FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 14 ta' Frar, 2019

Kawża Nru 28

Rik. Nru. 702/12JRM

Maria Theresa *sive* Marthese **VELLA** u, għal kull buon fini, żewġha Joseph Vella

vs

Lugarda u Edgar konjuġi **CACHIA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-12 ta' Lulju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti: (i) issib illi l-biċċa art fil-qasam magħruf bħala "*Ta' Maria*", f'Wied is-Sewda, fil-limiti ta' Ħal Qormi, li wieħed jidħol għaliha minn kanċell u li l-intimati bdew jużaw fl-aħħar żminijiet sabiex jidħlu fil-porzjon tagħhom, tifforma parti mill-porzjoni numru tnejn (2) assenjata lir-rikorrenti fil-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat min-nutar Gerard Spiteri Maempel fl-14 ta' Jannar 1999, u li għalhekk hija proprjetà

assoluta tal-istess rikorrenti; (ii) issib li l-istess porzjoni tagħhom bin-numru tnejn (2) ma hija mgħobbija bl-ebda piż jew servitu`, għajr għal dak speċifikatament imsemmi fl-istess att ta' divizjoni, jiġifieri d-dritt ta' mogħdija favur l-aħwa Spiteri sabiex jidħlu għall-art tagħhom; (iii) issib illi l-intimati ma jgawdu l-ebda jedd fuq il-proprjetà tar-rikorrenti; (iv) tordna lill-imħarrkin sabiex jieqfu milli jkomplu jgħaddu minn fuq l-art tar-rikorrenti, u milli jkomplu jressqu pretensjonijiet ta' titolu u/jew jeddijiet oħra fuq l-istess art; u (v) tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jagħlqu kull aċċess għal din l-art. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Lulju, 2012[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fis-7 ta' Settembru, 2012[2], li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-attur Joseph Vella jrid juri l-interess ġuridiku tiegħu li jmexxi din il-kawża u li, fin-nuqqas ta' tali interess, it-talbiet tiegħu jmisshom ikunu miċħuda bi spejjeż għalih. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li huma jgawdu mill-jedd li jgħaddu bir-riġel mill-mogħdija mertu tal-kawża biex jidħlu għall-għalqa tagħhom, liema dritt Paolo Cardona – missier l-attriċi u missier l-imħarrka – sa minn dejjem eżerċita. Jiċħdu li huma għandhom xi jedd ta' aċċess minn mat-triq biex jidħlu fl-għalqa tagħhom, għaliex l-imsemmija għalqa hija magħluqa minn kullimkien u l-aċċess waħdieni għaliha huwa mill-mogħdija mertu tal-kawża, kif irid l-artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili. Żiedu jgħidu li l-mogħdija hija, f'biċċa minnha, ġid tal-istess eċċipjenti, u li l-kawża nfetħet biss sforz il-pika tal-atturi li lesti li jħallu lill-barranin jgħaddu minn fuq il-mogħdija imma mhux lesti li jħallu lil qrabathom l-eċċipjenti jinqdew bl-istess jedd;

Rat in-nota mressqa mir-rikorrenti fis-26 ta' Settembru, 2012[3];

Rat in-nota mressqa mill-imħarrkin fis-27 ta' Diċembru, 2012[4], bix-xhieda bl-affidavit mehmużin magħha;

Rat in-nota mressqa mir-rikorrenti fl-14 ta' Jannar, 2013[5] li biha rriżervaw il-kontro-ezami tax-xhieda kollha tal-imħarrkin li xehdu permezz tal-affidavit imressqa fis-27 ta' Diċembru 2012;

---

[1] Paġġ 46 u 47 tal-proċess
[2] Paġġ 48 sa 79 tal-proċess
[3] Paġ 82 tal-proċess
[4] Paġġ 87 sa 104 tal-proċess
[5] Paġ 106 tal-proċess

Aċċediet fil-fond mertu tal-każ[6];

Rat in-nota mressqa mill-imħarrkin fit-22 ta' Mejju, 2014[7], bi provi dokumentali mehmużin magħha;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Ġunju, 2014[8], li bih u fuq talba mressqa mill-imħarrkin b'rikors tagħhom tal-5 ta' Ġunju, 2014, ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku bex jikkostata, b'riferenza għall-ewwel tliet talbiet attriċi u l-ħames eċċezzjoni tal-imħarrkin, min hu s-sid ta' dik il-parti tal-art li tissemma fl-ewwel tliet talbiet attriċi;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Ottubru, 2014[9] li bih tat lill-partijiet il-fakultà li jressqu Noti ta' Sottomissjonijiet għall-kunsderazzjoni tal-perit tekniku minnha maħtur qabel ma jgħaddi għar-rapport tiegħu;

Rat ir-rapport imressaq mill-Perit Tekniku A.I.Ċ. Alan Saliba[10] fis-16 ta' Diċembru, 2014, u minnu maħluf fit-2 ta' Frar, 2015;

Rat in-nota mressqa mill-imħarrkin fl-20 ta' April, 2015[11], li biha iddikjaraw li ma kienx fi ħsiebhom iressqu lill-perit tekniku b'xhud tagħhom in eskussjoni, u irtiraw il-ħames eċċezzjoni tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tat-30 ta' April, 2015[12] li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat lill-partijiet żmien sabiex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fit-12 ta' Ottubru, 2015[13]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-imħarrkin imressqa fl-20 ta' Jannar 2016[14], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

[6] Paġġ. 193 – 4 tal-proċess
[7] Paġġ 196 sa 203 tal-proċess
[8] Paġ. 212 tal-proċess
[9] Paġ 207 tal-proċess
[10] Paġġ 224 sa 236 tal-proċess
[11] Paġ 238 tal-proċess
[12] Paġ 239 tal-proċess
[13] Paġġ 241 sa 248 tal-proċess
[14] Paġġ 250 sa 260 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija l-azzjoni negatorja. L-atturi jgħidu li l-imħarrkin ma għandhom l-ebda jedd li jgħaddu minn fuq qatgħa ta' art li ġiet għandhom b'kuntratt ta' qasma bejn aħwa. L-atturi jgħidu li l-imsemmija art tmiss ma' qatgħa oħra ta' art li messet lill-imħarrka, imma li minnha l-imħarrkin jistgħu jidħlu minn band'oħra. Minħabba li l-imħarrkin bdew jgħaddu minn fuq l-art tagħhom, l-atturi jridu jżommu lill-imħarrkin milli jibqgħu jagħmlu dan u li l-Qorti ssib li l-art tal-atturi mhijiex suġġeta għall-ebda jedd ta' mogħdija favur l-imħarrkin (għalkemm jistqarru li fuq l-art tagħhom hemm jedd ta' mogħdija favur terzi) u li l-Qorti żżommhom milli jibqgħu jgħaddu min hemm;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qalu li l-attur Joseph Vella jrid juri l-interess ġuridiku tiegħu li jmexxi din il-kawża u li, fin-nuqqas ta' tali interess, it-talbiet tiegħu jmisshom ikunu miċħuda bi spejjeż għalih. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li huma jgawdu mill-jedd li jgħaddu bir-riġel mill-mogħdija mertu tal-kawża biex jidħlu għall-għalqa tagħhom, liema dritt Paolo Cardona – missier l-attriċi u missier l-imħarrka – sa minn dejjem eżerċita. Jiċħdu li huma għandhom xi jedd ta' aċċess minn mat-triq biex jidħlu fl-għalqa tagħhom, għaliex l-imsemmija għalqa hija magħluqa minn kullimkien u l-aċċess waħdieni għaliha huwa mill-mogħdija mertu tal-kawża, kif irid l-artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili. Żiedu jgħidu li l-mogħdija hija, f'biċċa minnha, ġid tal-istess eċċipjenti, u li l-kawża nfetħet biss sforz il-pika tal-atturi li lesti li jħallu lill-barranin jgħaddu minn fuq il-mogħdija imma mhux lesti li jħallu lil qrabathom l-eċċipjenti jinqdew bl-istess jedd;

Illi b'Nota mressqa fl-20 ta' April, 2015[15], l-imħarrkin irrinunzjaw għall-ħames eċċezzjoni tagħhom li biha kienu qalu li, mnejn għaddejja l-mogħdija, huma sidien mal-atturi ta' dik l-art ukoll;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>fatti rilevanti</u> li joħorġu mill-atti tal-kawża, jirriżulta li l-attriċi u l-imħarrka huma aħwa, tnejn minn ulied Paolo u Tereża miżżewġin Cardona. Fost il-ġid li l-miżżewġin Cardona kellhom, hemm qasam ta' raba' magħruf bħala "*Ta' Maria*" li jinsab f'Wied is-Sewda, fil-limiti ta' Ħal Qormi;

Illi b'kuntratt ta' donazzjoni tad-29 ta' Diċembru, 1998, fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, Paolo Cardona (li dak iż-żmien kien ilu li romol madwar dsatax-il sena), ta sehemu mill-imsemmi raba' lil uliedu f'ishma ndaqs

[15] Paġ. 238 tal-proċess

bejniethom, għalkemm żamm favurih il-jedd ta' użu bla ħlas tar-raba' sakemm idum ħaj;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' qasma li sar fl-14 ta' Jannar, 1999[16], fl-atti tal-istess Nutar, l-aħwa Cardona għaddew biex qasmu l-imsemmi qasam raba'. Skond il-kuntratt, il-qasma saret bit-tlugħ tax-xorti u kien hemm għaxar (10) ishma, sehem għal kull wieħed u waħda mill-aħwa Cardona. Lill-attriċi messha t-tieni sehem filwaqt li lil oħtha l-imħarrka messha s-seba' sehem;

Illi t-tieni sehem (li mess lill-attriċi) kien magħmul minn (a) sehem diviż mill-għalqa tal-kejl ta' madwar elf mija u tmintax-il metru kwadru (1,118 m^2)[17] li tmiss mit-tramuntana ma' Triq Valletta, mill-punent ma' qatgħa oħra mill-istess għalqa indikata bin-numru tmienja (8) u in parti ma' qatgħa oħra mill-istess għalqa indikata bin-numru sebgħa (7)[18] u mil-lvant ma' qatgħa oħra mill-istess għalqa indikata bin-numru wieħed (1), liema sehem ta' art hu suġġett għad-dritt ta' mogħdija bir-riġel favur porzjoni ta' għalqa li hija ġid tal-aħwa Spiteri; u (b) sehem diviż minn għalqa oħra b'faċċata fuq triq imsejħa Tal-Ħotba (li ma għandhiex x'taqsam mal-kwestjoni mertu ta' din il-kawża). Min-naħa l-oħra, lill-imħarrka messha s-sehem numru sebgħa (7) li hu magħmul minn (a) sehem diviż mill-għalqa tal-kejl ta' elf mija u għoxrin metru kwadru (1,120 m^2), li tmiss mill-punent ma' triq pubblika bla isem, mit-tramuntana ma' ġid ieħor mill-istess għalqa indikata bin-numru sitta (6) u mil-lvant mal-qatgħa tal-istess għalqa indikata bin-numru tnejn (2)[19]; u (b) sehem diviż minn għalqa oħra b'faċċata fuq triq imsejħa Tal-Ħotba (li ma għandhiex x'taqsam mal-kwestjoni mertu ta' din il-kawża);

Illi f'xi żmien matul l-2008, miet Pawlu Cardona u minn dak iż-żmien 'il quddiem uliedu daħlu fl-ishma rispettivi tagħhom tal-qasam[20];

Illi bejn l-atturi u l-imħarrkin inqalgħu xi kwestjonijiet dwar id-dħul għas-sehem li mess lill-imħarrka u li wasslu biex ittieħdu proċeduri bil-Pulizija[21];

Illi f'Mejju ta' dik l-istess sena, l-atturi fetħu kawża ta' spoll kontra l-imħarrkin. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Ġunju, 2012[22], u għar-raġunijiet hemm imsemmija, din il-Qorti (diversament presjeduta) laqgħet it-talba tal-atturi f'dak li kien jirrigwarda t-twaqqif ta' xatba min-naħa tal-imħarrkin u

[16] Dok "A", f'paġġ. 5 sa 23 tal-proċess
[17] Din hija l-art mertu tal-kawża
[18] Jiġifieri l-qatgħa li messet lill-imħarrka
[19] Jiġifieri l-qatgħa li messet lill-attriċi
[20] Affidavit tal-attriċi u x-xhieda ta' Catherine Micallef f'paġġ. 39 u 147 tal-proċess
[21] Dok "A", f'paġġ. 51 – 2 tal-proċess
[22] Dok "B", f'paġġ. 53 sa 75 tal-proċess

tathom xahar żmien biex ineħħuha. Madankollu, ċaħdet it-talbiet tal-atturi safejn jirrigwarda l-għeluq b'katnazz ta' grada li tagħti għas-sehem tagħhom. Ma sar l-ebda appell mill-imsemmija sentenza;

Illi l-atturi fetħu din il-kawża fit-12 ta' Lulju, 2012. Dakinhar ukoll, l-atturi ressqu talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni biex iżommu lill-imħarrkin milli jgħaddu mill-mogħdija li hemm fil-qatgħa ta' art taghom u li minnha għandhom jedd jgħaddu t-terzi biss. Il-Qorti ma laqgħetx it-talba għall-ħruġ tal-Mandat[23];

Illi l-<u>konsiderazzjonijet ta' bixra legali</u> marbuta mal-każ iridu jħarsu l-għamla ta' azzjoni li l-atturi fetħu kontra l-imħarrkin. Dan sar wara li l-azzjoni possessorja li fetħu kontra l-istess imħarrkin ma tathomx kulma xtaqu dwar il-jedd tad-dħul tal-imħarrkin għas-sehem li mess lill-imħarrka. Kien għalhekk li l-atturi fetħu kawża li min-natura tagħha hija waħda petitorja biex biha jiksbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-art li messet lill-attriċi ma hijiex mgħobbija b'servitu' ta' mogħdija favur l-imħarrka;

Illi qabel kull ħaġ'oħra, tajjeb li jingħad li bil-fatt li l-imħarrkin **ċedew il-ħames eċċezzjoni** tagħhom, ma għad fadal l-ebda kwestjoni bejn il-partijiet li l-mogħdija mertu ta' din il-każ tinsab kollha kemm hi fuq is-sehem mill-art li mess lill-attriċi fil-kuntratt tal-qasma. Dan joħroġ ukoll mill-kostatazzjoni teknika magħmula mill-perit imqabbad mill-Qorti fir-rapport imressaq minnu[24];

Illi dwar **il-mertu tal-azzjoni attriċi**, il-Qorti tqis li l-għan tal-atturi huwa li, permezz ta' din il-kawża jistabilixxu, bħala sidien ta' qatgħa raba', il-ħelsien tagħha minn servitu` ta' mogħdija li l-imħarrkin jippretendu li għandhom minn fuqha, u biex ma jibqgħux jiġu mfixkla milli jgawduha bħala sidien;

Illi huwa magħruf li l-għan waħdieni tal-azzjoni negatorja huwa dak li tikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-parti attriċi mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Kemm hu hekk, hemm min iqis azzjoni bħal din bħala waħda ta' "kważi rivendika"[25]. Meta, fl-azzjoni negatorja, wieħed jgħid li fond mhuwiex suġġett għal servitu', dan jista' jinkludi kemm il-każ fejn tali fond qatt ma kien suġġett għal servitu' jew il-każ fejn fl-imgħoddi kien hemm servitu' li ma tkunx għadha jew baqgħet teżisti, għal xi wieħed mill-modi maħsuba fil-liġi;

---

[23] Dok "Ċ", f'paġġ. 76 – 9 tal-proċess
[24]§§ 3.05 u 3.06 f'paġġ. 226 – 7 tal-proċess
[25] Ara Maġ (Għ) AE **13.1..2007** fil-kawża fl-ismijiet ***John Attard vs Carmel Azzopardi et***

Illi azzjoni bħal din tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles[26]. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja[27], u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post[28] u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali[29];

Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka[30], minkejja li din tkun tinsab fil-kważi-pussess tas-servitu' pretiża[31]. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-fond li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu'. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew teżisti s-servitu' minnha vantat[32];

Illi l-awturi jgħidu li "*l'azione negatoria e' altresi una azione reale che il proprietario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitu`, e con cui chiede che il suo fondo sia dichiarato libero di questo servitu` e che sia inibito al convenuto di usarne*"[33];

Illi f'din l-għamla ta' azzjoni essenzjalment iridu jintwerew tliet ħwejjeġ sabiex din l-azzjoni tigi intavolata b'suċċess. Dawn huma (i) li l-parti attriċi turi li hija s-sid tal-proprjetà, u ghalhekk għandha favur tagħha l-prezunzjoni li l-ġid tagħha huwa ħieles minn kull servitu`; (ii) li l-parti mħarrka wettqet "molestija ta' dritt" billi eżerċitat jedd ta' servitu` fuq ħwejjeġ il-parti attriċi; u (iii) li l-parti mħarrka ma jseħħilhiex turi illi, fil-fatt, għandha bi dritt dik is-servitu'"[34];

Illi fir-rigward ta' din l-azzjoni, id-duttrina u l-ġurisprudenza elaboraw il-prinċipji li ġejjin b'riferenza għall-jedd ta' passaġġ, li hija servitu' mhux kontinwa: (a) permezz tagħha, l-parti attriċi jeħtiġilha tipprova li hija sid il-fond; filwaqt li l-konvenut irid jipprova l-eżistenza tas-servitu` u li kiseb il-jedd ta' mogħdija[35]; (b) lis-servitu' trid tkun pruvata kif meħtieġ u ma mhux biżżejjed li wieħed iqajjem preżunzjoni tal-eżistenza tagħha, u għalhekk, fejn ikun hemm dubju, għandha tiġi eskluża. Dan jghodd aktar fil-kaz ta' servitu` ta' passagg li bhala servitu` diskontinwa ghandha normalment tigi pruvata permezz ta' titolu[36]; (ċ) "*independentement minn dak li jista' jirriżulta bħala ftehim jew*

---

[26] P.A. **9.1.1877** fil-kawża fl-ismjiiet ***Desain vs Piscopo Macedonia*** (Kollez. Vol: **VIII.21**)
[27] App. Ċiv. **19.2.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Cassar*** (Kollez. Vol: **XXXV.i.10**)
[28] App. Ċiv. **20.12.1946**fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon et vs Degiorgio*** (Kollez. Vol: **XXXII.i.485**)
[29] P.A.**3.4.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino vs Grima et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iii.1219**)
[30] App. Ċiv. **28.1.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella et vs Magro*** (Kollez. Vol: **XLI.i.69**)
[31] P.A. PS **18.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Nażżareno Schembri vs Leonilda Farruġia*** (mhix appellata)
[32] P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joan Cachia vs Marianna Schembri*** (mhix appellata)
[33] Laurent
[34] App. Ċiv. **15.12.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Cassar vs Wenzu Schembri***
[35] App. Ċiv. **29.4.2016** ***Esther Cremona et vs Romano Cassar et***
[36] P.A. **12.2.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Sant vs Buġeja*** (Kollez. Vol. **XLIII.ii.627**);u App. Ċiv. **31.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony***

arranġament, fuq kollox jipprevali dak li effettivament jitniżżel fuq l-iskrittura. Dan il-prinċipju għandu jgħodd b'aktar forza meta l-ftehim ikun jirriżulta minn kuntratt pubbliku u kwalunkwe 'arranġamenti' li setgħu waslu għalih il-partijiet dwar aċċess, ma jiswiex bħala servitu` jekk ma jitniżżilx fil-kuntratt"[37]; (d) li biex fond jitqies li jinsab magħluq minn kullimkien, l-interkjużura m'hemmx għalfejn tkun waħda assoluta, u interkjużura relattiva tagħti lok għal servitu' ta' passaġġ neċessarju, bħal meta mogħdija li tagħti għal fuq it-triq pubblika tqies perikoluż jew li joffri diffikultà[38], jew fejn l-allinjament ta' kwalsiasi triq jista' jimpedixxi aċċess dirett għal fuq dik it-triq għal raġunijiet ta' sigurtà ta' aċċess speċjalment fejn ikun hemm liwjiet perikolużi fl-istess triq[39]; (e) jaqa' fuq il-parti mħarrka li turi bħala kwestjoni ta' fatt li l-fond tagħha jinsab magħluq minn kullimkien u li ma għandux aċċess għal triq pubblika[40]; u (f) biex l-interkjużura tagħti lok għall-jedd ta' mogħdija minn fuq fond li jmiss miegħu, jeħtieġ li dik l-interkjużura tkun l-effett ta' ġrajja indipendenti mir-rieda tas-sid tal-fond li jsir hekk magħluq minn kullimkien[41];

Illi l-Qorti se tgħaddi biex tħaddem il-prinċipji hawn fuq imfissra għall-fatti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża. L-ewwel fatt hu li l-ġid li llum jinsab f'idejn l-attriċi u oħtha l-imħarrka kien, fi żmien, ġid tal-ġenituri tagħhom u, sakemm dam ħaj missierhom (sal-2008), kien jinqeda bih, minkejja li wliedu kienu wirtu sehem ommhom u minkejja li huwa nnifsu kien tahom sehemu mill-qsam b'donazzjoni. Mhux hekk biss, imma meta saret il-qasma bejn l-aħwa tal-istess art fl-1999, il-missier kien baqa' jgawdi l-jedd tiegħu ta' użu fuq il-qasam kollu. Madankollu, meta sar il-kuntratt tal-qasma, is-sehem numru tnejn (2) li miss lill-attriċi kien jgħid li dik il-qatgħa raba' li kienet tagħmel minn dak is-sehem kienet "*soġġetta għad-dritt ta' passaġġ bir-riġel a favur ta' porzjoni ta' għalqa proprjeta` tal-aħwa Spiteri jew l-aventi kawża minnhom, libera u franka*".[42] L-att ma jsemmi l-ebda servitu` oħra favur xi ħadd mill-kondividendi l-oħra. Bħala fatt li ratu l-Qorti meta aċċediet mal-partijiet, il-qatgħa li messet lill-imħarrka tmiss ma' triq pubblika li għal fuqha jagħtu l-qatgħat li missew lil erbat aħwa oħra;

Illi skond ix-xhud George Micallef (li tqabbad minn missier il-partijiet biex isib perit ħalli jħejji pjan tal-qasma tal-art), il-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' qasma kienet imfassla minn perit imqabbad mill-missier li ried li l-

---

Camilleri vs Pawlu Farruġia

[37] App. Ċiv. **8.6.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Chetcuti vs Uranus Co. Ltd*** (mhix pubblikata); u P.A. TM **16.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Baldacchinio et vs George Debono et noe*** (mhix appellata)
[38] Maġ (Għ) AE **20.3.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Wilfred Camilleri et vs Carmelo Muscat noe*** (mhix appellata)
[39] P.A. AF **30.4.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Gauċi vs Peter Vella*** (appellata) App. Ċiv. **30.1.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana vs Davies*** (Kollez. Vol: **XL.i.34**)
[40] App. Ċiv. **15.12.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Cassar vs Wenzu Schembri***
[41] App. Ċiv. **13.4.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Grech*** (Kollez. Vol: **XXXV.i.66)**
[42] Dok "A", f'paġ 9 tal-proċess

qasma ssir b'mod li ħadd mill-aħwa ma kellu bżonn jgħaddi minn fuq l-ieħor[43]. Skond l-imħarrka, missierha ma semmiex passaġġi għax kienu familja waħda[44]. L-istess Micallef jixhed li l-imħarrkin bnew ħajt għoli madwar il-qatgħa li messet lill-imħarrka, wara li miet il-missier, u b'mod li ma ħallew l-ebda aċċess minn dik il-qatgħa art għat-triq li tmiss magħha, bħalma għamlu xi wħud minn ħutha l-oħrajn li magħha qasmu l-art[45];

Illi l-attur xehed li l-art li messet lill-imħarrka kienet tmiss ma' triq u bejnha u t-triq ma kienx hemm ħajt għal bosta snin wara li saret il-qasma. Il-ħajt eżistenti bnietu l-imħarrka wara li miet missierha. L-attur esebixxa ritratt [46] li juri kif kienet id-daħla mat-triq għall-qatgħa raba' li messet lill-imħarrka. Ħareġ mix-xhieda li l-imħarrka qatt m'għaddiet minn hemm qabel Mejju 2010 meta kisret il-katnazz tax-xatba li l-attriċi għandha mat-triq u mbagħad l-attur kellu jagħmel xatba fil-'*fencing*' diviżorju bejn ir-raba' tal-imħarrka u dak li mess lil martu l-attriċi. Ix-xhud esebixxa wkoll ritratti li juru inġenji kbar fir-raba' tal-imħarrka li żgur ma setgħux daħlu mill-mogħdija mertu tal-każ li tinsab fir-raba' tal-attriċi[47];

Illi, min-naħa l-oħra, l-imħarrkin jisħqu li kemm huma u kif ukoll missier l-imħarrka dejjem għaddew mill-mogħdija li tinsab fir-raba' tal-attriċi. Jisħqu li minn dik il-mogħdija jgawdu l-jedd ta' passaġġ bir-riġel. Skond l-imħarrka, meta kien għadu ħaj missierha, ir-raba', li huwa kantuniera u jmiss ma' żewġ toroq, kien aċċessibbli mill-mogħdija in kwistjoni kif ukoll minn mogħdija oħra li tgħaddi mis-sehem numru sitta (6) (li fil-qasma mess lil Eugenio Cardona) imnejn kien jgħaddi bl-inġenji. L-imħarrka tgħid li, wara li miet missierha, żewġha kien imur l-għalqa billi jgħaddi mill-mogħdija fir-raba' tal-attriċi u qatt ma sab min iżommu meta jagħmel hekk. Ma kien hemm l-ebda xkiel biex jagħmel dan[48];

Illi l-imħarrkin jisħqu ħafna – wkoll fis-sottomissjonijiet tagħhom – li l-qatgħa raba' li messha hi qatt ma kellu aċċess għat-triq għax il-ftuħ ta' fetħiet f'ħitan tas-sejjieħ jikkozza mal-'*policies*' tal-ippjanar. Dan jirriżulta mill-kawża ta' spoll deċiża bejn il-partijiet. Hija tgħid li kienet marret biex tapplika ħalli tiftaħ aċċess għat-triq mill-qatgħa li messet lilha, iżda uffiċċjal tal-MEPA nfurmaha li ma setgħetx tagħmel dan; żgur li ma kienx se jħalli aċċess għal kull għalqa.[49] Ir-raba' tal-imħarrka sar magħluq minn kullimkien wara li ttella' l-ħajt li bnew l-imħarrkin infushom;

[43]Dok "J", f'paġ. 41 tal-proċess; u x-xhieda tiegħu fil-kontro-eżami f'paġ. 163 tal-proċess
[44] Xhieda tagħha kif riportata fis-sentenza tal-25.6.2012, f'paġ. 65 tal-proċess
[45] Xhieda tiegħu fil-kontro-eżami f'paġ. 168 tal-proċess
[46] Dok "JV1", f'paġ. 34 tal-proċess
[47] Dokti "JV3" sa "JV8", f'paġġ. 36 – 7 tal-proċess
[48] Xhieda tagħha riportata fis-sentenza tat-25.6.2012, f'paġ. 66 tal-proċess
[49] *Ibid.* f'paġ. 68 tal-proċess

Illi, madankollu, xhieda mressqa mill-imħarrka (u li wkoll kienu b'xi mod imdaħħla fil-qasma tal-art) jgħidu li huwa biss mill-mogħdija mertu tal-każ li jistgħu jidħlu għall-qatgħat ta' art li messew lilhom. Hekk, per eżempju, Mary Anne Mizzi xehdet li lilha messha l-qatgħa numru għaxra (10) u tgħid li dejjem tgħaddi mill-mogħdija mertu tal-każ għax m'għandhiex aċċess mod ieħor għat-triq.[50] L-istess xehed li jagħmel John Mizzi, bin Carmen Mizzi li messha l-qatgħa numru tlieta (3), u li jieħu ħsieb ukoll il-qatgħa numru tmienja (8) li messet lil zitu Georgina Demicoli[51], Paul Cardona, li għandu l-qatgħa numru disgħa (9)[52] u Joseph Mary Cardona, li messitu l-qatgħa numru wieħed (1)[53]. Min-naħa l-oħra, Eugenio Cardona, li messitu l-qatgħa numru sitta (6) li iżda ma jgħaddix mill-passaġġ mertu tal-kawża għax għandu aċċess dirett għat-triq.[54] L-aħwa l-oħrajn, meta jkollhom bżonn jidħlu bil-makkinarju biex jaħartu l-għelieqi tagħhom, jidħlu mir-raba' ta' Eugenio bil-permess tiegħu.[55] Ivor Robinich, rappreżentant tal-MEPA, ma setax jikkonferma jekk saritx applikazzjoni biex isiru fetħa jew fetħiet fuq it-triq u qal li jekk jistax jingħata permess mill-MEPA jiddependi fuq ħafna fatturi. Fil-każ preżenti fattur li jitqies mill-MEPA huwa li l-għalqa hija ogħla mil-livell tat-triq u jista' jkun hemm telf ta' ħamrija jekk issir fetħa[56]. Il-Qorti tirrileva, madankollu, li x-xhieda tiegħu mhijiex konklussiva f'dan ir-rigward, għaliex meta xehed (fil-kawża tal-ispoll) beda jitkellem l-aktar dwar l-effetti ta' meta qasam raba' jinqasam bejn aktar minn kondividend wieħed ('*parcelling*')[57] u ma ma kien bl-ebda mod kategoriku meta kien mistoqsi jekk l-Awtorità tiċħadx talbiet biex jinfetħu aċċessi għal qatgħat raba' li jkunu nqasmu;

Illi qabel il-qasma, il-missier kien jidħol minn ħafna postijiet differenti, għax kull ma kien hemm kien ftit tal-ġebel li kien jgħaddi t-*tractor* minn fuqu. Mistoqsija jekk kienx hemm ċint idawwar l-għalqa, Catherine Micallef wieġbet li "*il-pa tagħna ma kienx dak iż-żmien ma kienx għamel ġebel, kien jidħol minn fejn irid, fejn ikun baxx kien jidħol għax (kien jaqbeż) minn fuq il-ġebel*"[58]. Wara li l-aħwa okkupaw il-qatgħat rispettivi tagħhom, Doreen Agius u Catherine Micallef għamlu xatba quddiem l-għalqa ta' Doreen Agius u tellgħu il-ġebel[59]. Biex għamlu dan ix-xogħol qalu li nkiseb permess tal-MEPA.[60] Doreen Agius xehdet li ġiet infurmata mill-Perit tagħha li ma kienx

---

[50] Affidavit ta' Mary Anne Mizzi f'paġ. 88 tal-proċess
[51] Affidavit ta' John Mizzi, f'paġ. 90 tal-proċess
[52] Affidavit ta' Paul Cardona f'paġ. 97 tal-proċess
[53] Affidavit ta' Joseph Mary Cardona f'paġ. 93 tal-proċess
[54] Affidavit ta' Eugenio Cardona f'paġ. 94 tal-proċess
[55] Xhieda tagħha fil-kontro-eżami f'paġ.111 tal-proċess
[56] Xhieda tiegħu f'paġ. 130 tal-proċess
[57] *Ibid.* f'paġġ. 131 u 133 tal-proċess
[58] Xhieda tagħha f'paġ. 146 tal-proċess
[59] *Ibid.* f'paġ. 147 tal-proċess
[60] *Ibid.* f'paġ. 148 tal-proċess, għalkemm żewġha George Micallef xehed li ma kienx hemm bżonn permess

hemm bżonn permess tal-MEPA.[61] Jirriżulta wkoll li hemm xatba quddiem il-qatgħa numru tmienja (8) li messet lil Georgina Demicoli[62];

Illi tressqu wkoll b'xhieda l-persuni li favurihom hemm il-jedd ta' passaġġ fuq il-mogħdija mertu tal-każ. Michael Spiteri li għandu l-aċċess mill-għalqa tal-attriċi, fil-kontro-eżami xehed li kien hemm tliet aċċessi, wieħed bir-riġel mill-qatgħa li messet lill-attriċi, u tnejn oħra in-naħa t'isfel u n-naħa ta' fuq tat-telgħa rispettivament[63]. Fil-fehma tal-Qorti, din ix-xhieda tikkonferma li d-dħul u l-ħruġ mill-qasam tar-raba' li kellu Pawlu Cardona kien minn aktar minn banda waħda;

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, l-imħarrkin jilqgħu għat-talbiet tal-atturi billi jsostnu li kemm huma kif ukoll missierhom dejjem għaddew mill-mogħdija in kwistjoni. L-atturi jassumu li din hija eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Din il-Qorti iżda mhix sejra tikkunsidraha f'dan is-sens. Il-preskrizzjoni hija eċċezzjoni ibbażata fuq il-kuxjenza ta' min iqajjimha u l-Qorti ma tistax teċepixxi l-preskrizzjoni minn rajha. Imqar jekk eċċezzjoni ma tkunx ċara dwar jekk fil-fatt tkunx qed tiġi mqanqla xi għamla ta' preskrizzjoni, jew dwar liema tip ta' preskrizzjoni tkun qed tiġi sollevata, il-Qorti ma tissuplixxix in-nuqqas hi. Per eżempju, jekk l-eċċipjent ma jiċċitax l-artikolu tal-liġi rilevanti, il-Qorti lanqas tista' tipprovdih hi[64]. Kemm hu hekk ingħad li "*l-proposizzjoni ġenerika tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti interessata ma tawtorizzax lill-ġudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tgħodd għall-każ. Dan għaliex huwa l-parti li għandu l-oneru jagħżel liema waħda mill-varji ipotesijiet, preżunti mil-liġi, hi applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni speċifika l-eċċezzjoni nnifisha ma tistax ħlief tiġi dikjarata imnammissibli*"[65]. Dan jingħad lil hinn miċ-ċirkostanza li, fi kwalunkwe każ, ma setax kien hemm favur l-imħarrkin il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena f'dan il-każ billi, sakemm inqasmet l-art, ma seta' kien hemm l-ebda servitu` ta' parti fuq parti oħra, għaliex sid ma jistax jikkostitwixxi servitu` fuq ħwejġu stess; u, bejn id-data tal-kuntratt tal-qasma u l-ftuħ ta' din il-kawża, m'għaddewx tletin sena;

Illi din il-Qorti tifhem it-tielet eċċezzjoni fis-sens li ġaladarba kien hemm din il-mogħdija *de facto* qabel il-qasma, kellu jibqa' jeżisti wara l-qasma. Din l-eċċezzjoni hija spropożitu legali kbir, għaliex dan l-istat ta' fatt ma seta' qatt jikkonverti ruħu fi stat ta' dritt, iktar u iktar meta si tratta ta' servitu` diskontinwa ta' passaġġ li mhux biss jinħtieġ att pubbliku biex jiġi kostitwit,

[61] Xhieda ta' Doreeen Agius fil-kontro-eżami f'paġ. 176 tal-proċess
[62] Xhieda ta' George Micallef fil-kontro-eżami f'paġġ 161 u 168 tal-proċess
[63] Xhieda tiegħu, f'paġ. 187tal-proċess
[64] App. Ċiv. **27.6.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Sant et vs Galea et*** (Kollez. Vol **XXXIII.i.481)**
[65] App. Inf. PS **22.6.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Gauċi vs Saviour Farrugia***

imma wkoll ma jistax jinħoloq fil-fatt tas-sid oriġinali. L-unika eċċezzjoni għal dan huwa meta l-passaġġ ikun wieħed neċessarju;

Illi huwa sewwasew dan li l-imħarrkin qegħdin jallegaw. Skondhom, m'għandhomx aċċess għat-triq għaliex għalkemm l-għalqa tagħhom tmiss ma' triq pubblika, l-Awtorità tal-Ippjanar ma tagħtihomx permess jiftħu apertura fuq it-triq. Il-Qorti hija tal-fehma li, ġaladarba l-imħarrkin qegħdin jallegaw li hemm dan ix-xkiel, il-piż tal-prova jaqa' fuqhom. Għalkemm ġie prodott uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar li xehed li jista' jkun hemm diffikultà biex jinħareġ permess, ma ċaħadx kategorikament li permess bħal dan ma jistax jinħareġ. Din il-Qorti diġà osservat din il-ħaġa aktar qabel f'din is-sentenza. Barra minn hekk, ma rriżultax li l-imħarrkin kienu tassew ressqu talba għall-permess meħtieġ, u wisq anqas urew li t-talba tagħhom ma ntlaqgħetx. Barra minn hekk, jirriżulta li uħud mill-kondividendi l-oħra, li kull wieħed minnhom għandu l-qatgħa li messet lilu tmiss mal-istess triq li tmiss magħha l-qatgħa tal-imħarrka, fil-fatt għamlu fetħiet li jagħtu għat-triq u waħda minnhom saħansitra bniet garaxx – anke jekk ma jirriżultax jekk kellhomx bżonn jew le permess tal-Awtorità dwar l-Ippjanar. Imma anke hawn, il-piż tal-prova jibqa' fuq spallejn l-imħarrkin, u d-dubbju jmur favur l-atturi. Il-Qorti ssib li l-imħarrkin ma waslux biex ikkonvinċew lill-Qorti fuq dan l-argument tagħhom;

Illi l-Qorti żżid tgħid li wkoll kieku saret il-prova li l-qatgħa art li messet lill-imħarrka kienet effettivament maqtugħa minn kull aċċess għal triq pubblika, din ma tagħtix jedd awtomatiku lill-imħarrka li tgħaddi minn fuq il-ġid li mess lill-attriċi. L-imħarrka riedet tipprova li dik il-jedd ta' passaġġ ikun tal-inqas ħsara jekk jgħaddi minn fuq il-ġid tal-attriċi pjuttost milli fuq xi waħda jew uħud minn qatgħa li messet lil xi wieħed jew waħda mit-tmien kondividendi l-oħra. L-imħarrka naqset li tagħmel dan;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel **tliet talbiet attriċi** huma mistħoqqa u jinsabu ippruvati kif imiss. Dan ifisser li l-**eċċezzjonijiet fil-mertu** dwarhom mhumiex tajbin fil-liġi u mhumiex sejrin jintlaqgħu;

Illi ladarba l-Qorti qiegħda ssib favur l-atturi fl-ewwel tliet talbiet tagħhom, isegwi li r-**raba' talba attriċi** għandha tintlaqa' wkoll. Din hija konsegwenza diretta tal-fatt li l-azzjoni negatorja mressqa mill-atturi saret tajjeb u l-atturi seħħilhom juru li l-ġid tal-imħarrka ma jgawdix minn servitu' fuq il-ġid tal-attriċi;

Illi bl-istess mod, u biex l-atturi jaċċertaw irwieħhom li l-imħarrkin ma jeżerċitaw l-ebda pretensjoni fuq il-mogħdija mertu tal-kawża (li fuqha

jgawdu servitu' biss it-terzi msemmija fil-kuntratt tal-qasma), il-**ħames talba attriċi** sejra tintlaqa' b'mod li l-attriċi tista' tagħmel kulma huwa meħtieġ biex l-imħarrkin ma jaċċedux minn fuq dik il-mogħdija;

Illi fl-aħħarnett, il-Qorti sejra tqis l-**eċċezzjoni preliminari** li tgħid li l-attur messu juri l-interess ġuridiku tiegħu li jkun attur f'din il-kawża ladarba ma għandu l-ebda sehem mill-art u l-mogħdija li tinsab fuqha;

Illi l-atturi ma ressqu l-ebda sottomissjoni f'dan r-rigward;

Illi, fis-sewwa jingħad li, ladarba l-azzjoni negatorja hija waħda li ssir minn sid ta' fond, min mhux sid ma jistax jipproponiha, mqar jekk ikollu l-pussess. Minbarra dan, lanqas jista' jingħad li l-kisba min-naħa tal-attriċi sehemha mill-art kien ġid li jidħol fil-komunjoni ta' l-akkwist, minħabba li l-ġid lill-aħwa ġie lkoll b'att ta' donazzjoni mill-missier u bħala wirt minn sehem ommhom u għalhekk, ġid bħal dak ma jsirx jagħmel mill-ġid tal-komunjoni[66]. Fuq kollox, l-amministrazzjoni tal-ġid parafernali hija b'mod esklussiv f'idejn dik il-parti taż-żwieġ li tagħha jkunu l-beni.[67] Billi f'din il-kawża l-art in kwistjoni waslet lill-attriċi f'parti (dak li ġej minn ommha) b'wirt, u f'parti (dak li ġej minn missierha) b'donazzjoni, ma jidhirx li l-preżenza ta' żewġha fil-kawża hija meħtieġa. Jidher li l-attur iddaħħal fil-kawża biss "għal kull bwon fini" *ex abundante cautela* u mhux għaliex tabilħaqq kien meħtieġ li jkun parti fil-kawża;

Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, din l-eċċezzjoni hija tajba u sejra tintlaqa'. Dan iġib miegħu li l-effett li l-imħarrkin jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju fil-konfront tal-imsemmi attur. Madankollu, l-ġudizzju kien sħiħ bil-preżenza fil-kawża tal-attriċi, ladarba l-ġid li dwaru saret il-kawża kien ġid parafernali tagħha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin u ssib li jonqos fl-attur l-interess ġuridiku li jressaq din il-kawża;

Tastjeni milli tqis aktar il-ħames eċċezzjoni ladarba l-imħarrkin irrinunzjaw għaliha;

---

[66] Art. 1320(e) tal-Kap 16
[67] Art 1334(2) tal-Kap 16

Tiċħad it-tielet, ir-raba' u s-sitt eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin għaliex mhumiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Tilqa' t-talbiet attriċi kif imressqa billi huma mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, billi l-art li messha l-attriċi fil-kuntratt tal-qasma ma hijiex suġġetta għal xi servitu' ta' passaġġ favur l-imħarrkin kif minnhom pretiż; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża**, minbarra dawk, jekk inhu l-każ, marbutin mat-tieni eċċezzjoni.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

14 ta' Frar, 2019

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

14 ta' Frar, 2019