QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 5

Citazzjoni Numru 917/05 GCD

Esther Cremona armla tal-mejjet Francis Cremona, u wliedha
Carmel *sive* Charles Cremona, Emmanuel *sive* Noel Cremona,
Francis Cremona, Peter Cremona, Joseph Cremona,
Mary mart Josef Beloma, Gaetana *sive* Gladys Cremona,
Giorgia mart Martin Cutajar, Esther mart Mario Borg,
Christopher Cremona u Rita mart il-mejjet Ronnie Spiteri u,
wara l-mewt tal-attrici Esther Cremona,
il-kawza b'dikriet tal-25 ta' Settembru 2007 tkompliet fl-ismijiet ta'
Carmel *sive* Charles Cremona, Francis Cremona, Rita Cremona,
Emmanuel *sive* Noel Cremona, Joseph Cremona,
Mary mart Josef Beloma, Gaetana *sive* Gladys Cremona,
Giorgia mart Martin Cutajar,
Esther mart Mario Borg, Christopher Cremona u
Rita mart il-mejjet Ronnie Spiteri
bħala werrieta tal-istess attrici Esther Cremona

v.

Romano Cassar u ghal kull interess li jista' jkollu
n-Nutar Gerard Spiteri Maempel

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni mressaq mill-atturi fit-8 ta' Novembru 2005 li jaqra hekk:

"Peress illi b'att tan-Nutar Spiteri tas-sitta (6) ta' Mejju 1966 (Dokument A),, Francis Cremona, illum mejjet, akkwista bicca art gewwa Triq il-Wied, Hal-Qormi, liema art tigi adjacenti ghal dik l-art mikrija lill-konvenut Romano Cassar u zewg hutu George u Joseph ahwa Cassar;

"Peress illi fl-istess kuntratt gie dikjarat illi l-art adjacenti ghal dik akkwistata minn Francis Cremona, tgawdi minn dritt ta' passagg "bilbhima u bil-karru";

"Peress illi sid l-art li tgawdi minn dan id-dritt ta' passagg huwa l-konvenut l-iehor in-Nutar Gerard Spiteri Maempel;

"Peress illi Francis Cremona miet fis-sitta u ghoxrin ta' Awwissu 2000 (certifikat tal-mewt hawn anness u markat Dokument B) u skond ir-ricerki testamentarji (Dokument C) irrizulta illi l-werrieta tieghu huma wliedu l-atturi ahwa Cremona (Dokument D);

"Peress illi l-attrici Esther Cremona hija proprjetarja tal-art fuq indikata bhala kopartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti, filwaqt illi l-atturi l-ohra huma proprjetarji bhala werrieta ta' missierhom Francis Cremona;

Peress illi fil-hajt li jiddividi l-art tad-decuius Cremona, u l-art mikrija lil ta' Cassar hemm fetha b'bieb antik li jiftah ghal fuq l-art fil-pussess tal-konvenut Romano Cassar, liema bieb ghadu jezisti sal-gurnata tal-lum;

"Peress illi s-servitu` ezistenti favur l-art adjacenti ghal dik tal-atturi kellha tigi exercitata "bil-bhima u bil-karru" u min jezercitaha kellu jghaddi minn dak il-bieb li jiftah ghal fuq l-art adacenti;

"Peress illi l-konvenut Romano Cassar qed jikkontendi illi s-servitu`, li huwa jgawdi fuq l-art tal-atturi, jikkonsisti fid-dritt li jghaddi b'vannijiet u trakkijiet minn fuq l-art tal-atturi u li jaccedi ghall-ghelieqi lilu mikrija minn ferha akbar li nfethet temporanjament fil-hajt divizorju bil-bona volonta` tal-atturi u missierhom, liema fetha llum tinstab maghluqa;

"Peress illi l-atturi jirrilevaw illi kull meta infethet fetha akbar fil-hajt divizorju sabiex il-konvenut Romano Cassar jghaddi bi trakk, din saret fuq mera tolleranza, u mhux b'servitu` jew dritt;

"Peress illi minkejja dan, il-konvenut Romano Cassar qed isostni li s-servitu` originali inbidel u li l-atturi huma responsabbli ghad-danni talli mhux qed jippermettulu jghaddi bi trakkijiet u vannijiet minn fuq l-art taghhom u talli inghalqet il-fetha li kien ghamel b'mera tolleranza;

"Peress illi dan l-agir tal-konvenut Romano Cassar huwa abbussiv u illegali billi l-pretensjonijiet tieghu huma legalment infondati, liema agir qed jikkawza dannu lill-atturi fil-valur u fl-uzu tal-proprjeta` taghhom;

"Peress illi fi kwalsiasi kaz il-konvenut Romano Cassar ghandu access alternattiv ghall-art fil-pussess tieghu minn Triq ix-Xitwa, Qormi;

"Peress illi ghalhekk l-imsemmi dritt ta' passagg minn fuq l-art tal-atturi favur l-art adjacenti m'ghadux aktar mehtieg u hemm lok ghat-tmiem ta' dan is-servitu`;

"Peress illi l-atturi ghandhom interess li l-konvenut Romano Cassar ma jibqax jivvanta drittijiet fuq l-imsemmija proprjeta` taghhom;

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

"(i) tiddikjara u tiddeciedi illi kwalunkwe dritt ta' passagg minn fuq l-art gewwa Triq il-Wied Hal-Qormi, proprjeta` tal-atturi, favur l-art adjacenti, fil-pussess tal-konvenut Romano Cassar u proprjeta` tal-konvenut l-iehor in-Nutar Gerard Spiteri Maempel, intemm ai termini tal-Artikolu 449 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, in kwantu hemm access alternattiv ghal din l-art minn triq pubblika, u cioe` minn Triq ix-Xitwa, Qormi;

"(ii) sussidjarjament, f'kaz li jigi dikjaat li s-servitu` ta' passagg minn fuq l-art gewwa Triq il-Wied, Hal-Qormi, proprjeta` esklussiva tal-atturi, hija suggetta biss ghal dritt ta' servitu` ta' passagg "bil-bhima u bil-karru", kif dikjarat u deskritt fil-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Spiteri, u li minn dak in-nhar 'l hawn ma gie kreat l-ebda servitu` gdid favur l-art adjacenti;

"(iii) tiddikjara u tiddeciedi illi l-access ghall-ghelieqi fil-pussess tal-konvenut Romano Cassar ghandu jkun mill-bieb l-antik gia ezistenti fil-hajt divizorju;

"(iv) konsegwentement tikkundanna lill-konvenut Romano Cassar jiddezisti milli jerga' jghaddi b'vetturi, trakkijiet, u ingenji ohra, hlief kif previst fis-servitu` u cioe` bil-bhima u bil-karru, minn fuq l-art tal-atturi;

"(v) konsegwentement tordna lill-konvenut Romano Cassar jiddezisti milli jiftah fetha ohra fil-hajt divizorju ta' bejn l-art tal-atturi u dik fil-pussess tieghu;

> "Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni, u b;riserva ghal kull dritt ta' azzjoni spettanti lill-atturi kontra l-konvenut Romano Cassar ghad-danni li qed jirrekalhom.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut in-nutar Gerard Spiteri Maempel tas-26 ta' Jannar, 2006, li tghid hekk:

> "Illi in kwantu t-talbiet tal-atturi jirreferu ghad-drittijiet tal-eccipjent, dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu:-
>
> "1. Preliminarjament l-eccipjent jikkontesta li minn fuq l-art proprjeta` tieghu hemm xi passagg alternattiv minn triq pubblika.
>
> "2. Illi Romano Cassar flimkien ma' zewg hutu ghandhom il-proprjeta` tal-eccipjent imqabbla ghandu. Il-fatt li Romano Cassar jista' ghandu access ghall-art tal-eccipjent minn fuq art tieghu jew ta' terzi ma jista' qatt iwassal biex tintemm is-servitu` ta' passagg li l-art tal-eccipjent tgawdi fuq dik tal-atturi.
>
> "3. Illi bla pregudizzju l-kuntratt tal-atturi stess jistipula li l-art taghhom hija soggetta ghal servitu` ta' passagg altrernattiv, dan mhux applikabbli in kwantu s-servitu` ta' passagg tirrizulta minn kuntratt pubbliku.
>
> "4. Illi fir-rigward tat-tieni talba tal-atturi, il-kliem "bil-bhima u bil-karru" ghandhom jigu interpretati ghaz-zminijiet tal-lum. Il-mezzi ta' transport huma llum-il gurnata differenti.
>
> "Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ingunti in subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Romano Cassar tas-27 ta' Jannar, 2006, fejn jinghad illi:

> "1. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi fil-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1966, ipprezentat mac-Citazzjoni, liema kuntratt jistabbilixxi d-dritt tal-passagg "bil-bhima u bil-karru"ma jidentifikax jew jispecifika post tal-passagg;
>
> "2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, il-bieb imsemmija fis-sitt paragrafu tac-citazzjoni hija ftit aktar minn zewg piedi wiesa' u hija impossibbli li bhima u karru jghaddu minn tali bieb;

"3. Illi l-atturi kollettivament u anki individwalment ghandhom l-obbligu legali li jassiguraw li l-konvenuti jkollhom id-dritt ta' passagg bil-bihma u karru, harga li mhux biss m'humiex qeghdin jaghmlu, izda sal-lum huma responsabbli ta' spoll u bhala konsegwenza fixklu d-dritt ta' passagg tal-konvenuti;

"4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenut kien juza l-fetha imsemmija fit-tmien (8) paragrafu tac-citazzjoni ghal aktar minn tletin sena u b'hekk l-azzjoni hija preskritta a termini tal-Artikolu 2144 tal-Kodici Civili (Kap 16);

"5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-decujus, ir-ragel tal-attrici Esther Cremona u l-missier tal-atturi l-ohra kien accetta li l-konvenut juza l-fetha imsemmija fit-tmien (8) paragrafu tac-citazzjoni (Dok A);

"6. Illi llum minhabba ragunijiet ovvji t-terminu "bil-bhima u karru" jinkludi mezzi ohra ta' transport aktar modervni, li jinkludu l-vannijiet, trakkijiet u ingenji ohra."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Frar, 2012, li in forza taghha iddecidiet il-kawza billi, filwaqt li laqghet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut Nutar Spiteri Maempel u laqghet ukoll is-sitt eccezzjoni tal-konvenut Cassar hekk kif hemm imfisser, cahdet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenut Cassar u cahdet ukoll l-eccezzjonijiet l-ohra tieghu, cahdet l-ewwel, it-tieni u (kif hemm imfisser) ir-raba' talbiet tal-atturi u qalet illi s-servitu` ta' moghdija li ghandu l-fond tal-konvenuti fuq il-proprjeta` tal-atturi mhux limitat biss ghal moghdija bil-bhima u bil-karru, izda jista' jigi ezercitat ukoll b'ingenji ohra kif imfisser fis-sentenza sakemm dawn ikunu jistghu jghaddu mill-bieb mnejn ghandha tigi ezercitata s-servitu`, laqghet t-tielet u l-hames talbiet tal-atturi u qalet illi l-access ghall-ghelieqi tal-konvenuti ghandu jkun mill-bieb l-antik li hemm fil-hajt li jifred il-fond servjenti minn dak

dominanti, u ordnat lill-konvenut Romano Cassar sabiex izomm lura milli jiftah fetħa ohra f'dak il-hajt, u ordnat illi l-ispejjez jinqasmu in kwantu ghal nofs ihallsuhom l-atturi, terz ihallashom il-konvenut Cassar u sehem minn sitta jhallashom il-konvenut Nutar Spiteri Maempel.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "9. Jidher mill-ewwel illi l-pretensjoni tal-atturi illi s-servitu` għandha tintemm għax hemm dħul ieħor għall-art tal-konvenuti minn triq pubblika hija ħażina. Dak il-mod kif tintemm servitu`, taħt l-art. 449 tal-Kodiċi Ċivili, igħodd biss meta s-servitu` tkun waħda neċessarja, favur fond li ma għandux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika, u mhux meta, bħal fil-każ tallum, tkun inħolqot bis-saħħa ta' att pubbliku.
>
> "10. L-ewwel talba tal-atturi għalhekk ma tistax tintlaqa', u fadal biss li naraw (i) jekk il-mogħdija għandhiex tkun mill-bieb l-antik kif igħidu l-atturi jew mill-fetħa l-kbira kif igħidu l-konvenuti, u (ii) x'għandha tkun l-interpretazzjoni korretta tal-kliem "bil-bhima u bil-karru".
>
> "11. Il-konvenut Cassar igħid illi l-għalqa ilha f'idejn il-familja tiegħu għal aktar minn sebgħin sena, u kienet tinħadem minn missier missieru, imbagħad minn missieru u issa minnu u minn ibnu Ivan Cassar. Igħid illi l-aċċess għal din l-għalqa minn dejjem kien minn passaġġ fuq il-proprjeta tal-atturi, ukoll meta l-għalqa tal-atturi kienet għadha proprjeta tal-aħwa Ungaro. Igħid ukoll li qatt ma għadda mill-bieb li hemm fil-ħajt diviżorju, li ilu mbarrat mis-snin sebgħin, iżda dejjem kien igħaddi mill-fetħa l-kbira li, wara l-mewt ta' missieru, kien għamlilha xatba. Minn din il-fetħa hu, u l-antenati tiegħu, minn dejjem u ta' sikwit għaddew b'vannijiet u trakkijiet sabiex idemmlu l-għalqa tagħhom u wkoll biex jiġbru u jġorru l-prodotti li kienu u għadhom ikabbru fiha.
>
> "12. Din il-fetħa l-kbira kienet giet imbarrata fis-sena 2002. Il-konvenut Cassar għalhekk kien ressaq kawza ta' spoll kontra Esther Cremona u binha Charles Cremona biex jerġa' jingħata lura l-pussess u l-kawża nqatgħat favur tiegħu b'sentenza ta' din il-qorti tas-7 ta' Lulju 2004, konfermata fl-appell fis-27 ta' Jannar 2006.
>
> "13. Il-konvenut Cassar kompla jfisser illi mhux minnu li l-jedd ta' mogħdija kien limitat biss bir-riġel jew bil-bhima u bil-karru, iżda sa mis-

snin ħamsin kienu jgħaddu b'vetturi u inġenji. Hu jgħid li "mill-aħħar tal-ħamsinijiet 'l hawn nista' ngħid illi qatt ma għaddejna bir-riġel jew bil-bhima iżda dejjem bil-vetturi illi fuqhom konna ngħabbu l-prodotti tagħna" u wkoll illi "l-aċċess tiegħi u ta' missieri qatt ma kien mill-bieb iżda dejjem kien mill-fetħa fil-ħajt fejn wara kont għamilt ix-xatba". Għalhekk, igħid Cassar, "mhux minnu illi d-dritt ta' passaġġ kien jew huwa minn fejn qed jippretendu l-atturi iżda huwa u dejjem kien minn fejn kien hemm ix-xatba u li minn l-istess passaġġ jiena u missieri qabli dejjem għaddejna bl-inġenji u mhux bir-riġel u bil-bhima ... ..."

"14. Qabel ma tqis il-meritu, il-qorti sejra tqis l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenut Cassar. Għalkemm isemmi l-art. 2144 tal-Kodiċi Ċivili, huwa ovvju illi l-preskrizzjoni li fuqha qiegħed jistrieħ il-konvenut hija dik ta' tletin sena taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili:

"**2143.** L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.

"15. Għalkemm din il-preskrizzjoni hija estintiva, madankollu billi l-proprjeta ma tintilifx bin-non-użu l-jeddijiet reali *in re aliena* jinkisbu mhux bin-non-użu tas-sid tal-proprjeta, *i.e.* bil-preskrizzjoni estintiva, iżda bil-pussess ta' min jippretendi li kiseb il-jedd, *i.e.* bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Fil-każ tallum, iżda, il-konvenut ma jistax jinqeda b'din il-preskrizzjoni għax is-servitu` ta' mogħdija hija servitu` mhux kontinwa, u għalhekk, kif igħid l-art. 469(1), ma tistax tinkiseb bi preskrizzjoni sakemm ma tkunx favur fond li ma għandux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika li, kif rajna, ma huwiex il-każ għax is-servitu` vantata mill-konvenuti ma hijiex dik *ex* art. 447 Kod. Ċiv. iżda nħolqot b'kuntratt.

"16. Għalhekk il-parametri tas-servitu` hija kif miftiehem fil-kuntratt li bis-saħħa tiegħu nħolqot, u ma setgħetx tinbidel jew tiżdied bil-preskrizzjoni. Li rridu naraw mela hu minn fejn il-partijiet li dehru fuq il-kuntratt kienu riedu li tkun il-mogħdija.

"17. L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni hija għalhekk miċħuda.

"18. Eċċezzjoni preliminari oħra hija t-tielet waħda tal-konvenut Cassar li tidher li hija msejsa fuq il-massima *spoliatus ante omnia restituendus*, għax jidher illi l-atturi ma qagħdux mill-ewwel għas-sentenza fil-kawża ta' spoll li riedet illi jirreintegraw lill-konvenut Cassar fit-tgawdija tal-mogħdija qabel ma jistgħu jmexxu bil-kawża tal-lum. Jidher li, għalkemm b'ċertu eżitazzjonijiet, titubanzi u prokastinazzjoni, illum l-ostakoli li kienu jxekklu l-użu tal-fetħa l-kbira tneħħew, u għalhekk seta' jitkompla s-smigħ tal-kawża.

"19. Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tal-kawża li, kif rajna, essenzjalment huwa dwar żewġ kwistjonijiet: (i) xi jfisser li l-mogħdija tkun "bil-bhima u bil-karru"; u (ii) minn fejn hija l-mogħdija, jekk hux mill-bieb il-qadim jew mill-fetħa l-kbira.

"20. Il-konvenuti Cassar u Spiteri Maempel igħidu illi l-frażi "bil-bhima u bil-karru" għandha tiġi interpretata fil-kuntest tal-ħtiġijiet taż-żminijiet tallum. Min-naħa tagħhom, l-atturi jippretendu interpretazzjoni iżjed dejqa, limitata biss għal bhima u karru fit-tifsira strettament litterali ta' dawk il-kelmiet.

"21. Bla ħsara għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem dwar il-post mnejn għandha tiġi eżerċitata s-servitu`, il-qorti aktar taqbel mal-konvenuti fl-interpretazzjoni li jridu jagħtu. Jekk tħares lejn l-art. 448 tal-Kodiċi Ċivili (dwar servitu` neċessarja), dan ukoll jitkellem biss dwar "mogħdija bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, skont il-każ": kliem li jixbah dak tas-servitu` *de qua*. Il-ħsieb ta' dan l-artikolu hu illi jagħti lis-sid tal-fond dominanti l-fakolta li jinqeda bl-aktar mod ampju bil-fond tiegħu, u, fiż-żmien meta ġie promulgat il-kodiċi, dan kien possibbli bil-mezzi msemmija fl-artikolu iżda ma għadux possibbli llum, meta dawk il-mezzi bilkemm għadhom jintużaw.

"22. Billi l-liġi għandha tibqa' relevanti għaż-żminijiet tallum għandha tiġi interpretata b'mod li tingħata tifsira relevanti mhux waħda li llum ma tfisser xejn. Għalhek, il- "bhima" effettivament tfisser il-forza motriċi, waqt illi l-"karrettun" huwa l-mezz tal-ġarr, ħwejjeġ li nsibuhom ukoll fl-inġenji moderni. Il-metodu ta' tgawdija ta' servitu` jista' jinbidel minn żmien għal żmien sakemm is-servitu` ma ssirx aktar oneruża fuq il-fond servjenti. Illum il-bhima u l-karru jew karrettun ma għadhomx jintużaw bħala mezz ta' trasport. Għalhekk, f'dan is-sens, l-użu ta' bhima u ta' karru jew karrettun jinbidel għal dik ta' vettura u inġenji oħra simili. Huwa għalhekk leġittimu li, minħabba l-ħtiġijiet ta' koltivazzjoni ta' art jew ta' għalqa, servitu` ta' mogħdija tiġi eżercitata b'mezzi ta' trasport differenti minn dawk oriġinali, minħabba l-bidliet fil-kultura agrarja u l-progress tekniku, sakemm il-funzjoni ekonomiko-ġuridika tas-servitu` tibqa' l-istess u ma jiżdiedx b'mod relevanti l-oneru fuq il-fond servjenti.

"23. Dan l-argument għall-interpretazzjoni tat-test tal-liġi jgħodd ukoll b'analoġija għall-interpretazzjoni tas-servitu` maħluqa b'kuntratt. Il-qorti għalhekk tilqa' r-raba' eċċezzjoni ta' kull wieħed mill-konvenuti u tiċħad it-tieni talba tal-atturi safejn din titlob interpretazzjoni litterali tal-kliem "bil-bhima u bil-karru", bla ħsara dejjem għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem dwar il-post mnejn għandha tiġi eżerċitata s-servitu`.

"24. Ngħaddu issa għat-tielet talba, fejn l-atturi jitolbu li l-aċċess għall-għelieqi fil-pussess tal-konvenut Cassar għandu jkun mill-bieb "l-antik" (muri *a fol.* 166) li hemm fil-ħajt diviżorju u mhux mill-fetħa l-oħra (murija *a fol.* 228– 229, 232, 240–241 u 351–353).

"25. Kif sewwa tgħid l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Cassar, ma ntwera ebda kuntratt li jiddefinixxi minn fejn għandha tiġi eżerċitata s-servitu` ta' mogħdija. Barra minn hekk, ix-xiehda tal-atturi u tal-konvenut Cassar hija konfliġġenti u ftit li xejn hija ta' għajnuna għall-qorti fit-tfittxija għall-verita. L-atturi jisħqu illi l-aċċess minn fuq l-art

proprjeta tagħhom minn dejjem kien mill-bieb żgħir – il-bieb l-"antik" – fil-hajt divizorju (muri *a fol*. 166) u illi l-fetħa l-oħra saret fi zmien aktar qrib tallum mill-konvenut Cassar wara li dan ried jagħmel xi żvilupp ta' serer fl-għalqa mqabbla għandu. Min-naħa l-oħra, il-konvenut Cassar jisħaq illi hu, u qablu missieru wkoll, minn dejjem kien igħaddi mill-fetħa l-kbira u illi qatt ma ntuża l-bieb fil-hajt diviżorju.

"26. Peress li kull waħda minn dawn il-partijiet toffri dik il-verżjoni li hija l-aktar utli għall-kaz tagħha, l-qorti trid taqa' fuq dak li b'mod oġġettiv joħroġ mill-provi. B'mod partikolari, tqis determinanti l-pjanti li ġew eżibiti u li jagħtu stampa aktar oġġettiva minn dak li qalu l-partijiet.

"27. Il-pjanta tas-sena 1968 u dik tas-sena 1972, eżebiti man-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Cassar, il-pjanti eżebiti mill-istess konvenut b'nota tal-25 ta' Frar 2010, u l-pjanta eżebita b'nota tat-23 ta' Frar 2010 juru li ġa mis-sena 1958 kien hemm fetħa kbira, u mhux biss bieb, fil-ħajt divizorju li jifred il-ġid miżmum mill-konvenut Cassar minn dak proprjeta tal-atturi. Dan isaħħaħ il-verżjoni tal-konvenut Cassar.

"28. Min-naħa l-oħra, l-atturi eżebew pjanta, milli jidher tas-sena 1905, fejn din il-fetħa ma tidhirx. Huma ressqu wkoll kuntratt, tal-14 ta' Jannar 1952 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, li jgħid ċar u tond li "l-għalqa fil-limiti ta' Ħal Qormi msejħa *ta' Wied is-Sewda sive ta' Ċefai* fil-kontrada *ta' Wied is-Sewda* tal-kejl superfiċjali ta' żewġt itmien erba' sigħan u sitt kejliet ... ... għandha d-dħul minn bieb ... ...". Dwar dan xehed ukoll il-konvenut Nutar Gerard Spiter Maempel li qal illi jaf illi l-għalqa, illum proprjeta tiegħu u mqabbla lill-konvenut, tidħol għaliha minn bieb.

"29. Għandu jingħad ukoll illi, minn dak li setgħet tara *in situ* l-qorti, l-bieb jidher eqdem mill-fetħa.

"30. Dan kollu jwassal lil din il-qorti biex temmen li fis-sewwa l-jedd ta' mogħdija msemmi fil-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1966 għandu jiġi eżerċitat mill-bieb u mhux minn xi fetħa oħra. Għalhekk, fil-fehma tal-qorti, l-atturi għandhom raġun fuq dan il-punt u t-tielet talba tagħhom għandha tintlaqa'.

"31. Ir-raba' talba tal-atturi hija marbuta mat-tieni talba u, billi din it-tieni talba ġiet miċħuda, ir-raba' talba ukoll għandha tiġi miċħuda, safejn trid illi l-konvenut Cassar jinżamm ukoll milli jgħaddi b'inġejni li jistgħu jgħaddu mill-bieb.

"32. Il-ħames talba tal-atturi hija marbuta mat-tielet talba tagħhom u, billi t-tielet talba għandha tintlaqa', il-ħames talba wkoll għandha tintlaqa'. Għalhekk il-konvenut Cassar qiegħed jiġi miżmum milli jiftaħ fetħa jew fetħiet oħra fil-ħajt ta' bejn l-art tal-atturi u dik imqabbla lilu."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Romano Cassar li ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talab illi din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata billi tikkonfermaha in kwantu l-konvenut appellant ghandu dritt jghaddi minn Triq il-Wied, Hal-Qormi minkejja access iehor minn Triq ix-Xitwa, Hal-Qormi u li ghandu dritt jghaddi minn fuq l-art tal-atturi appellati b'vetturi, trakkijiet u ingenji, waqt li tirrevokaha fejn iddecidiet illi d-dhul ghall-ghelieqi f'idejn il-konvenut appellant Romano Cassar, ghandu jkun mill-bieb l-antik li kien hemm fil-hajt divizorju u li jzomm lill-appellant milli jaghmel il-fetha kif kienet fil-hajt li jifred l-art tal-atturi appellati u dik fil-pussess tal-istess appellant, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat ir-risposta tal-appell u l-appell incidentali tal-appellati kollha li permezz taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew li din il-Qorti ghandha tichad l-appell principali interpost mill-appellant u tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha fejn laqghet it-tielet u l-hames talbiet tal-atturi appellati, tirrevokaha fejn cahdet l-ewwel talba taghhom u laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut Nutar Spiteri Maempel, b'nofs l-ispejjez kontra taghhom; tilqa' l-appell incidentali tal-appellati sabiex tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li kull jedd ta' moghdija minn fuq l-art tal-appellati intemm bis-sahha tal-Artikolu 449 tal-Kodici Civili, u konsegwentement tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti jew sussidjarjament, f'kaz li l-appell incidentali ma

jigix milqugh, tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, salv ghall-ispejjez akkollati lill-appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant;

Rat ir-risposta tal-appell incidentali ta' Romano Cassar li in forza taghha u ghall-motivi hemm imsemmija talab li l-appell incidentali interpost mill-atturi ghandu jigi michud u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili in kwantu cahdet l-ewwel talba attrici u dan stante li l-Artikolu 449 tal-Kodici Civili ma japplikax ghall-vertenza odjerna peress li s-servitu` mertu tal-appell incidentali giet krejata permezz ta' att pubbliku u mhux bil-ligi, u stante li ladarba tigi terminata l-qbiela fuq l-ghelieqi l-ohra, l-ghalqa libera u franka taghhom tisfa interkjuza u ghalhekk jissussisti l-element ta' *jus necessitatis* ukoll, bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Frar, 2016, li permezz tieghu, l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-avukati tal-partijiet dehru quddiem din il-Qorti, ittrattaw l-appell u qablu li jista' jithalla ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Illi ghandu jinghad mill-ewwel illi d-dritt ta' servitu` hu definit bhala jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid (Artikolu 400 (1) tal-Kodici Civili).

Jirrizulta car ukoll illi biex tinholoq servitu` jehtieg illi jkun hemm fond servjenti li ghandu jissaporti l-uzu tieghu u fond dominanti li hu dak li a vantagg tieghu tigi mahluqa s-servitu` (**Maria Baldacchino et v. Carmelo Grima et** deciz minn din il-Qorti fis-6 ta' Mejju, 1997).

Inoltre, l-azzjoni diretta ghar-rivendikazzjoni tal-liberta` tal-fond minn servitu` hija dik imsejjha *negatoria* - azzjoni eminentement petitorja. Il-fondament guridiku tal-azzjoni petitorja huwa d-dritt u l-iskop hu r-rikonoxximent u t-tutela ta' dak id-dritt. L-azzjoni petitorja tingharaf mill-azzjoni possessorja mill-att tac-citazzjoni u mill-ewwel difiza li jopponi l-konvenut. Jekk id-domanda tkun pogguta fuq il-pussess bhala fatt l-azzjoni hija possessorja; jekk ikollha bhala fondament taghha l-offiza tad-dritt l-azzjoni tkun petitorja (ara **Kollez. Vol. XXIX pt II p.590**).

Il-ligi tiddistingwi bejn servitujiet li jinholqu mil-ligi minn dawk li jinholqu mill-fatt tal-bniedem (Artikolu 401 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-kaz ta' servitujiet imnissla mill-fatt tal-bniedem, is-servitujiet jistghu jkunu kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Fil-kaz tad-dritt ta' moghdija huwa specifikat mill-istess ligi bhala servitu` mhux kontinwu, peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg fil-waqt il-fatt tal-bniedem (Artikolu 455 (3) tal-Kap. 16). Dan it-tip ta' servitu` jista' jigi stabbilit biss b'sahha ta' titolu u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi (Artikolu 469 (1) tal-Kap. 16).

B'dan illi s-servitu` ta' moghdija tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ikun interkjuz u ghalhekk ma jkollux hrug iehor fuq triq pubblika (Artikolu 469 (2) tal-Kap.16).

Ikkonsidrat:

Illi l-appellant Romano Cassar qieghed iressaq l-appell principali tieghu fejn jattakka dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn iddecidiet illi d-dhul ghall-ghelieqi f'idejn il-konvenut appellant Cassar, ghandu jkun mill-bieb l-antik li kien hemm fil-hajt divizorju u li zzomm lill-appellant milli jaghmel il-fetha kif kienet fil-hajt li jifred l-art tal-atturi appellati u dik fil-pussess tal-istess appellant. In sostenn tal-appell tieghu, l-appellant iressaq hames aggravji li ser jigu trattati fl-istess ordni hekk kif elenkati mill-appellant.

L-ewwel zewg aggravji sejrin jigu trattati flimkien in kwantu t-tnejn jirrelataw fuq il-piz tal-prova.

L-appellant jikkontendi li l-atturi bhala sidien ghandhom jippruvaw li Romano Cassar ma kellux dritt ta' moghdija mill-art f'Wied is-Sewda, proprjeta` tal-atturi ghal fuq l-art tieghu, kif ukoll dritt ta' moghdija minn fuq l-art tal-atturi ghal fuq l-art imqabbla lilu min-nutar Gerard Spiteri Maempel, biswit l-art franka tieghu, u li jridu jgibu l-prova demanjali illi l-

konvenut m'ghandux dritt ta' servitu` ta' passagg. Hu jkompli jispjega li konsegwentement l-atturi kellhom jippruvaw ukoll li l-access li ghandhom il-konvenuti huwa mill-bieb iz-zghir li jezisti u jaghti ghal fuq l-art tan-nutar Gerard Spiteri Maempel, u mhux fil-fetha li tinsab biswit l-istess bieb u li ilha miftuha ghal aktar minn sittin sena.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. L-azzjoni attrici hija wahda negatorja in kwantu l-atturi qeghdin jippretendu li tinghalaq il-fetha, kif ukoll li ladarba jezisti access alternattiv tispicca s-servitu` ta' dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta` taghhom. L-ghan tal-*actio negatoria,* li qed jezercitaw l-atturi, huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-fond tal-atturi mhux suggett ghal servitu` favur fond ta' haddiehor, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija hielsa minn kull servitu`. Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa hieles. Ghalhekk hija azzjoni ta' ghamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. 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 konvenuta trid turi li tassew jezisti s-servitu` minnha vantat (**Valentino et v. Stivala et** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru, 2009). Ghalhekk fir-rigward tal-ewwel zewg aggravji tal-appellanti, dawn ma jirrizultawx gustifikati peress li fl-azzjoni odjerna, il-

piz tal-prova dwar l-ezistenza tas-servitu`, mhux inkombenti fuq l-atturi izda fuq il-konvenuti, dan minghajr pregudizzju ghall-konsiderazzjonijiet li ghad iridu jsiru dwar il-mertu tal-provi li tressqu da parti tal-konvenuti.

L-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha ma iddistingwietx bejn id-dritt li kellha l-proprjeta` tan-nutar Gerard Spiteri Maempel imqabbla ghand l-appellant, mid-dritt distint u separat li ghandu l-appellant naxxenti mill-kuntratt tad-29 ta' Ottubru, 1928, fl-atti tan-nutar Oscar Azzopardi, fejn l-antenati tieghu mponew dan is-servitu` fuq dak li qabel kien spazju pubbliku u llum proprjeta` tal-atturi appellati.

Minn ezami tal-provi jirrizulta li l-konvenut Romano Cassar ghandu diversi porzjonijiet ta' art f'Wied is-Sewda, Hal-Qormi, fejn huwa ghandu fost affarijiet ohra numru ta' serrer ghall-koltivazzjoni ta' fjuri u pjanti. Fosthom, kif jispjega iben il-konvenut, Ivan Cassar, hemm:

> *"Il-bieba taghti ghal fuq l-art tal-familja Spiteri Maempel u l-fetha l-kbira taghti jekk fuq ix-xellug ghal fuq l-art ta' Spiteri Maempel u fuq il-lemin ghal fuq l-art taghna."*

Wara li ezaminat is-sentenza appellata, din il-Qorti jidrilha li dan l-aggravju tal-appellant huwa gustifikat, peress li l-ewwel Qorti filwaqt li fis-sentenza taghha tirreferi ghal wiehed mill-kuntratti esebiti mill-atturi relattiv ghall-art tal-konvenut nutar Gerard Spiteri Maempel, imqabbla ghand il-konvenut Cassar, ma ghamlet ebda referenza ghat-

traskrizzjonijiet tal-kuntratti kollha esebiti mill-konvenut Cassar rigward iz-zewg porzjonijiet ta' art proprjeta` tal-familja Cassar, li huma kontigwi ghall-art imqabbla ghandu minghand in-nutar Spiteri Maempel. Dawn iz-zewg porzjonijiet, ghalhekk, ma humiex l-istess bicca art li l-konvenut appellant jikri minghand n-nutar Spiteri Maempel.

L-ewwel Qorti ma qisitx dawn iz-zewg porzjonijiet ta' art li l-antenati tal-konvenut Romano Cassar akkwistaw permezz tal-kuntratti fl-atti tan-nutar Giovanni Gabaretta tat-2 ta' Ottubru, 1919, u tal-14 ta' Novembru 1919, fejn Lorenzo Cassar akkwista l-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Fuq ir-Rampa", gewwa Wied is-Sewda, fil-limiti ta' Hal-Qormi, li dak iz-zmien mill-konfini indikat fl-istess kuntratti, kienet tmiss mit-Tramuntana ma' spazju pubbliku li minnu kien hemm access dirett ghall-istess ghalqa, spazju pubbliku li eventwalment gie f'idejn l-atturi.

Inoltre l-konvenut Cassar gab prova siewja tal-provenjenza tal-art tal-atturi, mertu tal-kawza, li fuqha hemm id-dritt ta' passagg li l-istess konvenut Cassar qieghed jivvanta favur tieghu. Irrizulta li wara li certu Francesco Mifsud akkwista l-ispazju pubbliku f'Wied is-Sewda minghand il-Gvern ta' Malta, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar tal-Gvern, Dr. Vincenzo Gatt tat-28 ta' Awwissu, 1923, sussegwentement, l-armla ta' Lorenzo Cassar, Michelina, flimkien ma' uliedha, irkuprat l-istess art li precedentement kienet spazju pubbliku fl-1 ta' April, 1924.

Din l-istess art li qabel kien spazju pubbliku, inbieghet minn Michelina Cassar u wliedha lil Vittorio Felici, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Oscar Azzopardi fid-29 ta' Ottubru 1928. Kien permezz ta' dan l-ahhar kuntratt li giet mahluqa s-servitu` favur l-art ta' Cassar "***soggetto al passaggio di carro con animali verso i beni di essi venditori*** *con tutti i suoi gius e pertinenze".* L-ahwa Felici bieghu din il-porzjon art li qabel kienet spazju pubbliku lil Raffaele Ungaro permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Oscar Azzopardi tat-2 ta' Novembru, 1932. Hawn ukoll wiehed isib l-istess kundizzjoni li l-art mibjugha hi: *"**soggetto al passaggio di carro con animale verso i beni di Francesco e Romano fratelli Cassar**, con tutti i suoi gius e pertinenze".* Din il-kundizzjoni hija l-istess wahda riflessa fil-kuntratt li permezz tieghu missier l-atturi, Francis Cremona, akkwista l-art li llum huma sidien taghha, minghand ulied Raffaele Ungaro, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar John Spiteri Maempel, datat 6 ta' Mejju, 1966, fejn jinghad li l-istess raba hija: *"**soggett l-istess raba ghad-dritt ta' passagg bil-bhima u karru lejn ir-raba f'idejn Lorenzo Cassar ta' Ruman...**".*

Din il-Qorti tinsab sodisfatta bit-titolu derivattiv stabbilit mill-konvenut appellant fuq l-art imsejha "Ta' Fuq ir-Rampa" biswit dik tal-appellati. Minnu jirrizulta ampjament car li l-istess porzjonijiet ta' art denominati "Ta' Fuq ir-Rampa" li ghandu l-konvenut Romano Cassar bhala fond dominanti jgawdu minn servitu` ta' passagg minn fuq l-art tal-atturi bhala

fond servjenti, indipendentement minn dak li jirrizulta mill-kuntratti l-ohra relattivi ghall-art kontigwa proprjeta` tal-konvenut nutar Gerard Spiteri Maempel denominata “Ta’ Wied is-Sewda sive Ta’ Cefai”. Dan il-punt kardinali jidher li ma kienx meqjus mill-ewwel Qorti u ghalhekk jirrizulta li l-aggravju relattiv tal-appellanti huwa gustifikat, in kwantu l-konvenut gab prova li ghandu servitu` fuq l-art tal-atturi li hija naxxenti minn l-istess kuntratt li permezz tieghu missier l-atturi akkwista l-art, illum proprjeta` tal-appellati. Fil-fatt, kif indikat, jirrizulta li permezz tal-imsemmi kuntratt tal-1966, is-servitu` stabbilita kienet dik favur “*ir-raba’ f’idejn Lorenzo Cassar ta’ Ruman*”, illum f’idejn l-appellant.

Dan apparti l-konsiderazzjonijiet validi mressqa mill-appellanti illi huwa inverosimili li s-servitu` mahsuba fil-kuntratti relattivi ghall-art tal-appellanti imsejha “Ta’ Fuq ir-Rampa” kellhom jigu ezercitati mill-bieb l-antik li jaghti ghal fuq l-art tan-nutar Spiteri Maempel, peress li l-wisa’ tal-bieb l-antik mhux wiehed li seta’ jaghti access ghal karru kif stipulat fl-istess kuntratti. Huwa car li l-komparenti fuq il-kuntratti tal-1928, 1932 u 1966 kollha jsemmu dritt ta’ passagg bil-bhima u l-karru. Issa kif inhu pacifikament ritenut, fejn il-kitba hi cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta’ kellhom f’mohhom il-partijiet (ara **Brincat v. Saliba**, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta’ Novembru 1983). Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta` ta’ dak li ta l-kunsens, pero`, meta l-kunsens jinghata forma

solenni ta' att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta` interna tal-kontraent. Il-prova kontrarja, biex twaqqa' dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, inekwivoka, u konkludenti – **Grech v. Ciantar**, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-21 ta' Mejju 1979. Huwa ghalhekk inkoncepibbli kif l-atturi jippretendu illi l-appellanti ghandu issa jibda jezercita d-dritt tieghu ta' passagg mill-bieb iz-zghir, li minnu zgur ma jghaddix karru u ghalhekk certament mhux konformi ma' dak maqbul mill-ante kawza taghhom permezz tal-kuntratt ta' akkwist tal-art illum proprjeta` taghhom.

Certament il-konsiderazzjonijet tal-ewwel Qorti li dak li qabel kien isir fil-qasam agrarju permezz tal-bhima u karru, illum isir b'vettura jew ingenji ohra agrarji huma validi, dan sakemm l-appellant ma jzidx l-oneru fuq il-fond servjenti. F'dan il-kaz, il-passagg gie pattwit ghal uzu ta' karru, u ghalkemm wiehed ghandu jifhem li l-uzu ta' dan il-passagg illum ghandu jigi ezercitat permezz ta' ingenji agrarji moderni, sabiex tigi applikata ghall-ezigenzi tal-lum il-gurnata, madankollu l-passagg m'ghandux jitwessa, bi hsara ghas-sid tal-fond servjenti, sabiex ikunu jistghu jintuzaw ingenji kbar. Huwa bil-wisq probabbli li kien fil-kuntest ta' buon vicinat li missier l-atturi kkonceda l-permess lill-appellant proprju sabiex jidhlu l-*containers* l-kbar u ingenji kbar ohra meta ried jizviluppa s-serrer, bil-patt li ma jaghmilx hsara. Sa fejn kien jittratta d-dhul ta' dawn l-ingenji l-kbar huwa ritenut li l-ante kawza ikkonceda din il-koncessjoni

lill-appellant b'mera tolleranza. L-appellant ghalhekk huwa fid-dmir li jezercita d-dritt tieghu bi prudenza u b'tali mod li l-ezercizzju tas-servitu` irid jibqa' dak li hu u ma jistax jigi estiz ghal akbar kumdita` tas-sid tal-fond dominanti. Il-fatt li l-appellant gieli thalla jghaddi b'ingenji kbar minn fuq l-art tal-atturi ma jirrekalu ebda dritt oltre dak naxxenti mit-titolu mressaq minnu.

Imiss ir-raba' aggravju tal-appellant li fih jishaq li l-ewwel Qorti ma ikkunsidratx il-fetha in kwistjoni kienet ilha miftuha ghal dawn l-ahhar sittin sena u zgur li qabel l-1958, kif jirrizulta mis-*siteplans* pprezentati fl-atti, u zgur qabel l-akkwist tal-atturi bil-kuntratt taghhom tas-6 ta' Mejju, 1966, fl-atti tan-nutar John Spiteri Maempel.

Hawnhekk issir referenza ghax-xhieda in kontro-ezami ta' Ivan Cassar, iben il-konvenut, waqt is-seduta tat-30 ta' Gunju, 2010: *"Jekk tara s-site plans qabel biss xtraw l-art is-sinjuri Cremona diga` qeghda hemm il-fetha u fil-kuntratt kien ga sar".* Issir referenza wkoll ghal dik il-parti mis-sentenza appellata fejn jigu elenkati l-pjanti kollha esebiti in atti u issir is-segwenti osservazzjoni: *"Il-pjanta tas-sena 1968 (a fol. 41 tal-process) u dik tas-sena 1972, (a fol. 42 tal-process) esebiti man-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut Cassar, il-pjanti esebiti mill-istess konvenut b'nota tal-25 ta' Frar 2010, (a fol. 471 et seq.), u l-pjanta esebita b'nota tat-23 ta' Frar 2010 (a fol. 492) juru li ga` mis-sena 1958 kien hemm*

*fetha kbira, u mhux biss bieb, fil-hajt divizorju li jifred il-gid mizmum mill-konvenut Cassar minn dak proprjeta` tal-atturi. Dan isahhah il-verzjoni tal-konvenut Cassar. Min-naha l-ohra, l-atturi esebew pjanta, milli jidher tas-sena 1905, (fol. 574) fejn din il-fetha ma tidhirx".* L-ewwel Qorti imbaghad tghaddi biex torbot dawn il-pjanti mal-art proprjeta` tal-familja Spiteri Maempel meta ssir referenza ghall-kuntratt tal-14 ta' Jannar 1952, fl-atti tan-nutar Angelo Sammut fejn jinghad li "*ghandha dhul minn bieb"* u ghax-xiehda tan-nutar Gerard Spiteri Maempel li qal li jaf li l-ghalqa, illum proprjeta` tieghu u mqabbla lill-konvenut Cassar, tidhol ghaliha minn bieb. Din il-Qorti bhal dik ta' qabilha, taqbel li fir-rigward tal-art tan-nutar Spiteri Maempel, minn ezami tal-provi, jirrizulta li l-access ghaliha huwa minn dak il-bieb l-antik.

Madankollu l-ewwel Qorti ma rabtitx ir-rilevanza tal-istess pjanti msemmija minnha fil-kuntest tal-art appartenenti lill-familja Cassar li kif rajna jgawdu minn dritt reali <u>indipendentement</u> minn dak tal-art kontigwa. Kien ikun utli li l-konvenut Cassar esebixxa kopji tal-pjanti li jissemmew mal-kuntratti fejn gab prova tal-provenjenza tal-art denominata "Ta Fuq ir-Rampa". Fin-nuqqas, pero`, ma jistghux jigu skartati provi ohra li tressqu mill-konvenut, li fil-fehma ta' din il-Qorti huma mill-aktar relevanti fosthom is-*survey sheets* tas-sena 1958, kif ukoll dik tas-sena 1968. Dan qieghed jinghad peress li dawn huma z-zewg *survey sheets* l-aktar vicin ghall-kuntratt, li permezz tieghu l-ante

kawza tal-atturi Francis Cremona akkwista l-art, illum proprjeta` tal-appellati, fis-6 ta' Mejju, 1966, fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel. Kif anke osservat l-ewwel Qorti, minn dawn iz-zewg *survey sheets* tirrizulta l-fetha fil-hajt li jifred l-art tal-atturi Cremona mill-art tal-konvenut Cassar u hawnhekk dawn is-*survey sheets* jiksbu importanza kbira peress li jixhdu l-ezistenza tal-fetha kemm qabel ma Francis Cremona akkwista l-art, kif ukoll wara li akkwista l-art u li fil-fehma ta' din il-Qorti dan jorbot sewwa sew mad-dritt ta' passagg li jgawdi l-konvenut Cassar kif intqal taht l-aggravju precedenti. Il-pjanta tas-sena 1905 mhix meqjusa relevanti ghall-vertenza odjerna peress li l-antenati ta' Cassar ma kenux ghadhom akkwistaw l-art denominata "Ta' Fuq ir-Rampa" u ghahekk lanqas kienet ghadha kostitwita s-servitu` in ezami. Minnha se mai jirrizulta li dak iz-zmien l-art tal-ante kawza tan-nutar Spiteri Maempel kienet tikkonfina direttament mat-triq, kif jissemma' fil-kuntratti relattivi ghall-art proprjeta` tan-nutar.

Ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li dan l-ilment tal-appellanti huwa wkoll gustifikat peress li jirrizulta li tassew il-fetha l-kbira kienet tezisti sa mill-anqas mis-sena 1958 u tikkorrabora x-xhieda tal-konvenut Cassar li kien qieghed jezercita d-dritt tieghu ta' passagg proprju mill-fetha li hemm bejn l-art tieghu u dik tal-atturi appellati, meta in kontro-ezami, waqt is-seduta tat-23 ta' Frar, 2010, huwa jishaq fir-rigward tal-fetha: *"Le dejjem hemm nafha jien…qed nghidlek minn tfuliti. Minn dejjem nafha*

hekk, minn dejjem kont nidhol ma' missieri minn hemm jigifieri mhux jien bdejtha". Konsegwentement lanqas ma jirrizulta li l-uzu ta' passagg mill-fetha ezercitata mill-appellant kienet semplicement b'mera tolleranza, izda dritt ezercitat a bazi ta' dak stipulat fil-kuntratti, minn fetha li kienet tezisti sahansitra qabel l-ante kawza tal-atturi akkwista l-art *de quo.* L-agir intolleranti ta' xi whud mill-appellati, li bil-pika taghhom baqghu jostakolaw l-uzu tal-fetha da parti tal-konvenut Cassar, mhux accettabbli u ghalhekk ghandu jieqaf minnufih.

Kif tajjeb josserva l-appellant, l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti, li d-dritt ta' passagg tal-appellant kellu jigi ezercitat mill-bieb iz-zghir l-aktar antik, tfisser ukoll li l-art proprjeta` tan-nutar Spiteri Maempel b'hekk tkun ser tigi mghobbija bi dritt ta' passagg sabiex l-appellanti jkollhom access ghal fuq l-art taghhom imsejha "Ta' Fuq ir-Rampa". Certament dan m'ghandux ikun il-kaz lanqas, aktar u aktar gialadarba jirrizulta ppruvat li l-art tal-appellant tgawdi minn dritt ta' passagg minn fuq l-art tal-appellati, mahsub ghaliha bil-kuntratti qabel imsemmija. Hawn ukoll tohrog l-importanza li tinzamm id-distinzjoni bejn iz-zewg proprjetajiet appartenenti lil sidien differenti.

L-ahhar aggravju tal-appellant huwa dak relattiv ghall-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili. Huwa jishaq illi jekk ma jirrizultax illi huwa kellu dritt naxxenti minn kuntratt, huwa ppreskriva favur tieghu ai

termini tal-imsemmi artikolu tal-ligi. Huwa jsostni li fi kwalunkwe kaz, akkwista d-dritt ta' passagg mill-fetha l-kbira permezz tal-*usucapione,* u jerga' jtenni dwar in-nuqqas ta' distinzjoni li saret mill-ewwel Qorti bejn l-art appartenenti lin-nutar Spiteri Maempel u dik tal-familja Cassar, fir-rigward tal-uzu tal-fetha li taghti ghal fuq l-art tal-familja tieghu.

B'referenza ghal dak li ntqal mill-ewwel Qorti fir-rigward tal-preskrizzjoni in kwistjoni, din il-Qorti tghid li taqbel ma' dak hemm ritenut fis-sens li l-konvenut ma jistax jinqeda b'din il-preskrizzjoni akwizittiva ghaliex is-servitu` ta' moghdija hija servitu` mhux kontinwa, u ghalhekk, kif jghid l-Artikolu 469(1) tal-Kodici Civili, ma tistax tinkiseb bi preskrizzjoni sakemm ma tkunx favur fond li ma ghandux hrug iehor fuq it-triq pubblika li, kif intqal qabel, ma huwiex il-kaz ghaliex is-servitu` vantata mill-konvenut ma hijiex dik taht l-Artikolu 447 tal-Kodici Civili, izda nholqot b'kuntratt.

Hawnhekk issir referenza ghas-sentenza relevanti tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Jannar, 2003, fl-ismijiet **Baldacchino et v. Debono et noe.** fejn intqal:

> *"Is-socjeta konvenuta tipprova ukoll issostni d-dritt ta' passagg billi tallega li hi akkwistat dak id-dritt bil-preskrizzjoni. L-ewwelnett, irid jigi ndikat li b'disposizzjoni espressa tal-ligi, is-servitu` ta' passagg huwa servitu` mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), u ghalhekk, skond l-artikolu 469(1) tal-istess Kodici Civili, dawn it-tip ta' servitujiet "jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu". Huma ma jistghux, ikompli jghid dak l-artikolu, "jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-distinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi". Fil-kawza "Zammit vs Zammit", deciza mill-*

> *Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 1913 (Vol. XXII. 1. 118) intqal li "la servitu` di passagio e` una di quelle che dalla legge vengano chiamati discontinuo, perche` per l'ezercizzio della stessa e` necessario un fatto attuale dell' uomo; e le servitu` discontinue, siano o non siano apparenti, non si possono stabbilire che mediante un titolo e non si acquistano ne colla prescrizione ne per la destinazione di padre di famiglia". Fil-kawza Vella vs Grech", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' April, 1951 (Vol. XXXV. 1. 66) intqal b'mod esplicitu li s-servitu` ta' passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta' titolu. Hekk ukoll fil-kawza "Zammit Haber vs Caruana Dingli", deciza mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 1989, intqal li l-uzu tal-passagg ghal zmien twil ma jistghax jghati lok ghal-ebda servitu`."*

Ladarba fil-kaz in ezami jirrizulta minghajr ebda dubju li d-dritt ta' passagg huwa servitu` naxxenti minn kuntratt favur l-art ta' appellant, liema dritt jirrizulta pruvat li kien jigi ezercitat mill-appellant mill-fetha, kif spjegat taht iz-zewg aggravji precedenti, mhuwiex il-kaz li dan l-aggravju jintlaqa'. Lanqas ma huma meqjusa rilevanti l-konsiderazzjonijiet tal-appellant in tema tal-*actio rei vendicatoria* u *l-actio publiciana* peress li kif intqal qabel din hija *actio negatoria,* fejn l-appellant fil-fehma ta' din il-Qorti sehhlu jipprova li tassew jezisti s-servitu` minnu vantat.

Issa li gie trattat l-appell principali, din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tezamina l-appell incidentali mressaq mill-atturi appellati in kwantu l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel talba attrici fejn iddikjarat li d-dritt tal-moghdija ma ntemmx bis-sahha tal-applikazzjoni tal-Artikolu 449 tal-Kodici Civili. L-atturi jikkontendu li l-access li ghandu l-konvenut minn Triq ix-Xitwa ghal fuq artijiet ohra fil-pussess tieghu biswit dawk li huma

konfinanti mal-art tal-atturi ghandhom igibu fix-xejn dan id-dritt ta' passagg minn fuq l-art taghhom, li huma jargumentaw li mhux aktar mehtieg, peress li l-interkjuzura li kien hemm fl-1928, meta l-antenati tal-konvenut bieghu l-art lill-predecessuri fit-titlu tal-istess atturi, m'ghadhiex tissussisti.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak vantat mill-atturi, fl-ewwel lok peress li kif korrettement ritenut mill-ewwel Qorti, l-Artikolu 449 tal-Kodici Civili, li jipprovdi l-mod kif tintemm servitu`, jghodd biss meta s-servitu` tkun wahda necessarja, favur fond li ma ghandux hrug iehor fuq it-triq pubblika, u mhux meta, bhal fil-kaz in ezami, tkun inholqot bis-sahha ta' att pubbliku. F'dan il-kaz, irrizultat is-servitu` naxxenti mill-kuntratt tad-29 ta' Ottubru, 1928, liema att waqqaf id-dritt ta' passagg fuq il-fond servjenti, proprjeta` illum appartenenti lill-atturi. Inoltre l-pretensjoni tal-atturi tippressupponi li l-konvenut ghandu jibda jezercita d-dritt ta' passagg minn fuq artijiet ohra imqabbla lilu minn diversi sidien, li jwassal ghal impossessjoni ta' servitu` minn fuq art ta' terzi, li certament m'ghandux ikun il-kaz ladarba l-istess konvenut igawdi servitu` naxxenti minn kuntratt fuq l-art tal-atturi.

Hawnhekk issir referenza wkoll ghal dak ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-10 ta' Dicembru, 1984, fl-ismijiet **Garnisi v. Camilleri**, fejn f'kuntest simili nghad is-segwenti:

"*l-attur ovvjament istitwixxa l-azzjoni tieghu a bazi tal-artikolu 486 (illum 449) tal-Kodici Civili fuq l-assunzjoni li d-dritt ta' passagg imsemmi fic-citazzjoni huwa servitu` mahluqa mil-ligi, ghax dan l-imsemmi artikolu ma japplikax fil-kaz ta' servitu` kovenzjonali.*

"*Il-kwistjoni kollha, ghalhekk tippernja ruhha fuq il-punt jekk l-imsemmi dritt ta' passagg huwiex servitu` legali jew servitu` konvenzjonali, u wiehed ghalhekk irid jezamina kif origina dan id-dritt;*

"*…*

"*Il-perit legali nominat mill-ewwel Qorti kkonkluda li s-servitu` ta' passagg in kwistjoni, ghalhekk, mhijiex servitu` legali izda servitu` kostitwita b'att pubbliku u kwindi ma tapplikax ghaliha t-terminazzjoni kkontemplata fl-artikolu 486 tal-Kodici Civili;*

"*Din il-Qorti, fuq l-iskorta tal-gurisprudenza lokali in materja, taqbel ma' din il-konkluzjoni. Fis-sentenza taghha tas-6 ta' Gunju, 1899, infatti, in re Spadaro vs Lia, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi "la ricognizione di una servitu` che fa per atto pubblico il proprietario del fondo servente a favor di qello dominante a l'effetto del titolo costitutivo della medesima" (Vol. XVILII.II.87);*

"*Decizjoni ohra rilevanti hija dik ta' din il-Qorti tat-23 ta' Gunju, 1952, in re Farrugia vs Galea (Vol. XXXVI.I.206) fejn gie ritenut illi in forza tal-kliem (l-att ta' divizjoni ta' raba' provenjenti lill-kondividenti mill-wirt tal-genituri taghhom) "I passaggi delle stesse porzioni debbono praticarsi come per l'addietro", "gew mahluqin servitujiet konvenzjonali, u kwindi, ankorke' <u>kien hemm passagg iehor, sid il-fond servjenti ma jistax jippretendi li jezimi ruhu mis-servizz tieghu ghaliex hemm passagg iehor</u>", u f'dak il-kaz il-Qorti ccitat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Gunju, 18882 fl-ismijiet Camilleri vs Galea (Vol. IX, p. 722) li tghid illi: " <u>la disposizione della legge che la servitu` del passaggio, conceduta ad un fondo privo di uscita sulla via pubblica, cessando il bisogno, si puo far cessare a domanda del padrone del fondo servente, non e applicabile nel caso di servitu`</u> <u>necessarja bensi ma convenuta in un contratto</u>" u zzid illi " il padrone del fondo servente nemmeno redimere potrebbe mai una servitu` convenzionale, come redimerebbe quella legale, cessandone il bisogno; la natura sua perpetua l'accompagna a volonta di chi la gode".* (sottolinjar mizjud minn din il-Qorti).

Hekk ukoll applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, iwasslu lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li s-servitu` ta' passagg fuq l-art illum proprjeta`

tal-atturi gie konvenut permezz tal-kuntratt originali tad-29 ta’ Ottubru, 1928 u tramandat fil-kuntratti li gew wara, inkluz dak lil missier l-atturi permezz tal-kuntratt tas-6 ta’ Mejju, 1966. Permezz tal-kuntratt tal-1928 relattiv ghall-porzjoni art denominata “Ta’ Fuq ir-Rampa”, giet kostitwita bl-aktar mod car is-servitu` ta’ passagg favur il-fond dominanti (ta’ Cassar) fuq il-fond servjenti (ta’ Cremona), liema servitu` baqghet rikonoxxuta minn kull trapass li sar minn kuntratt ghal iehor sakemm waslet f’idejn l-ante kawza tal-atturi. Ladarba s-servitu` hija wahda konvenzjonali u mhux legali, ma tistax issib it-terminazzjoni taghha permezz tal-Artikolu 449 tal-Kodici Civili kif pretiz mill-atturi u ghalhekk l-appell incidentali tal-atturi ser jigi michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali interpost mill-konvenut Cassar billi tilqa’ l-istess, u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti in kwantu tirrevokaha fejn fir-raba’ decide taghha iddecidiet illi d-dhul ghall-ghelieqi f’idejn il-konvenut appellant Romano Cassar, ghandu jkun mill-bieb l-antik, u minflok tiddikjara li l-appellant ghandu l-jedd jezercita d-dritt ta’ passagg mill-fetha li kien hemm fil-hajt divizorju kif kienet fil-hajt li jifred l-art tal-atturi appellati u dawk fil-pussess tal-istess appellant u dan sa mis-sena 1958; tiddisponi mill-appell incidentali mressaq mill-atturi billi tichad l-istess u b’hekk tikkonferma s-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili in kwantu cahdet l-ewwel talba attrici peress li l-Artikolu 449 tal-Kodici Civili ma japplikax

ghall-vertenza odjerna ladarba s-servitu` mertu tal-kaz giet krejata permezz ta' att pubbliku u mhux bil-ligi. Fil-bqija tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-atturi appellati ahwa Cremona *in solidum*.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df