PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 18 ta' Jannar, 2017

Citazzjoni Nru: 127/2002 AF

Alfred, Carmelo, John, Lino, Louis, Anthony u Rita mizzewga Caruana lkoll ahwa Desira

vs

Joseph Desira

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tal-atturi li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

Missier l-atturi u l-konvenut u cioè certa Rosario Desira illum mejjet kien qasam u biegh lil uliedu porzjoni diviza ta' art minn ghalqa maghrufa bhala "Ta' Habel Pietru" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq hekk kif jindika l-kuntratt ta' ratifikazzjoni fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Carmel Gafà datat 7 ta' Novembru 1993 hawn anness u mamrkat bhala Dokument "AD1".

Sabiex jidhlu ghal art prorpjetà taghhom hawn fuq indikata, l-atturi flimkien mal-konvenut ghandhom access komuni li hekk

kif se jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza kemm l-atturi, kif ukoll l-istess konvenut ghandu d-dritt ta' access liberu minn dan il-passagg ghal proprjetà taghhom liema passagg huwa l-uniku mod kif l-atturi jistghu jidhlu ghall-proprjetà in kwistjoni.

Il-konvenut kien akkwista minghand certa Andrea Briffa bicca art fabrikabbli formanti parti minn l-ghalqa mlaqqma "Ta' Habel Pietru" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 23 ta' Awwissu 1974, kif ukoll akkwista bicca art li tifforma parti mill-passagg komuni hawn fuq indikat u li ghandha kejl ta' elf u ghoxrin pied kwadru li kellha sservi biss bhala passagg ghall-konvenut sabiex huwa jkun jista' jghaddi kemm bir-rigel, kif ukoll bil-vetturi tieghu ghall-proprjetà illi huwa akkwista u dana skond il-kuntratt u l-pjanta mehmuza mal-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dokument "AD2".

Il-konvenut b'mod abbuziv u minghajr ebda dritt jew titolu validu fil-ligi huwa qabad u ghalaq l-access komuni li jaghti ghal diversi plots tal-ahwa Desira u li qieghed iservi wkoll bhala access ghal garages tal-istess konvenut u dana billi l-konvenut ghamel 'movable arm' tal-hadid li tista' titla' u tinzel u li ghandha wkoll mezzi biex meta tkun fil-posizzjoni imnizzla din tista' tigi maghluqa b'katnazz u ghalhekk l-istess 'movable arm' qeghdha kompletament taghlaq l-access ghall-atturi ghal dan il-passagg komuni.

In oltre l-istess konvenut qieghed jingombra dan l-access komuni mill-passagg hawn fuq indikat b'hafna makkinarju u ingejni kbar u goffi b'mod li qieghed jostakola ghal kollox l-access tal-atturi ghall-proprjetà taghhom.

L-atturi ottjenew mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1660/01DS halli jwaqqfu lill-konvenut milli jippersisiti fl-agir abbuziv tieghu hawn fuq spjegat.

Ghalkemm l-istess konvenut ghalkemm gie debitament interpellat diversi drabi mill-atturi halli jnehhi kull ostakolu ghall-passagg komuni illi jaghti ghall-proprjetà in kwistjoni dan baqa' inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Prevja kull dikjarazzjoni jew provvediment li hija thoss li tkun opportuna, tiddikjara illi l-konvenut m'ghandu l-ebda dritt jew titolu validu fil-ligi illi jaghlaq jew jingombra l-passagg komuni illi jaghti ghall-proprjetà tal-atturi u cioè plot formanti parti minn porzjoni diviza ta' art minn ghalqa maghrufa bhala "Ta' Habel Pietru" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq.

2. Tiddikjara illi l-konvenut ghandu biss dritt ta' passagg flimkien mal-atturi mill-passagg komuni illi jaghti ghal din il-proprjetà.

3. Tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex fi zmien fiss u perentorju jiftah u jnehhi kull ingombru mill-imsemmi passagg komuni u jhalli l-passagg liberu halli l-atturi jghaddu bir-rigel u bil-vetturi taghhom ghall-proprjetà taghhom mill-istess passagg komuni.

4. Tinibixxi definittivament lill-konvenut milli jaghlaq jew jingobmra l-imsemmi passagg komuni.

5. Tordna illi b'effett tal-eventwali sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1660/01 DS jibqghu definittivament fis-sehh.

6. In difett illi l-konvenut jaghme dak ordnat lilu minn din il-Qorti, tawtorizza lill-atturi jew min minnhom, ikunu jistghu jaghmlu x-xoghol ta' tnehhija ta' kull gheluq jew ingombru ghall-imsemmi passagg u dana a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez , inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1660/01 DS, u l-konvenut qieghed minn issa jigi ingunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi li taqra hekk:

Missier l-atturi u l-konvenut u cioè certa Rosario Desira illum mejjet kien qasam u biegh lil uliedu porzjoni diviza ta' art minn

ghalqa maghrufa bhala "Ta' Habel Pietru" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq.

Sabiex jidhlu ghal art prorpjetà taghhom hawn fuq indikata, l-atturi flimkien mal-konvenut ghandhom access komuni li hekk kif se jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza kemm l-atturi, kif ukoll l-istess konvenut ghandu d-dritt ta' access liberu minn dan il-passagg ghal proprjetà taghhom liema passagg huwa l-uniku mod kif l-atturi jistghu jidhlu ghall-proprjetà in kwistjoni.

Il-konvenut kien akkwista minghand certa Andrea Briffa bicca art fabrikabbli formanti parti minn l-ghalqa mlaqqma "Ta' Habel Pietru" fil-limiti ta' Hal Ghaxaq fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 23 ta' Awwissu 1974, kif ukoll akkwista bicca art li tifforma parti mill-passagg komuni hawn fuq indikat u li ghandha kejl ta' elf u ghoxrin pied kwadru li kellha sservi biss bhala passagg ghall-konvenut sabiex huwa jkun jista' jghaddi kemm bir-rigel, kif ukoll bil-vetturi tieghu ghall-proprjetà illi huwa akkwista.

Il-konvenut b'mod abbuziv u minghajr ebda dritt jew titolu validu fil-ligi huwa qabad u ghalaq l-access komuni li jaghti ghal diversi plots tal-ahwa Desira u li qieghed iservi wkoll bhala access ghal garages tal-istess konvenut u dana billi l-konvenut ghamel 'movable arm' tal-hadid li tista' titla' u tinzel u li ghandha wkoll mezzi biex meta tkun fil-posizzjoni imnizzla din tista' tigi maghluqa b'katnazz u ghalhekk l-istess 'movable arm' qeghdha kompletament taghlaq l-access ghall-atturi ghal dan il-passagg komuni.

In oltre l-istess konvenut qieghed jingombra dan l-access komuni mill-passagg hawn fuq indikat b'hafna makkinarju u ingejni kbar u goffi b'mod li qieghed jostakola ghal kollox l-access tal-atturi ghall-proprjetà taghhom.

L-atturi ottjenew mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1660/01DS halli jwaqqfu lill-konvenut milli jippersisiti fl-agir abbuziv tieghu hawn fuq spjegat.

Ghalkemm l-istess konvenut ghalkemm gie debitament interpellat diversi drabi mill-atturi halli jnehhi kull ostakolu

għall-passaġġ komuni illi jagħti għall-proprjetà in kwistjoni dan baqa' inadempjenti.

Għalhekk kellha tinfetaħ din il-kawża.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut mhux qiegħed jagħlaq jew jingombra passaġġ komuni izda semmai huwa passaġġ li huwa jiddetjeni fi pjena proprjetà.

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut għandu jedd juża l-art proprjetà tiegħu bl-aktar mod ampju, inkluż il-jedd li jagħlaq it-trejqa li hija proprjetà assoluta tiegħu, u li fuqha ma jeżisti ebda jedd jew servitù favur terzi.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi, għall-kuntrarju ta' dak premess mill-atturi, huma l-istess atturi, jew min minnhom, li invadew porzjon art li hija in komunjoni bejn il-partijiet u li kienet intiża biex isservi bħala mezz ta' aċċess għall-plots individwali tal-istess partijiet.

Għalhekk it-talbiet tal-atturi jippekkaw in kwantu jinħtieġ li qabel xejn jiġu stabbiliti l-konfini tal-proprjetajiet rispettivi, u wkoll il-konfini ta' bejn it-trejqa proprjetà tal-konvenut u l-passaġġ in komunjoni bejn il-partijiet.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-raba (4) u ħames (5) talbiet huma ġuridikament insostenibbli stante illi mandat ta' inibizzjoni ma hux intiż li jiġi estiż in perpetwità.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut li taqra hekk:

Il-konvenut mhux qieghed jaghlaq jew jingombra passagg komuni izda semmai huwa passagg li huwa jiddetjeni fi pjena proprjetà.

L-esponenti ghandu jedd juza l-art proprjetà tieghu bl-aktar mod ampju, inkluz il-jedd li jaghlaq it-trejqa li hija proprjetà assoluta tieghu, u li fuqha ma jezisti ebda jedd jew servitù favur terzi.

Ghall-kuntrarju ta' dak premess mill-atturi, huma l-istess atturi, jew min minnhom, li invadew porzjon art li hija in komunjoni bejn il-partijiet u li kienet intiza biex isservi bhala mezz ta' access ghall-plots individwali tal-istess partijiet.

Ghalhekk it-talbiet tal-atturi jippekkaw in kwantu jinhtieg li qabel xejn jigu stabbiliti l-konfini tal-proprjetajiet rispettivi, u wkoll il-konfini ta' bejn it-trejqa proprjetà tal-konvenut u l-passagg in komunjoni bejn il-partijiet.

Ir-raba' (4) u hames (5) talbiet huma guridikament insostenibbli stante illi mandat ta' inibizzjoni ma hux intiz li jigi estiz in perpetwità.

Ghal dawn ir-ragunijiet u ghal ragunijiet ohra li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, id-dikjarazzjoni tal-atturi qeghda tigi kontestata.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Mejju 2002 din il-Qorti diversament presjeduta ħatret lill-Perit Valerio Schembri bħala perit tekniku.

Rat li l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta.

Rat it-tlett relazzjonijiet tal-perit tekniku.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib illi l-konvenut m'għandu l-ebda dritt jew titolu validu fil-liġi sabiex jingombra jew jagħlaq il-passaġġ komuni li jagħti għall-proprjeta tal-atturi, u għaldaqstant, qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut ineħħi kull ingombru mill-imsemmu passaġġ u sabiex jiġi inibit milli jerġa' jagħlqu jew jingombrah.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Awissu 1974 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, il-konvenut xtara mingħand ċertu Andrea Briffa żewġ porzjonijiet ta' art formanti parti mill-għalqa mlaqqma 'Ta' Ħabel Pietru' fil-limiti ta' Birzebbuga. F'dan il-kuntratt it-tieni porzjon art u ċjoe dik mertu tal-kawża ġiet deskritta hekk:

> "*Biċċa art li ser isservi bħala passaġġ biex tintlaħaq l-art deskritta fil-paragrafu (a) aktar il-fuq; dina l-art tifforma wkoll parti mill-għalqa 'Ta' Ħabel Pietru' fil-limiti ta' Birzebbuga għandha kejl ta' elf u għoxrin pied kwadru konfinanti mill-Majjistral ma sqaq il-Wilġa, Nofsinhar ma l-art deskritta fil-paragrafu (a), mill-Lvant ma beni ta' Andrea Briffa li ser isservi bħala passaġġ u Punent ma beni tal-aħwa Cassar – dina l-biċċa art hija indikata bl-ittri E.D.F.G. fil-pjanta annessa.*"

Jidher li bi żvista però din l-art ġiet immarkata bl-ittri 'H.D.F.G' fuq il-pjanta annessa ma dan il-kuntratt.

Permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Diċembru 1974 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, Rosario Desira u ċjoe missier il-kontendenti, akkwista mingħand l-imsemmi Andrea Briffa parti diviża mill-istess art magħrufa bħala 'Ta' Ħabel Pietru' fil-limiti ta' Birzebbuga tal-kejl ta' ċirka tlett tomniet. F'dan il-kuntratt ġie ddikjarat hekk: '*Il-komparent Briffa jirriserva d-dritt tal-passaġġ bir-riġel u b'mezzi mekkaniċi minn fuq in-naħa tal-Punent tal-għalqa biex jilħaq art tiegħu li fuqha ser jibni garaxx.*' Permezz ta' żewġ kuntratti ta' donazzjoni u diviżjoni datati 17 ta' Mejju 1993 u 18 ta' Settembru 1993 rispettivament, Rosario Desira qasam din l-art fi *plots* u ttrasferixxa dawn il-*plots* individwalment lill-uliedu l-partijiet f'din il-kawża.

Permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Awissu 1976 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, il-konvenut akkwista mingħand l-istess Andrea Briffa porzjon diviż iehor mill-istess art 'Ta' Ħabel Pietru'. F'dan il-kuntratt ġie ddikjarat li din l-art għandha faċċata fuq *drive way* privata.

Jirriżulta li ghal diversi snin l-atturi uzaw il-passaġġ in kwistjoni mingħajr l-ebda xkiel iżda meta ġew sabiex jiżviluppaw l-art tagħhom li akkwistaw mingħand missierhom Rosario Desira, il-konvenut beda jżommhom milli jgħaddu mill-passaġġ in kwistjoni sabiex jaċċedu għall-art tagħhom u dan peress illi huwa insista li dan il-passaġġ huwa proprjetà privata tiegħu. Minkejja li l-atturi jgħidu li l-konvenut installa grada tal-ħadid li tissakkar b'katnazz sabiex l-atturi jiġu miżmuma milli jgħaddu minn dan il-passaġġ, jidher li din kienet ilha fuq il-post iżda kienet tinżamm miftuħa mill-konvenut, u kien biss meta l-atturi ndunaw illi l-konvenut ser jibda jsakkar din il-grada u beda jżomm inġenji goffi fil-passaġġ li huma inizjaw il-proċeduri odjerni u dan wara li talbu u ottjenew mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenut jiġi miżmum milli jagħlaq l-aċċess għal dan il-passaġġ.

Il-konvenut jeċċepixxi primarjament illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex il-passaġġ in kwistjoni huwa proprjetà assoluta tiegħu u li fuqu ma jeżisti l-ebda jedd jew servitù favur terzi.

Il-Qorti fliet bir-reqqa l-provi prodotti u r-relazzjonijiet tal-perit tekniku u tqis illi l-mertu tal-kawża jikkonċerna l-passaġġ immarkat bl-ittri HDFG fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut tat-23 ta' Awissu 1974. Dan għaliex jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li l-bqija ta' dan il-passaġġ li hu wiesa madwar sitt piedi llum il-gurnata m'hijiex qegħda tiġi ngumbrata mill-konvenut li da parti tiegħu jirrikonoxxi li din il-parti ta' dan il-passaġġ ma kienitx inkluża fl-imsemmi kuntratt ta' akkwist tieghu.

Fl-ewwel relazzjoni tiegħu, il-perit tekniku jirrileva li fil-pjanta annessa mal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974 hemm numru ta' anomaliji. Huwa jsemmi speċifikament l-eżerċizzju li għamel il-perit Johann Farrugia, inkarigat mill-atturi, minn fejn irriżulta li

hemm anomalija fil-kejl u qisien ta' din il-pjanta u ċjoe li dawn ma jaqblux mal-iskala indikata fl-istess pjanta. Għaldqastant, skont il-perit tekniku, jsegwi li l-kejl indikat fuq il-kuntratt ma jaqbilx ma dak tal-pjanta esibita miegħu.

Il-perit tekniku ikompli fir-relazzjoni tiegħu billi jgħid li l-passaġġ mertu tal-kawża huwa l-uniku aċċess illi għandhom l-atturi sabiex jilħqu l-art tagħhom. Minkejja li dan huwa minnu, kif diġa ngħad, il-Qorti kkunsidrat illi jirriżulta li l-pretensjonijiet tal-atturi u konsegwentement il-kontestazjonijiet tal-konvenut huma biss fir-rigward ta' dik il-parti tal-passaġġ li akkwista l-konvenut permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974.

Fit-tieni relazzjoni tiegħu, il-perit tekniku jispjega li wara li inkariga lis-*surveyor* Peter Caruana sabiex jagħmel *survey* fuq l-art in kwistjoni, irriżultalu li filwaqt illi l-art murija fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-23 ta' Awwissu 1974 għandha tul ta' 68 pied u ċjoe 20.73 metri, meta kejjel din l-art fuq il-post sab illi hija ta' 19.60 metri u għalhekk pjuttost viċin il-kejl indikat fuq il-pjanta msemmija. Il-perit tekniku kkonkluda għalhekk illi l-kejl msemmi fil-kuntratt u ċjoe 1200 metri kwadri huwa realistiku għaliex dan iwassal għal wisa ta' 15-il pied. Il-perit tekniku għalhekk jikkonkludi li *'Jsegwi għaldaqstant illi wisa ta' 15-il pied tul il-ħajt AB fuq Dok VS 0101 hekk kif murija bil-highlight isfar imbiegħet fil-kuntratt bejn Andrea Briffa u l-konvenut Joseph Desira fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tat-23 ta' Awissu 1974.'* Din hija l-art illi tidher immarkata bl-ittri HDFG fil-kuntratt msemmi tat-23 ta' Awissu 1974. Il-perit tekniku jikkonkludi wkoll illi dan jaqbel ma dak li jikkonfermaw l-atturi fis-sens illi r-rimanenti parti tal-passaġġ li m'għandux pretensjonijiet fuqu l-konvenut huwa wiesa madwar sitt piedi.

Minkejja li l-perit tekniku jerġa jagħmel riferenza għall-anomaliji li kkonstata fil-pjanta annessa mal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974, huwa jikkonkludi li r-riżultanzi tekniċi jimmilitaw a favur it-teżi tal-konvenut li huwa akkwista 15-il pied wisa mill-passaġġ in kwistjoni.

Dwar il-kunsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet Carmel Vella

vs Victor Sammut, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta' Frar 2004 fejn intqal hekk:

> "*Issa huwa paċifiku f'każijiet ta' din ix-xorta illi l-ġudizzju tal-Qorti kellu neċessarjament ikun bażat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha konċessa b' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967*."

Huwa minnu li skont l-artikolu 681 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili l-Qorti m'hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit (li bħal materjali istruttorji oħrajn huma kontrollabbli mill-ġudikant), kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha"

> "*Dan però ma tistax tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami*" (Philip Grima vs Carmelo Mamo *et nomine*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1998).

Ġie wkoll ritenut illi:

> "*f'ċirkostanzi bħal dawn ikun prużuntuż għall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni tiegħu biex serenement jinoltra ruħu fl-aspetti tekniċi tal-meritu, imma wkoll għaliex neċessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtieġa biex, b' mod kritiku, jasal għal konvinċiment divers minn dak li jkunu waslu għalih l-esperti minnu nominati*" (Benjamin Camilleri *nomine* vs Charles Debattista *nomine*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001).

Hekk ukoll kif ingħad milll-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Philip Grima vs Carmelo Mamo et imsemmija:

"Il-konklużjonijiet tal-perit tekniku jikkostitwixxu prova. Opinjoni li għandha valur probatorju daqs kull prova oħra u li tibqa' tipprevali sakemm ma tiġix kontrastata jew bi provi oħra li jikkontraduċuwha jew altrimenti b'sottomissjonijiet tal-parti li jinnewtralizzawha bħala waħda mhux attendibbli u kredibbli."

Il-Qorti, wara li fliet bir-reqqa l-pjanti esibiti u r-relazzjonijiet tal-perit tekniku, taqbel perfettament mal-konklużjonijiet tiegħu u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandhom jiġu skartati.

Il-Qorti tibda billi tiskarta l-argument tal-atturi li l-konvenut ma għandux dritt illi jillimita l-aċċess għall-art tiegħu stess. Huwa veru li jeżistu ċerti diskrepanzi fil-kejl fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgħ minħabba żballji fl-iskala, iżda kliem il-kuntratt huma ċari fis-sens li nbiegħu lill-konvenut żewġ porzjonjiet art, fejn waħda minnhom hija proprju parti mill-passaġġ in kwistjoni. L-atturi ma jistgħux jippretendu li l-konvenut ma għandux drittijiet assoluti fuq l-art tiegħu stess meta ma jirriżultax minn kliem il-kuntratt illi t-tgawdija tal-art hija limitata b'xi dritt ta' servitù ta' passaġġ favur terzi. Minn imkien ma jirriżulta li l-konvenut seta' juża din l-art biss bħala passaġġ – li kieku kienet l-intenzjoni li jinħolqu xi drittijiet jew limitazzjonijiet fuq din l-art kellhom jitniżżlu fil-kuntratt.

Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Francis Baldacchino et vs George Debono et tas-16 ta' Jannar 2003:

"...servitù ta' passagg irid jirrizulta minn kuntratt pubbliku u mhux minn xi arrangament verbali li seta' sar bejn il-partijiet, u la darba dan id-dritt ta' passagg reklamat mis-socjetà konvenuta ma jirrizultax minn xi kuntratt pubbliku, ma jistax jigi accettat."

"L-ewwelnett, irid jigi ndikat li b'disposizzjoni espressa tal-ligi, is-servitu` ta' passagg huwa servitu` mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), u ghalhekk, skond l-artikolu 469(1) tal-istess Kodici Civili, dawn it-tip ta'

servitujiet "jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu". Huma ma jistghux, ikompli jghid dak l-artikolu, "jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi"

...

L-artikolu 469 (2) jipprovdi, però, li "is-servitù ta' moghdija ghall-uzu ta' fond tista tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tlettin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika".'

F'dan il-każ ma jirriżultax illi l-atturi qegħdin jallegaw li akkwistaw id-dritt ta' mogħdija bi preskrizzjoni ta' tletin sena kif irid l-artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Għaldaqstant, ma jistgħux l-atturi jippretendu li għandhom dritt jgħaddu minn fuq il-passaġġ proprjeta tal-konvenut sempliċiment għaliex hekk kienu jagħmlu għal diversi snin.

L-awtur fit-titolu tal-konvenut, u ċjoe Andrea Briffa, fl-affidavit tiegħu jgħid li huwa qatt ma kellu l-intenzjoni li jbiegħ il-passaġġ mertu tal-kawża għaliex huwa kellu bżonn juża dan il-passaġġ sabiex jaċċessa l-art li dak iż-żmien kellu aktar 'l ġewwa mill-istess passaġġ, liema art inbiegħet lill-konvenut permezz tal-kuntratt tal-1976. Iżda l-Qorti kkunsidrat illi l-kliem tal-kuntratt huma ċari fis-sens illi parti minn dan il-passaġġ nbiegħ lill-konvenut u minkejja l-anomaliji li jikkonstata l-perit tekniku fl-ewwel relazzjoni tiegħu, il-kejl tal-passaġġ li nbiegħ ġie stabbilit permezz tat-tieni relazzjoni kif hawn fuq spjegat. Xejn ma jiswa li Briffa jgħid li dan il-passaġġ kellu jibqa' komuni għaliex il-kuntratt ma jgħidx hekk u ma jirriżultax illi sar xi att korrettorju jew li ġie kkontestat il-kontenut ta' dan il-kuntratt mill-partijiet li dehru fuqu. Għaldaqstant, il-Qorti m'għandha l-ebda għażla ħlief li tirrispetta l-kontenut ta' dan il-kuntratt. Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Anthony Blackman et vs Nobbli Alexander Apap Bologna, deċiża fit-12 ta' Marzu 1951 (Vol. XXXV.i.26):

> *"...meta l-kontraenti jinkorporaw il-ftehim ta' bejniethom fi skrittura, għandu jiġi preżunt li dak li riedu jiftehmu fuqu niżżluh f'dik l-iskrittura. Għalhekk ma għandux ikun leċitu li wieħed mill-kontraenti jdaħħal f'dak il-ftehim klawsoli oħra li mill-kitba ma jirriżultax*."

Huwa veru li l-art li sussegwentement xtara l-konvenut permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Awissu 1976 ġiet deskritta bħala li kellha faċċata fuq *drive way* privata, iżda ma jistax jiġi eskluż li hawnhekk kienet qiegħda ssir riferenza għall-passaġġ ta' sitt piedi li ma ġiex akkwistat mill-konvenut. Fi kwalunkwe każ, il-fatt illi din l-art ġiet deskritta hekk ma jbiddilx il-kontenut tal-kuntratt preċedenti li permezz tiegħu l-konvenut akkwista parti minn dan il-passaġġ.

Fl-aħħar relazzjoni tiegħu imbagħad il-perit tekniku jispjega b'mod akkurat id-diskrepanzi li seta' jikkonstata meta għamel superimposizzjoni tal-pjanti annessi mal-kuntratti mertu tal-kawża fuq pjanta tas-sit kif attwalment jinsab. Fil-fehma tal-Qorti dan ma jbiddel xejn mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku fir-relazzjoni preċedenti tiegħu fir-rigward tal-passaġġ in kwistjoni u ċjoe li minkejja dawn id-diskrepanzi, l-art ta' 1020 piedi kwadri akkwistata mill-konvenut permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974 hija fil-fatt parti sostanzjali mill-passaġġ mertu tal-kawża, fuq liema parti tal-passaġġ ma jeżisti l-ebda dritt ta' mogħdija favur terzi, b'dan illi jibqa' biss passaġġ ta' sitt piedi wisa li ma jappartjenix lill-konvenut.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jsemmu li l-pjanta annessa mal-kuntratt tat-23 ta' Awissu 1974 m'hijiex iffirmata. Il-Qorti ssib illi dan il-fatt xejn ma jiswa għall-mertu tal-kawża odjerna għaliex kif diġa ngħad huwa ċar minn kliem il-kuntratt illi inbiegħ parti mill-passaġġ in kwistjoni. Fi kwalunkwe każ, ma jirriżultax li l-partijiet li dehru fuq dak il-kuntratt qatt attakkaw il-validita ta' din il-pjanta u wisq inqas ma jista' jingħad illi din il-kawża hija bbażata fuq il-premessa li l-kuntratt in kwistjoni jew il-pjanta annessa miegħu m'humiex validi.

Fin-nota msemmija l-atturi jagħmlu riferenza wkoll għall-artikoli 447 u 448 tal-Kodiċi Ċivili. Dawn l-artikoli jaqraw hekk:

"447. (1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.

2) Din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tiġi mogħtija.

448. Jekk il-fond ikun sar magħluq minn kull naħa minħabba bejgħ, tpartit, jew qasma, dawk li jkunu biegħu, partu jew qasmu għandhom jagħtu l-mogħdija, bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, skont il-każ, mingħajr l-ebda indennizz."

Fil-fehma tal-Qorti dawn iż-żewġ artikoli ma japplikawx għall-kawża odjerna. Artikolu 447 surriferit jitkellem ċar u tond dwar ħlas ta' kumpens. L-atturi evidentament m'humiex qegħdin jibbażaw il-kawża tagħhom fuq id-disposizzjonjiet ta' dan l-artikolu tal-liġi. Fil-fatt, fl-ebda waqt tal-proċeduri ma għamlu aċċenn għall-fatt li huma lesti li jħallsu xi tip ta' kumpens u wisq inqas ma ġie mitlub il-perit tekniku jistabilixxi kumpens għal finijiet ta' dan l-artikolu.

Dwar l-artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tagħmel riferenza għal dak li ngħad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Saviour Borg vs Stanislaw Borg tas-27 ta' Ġunju 2002. F'din is-sentenza, li jagħmlu riferenza għaliha l-atturi stess fin-nota ta' sottomissjonjiet tagħhom, il-Qorti kienet qalet proprju hekk:

"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' passagg 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 <u>dawk li jkunu bieghu</u>, 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-atturi. Is-socjetà 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 socjetà venditrici u dana meta bieghet il-plot numru 25 lill-awtur tal-atturi minghajr ma pprovdiet ghall-access ghal bicca art li kien fadal."

Il-Qorti taqbel perfettament mal-insenjament tal-Qorti fil-kawża appena ċitata. Ma jistghux il-konvenuti jippretendu li l-passaġġ in kwistjoni huwa wieħed pubbliku għaliex m'għandhomx aċċess ieħor għall-art tagħhom. Mis-sekwenza tal-kuntratti huwa ċar illi l-konvenut akkwista l-passaġġ qabel ma missier l-atturi akkwista l-bqija tal-art mingħand Andrea Briffa. Kwindi kellu jkun Andrea Briffa li jieħu ħsieb li ma jbigħx art li effettivament m'għandhiex aċċess ħlief għar-rimanenti passaġġ ta' sitt piedi wisa u ma jistgħux l-atturi jippretendu li għandhom dritt ikomplu jgħaddu minn fuq il-proprjeta tal-attur għaliex m'għandhomx imkien ieħor minn fejn jgħaddu.

In vista ta' dak kollu li ngħad, ċertament ma jirriżultax illi l-passaġġ in kwistjoni huwa wieħed komuni għajr għal dik il-parti tal-passaġġ ta' sitt piedi wisa li ma tappartjenix lill-konvenut u jsegwi għalhekk li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi billi tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

IMHALLEF

DEP/REG