew estromessi. Għalhekk, minn issa il quddiem, kwalsiasi referenza li ser isir għall-partijiet, ser tkun tfigisser biss referenza għas-soċjetà rikorrenti The Village Gossip Limited u għas-soċjetà intimata Allwares Limited.

Konsiderazzjonijiet

41. Kif ġia osservat, is-soċjeta' rikorrenti tishaq li l-biċċa hija tagħha u għalhekk l-ftuħ ta' aperturi u installazzjoni ta' katusi tad-drenagġ ikkreaw servitujiet godda mingħajr il-kunsens tagħha, u għalhekk kellhom jitneħħew.
42. Mill-banda l-oħra, s-soċjeta' intimata tinsisti li s-soċjeta' rikorrenti mhijiex propjetarja esklussiva tal-biċċa mertu tal-vertenza odjerna. Saħqet illi, kwalsiasi azzjoni tas-soċjeta' rikorrenti setgħet tiġi tirnexxi biss jekk jirnexxielha turi u tipprova t-titolu tagħha fuq il-biċċa in kwistjoni.

Prinċipji Legali

43. Il-Qorti tibda billi tosserva illi, fil-każ odjern, huwa ċar li l-azzjoni hija *actio negatorja*, liema azzjoni tistrieħ fuq id-dritt tal-propjeta' tas-soċjeta' rikorrenti li trid tiġi ippruvata. Di fatti, l-azzjoni negatorja, għandha żewġ rekwiżiti li jridu jiġu sodisfatti:
 - a. li min jeżerċita din l-azzjoni jeħtieġu jipprova li huwa proprjetarju
 - b. li jrid jiġi muri u ippruvat wkoll id-dritt vantat.
44. Kif ritenut fil-każ **Agius Paul et vs Scicluna Michael** 425/1981/1 deciża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru 2001:

“L-actio negatoria hija azzjoni li sid jutilizza fejn jitlob il-Qorti sabiex tinneġa lill-konvenuti drittijiet konsistenti f'servitu` jew piżijiet oħra fuq il-propjeta` tas-sid, li l-istess konvenut ikun qed jivvanta.”

45. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-29 ta' April, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Esther Cremona et v. Romano Cassar et**:

“L-għan tal-actio negatoria, li qed jeżerċitaw l-atturi, huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-fond tal-atturi mhux sugġett għal servitu` favur fond ta' haddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu`. Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa ħieles.

Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali.

Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-esistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta.

Kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu`, filwaqt li l-parti konvenuta trid turi li tassew jeżisti s-servitu` minnha vantat

(Valentina et. V. Stivala et decìza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru, 2009).”

L-awtur **Giulio Venzi** (Manuale di Diritto Civile Italiano, UTET 1931, pagna 296) jispjega li fl-azzjoni negatorja:

“L'azione negatoria e' quasi una rivendicazione parziale; 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 giudici dichiara la inesistenza del preteso diritto”.

46. Issir referenza wkoll f'dan ir-rigward, għas-sentenza ta' din il-Qorti tal-10 ta' Lulju, 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Anna Maria Debarro v. Carmelo Caruana et**, fejn fost affarijiet oħra ngħad:

*“Jigi osservat illi l-azzjoni negatorja hija msejsa fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa hieles (ara f'dan is-sens id-decìzjoni fl-ismijiet **Cassar Desain vs Piscopo Macedonia** mogħtija fid-9 ta' Jannar, 1877 Vol.VIII/21) u mhux wiehed imxekkel.*

*Peress li hawn si tratta ta' azzjoni ta' għamla petitorja (ara Appell Ċivili fl-ismijiet **Farrugia et vs Cassar** decìza fid-19 ta' Frar, 1951 Vol. XXXV/I/10) hija proċedura li tispetta biss u tista' titressaq unikament minn min huwa sid il-post (ara Appell Ċivili fl-ismijiet **Falzon vs Degiorgio** decìz fl-20 ta' Dicembru, 1946 Vol. XXXII/I/485) u mhux ukoll min ikun sempliċi possessur tal-fond. Dana huwa hekk bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (ara decìzjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Baldacchino vs Grima** decìza fit-3 ta' April, 1995 Vol. LXXIX/III/1219).*

Għalhekk fi proċedura ta' din ix-xorta, l-attur huwa dejjem tenut li jipprova li huwa tassew sid il-post jew immobbli li fuqu qiegħda tiġi pretiża l-eżistenza ta' servitu' mill-parti avversa.

*Min-naħa tagħha, imbagħad, il-parti mharrka trid turi li tassew teżisti s-servitu' minnha vantata (ara wkoll id-decìzjoni fil-kawża fl-ismijiet **Joan Cachia vs Marianne Schembri** decìza mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar, 2003)”*

47. Għalhekk hija l-fehma ta' din il-Qorti li s-soċjetà konvenuta għandha raġun meta tgħid li l-azzjoni esperita hija dik ta' 'actio negatoria servitutis', li skont **Andrea Torrente** u **Pietro Schlesinger**, biex din l-azzjoni tirnexxi, jeħtiġilha żewġ elementi, u cioè` min

jeżerċita huwa proprjetarju u li l-konvenut irid jipprova d-dritt li qed jivvanta (Ara **Manuale di Diritto Privato, Casa Editrice Guiffre**, 11-il Edizzjoni pg. 331-332).

48. Dan huwa konformi ma' l-insenjament tal-Qrati tagħna. Fil-fatt issir referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet **Paul Agius pro et vs Michael Scicluna**. F'dik is-sentenza il-Qorti għamlet referenza għall-awtur Taljan **Domenic Tramontana** (Diritto Privato, Volume primo, p.225) li jgħid hekk:

“Azione negatoria, e l'azione con cui il proprietario tende al disconoscimento di diritti affermati da altri sulla cosa. In questa sua prima forma e un azione di mero accertamento, ossia un azione con cui non si mira a far condannare il convenuto a una prestazione, bensì solo a far dichiarare il proprio diritto dal Giudice. L-attore deve provre a il proprio diritto di proprietà (nei modi già visti) b) l'affermazione che il convenuto abbia fatta, di essere lui titolare di un diritto sulla cosa (sia del diritto di proprietà, sia di un altro diritto reale). Occorre che questa affermazione sia stata fatta in circostanze tali che il proprietario abbia motive di temerne pregiudizio (art.949).”

49. Dan l-insenjament huwa kostanti fil-ġurisprudenza nostrana. Hawnhekk issir referenza għall-każ fl-ismijiet **Rosario Cutajar vs Giovanna Caruana** deċiż fit-22 ta' Frar 1947 (vol XXXIII.ii.39) fejn ġie ribadit:

*“Huwa ukoll stabbilit illi l-azzjonijiet jew l-eċċezzjonijiet li huma intiżi sabiex jiġi mantenut l-eżerċizzju ta' servitu li jappartjeni lill-fondi, jew sabiex jiġu liberati minn dak is-servizzi, li xi hadd ikun jippretendi li għandu dritt jeżerċita fuq, ma jistgħux hliief jiġu eżerċitati mill-propjetarji tal-istess fondi.” (Ara wkoll **Joseph Camenzuli vs Theresa Gafa et** 229/09 deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili fit-13 ta' Ottubru 2017).*

50. Dwar il-provi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din ġie spjegat minn **Francesco Ricci f' Corso Teorico - Pratico di Diritto Civile** (Torino ed. 1886 vol.ii 473):

“L-azione negatoria come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta del fondo, ad escludere perciò 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.....”

E questione se nell esercizio della negatoria, l-onere della prova incomba all attore o al convenuto. La liberta del fondo e presunta, perche e una conseguenza del diritto di proprietà competente sul medesimo; l-attore dunque ha nell esercizio della negatoria a suo favore la presunzione ed in conseguenza non esso, ma chi si fa a combattere tale prezunzione, affacciando l-onere stabilito della sevitu, ha l-obbligo di somministrare la prova.”

51. Ikkunsidrat dan kollu, il-Qorti tosserva illi, la darba qed jissemmew servitujiet li jagħtu fuq l-ambjent tal-biċċa, ikun relevanti wkoll li jiġu kkunsidrati d-disposizzjonijiet tal-Liġi relattivi. F'dan il-kuntest, huwa relevanti l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** li jiddisponi:

*“Kull min għandu l-proprjeta` tal-art, għandu wkoll dik l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel fuq l-art tiegħu kull bini jew taħwil, kif ukoll taħt l-art, kull biċċa xogħol jew taħfir, u jieħu minnhom kull prodott li jistgħu jagħtu, iżda bla ħsara tad-disposizzjonijiet dwar is-servitujiet predjali taħt it-**Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi** u kull disposizzjoni oħra ta' liġi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ta' difiża.”*

52. Relevanti huwa l-każ **Edgar Galea et vs Lily Properties Limited** deciz mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru 2006, fejn ingħad:

*“Mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi meta l-atturi jew l-awturi tagħhom akkwistaw il-fondi terrani in kwistjoni dawn kellhom biċċa interna. Ai termini tal-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** l-art ta' taħt u l-arja ta' fuq dawn il-btieħi interni hija tal-atturi.”*

53. **L-Artikolu 424 tal-Kodiċi Ċivili** jistipula:

“Meta ħajt komuni jew dar jinbnew mill-ġdid, jibqgħu jseħħu s-servitujiet attivi jew passivi ukoll kwantu għall-ħajt ġdid jew dar ġdida, basta li dawn is-servitujiet ma jsirux iżjed gravużi, u dan il-bini mill-ġdid isir qabel ma jkun inkiseb il-jedd tal-preskrizzjoni.”

54. **L-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid hekk:

“Ebda wieħed mill-ġirien ma jista' mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel wieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.”

55. Minn dawn l-artikoli kollha, toħroġ ċara ir-regola li tnissel preżunzjoni tas-*superficies solo credit*. Ladarba hija preżunzjoni *juris tantum*, dik ir-regola tista' titwaqqa' bi provi tajbin li juru mod ieħor. Min jikkontesta din il-preżunzjoni għandu jipprova l-kuntrarju. Għalhekk, jinkombi fuqu li jipprova dak allegat.

56. Fil-każ odjern, ikkunsidrat illi l-kwistjoni tirrigwarda biċċa, il-punt tat-tluq fil-liġi tagħna huwa marbut mal-kunċett vertikali tal-proprjeta`. Fil-fatt, ġie affermat diversi drabi mill-Qrati Tagħna, li l-arja tal-biċċa tibqa' proprjeta' ta' sid il-biċċa u ma ssirx proprjeta` b'safef orizzontali, ta' sid il-proprjeta` jew proprjetajiet sovrastanti. Hekk fil-każ **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard** et deciza mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru 2003, ingħad:

“Fis-sistema tal-liġi tagħna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, iżda peress li l-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-iżzilupp

ta' dik l-arja jrid isir b'mod li ma jkun hemm l-ebda invażjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-propjeta' tal-ġar. Persuna li jiżviluppa l-arja tiegħu ma jistax fil-konfini tal-arja tiegħu ma' dik tal-ġar, jiftaħ twieqi għal fuq l-ispazju żviluppat tal-ġar."

Applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ in eżami

Propjeta' tal-bitha

57. Il-Qorti tibda billi tosserva li s-soċjeta' rikorrenti, erronjament indikat, fis-sottomissjonijiet tagħha, li fis-sentenza preliminari tas-6 ta' Ġunju 2017, ġie dikjarat li il-bitha in kwistjoni hija propjeta' tar-rikorrenti – dana ma huwiex minnu, peress illi fis-sentenza preliminari eżebita fl-atti, bl-ebda mod ma ġie stabbilit li din il-bitha mertu tal-vertenza in diżamina tappartjeni lis-soċjeta' rikorrenti.
58. Iċċarat dan il-punt, il-Qorti tgħaddi biex tagħmel il-kostatazzjonijiet tagħha dwar ta' min huwa tali bitha.
59. Jidher li fil-kuntratt tal-15 ta' Jannar 1975, eżebit mis-soċjeta' rikorrenti stess, u li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond mingħand Maurice Captur li huwa 'basement' f'Saint Anne Court, Bisazza Street, Sliema, u li illum jiffirma parti minn hwienet operanti fl-istess basement, jingħad speċifikatament is-segwenti:

*"The above basement enjoys in common with the other flats and shops in the block the internal shafts, drains, the drain and foul water pipes and any other part which is intended for the common use of the flats and shops in the block in so far as they are common to the basement above mentioned, **save that the basement enjoys the sole use of the only courtyard in the block, however, the owners or tenants of the flats or shops or offices in the Block are not to be deprived of the right of access if and when necessary.** (Sottolinjar tal-Qorti)".*

60. Jirrizulta wkoll mill-assjem tal-provi, li preċedentement, permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Mejju 1974 (fol 107) Hugh Cassar kien ittrasferixxa l-imsemmi fond ossija basement f'Saint Anne Court, Bisazza Street Sliema lil Maurice Captur. F'dan il-kuntratt hemm indikat hekk:

*"The shop hereby transferred enjoys the common ownership with the other flats and shops in the block of the entrance, hall, stairwell, staircase, **shafts, drains, the electric light fittings in the staircase, the drain and foul water pipes** and any other part which is intended for the common use of the flats and shops in the block, but excluding the lift."*

61. Huwa evidenti, mill-kuntratti suċitati, li m'hemm l-ebda aċċenn li s-soċjeta' rikorrenti jew tal-predeċessuri fit-titolu tas-soċjeta' rikorrenti, huma proprjetarji tal-bitha mertu ta' din il-vertenza.

62. Is-soċjeta' rikorrenti, biex tikkontradiċi tali argument, tittenta tissottometti li l-fond akkwistat minnha, ossija l-basement, ma kienx biss il-basement iżda dan jinkludi wkoll il-biċċa. Madankollu, il-kliem fil-kuntratt tal-akkwist tagħha, ossija dak tal-**15 ta' Jannar 1975**, huwa ċar, fis-sens illi jiġi dikjarat li s-soċjeta' rikorrenti għandha 'sole use of the only courtyard in the block' – **imkien ma hemm indikat sole ownership**, kif tikkontendi illi għandha s-soċjeta' rikorrenti.
63. Għalhekk, fejn il-kliem huwa ċar, ma hemmx lok għal-interpretazzjoni.
64. Fid-dawl ta' dawn il-provi u rizzultanzi, kif ukoll il-konstatazzjonijiet fuq magħmula, huwa ċar illi l-azzjoni odjerna tas-soċjeta' rikorrenti tonqos mill-aktar element essenzjali rikjest sabiex tali azzjoni tirnexxi – ossija d-dritt ta' proprjeta' fuq il-lok fejn qed jiġi allegat li ġew miżjuda servitujiet godda – ossija l-biċċa.
65. Għandu jiġi osservat illi l-argument li, meta akkwistat il-fond fis-sena 1975, il-katusi u t-twieqi li qed jilmentaw minnhom ma kinux jeżistu iżda kien hemm biss katusa tal-ilma tax-xita, ċertament ma jistax jitqies bħala argument validu li jagħti xi dritt ta' proprjeta' fuq l-imsemmija biċċa.
66. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-argumenti miġjuba mis-soċjeta' rikorrenti dwar il-kuntratti eżebiti, Dok LCM u LCO datati 24 ta' April 1968, u 14 ta' Settembru 1968, referibbilment għall-fondi 7 u 8 f'St Anne Square Sliema, akkwistati mill-*aventi causa fit-titolu tas-soċjeta' intimata*, mhumiex ġustifikati u ma jitfgħux dawl ta' xejn fuq l-allegata pretensjoni ta' proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti, peress illi ma ssir ebda referenza għall-proprjeta' tal-biċċa.
67. Kif osservat fil-bidu nett, il-kontestazzjoni prinċipali f'dan il-każ hija jekk is-soċjeta' rikorrenti hijiex il-proprjetarja ta' l-imsemmija biċċa, u jekk is-soċjeta' intimata tgawdix id-dritt li jimponu s-servitujiet li saru u li twaħħlu anke reċentement.
68. Mill-istħarriġ tal-atti tal-każ u tal-kuntratti tal-akkwist tal-fond appartenenti lis-soċjeta' rikorrenti, jidher li l-pretensjoni tas-soċjeta' rikorrenti li hija proprjetarja tal-biċċa mhijiex ippruvata b'mod sodisfaċenti.
69. Għalhekk, l-azzjoni tas-soċjeta' rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Servitujiet

70. Fid-dawl ta' dak fuq indikat, din il-Qorti tista' tieqaf hawn għaliex diġà huwa stabbilit li l-ewwel rekwiżit neċessarju għall-azzjoni negatorja ma jissussistix u mhuwiex ippruvat.
71. Madankollu l-Qorti tqis illi jkun opportun li teżamina u tanalizza wkoll il-punt dwar id-dritt ta' servitujiet.
72. Jiġi stabbilit, l-ewwel u qabel kollox, illi mhuwiex ikkontestat li s-soċjeta' fetthet twieqi godda kif ukoll installat katusi tad-drenaġġ godda li jagħtu għall-biċċa in kwistjoni.

73. Jingħad ukoll illi dina l-Qorti għamlet aċċess fuq il-post wara illi ngabru l-provi kollha, u għalhekk għandha stampa ċara tal-fond u tal-kwistjonijiet illi tqajjmu. Apparti minn hekk, il-Qorti fliet ukoll dak li ntqal mill-Perit Mario Axisa, il-Perit Tekniku fil-każ 386/2016 AF, u dana anke peress illi l-partijiet qablu li r-relazzjoni tal-Perit Axisa tkun prova fl-atti ta' dan il-każ, peress li l-mertu f'dak il-każ jitratta l-istess ambjent, mertu tal-vertenza in diżamina.
74. Jirriżulta illi fir-rapport tal-Perit Axisa, huwa spjega li l-medda ta' katusi stallati oriġinarjament, u li għadhom hemm fil-preżent, huma llum obsoleta, liema katusi kienu hemm biex jiddisponu mil-ilma tax-xita. Il-Perit osserva ukoll li ġew installati żewġ sistemi ta' katusi godda, fejn waħda mis-sistemi tidher intiża sabiex tiddisponi mill-ilma tax-xita u it-tieni sistema hija intiża għas-sistema ta' drenagġ tal-blokk il-ġdid mibni mis-soċjeta' intimata. Il-Perit Axisa anke hejja pjanta annessa mar-rapport tiegħu, liema pjanta turi kemm aperturi li tneħħew preċedentement u dawk li baqgħu hemm, kif ukoll l-aperturi l-godda li rriżultaw ma' l-imsemmi żvilupp tas-soċjeta' intimata Allwares Limited. Għalhekk, mhuwiex ikkontestat, li fil-passat, kien hemm aperturi li ngħalqu, iżda dan m'għandux eżitu fuq il-kawża odjerna kif postulata.
75. Fl-aċċess mizmum minn din il-Qorti, ġie osservat li l-blokk tas-soċjeta' intimata mit-tielet sular 'il fuq jidher li huwa blokk ġdid u hemm aperturi godda. Ġie osservat ukoll li hemm medda ta' pajpijiet li tinzel minn fuq il-bejt tas-soċjeta' intimata għal isfel liema sistema tiffunzjona u hija vijabbli u tintuża hekk kif ikkonfermaw il-partijiet. Ġie osservat ukoll fl-aċċess li biswit il-'courtyard', ossija l-biħa, fuq il-lemin hemm xaft żgħir fejn jidher li fih hemm servizzi ta' drenagġ u jirriżulta wkoll li hemm sistemi tad-drenagġ tal-'flats' li xi wħud minnhom huma tas-soċjeta' intimata, liema xaft ma huwiex ikkunsidrat fil-mertu tal-kawża odjerna.
76. Jirriżulta wkoll li waqt l-aċċess, saret riferenza għal pjanta li tinsab fol 415. Waqt l-aċċess imbagħad, il-Qorti aċċediet għall-'courtyard', fejn irriżulta li parti minnha hija okkupata minn fridge kbira iżda l-Qorti setgħet tara l-pajp fix-xellug tal-biħa li qed jintuża għall-ilma tax-xita, li huwa tal-asbestos u jidher li jidhol għal ġol-ħajt direzzjoni ta' Tigne'. Il-Qorti ukoll rat il-medda ta' katusi aktar l-isfel minn dawk li ġew imneħħija, li huma fuq il-lemin tal-biħa u li jidher li huma mbagħad ikkomunikati mal-pajp diġà fuq deskritt li jintuża għall-ilma tax-xita.
77. Jirriżulta li waqt l-aċċess il-Qorti setgħet taċċedi minn fond tas-soċjeta' rikorrenti wkoll għal xaft ieħor li jidher minn fuq il-bejt, aktar 'il fuq imsemmi bħala xaft żgħir, u ġie ċċarat li s-soċjeta' intimata m'għandhiex konnessjoni miegħu u ma jidhirx fil-pjanti fil-pussess tal-Qorti. Di fatti, ġie kkonstatat li tali xaft, li ġie mmarkat fuq il-pjanta fol 415, jintuża mis-soċjeta' intimata fejn għandha kamra tal-banju li fih hemm sistemi tad-drenagġ li jinżlu l-isfel iżda ma ġiex iċċarat jekk l-ilma tad-drenagġ huwiex konness ma' Pjazza Sant'Anna jew ma' Bisazza Street.
78. L-aċċess tkompla għal block li jinsab fuq il-ħanut tas-soċjeta' intimata li huwa propjeta' tas-soċjeta' intimata u mit-tieqa li tidher aktar l-isfel, rat sistema tal-pajpijiet antika li ma tidhirx aktar għax tneħħiet. Setgħet tara l-biħa kif ukoll aktar 'il ġewwa x-xaft

- preċedentement immarkat bl-ittra A fuq il-pjanta fol 415. Il-Qorti kkonstatat li tali twieqi huma antiki.
79. Mill-konstazzjonijiet kollha kif fuq deskritti, jirriżulta, li huwa minnu li saru twieqi u katusi tad-drenaġġ ġodda li jagħtu għal fuq il-bitha msemmija, anke għaliex dan kien meħtieġ peress li s-soċjetà intimata bniet aktar sulari. Fil-fatt, l-ilment tas-soċjetà rikorrenti huwa bbażat fuq katusi tad-drenaġġ u twieqi li saru aktar reċenti u mhux għal dawk eżistenti li ilhom hemm żmien twil.
80. Jirriżulta mill-atti u mill-kuntratti eżebiti li s-soċjetà intimata akkwistat fondi fuq żewġ saffi, il-fondi ta' taht u dawk ta' fuq. Għal dak li jirrigwarda il-fondi ta' taht, li huma bin-numri 7 u 8 ġew akkwistati mis-soċjetà intimata permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Diċembru 2002 (fol 86), fejn ġew akkwistati ħames partijiet indiviżi minn disgħa (5/9) tal-fond numru wiehed (1) Tignè Seafront Sliema u tal-fondi numri 7 u 8 fi Pjazza Sant' Anna Sliema, b'kuntratt tal-15 ta' Mejju 2003 (fol 28) akkwista żewġ partijiet indiviżi minn disgħa (2/9) u permezz ta' kuntratt ieħor tat-18 ta' Ġunju 2003, akkwistat ir-rimanenti żewġ partijiet indiviżi minn disgħa (2/9).
81. Għandu jiġi osservat illi f'dawn il-kuntratti kollha, jingħad li fil-kuntratti preċedenti ta' bejgħ, li bih kien akkwista l-*aveni causa* fit-titolu tas-soċjetà intimata, jiġifieri Giovanni Emmanuele Spiteri Debono, li kien xtara mingħand Remigio u Rinaldo aħwa Vadalà, kuntratt tal-5 ta' Frar 1936, eżebiti bħala Dok LCE fol 296, kien ingħad speċifikament hekk, li għandhom favur il-beni sovrapposti "*diverse servitu` attive e passive di finestre, comunione di drenaggio ed altre servitu visibili.*"
82. Għal dak illi jirrigwarda l-fond ta' fuq, is-soċjetà intimata Allwares Limited akkwistat il-fond numru 6 fi Pjazza Sant' Anna Sliema, permezz ta' kuntratt ta' l-10 ta' Lulju 1998, eżebiti a fol 365. Jirriżulta illi fil-kuntratt preċedenti datat 17 Diċembru 1932 (fol 303), fejn in-Nobbli Nazzareno Zimmermann Barbaro biegh dan il-fond lil Gużepi Carlo Degiorgio, kien hemm stipulat li l-fond kien qed jiġi trasferit liberu u frank minn piżijiet u servitu b'eċċezzjoni tas-sovrappożizzjoni għall-beni ta' terzi ukoll unjoni ta' drenaġġi u bi dritt ta' servitu fuq il-beni ta' terzi ta' diversi twieqi.
83. Għalhekk minn dawn il-kuntratti tal-akkwist preċedenti tas-soċjetà intimata, jirriżulta li jeżistu is-servitujiet hawn fuq imsemmija ossija s-servitu ta' sistema ta' drenaġġ u ta' aperturi, dan kuntrarjament għal dak sostnut mis-soċjetà rikorrenti, fejn issottolinja li is-sistema tad-drenaġġ u l-aperturi qed jaggravaw il-propjetà tas-soċjetà rikorrenti.
84. Dan qed jingħad għaliex il-mod kif għandhom jitnisslu d-drittijiet reali u s-servitujiet predjali, għandhom ikunu emanenti minn kuntratti pubbliċi, u kif provdut fl-artikolu 454 *et sequitur* tal-Kodiċi Ċivili.
85. Naturalment, id-dritt tat-twieqi ma jistax jiġi estiż għat-twieqi l-ġodda li ġew mibnija mis-soċjeta' intimata riżultat ta' l-iżvilupp minnha magħmul. Madanakollu, kif il-Qorti ġia stabbiliet, jidher li s-soċjetà rikorrenti akkwistat biss jedd ta' użu fuq il-bitha mertu ta' din il-vertenza, permezz tal-kuntratt ta' Jannar 1975, u għalhekk ma tistax tirreklama li hija proprjetarja assoluta tal-imsemmija bitha kif qed tittenta tagħmel tramite l-ewwel

talba. Konsegwentement, l-azzjoni tas-soċjeta' rikorrenti ma tistax tirnexxi peress illi ma ġewx sodisfatti r-rekwiżiti kollha rikjesti mil-Liġi sabiex tali azzjoni tiġi konkluzi b'suċċess.

86. Fid-dawl ta' dan, tqis li r-rekwiżiti neċessarji għall-azzjoni negatorja, ma jissussistux u fil-karenza tal-prova tiddisponi mill-każ odjern billi tiċhad it-talbiet kollha kif dedotti.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha u l-provi kollha prodotti pprezentati quddiemha, u wara illi għamlet aċċess fuq il-post;

Wara li rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tas-soċjeta' rikorrenti u tas-soċjeta' intimata;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tas-soċjeta' intimata Allwares Limited.

Tiċhad it-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti kif dedotti għar-raġunijiet spjegati.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandha tkun a kariku tas-soċjeta' rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)

Imħallef

Rita Sciberras

Deputat Registratur