QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum il-Ħamis, 25 ta' Mejju 2017

Ċitazzjoni Numru: 54/2000 PC

Margaret mart George Vella; u
Regina Zerafa

vs

Carmelo Apap, u b'digriet tat-3 ta' Frar 2017
il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Joseph Apap
minflok Carmelo Apap stante l-mewt
tiegħu fil-mori tal-kawża;
Maryjane Apap;
u b'digriet tad-29 ta' Mejju 2012, ġie kjamat
fil-kawża il-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' porzjon raba msejjħa "Dun Nastas", limiti ta' Sannat, Għawdex fil-kuntrada "Ta' Ġużepp" tal-kejl ta' ċirka 786.9m^2 u konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Maria Buttigieg jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu, punent ma beni ta' Carmel Apap u lvant ma passaġġ tal-Gvern, akkwistat b'kuntratt ta' qasma u kontestwali bejgħ tat-8 ta' April 1949 (Nutar Ġużeppi Cauchi) hawn anness u mmarkat Dokument 'A', u kif murija l-istess raba fuq il-pjanta Dokument 'B';

Illi l-istess raba ma għandha l-ebda ħruġ għal triq pubblika peress illi hija interkjuża u dejjem kienet tgawdi dritt ta' passaġġ minn fuq ir-raba tal-konvenuti tal-kejl ta' ċirka tlett mija u erbgħa u sebgħin metri kwadri ($374m^2$) u konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-istess konvenuti, nofsinhar mal-passaġġ in kwistjoni u lvant ma' beni tal-atturi;

Illi l-konvenuti mhux biss qegħdin jirrifjutaw aċċess lill-atturi mill-parti kkulurita bl-aħmar, anzi adirittura mblukkaw dan l-aċċess permezz ta' siġar u neħħa r-rampa li minnha l-atturi kienu jinżlu għar-raba tagħhom hawn fuq deskritt;

Illi skont l-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili, l-atturi għandhom kull dritt li jeżiġu li l-konvenut jkkonċedilhom dritt ta' aċċess minn fuq ir-raba tagħhom, preferibilment minn passaġġ minn fjen huma u l-antenati tagħhom kienu ilhom żmien jgħaddu, u kkulurit bl-aħmar fuq il-pjanta Dokument 'B'.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi r-raba tal-atturi ma għandu l-ebda aċċess għall-triq pubblika u li l-konvenuti huma obbligati skont il-liġi li jagħtuhom l-aċċess meħtieġ sabiex huma jilħqu t-triq pubblika;

2. Tikkundanna għalhekk lill-konvenuti sabiex jagħtu dana l-aċċess neċessarju lill-atturi minn fuq ir-raba tagħhom sabiex b'hekk l-atturi jkollhom ħruġ għat-triq pubblika, u preferibilment dana l-aċċess għandu jingħata mill-parti fejn l-atturi u l-antennati tagħhom kienu ilhom jgħaddu għal żmien twil u ċioe' mill-parti kulurita bl-aħmar fuq Dokument 'B' u dana okkorrendo permezz ta' perit nominat għall-istess fini;

3. Tikkundanna wkoll lill-konvenuti sabiex jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex iħallu dana l-aċċess liberu milli jneħħu l-istess siġar u jgaħmlu r-rampa kif kienet biex jiffaċilitaw l-aċċess liberu lill-atturi u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss u f'każ li l-istess żmien jgħaddi inutilment, sabiex l-istess atturi jiġu awtorizzati li jagħmlu l-istess xogħolijiet huma għas-spejjeż tal-konvenuti, u dana okkorrendo permezz ta' perit nominat ghall-istess fini;

4. Tillikwida kwalunkwe kumpens talvolta dovut lill-konvenuti minħabba nuqqas ta' użu ta' aċċess mogħti lill-atturi;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-5 ta' Novembru 1999 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarrka.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi debitament ikkonfermata minn Margaret Vella.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi preliminarjament il-ġudizzju ma hux integru billi kif jipprovdi l-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili l-azzjoni a bażi ta' din id-disposizzjoni sabiex tirnexxi għandha ssir fil-konfront tas-sidien kollha tal-proprjetajiet viċini. L-atturi ma kellhom ebda jedd jgħażlu wieħed mill-proprjetarji u jesiġu li jingħata lilhom aċċess minn fuq dik il-proprjeta' għaliex il-proprjeta' tagħhom suppost li hija interkjuża;

2. Illi ma hux minnu li l-passaġġ minn fuq l-art tal-konvenut huwa l-inqas inkonvenjenti u l-inqas li jikkaġuna ħsara. Difatti l-art ta' l-atturi tikkonfina ma proprjeta' tal-Kummissarju ta' l-Art fejn hemm passaġġ adegwat li faċilment jista' jservi għall-proprjeta' ta' l-atturi kif del resto serva ta' passaġġ s'issa.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Carmelo Apap.

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Diċembru 2005 fejn laqgħet it-talba tal-atturi sabiex jiġi nominat perit tekniku sabiex jikkonstata liema huma l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti b'relazzjoni ma' *tenement 270* li huwa proprjeta' tal-Gvern fl-istess inħawi, u għal dan il-fini nnominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi.

Rat ir-relazzjoni tal-istess espert tekniku, ppresentata fil-11 ta' Mejju 2009 u minnu maħlufa fit-28 ta' Awwissu 2009.

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Mejju 2012 fejn, fuq talba tal-atturi, kkjamat fi-kawża lill-Kummissarju tal-Artijiet.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet (a fol. 358) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament iċ-ċitazzjoni ntavolata mill-atturi ma tagħmel l-ebda referenza għal Kummissarju tal-Artijiet jew għal xi nuqqas attribwibbli lilu jew almenu kien hemm xi talba li tirrigwarda lilu, iżda ssemmi biss li skont l-atturi, l-porzjon raba' mertu tal-kawża tmiss min-naħa tal-lvant tagħha ma' passaġġ tal-Gvern;

2. Illi l-kwistjoni hija interament waħda bejn l-atturi u l-konvenuti u l-Kummissarju esponenti huwa estraneju għal din il-kawża u li kieku kien

hemm bżonn imminent li l-Kummissarju tal-Artijiet jiġi msejjaħ fil-kawża, dan kien isir ferma qabel u mhux f'dan l-istadju tant avvanzat u ċioe tnax-il sena wara li nfteħet il-kawża;

3. Illi minn dan ma jidher li ma hemmx lok sabiex l-esponenti jiġi kjamat fil-kawża;

4. Illi mid-dokumenti li għandu l-esponenti jidher li l-biċċa art li tappartjeni lilu qatt ma ntużat mill-atturi u għaldaqstant ma għandhom l-ebda titolu jew dritt ta' aċċess u lanqas mera tolleranza sabiex jgħaddu minn fuq il-proprjeta' tal-Kummissarju tal-Artijiet;

5. Illi jekk l-atturi jkunu jridu jużaw dan il-passaġġ għandhom jagħmlu talba lill-esponenti f'dan is-sens liema talba tista' tiġi milqugħa jew miċħuda mill-istess Kummissarju skont il-każ;

6. Illi talbiet bħal dawn isiru biss meta jkun hemm sitwazzjoni fejn passaġġi preċedenti kellhom bil-fors jiġu magħluqa jew imneħħija minħabba xi żvilupp jew ċirkustanzi inevitabbli u konsegwentement il-persuni ma jkollha l-ebda forma ta' aċċess ieħor għall-proprjetajiet;

7. Illi allura dan jissottolinea n-neċessita' li ġġiegħel lill-persuni jirrikorru għal dan il-mezz u mhux sempliċement għaliex il-konvenuti deherilhom li ma jridux iħallu lill-atturi jkomplu jgħaddu minn fuq il-proprjeta' tagħhoml

8. Illi dan kollu jkun qed joħloq servitujiet u piżijiet ġodda iżda superfluwi meta tqis lid an qed isir sabiex jiġu aġevolati l-konvenuti li ma jridux lill-atturi jkomplu jgħaddu minn fuq il-proprjeta' tagħhom meta skont ma hemm miktub fiċ-ċitazzjoni tal-atturi, dan is-servitu' kien ilu jintuża minn żmien l-antenati tal-atturi;

Għaldaqstant l-esponenti Kummissarju tal-Artijiet jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talba tal-atturi sabiex jiġi msejjaħ fil-kawża ċċitata fuq, bl-ispejjeż kontrihom.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tad-difensuri tal-partijiet.

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

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Marzu 2017 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża a tenur tal-artikolu 447 tal-Kap. 16 sabiex jingħata aċċess għal fond li m'għandux ħruġ għal triq pubblika. Dan l-artikolu jipprovdi li:

"(1) Is-sid li l-fond tieghu m'ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista' jgieghel lis-sidien tal-fondi ta' ma' gembu li jagħtuh 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 ta' l-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija."

Għalkemm l-atturi, kemm fiċ-ċitazzjoni tagħhom, kif ukoll fil-kors tas-smiegħ tal-kawża, nsistew u baqgħu jinsistu li din il-mogħdija għandha tkun minn fuq ir-raba' tal-konvenuti, għax, kif allegaw, minn hemm kienu dejjem jgħaddu sakemm il-konvenuti mblukkawlhom il-passaġġ, fl-istess ċitazzjoni jirreferu għall-artikolu 447 tal-Kap. 16 bħala l-bażi tal-azzjoni tagħhom, anke fir-rigward tal-kumpens talvolta dovut lill-konvenuti. Kienu għalhekk ġustifikati l-konvenuti li fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom qalu li din il-kawża kellha ssir fil-konfront tas-sidien kollha li kellhom artijiet viċini li setgħu jagħtu dan l-aċċess. Din l-eċċezzjoni pero' ġiet sorvolata meta ġie kjamat fil-kawża l-Kummissarju tal-Artijiet, li taħt ir-responsabilita' tiegħu jaqa' t-*tenement no. 270* imsemmi, billi dan imiss ukoll mal-art tal-atturi, u għandu aċċess dirett għat-triq pubblika.[1]

Ġialadarba għalhekk l-atturi istitwew din il-kawża a bażi tal-artikolu 447 tal-Kap. 16, il-kompitu ta' din il-Qorti, wara li tikkonferma l-interkjużura tal-fond tal-atturi, ħaġa li fil-każ in eżami hija evidenti u ma ġietx kontestata, huwa li tistabilixxi minn fejn għandha tingħata din il-mogħdija, bl-inqas diskapitu għal sid il-fond serventi. U dan mhux neċessarjament minn fuq l-art tal-konvenuti, kif qed jinsistu l-atturi.

Fil-kummenti tiegħu dwar l-artikolu 593 tal-Kodiċi Ċivili l-antik Taljan, simili għalkemm mhux identiku għall-artikolu 447 fuq ċitat tagħna, ir-**Ricci** jispjega li:
"*L'articolo, che abbiamo citato come quello da applicarsi nella specie, non stabilise il solo criterio della via piu' breve,* (din mhix kondizzjoni speċifikament indikata fil-liġi tagħna), *ma congiuntamente a questo anche l'altro del minor danno del fondo servente. Lo scindere adunque questi due criteri, prenderne uno solo e rigettare l'altro allo scopo di stabilire quale, tra i fondi vicini, debba prestare il passaggio, e' un violare apertamente la legge. Conviene pertanto che il magistrato combini il criterio della brevita' coll'altro del minor danno, per stabilire su quale dei fondi la servitu' deve essere imposta...*

La ragione stessa della legge, indipendentemente dal testo, ci obbliga a seguire questa dottrina. Le servitu' legali, infatti, sono stabilite dalla legge nell'interesse generale

[1] Ara site plan annessa mar-rapport tal-perit tekniku a fol. 235 tal-proċess

dell'agricoltura e dell'industria, e non gia' per beneficare un fondo a scapito di un altro, nel qual caso l'interesse generale svanirebbe, essendo che cio' che si acquista da un lato si perde dall'alto. Bisogna adunque che le servitu' siano stabilite in modo da conciliare i diversi interessi, onde non pregiudicare la somma degli interessi generali. Ora, se agli interessi del fondo intercluso si provvede con un danno di due, qual ragione vi ha di provvedere in altro modo e con un danno di cento, sol perche' questo secondo modo presenta una maggiore comodita'? La legge non vuole assicurare i piaceri e le comodita' colle servitu' da essa imposte, ma vuol proteggere soltanto degl'interessi'; e' necessita' pertanto che le comodita' cedano il luogo a questi, e che siano esse sacrificate per evitare un danno agricolo o industriale.

Avvertiamo, che il giudice, nel tener calcolo delle distanze e dei danni, non e' vincolato nel suo giudizio dal rigore matematico che presenti un'eccedenza di pochi centimetri o di pochi centesimi; ma esso gode in siffatto calcolo di una certa latitudine di apprezzamento, che gli permette di tener conto di molte altre circostanze, che ne' la legge ne' l'interprete possono stabilire a priori ed a priori valutare." [2]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, nsibu li jeżistu żewġ possibilitajiet ta' aċċess għar-raba interkjuża tal-atturi. Dan jista' jsir minn fuq l-art tal-konvenuti, fuq il-punent ta' dik tal-atturi, kif qed jinsistu li għandu jsir l-atturi, jew minn fuq l-art tal-Gvern fuq in-naħa tal-lvant tagħha. Kif jidher fuq is-*site plan* esebita mill-perit tekniku,[3] l-aċċess minn fuq l-art tal-konvenuti ikun irid isir billi l-atturi jidħlu minn sqaq immarkat mill-perit bħala "sqaq No.1", imbagħad jaqsmu minn nofs ir-raba tal-konvenuti, u għall-wisgħa kollu tagħha sakemm jidħlu għar-raba tagħhom, permezz ta' xi rampa, li fil-present ma teżistix, (imma li l-atturi jinsistu li darba kien hemm), minħabba d-diżlivell bejn iż-żewġ fondi. Minn naha l-oħra, biex jaċċedu għar-raba' minn fuq l-art tal-Gvern, l-atturi jkollhom jidħlu minn sqaq ieħor immarkat "No. 2" fuq l-istess *site plan*, li jikkonduċi għall-passaġġ f'*tenement no. 270* utilizzat mid-diversi bdiewa li jaħdmu dan it-territorju, u mingħajr ma jgħaddu minn fuq xi parti kkultivata, jidħlu direttament għar-raba tagħhom permezz ta' xi taraġ fil-ħajt tas-sejjieħ, bħal ma għandhom is-sidien tal-art adjaċenti,[4] inkella permezz ta' rampa, li faċilment jistgħu isiru minħabba d-dislivell bejn iż-żewġ fondi anke fuq din in-naħa.

Id-diżlivell bejn l-art tal-Gvern u dik tal-atturi huwa prattikament identiku għal dak bejn l-art tal-konvenuti u dik tal-atturi, u ċioe' ta' circa 1.9 metri,[5] u fiż-żewġ każijiet għalhekk l-aċċess tal-atturi għar-raba tagħhom bilfors irid isir permezz ta' rampa jew taraġ kif fuq ingħad. Minn naħa l-oħra huwa evidenti li jkun hemm ferm inqas inkonvenjent u/jew ħsara għas-sid tat-

[2] Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile, Torino 1886, vol.II. para. 224, pag. 398 - 399
[3] Ara site plan annessa mar-rapport tal-espert tekniku, ġia ndikata
[4] Ara ritratt Dok. F 10 a fol. 311
[5] Ara pjanta Dok. MS 1 redatta mill-A.I.C. Edward Scerri fuq inkarigu tal-konvenuti a fol. 271 tal-proċess, u li ma ġietx ikkontestata minn ħadd mill-partijiet l-oħra

tenement 270 jekk iħalli lill-atturi jgħaddu minn fuq il-passaġġ imsemmi, milli jkollhom il-konvenuti kieku kellhom jippermettu lill-atturi jgħaddu minn ġo nofs ir-raba ikkultivata tagħhom biex jaċċedu għar-raba tagħhom. Il-fatt li din il-parti tat-*tenement* tal-Gvern għandha aċċess għat-triq pubblika permezz tal-passaġġ li jgħaddi minn fuq l-istess *tenement*, m'għandhiex tagħmel differenza, għaliex kif ifisser l-istess awtur hawn fuq ċitat: "*L'uscita sulla via pubblica non solo si ha qunado questa sia attigua al fondo, ma allora pure che una strada vicinale, costeggiando il fondo stesso, serva a metterlo in comunicazione con questa*." [6]

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalhekk, ir-raba' tal-atturi tista' faċilment tingħata aċċess għat-triq pubblika minn fuq dan il-passaġġ fit-*tenement no. 270* li għandu l-Gvern f'dawk l-inħawi ta' Sannat, liema passaġġ iwassal sal-isqaq pubbliku mmarkat "sqaq no. 2" fuq is-*site plan* esebita mill-perit tekniku.[7] U dana peress li b'dan il-mod ikun qed jiġi osservat it-tieni rekwiżit impost bl-artikolu 447 tal-Kap. 16, u ċioe' li din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun ta' l-anqas ħsara għall-fond serventi. Imma, billi, minkejja l-kjamata fil-kawża tal-Kummissarju tal-Artijiet, it-talbiet tal-atturi baqgħu indirizzati biss fil-konfront tal-konvenuti Apap, il-Qorti ma tistax tordna lill-kjamat fil-kawża biex jagħti dan l-aċċess lill-atturi.

Għaldaqstant, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, u l-ewwel żewġ eċċezzjonijet tal-kjamat fil-kawża, tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[6] Op. ċit. para. 319, paġ. 390
[7] A fol. 235 tal-proċess