MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-18 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 1032/1995/2

Nazzareno Schembri, Francesca armla ta' Joseph Schembri, Carmen mart Mikiel Cassar, Victoria sive Vicky mart Anthony Buttigieg, Lucy armla ta' Lawrence Vella, Michelina Schembri u Catherine mart Mario Sciberras

Vs

Leonilda Farrugia

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-3 ta' Awissu 1995 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond numru tnejn (2) Mqabba Road, Zurrieq, li ghandu bieb fuq Mqabba Road, Zurrieq u li jikkonsisti f’ kurridur u f’ ambjenti ohra;

Premess illi fil-fond numru tlieta (3) Mqabba Road Zurrieq, li hu tal-konvenuta, hemm bieb li jaghti ghal fuq din il-proprjeta`, f’ din il-proprjeta` il-konvenuta ghandha oggetti taghha u l-konvenuta ghandha cavetta tal-fond numru 2, Mqabba Road, Zurrieq;

Premess illi kemm il-bieb li mill-fond numru 3 jaghti ghal fuq il-fond numru 2 f’ Mqabba Road, Zurrieq, kemm l-oggetti tal-konvenuta li hemm fil-fond u kemm ic-cavetta li l-konvenuta ghandha tal-fond numru 2, Mqabba Road, Zurrieq, huma kollha b’ mera tolleranza;

Premess illi l-atturi jridu illi l-konvenuta la jkollha access ghall-fond u lanqas oggetti fil-fond numru 2, Mqabba Road, Zurrieq u jridu wkoll illi l-bieb li hemm fil-fond numru 3 Mqabba Road, Zurrieq, u li jaghti ghal fuq il-fond numru 2 Mqabba Road, Zurrieq jinghalaq;

Premess illi ghalkemm il-konvenuta giet interpellata biex taghmel dan kollu permezz ta’ zewg ittri ufficcjali din baqghet inadempjenti ghalkemm din kienet nehhiet xi oggetti izda wara regghet poggiethom;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-fond numru tnejn (2) Mqabba Road, Zurrieq, ma hu aggravat bl-ebda servitu` favur il-fond numru tlieta (3) Mqabba Road, Zurrieq;

2. Tiddikjara illi l-konvenuta la ghandha dritt illi tidhol fil-fond numru tnejn (2) Mqabba Road, Zurrieq, u lanqas tpoggi fih oggetti;

3. Tikkundanna lill-konvenuta li fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit tnehhi l-oggetti li ghandha fil-fond numru tnejn (2) Mqabba Road Zurrieq, u biex fl-istess zmien taghlaq il-bieb li hemm fil-fond numru tlieta (3)

Mqabba Road, Zurrieq, u li jaghti ghal fuq il-fond numru tnejn (2) Mqabba Road, Zurrieq;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittri ufficcjali ta’ April 1995 u ta’ Mejju 1995, kontra l-konvenuta;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuta pprezentata fit-3 ta’ Novembru 1995 li permezz taghha hija eccepiet:-

1. Illi l-eccipjenti ghandha d-dritt legalment li taghmel uzu mill-passagg meritu ta’ din il-kawza, li minnu wkoll hija ntitolata li taccedi ghall-fond numru tleita (3), Mqabba Road, Zurrieq. L-imsemmi fond ghandu bieb, imsemmi wkoll fl-att tac-citazzjoni, li jaghti ghal fuq dan l-istess passagg;

2. Bir-rizerva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat id-digriet tat-13 ta’ Ottubru 2000 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tisma’ l-kontro-ezamijiet u l-provi li kien fadal;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xiehda moghtija u d-dokumenti kollha esebiti;

Semghet it-trattazzjoni tal-kawza;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

F’ din il-kawza l-atturi qeghdin jesperimentaw dik li fid-dritt Ruman nsibuha bhala l-*actio negatoria.* Azzjoni din mahsuba biex jigi dikjarat u stabbilit illi l-fond ta’ l-atturi mhuwiex soggett ghas-servitu` ta’ passagg vantat mill-konvenuta. Kif rintraccjat fis-sentenza a **Vol. VIII pagna 21** l-effett ta’ azzjoni bhal din “*si e` di esonerare l’ attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all’ acquisto della 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 pienamente provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende sul fondo dell’ attore, onde potere l’ azione proposta essere respinta*.”;

Fl-istess sens ta’ din l-enuncjazzjoni huma s-sentenzi riportati a **Vol. XI pagna 382** u **Vol. XLI P I p 69**;

Issa l-konvenuta filwaqt li tikkonfessa illi l-passagg mhux proprjeta` taghha tikkontendi fl-istess waqt li hi ghandha dritt tghaddi minn fuqu (fol. 70). Hi ssostni din il-pretiza taghha mhux biss mill-accidentalita` tas-sitwazzjoni tal-post taghha u l-fatt li dan ghandu access dirett fuq il-passagg minn bieb sekondarju imma fuq kollox tissupplimentah mill-fatt pozittiv tat-titolu li hi tafferma li ghandha *ex contractu*;

Fl-Affidavit taghha (fol. 56), kif ukoll fix-xhieda li tat f’ aktar minn okkazjoni wahda (ara fol. 61, fol. 67 u fol. 101) l-konvenuta tghid illi l-fond residenzjali taghha Numru 3 Mqabba Road, Zurrieq kien inxtara minn Martin Farrugia, iz-ziju patern ta’ zewgha, permezz ta’ kuntratt tas-27 ta’ Gunju 1930, atti Nutar Dottor Giovanni Caruana (esebit doppjament a fol. 78 u a fol. 110). Minn kuntratt iehor esebit a fol. 93 l-imsemmi fond ippervena lil zewgha b’ kuntratt ta’ divizjoni datat 11 ta’ Marzu 1967, atti Nutar Dottor Francis Micallef;

Hi ssostni wkoll, u f’ dan hi sorretta mid-deposizzjoni ta’ bintha Doris Ostler (fol. 103), illi huma minn dejjem

ghamlu uzu mill-passagg in diskussjoni tant li l-familja taghha kellhom muftieh tal-bieb li jinsab fit-tarf tal-passagg, aktar tard sostitwit mill-istess zewgha b' serratura u cavetta ingliza. L-atturi ma jikkontestawx din il-parti tax-xiehda tal-konvenuta pero` imbaghad huma jikkontrastawla l-pretensjoni taghha ta' drittijiet fuq il-passagg enumerat numru 2 u, anzi, kemm fil-korp tac-citazzjoni, kif ukoll fix-xiehda (fol. 32), jikkontendu li l-uzu li l-konvenuta taghmel mill-passagg hu biss b' mera tolleranza;

Fil-kuntratt precitat tas-27 ta' Gunju 1930 jinghad testwalment illi l-fond illum okkupat mill-konvenuta ghandu dhul "*anche dal passaggio numero due stessa strada*". Jikkumplimenta din id-deskrizzjoni hemm it-taghrif annotat fil-kuntratt tat-23 ta' Lulju 1952 atti Nutar Emanuele Agius (kopja esebita mill-atturi a fol. 43) fejn l-awtur taghhom Giuseppe Schembri akkwista b' utile dominju perpetwu l-fond numru wiehed (1), gja numru tmintax (18) D, flimkien ma' passagg in parti msaqqaf u wiesgha erba' (4) piedi;

Jinghad dejjem f'dan l-ahhar kuntratt citat illi l-passagg *de quo* jikkonfina in parte ma' bini ta' Martin Farrugia, presumibilment iz-ziju ta' zewg il-konvenuta, u "<u>huwa soggett ghas-servitu bir-rigel u bil-bhima versu fondi ohra</u> u li l-arja ta' fuqu tappartjeni lill-fondi ohra";

Fix-xiehda tieghu (fol. 50) l-attur Nazzareno Schembri jaghti l-interpretazzjoni tieghu lil din il-parti tad-deskrizzjoni tal-passagg. Huwa jaskrivi lill-kliem "fondi ohra" t-tifsira li din kienet tirreferi ghal raba li kien jinsab aktar il-gewwa mill-passagg. Jikkontendi ghalhekk illi gjaladarba prezentement dan ir-raba gie zviluppat ma ghadx hemm utilita` ghall-ezercizzju tad-dritt tas-servitu` precizat fil-kuntratt ta' akkwist tal-fond u tal-passagg;

Bir-rispett kollu din il-Qorti ma tikkondividix din l-interpretazzjoni restrittiva li dan l-attur ghogbu jqieghed fuq il-kliem tal-kuntratt. Fl-ewwel lok il-kuntratt dan ma

jghidux u ma jridux. Fit-tieni lok, kif jirrizulta mix-xiehda, b' "fondi ohra" wiehed necessarjament jifhem ukoll illi oltre r-raba s-servitu` kien intiz li jaqdi l-htigijiet tal-fond tal-konvenuta kif ukoll ta' certa familja Vella li tissemma fl-Affidavit tal-konvenuta li wkoll, bhal konvenuta, ghandha bieb estern fronteggjanti l-passagg, anke jekk kif sostenut mill-atturi, din il-familja ma ghadhiex taghmel uzu mill-imsemmi passagg;

Il-Qorti ssib ukoll, kemm minn dak relatat mill-konvenuta, kif ukoll mill-provenjenza redatta fil-kuntratt imsemmi tat-23 ta' Lulju 1952, illi kemm il-fond ta' l-atturi kif ukoll dak tal-konvenuta nbnew minn certu Carmelo Ellul li kien akkwista l-art mill-poter ta' l-ahwa Degiorgio b' kuntratt ta' l-14 ta' Awissu 1909, atti Nutar Gio Batta Saydon. Ara Nota ta' Insinwa a fol. 42. Dan hu ben evidenti mill-qaghda tal-fondi u in partikulari dik il-parti msaqqfa tieghu li, kif accettat, tappartjeni lill-fond tal-konvenuta;

Hi l-fehma konsiderata tal-Qorti minn ezami tal-provi u, aktar vitali, mill-kuntratti varji esebiti illi fil-present il-passagg hu servjenti ghall-fondi li jikkosteggjawh. Daqskemm huwa pacifiku illi fl-imghoddi dan kien ad uzu tat-terzi li kellhom ir-raba aktar il-gewwa hekk ukoll illum dan l-istess passagg ghadu jservi lill-immobbli tal-konvenuta minnha possedut u fronteggjanti l-imsemmi passagg permezz ta' bieb li mill-bitha tal-fond taghha jaghti b' mod dirett ghal fuqu;

Huwa prezunt li dan il-passagg gie krejat proprju meta gew zviluppati l-fondi laterali u ssokta jsir uzu minnu, ghallanqas mill-konvenuta, saz-zmenijiet recenti tant li ma jirrizultax li sar xi tibdil partikolari ghal dik li hi tgawdija tad-dritt fuqu fir-rigward tal-fond ta' l-istess konvenuta. Il-fatt li l-konvenuta tipposjedi cavetta tal-bieb estern tal-passagg huwa bil-wisq sintomatiku ta' dan id-dritt ta' servitu` vantat minnha. Dritt li espressament hu provvdut mill-istess kuntratt ta' akkwist da parte ta' l-awtur ta' l-atturi;

Huwa pacifiku in tema ta' dritt, anke ghaliex dan hu hekk preskritt mill-Artikolu 469 (1) tal-Kodici Civili illi s-servitu` diskontinwa bhal ma hija dik tal-passagg [Artikolu 455(3)] vantat mill-konvenuta ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta' titolu - eccettwat il-kaz ta' passagg necessarju fejn ghandek fond interkjuz, u li allura jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni - u ma jistax anzi jigi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi;

Meta l-ligi ssemmi titolu qed tirreferi ghall-att pubbliku. Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet "**Carmelo Galea *et* -vs- Giuseppe Aquilina**", Appell Civili, 20 ta' Lulju 1970. Huwa proprju ghalhekk li jinsab enuncjat illi "s-servitu` ma tistax tigi prezunta u jehtiegilha tigi pruvata; u f' kaz ta' dubju ghandha tigi eskluza. U dan jghodd aktar f' kaz ta' servitu` ta' passagg, li bhala servitu` diskontinwa ghandha normalment tigi pruvata per mezz ta' titolu" - "**Giovanni Sant -vs- Vincenzo Bugeja *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 12 ta' Frar 1959;

Fil-kaz prezenti din il-Qorti ma ghandha l-ebda dubbju dwar il-kostituzzjoni tas-servitu` favur il-konvenuta emanenti mill-kuntratt tat-23 ta' Lulju 1952 (fol. 43) u allura, gjaladarba dan id-dubbju ma jezistix ma huwiex il-kaz illi l-materja "*si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente*" (**Kollez. XVIII P II p 325** u **Vol. XXIX P II p 1099**);

Naturalment dan id-dritt ta' servitu ta' passagg favur il-konvenuta ma jaghtiha l-ebda licenzja biex tezercita wkoll jeddijiet ta' komproprjeta`. L-atturi ghalhekk li jkunu ssagrifikaw parti mill-proprjeta` taghhom ghall-iskop ta' passagg u jeddijiet fuqu "bir-rigel u bil-bhima" biss ma ghandhomx jigu kostretti jissapportu inkonvenjenzi bit-tqeghid fil-passagg ta' hwejjeg ohra. Huwa veru li kif spiss jigri f' kazi simili, fejn l-element tal-pika jkollu ftit jew wisq il-piz tieghu, kull attivita` ohra ma tibqax aktar tigi tollerata. Legalment pero` jibqa' l-fatt illi l-konvenuta ma

ghandhiex jedd izzomm fil-passagg cilindri tal-gass (ara ritratt a fol. 66) u lanqas affarijiet ohra.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tichad ghal kollox l-ewwel talba attrici. Tilqa’ biss in parte t-tieni talba fis-sens illi l-konvenuta ma ghandha l-ebda dritt tqieghed oggetti fil-passagg. Hekk ukoll tilqa’ biss in parte t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuta biex zmien gimgha tnehhi c-cilindri tal-gass u oggetti ohra appartenenti lilha li jinsabu fil-passagg proprjeta` ta’ l-atturi. Il-pretensjonijiet l-ohra ta’ l-atturi qed jigu b’ dan il-gudizzju michuda;

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati kwantu ghall-tliet kwarti (3/4) mill-atturi u kwart (1/4) mill-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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