QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Gunju 2016

Numru 23

Rikors numru 124/06 PC

Michael u Victoria konjugi Saliba

v.

Adelina Cini

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuta Adelina Cini mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, tal-21 ta' Marzu 2012, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet tal-

atturi appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati;

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew illi:
>
> "Illi l-atturi huma proprjetarji ta' porzjoni ta' art magħrufa bħala "tal-Konti" fil-limiti taż-Żebbuġ Għawdex tal-kejl ta' ċirka elfejn disa' mija sitta u disgħin metru kwadru (2996mk) konfinanti mit-tramuntana ma entrata proprjeta' ta' Joseph Agius, minn nofsinhar mat-Triq tal-Ħluq u mill-punent ma' beni ta' Feliċ Cini u tal-eredi ta' Gamri Agius, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha.
>
> "Illi l-konvenuta illi hija proprjetarja ta' porzjoni ta' art ukoll magħrufa bħala tal-Konti u li hi konfinanti mal-proprjeta' tal-atturi fuq imsemmija, avvanzat pretenzjoni fis-sens illi hija qegħda tivvanta xi dritt ta' passaġġ li jgħaddi minn fuq il-proprjeta' tal-atturi fuq imsemmija għal fuq il-proprjeta' tal-konvenuta.
>
> "Illi l-proprjeta' tal-atturi ġiet akkwistata permezz tal-kuntratt datat 30 ta' Novembru 2002, fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima li kopja tiegħu hija hawn annessa bħala dok MS 1 ġiet hekk fil-fatt akkwistata mill-atturi bħala libera u franka u ħielsa minn dull dritt jew piż favur terzi u li għaldaqstant l-imsemmija proprjeta' m'hiex assoluament gravata minn ebda dritt tal-passaġġ la favur il-konvenuta u lanqas favur ebda terza persuna oħra.
>
> "Illi għaldaqstant kull pretensjoni ta' dritt ta' passaġġ vantat mill-konvenuta hija assolutament priva minn kwalsiasi fondament legali.
>
> "Illi għalhekk ukoll l-atturi jeħtieġu illi jipproċedu sabiex jipproteġu l-godiment reali u liberu tal-porzjoni tal-art tal-proprjeta' tagħhom hawn fuq imsemmija.
>
> "Talbu lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:
>
> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-porzjoni ta' art magħrufa bħala "tal-Konti" proprjeta' tal-atturi fuq deskritta hija ħielsa u libera minn kwalsiasi dritt ta' passaġġ fuqha vantat mill-konvenuta.
>
> "2. konsegwentement għal l-ewwel talba taqta' u tiddeċiedi illi l-konvenuta ma għandha ebda jekk illi teżerċita dritt ta' passaġġ fuq ebda parti tal-porzjoni ta' art proprjeta' tal-atturi hawn fuq imsemmija.

“Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li tibqa’ minn issa inġunta għas-subizzjoni.

“Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuta li biha eċċepiet illi:

“1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi;

“2. Illi ż-żewġ biċċiet art separati li l-esponenti għandha fl-inħawi magħrufa bħala “Tal-Konti” fil-limiti taż-Zebbug, Għawdex, huma interkjużi u m’għandhomx ħruġ fuq it-triq pubblika;

“3. Illi hija biss waħda minn dawn il-biċċtejn u ċioe’ dik li tiġi fuq in-naha tal-grigal tal-għalqa tal-atturi, li l-esponenti taċċedi għaliha, u wkoll kienu jagħmlu s-sidien ta’ qabilha, minn fuq l-art tal-atturi mertu fil-kawża, li huma xtraw madwar erbgħa snin ilu mingħand Victoria Cruse, u l-mogħdija minn fuq l-art tal-atturi ilha tiġi hekk eżerċitat għal aktar minn erbgħin sena;

“4. Illi l-għalqa “Tal-Konti” li xtraw l-atturi mingħand Victoria Cruse ma xtrawhiex ħielsa minn kull dritt jew piż favur terzi, iżda xtrawha bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha;

“5. Illi għal din il-għalqa tal-esponenti m’hemm ebda dħul ieħor minn imkien aktar partikolarment biex wieħed jidħol b’moħriet u jaħdem l-art, u minn meta missierha kien xtara din l-għalqa, illum l-esponenti, kemm hu kif ukoll uliedu, dejjem għaddew għal din l-għalqa u aċċedew għal din l-għalqa tagħhom minn fuq l-art tl-atturi mertu fil-kawża;

“6. Illi kemm l-għalqa tal-atturi mertu fil-kawża kif ukoll l-għalqa tal-esponenti, oriġinarjament kienu jiffurmaw parti minn art akbar li kienet kollha proprjeta’ ta’ Maria Cassar, li mietet xebba, u meta l-art inqasmet bejn il-werrieta tagħha, l-aċċess minn fuq l-art li għandhom l-atturi sar neċessarju, biex wieħed setgħa jilħaq l-għalqa li għandha l-esponenti li tiġi aktar ‘il ġewwa mill-għalqa tal-atturi;

“Salvi tweġibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-digriet tagħha tal-11 ta’ Marzu 2009 fejn ordnat l-allegazzjoni ta’ l-atti tal-kawża: ċitazzjoni numru 87/2006 deċiża minn din il-Qorti (diversament ippreseduta) fis-26 ta’ Lulju 2007.

“Rat id-digriet tagħha ta’ l-14 ta' Diċembru 2011 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti u affidavits esebiti.

"Ikkunsidrat:

"Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenuta ma tgawdi ebda servitu' ta' passaġġ minn fuq ir-raba tagħhom indikata fir-Rikors ġuramentat. M'hemmx dubbju li l-azzjoni ttentata mill-atturi hija l-hekk imsejħa **azzjoni negatorja.** Jiġi mgħallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi:

> "***"Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa …. arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'***."[1]"

"Fil-każ in eżami l-konvenuta mhix tiċħad illi tippretendi illi għandha dritt ta' servitu' ta' passaġġ fuq l-art ta' l-atturi. Anzi ssostni illi hi u l-familja tagħha ilhom żmien twil jgħaddu minn fuq ir-raba ta' l-atturi sabiex jaċċedu għar-raba li għandha fil-viċinanzi ta' dik ta' l-atturi.

"Dwar il-**provi** meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, ikompli jingħad fl-istess opra illi:

> ""***Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta', l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario ….In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura***."[2]"

"L-istess jispjega **Francesco Ricci** fl-opera tiegħu "*Corso Teorico-Pratico di Diritto Civilie* (Torino ed. 1886 vol. II # 473) :

> "***L'azione negatoria****, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta' del fondo, ed escludere percio' 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 proprieta' 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*

[1] Digesto Italiano vol. VIII. pt. I. pag. 859 (Torino 1929) ; per V. Campogrande.
[2] 2 ibid. pag. 860 .

combattere tale presunzione, affaciando l'onere stabilito della servitu', ha l'obbligo di somministrare la prova."

"Mhux kontestat li l-atturi huma l-proprjetarji tar-raba magħrufa "tal-Konti" fiż-Zebbug, Għawdex, indikata fiċ-ċitazzjoni. Jirriżulta mill-kopja tal-kuntratt esebit mar-Rikors ġuramentat illi din ir-raba kienu akkwistawha, flimkien ma' diversi biċċiet raba' oħra b'att ta' xiri tat-30 ta' Novembru 2002.[3] Fl-istess inħawi, l-konvenuta hija proprjetarja ta' żewġ biċċiet raba li hija wirtet mingħand il-ġenituri tagħha.[4] Waħda minnhom tmiss ma' dik ta' l-attur min-naħa tat-tramuntana, u peress li hija nterkjuża tgawdi aċċess minn fuq l-art ta' oħtha Grazia Cini, li tmiss mat-triq tal-Ħluq.[5] L-oħra ma tmiss xejn mar-raba ta' l-attur, anzi qegħda fuq in-naħa l-oħra tal-passaġġ imsejjaħ "tal-Konti", u peress illi hija nterkjuża wkoll tgawdi dritt ta' passaġġ minn fuq raba' ta' Salvu Cini li tmiss ma' dan il-passaġġ "tal-Konti"[6] Minkejja l-eżistenza ta' dan l-aċċess mill-passaġġ tal-Konti, l-konvenuta tgħid li għandha dritt tgħaddi minn fuq ir-raba ta' l-attur li tmiss ma' tagħha, biex minn hemm tiġi fil-passaġġ "tal-Konti" u mbagħad tasal għat-tieni biċċa raba tagħha billi tgħaddi minn fuq ta' Salvu Cini.[7] Il-konvenuta tgħid li jeħtiġilha tgħaddi b'dan il-mod għax l-aċċess mill-passaġġ tal-Konti huwa skabruż u wieqaf ħafna, speċjalament biex tgħaddi b'tagħbija jew bil-moħriet.

"Jibqa' għalhekk biss sabiex jiġi ppruvat mill-konvenuta illi tassew jeżisti dan is-servitu' ta' passaġġ a favur tagħha minn fuq ir-raba ta' l-atturi ndikata fir-Rikors ġuramentat. Kif ġie anke konfermat mill-qrati tagħna, f'**azzjoni negatorja**: "… *il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' dak il-passaġġ jinkombi fuq il-konvenut*."[8]

"Is-**servitu' ta' passaġġ** huwa klassifikat fil-liġi[9] u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta' ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu. "***La servitu' di passaggio e' discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e' collocata appunto***

---

[3] ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Maria Grima esebit a fol. 4 – 8 tal-process; l-art in kwistjoni hija dik deskritta fil-paragrafu (v) ta' l-istess kuntratt, u tidher bhala l-art ibbordurata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u li kopja taghha giet esebita bhal Dok. E man-Nota ta' l-atturi tat-3 ta' Dicembru 2010 .

[4] Ara kopja tat-testment ta' Giovanni Maria u Ursola Agius tal-23.07.1977, kopja ta' liema tinsab esebita ma' l-istess Nota ta' l-atturi .

[5] Ara pjanta esebita bhala Dok. MS 2 mar-risposta ta' l-atturi tas-17.11.2010 ghar-rikors tal-konvenuta tal-11.12.10. Din l-ghalqa hija dik immarkata bl-ittra "B" u kkulurita bl-ahdar.

[6] Din hjia r-raba kkulurita bl-ahdar ukoll u mmarkata "B 1" fuq l-istess pjanta .

[7] Ara direzzjoni ta' din l-allegata moghdija, ndikata b'linja maqsuma u bi vlegeg fuq il-pjanta Dok. MS X a fol. 63 tal-process; fuq din il-pjanta z-zewg bicciet raba tal-konvenuta huma kuluriti roza u mmarkati rispettivamnet bl-ittri "X" u "Y", mentri dik ta' l-attur li minn fuqha l-konvenuta tghid li ghandha dritt tghaddi, hija mmarkata bl-ittra "A"; it-triq "tal-Hluq" hija dik ikkulurita bl-isfar lejn in-nofsinhar, fuq in-naha t'isfel tal-pjanta,u dik "tal-Konti" hija wkoll immakata bl-isfar lejn it-tramunata, fuq in-naha ta' fuq tal-pjanta.

[8] Appell : Domenica Vella vs Giovanni Magro (kollez. vol. XLI. i. 69 .

[9] art. 455(1) u (3) tal-Kodici Civili taghna (Kap. 16)) .

fra le servitu' discontinue."[10] Għalhekk servitu' bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' **titolu**.[11] "***Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu', sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta': la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu' frequente si stabiliscono le servitu' prediali***."[12]

"Fil-każ in eżami ma ġiet prodotta ebda prova ta' titolu da parti tal-konvenuta, li minnha jista' jingħad li oriġina dan l-allegat servitu' ta' passaġġ favur tagħha. Anzi l-istess kuntratt ta' xiri ta' l-atturi pjuttost jimmilita kontra t-teżi li l-konvenuta setgħet akkwistat dan is-servitu' bis-saħħa ta' xi titolu. Dan għaliex fid-deskrizzjoni mogħtija jingħad speċifikament illi dan ir-raba kien "*liberu u frank*"[13]

"Eċċezzjonalment pero', servitu' simili jista' jiġi akkwistat ukoll bil-**preskrizzjoni** ta' tletin sena, meta jirriżulta illi l-art dominanti hija interkjuża[14] Huwa minnu illi, kif rajna, l-artijiet ipposseduti mill-konvenuta f'dawk l-inħawi ma għandhom l-ebda aċċess dirett għat-triq, u biex tidħol fihom hija trid neċessarjament tgħaddi minn fuq l-art ta' ħaddieħor, kif imfisser hawn fuq. Di piu' dan il-fatt l-anqas ma ġie miċħud mill-atturi, li jikkontendu biss illi dan il-passaġġ huwa minn fuq raba ta' ħaddieħor u l-mogħdija minn fuq l-art tagħhom assolutament mhix meħtieġa.

"Ġie mgħallem pero' fid-dottrina ġuridika illi sabiex jiġi akkwistat dan id-dritt ta' passaġġ bil-preskrizzjoni trentennali*: " …non dovrebbesi in generale ammettere a domandare il beneficio largito dall'articolo 682* (simili ghall-art. 469(2) tagħna), *il proprietario che volontariamente avesse lasciato il proprio fondo chiudere da ogni parte, a ragion d'esempio, col fabbricare in giusa da privarsi, per l'immediato fatto della fabbrica, del passaggio con vettura sul suolo, il quale prima della costruzione servivagli di transito per giungere alla pubblica via."*[15]

"Similment il-**Pacifici Mazzoni** jgħid: "*In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fattto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche' allora non si verificherebbe punto la condizione della necessita' assoluta o relattiva del passaggio; ccorre che esso sia l'effetto di un avvenimento indipendente dalla volonta' di lui."*[16]

"Hekk ukoll il-**Baudry-Lacantinerie** jgħallem illi: "*E' dunque soltanto allorche' l'interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorche' esiste da tempo*

[10] Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante .
[11] art. 469(1) tal-Kap. 16 .
[12] op. cit. pag. 153 .
[13] Ara para. (v) tal-kuntratt tat-30.11.2002 a fol. 5 tal-process .
[14] art. 469(2) tal-Kap. 16 .
[15] Demolombe : Corso di Diritto Civile : vol. Vi - XI no. 605 ed. Par .
[16] Istituzioni vol. III pte. II pag. 209, n. 257 .

immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso puo' reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostri articoli. Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto."[17]

"Dan l-insenjament ġie wkoll applikat mill-qrati tagħna u nfatti ġie deċiż illi: "*Biex l-interkjużura ta' fond tagħti lok għall-mogħdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjużura tkun l-effett ta' avveniment indipendenti mill-volonta' tal-proprejtarju ta' dak il-fond.*"[18]

"Dan kollu jfisser illi:

"(i) biex ikun hemm akkwist ta' passaġġ bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt, tkun interkjuża u ma għandhiex aċċess għat-triq minn fuq proprjeta' oħra;

"(ii) il-bżonn ta' aċċess minn fuq l-art ta' ħaddieħor trid tirriżulta minn ċirkostanzi li jkunu indipendenti mill-volonta' ta' min ikun qed jirreklama dan id-dritt; u

"(iii) proprjetarju ma jistax hu stess joħloq sitwazzjoni fejn ikollu bżonn aċċess minn fuq l-art tal-viċin.

"Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, nsibu lill-**konvenuta t**allega illi sa minn meta r-raba tagħha kienet għadha f'idejn il-ġenituri tagħha, u anke qabel, meta sew l-art ta' l-attur u anke dawk tagħha, kienu għadhom jiffurmaw parti minn territorju ferm akbar li kien jappartjeni lil antenata komuni, ċerta Maria Cassar, il-mogħdija għar-raba li hija għandha lejn it-tramuntana,[19] kien dejjem jiġi eżerċitat bil-mod pretiż minnha minn fuq l-art llum ta' l-atturi, u dwar dan ġiet ikkorroborata minn uħud minn ħutha u minn binha.[20] Anzi jippreċiżaw illi dan kienu jagħmluh meta kienu jgħaddu bil-moħriet jew ikunu jridu jtellgħu xi tagħbija.

"Dan kollu pero' ġie miċħud mill-atturi u x-xhieda minnhom prodotti,[21] li sostnew illi l-konvenuta bdiet tgħhaddi minn fuq l-art ta' l-atturi ftit biss wara li dawn kienu akkwistaw l-artijiet tagħhom f'dawk l-inħawi. Infatti biex iżommu lill-konvenuta milli tibqa' tgħaddi minn fuq l-art tagħhom l-atturi kienu waħħlu xatba, li kienet il-mertu tal-kawża ta' spoll li l-atti tagħha ġew allegati ma' dik preżenti.[22]

---

[17] Dei Beni pag. 815 .
[18] Prim'Awla : Francis Baldacchino et vs George Debono : 16.1.2003; ara wkoll : Prim'Awla : DeGiorgio vs Zammit Tabona : 15.10.1982 .
[19] Dik immarkata "Y" fuq il-pjanta Dok. MS X a fol. 63 .
[20] Ara affidavits tal-konvenuta tal-11.02.2011 u ta' Alexander Cini tas-26 ta' April 2011 u x-xhieda ta' Michael Agius tat-8.04.2011u dik ta' Victor Agius ta' l-istess gurnata .
[21] ara affidavits ta' l-atturi a fol. 48 – 53 ; dak ta' Stella Borg a fol. 54, dak ta' Joseph Fiteni a fol. 55 u dak ta' Joseoh Agius a fol. 57 – 59 .
[22] Citaz. Nru. 87/2006 fl-ismijiet : Adelina Cini vs Michael Saliba .

"M'hemm għalfejn jingħad illi l-fattur taż-**żmien** meħtieġ għall-akkwist ta' servitu' bħal din bil-preskrizzjoni irid jiġi stabilit fil-grad ta' ċertezza meħtieġa fil-kamp ċivili. Apparti din ix-xhieda konfliġġenti, u għalkemm il-konvenuta tikkontendi illi s-servitu' ta' dritt ta' passaġġ fuq l-imsemmija raba' ta' l-atturi ilu jeżisti u jintuża minnha u mill-familjari tagħha għal perijodu ferm aktar mit-tletin (30) sena meħtieġa mil-liġi, jista' jingħad illi dan l-użu mingħajr ebda kontestazzjoni jew interruzzjoni għaż-żmien meħtieġ mil-liġi, kien tassew qed isir mill-konvenuta jew l-*aventi causa* tagħha? Huwa ammess mill-konvenuta illi r-raba tagħha għamel xi żmien ma jinħadimx minn kemm ilu li ġie f'idejha. Ġie stabilit ukoll illi r-raba illum ta' l-atturi, kien ġie mħolli mill-imsemmija Maria Cassar lin-neputi tagħha Antonio Cassar b'titolu ta' legat.[23] Dan irriżulta li kien jgħix l-Awstralja, u r-raba tiegħu kienet ġiet imqabbla lil terzi.[24] Għalhekk, għalkemm Joseph Fiteni l-aħħar bidwi li kien fil-qbiela ta' din ir-raba ċaħad li qatt ra lill-konvenuta tghaddi minn fuq ir-raba mqabbla lilu, anke kieku dan kien isir, kwalunkwe użu ta' xi mogħdija li seta' sar mill-konvenuta jew il-familjari tagħha, dan kien neċessarjament b'tolleranza jew pjaċir ta' l-inkwilini, u allura ma seta' qatt jippreġudika d-drittijiet fuq l-istess art tas-sidien tagħha assenti minn din il-gżira. Konsegwentement dan il-fattur taż-żmien rikjest mil-liġi għall-preskrizzjoni ma jidhirx illi ġie sodisfaċentement ippruvat.

"Barra l-fattur taż-żmien hemm kwistjoni oħra li timmilita kontra l-pretensjoni tal-konvenuta. Kif ġie mfisser hawn fuq, waħda mill-kondizzjonijiet biex jiġi akkwistat dan id-dritt ta' passaġġ minn fuq art ta' ħaddieħor, hija li dan il-bżonn irid ikun jirriżulta minn xi ħaġa indipendenti mill-volonta' ta' min ikun qed jirreklama dan id-dritt. Irriżulta li r-raba in kwistjoni tal-konvenuta (dik immarkata "Y" fuq il-pjanta Dok. MS X a fol. 63), hija aċċessibbli mill-passaġġ "tal-Konti", u jekk tgħaddi minn hemm ma hemm l-ebda ħtieġa li tirfes fuq l-art (immarkata bl-ittra "A" fuq l-istess pjanta) ta' l-atturi. Il-konvenuta ssostni li meta tinżel bil-moħriet jew ikollha xi tagħbija, ma tistax tuża dan il-passaġġ għax huwa wieqaf ħafna. Imma kif wieħed jista' jara mill-istess pjanta, hemm diversi biċċiet ta' raba oħra fl-istess inħawi, madwar dik tal-konvenuta, u ħadd iżjed ma jinħtieġlu jgħaddi minn fuq l-art ta' l-atturi biex jaċċedi għar-raba tiegħu, minkejja l-konfigurazzjoni ta' dan il-passaġġ. Jidher evidenti għalhekk illi l-konvenuta qed tagħmel użu ta' mogħdija minn fuq l-art ta' l-atturi sempliċement għall-konvenjenza tagħha, biex tqassar u ma toqgħodx iddur id-dawra kollha mit-triq "tal-Ħluq" għall-passaġġ "tal-Konti" ħalli tmur minn għalqa għall-oħra. Servitu' neċessarju ta' passaġġ, bħal kwalunkwe servitu' ieħor, huwa restrizzjoni mposta mil-liġi fuq it-tgawdija tal-proprjeta' ta' ħaddieħor u għalhekk għandha dejjem tingħata interpretazzjoni restrittiva għat-tgawdija ta' tali servitu'. Żgur għalhekk illi l-kumdita' u l-konvenjenza ma jagħtux lok għall-ħolqien ta' servitu' ta' mogħdija bħal dik reklamata mill-konvenuta.

[23] Ara testament taghha esebit bhal Dok. MS 3, a fol. 69, fejn huwa mmarkat bil-kulur isfar .
[24] Ara affidavit ta' Jospeh Fiteni a fol. 55 .

"Għaldaqstant ma jistgħax jingħad illi l-konvenuta rnexxielha tipprova illi qatt setgħet akkwistat dan id-dritt ta' servitu' ta' passaġġ minn fuq ir-raba ta' l-atturi indikata f'dan ir-rikors ġuramentat tagħhom bis-saħħa tal-preskrizzjoni trentennali. Għalhekk, u fin-nuqqas ta' din il-prova da parti tal-konvenuta, kif stabilit fid-dottrina u ġurisprudenza, it-talbiet ta' l-atturi għandhom jirnexxu.

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa' t-talbiet attriċi u:

"(i) tiddikjara illi l-porzjon ta' art magħrufa bħala "tal-Konti", proprjeta' ta' l-atturi u deskitta f'dan ir-Rikors ġuramentat tagħhom, hija ħielsa u libera minn kwalunkwe dritt ta' passaġġ fuqha vantat mill-konvenuta; u

"(ii) konsegwentement tiddikjara wkoll li l-konvenuta m'għandha ebda jedd illi teżerċita dritt ta' passaġġ fuq ebda parti ta' l-istess art ta' l-atturi.

"Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta."

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuta Adelina Cini (09.04.2012)</u>

3. Il-konvenuta ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha. L-aggravji tagħha huma dawn is-segwenti.

4. (1). <u>Fl-ewwel lok</u> issostni li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-provi u interpretazzjoni żbaljata tal-liġi. Taċċenna għall-fatt li l-ewwel Qorti qieset li l-porzjonijiet tal-konvenuta għamlu żmien ma jinħadmux u ikkonsidratu bħala fattur li jimmilita kontra tagħha fit-trapass taż-żmien għall-akkwist tal-preskrizzjoni. Taċċenna wkoll għall-fatt li l-ewwel Qorti osservat li jekk il-konvenuta għaddiet minn fuq ir-raba' in kwistjoni fiż-żmien li din kienet imqabbla mill-awturi tal-atturi lill-gabillott, dan kien neċessarjament b'tolleranza jew bil-pjaċir tal-inkwilin.

(i) Hija ssostni li t-tolleranza ma tistax tiġi preżunta iżda trid tiġi pruvata u l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li meta ġiet eżerċitata l-mogħdija dan kien b'tolleranza. Barra minn hekk tgħid li meta l-art inkriet lil Pawlu Fiteni, missier ix-xhud Joseph Fiteni, fil-bidu tas-snin disgħin, kienu ġia` għaddew tletin sena mill-mewt ta' Maria Cassar;

(ii) Taċċenna wkoll għall-fatt li s-servitu` hu dritt reali intrinsikament marbut mal-proprjeta` u mhux mal-persuna. Għalhekk issostni li l-fatt li l-art illum proprjeta` tagħha għamlet xi żmien ma tinħadimx u għalhekk ma kienx jiġi eżerċitat l-aċċess mill-mogħdija in kwistjoni, m'għandux jiġi interpretat bħala fattur li jissospendi l-perjodu preskrittiv.

5. (2). Fit-tieni lok issostni li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta argumentat li hija trid tgħaddi minn fuq l-art tal-atturi għall-kumdita u l-konvenjenza tagħha u li tista' invece tgħaddi għall-art tagħha minn band' oħra. Tiċħad li hija trid tgħaddi minn fuq l-art tal-atturi biex tqassar. Tgħid illi l-passaġġ tal-Konti jgħaddi minn fuq proprjeta` ta' ħaddieħor u huwa proprjeta` privata ta' terzi, kif ikkonfermaw l-istess atturi fl-ewwel premessa tar-rikors tagħhom.

6. In oltre tgħid illi ħareġ ċar mill-provi li kienu tressqu fil-kawża ta' spoll kemm il-passaġġ tal-Konti huwa diffikultuż biex hija tgħaddi minnu.

Fil-fatt tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija f'dik il-kawża fejn il-Qorti kienet spjegat li waqt l-aċċess li kien sar fil-5 ta' Lulju 2007 hija kienet niżlet mill-passaġġ magħruf tal-Konti u ikkonstatat personalment kemm f'partijiet minnu hu diffikultuż biex tinżel minnu u ħafna aktar diffiċli biex titla' minnu peress li hu wieqaf ħafna.

7. Tgħid ukoll li l-ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn tħossha perplessa mill-kunflitt fix-xhieda ta' ħutha għaliex minn fost l-aħwa kien biss Joseph Agius, li jiġi missier l-attriċi li ma ikkonfermax il-verżjoni tagħha, u cioe` li biex missierhom Giomaria Agius kien jidħol għall-biċċa ta' ġewwa kien jgħaddi minn fuq l-art tal-atturi. Fir-rigward tax-xhieda ta' zijitha Maria Stella Borg taċċenna għal dak li qalet il-Qorti fil-kawża ta' spoll (u cioe` li ma kienitx kredibbli x-xhieda tagħha fejn qalet li l-passaġġ mhux diffikultuż biex tgħaddi minnu). Tilmenta wkoll li l-ewwel Qorti skartat ix-xhieda ta' Victor Zammit li jikkonferma li kien jara lilha, lil ħutha u lil missierhom jgħaddu minn fuq ir-raba' tal-atturi.

8. (3). Finalment tagħmel referenza għall-kumment tal-ewwel Qorti meta qalet li l-kuntratt ta' xiri tal-atturi fejn jingħad speċifiktament illi r-raba' huwa "*liberu u frank*", pjuttost jimmilita kontra t-tezi tagħha. Dwar dan hija targumenta li apparti l-fatt li dak dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist mill-atturi ma jifforma ebda stat fil-konfront tagħha, peress li huwa *res inter alios acta*, bid-dikjarazzjoni magħmula fil-kuntratt li r-raba' kien qed

jinxtara "*liberu u frank*" ma jfissirx li s-servitu` spiċċat. F'dan ir-rigward tirreferi għad-deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru 1999 fil-kawża fl-ismijiet **W Borg v. V Stivala**. Iżżid tgħid ukoll illi huwa wisq probabbli li din il-frażi tniżżlet fil-kuntratt apposta sabiex l-atturi joħolqu sembjanza li l-art ma kienet soġġetta għal ebda mogħdija favur tagħha.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi Michael u Victoria Saliba (14.05.2012)</u>

9. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta.

10. Huma jsostnu li l-mertu tal-kawża huwa wieħed sempliċi: u cioe` li l-attriċi qed tippretendi li akkwistat bil-preskrizzjoni dritt ta' passaġġ minn biċċa art tagħha għal fuq biċċa art proprjeta` tagħhom biex imbagħad tidħol f'passaġġ agrikolu ħalli minnu tinżel għal biċċa art oħra tagħha xi mitt metru bogħod. Jispjegaw li l-art tagħha għandha aċċess minn Triq tal-Ħluq minn fuq biċċa art ta' oħtha li tmiss ma' din it-triq. Jispjegaw ukoll li l-art tagħhom tiġi eżatt wara dik tal-konvenuta u tmiss minn naħa waħda mal-art tal-konvenuta u min-naħa l-oħra ma' passaġġ kampestri li minn Triq Konti jinżel għal ġor-raba' u li minnu għadhom jgħaddu diversi bdiewa għall-art tagħhom, inkluż il-konvenuta. Ikomplu jgħidu li peress li dan il-passaġġ hu xi ftit ripidu l-konvenuta sabitha komda li għat-tieni raba' tagħha li għandha aċċessibbli minn dan il-passaġġ,

tgħaddi minn fuq ir-raba' tagħhom, biex tqassar.

11. Isostnu li l-liġi tagħmilha ċara li dritt ta' passaġġ jiġi akkwistat b'kuntratt pubbliku u ma jistax jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni ħlief meta l-art hija interkjuża. F'dan ir-rigward jagħmlu referenza għall-Artikolu 458 u 469 tal-Kodiċi Ċivili.

Sfond ta' din il-kawża

12. Biex wieħed jifhem aħjar il-kwistjoni mertu ta' din il-kawża huwa utli li ssir referenza għall-pjanta Dok MSX a fol 63. Il-biċċtejn art immarkati bl-aħmar u indikati X u Y (li kif wieħed jista' jara huma separati sew minn xulxin) huma tal-konvenuta Adelina Cini, filwaqt li l-artijiet indikati (A), (B) u (C) li huma kollha kontigwi, huma tal-atturi. Fuq din il-pjanta huma wkoll indikati bl-isfar Triq il-Ħluq u l-passaġġ tal-Konti (liema passaġġ jisbokka minn Triq tal-Konti, ukoll immarkat bl-isfar). L-art tal-atturi (A) tikkonfina mit-tramuntana mal-passaġġ tal-Konti u minn nofsinhar mal-art tal-konvenuta (X). Huwa proprju fuq din il-biċċa art tal-atturi immarkata (A) li l-konvenuta qed tippretendi li għandha servitu` ta' passaġġ sabiex taċċedi għall-għalqa tagħha (Y).

13. Wieħed jista' jara wkoll vleġeġ indikati fuq din il-mappa. Dawn kienet indikathom oħt il-konvenuta, Pauline Cini waqt ix-xhieda tagħha

tas-17 ta' Ġunju 2011[25] biex turi minn fejn kien jgħaddi missierhom meta l-artijiet illum tal-konvenuta kienu għadhom f'idejh. Waqt li immarkathom spjegat kif minn Triq tal-Ħluq kien jgħaddi minn fuq l-ewwel biċċa raba' li hemm (il-parti immarkata bl-ittra (D) fuq il-pjanta), minnha jmur għall-għalqa (X) (illum tal-konvenuta), u mill-għalqa (X) jgħaddi għal fuq l-għalqa (A) illum tal-atturi. Tgħid li mill-għalqa (A) kien imbagħad joħroġ għall-passaġġ tal-Konti, jikser l-isfel lejn il-lemin, jinżel ftit minn dan il-passaġġ tal-Konti, imbagħad jikser lejn ix-xellug biex jidħol għat-tieni biċċa għalqa immarkata (Y), li tinsab aktar 'il ġewwa.

14. Dwar kif il-konvenuta taċċedi għall-għalqa (X), u cioe` minn Triq il-Ħluq, ma jidhirx li hemm problemi. Iżda l-atturi ma jidhrilhomx li biex il-konvenuta tmur mill-għalqa (X) għall-għalqa l-oħra tagħha (Y) għandha tgħaddi minn fuq l-għalqa (A) tagħhom biex tiġi fil-passaġġ tal-Konti. Huma jsostnu li m'għandha l-ebda dritt ta' passaġġ minn fuq l-art tagħhom u li għandha invece taċċedi għall-għalqa (Y) billi tidħol minn Triq tal-Konti biex taqbad il-passaġġ tal-Konti.

<u>Deċiżjoni tal-ewwel Qorti:</u>

15. L-ewwel Qorti ikkonkludiet li l-konvenuta ma rnexxilhiex tipprova li kienet akkwistat dritt ta' servitu` ta' passaġġ minn fuq l-għalqa (A) tal-

[25] It-traskrizzjoni tax-Xhieda tagħha tinsab fit-tieni volum tal-atti, li m'għandux il-paġni numerati.

atturi bis-saħħa tal-preskrizzoni trentennali u aċċennat għall-fatt li l-għalqa tagħha (Y) hija aċċessibbli mill-passaġġ tal-Konti mingħajr ħtieġa li tirfes fuq l-art tal-atturi. Għalhekk ċaħdet l-eċċezzjonijiet tagħha u laqgħet it-talbiet tal-atturi.

<u>L-aggravji tal-konvenuta</u>

<u>A. Il-prova o meno tal-allegazzjoni tas-servitu` ta' passaġġ akkwistat bil-preskrizzjoni ta' 30 sena</u>

16. L-ewwel aggravju tal-konvenuta appellanti jikkonsisti filli ssostni li hija akkwistat id-dritt ta' passagg in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin sena. Id-dritt ta' passaġġ, in kwantu wieħed li jidher u mhux kontinwu, ma jistax, bħala regola, jigi akkwistat bi preskrizzjoni.[26] Jista', iżda, jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni fil-każ li l-fond relevanti jkun interkjuż u cioe` ma jkollux ħrug iehor fuq it-triq pubblika.[27] Għalhekk, qabel ma tindirizza dan l-aggravju din il-Qorti sejra tikkonsidra t-tieni aggravju tal-appellanti in kwantu dan isostni li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta argumentat li hija trid tghaddi minn fuq l-art tal-atturi ghall-kumdita` u l-konvenjenza tagħha u li tista' invece tgħaddi għall-art tagħha minn band' ohra u li cioe` l-fond in kwistjoni ma hux effettivament interkjuż. Il-Qorti ser tipprocedi b'dan il-mod peress illi jekk jirriżulta li dan l-aggravju ma hux fondat għaliex kellha ragun l-ewwel Qorti tirritjeni li l-fond ma hux

[26] Art. 469(1) Kap. 16
[27] Art. 469(2) Kap. 16

interkjuz allura ma jkunx hemm ħtiega li din il-Qorti tindirizza l-ewwel aggravju dwar il-preskrizzjoni għaliex il-fond, kif ingħad, ma jkunx akkwistabbli permezz tal-preskrizzjoni.

B. Il-passaġġ magħruf bħala tal-Konti – huwa aċċess alternattiv?

17. L-għalqa tal-konvenuta indikata bħala dik bl-ittra (Y) fuq il-pjanta Dok MSX hija fil-fatt interkjuża, iżda kif wieħed jista' jara, il-mogħdija minn fuq l-art tal-atturi (A) l-ewwel twassal lill-konvenuta għal fuq passaġġ (il-passaġġ tal-Konti) liema passaġġ għandu aċċess minn Triq tal-Konti, u għalhekk tqum il-kwistjoni dwar kemm huwa fil-fatt indispensabbli l-aċċess minn fuq l-art tal-atturi biex il-konvenuta tasal għall-għalqa l-oħra tagħha (Y). Tqum għalhekk il-kwistjoni dwar jekk il-konvenuta għandhiex dritt tgħaddi minn dan il-passaġġ tal-Konti (hija qed tgħid li huwa ta' terzi) u wkoll dwar kemm huwa diffikultuż jew le biex wieħed jgħaddi minnu bil-moħriet in vista tal-fatt li huwa kemxejn wieqaf.

(i) il-passaġġ tal-Konti jista' jintuża mill-konvenuta biex taċċedi għall-għalqa (Y)?

18. Il-konvenuta fir-rikors tagħha tilmenta illi dan il-passaġġ jgħaddi minn fuq proprjeta` ta' ħaddieħor u huwa proprjeta` privata ta' terzi u dwar dan tagħmel referenza għall-ewwel premessa li għamlu l-atturi

appellati fir-rikors ġuramentat tagħhom meta qalu li l-art tagħhom A tikkonfina mit-tramuntana "*ma' entrata proprjeta` ta' Joseph Agius*". L-argument tagħha pero` ma jreġix għaliex fi kwalunkwe każ meta hija tgħaddi minn fuq l-art tal-atturi hija bilfors trid toħroġ għal fuq dan il-passaġġ, u fil-fatt jidher li trid timxi biċċa fuqu lejn il-lemin qabel ma mbagħad tgħaddi minn fuq art ta' ħaddieħor biex tidħol għal fuq l-għalqa tagħha (Y). (Ara l-vleġeġ li immarkat oħtha Pauline Agius fuq il-pjanta Dok MSX).

19. Dan il-passaġġ jirriżulta li kien jintuża minn gabillotti u sidien li kellhom ir-raba' fl-inħawi u ma jidhirx li hemm xi terzi li qed jippretendu li l-passaġġ huwa tagħhom u li għalhekk il-konvenuta ma tistax tidħol għalih minn Triq tal-Konti sabiex tiġi fl-istess punt li tiġi fih meta mill-għalqa tagħha (X) tgħaddi minn fuq l-art tal-atturi (A).

<u>(ii) il-passaġġ tal-Konti huwa wisq diffikultuż biex wieħed jgħaddi minnu?</u>

20. Hemm ukoll il-kwistjoni dwar kemm hi wieqfa t-telgħa tal-passaġġ. Jirriżulta li xi partijiet minn dan il-passaġġ kienu partikolarment wieqfa (kif fil-fatt anke l-Qorti tal-Maġistrati, Ġurisdizzjoni Superjuri, fil-kawża ta' spoll ikkonstatat meta aċċediet fuq il-post fil-5 ta' Lulju 2007). Meta fil-5 ta' Mejju 2010[28] inżamm l-aċċess f'din il-kawża odjerna pero` irriżulta li l-passaġġ kien laħaq tranġa. Apparentement bil-maltemp kienu inqalgħu

[28] Aċċess miżmum fil-5 ta' Mejju 2010, fol 189-190

xi partijiet mill-ħajt u l-atturi, li aktar il-fuq għandhom il-fond tagħhom, fil-mori tal-kawża saħħuh u anke ksew partijiet minnu bil-konkrit. Ġie riportat hekk:

> *"Il-konvenuta Adelina Cini, tikkontendi illi meta saret il-kawża qabel ma saru dawn ix-xogħlijiet rimedjali, il-kantuniera li tiġi taħt il-fond tal-atturi kienet iktar wieqfa milli hi llum, u għalhekk ma* ***kienitx*** *tkun tista' tgħaddi bil-moħriet minn fejn hemm din il-kantuniera. Fil-parti t'isfel f'dan il-passaġġ, qiegħed fl-istat oriġinali tiegħu, jidher li huwa idjaq mill-parti ta' fuq li ġiet miksija bil-concrete."*

21. Din il-Qorti tqis bħala ferm rilevanti l-osservazzjoni li kienu għamlu l-atturi fin-nota tas-sottomissjonijet tagħhom meta qalu li jekk dan il-passaġġ kellu xi biċċa perikoluża kellhom jieħdu ħsieb jirranġawha l-proprjetarji li għandhom ir-raba' aċċessibbli minnu, u dan jinkludi l-konvenuta, jew l-antenati tagħha. Iżda jidher li kif qalet l-ewwel Qorti, il-mogħdija minn fuq l-art tal-atturi hija aktar konvenjenti – hija "*short cut*" ideali - biex il-konvenuta mill-għalqa tagħha (X) tqassar biex tmur għall-għalqa l-oħra tagħha (Y). Jekk wieħed iħares lejn il-pjanta MSX jifhem kemm hemm tul biex il-konvenuta mill-għalqa (X) tgħaddi minn Triq il-Ħluq u ddur id-dawra kollha għall-passaġġ tal-Konti biex tmur għall-għalqa l-oħra tagħha (Y). U jidher li huwa għalhekk li hija tant ħerqana li tgħaddi minn fuq l-art tal-atturi biex taċċedi għall-għalqa l-oħra tagħha, tant li kif qalet fix-xhieda tagħha[29]: "*Jien min hemm konna ngħaddu <u>u minn hemm ħa nibqa' ngħaddi</u>*".

[29] Xhieda ta' Adelina Cini tat-23 ta' Frar 2011, process Volum 2

C. L-ewwel u t-tielet aggravju

22. Tenut kont tal-konklużjoni appena raġġunta li l-fond tal-konvenuta, għalkemm interkjuż, ma jehtieġlux aċċess permezz ta' dritt ta' passaġġ minn fuq art l-atturi għaliex l-art tal-konvenuta ġia jgawdi minn dritt ta' passaġġ mill-passaġġ magħruf bħala tal-Konti, ma hemmx ħtieġa li din il-Qorti tikkunsidra wkoll l-ewwel aggravju dwar il-preskrizzjoni ta' tletin sena u t-tielet aggravju dwar it-tifsira fil-kuntratt tal-frażi "liberu u frank".

23. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuta u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

24. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenuta appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb