MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 509/1998/1

Joan Cachia

Vs

Marianna Schembri

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attrici premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-attrici hija proprjetarja tad-dar 16, Triq Santa Maria, Hal Safi liema dar ghandha wkoll bieb bin-numru 1 fi Triq il-Kenn;

Premess illi l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond numru 2 fi Triq il-Kenn Hal Safi, liema fond huwa attigwu ghal dak ta’ l-attrici;

Premess illi fis-sena 1970 l-okkupanti tal-fond tal-konvenuta kienu fethu tieqa fil-hajt divizorju bejn il-fond taghhom u dak ta’ l-attrici b’mera tolleranza ta’ l-awtrici ta’ l-attrici;

Premess illi l-konvenuta ghalkemm interpellata biex taghlaq u timblokka b’mod permanenti l-imsemmija tieqa, baqghet inadempjenti;

Talbet ghalhekk l-attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara l-imsemmija tieqa miftuha fil-hajt divizjorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti fuq indikati ma tikkostitwix servitu` fuq il-fond ta’ l-attrici u tinsab miftuha minghajr ebda dritt validu fil-ligi;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju taghlaw u timblokka b’mod permanenti t-tieqa in kwistjoni taht id-direzzjoni ta’ perit arikitett nominat ghal tali skop;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex taghlaq u timblokk l-istess tieqa hi stess spejjez tal-konvenuta;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja datata 2 ta’ Dicembru 1997 kontra l-konvenuta;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attrici, il-lista tax-xhieda minnha indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta illi permezz taghha hija eccepiet:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li t-tieqa imsemmija kienet minn dejjem ezistenti u zgur ghal aktar minn tletin sena minn mindu l-mejjet

missierha Frans Schembri akkwista b'wirt minghand nannuha Serafin Schembri;

2. Illi ghal kwalsiasi bon fini illi l-azzjoni odjerna kienet preskritta bid-dekadenza trentannali;

3. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuta u l-lista tax-xhieda minnha indikati;

Rat id-digriet tad-9 ta' Lulju 1999 li permezz tieghu giet nominata Dr. Mariella Gonzi biex tigbor il-provi;

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tal-kawza maghmula fl-udjenza ta' l-1 ta' Gunju 2001 mid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti pprezentati;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Kuntrarjament ghal dak arguwit mill-konvenuta fin-Nota ta' Osservazzjonijiet taghha (fol. 87) l-azzjoni ntentata mill-attrici ma hijiex dik "*rei vendicatoria*" billi mill-istess termini tac-citazzjoni ma jirrizultax li l-attrici qeghda tirrivendika xi jedd ta' dominju fuq il-fond, jew parti minnu, fil-pussess tal-konvenuta;

L-azzjoni *de quo* tirrivesti s-sura ta' l-azzjoni negatorja, hekk bazata fuq il-presunta liberta` tal-fondi (**Vol. XI p 384**). Kif espremiet ruhha din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "**Desain -vs- Piscopo Macedonia**" (9 ta' Jannar 1877 a Vol. VIII pag. 21): "*L'azione intentata e` quella che nel Diritto Romano appellasi negatoria, la quale e` basata sulla presunta liberta` dei fondi, e il cui effetto si e` di esonerare l-attore da qualunque prova, facendo ricadere*

questa intorno all'acquisto della servitu` sul convenuto, non ostante che quest'ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitu`. In conseguenza nel caso sotto esame e` il convenuto che deve pienamento provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende nel fondo dell'attore, onde potere l'azione proposta essere respinta.";

Dan hu proprju dak pretiz mill-attrici permezz ta' l-ewwel domanda taghha. Azzjoni bhal din tmiss biss lil min hu proprjetarju (**Vol. XXXII P I p 485**) u kwindi, kif fuq manifest, kull ma ghandha bzonn taghmel l-attrici hu dak li tipprova l-proprjeta` fuq il-fond taghha (u mhux fuq dak ta' haddiehor) u li dan l-istess fond hu mehlus minn kull molestja ta' servitu` da parti tal-konvenuta;

Mill-provi rrizulta illi l-attrici xtrat il-fond taghha f'Hal Safi b'kuntratt tas-16 ta' Gunju 1997 (fol. 5). Dan il-fond ghandu zewg accessi, wiehed Numru 16 minn Triq Santa Marija u l-iehor Numru 1 minn Sqaq numru 1 ossija Triq il-Kenn. Taghti ghal fuq il-bejt jew terrazzin ta' dan il-fond hemm tieqa appartenenti lil fond tal-konvenuta, liema fond il-konvenuta akkwistatu *ope divisionis* l-assi ereditarji tal-genituri taghha Francesco u Rosanna Schembri li mietu rispettivament fit-18 ta' Ottubru 1974 u 6 ta' Lulju 1973;

Jirrizulta, u fuq dan l-kontendenti huma konkordi, illi fil-mument ta' l-akkwist tal-fond taghha, din it-tieqa kienet diga` hemm. Id-dizakkordju bejniethom jikkonsisti f'dan: L-attrici tghid illi din it-tieqa kienet tezisti fuq mera tolleranza u kien ghal dan l-fini li fil-mument ta' l-akkwist tal-fond insistiet li jkollha d-dikjarazzjoni guramentata ta' Maria Busuttil (fol. 9) wahda mill-awturi sidien tal-fond taghha u ta' Lourdes u Carmelo konjugi Busuttil (fol. 8) gja okkupanti tal-fond proprjeta` tal-konvenuta. Minn naha taghha l-konvenuta ssostni illi t-tieqa *de quo* kienet tezisti minn dejjem;

Il-provi jissoktaw juru dawn l-aspetti ta' riljev:-

I. Ix-xhud Lourdes Busuttil (fol. 36), neputija ta' l-imsemmija Maria Busuttil, stqarret illi t-tieqa *de quo*

infethet mill-kunjatu taghha meta kienet ghadha gharusa, u ftit zmien qabel ma dahhlet maz-zwieg fil-fond proprjeta` tal-konvenuta. Dan kien f'Gunju 1970. Qabel ma ghamlet dan ix-xoghol otteniet il-kunsens ta' Maria Busuttil tas-sid tal-fond, illum proprjeta` ta' l-attrici. F'dan din ix-xhud hi sostenuta minn zewgha Karmenu Busuttil (fol. 37). Dan apparti d-dikjarazzjoni (fol. 8) minnhom sottoskritta. L-istess xhieda jistqarru wkoll illi qabel ma vvakaw il-fond u fuq insistenza ta' l-imsemmija Maria Busuttil huma ghalqu t-tieqa, ghalkemm mhux b'mod permanenti izda sempliciment billi sammruha;

II. L-attrici (fol. 38 u fol. 57) tghid li l-fond tal-konvenuta tafu ghax hi kienet tghix quddiem il-fond, li eventwalment akkwistat, u b'hekk taf li t-tieqa m'ilhiex hemm aktar minn tletin (30) sena;

III. Hekk ukoll tistqarr ix-xhud Mary Azzopardi (fol. 37 u 69) li bieghet il-fond lill-attrici. Tikkonferma wkoll illi kienet zijitha Maria Busuttil li tat il-kunsens lill-koppja Busuttil fuq imsemmija biex jifthu t-tieqa;

IV. Minn naha taghha l-konvenuta (fol. 41 u fol. 44) tghid li allavolja ma marretx spiss fih hi minn dejjem taf il-fond b'din it-tieqa u dan minn qabel ma dahhlu jokkupawh l-konjugi Busuttil. Hi rreferiet ghaz-zjara li ghamlet fih fl-okkazjoni meta kien ser jizzewweg huha li kien imhajjar ghal post u dan il-fuq minn tletin (30) sena qabel u anticedenti ghall-koncessjoni tal-fond lill-imsemmija konjugi Busuttil. Ghalhekk issostni li t-tieqa zgur li kienet hemm ghal bosta snin. Dan tiddezumih ukoll mill-fatt illi ghalkemm il-fond kien dejjem mikri lit-terzi, hadd minn dawn ma mar jghidilhom li hemmhekk ser jaghmlu xi tieqa;

V. Il-konvenuta pproduciet bhala l-unika xhud taghha lil ohtha Rose Schembri (fol. 40 u fol. 51) li fl-ewwel referenza taghha ghat-tieqa qalet dan: "Nahseb li t-tieqa ilha hemm aktar minn tletin (30) sena". Imbaghad qalet li fil-post ma kienux imorru ghalkemm tghid ukoll li dahhlet fih qabel ma nkera lil certu Seisun kif ukoll qabel ma dahhlet fih il-koppja Busuttil fl-okkazjoni meta kien ser

jiehdu huha. Stqarret li f'din l-okkazzjoni marru fil-post "jiena u hija" (fol. 54);

Stabbiliti dawn il-fatt, il-Kodici Civili jiddistingwi bejn id-diversi kategoriji ta' servitujiet. L-Artiklu 455(1) jghid li dawn huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Din id-distinzjoni hi ta' somma importanza rigward il-mod kif jistghu jigu akkwistati d-diversi servitujiet;

Huwa indiskuss illi "l-apertura ta' tieqa f'hajt divizorju hi kostituzzjoni ta' servitu`" ("**Francesca Spiteri et noe -vs- Carmelo Spiteri**", Appell Civili, 1 ta' Awissu 1966). Servitu` li titqies "kontinwa" u "li tidher". U allura ghall-ezistenza taghha trid tigi kostitwita b'xi wahda mill-modi dettati mill-Artikolu 457, jigifieri:-

(a) bis-sahha ta' titolu;
(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu tigi ezercitata jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;
(c) bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi;

Dak li jinteressa l-kaz in ezami huwa s-subinciz (b). Dan ghaliex proprju l-konvenuta qed tikkampa l-linja difensjonali taghha fuqu. Din il-prova tispetta allura lilha gjaladarba qed tistrieh fuq din id-difiza;

Jekk il-konvenuta ma jirnexxiliex taghmel din il-prova jew din ma twassalx sal-punt ta' konvinciment tali li bih hi tista' tissufraga ruhha minn dak espress fis-subinciz (b), ma jistax jinghad illi s-servitu` minnha vantat gie krejat bis-sahha tal-preskrizzjoni.  U allura l-Qorti jkollha ssostni t-tezi attrici.  Tezi fondata fuq l-allegazzjoni dikjarata illi l-kostituzzjoni tas-"servitu`" kien bazat fuq "mera tolleranza" ta' sid il-fond "servjenti" li awtorizzat il-ftuh taghha. Li jfisser illi "jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss soggezzjoni, ghandu d-dritt li jitlob l-gheluq taghhom; infatti jekk l-aperturi qeghdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, il-Qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura t-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra" - "**Neguzjant Giuseppe**

Vella -vs- Angelo Buttigieg", Appell Civili, 15 ta' Dicembru 1941, (Vol. XXXI P I p 115);

Issa l-konvenuta tittrincera ruhha wara l-fatt ripetut minnha illi hi minn dejjem taf it-tieqa fejn hi sitwata, u li allura dan kliemha bhala speci jibbasta biex jissostanzja l-fatt ta' l-akkwist tas-servitu` bid-dekorriment taz-zmien. Mill-kumplament ma gabet l-ebda prova ohra korroborattiva ghajr lil ohtha li, bir-rispett kollu, ma tantx tati fidi lill-versjoni ta' l-istess konvenuta. Il-fatt li din ohtha stqarret li <u>tahseb</u> li ghadda l-perjodu preskrittiv ta' tletin (30) sena, ghall-Qorti ma jistax hlief ifisser li ghandha dubju fuq daqshekk. Fil-verita` minn analisi tal-provi li ressqet il-konvenuta dawn la huma cari, univoci u lanqas decizivi. Ghalhekk ma jistghux iservu ta' bazi tal-pretiza servitu` u konsegwentement jista' jinghad li l-konvenuta, li fuqha kien jinkombi l-oneru, ma ipprovatx bid-dovuta kjarezza li verament hi tipposjedi s-servitu` in ezami ghaz-zmien kollu rikjest mil-ligi ghall-akkwist taghha bi preskrizzjoni;

Inoltre din il-pretiza servitu` bil-preskrizzjoni mhux biss ma tinsabx rikonoxxuta bl-ebda mod mill-attrici, ossija mill-awturi taghha, talli tinsab oppunjata bis-shih minnhom;

Il-Qorti ma tistax leggerment tiskarta d-dikjarazzjonijet guramentati ta' Maria Busuttil jew dik tal-konjugi Busuttil, u anzi tasal, kollox ma' kollox, biex taghti aktar affidabilita` lill-fatt li verament kienu l-konjugi Busuttil li effettivament ghamlu l-apertura *de quo agitur*. Dan bil-mod kif konfessat minnhom;

Il-fatt li t-tieqa baqghet ma gietx immurata, jew xort'ohra maghluqa b'mod definittiv, jew il-fatt ta' l-inattivita` tas-sidien precedenti ghall-attrici li jinsistu zmien qabel biex din tinghalaq ma jfissirx li dawn is-sidien irrinunzjaw ghad-dritt konsentit mil-ligi u liema dritt itrapassa lill-attrici, biex jitolbu l-gheluq tat-tieqa. Setghet din l-inattivita` tiggjova lill-konvenuta bid-dekorriment taz-zmien ghall-iskop ta' l-akkwist tas-servitu` bil-preskrizzjoni trigenerja. Izda f'dan il-kaz dan iz-zmien ma kienx ghadu skada, una volta qed jigi accettat illi t-tieqa nfethet fl-1970 mentri l-azzjoni attrici giet intavolata fl-1998.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuta, takkolji t-talbiet attrici u tiddikjara li t-tieqa miftuha fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti ma tikkostitwix servitu` fuq il-fond ta' l-attrici u din tinsab miftuha fuq semplici tolleranza;

Tilqa' konsegwentement it-Tieni Talba u tikkundanna lill-konvenuta taghlaq u timblokka b'mod permanenti t-tieqa u dan fiz-zmien perentorju ta' xahar li qed jigi ffissat ghal dan l-iskop u taht id-direzzjoni ta' l-Arkitett David Pace;

Tilqa' wkoll it-Tielet Talba u tawtorizza lill-attrici taghmel ix-xoghol ta' l-gheluq tat-tieqa, dejjem taht id-direzzjoni ta' l-imsemmi Arkitett, jekk il-konvenuta tonqos li taghmel dak lilha ordnat u fi zmien iffissat.

L-ispejjez tal-kawza jibqghu a kariku tal-konvenuta.

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