FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. TONIO MALLIA LL.D.

Illum, il-Hamis, 27 ta' Gunju, 2002

Citazzjoni Numru: 1332/95TM

Numru:

Saviour u Mary konjugi Borg

Vs

Stanislaw Borg

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fil-2 ta' Ottubru, 1995 li biha l-atturi ipremettew illi huma proprjetarji ta' plot 25, Triq il-gdida fi Triq il-Helsien, Qormi;

Ipremettew illi l-konvenut ghandu proprjeta' adacjenti ma' dik ta' l-atturi;

Ipremettew illi l-konvenut biex jaccedi ghall-proprjeta' tieghu qieghed in parti jghaddi minn fuq proprjeta' ta' l-atturi fuq imsemmija u specificament minn fuq dik il-porzjoni delinejata bl-ahmar skond l-annessa pjanta;

Ipremettew illi l-konvenut ilu jaghmel dan ghal dawn l-ahhar ftit snin b'mera tolleranza u minghajr ebda dritt jew titolu fil-ligi;

Ipremettew illi l-atturi kemm-il darba talbu lill-konvenut biex jiddezisti milli jkompli jghaddi minn din il-porzjoni proprjeta'

taghhom peress li riedu jivvantawha b'parapett, b'dan pero' dawn it-talbiet dejjem saru inutilment;

Talab ghalhekk il-konvenut ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet fuq imsemmija:

1. Tiddikjara li l-konvenut m'ghandu ebda dritt jew titolu fil-ligi li jghaddi minn fuq il-proprjeta' ta' l-atturi delinejata bl-ahmar fuq l-annessa pjanta formanti parti mill-plot 25, Triq il-Gdida fi Triq il-Helsien, Qormi;

2. Tinibih definitivament milli jkompli jgahddi minn fuq din il-proprjeta';

Bl-ispejjez u bil-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa ili t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma nfondati kemm fid-dritt u fil-fatt billi huma l-atturi

stess illi qeghdin jghaddu minn fuq il-proprjeta' tal-eccepjent u mhux il-kontra kif qeghdin jallegaw l-atturi.

Illi gia hemm pendenti quddiem din il-Qorti kawza ohra fuq l-istess kwistjoni li giet prezentata wara li l-ecipjent ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 3055/95 fis-27 ta' Novembru, 1995, liema kawza ghada ma gietx appuntata u ghalhekk ser ikun hemm lok ta' konnessjoni ta' kawza f'din il-materji.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-Dikjarazzjonijiet li ressqu l-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-3 ta' Frar, 2000, li in forza tieghu gie mahtur bhala Perit Gudizzjarju l-AIC David Pace;

Rat ir-Rapport tal-imsemmi Perit Tekniku minnu debitament mahlufa fl-udjenza tal-14 ta' Jannar, 2002;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet ix-xhieda prodotti mill-partijiet;

Rat li din il-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza, l-atturi huma proprjetarji ta' *plot* indikata bin-numru 25 fi Triq Gdida fi Triq il-Helsien, Hal Qormi, fil-waqt li l-konvenut akkwista bicca art adjacenti, li biex jaccedi ghaliha qieghed jghaddi minn fuq il-*plot* tal-atturi. L-atturi issa jridu jizvillupaw l-arja kollha ta' l-art taghhom u qed jitolbu, ghalhekk, li l-konvenut jieqaf jghaddi minn fuq l-art taghhom u tigi mcahhda l-pretensjoni tieghu li hu ghandu dritt jghaddi minn fuq l-art tal-atturi.

L-art in kwistjoni kienet originarjament tappartjeni lis-socjeta' *Easysell Limited* li, eventwalment, qasmet l-art fi

plots li bdiet tbigh lill-diversi persuni. Il-*plot* ta' l-atturi kien xtraha, Philip Borg, li jigi hu l-attur Saviour Borg. Dan, ghal l-ewwel bena garage fuq dik l-art u ma zvillupax l-art kollha. Wara li xtara Philip Borg, xtara bicca art adjacenti l-konvenut. Din l-art li xtara l-konvenut ma kinetx *plot* ghall-bini u ghandha forma triangolari u tidher li hi bicca art li baqghet zejda wara li territorju gie maqsum fi *plots*. Dik il-bicca art li xtara l-konvenut, kif ikkonferma l-Perit Michael Attard, li kien il-perit tad-ditta venditrici, ma kienet qatt intiza li sservi bhala *building site*, tant li lanqas inghatat numru ta' *plot*. Din il-bicca art li xtara l-konvenut m'ghandhiex access ghat-triq, ghax hija mdawra minn naha ta' fuq, mill-*plot* ta' l-atturi, u minn naha t'isfel, minn hajt tas-sejjiegh li jiddividi dik l-art (allura parti mit-territorju ta' *Easysell Limited*) u proprjeta ta' terzi.

Kif inghad meta l-konvenut xtara dik il-bicca art, il-*plot* ta' l-atturi (li kienu xtraw minghand Philip Borg) ma kienetx ghadha mibnija kollha, u allura l-konvenut kien jeccedi ghall-art tieghu mill-parti ta' l-art tal-atturi. L-atturi kienu

jindikawlu li minn fejn kien qed jghaddi l-konvenut kienet parti mill-proprjeta' taghhom, u li dik il-parti kellha tigi zvillupata, u l-konvenut (peress li skond hu, kien ghadu zghir u ma jafx l-affarijiet!), kien jghidilhom li fejn hu taghhom jistghu jibnuh.

L-atturi, eventwalment, gew biex jizvillupaw il-*plot* kollha taghhom u riedu jibnu parapett fil-parti ta' quddiem li taghti ghat-triq. Il-konvenut oggezzjona u waqqaf l-izvilupp ghax qal li ghandu dritt jibqa' jghaddi minn fejn kien jghaddi qabel.

Il-konvenut, kwindi, qed jirreklama dritt ta' passagg minn fuq il-*plot* ta' l-atturi ghal art tieghu. Huwa mhux qed jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq titolu derivanti minn kuntratt, imma fuq dritt li taghtih il-ligi stess. Il-konvenut qed jinvoka d-dritt moghti bl-artikolu 447 tal-Kodici Civili lil min ma jkollux hrug fuq triq pubblika.

Fil-kors tax-xhieda tieghu, il-konvenut ipprova ibiddel il-pretensjoni tieghu, ghax, f'hin minnhom, xehed li l-ilment tieghu hu li l-atturi okkupaw parti mill-art tieghu u b'hekk ghalqulu l-access. Din l-allegazzjoni da parti tal-konvenut saret peress li, minhabba bdil fil-linja tat-triq, il-*plot* ta' l-atturi, li suppost kellha tohrog sa mal-hajt tas-sejjiegh, giet testendi aktar 'l barra mill-hajt b'mod li, skond il-konvenut, inghalaq l-access li kellu.

Din il-kwistjoni giet mistharga detaljatament mill-Perit Tekniku li, minn verifiki li ghamel, irrileva li, ghalkemm hu veru li iccaqalqet il-linja tat-triq, is-sitwazzjoni tal-konvenut ma gietx ippregudikata aktar. Bir-rizultat tac-caqlieq fil-linja, jidher li l-aktar sfaw ipregudikati l-atturi, ghax fejn qabel l-arja tal-*front garden* kollha kienet gewwa t-teritorju li qabel kien ta' *Easysell Limited*, u kwindi, setghu, allura, jfasslu l-*front garden* sal-linja tat-triq, issa ghandhom parti mill-arja fejn iridu jfasslu l-*front garden* lil hinn mill-hajt tas-sejjiegh, u allura ma humiex f'posizzjoni illi jinformaw il-*front garden* kollu liberament kif kien qabel.

Il-posizzjoni tal-konvenut, pero', baqghet l-istess. Meta huwa xtara l-art, kien diga previst li dik l-art ma kellhiex access ghat-triq billi kienet interkjuza bejn il-hajt tas-sejjiegh u l-linja mal-proprjeta' ta' l-atturi. Il-konvenut, meta xtara, kien jaf, ghax kienet cara bizejjed, illi ma kellux access dirett ghat-triq, u li kellu jghaddi zgur minn fuq proprjeta' ta' terzi, proprjeta' li, kif irrelata' l-Perit Tekniku, diga' kienet turi illi kellha jkollha *front garden* quddiem. Mill-kalkoli u l-verifiki li ghamel il-Perit tekniku, u li din il-Qorti, tikkondividi, jirrizulta illi l-konvenut ma ghandu l-ebda proprjeta' lil hinn mill-linja divizorja, u ghallura ma jistax jghaddi minn fuq art, illi giet murija b'mod car illi hija ta' l-atturi, sabiex jaccedi fil-proprjeta' tieghu.

Il-konvenut jkompli jargumenta, pero', li, apparti dan kollu, l-art tieghu hija interkjuza u kwindi ghandu dritt li jinghata passagg. Hu veru li l-artikolu 447 tal-Kodici Civili jaghti dritt ta' passegg lil sid bicca art li m'ghandux triq fi triq pubblika, pero', l-artikolu ta' wara jiddisponi illi jekk il-fond

ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, huma dawk li jkunu bieghu, li ghandhom jaghtu l-moghdija mehtiega u minghajr ebda indenniz. L-obbligu, kwindi, li jipprovdi l-access ghall-art tal-konvenut hija mixhuta fuq is-socjeta' venditrici tal-konvenut, mhux fuq l-attui. Is-socjeta' venditrici ma tistax, l-ewwel, tohloq u tbiegh bicca art bla access, u wara, timponi fuq terzi obbligu li jipprovdu huma access ghax-xerrej! L-art tal-konvenut saret interkjuza b'agir ta' l-istess socjeta' venditrici u dana meta bieghet il-*plot* numru 25 lill-awtur tal-atturi minghajr ma pprovdiet ghall-access ghal bicca art li kien fadal. L-art tal-konvenut telqietha inaccessabbli rizultat tal-mod kif zviluppat it-territorju f'diversi *plot*s, u meta ittrasferiet dik l-art lill-konvenut, kien obbligu tas-socjeta' venditrici li takkwista access – mhux pero', billi timponieh fuq art ta' terzi! F'dan il-kaz, is-sid biegh il-*plot* lill-awtur ta' l-atturi bhala liberu u frank, minghajr ebda riserva dwar il-pretiz passagg – "non puo' dirsi che il venditore di una parte di un suo fondo si sia reservato su di esse il diritto di passaggio se la garanti al compratore libera da ogni carico, vincolo, ipoteca, o

servitu'": kwotata fil-kawza "De Giorgio vs Zammit Tabone" deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Ottubru, 1982.

Li l-konvenut ma jistax jirreklama dritt ta' passagg minghand l-atturi johrog car ukoll minn dak li osservaw l-awturi G. Lo Bianco e A. Lo Bianco fil ktieb taghhom "La Pratica Delle Limitazione della Servitu' Prediali e Del Condominio" (Ed. Ottava – Hoepli), f'pagna 416, u cioe, "in caso di interclusione del fondo per effetto di alienazione, il proprietario del fondo intercluso se puo' ottenere dal venditore il passaggio senza indemnita' non puo' chiedere, nei confronti di altro confinante, l-applicazzione dell'art. 1051 c.c., e cioe', il diritto di passaggio." L-istess awturi jirreferu wkoll ghal decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell ta' Firenze moghtija fl-14 ta' Jannar, 1965, li "mette in chiaro come esso sia possibile ottenersi (cioe' , id-dritt ta' passagg) soltanto dal venditore del fondo."

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, billi prevja li tichad l-eccezzjonijiet

kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi kif dedotti bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

IMHALLEF

D/REG