MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Jannar 2017

Rikors Maħluf numru: 922/14 LM

Nicola Cutajar (K.I. Nru 0098254M) u

Carmen Cutajar (K.I. Nru 0716658M)

vs.

Maria Theresa sive Marthese Camilleri (K.I. 0424373M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ta' **Nicola Cutajar u martu Carmen Cutajar** (minn issa 'l quddiem "l-atturi") ippreżentat fit-23 ta' Ottubru, 2014, ikkonfermat bil-ġurament mill-istess Nicola Cutajar, u għar-raġunijiet imfissra talbu li din il-Qorti:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bl-isem Villino Cutajar li huwa aċċessibbli minn art ossia parapett proprjetà tal-istess atturi Nicola Cutajar u martu Carmen Cutajar, liema art ossia parapett hija aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi;

Illi l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond internament immarkat bin-numru 1 aċċessibbli minn xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi, liema xatba żgħira hija proprjetà tal-atturi u tinsab indikata bil-kulur aħmar fir-ritratt mehmuż u mmarkat bħala Dok. NC1[1]*;*

Illi sabiex taċċedi għall-proprjetà tagħha, il-konvenuta tagħmel użu minn dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia mill-parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru, tinsab fuq wara tax-xatba żgħira li għandha n-numru 2 fil-parti li tmiss man-naħa ta' ġewwa ta' Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi u liema art ossia parapett tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mehmuża u mmarkata bħala Dok. NC2[2]*;*

Illi l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi, ilha tinżamm imsakkra b'mod kontinwu għal raġunijiet ta' sigurtà u privatezza;

Illi l-bqija tal-art ossia parapett proprjetà tal-atturi Nicola Cutajar u martu Carmen Cutajar tintuża biss minnhom u fil-passat kienet tintuża mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom sabiex fihom jitqiegħdu karrettuni;

Illi lura fis-snin minflok l-imsemmija art ossia parapett proprjetà tal-atturi, kien hemm remissa li l-aċċess għaliha kien minn bieb estern bin-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi u saħansitra l-istess atturi kienu għamlu arranġament ma' omm il-konvenuta u ċjoè Paola Farrugia u mar-raġel il-mejjet tagħha John Farrugia sabiex l-imsemmija ċavetta titħalla mwaħħla viċin il-bieb tar-residenza tal-imsemmija Paola Farrugia u dan skont ix-xewqa tal-istess Paola Farrugia;

[1] A fol. 6.
[2] A fol. 7.

Illi llum il-ġurnata l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-fond internament immarkat bin-numru 1 aċċessibbli mill-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi;

Illi minkejja s-suespost, il-konvenuta qiegħda tippretendi li għandha d-dritt li żżomm l-imsemmija xatba żgħira miftuħa u/jew mhux imsakkra matul il-ġurnata kollha kif ukoll tingombra l-parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-atturi u li minn fuqha l-istess konvenuta tgawdi minn dritt ta' passaġġ bir-riġel;

Illi sabiex jiżguraw li l-konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jgawdu mid-dritt ta' passaġġ minn fuq l-imsemmija parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-istess atturi, nhar it-2 ta' Ġunju, 2014 l-istess atturi ddepożitaw kopja taċ-ċavetta tal-imsemmija xatba ż-żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi, fir-Reġistru tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 677/2014, kopja mehmuża u mmarkata bħala Dok. NC3 u dan sabiex l-imsemmija ċavetta tkun tista' tittieħed liberament mill-konvenuta;

Illi għal raġunijiet mhux magħrufa, il-konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jirrifjutaw li jżommu għandhom iċ-ċavetta tal-imsemmija xatba ż-żgħira u qegħdin jippretendu li din għandha tinżamm miftuħa u/jew mhux imsakkra; u

Illi l-atturi jafu l-fatti hawn dikjarati personalment.

Għaldaqstant l-atturi, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. *tiddikjara u tikkonferma li l-art ossia parapett kif ukoll ix-xatba ż-żgħira li għandha n-numru 2 (tnejn) u li huma aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi huma proprjetà esklussiva tal-atturi;*

2. *Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuta tgawdi biss minn dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq parti mill-art ossia parapett tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru, tinsab fuq wara tax-*

xatba ż-żgħira li għanda n-numru 2 (tnejn) fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi u kif tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mmarkata bħala Dok. NC2;

3. *Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuta m'għandha ebda dritt li tingombra l-parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru kif tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mmarkata bħala Dok. NC2;*

4. *Tiddikjara u tikkonferma li l-atturi għandhom jedd li jżommu l-imsemmija xatba żgħira li għandu n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi kif indikata bil-kulur aħmar fir-ritratt mmarkat bħala Dok. NC1, magħluqa u msakkra biċ-ċavetta matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl kif fil-fatt ilu jsir għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u li l-konvenuta għandha l-obbligu li żżomm l-imsemmija xatba żgħira magħluqa u msakkra u tiftaħha biss permezz taċ-ċavetta mogħtija lilha mill-atturi u dan limitatament meta l-istesss konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jkunu jeħtieġu jagħmlu użu mid-dritt ta' passaġġ sabiex jaċċedu għall-proprjetà tagħhom u ċjoè l-fond internament immarkat bin-numru 1 aċċessibbli minn l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi; u*[3]

5. *Tagħti dawk il-miżuri provviżorji li jidhrilha xierqa u meħtieġa sakemm tkun qiegħda tinstema' din il-kawża.*[4]

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra legali bid-data tal-5 ta' Ġunju, 2014, tal-1 ta' Awwissu, 2014 u taċ-ċedola ta' depożitu bin-numru 677/2014 ippreżentata nhar it-2 ta' Ġunju, 2014 kontra l-konvenuta li hija minn issa inġunta għas-subizzjoni.

[3] Fir-Rikors Maħluf dan il-paragrafu ġie erronjament indikat bin-numru 13 u hawnhekk qiegħed jiġi indikat mill-Qorti bin-numru 4.
[4] Fir-Rikors Maħluf dan il-paragrafu ġie erronjament indikat bin-numru 4 u hawnhekk qiegħed jiġi indikat mill-Qorti bin-numru 5.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Maria Theresa sive Marthese Camilleri** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta") li biha eċċepiet u bil-ġurament ikkonfermat dan li ġej:

Illi ma hux kontestat li l-art ossia parapett kif ukoll ix-xatba ż-żgħira li għandha n-numru 2 (tnejn) u li huma aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi huma proprjetà esklussiva tal-atturi;

Illi ma hux kontestat li l-konvenuta tgawdi biss minn dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq il-parti ossia parapett proprjetà tal-atturi, iżda d-dritt ta' passaġġ li għandha l-esponenti huwa ferm differenti minn dak li qed jgħidu li huwa l-atturi u dan peress li mhux ta' kejl ta' tnejn u disgħin (92) ċentimetru iżda huwa ferm ikbar minn hekk u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

Illi bħal dak hawn fuq suespost din l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara li dan il-passaġġ huwa ferm ikbar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru u dan peress li kif ser jirriżulta, d-dritt ta' passaġġ tal-esponent ikopri l-bitħa kollha li tidher wara l-grada proprjetà tal-atturi;

Illi ma hux kontestat li l-passaġġ inkwistjoni m'għandux jiġi ingumbrat;

Illi ma hux minnu li l-grada indikata kienet qiegħda tiġi msakkra u magħluqa matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl u f'kull każ din il-grada saret kontra l-Liġi u senjatament kontra l-artikolu 474 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (li) jgħid li "s-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, l-anqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu." Għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tordna li din il-grada titħalla miftuħa biex bl-ebda mod ma tkun tista' tfixkel is-servitù tal-esponenti, bħalma wara kollox l-istess servitù l-esponenti u l-aventi causa tagħhom ilhom igawdu għal snin twal mingħajr tfixkil ta' xejn u mingħajr impożizzjoni ta' gradi jew xatbi jew affarijiet oħra;

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda u rat id-dokumenti li ġew esebiti miż-żewġ partijiet.

Rat il-verbal tal-aċċess li sar minn din il-Qorti fit-12 ta’ Lulju, 2016.[5]

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi[6] u n-nota responsiva tal-konvenuti[7].

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta’ Novembru, 2016, fejn il-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Illi l-atturi konjuġi Cutajar permezz ta’ din il-kawża qegħdin jitolbu biex *inter alia* jiġi ddikjarat u kkonfermat li l-parapett quddiem il-proprjetà tagħhom fi Sqaq Nru. 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi (minn issa ’l quddiem “il-parapett”), kif ukoll xatba żgħira bin-numru 2 fl-istess sqaq (minn issa ’l quddiem “ix-xatba ż-żgħira”), huma proprjetà esklussiva tagħhom. Din ix-xatba żgħira tinsab fil-ġenb u biswit xatba ikbar, proprjetà wkoll tal-atturi però li mhijiex parti mill-

[5] A fol. 155 sa 157.
[6] A fol. 158 sa 166.
[7] A fol 167 sa 174.

mertu ta' din il-kawża. Din ix-xatba ż-żgħira tagħti aċċess għar-residenza tal-konvenuta Maria Theresa sive Marthese Camilleri, u ċjoè il-fond nru 1 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi.

Illi l-atturi jsostnu illi d-dritt ta' passaġġ bir-riġel li l-konvenuta tgawdi fuq l-imsemmi parapett proprjetà tal-atturi, għandu wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru, u qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuta m'għandha l-ebda dritt tingombra l-imsemmi parapett u li l-imsemmija xatba żgħira għandha tinżamm magħluqa u msakkra biċ-ċavetta matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl u li tiftaħha biss permezz taċ-ċavetta mogħtija lilha mill-atturi u dan limitatament meta l-istesss konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jkunu jeħtieġu jagħmlu użu mid-dritt ta' passaġġ sabiex jaċċedu għall-proprjetà tagħhom.

Min-naħa tagħha l-konvenuta tikkontendi illi d-dritt ta' passaġġ li hija tgawdi huwa ferm ikbar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru u li dan ikopri l-bitħa kollha li tidher wara l-grada proprjetà tal-atturi. Inoltre l-konvenuta tisħaq illi l-Qorti għandha tordna li din il-grada titħalla miftuħa biex bl-ebda mod ma tkun tista' tfixkel is-servitù tagħha, bħalma wara kollox hi u l-*dante causa* tagħha ilhom igawdu l-istess servitù għal snin twal mingħajr tfixkil ta' xejn u mingħajr impożizzjoni ta' gradi jew xtiebi jew affarijiet oħra.

<u>Provi</u>

Illi l-konvenuta stess fir-Risposta Maħlufa tagħha mhijiex qed tikkontesta li l-parapett inkwistjoni kif ukoll ix-xatba ż-żgħira li għandha n-numru 2 (tnejn) u li huma aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi, huma

proprjetà esklussiva tal-atturi. Għaldaqstant mhuwiex meħtieġ li l-Qorti tidħol fil-kwistjoni tat-titolu u l-provi dokumentarji mressqa mill-atturi dwar dan[8].

Illi fil-kawża qed tintalab ukoll dikjarazzjoni u konferma mill-Qorti li d-dritt ta' passaġġ kien biss bir-riġel u dan fuq parti biss mill-parapett ta' wisa' ta' 92 ċentimetru, u hawn l-atturi esebew pjanta[9] li turi bl-aħdar il-wisa' u t-trajettorja ta' dan il-passaġġ. Waqt li l-konvenuta tikkonferma li għandha biss dritt ta' passaġġ, hija tikkontesta l-wisa' u t-trajettorja ristretta ta' dan il-passaġġ. Mill-kontroeżami tiegħu, jidher li l-attur qabad u ddelinja hu kemm għandu jkun wiesa' l-passaġġ u dan billi assoċjah direttament mal-wisa' tax-xatba ż-żgħira u minn fejn wieħed għandu għalfejn jgħaddi biex jaċċedi għax-xatba. Mill-provi jirriżulta illi filwaqt il-kuntratt tal-1987[10] ma jispeċifikax l-estensjoni tad-dritt ta' passaġġ, l-konvenuta u ħutha lkoll però jammettu li l-użu ta' dan il-passaġġ kien limitat biex iwassalhom mix-xatba ż-żgħira għall-bieb tar-residenza tal-konvenuta.

Illi t-tielet dikjarazzjoni li qed tintalab mill-atturi hija li l-konvenuta ma għandiex dritt li tingombra l-parapett u l-konvenuta taqbel li d-dritt ta' passaġġ m'għandux jiġi ingumbrat. Waqt li mill-provi mressqa mill-konvenuta, jirriżulta li kemm hi kif ukoll il-familjari tagħha kienu konxji li ma jistgħux jingumbraw il-passaġġ, hi tinsisti illi il-passaġġ qatt ma ġie ingumbrat, anzi ssemmi biss inċident wieħed fejn ammettiet li kien tħalla mutur żgħir mal-ħajt, li però tneħħa wara li ħadet parir, u difatti l-attur Nicola Cutajar, waqt l-

[8] Konsistenti fit-tliet kuntratti ta' akkwist u ta' diviżjoni Dok. NC6 a fol. 24 sa 28, NC7 a fol. 29 sa 46 u NC8 a fol. 47 sa 72.
[9] A fol. 7 (Dok. NC2).
[10] NC7 a fol. 29 sa 46.

aċċess li nżamm mill-Qorti, ikkonferma li kien biss difatti inċident wieħed fejn il-konvenuta kienet darba ingumbrat il-passaġġ.[11]

Illi fir-rigward tar-raba' talba attriċi, u ċjoè li l-atturi għandhom jedd li x-xatba ż-żgħira tinżamm f'kull ħin tal-jum u tal-lejl magħluqa b'ċavetta (kopja ta' liema tkun fil-pussess tal-konvenuta), hawnhekk il-partijiet ma jaqblu xejn dwar il-fatti. L-atturi jallegaw li l-istess grada ilha tingħalaq biċ-ċavetta minn ftit snin wara li huma xtraw il-fond fl-1987, meta waqqgħu r-remissa u għamlu quddiem il-fetħa żewġ gradi fejn xulxin, il-grada l-kbira tingħalaq b'ċavetta aċċessibbli minnhom biss u x-xatba ż-żgħira tingħalaq b'ċavetta, aċċessibbli kemm mill-atturi u kemm mill-konvenuta.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti fir-rigward tal-bieb tar-remissa li kien jeżisti qabel ma saret ix-xatba ż-żgħira. L-atturi jsostnu li oriġinarjament l-bieb tar-remissa kien dejjem jinżamm imsakkar u dan għal raġunijiet ta' sigurtà u privatezza.[12] L-istess jingħad minn **Nicolina Psaila** fl-affidavit tagħha prodott mill-atturi[13]. Nicolina Psaila kienet waħda mis-sidien oriġinali tar-remissa qabel ma din inbiegħet lill-atturi fl-1987. Min-naħa tagħhom l-konvenuta[14] kif ukoll ħutha[15] jsostnu però li l-bieb tar-remissa qatt ma kien jissakkar, u fil-fatt ma setax jissakkar u ma kellux biex jissakkar, u din kienet is-sitwazzjoni sa minn meta huma kienu tfal.

[11] Ara l-verbal tal-aċċess a fol. 155-156.
[12] A fol. 18 sa 22 u fol. 23.
[13] A fol. 84 u 85.
[14] A fol. 118.
[15] A fol. 119.

Illi waqt l-aċċess l-attur **Nicola Cutajar** stqarr[16] li meta kien ġie biex iwaqqa' r-remissa u jagħmel ix-xatba ż-żgħira, il-bieb tar-remissa kien ilu jissakkar madwar 24 sena, u fl-affidavit tiegħu[17] qal illi dan kien sar bi ftehim dak iż-żmien ma' John Farrugia, missier il-konvenuta. L-attur jistqarr[18] li darba minnhom, ftit qabel ma miet John Farrugia, f'Novembru tal-2013, minħabba li s-serratura tax-xatba bdiet teħel, kellu jbiddel is-serratura u lill-konjuġi Farrugia, missier u omm l-konvenuta, għaddielhom iċ-ċavetta l-ġdida. Il-konvenuta u ħutha jgħidu li kien biss f'dak iż-żmien tal-2013 li l-atturi għalqu x-xatba b'ċavetta u fil-fatt il-kwistjoni eskalat, u ddaħħlu anki l-pulizija, fit-2 ta' Mejju, 2014 meta l-konvenuta, ħuha Nicholas Farrugia u xi familjari oħra tal-konvenuta ngħalqu ġewwa għax inkisret iċ-ċavetta fis-serratura tax-xatba ż-żgħira meta ppruvaw jiftħuha biex joħorġu. Din iċ-ċavetta kien ħallihielhom l-attur imdendla ma' grampun mal-bieb tar-residenza tal-konvenuta. Illum kopja taċ-ċavetta tax-xatba ż-żgħira tinsab depożitata fir-Reġistru tal-Qorti.[19]

Illi waqt l-aċċess fuq il-lok li għamlet il-Qorti, l-attur Nicola Cutajar, meta kkonfrontat minn dak li qalu l-konvenuta u ħutha rigward kemm ilha tissakkar ix-xatba, stqarr li kien hemm perijodu ta' tliet snin meta x-xatba ż-żgħira ma kinitx tissakkar biċ-ċavetta.

Illi mill-provi jirriżulta li mhuwiex ikkontestat illi l-parapett u x-xatba ż-żgħira mertu tal-kawża huma proprjetà assoluta tal-atturi. Għar-rigward tad-dritt ta' passaġġ tal-konvenuta, għad illi fil-kuntratt tal-akkwist relattiv[20] dan id-dritt strettament mhuwiex delinejat bil-mod kif qed jippretendi l-attur, jirriżulta li

[16] A fol. 155-156.
[17] A fol. 18 sa 22.
[18] A fol. 19.
[19] A fol. 8 u 9.
[20] Dok. NC7 a fol. 29 sa 46.

bl-eżerċizzju tiegħu dan id-dritt kien proprju jwassal lil min kellu t-tgawdija tas-servitù għall-istess trajettorja li qed jinsistu fuqha l-atturi.

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-parti tal-parapett inkwistjoni li hija suġġetta għad-dritt ta' servitù mertu ta' din il-kawża, ma tistax jiġi ingumbrata mill-konvenuta u għaldaqstant it-tielet talba attriċi għandha tiġi milqugħha.

Illi kwantu għar-raba' talba attriċi, mill-provi li ġew imressqa mill-kontendenti, jeżisti dubju dwar l-estensjoni tas-servitù mertu ta' din il-kawża għar-rigward ta' jekk ix-xatba ż-żgħira kinitx dejjem tinżamm imsakkra biċ-ċavetta u jekk kienx jinżamm imsakkar bl-istess mod il-bieb tar-remissa li kien jeżisti qabel. Ikomplu jinsorġu dan id-dubji anki mill-fatt illi omm il-konvenuta, li setgħet tixħet dawl dwar l-estensjoni tas-servitù minn żmien li kien għad hemm il-bieb tar-remissa u l-bitħa li tagħti għar-residenza tagħha, ma tatx ix-xhieda tagħha f'din il-kawża. Madankollu l-Qorti hija tal-fehma illi għar-rigward tal-estensjoni tad-dritt ta' passaġġ u l-għeluq tax-xatba b'ċavetta, għandhom japplikaw is-segwenti konsiderazzjonijiet legali:

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

L-Artikolu 474 tal-Kap. 16 jipprovvdi li:

> "474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista jiddestina ghall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.

(2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.

(3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tas-servitù jista' wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta' ġid kbir, u ma hu ta' ebda ħsara ghall-fond serventi."

L-Artikolu 475 tal-Kap. 16 jgħid illi:

"Kull min ghandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi."

L-Artikolu 476 tal-Kap. 16 jipprovdi:

"Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieg, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi."

Illi fl-applikazzjoni ta' dawn il-provvedimenti ġie ritenut illi:

"(a) Is-servitujiet huma *'di stretto diritto'* u kull limitazzjoni għad-dritt li wieħed jisserva liberament bi ħwejjġu għandha tirċievi interpretazzjoni rigoruża anke għaliex is-servitù hi eċċezzjoni għar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;

(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-prinċipju l-ieħor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitù, *'quod minimum est sequimur'* (**Maria Azzopardi vs. Giuseppe Sciberras**[21]). Li jfisser li *"si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...*[22]."

[21] Appell Ċivili, 18.10.1963; Vol. XXX P I p 139.
[22] Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759.

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **S.M.W. Cortis Limited vs. Lewis Press Limited**[23] ingħad li waqt li l-propjretarju tal-fond serventi ma jistax jagħmel dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-użu tas-servitù jew jirrendu s-servitù aktar skomda, b'mod li jarrekaw preġudizzju apprezzabbli lill-propjetarju tal-fond dominanti, avut rigward għan-natura u l-oġġett tas-servitù, min-naħa l-oħra:

> "il-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistax jopponi ruħhu għal dik l-alterazzjoni u ma jistax jeżiġi li l-proprjetarju tal-fond serventi jerġa' jqiegħed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alterazzjoni huwa jibqa' fil-libertà li jeżerċita l-passaġġ tiegħu bla tfixkil apprezzabbli jew preġudizzjevoli għalih"[24].

Illi fuq dan il-punt, dina l-Qorti tasal biex taqbel mat-teżi tal-atturi rigward il-limitazzjoni tal-wisa' tal-passaġġ u dan anki fid-dawl tal-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana li tippermetti lill-proprjetarju tal-fond serventi *"che procede alla mera ridefinzione dei limiti o dei confini dell'area destinata all'esercizio della servitù"*[25].

Illi l-Qorti tagħmel riferiment għall-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna illi tisħaq illi is-servitujiet għandhom jiġu interpretati b'mod rigoruż u f'sens restrittiv, b'mod li jikkaġunaw ħsara mill-inqas lill-fond serventi. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph u Lucia konjuġi Caruana vs. John u Jane konjuġi Polidano**[26], jingħad:

> F'dan il-każ, il-Qorti tħoss li s-servitù m'għandux jiġi interpretat b'mod li tkun ta' xkiel akbar għall-konvenut. Is-servitujiet huma ta' piż fuq il-fond serventi, u l-ġurisprudenza dejjem osservat li dawn iridu jiġu interpretati b'mod li jikkaġunaw l-anqas ħsara lill-fond serventi. Anke l-Borsari fil-ktieb *"Istituzioni di Diritto Civile"*,

[23] 25.04.2008.
[24] Vol. XL11 p. 967 - **Vella Gatt vs. Agius**, ikkwotata mill-istess Qorti tal-Appell.
[25] *Corte di Cassazione*, kawża numru 5916/99
[26] P.A.(TM), 03.07.2003.

> (Vol. II, p.906) jgħid li *"la servitù non può aggravarsi nemmeno in modo indiretto e occassionale"*.

Illi għar-rigward tar-raba' talba tagħhom, l-atturi jsostnu illi huma għandhom il-jedd li jżommu l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi magħluqa u msakkra biċ-ċavetta matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl. Min-naħa tagħha l-konvenuta tikkontendi illi x-xatba ż-żgħira u l-bieb tar-remissa li kien hemm qabilha, ma kinux dejjem u f'kull ħin jinżammu msakkrin biċ-ċavetta.

Illi fejn ikunu jeżistu provi konfliġġenti dwar l-estensjoni ta' servitù bħal dawk imressqa f'din il-kawża, tali servitù għandu jiġi interpretat b'mod rigoruż u bl-aktar mod restrittiv u li jkun joħloq l-inqas inkonvenjent lill-proprjetarju tal-fond serventi.

Illi fuq dan il-punt il-*Corte di Cassazione Civile, sezione seconda*[27], fis-sentenza nru 17550 tal-1 ta' Awwissu, 2014 poġġiet dan il-kweżit: "*Fino a che punto può essere sacrificato l'interesse del proprietario del fondo servente a favore del proprietario del fondo titolare di servitù di passaggio?"* U l-konklużjoni li waslet għaliha dik il-Qorti kienet:

> *"in tema di servitù di passaggio, rientra nel diritto del proprietario del fondo servente l'esercizio della facoltà di apportare modifiche allo stesso e apporvi un cancello per impedire l'accesso ai non aventi diritto, pur se dall'esercizio di tale diritto possano derivare disagi minimi e trascurabili al proprietario del fondo dominante in relazione alle pregresse modalità di transito".*

Illi għalhekk il-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana fir-rigward ta' servitù ta' passaġġ, tirrikonoxxi bħala parti mid-dritt tal-proprjetarju tal-fond serventi l-eżerċizzju

[27] Nru. 17550 tal-01.08.2014.

tal-fakultà li dan iwettaq tibdil fl-istess servitù u jagħmel kanċell biex iżomm l-aċċess ta' min m'għandux dritt, sakemm fl-eżerċizzju ta' dan id-dritt jinħoloq inkonvenjent mill-inqas għall-proprjetarju tal-fond dominanti.

Illi kif diġà kellha okkażjoni tikkonstata l-Qorti waqt l-aċċess[28], il-vera preokkupazzjoni tal-attur wara l-insistenza tiegħu li x-xatba ż-żgħira tinżamm magħluqa, ma jidhirx li hija l-aktar is-sigurtà u l-privatezza tiegħu u ta' martu, imma li jekk għada pitgħada l-proprjetà tal-konvenuta tiġi żviluppata, setax dan iwassal biex jinħloq abbuż ta' dan is-servitù ta' passaġġ.

Illi huma x'inhuma l-vera r-raġunijiet tal-atturi wara l-pożizzjoni li qegħdin jieħdu, din il-Qorti tqis mill-assiem tal-provi illi kienu pprezentati mill-kontendenti, għad illi ma ġiex ippruvat illi l-bieb tar-remissa li kien hemm qabel, kien jinżamm dejjem imsakkar, mill-banda l-oħra meta missier il-konvenuta lejn tmiem is-snin tmenin aċċetta li ssir ix-xatba ż-żgħira, dan kien qed jaċċetta wkoll il-possibbiltà li din tinżamm imsakkra biċ-ċavetta. Għax allura x'inhu l-iskop ta' xatba bħal dik jekk din ma tistax tinżamm imsakkra.

Tqis anki ukoll fid-dawl tas-sentenza preċitata tal-Qorti ta' Kassazzjoni[29], illi jekk is-sidien tal-fond serventi, l-atturi, iżommu msakkra x-xatba ż-żgħira, dan għandu joħloq inkonvenjent mill-inqas lill-konvenuta, is-sid tal-fond dominanti. Bl-użu ta' mezzi elettroniċi li jeżistu llum bħal *doorphones, intercomps* eċċ, il-konvenuta faċilment tista' tara minn qiegħed iċempel barra x-xatba ż-żgħira u tiftaħ ix-xatba żgħira mill-kumdità ta' darha. Meta jitqies il-livell ta' inkonvenjent kemm fuq naħa u kemm fuq oħra, il-Qorti tasal għall-

[28] A fol. 155-156.
[29] Nru. 17550 tal-01.08.2014.

konklużjoni illi l-atturi għandhom il-jedd jeżiġu illi x-xatba ż-żgħira tinżamm imsakkra f'kull ħin matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl. Għal din ir-raġuni l-Qorti hija tal-fehma illi r-raba' talba attriċi għandha tiġi milqugħha.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda għar-raġunijiet fuq imsemmija taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **tiddikjara u tikkonferma li l-art ossia parapett kif ukoll ix-xatba ż-żgħira li għandha n-numru 2 (tnejn) u li huma aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi huma proprjetà esklussiva tal-atturi;**

2. **Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuta tgawdi biss minn dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq parti mill-art ossia parapett tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru, tinsab fuq wara tax-xatba ż-żgħira li għanda n-numru 2 (tnejn) fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi u kif tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mmarkata bħala Dok. NC2 (a fol. 7);**

3. **Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuta m'għandha ebda dritt li tingombra l-parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru kif tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mmarkata bħala Dok. NC2 (a fol. 7);**

4. Tiddikjara u tikkonferma li l-atturi għandhom jedd li jżommu l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi kif indikata bil-kulur aħmar fir-ritratt mmarkat bħala Dok. NC1 (a fol. 6), magħluqa u msakkra biċ-ċavetta matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl u li l-konvenuta għandha l-obbligu li żżomm l-imsemmija xatba żgħira magħluqa u msakkra biċ-ċavetta mogħtija lilha mill-atturi u dan limitatament meta l-istess konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jkunu jeħtieġu jagħmlu użu mid-dritt ta' passaġġ sabiex jaċċedu għall-proprjetà tal-konvenuta u ċjoè l-fond internament immarkat bin-numru 1 aċċessibbli minn l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta.

Moqrija.