



**PRIM'AWLA QORTI CIVILI  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 15 ta' Novembru, 2017**

**Rikors Guramentat Nru: 410/2013 AF**

**Victor u Maria Angela Busuttil**

**vs**

**Maria Fenech**

**Kristinu Pace**

**John Mary Pace**

**Rita Formosa**

**Pawlu Pace**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Victor u Maria Angela konjugi Busuttil li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Huma kienu akkwistaw l-ghalqa fil-limiti ta' Birzebbugia maghrufa bhala "Ta' Dalam t'Isfel" fil-kontrada Ta' Dalam, tal-

kejl superficjali ta' cirka elf seba' mija u wiehed u sittin metru (1,761 m.k.) u dan permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dott. John Cachia Zammit, fid-29 ta' Jannar 2004, kopja ta' liema kuntratt qed jigi esebit u mmarkat bhala "Dok. A".

Skond kif jirrizulta minn dan l-imsemmi kuntratt, din l-ghalqa hija suggetta ghal dritt ta' passagg minn rampa a favur tal-ghalqa ta' fuqha, ta' wisa' ta' 4 piedi ossia madwar zewg metri u sebghin centimetru (2.70m) ikkalkulati perpendikolarment mill-hajt tas-sejjieh ezistenti in-naha tal-punent lejn il-lvant.

Dan jirrizulta anke minn rapport redatt mill-Perit Claude Busuttil.

Dan nonostante l-intimati qeghdin jikkontendu illi d-dritt ta' passagg ghandu jkun usa.

In effett l-intimati inizjaw proceduri ta' spoll fl-ismijiet inversi liema proceduri gew decizi fil-11 ta' Lulju 2011 (Citazzjoni Numru 500/2010JA) favorevolment ghall-intimat fis-sens illi l-intimati gew ripristinati fir-reali godiment tal-moghdija fil-wisgha ta' iktar minn 2.70 metri.

Però kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza, id-dritt ta' moghdija huwa wiehed iktar limitat kif hawn fuq specifikat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi s-servitù ossia d-dritt ta' passagg illi l-intimati igawdu fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u cioè l-ghalqa fil-limiti ta' Birzebbugia maghrufa bhala "Ta' Dalam t'Isfel" fil-kontrada Ta' Dalam, tal-kejl superficjali ta' cirka elf seba' mija u wiehed u sittin metru (1,761 m.k.) huwa limitat ghal wisa' ta' 4 piedi ossia madwar madwar zewg metri u sebghin centimetru (2.70m) ikkalkulati perpendikolarment mill-hajt tas-sejjieh ezistenti in-naha tal-punent lejn il-lvant.

2. Tordna lill-intimati sabiex bl-ebda mod ma jfixklu lill-esponent fit-tgawdija tal-proprjetà tieghu hawn fuq deskritta billi jmorru oltre l-passagg/rampa b'wisa' ta' 4 piedi ossia madwar zewg metri u sebghin centimetru (2.70m) ikkalkulati perpendikolarment mill-hajt tas-sejjieh ezistenti in-naha tal-punent lejn il-lvant.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

Hemm ir-*res judicata* peress illi d-dritt ta' passagg imsemmi huwa ta' ghaxar piedi u dan skont is-sentenza mogħtija fil-11 ta' Lulju 2011 – Cit. Numru 500/2010 JA fejn wahda mill-kawzali kienet illi l-passagg kien ta' ghaxar piedi.

Il-passagg, anke mill-konfigurazzjoni tieghu mill-aerial photography, jirrizulta illi huwa ta' ghaxar piedi, u għalhekk it-talbiet anke fil-mertu huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2014 il-Qorti laqgħet it-talba tal-intimati u ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża 500/2010 fl-ismijiet inversi, deċiża fil-11 ta' Lulju 2011.

Rat illi permezz ta' sentenza datata 10 ta' Lulju 2014 din il-Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ordnat l-ismigh tal-kawża fil-mertu.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat illi permezz ta' digriet datat 28 ta' Settembru 2016 il-Qorti laqgħet it-talba tal-intimati u ħatret lill-Perit Alan Saliba sabiex jirrelata dwar is-sit u kejljiet relattivi mertu tal-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2017 il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi u ordnat illi l-figura ta' 2.70 metri fir-rikors għuramentat tiġi korretta u minflok titniżżel 1.22 metri.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din il-kawża titratta estenzjoni ta' servitù ta' passagġ, senjatament il-wisa' tal-imsemmi passagġ. Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit datat 29 ta' Jannar 2004, l-atturi akkwistaw mingħand Miriam u Noel konjuġi Chetcuti l-għalqa fil-limiti ta' Birżebbuġa magħrufa bħala 'Ta Dalam t'Isfel'. Fuq il-kuntratt ġie stipulat illi din l-għalqa *'għandha rampa għall-għalqa ta' fuqha u liema għalqa li qegħda tiġi ttrasferita hija soġġetta għad-dritt ta' passagġ, a favur l-għalqa ta' fuqha, fuq l-istess għalqa li qegħda tiġi ttrasferita u l-istess rampa iżda dana biss fuq parti biss tal-istess għalqa u rampa tal-wisgħa ta' erba' piedi (4') (ekwivalenti għal cirka wieħed punt deċimali tnejn wieħed disgħa tnejn metri (1.2192m)...'*

Peress illi attwalment il-passagġ kien aktar wiesa' mill-erba' piedi dikjarati fuq il-kuntratt, l-attur ġab il-permessi meħtieġa mingħand l-awtoritajiet sabiex idejjaq l-imsemmi passagġ sal-wisa' ta' erba' piedi. Madanakollu, huwa ġie mwaqqaf milli jagħmel dawn ix-xogħlijiet mill-konvenuti, li lilhom tappartjeni l-għalqa ta' fuq dik tal-atturi u li għalhekk għandhom dritt ta' servitù konsistenti fid-dritt ta' mogħdija minn dan il-passagġ. Il-konvenuti pproċedew kontra l-attur b'kawża ta' spoll li ġiet deċiża favur tagħhom minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta' Lulju 2011. Kien għalhekk illi l-atturi intavolaw din il-kawża sabiex jitolbu lill-Qorti tiddikjara li s-servitù in kwistjoni huwa limitat għall-wisa' ta' erba' piedi u mhux il-wisa' li għandu

llum. Għaldaqstant, qegħdin jitolbu wkoll lill-Qorti żżomm lill-intimati milli jfixkluhom fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom billi jmorru oltre mill-erba' piedi tal-imsemmi passaġġ ossia rampa. Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu biss illi l-passaġġ in kwistjoni huwa ta' għaxar piedi.

Fil-mori tal-kawża xehdet Miriam Chetcuti, l-awtur fit-titolu tal-atturi li spjegat illi l-passaġġ ilu hemm għexiren ta' snin. Hija sostniet illi dan il-passaġġ kien ta' erba' piedi u li maż-żmien twessa. Xehdu wkoll uħud mill-konvenuti li kkonfermaw li sa fejn jiftakru huma dan il-passaġġ dejjem kien wiesa għaxar piedi. Giet esebita wkoll kopja ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 1 ta' Ġunju 1992 fl-ismijiet John Mary Pace vs Emmanuele Pace li kienet kawża ta' spoll dwar dan il-passaġġ fejn il-Qorti kkonfermat illi l-passaġġ kien proprjetà tat-Tabib Joseph Caruana u oħtu Stella Caruana. L-imsemmija Stella Caruana hija omm Miriam Chetcuti u cioè l-awtur fit-titolu tal-atturi.

In linea ta' principju tad-dritt, skont l-artikolu 455(3) tal-Kodiċi Ċivili, is-servitù ta' passaġġ huwa servitù mhux kontinwu. L-artikolu 469 imbagħad jiddisponi hekk:

*“(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b’saħħa ta’ titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ żewġ fondi.*

*(2) B’danakollu, is-servitù ta’ mogħdija għall-użu ta’ fond tista’ tinkiseb bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta’ Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta’ qabel, ma tistax tiġi attackkata.”*

Fil-kawża tal-lum, jirriżulta li l-uniku titolu li jistabbilixxi dan is-servitù huwa l-kuntratt tad-29 ta' Jannar 2004 li permezz tiegħu l-atturi akkwistaw l-għalqa bil-passaġġ magħha mill-poter ta' Miriam u Noel konjuġi Chetcuti. L-artikolu 469 jagħmilha ċara li dan it-tip ta' servitù ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni għajr fiċ-ċirkostanza msemmija fl-istess artikolu.

Il-konvenuti ma nvokawx il-preskrizzjoni u lanqas ibbażaw id-difiża tagħhom fuq xi titolu li jistabbilixxi dan is-servitù imma strahu biss fuq l-allegazzjoni li dan il-passaġġ minn dejjem kien ta' għaxar piedi. Madanakollu, il-liġi hija ċara meta tgħid illi servitù mhux kontinwu jista' jiġi stabbilit biss permezz ta' titolu. Ladarba l-uniku kuntratt pubbliku li ġie esibit fl-atti tal-kawża jgħid ċar u tond illi l-passaġġ huwa wiesa' erba' piedi, huwa inutli li l-konvenuti jibqgħu jinsistu li l-passaġġ minn dejjem kien ta' għaxar piedi, għaliex kien jeħtieġ illi huma jgħibu prova tat-titolu li jistabbilixxi servitù ta' passaġġ ta' dan il-wisa'.

Miriam Chetcuti xehdet illi dan is-servitù ilu ħafna stabbilit. Kien ikun utli li kieku l-partijiet għabu a konjizzjoni tal-Qorti atti pubbliċi oħra, jekk jeżistu, li jistabbilixxu t-titolu li permezz tiegħu ġie maħluq dan is-servitù. Fin-nuqqas ta' tali prova jew f'każ illi dan id-dritt ta' passaġġ ma jissemma fl-ebda att pubbliku ieħor, allura ġie stabbilit skont kif stipulat fil-kuntratt t'akkwist tal-atturi, għaliex kif intqal mill-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet Guzeppi Garnisi vs Francesco Camilleri tal-10 ta' Diċembru 1984:

*"ir-rikonoxximent ta' servitù mill-proprjetarju tal-fond servjenti fuq att pubbliku għandu jkollu effett kostitutiv u mhux sempliciment probatorju."*

Għalkemm l-ebda parti ma invokat l-artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi għac-cirkostanzi dwar meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni ta' servitù, din il-Qorti tqis illi la kif diġà ntqal, l-uniku att pubbliku li jagħmel riferenza għal dan il-passaġġ huwa ċar dwar il-wisa' tiegħu, xejn ma jibqa' dubju dwar l-estensjoni tas-servitù.

Isegwi għalhekk illi fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, is-servitù ta' passaġġ in kwistjoni huwa limitat għall-erba' piedi biss skont kif precizat fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit datat 29 ta' Jannar 2004.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attriċi.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG