PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 10 ta' April, 2018

Rikors Guramentat Nru: 903/2006 AF

Mary Joan mart Alfred Vella

Mary Doris armla minn Paolino sive Lino Vella

John Buhagiar

Joseph Buhagiar

Nazzareno Buhagiar

Luqa Buhagiar

Charlo Farrugia

u

René Farrugia f'ismu proprju u fil-kwalità tieghu ta' mandatarju tal-assenti Maryanne sive Miriam mart John Lyons u b'digriet tat-22 ta' Mejju 2007, il-Qorti laqghet it-talba ghal korrezzjoni fil-kunjom u minflok "Lyons" jigi jaqra "Lyon"

u Michelle mart Ronald Eekelder

u

fil-verbal tas-seduta tat-22 ta' Gunju 2017, il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju fil-persuni tal-atturi l-ohra u dan stante l-mewt ta' Luqa Buhagiar u John Buhagiar

vs

Angelo sive Golu Gauci u fil-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2013 il-Qorti laqghet it-talba biex stante l-mewt ta' Angelo sive Golu Gauci, l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isem Antonia sive Nina Gauci u ulied id-defunt Mary Gauci, Rita Gauci legalment separata u annullata minn ma' Emanuel Cachia, Paolo Gauci, Grace Vella neé Gauci mart Vincent Gauci u Sylvia Gauci neé Gauci mart Joseph Gauci

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti kollha minn barra r-rikorrenti René Farrugia, Michelle mart Ronald Eekelder u Charlo Farrugia huma ulied Carmela Buhagiar, illum mejta.

Ir-rikorrenti René Farrugia, Michelle mart Ronald Eekelder u Charlo Farrugia huma ulied il-mejta Carmen li kienet mizzewga lil Francis Farrugia u li tigi bint l-imsemmija Carmela Buhagiar.

Permezz ta' sentenza (Dokument A) moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu 2004 fil-kawza fl-ismijiet Carmela Buhagiar (l-istess imsemmija Carmela Buhagiar) versu Golu Gauci (cioè l-intimat odjern) giet ikkonfermata sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti Civili Prim'Awla fil-31 ta' Jannar 2001 illi permezz taghha l-Qorti cahdet l-eccezzjonijiet tal-intimat odjern, laqghet it-talbiet attrici u ddikjarat illi l-attrici (cioè l-imsemmija Carmela Buhagiar) hija proprjetarja

tal-ghalqa indikata bl-ikhal fil-pjanta annessa mac-citazzjoni bhala Dokument "X" – kopja legali ta' dan id-dokument "X" qieghed jigi hawn anness bhala Dokument B.

Ghar-rigward dan id-dokument X (esibit f'dawn l-atti bhala dokument B) l-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-imsemmija sentenza taghha irrimirkat:

> *"Hemm qbil bejn il-kontendenti illi dina l-art illi akkwista l-konvenut (l-intimat f'din il-kawza) hija dik markata bl-ittra "Z" fuq il-pjanta dokument 'X'"* – esibita bhala dokument B f'dawn l-atti.

Ir-rikorrenti huma l-eredi ta' Carmela Buhagiar u jipposjedu in komun l-ghalqa kkulurita bl-ikhal fuq l-anness dokument B li l-Onorabbli Qorti tal-Appell permezz tal-imsemmija sentenza ddikjarat illi hija tal-istess Carmela Buhagiar.

L-intimat bena fuq l-art tieghu indikat bl-ittra "Z" fuq l-imsemmi dokument "X" esibit bhala dokument "B" ma dan ir-rikors guramentat.

F'din il-kostruzzjoni l-intimat fetah aperturi fuq l-ghalqa li l-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-imsemmija sentenza taghha tas-16 ta' Marzu 2004 iddikjarat illi hija proprjetà ta' Carmela Buhagiar (illum tar-rikorrenti) u di più qieghed jokkupa parti mill-istess art tar-rikorrenti kif ukoll ghadda servizzi (inkluz servizzi tad-drenagg) minnha – dan kollu b'mod abbuziv, illegali u minghajr ebda jedd u/jew titolu validu fil-ligi.

Ir-rikorrenti Mary Joan Vella taf dawn il-fatti kollha personalment.

Ghalhekk kellu jigi intavolat dan ir-rikors guramentat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimat bena fuq l-art tieghu indikata bl-ittra "Z" fuq l-imsemmi dokument "X" esibit bhala dokument B ma' dan ir-rikors.

2. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimat f'din il-kostruzzjoni li bena fetah aperturi fuq l-art li l-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-imsemmija sentenza taghha tas-16 ta' Marzu 2004 iddikjarat illi hija proprjetà ta' Carmela Buhagiar (illum proprjetà tar-rikorrenti) u di più qieghed jokkupa parti mill-istess art tar-rikorrenti kif ukoll ghadda servizzi (inkluz servizzi tad-drenagg) minnha – dan kollu b'mod abbuziv, illegali u minghajr ebda jedd u/jew titolu validu fil-ligi.

3. Konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jaghlaq kull apertura illi huwa fetah fuq l-imsemmija art tar-rikorrenti u jnehhi kull servizz li ghadda mill-istess art tar-rikorrenti taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

4. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex taht id-direzzjoni tal-istess perit u a spejjez tal-intimat jaghlqu l-aperturi imsemmija fit-talba precedenti u jnehhu s-servizzi wkoll imsemmija fit-talba precedenti.

5. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jizgombra minn kull parti mill-imsemmija art prorpjetà tar-rikorrenti illi huwa qieghed jokkupa.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat skond il-ligi, inkluz dik ghad-danni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Angelo sive Golu Gauci li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament, tehtieg il-prova li l-atturi kollha huma verament l-eredi tal-mejta Carmela Buhagiar, u dan sabiex jigi ppruvat l-interess guridiku taghhom fil-proceduri odjerni.

Preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, tehtieg il-prova li l-attur René Farrugia huwa tabilhaqq

awtorizzat sabiex jagixxi bhala mandatarju tal-assenti Maryanne sive Miriam mart John Lyons u Michelle mart Ronald Eekelder.

Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici kif dedotti ma jistghux per se jintlaqghu, u dan stante li l-atturi naqsu milli jindikaw ezatt liema art qeghdin jallegaw li qed tigi okkupata illegalment mill-eccipjenti, u li ghaddejjin minnha s-servizzi minnhom lmentati.

Fil-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan stante illi fl-ewwel lok mhux minnu li l-eccipjenti qieghed jokkupa art appartenenti l-atturi, u ghaldaqstant m'hemmx lok ghall-hames talba tal-atturi.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, jinkombi fuq l-atturi sabiex fl-ewwel lok jindikaw liema hija l-art in kontestazzjoni, u sussegwentement igibu l-prova tat-titolu vantat minnhom fuq l-art li allegatament hija okkupata illegalment mill-eccipjenti.

Mhux kontestat, kif indikat mill-atturi, li l-eccipjenti bena fuq l-art proprjetà tieghu indikata bl-itttra Z fuq id-Dok. X esebit mar-rikors guramentat odjern, kif *del resto* ghandu dritt jaghmel galadarba, kif gie dikjarat *ex admissis* fir-rikors guramentat, l-art indikata hija fil-fatt proprjetà tieghu, liema dritt mhuwiex sindakabbli mill-parti l-ohra.

In kwantu ghall-ilment tal-atturi rigward aperturi, fl-ewwel lok, l-atturi ghandhom jindikaw ghal liema aperturi qeghdin jaghmlu referenza ghalihom, u dan b'rizerva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri f'kaz li fil-mument li l-ilment tal-atturi jigi definit b'mod car u inekwivoku, jirrizulta li l-eccipjenti jkun jista' juzufruwixxi minn difiza ulterjuri, u *in ogni caso*, fit-tieni lok, galadarba, l-eccipjenti qieghed jifhem illi l-atturi qeghdin jaghmlu allegazzjonijiet li ghandhom natura ta' spoll, jecepixxi bir-rispett illi huma ddekadew minn kwalunkwe dritt ta' azzjoni galadarba ghadda t-terminu ta' xahrejn impost mill-Artikolu 535 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u anke ghadda t-terminu ta' sena skond l-Artikolu 534 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet

ta' Malta, u ghaldaqstant ma hemmx lok ghar-raba' talba tal-atturi.

In oltre, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu ghas-servizzi lamentati mill-atturi, inkluz senjatament dak ta' drenagg, jigi eccepit bir-rispett illi dawn huma servizzi bazici u necessarji, minghajr liema servizzi l-eccipjenti jkun jinstab fi stat ta' illegalità, u galadarba l-proprjetà tal-eccipjenti hija 'land-locked', u minghajr access dirett ghat-triq, dawn is-servizzi jridu ta' bilfors jghaddu mill-passagg komuni bejn l-artijiet indikati fuq id-Dok. X, u ghaldaqstant, l-atturi (anke jekk ikun minnu dak li jallegaw) ma jistghux jabbuzaw mill-iter gudizzjarju sabiex igibu lill-eccipjenti fi stat ma jistghux jabbuzaw mill-iter gudizzjarju sabiex igibu lill-eccipjenti fi stat ta' illegalità, u b'dan ukoll li ma jkunx jista' jgawdi l-proprjetà tieghu stess.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi permezz ta' digriet datat 5 ta' Jannar 2008 il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat illi permezz ta' digriet datat 19 ta' Ottubru 2009 il-Qorti laqgħet it-talba tal-partijiet u ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża 809/1977 fl-ismijiet Carmela Buhagiar vs Golu Gauci, deċiża fis-16 ta' Marzu 2004.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma quddiem l-Assistent Ġudizzjarju.

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 sabiex tikkundanna lill-konvenut jagħlaq numru ta' aperturi li skont huma infetħu minnu illegalment in kwantu li jħarsu fuq il-proprjeta tagħhom, kif ukoll sabiex tordna lill-istess konvenut jiżgombra mill-art proprjetà tagħhom u jneħħi kull servizz illi huwa allegatament għadda minn fuq l-art tagħhom.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' sentenza fl-ismijiet Carmela Buhagiar vs Golu Gauci, datata 16 ta' Marzu 2004, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta li ddikjarat illi l-attriċi f'dik il-kawża kienet il-proprjetarja tal-għalqa fil-kontrada tal-'Imdawra', Burmarrad, indikata fil-pjanta annessa u mmarkata bħala 'Dok X' maċ-ċitazzjoni. Carmela Buhagiar kienet intavolat il-kawża peress illi Ġolu Gauci, sid ta' porzjon art kontigwa u li huwa wkoll il-konvenut fil-proċeduri tal-lum, kien qiegħed jokkupa parti mill-art tagħha.

L-atturi fil-kawża tal-lum huma lkoll l-eredi ta' Carmela Buhagiar. Huma intavolaw din il-kawża għaliex jgħidu li minkejja d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell surreferita, il-konvenut xorta waħda qiegħed jokkupa parti mill-art tagħhom kif ukoll fetaħ aperturi għal fuq l-istess art u għadda servizzi, inkluż ta' drenaġġ, minn fuq il-proprjetà tagħhom. Il-konvenut miet fil-mori ta' dawn il-proċeduri u allura l-atti tal-kawża ġew trasfużi f'isem l-eredi tiegħu.

Permezz tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu, il-konvenut eċċepixxa li l-atturi għandhom kull wieħed u waħda minnhom iġibu prova li huma l-eredi ta' Carmela Buhagiar kif ukoll illi l-attur Rene Farrugia huwa tabilħaqq awtorizzat sabiex jaġixxi f'isem l-assenti Maryanne Lyon u Michelle Eekelder. Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet huma sorvolati in kwantu li l-atturi ppreżentaw id-dokumenti kollha meħtieġa minnhom sabiex juru li huma lkoll l-eredi ta' Carmela Buhagiar kif ukoll illi Rene Farrugia huwa filfatt il-mandatarju speċjali tal-atturi assenti. Il-Qorti hija sodisfatta wkoll dwar il-prova tat-titolu tal-atturi fuq l-art mertu tal-kawża, liema art kienet tappartjeni lil Carmela Buhagiar. Il-ħames eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni preliminari tiegħu, il-konvenut eċċepixxa li l-atturi naqqsu milli jindikaw liema hi l-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Din l-eċċezzjoni hija wkoll sorvolata għaliex fil-mori tal-proċeduri ġiet ben identifikata l-porzjon art li dwarha qegħdin jilmentaw l-atturi.

L-azzjoni tal-lum hija mingħajr dubju waħda ta' natura petitorja. L-atturi jibbażaw il-pretensjonijiet tagħhom fuq il-premessa li huma sidien l-art *de quo* bħala l-eredi ta' Carmela Buhagiar. Il-Qorti assolutament ma taqbilx mat-teżi tal-konvenut illi l-kawża tal-lum għandha min natura ta' azzjoni possessorja. L-azzjoni intavolata mill-atturi la hija l-*actio spolii* u l-anqas l-*actio manutensionis* kif qiegħed jippretendi l-konvenut, u allura kull argument illi l-atturi ddekadew minn kwalunke dritt ta' azzjoni minħabba li għadda t-terminu previst mill-artikoli 534 u 535 tal-Kodiċi Ċivili hija mingħajr bażi. Isegwi għalhekk illi s-seba' eċċezzjoni tal-konvenut f'dan is-sens għandha tiġi miċħuda.

Fil-mertu, il-konvenut jeċċepixxi li mhuwiex minnu li huwa qiegħed jokkupa art appartenti lill-atturi kif ukoll illi fir-rigward tas-servizzi allegatament mgħoddija minn fuq l-art tagħhom, dawn huma servizzi bażiċi u neċessarji in kwantu li l-art tiegħu hija interkjuża u mingħajr aċċess dirett għat-triq, u allura, ta' bil-fors kellhom jiġu mgħoddija mill-passaġġ komuni bejn l-artijiet rispettivi tal-partijiet.

Mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-art in kontestazzjoni hija in parti passaġġ li l-atturi jikkontendu li hija art tagħhom u li l-konvenuti jgħidu li huwa wieħed komuni għaż-żewġ proprjetajiet. Fuq dan il-passaġġ, li l-konvenut Angelo Gauci witta bil-konkos, huwa fetaħ ukoll numru ta' aperturi kif ukoll għadda servizzi bħal ma huma katusi tad-drenaġġ. B'żieda mal-kwistjoni tal-passaġġ, l-atturi jikkontendu li meta l-konvenut żviluppa l-art tiegħu, huwa bena wkoll fuq parti mill-art tagħhom.

Minħabba n-natura teknika tal-kontestazzjoni li għandha quddiemha llum, il-Qorti hatret lill-Perit Mario Cassar bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet attriċi.

Il-perit tekniku wasal għall-konklużjoni li l-porzjon art li tappartjeni lill-konvenut qatt ma kellha aċċess minn Triq l-Imdawra tramite l-passaġġ in kontestazzjoni, kontrarjament għal dak allegat mill-konvenut. Huwa wasal għal din il-konklużjoni wara li ħa konjizzjoni tal-*aerial photographs* ippreżentati mill-Perit Norbert Gatt, minn fejn irriżultalu li l-ħajt fejn illum jinsabu l-aperturi li fetaħ il-konvenut, kien wieħed għoli u kontinwu.

Ta' importanza huwa dak illi jgħid il-perit tekniku dwar l-*aerial photograph* tas-sit meħud fis-sena 1988:

> "*jidher ċar illi 'ifforma' passaġġ maġenb ir-razzett, iżda il-passaġġ ma kienx 'jidħol' fil-proprjetà tal-konvenuti, jiġifieri l-porzjon indikata bl-ittra Z f'Dok X a fol. 11 fil-proċess. Din hija konstatazzjoni importanti għaliex filwaqt illi l-esponent jikkonferma illi fil-fatt hemm din it-trejqa, din tieqaf f'fetħa wara l-istess razzett u bl-ebda mod ma hemm aċċess għall-proprjeta tal-konvenuti.* ***Filfatt jidher illi mal-għalqa tal-konvenuti hemm ħajt kontinwu. Dan jaqbel max-xhieda tal-attriċi Joan Vella.***"

Il-perit tekniku jkompli billi jgħid illi l-aċċess li ġie żviluppat għal fuq dan il-passaġġ għandu area superfiċjali ta' circa 69 metri kwadri u li minn fuq dan il-passaġġ jidher li l-konvenut għadda xi servizzi. Huwa sab ukoll illi l-konvenut użurpa parti mill-art tal-atturi billi bena żewġ kostruzzjonijiet fuqha u fetaħ numru ta' aperturi fuq l-art hekk użurpata.

Peress li l-konsiderazzjonijiet huma essenzjalment teknici, il-Qorti mhijiex f'posizzjoni tissostitwixxi l-ġudizzju tagħha għal dak ta' tekniku sakemm ma jiġux indikati oġġezzjonijiet gravi u serji u ta' ċertu piż (Marion Bonnett vs Mary Lewis, Appell Inferjuri, deċiża 1 ta' Marzu 1994).

Fil-kawża Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Marzu 2004 intqal hekk:

> "*Ir-raġunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti*

*sejra toqgħod fuqu għaliex, għalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il konklużjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiet għandhom is-saħħa ta' prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi, u jibqgħu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jiġux kontestati, jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux [App Civ 9/2/2001 – **Camilleri vs Debattista**]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiet ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha [Kap 12 Art 681], madankollu l-giudizio dell'arte ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli [App Civ 23/6/1967 **Bugeja vs Muscat et**].'* Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fit-30 ta' Mejju 2014 fl-ismijiet Geswalda Caruana vs Francis Xerri.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Philip Grima vs Carmelo Mamo et, deċiża fid-29 ta' Mejju 1998 spjegat illi:

"*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*."

Hekk ukoll, kif qalet ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Petroil Engineering Services Limited vs Oil and Construction International Limited et, deċiża fit-8 ta' Jannar 2007:

"*L-istitut tal-prova permezz ta' perizija huwa intiż sabiex l-Qorti tkun tista tistabilixxi fatti rilevanti għall-mertu ta' kawża illi jkunu ta' natura tali illi jirrikjedu taħriġ jew tagħlim speċjali jew speċjalizzat appuntu sabiex jiġu determinati.*"

Il-konvenut jikkontendi li l-perit tekniku huwa żbaljat fil-konklużjonijiet tiegħu in kwantu li straħ fuq dak deċiż minn din il-Qorti diversament presjeduta u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Carmela Buhagiar vs Golu Gauci. Il-perit tekniku iċċita s-segwenti bran mid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell:

> *"F'dan il-kuntest, dina l-Qorti trid taghmel enfasi fuq il-prova rizultanti mill-konfini ta' l-art illi akkwista l-konvenut appellant permezz tal-kuntratt (<u>esibit mill-attrici</u> u, ghalhekk, formanti parti mill-provi minnha prodotti) pubblikat fit-tnax (12) ta' Frar, 1973 (u mhux 1971, kif jinghad bi zball a pagna 12 tas-sentenza appellata) u illi kopja legali tieghu hija esibita u markata dokument "XYZ". Hemm qbil bejn il-kontendenti illi dina l-art illi akkwista l-konvenut hija dik markata bl-ittra "Z" fuq il-pjanta dokument "X". Fl-ahhar imsemmi kuntratt l-art "Z" jinghad illi hija konfinanti min-"nofsinhar ma' gid tal-werrieta ta' Luqa Galea" (l-awtur ta' l-attrici). Dina l-Qorti ma ghandha ebda dubbju illi dan il-"gid" huwa precizament l-art in kontestazzjoni, jigifieri dik markata bl-ittra "B" fuq il-pjanta dokument "X""*.

Minkejja li l-vertenza ġiet deċiża definittivament mill-Qorti tal-Appell, il-konvenut jisħaq illi f'din id-deċiżjoni ma ġewx speċifikati l-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u jinsisti li l-passaġġ li fuqu fetaħ l-aperturi kif ukoll għadda servizzi mhuwiex proprjetà tal-atturi.

Madanakollu, il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-konvenut. Fl-ewwel lok, assolutament mhuwiex minnu li fid-deċiżjoni fil-każ 809/1977 ma ġewx stabbiliti il-konfini tal-art mertu tal-kawża. Il-Qorti tal-Appell kienet ċara meta qalet illi l-art tal-konvenut tmiss minn nofsinhar ma' dik tal-werrieta ta' Luqa Galea, l-awtur fit-titolu ta' Carmela Buhagiar, illum tal-atturi, u allura, il-konklużjoni ma tistax tkun għajr illi l-passaġġ huwa proprjetà tal-atturi. Meta wieħed iqabbel il-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni ta' Carmela Buhagiar mal-pjanti li ħejja l-perit tekniku fil-kawża tal-lum, jidher ċar illi l-passaġġ in kwistjoni jagħmel parti mill-art illi l-Qorti tal-Appell sabet li hija l-art ta' Carmela Buhagiar, illum tal-atturi. Fil-fatt, meta xehed in

eskussjoni, il-perit tekniku kkonferma illi l-konfini tal-art huma dawk indikati fil-pjanta li tagħmel referenza għaliha l-Qorti tal-Appell.

B'żieda ma dan kollu, it-teżi tal-konvenut illi l-passaġġ in kwistjoni minn dejjem kien wieħed komuni, tfalli wkoll tenut kont tal-konklużjoni tal-perit tekniku li l-ħajt li jifred ir-razzett tal-konvenut mill-passaġġ, u ċioè l-ħajt fejn saru l-aperturi, fil-passat ma kellux aċċess għall-passaġġ, konklużjoni li din il-Qorti m'għandha l-ebda raġuni sabiex tiskarta.

Finalment, imiss li tiġi kkunsidrata l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut dwar is-servizzi li ġew mgħoddija mill-passaġġ in kwistjoni. Din il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-punt imqajjem mill-konvenuti fis-sottomissjonijiet tagħhom dwar in-nuqqas ta' prova fir-rigward tal-eżistenza ta' dawn is-servizzi. Kif sewwa jissottometti l-perit tekniku, fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut bl-ebda mod ma jiċħad illi huwa għadda servizzi mill-passaġġ *de quo*, imma sempliċiment jiddefendi ruħu billi jgħid illi dawn kellhom isiru hekk minħabba l-konfigurazzjoni tal-art tiegħu. Isegwi għalhekk illi l-atturi ma kellhom għalfejn iressqu l-ebda prova dwar l-eżistenza ta' dawn is-servizzi għaliex il-konvenut qatt ma ċaħad illi dawn ġew mgħoddija mill-passaġġ in kwistjoni.

Il-konvenut jeċċepixxi li s-servizzi kellhom jiġu mgħoddija mill-passaġġ minħabba li l-art tiegħu hija interkjuża, mingħajr aċċess ieħor għal fuq triq pubblika. Jidher illi l-konvenut qiegħed jibbaża d-difiża tiegħu fuq dak li jgħid l-artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili:

> *"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*."

Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Saviour Borg vs Stanislaw Borg deċiża fis-27 ta' Ġunju 2002:

> *"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 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-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 … – "non può 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 servitù": 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."

Fis-sottomissjonijiet tagħhom imbagħad, il-konvenuti jressqu argument li huwa għal kollox differenti mill-eċċezzjoni mressqa minnhom in kwantu li filwaqt li l-eċċezzjoni titkellem dwar is-servizzi mgħoddija, fis-sottomissjonijiet tagħhom huma jitkellmu dwar l-aċċess għall-proprjetà tagħhom. Fi kwalunkwe każ, huwa ċar minn dak li tgħid il-liġi kif ukoll mill-ġurisprudenza kwotata illi huma dawk li jkunu biegħu, partu,

jew qasmu li għandhom jipprovdu l-aċċess. Fil-kawża tal-lum ma tressqet l-ebda prova li l-art tal-konvenut saret interkjuża konsegwenza ta' xi aljenazzjoni da parti tal-atturi jew tal-awturi tagħhom fit-titolu u allura din il-Qorti hija prekluża mill-tordna lill-atturi jipprovdu aċċess abbażi tal-artikolu tal-liġi kwotat. Dan apparti l-fatt illi ma tressqet l-ebda prova konklussiva li l-fond tal-konvenuti huwa tassew interkjuż.

Il-konvenuti jkomplu billi jagħmlu riferenza għall-prinċipji li wieħed isib fil-ġurisprudenza dawn il-Qrati fir-rigward tal-akkwist ta' servitu ta' mogħdija bil-preskrizzjoni, a tenur tal-artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jaqra hekk:

> "*(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; …*"

Madanakollu, la kien hemm eċċezzjoni u lanqas tressqet prova li l-konvenuti akkwistaw id-dritt ta' servitù ta' mogħdija bil-preskrizzjoni u allura l-Qorti ma tistax ħlief tiskarta dan l-argument li l-konvenuti għażlu li jagħmlu fis-sottomissjonijiet tagħhom.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti:

1. Tilqa' l-ewwel u tieni talbiet attriċi;

2. Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza jagħlqu l-aperturi li fetħu fuq l-art tal-atturi u jneħħu kull servizz mgħoddi mill-istess art u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop;

3. Tilqa' r-raba' talba attriċi u tawtorizża lill-atturi sabiex taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar jagħmlu xogħlijiet meħtieġa huma a spejjeż tal-konvenuti, f'każ illi l-konvenuti jonqsu milli jagħmlu dak li qiegħda tordna din il-Qorti fiż-żmien mogħti lilhom;

4. Tilqa’ r-raba’ talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data ta’ din is-sentenza jiżgombraw minn kull parti mill-art proprjetà tal-atturi li huma qegħdin jokkupaw u ċioè dawk il-partijiet mill-art identifikati fir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG