Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Gunju, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 24/2011JVC

Grace, Doris, Teresa, Maria u Carmelo ahwa Caruana

Vs

Anna Maria Debarro, Rainer Ortag, u Jean Paul u Eileen konjugi Pagnoud

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-

Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' razzett abitabbli li jifforma parti minn korp ta' bini, cioe' tlett idjar ossia rziezet abitabbli li jmissu wahda mal-ohra li jinsabu go, ossia jaghtu ghal Triq il-Knisja, l-Ghasri Ghawdex, liema fond igib in-numru 34, filwaqt li l-intimata Debarro hija proprjetarja tal-fond li jgib l-isem "Dhjana", l-intimat Ortag huwa proprjetarju tal-fond li jgib in-numru tmienja u tletin (38), filwaqt li l-intimati Pagnoud huma proprjetarji tal-fond li jgib in-numri sitta u tletin sbarra sebgha u tletin (36/37), kollha allura fl-istess korp kif imsemmi.

Illi mad-dawra ta' dan il-korp bini jghaddi passagg, xi drabi jissejjah sqaq, li fih gandott li jilqa' l-ilma tax-xita li jinzel mill-wied u jdur mal-fondi tal-partijiet, in parti jiskula ghall-bjar fil-vicinat u l-bicca l-kbira jibqa' ghaddej, b'dana ghalhekk li l-fondi tal-partijiet ma jgherqux.

Illi dan il-passagg minn dejjem kien miftuh ghall-uzu tal-esponenti u l-"aventi causa" taghhom u partikolarment, l-esponenti kienu jghaddu minnu minghajr tfixkil sabiex izommu il-gandott nadif mill-materjal li

jingarr max-xita sabiex l-istess ilma tax-xita jkun jista' jghaddi liberament u l-fondi tal-esponenti ma jgherqux.

Illi ilu xi snin l-intimati, minghajr ma kellhom l-ebda dritt skont il-ligi, anzi bi ksur tad-drittijiet tal-esponenti, erigew bini fil-parti tal-passagg li tinstab wara jew li tmiss mal-proprjeta' taghhom, li holoq ostakolu ghall-esponenti sabiex dawn jghaddu liberament kif dejjem sar, mill-passagg "de quo".

Illi l-intimata Debarro partikolarment istitwiet proceduri legali kontra whud mill-esponenti fejn talbet li dawn jinzammu milli jaccedu ghall-passagg izda b'sentenza tal-10 ta' Lulju 2009, l-Onorabbli Qorti tal-Appell f'kawza fl-ismijiet "Anna Maria Debarro vs Carmelo Caruana et" (Cit 9/94/PC) iddecidiet billi sabet li din ma kellhiex id-dritt li taghmel dan.

Illi huwa necessarju ghall-esponenti li dawn jghaddu minn dan il-passagg li issa nghalaq kif intqal.

Illi minkejja dan, l-intimati ma nehhewx l-istrutturi maghmula minnhom.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss inehhu kull bini jew struttura ohra li huma erigew u li permezz tieghu minghajr ma kellhom dritt, holqu ostakolu fil-passagg fuq imsemmi u dan sabiex l-esponenti jkunu jistghu jaccedu ghal dan il-passagg bl-istess mod li kienu jaghmlu qabel ma nbnew l-ostakoli msemmija, liema xoghlijiet ta' rimozzjoni ghandhom isiru taht supervizjoni ta' periti nominandi, kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

2. Fin-nuqqas li l-intimati jew min minnhom jonqsu milli jirrimovu l-ostakoli minnhom eretti, tawtorizza lill-esponenti sabiex huma stess jirrimovu kull ostakolu hemm rimanenti dejjem taht is-supervizjoni taht l-istess perit kif nominat.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata fejn Anna Maria Debarro eccepiet:

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante li mhux minnu li huma jgawdu xi dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta' tal-esponenti u l-azzjoni attrici tista' tirnexxi biss jekk l-atturi jippruvaw li huma verament ghandhom dan id-dritt ta' passagg li huma qeghdin jippretendu li ghandhom u li dan il-passagg jghaddi minn fuq proprjeta' tal-esponenti u l-intimati l-ohra;

2. Illi s-sentenza tal-appell tal-ghaxra (10) ta' Lulju tas-sena elfejn u disgha (2009) fl-ismijiet Anna Maria Debarro vs Carmelo Caruana et (Citazzjoni Numru 9/1994PC) li ghaliha jirreferu l-atturi bl-ebda mod ma ndirizzat il-kwistjoni jekk jezistix ossia li dan il-passagg u jekk l-atturi odjerni ghandhomx xi dritt fuq dan il-passagg. Difatti fid-decide taghha l-Onorabbli Qorti tal-Appell ghamlitha cara li: "*L-azzjoni negatorja tfalli meta dak li jipproponiha ma jirnexxilux jipprova li ghandu titolu ta' proprjeta'. Peress li l-attrici appellata ma rnexxiliex tipprova li ghandha titolu ta' proprjeta' fuq il-passagg in kwistjoni mhux il-kaz li din il-Qorti tghaddi biex tikkunsidra l-aggravji l-ohra tal-appellanti dwar l-akkwist o meno ta' servitu ta' passagg bil-preskrizzjoni ta' tletin sena u dwar il-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti dwar it-tieqa li fethu l-konvenuti appellanti.*" Ghaldaqstant dik is-sentenza la tikkostitwixxi gudikat u lanqas ma ghandha xi rilevanza sabiex jigi ddeterminat jekk l-atturi ghandhomx jew le xi dritt ta' passagg jew li akkwistaw tali dritt bil-preskrizzjoni.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, anke jekk, *datum sed non concessum*, kellu jitqies li l-atturi kellhom xi dritt ta' passagg necessarju sabiex jaslu ghall-gandott minn fuq il-proprjeta' tal-esponenti u l-intimati l-ohra bl-intiza li huma jkunu jistghu jnaddfu l-istess gandott in kwistjoni, il-passagg illum sar superfluwu u m'ghadux aktar necessarju. Dan ghaliex illum il-gurnata l-gandott jista' jintlahaq direttament mill-proprjeta' tal-atturi nfushom kemm minn tieqa kbira li taghti ghal fuq l-imsemmi gandott kif wkoll minn *drive-way* proprjeta' tal-istess atturi li twassal sa biswit il-gandott li jigi retrostanti l-proprjeta' taghhom u dan skont ma sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

5. B'riferenza ghall kull paragrafu tar-rikors guramentat, imbaghad, l-esponenti ghandhom is-segwenti x'jirrilevaw:

(a) Illi ghar-rigward il-kontenut tal-ewwel paragrafu (mhux enumerat) tar-rikors guramentat u l-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni, dan mhux kontestat;

(b) B'riferenza ghall-ewwel parti tat-tieni paragrafu tar-rikors guramentat u tad-dikjarazzjoni annessa huwa minnu li hemm dan il-gandott wara l-korp bini proprjeta' tal-kontendenti din il-kawza, liema gandott huwa proprjeta' fl-interita' tieghu tal-intimati konjugi Pagnoud u li ghalhekk hu fl-interess tal-istess intimati konjugi Pagnoud li jzommu l-gandott nadif. Pero' l-allegazzjoni li kien hemm xi passagg li jghaddi minn fuq proprjeta' tal-esponenti u tal-intimati l-ohra hija ghal kollox infondata u qatt ma giet guridikament rikonoxxuta. Isegwi ghahekk li m'hemm l-ebda bazi legali li fuqha tista' tintalab ir-rimozzjoni ta' bini jew ostakoli li allegatament qeghdin jaghlqu dan il-passagg. Ghaldaqstant il-kontenut tal-kumplament tat-tieni paragrafu tar-rikors guramentat u d-dikjarazzjoni annessa u l-kumplament tal-imsemmija paragrafi huma kollha kontestati.

(c) Illi ghalhekk fic-cirkostanzi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat il-kontro-talba ta' Anna Maria Debarro li ppremettiet u talbet kif isegwi:

1. Illi l-kontendenti f'din il-kawza huma l-proprjetarji ta' rziezet divizi li jifformaw blokk bini wiehed u li jinsabu fi sqaq li jaghti ghal fuq Triq il-Knisja, Ghasri, Ghawdex: precizament l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond li jgib l-isem "Dhjana", l-intimat Ortag huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru tmienja u tletin (38), l-intimati konjugi Pagnoud huma l-proprjetarji tal-fond li jgib in-numri sitta u tletin sbarra sebgha u tletin (36/37) filwaqt li l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond erbgha u tletin (34);

2. Illi mad-dawra ta' dawn il-proprjetajiet hemm gandott biex jilqa' l-ilma tax-xita biex jevita li l-proprjetajiet ma jgherqux;

3. Illi l-atturi qeghdin jippretendu li huma ghandhom xi dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta' tal-esponenti Anna Maria Debarro kif wkoll minn fuq proprjeta' tal-intimati l-ohra biex huma jaslu ghall-parti tal-gandott retrostanti r-razzett proprjeta' taghhom – liema gandott huwa proprjeta' tal-intimati konjugi Pagnoud - u dan limitatament biex l-atturi jkunu jistghu jnaddfu dan il-gandott;

4. Illi bl-iskuza ta' dan l-allegat dritt li huma jnaddfu dan il-gandott – meta dan suppost jitnaddaf mill-konjugi Pagnoud bhala l-proprjetarji tal-imsemmija gandott – l-atturi qeghdin jippretendu li jistghu f'kull waqt u hin tal-gurnata s-sena kollha jaccedu ghall-proprjeta' tal-esponenti, jivvessaw lilha u lill-inkwilini taghha, u jghidu kliem fis-sens li d-dar tal-esponenti hija proprjeta' tal-atturi meta dan assolutament mhux il-kaz;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-obbligu tal-atturi li jippruvaw id-dritt ta' passagg li huma qeghdin jivvantaw li ghandhom, jekk se mai kien jezisti xi dritt ta' passagg (liema dritt ghadu sal-lum qatt ma gie guridikament rikonoxxut), tali passagg illum m'ghadux necessarju u sar kompletament superfluwu ghar-raguni li l-atturi kkreaw access ghall-imsemmi gandott. Dan ghaliex iffurmaw drive-way fuq in-naha tal-punent/majjistral tal-proprjeta' taghhom li tasal sa biswit l-imsemmi gandott. In oltre mill-proprjeta' privata tal-istess atturi tezisti tieqa kbira li tista' tippermetti li wiehed jaccedi ghall-gandott minghajr l-ebda diffikulta' u dan direttament mill-istess proprjeta' tal-atturi;

Talbet lil din l-Onorabbli Qorti:

(i) Tiddikjara li jekk qatt kien hemm passagg li jghaddi minn fuq il-proprjeta' tal-esponenti u tal-intimati l-ohra, dan il-passagg kien biss wiehed necessarju u wkoll illi dan il-passagg illum m'ghadux necessarju u sar superfluwu stante li l-atturi jistghu issa jaccedu ghall-imsemmi gandott mill-proprjeta' taghhom stess u cioe' jew mid-*drive-way* iffurmata mill-istess atturi jew inkella mit-tieqa kbira li tinsab fil-proprjeta' taghhom u li qeghdha taghti ghall-gandott;

(ii) Tordna li l-atturi jibdew jaccedu ghall-gandott sabiex jaghmlu x-xoghol ta' tindif direttament mill-proprjeta' taghhom u cioe' jew mid-drive-way imsemmija li tizbokka ghal trejqa li taghti ghal Triq il-Knisja jew inkella mit-tieqa kwazi livell mal-gandott li huma ghandhom mill-proprjeta' taghhom ghal fuq l-imsemmi gandott;

(iii) Konsegwentement tiddikjara li l-atturi ma fadlilhom ebda dritt jghaddu jew jaccedu minn fuq il-proprjeta' tal-esponenti u tibnihom b'mod definittiv milli jezercitaw jew jipprovaw jezercitaw dan l-access.

Bl-ispejjez ta' din il-kontro-talba kontra l-istess atturi li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Jean Paul u Eileen konjugi Pagnoud li eccepew:

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma ghal kollox bla ebda bazi fattwali jew legali;

2. Illi mhux veru li huma ghamlu ebda strutturi fil-parti tal-kanal tal-ilma li hija proprjeta' taghhom;

3. Illi mhux veru illi l-atturi ghandhom xi dritt biex jidhlu fil-parti tal-kanal tal-ilma tal-esponenti ghall-ebda raguni wisq anqas biex inaddfuh. Dik il-bicca tal-kanal li hija accessibbli biss mill-proprjeta' tal-esponenti u li minnha jifforma parti, qeghdha biex minnu l-ilma tax-xita jinzel mill-muntanja taz-Zebbug jidhol biex jimla zewgt ibjar li hemm fid-dar l-esponenti. Ghalhekk huma dejjem zammu l-kanal nadif u ma ghandhomx bzonn li jigu l-atturi biex inaddfuh u jekk l-atturi mindu l-esponenti xtraw id-dar taghhom fil-1992 l-atturi qatt ma dahlu fil-kanal jekk ghamluh dan ghamluh bil-mohbi tal-esponenti meta dawn kienu msefrin;

4. Illi meta jimtlew il-bjar tal-esponenti x-xaba jghaddi mill-kumplament tal-kanal biex imtlew l-bjar tal-fondi kontigwi, l-ewwel wiehed dak tal-konvenut Ortag u t-tieni wiehed dak tal-konvenuta Anna Debarro, fil-fond tal-atturi ma jmurx ilma mill-

kanal u dawna ma ghandhom x'jaqsmu xejn mal-kanal ghalkemm il-kanal tal-esponenti jasal sa wara d-dar tal-atturi.

5. Illi ghalhekk huwa l-obbligu tal-esponenti li jzommu l-kanal taghhom nadif mhux biss fl-interess taghhom stess imma wkoll billi l-fondi taz-zewg konvenuti l-ohra ghandhom id-dritt li jircievu l-ilma meta l-bjar tal-esponenti jimtlew. L-atturi ma jidhlu xejn u ma ghandhom ebda dritt li jaghmlu dan.

6. Illi ghalhekk d-domandi attrici huma ghal kollox infondati u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra taghhom.

    1. Illi l-esponenti xtraw d-dar taghhom numri 36, 37 Sqaq il-Knisja, l-Ghasri, bil-kuntratt tat-30 ta' Jannar 1992 atti Nutar Michael Refalo. (Dok JPP 1). Id-dar hija deskritta hekk fil-kuntratt ta' akkwist:

       "the tenement in Ghasri, Gozo, Church Street (rectet, sqaq) marked numbers 36, 37 including the back garden as well as the small field separated from the house by an alley and measuring about 150m^2 and bounded on he east by the passage, west by property of Dolores Attard and south by property of Carmel Saliba, free and unencumbered with all its rights and appurtenances and with vacant possession and the said field is better shown on the attached plan marked 'B' "

       Illi l-kanal tal-ilma mertu tal-kawza jinsab bejn id-dar u dik l-art deskritta bhala '*the back garden*;

    2. Illi l-atturi qed jiddeskrivu dan il-kanal tal-ilma bhala sqaq u passagg. Dan huwa falz dan il-kanal la hu u lanqas qatt kien sqaq jew passagg imma huwa semplici kanal tal-ilma biex jilqa' l-hafna ilma tax-xita li jinzel mill-muntanja taz-Zebbug pero' proprju minhabba l-kwantita' ta' ilma li jircevi huwa fond;

    3. Illi mindu l-esponenti xtraw id-dar taghhom huma ma biddlu xejn jew bnew xejn f'dan il-kanal hlief li kienu taw lill-attur il-permess biex b'tolleranza jiftah tieqa fuqu ghad-dawl meta dan kien qed jimmodernizza l-post tieghu wara li xtrah.

4. Illi ghalhekk it-talbiet tal-atturi huma bla ebda bazi fattwali jew legali u ghandhom jigu michuda.

Rat ir-risposta guramentata tal-atturi ahwa Caruana wara l-kontro-talba tal-konvenuta Anna Maria Debarro li eccepew:

1. Illi t-talbiet ta' Anna Maria Debarro huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi preliminarjament it-talbiet dedotti mill-istess Anna Maria Debarro huma *res judicata* stante illi ghal darba ohra hija qed tittenta tinvestiga d-drittijiet o meno li l-istess atturi ahwa Caruana ghandhom fuq l-istess passagg, haga li diga ppruvat taghmel fil-kawzi gia citati, u l-Qorti Onorabbli riteniet ghal darba darbtejn, li dan l-ezercizzju ma jispettax lilha dment illi hija ma ppruvatx li hija ghandha titolu fuq l-istess passagg.

3. It-talbiet taghha fil-kawza 9/1994PC ta' bejn il-partijiet kollha eskluz il-konvenuti konjugi Pagnoud u l-konvenut Rainer Ortag kienu proprju jirrigwardjaw talbiet intizi biex jipprojbixxu lill-atturi milli jghaddu mill-passagg ossia gandott sabiex inaddfuh biex b'hekk jassiguraw li l-ilma tax-xita jghaddi minghajr ostaklu mill-istess gandott u mhux jiskula fil-proprjeta' taghhom.

4. Illi fil-mertu ma hux minnu li l-atturi ahwa Caruana ghandhom access dirett ghall-gandott minn go tieqa jew drive-way u anke kieku ghandhom xorta wahda huwa necessarju ghalihom li l-gandott *kollhu* jibqa' nadif u dan il-gandott kif tajjeb riteniet l-istess Debarro jiccirkondi l-proprjetajiet kollha u sal-lum kienu l-ahwa Caruana biss li qatt naddfu dan il-gandott. Il-konvenuti kollha juzaw il-proprjetajiet taghhom b'mod temporanju u ma ghandom l-ebda nteress illi jnaddfu l-gandott.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Illi b'referenza ghal kull talba taghha l-ahwa Caruana jiddikjaraw:

a. Illi l-ewwel paragrafu mhuwiex kontestat izda jigi precizat illi minkejja l-enumerazzjoni tal-proprjetajiet, f'kull kuntratt ta'

akkwist tal-kontendenti hemm deskritti l-konfini ta' kull rih u specifikament hemm indikat illi kull proprjeta' tmiss ma' passagg u ghalhekk il-passagg ma hu ta' l-ebda wiehed mill-kontendenti.

b. Illi t-tieni paragrafu huwa korrett in kwantu li veru hemm gandott li jilqa' l-ilma tax-xita imma dan huwa ntiz biex imexxi l-ilma sat-tarf tal-gandott fejn hemm bir fuq naha u katusa kbira li taghti ghat-triq principali u dan biex ma jidholx fil-proprjeta' tal-ahwa Caruana li huma l-uniku proprjetarji li jbatu l-hsara meta l-ilma ma jghaddix minn go dan il-gandott ghat-tarf tieghu u jibqa' sejjer jew gol-bir jew inkella fil-katusa.

c. Illi t-tielet paragrafu qed jigi kkontestat in kwantu qed jigi allegat li l-passagg huwa tal-konvenut konjugi Pagnoud ghaliex fil-kuntratt ta' akkwist tal-istess Pagnoud hawn anness u mmarkat fl-atti bhala Dok JPP1, ukoll huwa specifikat li jmissu ma' passagg fuq ir-rih tal-lvant;

d. Illi r-raba paragrafu huwa ghal kollox bla bazi u qed jigi kontestat inkwantu ma hemm l-ebda dritt ta' passagg li huwa marbut bis-siegha jew bil-hin tal-gurnata u l-passagg jinholoq per necessita' u ghandu jkun accessibbli liberament biex id-drittijiet tal-atturi jigu salvagwardjati.

e. Il-hames paragarafu qed jigi kkontestat in kwantu illi a kontrarju ta' dak li qed jinghad minn Anna Maria Debarro, gie ppruvat illi l-ahwa Caruana ghandhom dritt ta' passagg u subordinarjament anke kieku dan ma kienx il-kaz, il-passagg minn dejjem kien jintuza mill-ahwa Caruana u l-predecessuri taghhom fit-titolu. Illi n-necessita' tal-istess passagg ossia gandott johrog proprju mill-fatt li meta l-ahwa Caruana gew innegati l-istess dritt, il-proprjeta' taghhom garbet hsara estensiva. Illi d-driveway u t-tieqa li ssemmew mill-istess De Barro ma ghandhom x'jaqsmu xejn la ma' access dirett u lanqas bhala alternattiva ghad-dritt li huma jaccedu u jnaddfu l-passagg kollu. L-ghalqa li taccedi ghat-tarf tal-gandott ma hix tal-ahwa Caruana u t-tieqa li ssemmi l-istess Debarro hija

nsensibbli ghall-ahhar u donna l-konvenuta qed timmagina illi jekk inaddfu t-tarf tal-gandott biss il-problema tkun rizolta li certament ma hux il-kaz.

Ghaldaqstant it-talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess Anna Maria Debarro u bir-riserva ghal kwalunkwe azzjoni ta' danni spettanti lill-ahwa Caruana, skont il-ligi.

L-attrici hija minn issa mharrka ghas-subizzjoni taghha skont il-ligi.

Rat illi mill-atti jirrizulta li l-konvenut Rainer Ortag huwa kontumaci ghalkemm gie awtorizzat li jipprezenta s-sottomissjonijiet tieghu bil-miktub;

Rat illi u l-unika risposta ghall-kontro-talba giet intavolata mill-atturi Caruana ghalkemm ghandu jinghad li kienu biss l-atturi Caruana li kellhom interess li jipprezentaw ir-risposta ghat-talbiet kontenuti fil-kontro-talba;

Rat l-affidavits, bosta xhieda, dokumenti, ritratti, pjanti u rapporti tal-espert tekniku l-Perit Joseph Grech;

Rat l-atti annessi tal-kawza bin-numru 9/94 PC fl-ismijiet Anna Maria Debarro vs. Carmelo Caruana et;

Rat il-verbali tad-diversi accessi li saru kemm tul il-mori ta' din il-kawza kif ukoll tal-kawza annessa nkluz access minn din l-istess Qorti kif preseduta;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Frar, 2016 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet kollha fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti nkontestati huma li l-partijiet kollha llum huma proprjetarji ta' rziezet li jmissu ma' xulxin f'korp ta' bini wiehed u li tasal ghalihom

minn sqaq minn Triq il-Knisja, l-Ghasri, Ghawdex. Dan il-korp ta' bini jidher ahjar fil-pjanta redatta mill-espert tekniku l-Perit Joe Grach a fol. 280 tal-process.

L-atturi Caruana jsostnu li antenati taghhom (bhala sidien tal-fondi bin-numru 34 u 35 mmarkati fuq l-istess pjanta u ghalhekk l-aventi causa taghhom kienu jgawdu minn dritt ta' passagg mad-dawra tal-fondi kollha tal-partijiet l-ohra (immarkati bin-numri 36, 37, 38 u l-isem Dhjana fuq l-istess pjanta) fejn skont huma fuq wara tal-proprjeta' hemm gandott li jezisti sabiex l-ilma tal-gholja li tigi wara l-fondi taghhom ma jidholx fil-proprjetajiet rispettivi izda jigi ddevjat lil hinn mill-proprjeta' billi jew jidhol fi bjar jew altrimenti devjat 'il barra mill-bini. L-atturi jsostnu li ghandhom id-dritt jghaddu minn dan il-passagg sabiex inaddfu dan il-gandott izda jsostnu li l-konvenuti ghamlu zvilupp f'dan il-passagg li qed jostakolhom minn dan il-passagg liberu biex inaddfu l-gandott. Huwa ghalhekk li ghamlu l-kawza odjerna.

Da parti taghhom il-konvenuti kollha jichdu li kien jezisti l-passagg vantat mill-atturi anzi jsostnu li l-atturi ma ghandhom l-ebda jedd li jghaddu minn fuq il-proprjetajiet taghhom anki ghaliex l-ebda parti mill-gandott ma hi proprjeta' tal-atturi. Il-konvenuti Pagnaud jinsistu li huma dejjem izommu dan il-gandott nadif u li ma hemmx ghalfejn li l-atturi jnaddfuh huma. Il-konvenuta Debarro issostni li anki li kieku xi darba ezista dan il-passagg illum l-atturi ma ghadx ghandhom bzonnu ghaliex ghandhom access dirett minn fuq proprjeta' taghhom fosthom mill-genb tal-proprjeta' taghhom (cioe' l-genb tal-fondi 34 u 35) u tieqa li mill-proprjeta' tal-atturi tigi ezatt fuq il-gandott. Ghal din ir-raguni prezentat ukoll il-kontro-talba.

Apparti accessi mill-Qorti kif diversament preseduta, il-Qorti odjerna wkoll wettqet access fuq il-post nhar il-15 ta' Lulju, 2015 fejn ivverifikat illi fis-sitwazzjoni prezenti llum:

1. Il-partijiet kollha ghandhom access ghall-fondi rispettivi taghhom minn sqaq il-knisja u jitilghu minn passagg li jaghti ghall-bibien tal-proprjetajiet rispettivi kif jidher immarkat bil-kulur isfar fol. 273 tal-process.

2. Il-proprjeta' tal-atturi Caruana taghlaq dan il-passagg fuq naha taghhom (ara xellug tal-passagg fuq il-pjanta) filwaqt li fuq in-

naha tal-lemin hemm xatba li taghlaq il-passagg fuq in-naha tal-lemin u li wara li tidhol minn din ix-xatba tigi fil-proprjeta' tal-konvenuta Debarro.

3. Wara li tidhol mix-xatba tal-konvenuta Debarro jirrizulta li hemm diversi ambjenti formanti gnien b'diversi livelli li l-konvenuta Debarro issostni li huma proprjeta' taghha;

4. Fuq wara tal-proprjetajiet ukoll hemm diversi dizlivelli fl-ambjenti ta' barra li l-konvenuti jsostnu li huma proprjetajiet rispettivi taghhom.

5. L-atturi ma jippretendux dritt ta' proprjeta' fuq dawn l-ambjenti izda jsostnu li mix-xatba 'l gewwa tal-konvenuta Debarro huma ghandhom jedd ta' passagg biex jaccedu ghall-gandott biex inaddfuh liema gandott llum il-gurnata jidher li ghadu jezisti biss wara l-proprjetajiet 34 u 35 tal-atturi, liema ambjenti fuq barra izda jiffurmaw parti mill-proprjeta' tal-konvenuti Pagnaud u wara l-proprjeta' tal-istess Pagnaud bin-numri 36 u 37 (ara fol. 280);

6. Il-Qorti kkonstatat li l-access ghal dan il-gandott min-naha tal-konvenuta Anna Maria Debarro fis-sitwazzjoni odjerna xejn ma hu wiehed facli in vista tad-diversi dizlivelli li hemm bejn il-proprjetajiet rispettivi filwaqt li l-ostakli principali huma x-xatba tal-konvenuta Debarro li effettivament taghti access ghall-proprjeta' taghha u hajt divizorju li jaghlaq l-access fuq il-parti ta' wara tal-gonna proprjeta' tal-konvenuti Ortag;

7. Il-Qorti kkonstatat ukoll li mill-genb tal-proprjetajiet tal-atturi Caruana llum il-gurnata hemm ukoll possibilita' ta' access ghall-istess Caruana (billi anki jsiru xi xoghlijiet minuri sabiex ikun hemm access aktar facli) f'kaz ta' bzonn li jitnaddaf dan il-kanal. L-access huwa wkoll possibbli mit-tieqa fil-proprjeta' ta Caruana stess li taghti dirett ghall-gandott minghajr ma wiehed joqghod jghaddi minn fuq proprjeta' ta terzi. Ghalkemm jibqa' l-fatt li l-gandott per ser se huwa proprjeta' tal-konvenut Pagnaud u f'kaz li Caruana jaqbdu u jidhlu f'dawn l-ambjenti minghajr il-kunsens jkunu dejjem qed jivjolaw il-proprjeta' ta' terzi u cioe' tal-

konvenuti Pagnaud. Il-pjanta a fol. 273 turi l-access bil-kulur rosa ghall-parti ta' wara tal-ambjenti tal-partijiet min-naha tal-proprjeta' ta' Caruana filwaqt li r-ritratt JG 14 a fol. 277 juri t-tieqa in kwistjoni fil-proprjeta' ta' Caruana li twassal direttament ghall-gandott.

Il-pretensjoni tal-atturi fil-kawza odjerna jew ahjar ir-riperkussjonijiet tal-kawza odjerna f'kaz li t-talbiet attrici jigu milqugha m'humiex riperkussjonijet zghar hekk kif huma mnizzla b'mod dettaljat hafna fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom kif isegwi (fol. 310):

'Fl-ewwel lok irid jiitnehha il-bieb bl-arkata li ghamlet Anna De Barro kif ukoll iz-zewg xatbiet kif ukoll il-pjanti kollha li hemm li qed jikbru mal-istess li honqu il-passagg. Fit-tieni lok irid jerga jigi repristinat il-livell billi jintradam jew isiru d-debiti modifiki anke billi jinholqu alternattivi temporanji sakemm isiru x-xoghlijiet biex il-gandott ikun facilment accessibbli lill-atturi f'kull zmien u b'mod liberu.

Min-naha ta' Ortag il-konvenuta kontumacja, din trid tnehhi l-hajt tas-sejjiegh u cioe' tiftah il-bieb li originarjament kien hemm fil-hajt fejn jinzerta fil-parti fejn hemm il-passagg.'

Il-konvenuti joggezzjonaw ghal dan kollu stante li jsostnu li certament huwa aktar facli li l-atturi jghaddu mill-genb tal-proprjeta' taghhom stess jew jinzlu mit-tieqa biex semplicement inaddfu l-gandott f'kaz ta' bzonn.

Derivazzjoni tal-proprjeta' fuq il-partijiet rispettivi:

Illi jirrizulta li l-ewwel parti li xtrat proprjeta' f'dan il-korp ta' bini kienet il-konvenut Anna Maria Debarro permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Gunju, 1984 (esebit a fol. 205 tal-process) bid-deskrizzjoni tal-proprjeta' tkun kif isegwi:

'id-dar fi sqaq li jinfed ghal Church Street, Ghasri, Gozo b'mandra mieghu annessa fuq in-naha ta' quddiem, u kollox konfinanti minn nofsinhar mas-sqaq, punent beni tal-ahwa Saliba u lvant ma' passagg privat ghal hamsin centezmu (50c) fis-sena Kanonikat favur il-Knisja

Bazilika tax-Xaghra, Gozo minn kull haga ohra liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha.'

Il-Qorti tinnota li dan il-kuntratt bl-ebda mod ma jindika li hemm xi passagg bi drittijiet favur terzi, jew sahansitra xi passagg pubbliku (kif l-atturi jsostnu fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom) li jifred il-binja tal-konvenuta mill-mandar ta' quddiem, mandra fejn il-Qorti waqt l-access nnotat li hemm ix-xatba li twassal ghall-istess proprjeta' tal-konvenuta Debarro.

Permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Novembru, 1987 il-konvenuta Anna Maria Debarro xtrat minghand Michael Saliba, Alfred Saliba u Modesta Vella bicca raba' li tmiss mal-proprjeta' li gia kienet taghha (fol. 118) bid-deskrizzjoni taghha tkun kif isegwi:

'il-bicca raba' imsejha "Ta Wara l-Bejt" limiti Ghasri, Gozo tal-kejl ta' cirka sitt mija erbgha u sittin metri kwadi (664 sq.m.) u konfinanti mill-punent in parti ma' passagg u in parti ma' beni tal-kompratrici, mil-lvant in parti ma' beni ta' Francesca Attard u in parti ma' beni ta' Salvatore Mintoff u min-nofinshar ma' passagg, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha u murija ahjar fuq l-annessa pjanta markata 'A'.'

Dan il-kuntratt gie esebit mill-atturi u mhux mill-konvenuta Debarro u ghal xi raguni mhux nota lil din il-Qorti l-pjanta annessa mieghu ma gietx esebita.

Permezz ta' kuntratt iehor datat 10 ta' Ottubru, 1992 l-istess Anna Maria Debarro xtrat parti ohra minn dik li llum hija l-proprjeta' taghha f'Church Street, Ghasri, Gozo (fol. 212) minghand in-nanna ta' dawk li llum huma l-atturi cioe' Carmela Caruana bid-deskrizzjoni tkun kif isegwi:

'l-art konsistenti f'zewg bicciet adjacenti wahda 'l fuq mill-ohra, imsejha 'Tas-Sinit' limiti Ghasri Ghawdex, l-intier tal-kejl ta' cirka erba' mija u erbatax metri kwadi (414m.k.), l-intier konfinanti nofinshar ma' sqaq, punent ma' beni ohra tal-kompratrici u tramuntana in parti ma' beni ta' Salvu Mintoff u in parti ma' beni ta' Carmel Mizzi, libera u franka, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, l-intiera

jinsab indikat bil-kulur ahmar fuq l-annessa pjanta markata A.' (pjanta esebita a fol .214 tal-process)

Minn din il-pjanta johrog car illi fejn huwa n-nofsinhar tal-proprjeta' stante li jidher car l-isqaq li mieghu tmiss din ir-raba'. Dan qed jinghad stante li l-partijiet jaghtu nterpretazzjoni diversa anki tal-irjiehat tal-proprjetajiet rispettivi u liema parti mill-proprjeta' suppost qed tigi ndikata bhala sqaq.

Illi permezz ta' kutnratt iehor din id-darba datat 13 ta' Frar, 1993 Anna Maria Debarro xtrat minghand Salvatore Mintoff parti ohra mill-proprjeta' bid-deskrizzjoni tkun kif isegwi:

'l-bicca raba' maghrufa bhala "ta' Levaccia" sive "tal-Kanun" fil-limiti tal-Ghasri, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka tliet mija u hamsa u sebghin metri kwadri (375 m.k.) konfinanti punent u nofsinhar ma' beni ohra tal-kompratrici u lvant ma' beni ta' Carmel Mizzi, libera u franka, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzni kollha taghha, liema art tinsab murija bil-kulur orangju fuq l-annessa pjanta markata 'A.' (din il-pjanta tinsab esebita a fol. 217.

Il-Qorti rat li l-irjihat f'din il-pjanta jikkoincidu mal-pjanta tal-kuntratt precedenti a fol. 214 tal-process.

A fol. 218 tal-process il-konvenuta Anna Maria Debarro ipprezentat pjanta fejn tindika skont hi l-artijiet rispettivi li xtrat skont il-kuntratti kollha hawn fuq deskritti.

Wara l-ewwel kuntratt ta' Anna Maria Debarro jirrizulta li fis-sena 1990 kienu l-konvenuti Caruana li ottjenew il-proprjeta' taghhom permezz ta' kuntratt datat 3 ta' April, 1990 esebit fl-atti tal-kawza 9/94 a fol. 92 u fol. 134 tal-kawza odjerna minghand l-istess Carmela Caruana li xtrat bicca raba' minghandha Anna Maria Debarro, bid-deskrizzjoni tal-proprjeta' tkun kif isegwi:

'ir-razzett bin-numru erbgha u tletin (34) Church Street, Ghasri, Ghawdex, bil-gnien anness mieghu tal-kejl ta' cirka erba' mija u tmienja u sittin metri kwadri (468 m.k.) liema gnien huwa konfinanti tramuntana mal-istess razzett, punent in parti ma' beni ta' John Saliba u in parti ma' beni ta' Carmel Caruana u nofsinhar mat-triq kif soggett

ghac-cens ta' tlieta u tletin centezmu u tliet millezmi (33c 3m) in kwantu ghar-raba' biss, mill-bqija libera u franka, bid-drittijit u l-pretinenzi kollha taghha bil-pusses vakant u kif murija ahjar fuq l-annessa pjanta markata 'A'.'

F'dan l-att ma jissemma' l-ebda passagg li jista' jkun jifforma parti mill-proprjeta', lanqas jissemma' ebda gandott u wisq anqas jissemma' xi dritt ta' passagg favur l-akkwirenti. Il-pjanta li jinghad li hija annessa ma gietx esebita.

Fil-25 ta' Settembru, 1991 kien imiss lill-konvenut Rainer Ortag li jixtri l-proprjeta' tieghu (kuntratt esebit a fol. 95 tal-kawza 9/94) bid-deskrizzjoni taqra kif isegwi:

'In virtue of this same deed, in the first place the Company hereby sells and transfers unto the Borrower, who accepts, pruchases and acquires the house marked with the number thirty eight (38) in Church Street, Ghasri, Gozo included its annexed garden measuring about one hundred and thirty three square metres (133sq.m.) as better shown, outlined in red on the annexed plan marked enclosure "A", free and unencumbered, with all its rights and appuntenances and with vacant possession. . . .

Furthermore, in the second place in virtue of this same deed, the other vendors hereby transfer "in solidum" between themselves unto the Borrower who accepts, purchases and acquires a plot of land named 'Tal-Kanun" in the limits of Ghasri, Gozo which is situated behind the said house above described, measuring about three hundred and thirty six square metres (336m2) bounded on the north west and on the south by property of the company, and north by property of Dimitri Agius, free and unencumbered, and as better shown on the plan and site-plan herewith annexed and marked enclosure "B".'

Imkien f'dan il-kuntratt ma jissemma' xi passagg bi drittijiet ta' terzi fuqu li suppost jaqsam il-binja mixtrija mill-konvenut Ortag ghal mal-ambjenti ta' wara mixtrija bl-istess kuntratt.

Permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Jannar, 1992 xtraw il-konvenuti konjugi Pagnaud (kuntratt esebit a fol. 100 tal-kawza numru 9/94 u fol. 130 tal-kawza odjerna) bid-deskrizzjoni tal-proprjeta' taghhom tkun kif isegwi:

'the tenement in Ghasri, Gozo, Chruch Street, marked number thirty six and thirty sever (36,37) including the back garden as well as the small field separated from the house by an alley and measuring about one hundred and fifty square metres (150 m2) and bounded on the east by the passage, west by property of Dolores Attard and south by property of Carmel Saliba free and unencumbered with all its rights and appurtenances and with vacant possession and the said field is better shown on the attached plan marked B.'

Il-pjanti msemmija f'dawn l-atti ma jirrizultax li gew esebiti fil-process odjern u lanqas f'dak bin-numru 9/94. Il-Qorti tinnota li anki f'dan il-kaz fejn jissemma' 'back-garden' fejn suppost jghaddi l-allegat passagg mill-atturi ma tnizzlu l-ebda drittijiet ta' xi terzi ghal fuq din l-art, wisq anqas issemma' xi passagg pubbliku kif finalment l-atturi qed jallegaw fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

Rapport tal-Perit Tekniku:

Il-Qorti rat ir-rapport tal-Perit Tekniku mqabbad minnnha l-Perit Joe Grech a fol. 271 tal-process fejn intalab jiehu ritratti tas-siti tal-partijiet kif jinsab prezentement u wkoll jirredigi pjanti dettaljati tas-sitwazzjoni prezenti tal-fondi, inkluz l-access ghalihom, il-gandott u l-allegat passagg li l-atturi qed isostnu li jezisti jew li kien jezisti mal-proprjetajiet tal-partijiet u l-mod kif l-ilma jitqassam mill-gandott fuq wara tal-fondi, lejn il-fondi rispettivi.

Il-Qorti rat illi mill-provi mressqa hadd mill-partijiet ma qieghed jikkontesta li sas-sena 1990 meta akkwistaw l-atturi odjerni Caruana, il-konvenuta Anna Maria Debarro kienet ghamlet zvilupp li permezz tieghu hija ghalqet l-access ghall-mandra quddiem il-proprjeta' taghha saru diversi xoghlijiet strutturali kemm anki fl-ambjenti ta' barra proprjeta' tal-konvenuta Anna Maria Debarro b'dana li l-gandott fuq il-parti tal-proprjeta' taghha gie eliminat u saru arrangamenti alternattivi dwar fejn imorru l-ilmijiet tal-gholja stante li kien hemm problema li l-ilma kien qed jidhol fil-proprjeta' taghha. Jirrizulta wkoll li l-konvenut Ortag ukoll elimina l-istess gandott u llum hemm hajt li jaqsam il-proprjeta' tieghu minn dik tal-konvenuti Pagnaud fuq wara u ghalhekk jaghlaq kompletament l-access ghall-gandott jekk mhux b'diffikulta

minn fuq proprjetajiet ohra. L-atturi Caruana ma ghandhom ebda proprjeta' fuq wara izda jirrizulta li fethu tieqa fil-proprjeta' taghhom li taghti ghal fuq il-gandott proprjeta' ta' Pagnuad. Skont il-konvenuti Pagnaud dan sar bil-kunsens tieghu filwaqt li Caruana jichdu li talbu xi tip ta' kunsens sabiex jaghmlu dan ghalkemm jammettu li t-tieqa ma kinitx hemm u nfethet recentement.

Mill-istess rapport peritali jirrizulta li l-ilma li jingabar wara l-proprjeta' tal-konvenuti Ortag u Debarro huwa finalment devjat lejn il-proprjeta' taghhom u l-bjar taghhom u wara jintefa' 'l barra fid-direzzjoni opposta tal-proprjeta' tal-atturi Caruana b'dana li qatt ma jghaddi minn wara l-proprjeta' ta' Caruana. Irrizulta wkoll li huwa l-ilma li jingabar fil-gandott li ghadu ezistenti fil-proprjeta' tal-konvenut Pagnaud u li jigi taht it-tieqa tal-atturi Caruana li wara li jimla' l-bjar jghaddi minn wara l-proprjeta' ta' Caruana u jintefa' 'l barra b'dana li l-konvenut Ortag u Debarro ma ghandhom xejn x'jaqsmu ma' din il-parti ta' kif jahdem il-qlib tal-ilma fuq wara tal-proprjeta' ta' Caruana.

It-talba attrici:

Illi l-Qorti rat li t-talba attrici tistrieh kompletament fuq il-pretensjoni tal-atturi li huma ghandhom xi dritt ta' uzu tal-passagg li jwassal ghall-gandott (li llum huwa maghluq minn diversi strutturi tal-konvenuti) biex 'jghaddu minnu minghajr tfixkil sabiex izommu il-gandott nadif mill-materjal li jingarr max-xita sabiex l-istess ilma tax-xita jkun jista' jghaddi liberament u l-fondi tal-esponenti ma jgherqux' (ara premessi a fol. 1 tal-process).

Jirrizulta li filwaqt li l-atturi talbu lill-Qorti terga' tordna li jigi ripristinat il-passagg kif kien, fl-istess hin izda ma talbux li din il-Qorti tikkonferma fl-ewwel lok il-jedd tal-atturi ghall-uzu tal-passagg kif deskritt minnhom stess. Nonostante dan il-Qorti trid bilfors fl-ewwel lok tara jekk hux minnu li l-atturi jgawdu dan il-jedd ta' uzu tal-passagg mhux biss fuq il-gar taghhom izda wkoll fuq zewg proprjetajiet ohra li ma jmissux maghhom limitatatament ghat-tindif tal-gandott fuq il-proprjetajiet tal-konvenuti kif qed isostnu l-istess atturi.

L-atturi jsostnu li dan il-jedd gie rikonoxxut lilhom permezz tad-decizjoni (atti annessi 9/94) deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Frar, 2010 wara decizjoni tal-Ewwel Qorti datata 10 ta' Lulju, 2009. Din il-

Qorti rat l-atti kollha ta' dik il-kawza u ma taqbilx assolutament ma' dak sottomess mill-atturi f'dan ir-rigward. Ghandu jinghad li fl-ewwel decizjoni dwar l-allegat dritt ta' uzu ta' passagg ghat-tindif inghad kif isegwi:

'Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, nsibu mill-ftit provi prodotti, illi l-konvenuti qed jippretendu illi ghandhom dritt jidhlu fil-proprjeta' ta' l-attrici, mhux ghax huma ghandhom xi art taghhom interkjuza li m'ghandha l-ebda access iehor, imma semplicement sabiex inaddfu l-gandott ta' l-ilma illi jghaddi sew mill-proprjeta' taghhom kif ukoll minn dik ta' l-attrici. Pero' jirrizulta illi dan il-gandott jghaddi wkoll fuq proprjeta' ta' terzi, li tinsab bejn dawk tal-kontendenti, u li wkoll suppost ghandhom kull interess illi dan il-gandott jinzamm nadif biex ma jispiccax mizdud, ghax inkella l-ilma tax-xita jfur ghal gewwa l-proprjeta' taghhom. Allura m'ghandu jkun hemm ebda htiega partikolari li l-konvenuti jidhlu fi hwejjeg haddiehor sabiex inaddfu dan il-gandott, ghax kulhadd jista' jiehu hsieb il-parti li tghaddi minn fuq hwejjgu. Terga' rrizulta illi l-konvenuti llum ghandhom access alternattiv minn tieqa illi fethu ghal fuq il-parti tal-gandott li jghaddi minn wara l-proprjeta' taghhom. Dan kollu gie verifikat waqt l-access mizmum mill-Qorti fuq il-post.

Fi kwalunkwe kaz pero', kif tajjeb tissottometti l-attrici fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet taghha, id-dritt li qed jippretendu l-konvenuti mhux servitu' ta' passagg, li jista' jigi akkwistat bil-preskrizzjoni taht il-kondizzjonijiet biss hawn fuq indikati, imma x'aktarx dak moghti bl-artikolu 446 tal-Kap. 16 lil sid fuq l-art tal-gar sabiex jinghata l-moghdija mehtiega halli jissewwa hajt jew xi bicca xoghol ohra tal-gar jew komuni. Jekk fil-passat il-konvenuti jew il-predecessuri fit-titolu taghhom, kienu jghaddu minn fuq il-proprjeta' llum ta' l-attrici ghall-iskop minnhom pretiz, kif jidher mix-xhieda ta' l-inkwilin li ghamel xi zmien jirrisjedi fil-post, dan kienu qed jghamluh jew semplicement b'tolleranza, inkella bil-permess tas-sid, u mhux b'xi akkwist ta' servitu' ta' passagg.

F'tali cirkostanzi, ma jistax jinghad ghalhekk illi l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw illi qatt setghu akkwistaw dan id-dritt ta' servitu' ta' passagg minn fuq il-fond ta' l-attrici ndikata fic-citazzjoni bil-preskrizzjoni trentennali. Ghaldaqstant, u fin-nuqqas ta' din il-prova da parti tal- konvenuti, kif stabbilit fid-dottrina u gurisprudenza, it-talbiet

ta' l-attrici ghandhom jirnexxu.'

Illi ghalkemm din id-decizjoni giet appellata u revokata, jirrizulta lil din il-Qorti li l-Qorti tal-Appell, ghall-kuntrarju ta' dak li jsostnu diversi drabi l-atturi fl-atti tal-kawza odjerna, ma esprimietx ruhha fuq dak hawn fuq deciz izda laqghet l-appell ghaliex skont l-istess Qorti tal-Appell primarjament kellha tkun l-attrici li tipprova t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni mbaghad il-Qorti tghaddi ghall-kwistjoni dwar il-jeddijiet o meno tal-konventi kif isegwi:

'Issa huwa minnu li dawn id-deposizzjonijiet jirrizultaw ukoll fjakki f'certi partijiet imma certament jaghtu ferm aktar affidament lit-tezi tal-konvenuti fis-sens li l-passagg *de quo* kien wiehed komuni ghal kulhadd u li mhux necessarjament kien jifforma parti ntegrali mill-fond akkwistat mill-attrici. Il-prova dwar it-titlu fuq dan il-passagg li *a sua volta* jaghti ghall-gandott kienet tispetta qabel xejn lill-attrici. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, il-provi prodotti ma jwasslux ghat-tali konvinzjoni, lanqas fuq bazi ta' probabbilta'. Il-kuntratt ta' akkwist (Dok A) esebit mill-attrici mhux bizzejjed ghal tali konvinciment. Barra minn dan, u apparti x-xhieda prodotta mill-konvenuti, l-agir tal-attrici precedenti ghall-istituzzjoni ta' din il-kawza fil-petitorju (l-azzjoni negattiva, jigifieri) kien jikkonsisti f'att spoljattiv li dwaru l-konvenuti kienu agixxew kontra taghha b'ezitu favur taghhom. Kien proprju ghal din ir-raguni li l-attrici kienet giet kostretta li tharrek lill-konvenuti b'din il-kawza in ezami. Din il-kawza hija wahda ta' natura petitorja u tesigi ferm aktar minn semplici pussess sabiex tirnexxi – ghalkemm tajjeb li jinghad li anke taht dan l-aspett ta' pussess, il-provi huma diskutibbli biex wiehed jikkonkludi li dawn il-provi jtendu favur l-attrici appellata. L-azzjoni negatorja tfalli meta dak li jipproponiha ma jirnexxilux jipprova li ghandu titlu ta' proprjeta'. Peress li l-attrici appellata ma rnexxilhiex tipprova li ghandha titlu ta' proprjeta' fuq il-passagg in kwistjoni mhux il-kaz li din il-Qorti tghaddi biex tikkunsidra l-aggravji l-ohra ta' l-appellanti dwar l-akkwist o meno ta' servitu' ta' passagg bil-preskrizzjoni ta' tletin sena u dwar il-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti dwar it-tieqa li fethu l-konvenuti appellanti.'

Illi din id-darba l-folja nqalbet ghaliex huma l-atturi Caruana stess li qed jippretendu d-dritt permezz ta' kawza u mhux bil-kontra. F'din il-kawza izda nonostante d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell datata 2 ta' Frar, 2010 l-atturi ma ppretendewx xi dritt ta' passagg li skont id-decizjoni tal-

Qorti tal-Appell jista' jkun li kien proprjeta' komuni u mhux tal-konvenuta odjerna biss anzi fl-ebda mument ma huma qed jippretendu li l-passagg huwa proprjeta' taghhom jew in komun izda qed isostnu li huma ghandhom xi jedd li jghaddu mill-passagg biex inaddfu l-gandott li jinsab fi proprjeta' ta' terzi. Anzi, il-Qorti tinnota li ghalkemm ma ssir l-ebda access fir-rikors guramentat li l-passagg in kwistjoni jista' jkun wiehed pubbliku, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghom l-atturi f'daqqa wahda jressqu l-pretensjoni li l-passagg in kwistjoni jista' jkun wiehed pubbliku u huwa fl-istadju tan-nota ta' sottomissjonijiet li jibdew isostnu li l-passagg mertu ta' din il-kawza ma huwa proprjeta' ta' hadd minnhom. Din il-Qorti ma taqbilx assolutament ma' din it-tezi tal-atturi ghar-raguni li din l-allegazzjoni da parti tal-atturi minn imkien ma tirrizulta ppruvata fl-atti u tqajjmet biss fin-nota ta' sottomissjonijiet anki ghaliex din il-Qorti tissuspetta li l-atturi ndunaw li l-bazi tal-kawza taghhom ma tantx kienet wahda soda jekk mhux ser idawwru d-direzzjoni li hargu biha fil-mument li pprezentaw ir-rikors guramentat u bil-mod kif tressqu l-provi. Il-Qorti rat ukoll il-kuntratt tal-konvenuta Anna Maria Debarro datat 29 ta' Gunju, 1984 (esebit a fol. 205 tal-process) fejn dan jiddeskrivi passagg bhala wiehed 'privat'. L-atturi ma ressqu l-ebda prova li tissostanzja li dan il-passagg jista' jkun pubbliku u mhux privat kif deskritt fil-kuntratt tas-sena 1984. In oltre, fil-kuntratti l-ohra kollha fl-atti fejn jissemma' 'passagg' mkien ma jinghad li dan huwa pubbliku anzi pjuttost mid-deskrizzjonijiet moghtija dan aktar juri li huwa wiehed privat. Anki jekk ghall-grazzja tal-agrument wiehed kellu jifhem li dan il-passagg huwa l-allegat passagg ghaddej mal-gandott imdawwar mal-proprjetajiet tal-partijiet, il-fatt li dan qieghed ezatt mal-proprjetajiet taghhom u li jifforma l-gandott in kwistjoni ftit li xejn fattwalment jista' jaghti ragun lill-atturi li b'xi mod dan huwa proprjeta' pubblika meta jservi appuntu ghall-bzonnijiet tal-partijiet fis-sens li huwa mezz kif il-proprjeta' taghhom tigi protetta mill-ilma u jingabar l-ilma fil-bjar rispettivi jew jibqa' sejjer ghat-triq.

In oltre, f'bosta mill-kuntratti jissemma 'sqaq' li l-atturi jippruvaw verament jikkonfondu mal-allegat passagg, kif anki jittentaw jaghmlu fil-premessi tal-kawza, pero' l-Qorti mill-kuntratti u minn dak li rat fuq is-sit ikkonfermat li l-isqaq imsemmi fil-kuntratti mhux l-istess passagg jew gandott li jdawwar il-proprjeta' izda huwa dak l-isqaq li fil-pjanta a fol. 273 redatta mill-Perit Tekniku jidher bl-isem ta' 'Sqaq il-Knisja' u dan huwa konfermat ukoll mill-fatt li f'uhud mill-kuntratti l-ohra partikolarment tal-konvenuta Debarro meta hija xtrat ukoll l-ghelieqi

fuq in-naha tal-lemin tal-proprjeta' taghha meta thares lejn din il-pjanta u li jmissu appuntu ma' dan l-isqaq fil-fatt jerga' jissemma' l-istess sqaq. Zgur li ma jistax jigi sottomess allura mill-atturi li l-isqaq imsemmi fil-kuntratt huwa l-passagg allegat minnhom madwar il-binjiet ghaliex uhud minn dawn il-proprjetajiet' jirrizulta car mill-kuntratti li originarjament lanqas kienu jmissu mal-binja tal-partijiet u dawn gew biss imissu wara li l-konvenuti xtraw artijiet diversi u ghaqqduhom.

Illi l-Qorti tmur lura ghall-kuntratt tal-atturi fejn diga' inghad li mill-kuntratt ta' akkwist taghhom il-jedd ta' xi dritt ta' passagg mad-dawra tal-proprjeta' tal-konvenuti sabiex inaddfu l-gandott ma huwa msemmi mkien nonostante li skont ix-xhieda tal-atturi dan l-allegat jedd ta' uzu tal-passagg ghat-tindif tal-gandott kien ilu jsehh ghal snin twal. Il-kuntratti ta' akkwist rispettivi tal-konvenuti wkoll ma jaghtu l-ebda sostenn lill-atturi stante li ebda wiehed minnhom ma jsemmi dan l-allegat jedd da parti tal-atturi jew l-aventi causa taghhom jew xi piz simili fuq il-proprjeta' taghhom. Il-Qorti temfasizza li l-konvenuti kollha permezz tal-kuntratt taghhom jew fid-diversi kuntratti fil-kaz tal-konvenuta Debarro, huma lkoll xtraw artijiet fuq wara tal-binja u mhux il-binja biss, proprjeta' li fuqha l-atturi Caruana qed jallegaw li ghandhom dan id-dritt ta' passagg ghal tindif izda nonostante d-diversi kuntratti mkien, lanqas almenu f'kuntratt wiehed, ma jissemma' dan id-dritt pretiz tal-atturi.

Illi l-Qorti rat ukoll l-affidavits ta' Therese Caruana, Carmel Caruana, Mario Caruana u Dolores Caruana in sostenn ta' dan l-allegat jedd esebiti fl-atti a fol. 93 sa 96 tal-process u fol. 190. Rat ukoll il-kontro ezami ta' Therese Caruana a fol. 185 a et seq tal-process. Skont ix-xhud principali Therese Caruana meta hija kienet zghira s-sidien kollha tal-proprjetajiet kienu jghaddu ghall-ghelieqi taghhom minn hemmhekk biex inaddfu l-gandott u 's-sidien tal-ghelieqi tal-madwar kienu anke jghaddu ghall-ghelieqi taghhom minn hemmhekk' (fol. 93). Din id-dikjarazzjoni li s-sidien tal-ghelieqi ta' wara kienu jghaddu minn hemm tispjega appuntu x-xhieda ta' Alfred Saliba a fol. 29 et seq tal-process 9/94 illi lura fiz-zmien dan il-passagg kien miftuh ghal kulhadd ghaliex fil-fatt kienu jaccedu s-sidien tal-ghelieqi ta' wara u li llum bosta minnhom inxtraw mill-istess konvenuti. Irrizulta lil din il-Qorti mill-kuntratti tal-partijiet fosthom tal-konvenuta Anna Maria Debarro li tul is-snin dawn l-ghelieqi nxtraw mill-konvenuti u ghalhekk ma baqax il-bzonn tal-passagg minn ghalqa ghall-ohra ghaliex kull sid (cioe' l-

konvenuti) ghamel access mill-proprjeta' tieghu stess liema accessi ghaddiet minnhom din l-istess Qorti dakinhar tal-access fuq il-post. Il-Qorti taghmel referenza ghall-kuntratt ta' akkwist ta' Anna Maria Debarro mill-istess xhud Alfred Saliba u zewg persuni ohra a fol. 118 tal-process datat 5 ta' Novembru, 1987 minn fejn jirrizulta li l-istess konvenuta xtrat ir-raba' bil-passagg li minnu jixhed li kien jghaddi l-istess Alfred Saliba. L-ghelieqi l-ohra li kienu jmissu ma' din ir-raba' nxtraw mill-konvenuti l-ohra li lkoll ghandhom access mill-proprjeta' rispettiva taghhom b'hekk spicca l-bzonn ta' passagg bejn raba' u ohra.

Jibqa' ghalhekk biss l-allegat dritt tal-atturi li jghaddu mill-anqas minn fuq tliet prorpjetajiet ta' terzi sabiex inaddfu l-gandott, skont huma liberament u meta jridu. Huma l-atturi biss, mill-partijiet kollha f'din il-kawza, li ma ghandhomx titolu ghal xi art fuq wara tal-binja izda ghandhom b'ammissjoni taghhom titolu ghall-art adjacenti ghal proprjeta' taghhom li taghti access dirett ghall-gandott fuq wara tal-proprjeta' taghhom anki jekk forsi bi ftit xoghol sabiex l-access ikun wiehed aktar komdu. Dan apparti l-access dirett mit-tieqa li taghti mill-ewwel ghall-gandott.

Illi skont l-istess xhud Therese Caruana a fol. 94 issostni kif isegwi:

'Nispjega ukoll illi minn dan il-bir li kien hemm, meta kont zghira kulhadd kien juza dan il-bir li qieghed wara tal-Franciz. La kien hemm granet u lanqas hin. Nghid illi meta hemmhekk kulhadd kien Ghawdxi ma kien hemm inkwiet ta' xejn. Kulhadd kien igawdi bl-istess mod. Konna qed nuzaw dan l-ilma kemm biex nahslu, u kemm minhabba biex nisqu l-bhejjem.' (fol. 94)

Ghandu jinghad fl-ewwel lok li din tal-uzu tal-ilma mihijiex pretensjoni li l-atturi qed jipprovaw jissanjonaw permezz tal-kawza taghhom. Izda fi kwalunkwe kaz tali pretensjoni bl-ebda mod ma hija konkretizzata bil-miktub la fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi wisq anqas f'dawk tal-konvenuti in partikolari Pagnaud li suppost qed ibaghtu dan l-uzu tal-bir a favur l-atturi! Il-Qorti qed tifhem li jekk xi darba l-*aventi causa* tal-atturi kienu jaghmlu xi tip ta' uzu mill-ilma ta' xi bir li jwassal ghall-gandott in kwistjoni dan kienu jghamluh b'mera tolleranza u xejn aktar. Fi kwalunkwe kaz l-atturi dan mhux qed jippretenduh issa permezz ta' din il-kawza.

Da parti taghhom il-konvenuti kollha li xehdu f'din il-kawza, kif ukoll sarilhom il-kontro-ezami, kollha sostnew li huwa akkwistaw il-proprjeta' minghajr ebda piz fuqha. Fil-fatt l-ebda mill-kuntratti tal-konvenuti ma jnisslu b'xi mod ghal dan id-dritt tant specjali tal-atturi u cioe' li jaghmlu uzu minn passagg biex inaddfu l-gandott. Qed jigi deskritt bhala tant specjali anki ghaliex dan it-tip ta' uzu wkoll ma hux xi tip ta' servitu msemmi fil-Kodici Civili u ma hemm l-ebda artikolu fil-ligi li b'xi mod jista' jiggustifika l-pretensjoni tant specifika tal-atturi taht it-titolu ta' servitujiet.

Illi l-Qorti rat ukoll il-kontro ezami ta' Therese Caruana a fol. 185 tal-process u tinnota li l-istess xhud tikkontradixxi lilha nnifisha fejn filli tghid li hija taf il-post sew tant li kienet tghaddi liberament u sahansitra tiehu l-ilma mill-bir izda mbaghad issostni 'illi jiena qatt ma dhalt hemm gew' u fl-istess nifs tghid li hija dahlet kemm-il darba meta kienet zghira. Tikkonferma izda f'dan il-kontro-ezami li l-atturi ma ghandhom xejn aktar fuq dan il-gandott ghajr numru ta' twieqi miftuhin. Din ix-xhud tikkonferma wkoll fl-istess nifs li l-bir taghhom huwa l-uniku wiehed li ma jiehux ilma mill-gandott.

A fol. 190 et seq tal-process l-attrici Dolores Caruana ghalkemm issostni l-bzonn li jitnaddaf il-gandott biex jigi evitat li teghreq il-proprjeta' tal-atturi hija tikkonferma li l-konvenuti Pagnoud, meta jkunu hemm inaddfu il-gandott, il-problema principali hija meta l-konvenuti jkunu msefrin ghaliex ma jkunux hemm biex jifthulhom biex jghaddu.

Illi l-konvenuti Pagnaud da parti taghhom jinsistu li l-gandott taghhom u li jinsab in parti wara l-proprjeta' tal-atturi, meta xtraw huma kien wiehed imkisser u b'hafna gebel fih u kien jidher car li kienu ilu ma jiehu hsiebu xi hadd. Isostnu li huma regghu bnewh fedelment kif kien originarjament fiz-zmien li saret il-binja madwar tliet mitt sena qabel u dejjem baqghu jiehdu hsiebu u jnaddfuh b'dana li l-atturi ma ghandhom l-ebda bzonn li joqghodu huma stess jidhlu fil-proprjeta' taghhom bl-iskuza li jnaddfu l-gandott. (ara fol. 198 et seq, fol. 257 et seq u fol. 265 et seq).

Illi mir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Joe Grech a fol. 271 et seq tal-process partikolarmanet fol. 281 jirrizulta car li l-gandott in kwistjoni ghal dak li huwa gbir u devjazzjoni tal-ilma huwa maqsum fi tnejn b'dana li l-ilma wara l-proprjetajiet 37, 38 u Dhajna cioe' tal-konvenuti

Ortag, Debarro u in parti ta' Pagnoud jmur fid-direzzjoni tal-proprjeta' ta' Debarro taghhom u jingabar fil-bjar taghhom filwaqt li l-ilma li jaqa' wara l-proprjetajiet rimanenti finalment imur kompletament fid-direzzjoni opposta u jingabar fil-bir tal-konvenut Pagnaud u zzejjed jintefa' 'l barra fid-direzzjoni ta' Caruana kompletament opposta ta' dik ta' Ortag u Debarro. B'dan il-mod johrog car li l-gandott in kwistjoni mhux minnu li huwa wiehed shih izda zgur huwa maqsum fi tnejn. Dan il-fatt li jirrizulta wkoll mill-access li ghamlet il-Qorti stante li fil-fatt hemm hitan li jaqsmu dan il-gandott. Dan il-fatt huwa wkoll evidenza cirkostanzjali qawwija f'ghajnejn din il-Qorti li l-gandott mhux xi wiehed komuni bejn is-sidien kollha jew pubbliku kif qed isostnu l-atturi fl-ahhar tal-kawza fin-nota ta' sottomissjonijiet.

Illi a fol. 292 u 293 tal-process gew ukoll esebiti zewg ritratti li juru l-genb tal-proprjeta' tal-atturi fejn fuq wara fil-kantuniera tal-bini hemm dik il-parti tal-proprjeta' tal-istess atturi li skont il-konvenuti tmiss mal-gandott imsemmi u li taghmlu accessibbli minnhom sabiex jekk iridu jnaddfu l-istes gandott f'kaz veru ta' emergenza li l-konvenuti ma jkunux zammewh nadif. Fir-rigward ta' dawn ir-ritratti u dan il-fatt l-attur Carmel Caruana isostni li biex wahhlu l-katusi li jidhru fil-genb tal-hajt huma accedew mill-art bil-haxix li tidher fl-istess ritratt bla problemi u ghamlu l-katusi (fol 294 et seq) liema art l-istess attur ikkonferma li llum hija proprjeta' tal-atturi. Il-konvenuti jsostnu li bl-istess mod li jaccedu ghall-genb tal-proprjeta' taghhom l-atturi ghandhom access ukoll ghall-gandott in kwistjoni fil-kaz veru ta' bzonn li dan irid jitnaddaf u ma hemmx ghalfejn jghaddu minn fuq tliet proprjetajiet ohra biex jaghmlu dan fejn sahansitra skont in-nota ta' sottomissjonijjiet tal-atturi dawn mhux biss qed jippretendu li jghaddu izda qed jippretendu li jsiru bosta xoghlijiet u jitnehhew diversi strutturi u sigar biex l-atturi jghaddu komdi meta jridu huma u jkunu jistghu jnaddfu l-gandott. Da parti tieghu l-espert tekniku l-Perit Joe Grech ikkonferma li minn din il-parti tal-proprjeta' taghhom l-atturi Caruana jistghu jghaddu ghall-gandott ghalkemm hemm parti li hija dejqa u jista' jkun li jkollha bzonn ftit xoghol biex tigi aktar accessibbli. Isostni wkoll izda li hemm access aktar facli mit-tieqa tal-istess atturi Caruana li taghti direttament ghal fuq il-gandott. Dan izda xejn ma jnaqqas mill-bzonn fil-ligi tal-atturi li jinfurmaw u jitolbu d-dritt lill-konvenuti Pagnaud sabiex jaccedu fil-gandott li huwa proprjeta ta' dawn tal-ahhar u mhux tal-atturi jekk ma jridux jigu rinfaccjati b'akkuzi ta' vjolazzjoni ta' proprjeta'. Dan huwa kaz identiku bhal meta sid ta' proprjeta' jkollu bzonn jaghmel xoghol ta'

manutenzjoni jew mod iehor f'hajt komuni fuq in-naha tal-proprjeta' tal-gar. Il-ligi taghti dan id-dritt suggett izda ghall-kunsens tas-sid l-iehor u suggett li tithallas kwalunkwe danni li jistghu jigu sofferti mis-sid l-iehor konsegwenza ta' tali xoghlijiet.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghall-artikoli 446 u 447 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li huma l-unici zewg artikoli li b'xi mod iqarrbu l-aktar lejn il-pretensjoni tal-atturi. Dawn l-artikoli jaqraw kif isegwi:'

'**446.** Kull sid ghandu jhalli d-dhul u l-moghdija fil-fond tieghu kull meta jinsab li dan id-dhul jew moghdija huma mehtieġa sabiex jissewwa hajt jew xi bicca xoghol ohra tal-gar jew komuni.

447. (1) Is-sid li l-fond tieghu m'ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista' jgieghel lis-sidien tal-fondi ta' ma' genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.

(2) Din il-moghdija ghandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija.'

Dan l-artikolu zgur ma jimponix fuq il-gar il-bzonn li jhalli l-moghdija accessibbli l-hin kollu sabiex meta jrid il-gar, liberament jghaddi biex isewwi ezempju l-hajt. Kieku dan hu minnu wiehed jigi f'sitwazzjoni ridikola li fejn proprjeta' ta' gar l-access minnha huwa mill-bieb ta' barra tad-dar sabiex wiehed jaccedi ghall-hajt li jrid jissewwa allura l-gar jigi kkunsidrat li jrid ihalli l-bieb ta' barra ta' daru dejjem miftuh ghall-kumdita' tal-gar f'kaz li jinqalalu xi bzonn ta' tiswija! Dan zgur mhux il-kaz.

Applikati l-principji enuncjati fil-ligi hawn fuq ikkwotata ghall-fatti ta' din il-kawza jirrizultaw il-punti segwenti:

1. Illi llum il-gurnata l-atturi Caruana ma ghadx ghandhom il-bzonn li jghaddu minn fuq il-gar sabiex jekk ikun hemm bzonn inaddfu l-gandott (li lanqas huwa proprjeta' taghhom) sabiex jevitaw li jidhol ilma fil-proprjeta' tal-atturi Caruana u dan ghaliex ghandhom access mill-proprjeta' taghhom stess kemm minn barra fil-genb kif ukoll billi jghaddu mit-tieqa li taghti direttament ghal fuq il-gandott;

2. Anki li kieku ma hemm l-ebda access dirett mill-proprjeta′ ta′ Caruana (li mhux il-kaz) il-jedd ta′ Caruana se mai huwa li jitolbu lill-gar li huma l-konvenuti Pagnaud (u mhux il-konvenuti l-ohra) sabiex ihalluhom jghaddu b′mod semplici mill-bieb li jwassal ghall-gandott biex jaghmlu tali tindif u mhux li jippretendu li anki l-proprjetajiet l-ohra li ma ghandhom xejn x′jaqsmu maghhom jaghmlu tibdiliet strutturali mhux zghar fil-proprjetajiet jew ahjar gonna taghhom sabiex meta jridu huma l-atturi Caruana jghaddu komdi. Minn imkien ma jirrizulta fil-ligi dan id-dritt tal-atturi Caruana fuq proprjeta′ li mihijiex gara tal-proprjeta′ taghhom.

3. Apparti minn hekk, li kieku verament m′hemmx access mill-proprjeta′ tal-atturi, li mhux il-kaz, id-danni sofferti mill-gar sabiex ikun hemm access iridu jbaghtuhom l-istess atturi u mhux il-gar.

4. Il-ligi stess timponi li l-moghdija ghandha tkun mill-post fejn l-anqas taghmel hsara lill-gar u din certament mihijiex il-moghdija pretiza mill-atturi fuq mill-anqas tliet proprjetajiet bi hsara kbira lill-istess proprjetajiet dan meta gie kkonstatat li facilment jistghu jghaddu mill-proprjeta′ taghhom stess jew l-aktar billi jhabbtu l-bieb tal-gar u jghaddu minn bieb komdu direttament ghal fejn hemm il-gandott minghajr ma jsiru ebda danni lil hadd u minghajr il-bzonn ta′ xoghlijiet ta′ zvilupp u strutturali sostanzjali kif qed jippretendu l-atturi li kumbinazzjoni u b′mod konvenjenti hafna huma kollha proposti fuq il-proprjeta′ ta′ terzi u mhux f′taghhom.

Il-Qorti ghalhekk in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti, stante li tqis li l-pretensjonijiet tal-atturi m′humiex fondati kemm legalment u lanqas fattwalment ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici bl-ispejjez kontra taghhom.

Kontro-Talba:

Illi l-argumenti kollha suesposti fir-rigward tal-bzonn o meno tal-atturi li jghaddu minn fuq il-proprjetajiet tal-konvenuti kollha sabiex jaslu ghall-passagg biex inaddfuh iwasslu lill-Qorti u ghandhom ukoll applikazzjoni ghat-talbiet kontenuti fil-kontro-talba tal-konvenuta Anna

Maria Debarro a fol. 39 et seq.

Illi t-talbiet fil-kontro-talba huma kif isegwu:

(i) 'Tiddikjara li jekk qatt kien hemm passagg li jghaddi minn fuq il-proprjeta' tal-esponenti u tal-intimati l-ohra, dan il-passagg kien biss wiehed necessarju u wkoll illi dan il-passagg illum m'ghadux necessarju u sar superfluwu stante li l-atturi jistghu issa jaccedu ghall-imsemmi gandott mill-proprjeta' taghhom stess u cioe' jew mid-*drive-way* iffurmata mill-istess atturi jew inkella mit-tieqa kbira li tinsab fil-proprjeta' taghhom u li qeghdha taghti ghall-gandott;

(ii) Tordna li l-atturi jibdew jaccedu ghall-gandott sabiex jaghmlu x-xoghol ta' tindif direttament mill-proprjeta' taghhom u cioe' jew mid-drive-way imsemmija li tizbokka ghal trejqa li taghti ghal Triq il-Knisja jew inkella mit-tieqa kwazi livell mal-gandott li huma ghandhom mill-proprjeta' taghhom ghal fuq l-imsemmi gandott;

(iii) Konsegwentement tiddikjara li l-atturi ma fadlilhom ebda dritt jghaddu jew jaccedu minn fuq il-proprjeta' tal-esponenti u tinibihom b'mod definittiv milli jezercitaw jew jipprovaw jezercitaw dan l-access.

Bl-ispejjez ta' din il-kontro-talba kontra l-istess atturi li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'

Illi l-eccezzjonijiet tal-atturi kontravenzjonati ghal dawn it-talbiet huma kif isegwu:

1. 'Illi t-talbiet ta' Anna Maria Debarro huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi preliminarjament it-talbiet dedotti mill-istess Anna Maria Debarro huma *res judicata* stante illi ghal darba ohra hija qed tittenta tinvestiga d-drittijiet o meno li l-istess atturi ahwa Caruana ghandhom fuq l-istess passagg, haga li diga' ppruvat taghmel fil-kawzi gia citati, u l-Qorti Onorabbli riteniet ghal darba darbtejn, li dan l-ezercizzju ma jispettax lilha dment illi hija ma ppruvatx li hija ghandha titolu fuq l-istess passagg.

3. It-talbiet taghha fil-kawza 9/1994PC ta' bejn il-partijiet kollha eskluz il-konvenuti konjugi Pagnoud u l-konvenut Rainer Ortag kienu proprju jirrigwardjaw talbiet intizi biex jipprojbixxu lill-atturi milli jghaddu mill-passagg ossia gandott sabiex inaddfuh biex b'hekk jassiguraw li l-ilma tax-xita jghaddi minghajr ostaklu mill-istess gandott u mhux jiskula fil-proprjeta' taghhom.

4. Illi fil-mertu ma hux minnu li l-atturi ahwa Caruana ghandhom access dirett ghall-gandott minn go tieqa jew drive-way u anke kieku ghandhom xorta wahda huwa necessarju ghalihom li l-gandott *kollu* jibqa' nadif u dan il-gandott kif tajjeb riteniet l-istess De Barro jiccirkondi il-proprjetajiet kollha u sal-lum kienu l-ahwa Caruana biss li qatt naddfu dan il-gandott. Il-konvenuti kollha juzaw il-propjetajiet taghhom b'mod temporanju u ma ghandom l-ebda nteress illi jnaddfu il-gandott.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.'

Res judicata:

Fl-ewwel lok jehtieg li tigi deciza l-eccezzjoni dwar ir-*res judicata* mqajjma mill-atturi. Huwa ben stabbilit li sabiex din il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni jridu jikkonkorru tliet elementi u cioe' dawk definiti bhala l-"*eadem causa petendi, eadem personam u eadem res*" u dan ifisser li sabiex din il-Qorti ssib illi l-azzjoni li ghandha quddiemha hija fil-fatt milquta bil-gudikat ta' sentenza ohra, jehtieg illi jirrizulta illi fil-fatt fiz-zewg kawzi hemm l-istess partijiet, l-istess oggett u l-istess natura tal-kawza jew kawzali. Fin-nuqqas li jikkonkorru t-tliet elementi ma jkunx jista' jinghad li l-haga hija l-istess - *nisi omnia concurrunt, alia res est.*

Illi huwa mportanti li jinghad li dwar il-kuncett purament civili ta' *res judicata* kif sancit fl-artikolu 730 tal-Kap.12 l-eccezzjoni tar-*res judicata* ghandha dejjem tigi deciza b'kap separat qabel jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu. Jekk dan ma jsirx din l-ommissjoni ggib in-nullita' tas-sentenza[1].

Illi fis-sentenza Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby et[2] intqal li:-

---

[1] **Paolo Azzopardi vs Paolo Abela noe A.K. deciza fl-10 ta' Dicembru 1954; Salvina Pullicino et vs Carmel Busuttil P.A. RCP deciza fis- 26 ta' Gunju 2008.**

[2] Cit Nru: 1792/1999PS deciza fit-28 ta' Marzu 2003

"Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta' fatt izda hi wahda ta' natura prettament guridika. Huwa mportanti pero', u ghandu jinzamm dejjem in mira, illi l-principji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-gurisprudenza stabbilita' in materja izda fuq kollox unikament mal-fatti partikolari tal-kaz taht diskussjoni u tal-portata tas-sentenza precedenti………"

"Tajjeb li qabel kull kunsiderazzjoni ohra tigi ribadita l-enuncazzjoni kaptata mid-decizjoni fl-ismijiet 'Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et', Appell Kummerc, 5 ta' Novembru 1934":-.

"Illi dan peress "exceptio rei judicatae" ghandha bhala fundament il-fatt tal-interess pubbliku, u wkoll ghaliex "interest rei publicae ut sit finis litiu". Sentenza li ghaddiet "in giudicatio", jigifieri li ma tistax tappella minnha izjed, hija mizmuma tajba u sewwa u tal-haqq - "res judicata pro veritate habetur" – jigifieri l-fundament tal- "actio" u tal- "exceptio judicat"' hija preskrizzjoni legali, u ghalhekk hija "strictissimae interpretationis".

Illi, kif inghad f'ghadd ta' decizjonijiet, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha bhala sisien taghha l-interess pubbliku u hija mahsuba biex thares ic-certezza tal-jeddijiet li jkunu gew definiti f'sentenza, li tbieghed il-possibbilta' ta' decizjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibbilta' ta' kwistjonijiet li jibqghu miftuha bi hsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun inghatat; minhabba fil-fatt li dik l-eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta' interpretazzjoni stretta, tant li, f'kaz ta' dubju, l-gudikant ghandu jaqta' kontra dik l-eccezzjoni.

Illi, min-naha l-ohra, dan il-principju huwa bilancjat b'dak l-iehor daqstant importanti li, fejn kwistjoni tkun giet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tigi appellata jew ritrattata, tigi konfermata; jew, jekk ma tigix appellata jew ritrattata fiz-zmien li tippreskrivi l-ligi, ma tistax issir l-ebda procedura ohra li tattakka lil dik is-sentenza. Dan il-principju jissahhah meta l-kwistjoni li dwarha tinfetah it-tieni kawza jkun diga' jezisti fil-waqt li tinghata s-sentenza fl-ewwel kawza.

Illi ghalhekk isegwi li l-eccezzjoni tal-gudikat tintrabat mal-ezistenza ta' sentenza; il-kwistjoni hija jekk tintrabatx biss mal-parti dispozittiva taghha (fil-kliem strettament uzati mill-gudikant fl-ewwel sentenza) jew inkella jekk tintrabatx ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li jsiru u li jwasslu ghal dik is-sentenza; fuq dan il-punt inghad diversi drabi li l-gudikat isir japplika mhux biss dwar dak li jkun gie espressament dibattut fil-kawza li s-sentenza taghha titqieghed bhala l-bazi tal-eccezzjoni tal-gudikat, imma japplika wkoll dwar dak li messu jew seta' gie diskuss u ma jkunx gie diskuss mill-parti li kellha nteress li tiddiskutih. Il-bidla jew differenza fil-motivi tal-*causa petendi* fit-tieni provediment ma jgibx fix-xejn il-gudikat.

Illi min-naha l-ohra fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Borg et vs Anthony Willoughby et**[3] gie ritenut li sakemm ma jkunx hemm ebda decizjoni fuq il-vera kwistjoni kontroversa, u dik il-kwistjoni ma tkunx giet prekluza minn ebda decizjoni definittiva moghtija fil-gudizzju, l-istess kwistjoni tibqa' mhux deciza, u ma jistax mill-parti l-ohra jinghad li ghad-decizjoni josta l-gudikat[4]. Dan ifisser li l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tigi ammessa b'cirkospezzjoni kbira, u dan aktar u aktar meta dik l-eccezzjoni jkollha l-effett li teskludi xi dritt, bhal meta *si tratta* minn incident processwali li jqum fil-kors tal-gudizzju, fejn ma jistax ikun hemm dak li jissejjah tal-gudikat, hemm bzonn li l-kwistjoni tkun giet 'effettivament' deciza bis-sentenza ta' qabel, u mhux biss li setghet tigi deciza[5]. Infatti huwa maghruf li ***"nel dubbio il giudice non deve prepondere per la cosa giudicata."***[6]

Illi ghal dak li jirrigwarda l-*eadem res,* fis-sentenza **Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Limited**[7] gie kkonfermat li din ghandha *"tinkorpora li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida hu identiku ghat-talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat".*

Illi l-bazi ghal dan ir-rekwizit hija ghalhekk cara u fis-sens li sentenza li tikkostitwixxi gudikat ma tistax timpedixxi talba gdida milli tigi proposta quddiem il-Qorti, jekk dik hi ntiza sabiex tottjeni xi haga

---

[3] Prim'Awla, deciza nhar it-28 ta' Marzu, 2003, 1792/1999.
[4] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.
[5] Vide **Caterina Gerada vs Av Dr Antonio Caruana,** App Civ deciza fis-7 ta' Marzu 1958.

[6] **Vol. XXIX.i.1155**
[7] Cit Nru 1209/00RCP deciza fid-9 ta' Jannar 2002

differenti ghal dak li kien npprova jitlob b'talba precedenti li giet determinata minn sentenza. Minn dan isegwi li anki jekk l-oggett ta' talba gdida hu simili ghal ta' decizjoni precedenti, din is-similarita' mhix ostaklu ghal talba gdida ghaliex l-effetti ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat huma limitati ghal dak li kienu ssottomettew il-partijiet u ghal dak li jkunu ddecidew il-Qrati.

Illi ghar-rigward tal-***eadem causa petendi,*** din il-kondizzjoni tirrikjedi li *"the cause of the claim"* kontenuta fit-talba l-gdida, tkun l-istess bhat-talba precedenti u li giet deciza minn sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi l-*Prof. Caruana Galizia* f'"Notes on Civil Law" (Pt.IV p.1428) spjega li l-*causa petendi* hi *"the title on which the demand is based"*. Illi ghalhekk, din hija t-titlu, cioe', il-fatt guridiku li fuqu d-dritt pretiz hu bbazat. Illi sabiex il-kundizzjoni ta' l-*eadem causa petendi* tirnexxi, irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuti fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti, li giet determinata b'sentenza li ghaddiet in gudikat.

Illi dwar l-*eadem personae*, fis-sentenza fl-ismijiet Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia[8] il-Qorti qalet li *"biex ikun hemm il-gudikat, jehtieg…li s-sentenza ta' qabel kienet giet maqtugha f'kawza bejn l-istess persuni…"* Illi pero' dan ma jfissirx li *"l-promoturi tal-istess procedura setghu jipproponu mill-gdid kawza identika bl-inseriment ta' persuna taghhom li ma kinitx verament necessarja mill-aspett legali"*[9].

Illi fil-mertu f'dan ir-rigward l-atturi jiccitaw il-kawza annessa numru 9/94 deciza finalment mill-Qorti tal-Appell nhar it-2 ta' Frar, 2010 filwaqt li ritrattazzjoni fuqha giet ukoll michuda. F'dik il-kawza jirrizulta li l-konvenuta odjerna kienet l-attrici kontra l-atturi odjerni bhala konvenuti. Il-konvenuti l-ohra odjerni bl-ebda mod ma kienu nvoluti fil-kawza ghalkemm, skont id-dati tal-kuntratti rispettivi, gia kienu s-sidien tal-proprjetajiet l-ohra fl-istess binja u llum involuti fil-kawza odjerna. L-ewwel qorti fid-decizjoni taghha kienet fil-fatt irrikonoxxiet li kien hemm terzi li ghandhom interess u li ma kienux fil-kawza. Abbazi tal-fatt li l-partijiet odjerni llum fil-kawza huma l-erba' sidien filwaqt li fil-kawza l-ohra kienu nvoluti biss l-atturi Caruana u l-

[8] PA deciza fit-13 ta' Frar 1958, Vol XLII.ii.917
[9] Vide **Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius et,** App Civ deciza fit-2 ta' Lulju 1996, Vol LXXX.ii.804

konvenuta Debarro, skont il-konvenuti odjerni, dan gia' jaghmilha cara li din l-eccezzjoni tar-*res judicata* ma ghandhiex tirnexxi. Fil-fatt jirrizulta lil din il-Qorti li ghalkemm fis-sena 1994 il-konvenuti odjerni gia kienu proprjetarji ta' partijiet mill-bini in kwistjoni, kienet biss il-konvenuta odjerna Debarro li fethet il-kawza kontra l-atturi odjerni filwaqt li s-sidien l-ohra bl-ebda mod ma gew kjamati fil-kawza nonostante li l-gandott/passagg in kwistjoni jirrigwarda wkoll il-proprjeta' taghhom. Fil-fatt id-differenza fil-partijiet hija wahda mir-ragunijiet imsemmija fil-gurisprudenza li tevidenzja li mertu ta' kawza ma jkunx gia *res judicata* bejn il-partijiet.

Illi fil-kawza 9/94 it-talba kontra l-atturi kienet taqra kif isegwi:

'Jghidu l-konvenuti, previa okkorrendo d-dikjarazzjoni li l-fond tal-attrici fuq deskritt mhux soggett ghal servitu ta' passagg jew ta' xi xorta ohra favur fuq il-fond tal-konvenuti: 1. Ghaliex ma ghandhomx jigu nibiti minn din il-Qorti milli jidhlu fil-proprjeta' tal-attrici fuq deskritta u dana taht dawk il-komminazzjonijiet li din il-Qorti jidrilha opportuni.'

Kif gia nghad, ghalkemm deciza favur l-attrici fl-ewwel stadju, din it-talba giet michuda fi stadju ta' appell stante li l-Qorti tal-Appell qieset li l-attrici Debarro ma kinitx ippruvat b'mod sodisfacjenti li l-passagg imsemmi kien proprjeta' taghha u b'hekk l-azzjoni taghha u cioe' dik ta' **<u>actio negatoria</u>** ma setghetx tissusisti.

Illi t-talbiet kontenuti fil-kontro-talba odjerna evidentement ma jikkonsistux **<u>f'acio negatoria</u>** izda talba sabiex din il-Qorti tiddikjara li jekk verament xi darba kien jezisti xi dritt ta' passagg tal-atturi fuq il-proprjeta' tal-konvenuti odjerni (allura l-bazi tat-talba precedenti hija ghal kollox sorvolta stante li kien intalab li dan id-dritt jigi dikjarat li qatt ma ezista) dan illum m'ghadux wiehed 'neccessarju' stante li llum huma proprjetarji ta' art adjacenti li twassal ghall-gandott jew altrimenti jistghu liberament jghaddu mit-tieqa taghhom stess li twassal ghall-istess gandott. Jekk jirrizulta li m'ghadux neccessarju (u mhux ghaliex ma jezistix bhala dritt ta' servitu kif kontestat fil-kawza precedenti) allura l-konvenuta rikonvenzjonanti titlob li l-atturi jigu nibiti milli jghaddu jew jaccedu minn fuq il-proprjeta' taghha.

Ghalhekk filwaqt li fl-ewwel kawza l-bazi tal-istess kawza kienet illi s-servitu ta' passagg allegat mill-atturi odjerni qatt ma ezista, fil-kontro-

talba odjerna l-bazi tat-talba hija d-dikjarazzjoni tan-neccessita o meno ta' tali passagg ghall-atturi fic-cirkustanzi odjerni. Stante li l-kontro-talba hija rivolta wkoll fil-konfront tal-konvenuti l-ohra li huma s-sidien tal-proprjetajiet adjacenti u li minn fuqhom ukoll jghaddi l-allegat dritt ta' passagg da parti tal-atturi u stante ghalhekk illi decizjoni favur jew kontra din it-talba jaffettwa wkoll id-drittijiet ta' proprjeta' huwa car li d-decizjoni ta' qabel zgur ma tikkonsistix *res judicata* fil-konfront tal-konvenuti Ortag u Pagnaud kif anki nnotat in-nuqqas taghhom, ghalkemm interessati, l-ewwel Qorti fil-kawza precedenti. Huwa minnu li l-ewwel Qorti fil-kawza precedenti dahlet fuq il-kwistjoni tal-bzonn tal-passagg izda anki li kieku din id-decizjoni ma gietx revokata fl-appell ghal ragunijiet kompletament estranei, dik id-decizjoni bl-ebda mod ma setghet taffettwa l-kovnenuti Ortag u Pangaud li ma kienux parti mill-proceduri.

Lanqas jista' jinghad li dak mitlub mill-konvenuta rikonvenzjonanti odjerna gie b'xi mod effettivament deciz mill-Qorti tal-Appell li taghha hija s-sentenza definittiva. In-necessita o meno tal-passagg kif mitlub li jigi deciz minn din il-Qorti ma kinitx miltuba fil-kawza precedenti u ghalhekk il-Qorti tqis li z-zewg talbiet ma ghandhomx l-istess *eadem causa petendi.*

Il-Qorti wkoll tqis li fic-cirkustanzi tal-kawza odjerna fejn jirrenja dubju serju dwar jekk il-kawza precedenti ddecidietx dak in kontestazzjoni bejn il-partijiet odjerni, f'termini ta' gurisprudenza, dan ghandu jmur kontra l-eccezzjoni tar-*res judicata* u mhux favur.

Ghar-ragunijiet kollha sopracitati, il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tar-*res judicata* mqajjma mill-atturi mihijiex legalment sodisfatta u ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

Mertu tal-kontro-talba:

Illi dwar il-mertu tal-kontro-talba l-Qorti tqis li ma ghandhiex wisq fejn tmur stante li f'din l-istess decizjoni, anki sabiex waslet ghal decizjoni dwar it-talba tal-atturi, irrizulta mill-atti li llum il-gurnata ma ghadx hemm in-necessita' li l-atturi jghaddu minn fuq tliet proprjetajiet ta' terzi sabiex jaccedu ghal fuq wara tal-proprjeta' taghhom biex inaddfu l-gandott stante li kif inghad huma legalment obbligati li jghaddu mill-

moghdija l-aktar konvenjenti u li lanqas li tikkawza danni lill-gar (u mhux fuq terzi li mhumiex gara tal-proprjeta' bhal fil-kaz ta' Debarro u Ortag) f'dan il-kaz il-konvenuti Pagnuad. Irrizulta in oltre li lanqas ghad baqa l-bzonn li l-konvenuti Pagnaud jhallu lill-atturi jghaddu minn fuq il-proprjeta' taghhom kif obbligati bil-ligi li kieku ma hemmx passagg alternattiv stante li l-atturi stess jistghu jghaddu minn fuq il-proprjeta' taghhom stess dirett ghal gol-gandott jew jaqbzu mit-tieqa li taghti ghal fuq l-istess gandott sabiex, kif isostnu huma, inaddfuh fil-kaz estrem li l-gara taghhom ma jkunux naddfuh. Il-Qorti ghalhekk qed taghmel taghha l-kunsiderazzjonijiet u l-fatti kollha suesposti fit-talba bhala applikabbli u formanti parti mid-decizjoni wkoll fil-kontro-talba.

Il-Qorti zzid ukoll li mill-atti rrizulta li llum il-gurnata dik il-parti tal-gandott li kien jinsab wara l-proprjeta' tal-konvenuti Debarro u Ortag giet zviluppata fis-sens li ma ghadhiex esposta ghall-elementi ta' barra b'dana li ma ghadx hemm il-bzonn li titnaddaf stanta li saru xoghlijiet li permezz taghhom ghalkemm l-ilma ghadu jingabar u jigi devjat l-imsemmi gandott jew ma ghadux jezisti jew gie trasformat mod iehor b'dana li mhux espost ghall-elementi ta' barra u ghalhekk ma hemmx il-bzonn li dan jitnaddaf. Fi kwalunkwe kaz irrizulta li din il-parti tal-gandott wara l-proprjeta' ta' Debarro u Ortag twassal l-ilma fid-direzzjoni opposta tal-proprjeta' ta' Caruana u zgur ma tistax tkun sors ta' ilma li jidhol fil-proprjeta' tal-atturi Caruana. Jirrizulta li ghadha tezisti biss dik il-parti tal-gandott li tigi fil-proprjeta' tal-konvenuti Pagnaud. Min-naha taghhom il-konvenuti Pagnaud ghamluha cara li huma jiehdu hsieb dan il-gandott u bhala proprjeta' taghhom jirrikonoxxu l-obbligu taghhom li jzommuh nadif kemm ghall-proprjeta' taghhom stess kif ukoll minhabba li l-gandott imiss mal-proprjeta' ta' Caruana. Ghalhekk se mai jekk kien jezisti xi bzonn li jitnaddaf il-gandott dan huwa biss ghal dik il-parti li tinsab fil-proprjeta' tal-konvenuti Pagnaud u mhux il-konvenuti l-ohra. Irrizulta izda li l-istess Caruana ghandhom mezzi kif jaccedu ghal dan il-gandott kemm mit-tieqa li taghti ghal fuqu jew mill-genb tal-proprjeta' taghhom stess, liema alternattivi jirrizulta li huma dawk l-aktar konvenjenti b'tali mod li lanqas hemm il-bzonn li jigu skomodati l-konvenuti Pagnaud (anki jekk imsefrin) ghalkemm Caruana dejjem iridu jzommu f'mohhom qabel ma jaqbdu u jaqbzu ghal gol-gandott li qed jidhlu go proprjeta' ta' terzi bl-obbligi legali li dan kollu jgib mieghu.

Il-Qorti ghalhekk, in vista tas-suespost, ser tghaddi sabiex tilqa' it-tliet

talbiet kontenuti fil-kontro-talba.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta′ u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghat-talbiet tal-atturi u tichad it-talbiet kollha tal-atturi;

2. Tichad l-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati ghat-talbiet tal-konvenuta rikonvenzjonanta fil-kontro-talba u tghaddi sabiex tilqa′ t-talbiet kollha kontenuti fil-kontro tal-talba u:

(i) Tiddikjara li jekk qatt kien hemm passagg li jghaddi minn fuq il-proprjeta′ tal-konvenuta Debarro u tal-konvenuti l-ohra Ortag u Pagnaud, dan il-passagg kien biss wiehed necessarju u wkoll illi dan il-passagg illum m′ghadux necessarju u sar superfluwu stante li l-atturi jistghu issa jaccedu ghall-imsemmi gandott mill-proprjeta′ taghhom stess fil-genb tal-istess proprjeta′ taghhom jew mit-tieqa li tinsab fil-proprjeta′ taghhom u li qeghdha taghti direttament ghall-gandott;

(ii) Tordna li l-atturi jibdew jaccedu ghall-gandott sabiex jaghmlu x-xoghol ta′ tindif direttament mill-proprjeta′ taghhom fuq il-genb tal-istess proprjeta′ jew inkella mit-tieqa li taghti ghal fuq il-gandott li huma ghandhom mill-proprjeta′ taghhom.

(iii) Tiddikjara li l-atturi ma fadlilhom ebda dritt jghaddu jew jaccedu minn fuq il-proprjeta′ tal-konvenuta rikonvenzjonanti Anna Maria Debarro u tinibihom b′mod definittiv milli jezercitaw jew jipprovaw jezercitaw dan l-access.

Il-Qorti finalment tirrileva li mill-atti kollha li rat hija ma tistax tara gustifikazzjoni ghal din l-insistenza kollha tal-atturi, tul dawn is-snin kollha ta′ kawzi, li jghaddu minn fuq proprjeta′ ta tliet sidien diversi sabiex semplicement inaddfu gandott li jinsab wara l-proprjeta′ taghhom u li jistghu jaqbzu ghalih minn tieqa jew jghaddu ghalih mill-proprjeta′ taghhom stess u dan sakemm ma hemmx xi motiv ulterjuri li

ma hargix f'dawn il-proceduri. Il-Qorti tqis din il-kawza li saret fil-konfront tal-konvenuti **bhala wahda frivola u vessatorja ghall-ahhar** u jiddispjaciha li l-konvenuti kellhom jghaddu minn dawn is-snin twal ta' qrati konsegwenza tal-agir tal-atturi flok thallew igawdu l-proprjetajiet taghhom b'mod trankwill.

L-ispejjez kollha tat-talba u l-kontro-talba kontra l-atturi Caruana.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur