QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 27 ta' Settembru, 2019.

Numru 14

Rikors numru 856/06 AF

Raymond Gauci u martu Helen

v.

Peter Vella, Benny u Victoria konjugi Cortis, Noel u Deborah konjugi Lyons u b'digriet tas-17 ta' Settembru 2009 il-Qorti laqghet it-talba ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Victoria Cortis, Deborah Lyons, Anna Formosa, Joseph Vella u John Mary Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi li huma ressqu fit-22 ta' Settembru, 2006, u li jaqra hekk:

"1. Premess illi l-atturi jipposjedu b'titolu ta' qbiela minghand l-ufficju kongunt il-fond maghruf bhala 'tal-Mirok Plot 10C' u nofs diviz mill-fond maghruf bhala 'Tal-Mirok Plot 10B' li huma adjacenti mat-triq il-Hwawar Naxxar;

“2. U billi dan il-proprjeta` huwa adjacent ghall-proprjeta` fl-istess triq mqabbla lill-konvenut Vella izda uzata ukoll mill-konvenuti l-ohra; kif jidher mill-pjanta hawn annessa bhala dokument ‘A’ (fejn il-qbiela attrici huma mmarkati bl-ikhal, u dawk konvenuti bl-ahmar);

“3. U billi l-konvenut u l-familjari tieghu joghgobhom jghaddu minn fuq il-proprjeta` attrici biex jaslu ghal proprjeta` taghhom minkejja li l-istess proprjeta` tmiss mat-triq, u ghal dan l-iskop hemm anke bieb fil-hajt komuni;

“4. U billi inoltre l-konvenuti ghogobhom jikkomunikaw id-dawl u l-ilma fir-raba’ taghhom minn fuq il-proprjeta` attrici;

“5. U billi l-proprjetajiet huma mqabbla mill-ufficju kongunt, u ghalhekk ma’ jista’ jezisti l-ebda servitu;

“6. U billi in oltre l-proprjeta` attrici qatt ma kellhom xi servitujiet ta’ passagg impost fuqhom, kif anke jixhed l-ittra mir-rapprezentant ta’ l-ufficju kongunt ta’ l-11 ta’ Awissu 2006;

“7. U billi ghalkemm interpellati jieqfu jghaddu minn fuq dan il-proprjeta` minnufih, il-konvenuti baqghu inadempjenti, b’mod li hekk qed ifxklu l-attur fil-pussess tal-qbiela taghhom;

“Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex dina l-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni xierqa u opportuna, m’ghandiex:

“1. Tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda jedd ta’ passagg jew jghaddu cables u ilma fuq il-proprjeta` attrici;

“2. Tordna l-konvenuti jippristinaw lill-atturi fil-pussess taghhom ta’ tal-qbiela ta’ nofs diviz tal-fond tal-Mirok Plot 10B u tal-fond tal-Mirok Plot 10C billi jnehhu kwalsiasi ingombru li ghamlu fl-istess proprjeta`, inkluz is-sistema ta’ komunikazzjoni ta’ dawl u ilma;

“3. Tordna l-konvenuti jieqfu jghaddu mill-proprjeta` fuq imsemmija mqabbla lill-atturi;

“4. U tawtorizza l-gheluq ta’ kwalsiasi bieb fil-hitan divizorji bejn il-proprjeta` mqabble lill-atturi u dik mqabbla lill-konvenuti.

“Bl-ispejjez inkluz ta’ l-ittra ufficjali ta’ l-1 ta’ Dicembru 2005 u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-konvenuti”.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati li in forza taghha eccipew illi:

"1. Illi, fl-ewwel lok, l-atturi ghandhom igibu prova tat-titolu vantat minnhom sabiex isostnu l-interess guridiku taghhom biex jipproponu din l-azzjoni;

"2. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija insostenibbli stante li l-atturi *qua* inkwilini ta' fondi mqabbla ilhom minghand l-Ufficcju Kongunt ma jistghu jipproponu azzjonijiet petitorji bhal dik odjerna peress li din tispetta biss lis-sid tal-fondi *de quo*;

"3. Illi,, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti Peter Vella mhux il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandu jkun liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

"4. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti tasal biex tiddeciedi illi l-azzjoni pprospettata mill-aturi hija wahda possessorja u mhux petitorja, xorta wahda tali azzjoni attrici hija insostenibbli stante li hija preskritta u perenti bit-trapass taz-zmien;

"5. Ili, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li l-konvenuti ghandhom dritt *ex lege* ghall-moghdija tal-passagg bir-rigel u bl-ingenji kif ukoll illi jghaddu cables u ilma minn fuq il-fondi mqabbla lill-atturi u dan billi l-proprjeta` mqabbla lill-konvenuti m'ghandha l-ebda access effettiv u utilizabbli ghat-triq pubblika u ghad-dawl u ilma hlief mill-proprjeta` mqabbla lill-atturi;

"6. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li l-konvenuti ilhom igawdu dan id-dritt ta' passagg ghal aktar minn erbghin sena;

"7. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma jezisti l-ebda bieb fil-hitan divizorju bejn il-proprjeta` mqabbla lill-atturi dik imqabbla lill-konvenuti u dan kif ser jigi ppruvat tul il-mori tal-kawza;

"8. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalsiasi opra li tezisti u kwalsiasi jedd sar bi ftehim mal-atturi jew l-awturi taghhom fit-titolu;

"9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza li tat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' April, 2014, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

"filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet, tilqa' l-ewwel talba kif dedotta, tilqa' t-tieni talba u ghall-fini taghha tiffissa zmien ta' xahrejn mil-lum tilqa' t-tielet talba, tilqa' r-raba talba.

"L-ispejjez jithallsu mill-intimati *in solidum*."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Permezz ta' dawn il-proceduri, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu li jigi ddikjarat li l-intimat ma ghandhom ebda dritt ta' passagg minn fuq l-ghelieqi mqabbla lilhom maghrufa bhala "ta' Mirok Plot 10B" u "ta' Mirok Plot 10C" u li jghaddu cables u ilma minn fuq l-istess ghalqa. L-intimati, da parti taghhom, kif jidher sew mir-risposta guramentata taghhom, qeghdin jikkontendu li huma ghandhom tali dritt.

"Ikkunsidrat

"Fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati eccepew li r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu vantat minnhom sabiex isostnu l-interess guridiku taghhom biex jipproponu din l-azzjoni. Dwar din l-eccezzjoni l-intimati ma ghamlux sottomissjonijiet legali fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Jirrizulta li r-rikorrenti huma rikonoxxuti bhala l-inkwilini tal-ghelieqi msemmija fir-rikors guramentat mill-Ufficcju Kongunt u dana jidher mill-ircevuti rilaxxati mill-istess Ufficcju Kongunt a Fol. 12 u 13 tal-process. Hemm ukoll il-konferma tar-rikorrenti Raymond Gauci fir-rikors guramentat u fl-affidavit a Fol. 26 tal-process.

"Din l-eccezzjoni ghalhekk mhijiex qed tigi milqugha.

"Ikkunsidrat

"Ex admissis ir-rikorrenti huma inkwilini tal-ghelieqi minnhom okkupati. L-intimati fl-eccezzjoni preliminari taghhom qeghdin jikkontendu li din l-azzjoni hija insostenibbli ghaliex ma tikkompetix lir-rikorrenti qua inkwilini izda se mai tikkompeti lill-Ufficcju Kongunt bhala sid tal-ghelieqi okkupati mill-esponenti in kwantu din l-azzjoni hija wahda petitorja;

"Ir-rikorrenti qeghdin jissottomettu f'dan ir-rigward li l-azzjoni ttentata minnhom mhix wahda petitorja izda tirrigwarda d-dritt ta' servitu' personali ta' passagg. In sostenn tad-dritt taghhom li jistitwixxu tali azzjoni ghamlu referenza ghas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-6 ta' Mejju 1997 fl-ismijiet Marija u Benny konjugi Baldacchino vs Carmelo Grima u John u Josephine konjugi Cachia;

"Fil-kawza fl-ismijiet Francis Gauci vs Saviour Brincat Cit Nru:

718/91/DS deciza fit-12 ta' Lulju, 2002) intqal:

> "Il-Qorti tirreferi ghall-kawza fl-ismijiet "Rosario Cutajar vs Giovanna Caruana" deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta' Frar 1947 (Vol. XXXIII.ii.39) fejn giet kristalizzata l-pozizzjoni hekk:
>
> "Illi huwa wkoll stabbilit illi l-azzjonijiet jew l-eccezzjonijiet li huma intizi sabiex jigi mantenut l-ezercizzju ta' servitu' li jappartjeni lill-fondi jew sabiex jigu liberati minn dawk is- servitujiet li xi hadd ikun jippretendi li ghandu dritt jezercita fuqhom, ma jistghux hlief jigu ezercitati mill-propjetarji ta' l-istess fondi."

"Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet "Paul Vella vs Albert Spiteri" deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta (HH) fil-11 ta' Marzu 1983, fejn l-attur ibbaza t-talba tieghu fuq l-ezistenza o meno tas-servitu' ta' stillicidju favur il-fond tal-konvenut fuq is-suppozizzjoni zbaljata li l-konvenut kien il- propjetarju ta' l-istess fond, il-Qorti rrimarkat:

> "Illi l-kwistjoni tal-esistenza o meno ta' servitu' ma hiex materja ta' azzjoni possessorja izda ta' azzjoni petitorja li tirrigwarda lil sid il-fond u ghalhekk l-azzjoni prezenti kien imissha originarjament giet ezercitata kontra sid il-fond u mhux biss kontra l-persuna li suppost ghamlet ix-xogholijiet li minnhom qed jilmenta l-attur;

"Illi kif irriteniet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza Frank German vs Domenico Azzopardi (Vol. XXXIV.iii.746) "l-indole tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti tal-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju".

"L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza Gerolamo Farrugia et vs Salvatore Cassar deciza fid-19 ta' Frar 1991 esprimiet ruhha hekk: "Id-dritt li l-konduttur jakkwista bis-sahha tal-lokazzjoni huwa personali u mhux reali; u ghalhekk huwa ma jakkwista ebda drittijiet fuq il-haga lilu mikrija imma jakkwista biss id-dritt li jkollu minghand il-lokatur it-tgawdija tal-haga ghaz-zmien tal-lokazzjoni. U ghaldaqstant jekk il-konduttur isofri xi molestji minn xi hadd li jkun jippretendi xi drittijiet fuq il-haga, huwa ghandu jsejjah lil-lokatur biex dan inehhilu dawk il-molestji…Azzjoni diretta biex tigi ddikjarata illi fond huwa hieles minn servitu ta' passagg favur fond iehor hija azzjoni reali u mhux personali; dik hija azzjoni negatorja ossia wahda mill-azzjonijiet petitorji; u l-konduttur ma ghandux dritt jesperixxi dik l-azzjoni kontra min jippretendi dik is-servitu' ghax azzjonijiet simili jistghu jigu ezercitati biss minn min huwa sid tal-fond (Vol XXXV.i.10).

"Fil-kawza "Baldacchino vs Grima", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 1997, qalet li l-inkwilin ghandu dritt jadixxi lill-Qorti biex jigi dikjarat li terz m'ghandu ebda dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa mikrija lilu. Din id-decizjonijiet jikkonfermaw il-principju stabbilit minn din il-Qorti fil-kawza "Mamo vs Scerri", deciza fil-31 ta' Mejju, 1872, fejn intqal li kerrej ta' fond ghandu dritt jimpedixxi u jitlob li jitnehha kwalunkwe inkonvenjent ghall-pussess tieghu li ssir mill-possessur ta' fond adjacenti, u "e' turbativa di possesso pel conduttore

il rendergli il possesso meno comodo, senza essere necessario che vi sia pregudizio";

"Illi din il-Qorti trid tqis dan l-insenjament fid-dawl tal-fatti odjerni tal-kaz. Huwa pacifiku li kemm ir-raba tar-rikorrenti kif ukoll ir-raba tal-intimati huwa proprjetà tal-istess sid u cioe tal-Ufficcju Kongunt. Kwindi huwa car li l-azzjoni li qed jittentaw ir-rikorrenti ma tistax titqies bhala azzjoni negatorja ta' dritt ta' servitu predjali. Kif inghad fis-sentenza Baldacchino vs Grima fuq citata, "mhux legalment koncepibbli illi s-sid dominant u s-sid servjenti jkunu proprjeta' tal-istess persuna. Dan ghaliex is-servitu' timplika restrizzjoni fuq l-uzu li jista' jaghmel il-proprjetarju tas-sid servjenti li ma jistax jinqeda kif irid mill-fond imma hu ristrett dak l-uzu mis-servitu' li ghaliha hu soggett favur is-sid dominanti. Infatti servitu' tispicca meta tinghaqad f'persuna wahda l-proprjetà tal-fond dominanti u dik tal-fond servjenti (artikolu 480(1) tal-Kap.16). Mhux ghalhekk koncepibbli li jista' jezisti servitu ta' passagg minn fuq il-fond imqabbel lill-atturi a favur tal-fond imqabbel lill-konvenuti t-tnejn tal-istess proprjetarju".

"Fil-kaz "Degiorgio -v- Bajada" (Vol. XXV.II.271)-dec. fis-27 ta' Frar 1923 per Mercieca J. gie ribadit li "Che non si puo contestare serjamente al'inquilino..il diritto di chiederne la consegna (del fondo) e il godimento all'occupante di esso senza titolo; essendo intuitivo il suo interesse di vedersi immesso nella detenzione materiale, interesse che forma la base dell'azione."

"Il-kawza odjerna, bhal ma kien il-kaz tal-inkwilin fil-kawza "Baldacchino vs Grima", mhiex intiza biex tiddetermina l-ezistenza o meno ta' servitujiet, izda biex jitnehhew inkonvenjenti li holqu l-intimati b'inkonvenjenza u disturb tal-pussess tieghu.

"Dan hu konformi mal-hsieb tal-legislatur li fl-artikolu 1550 tal-kap 16 jipprovdi li "Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'egħmilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu."

"Illi, darba non si tratta ta' servitu' predjali, isegwi li l-kawza proposta ma tistax titqies wahda minn dawk l-azzjonijiet li l-ezercitabilita' taghhom hija rizervata ghas-sid. It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati ghalhekk qed tigi michuda.

"Ikkunsidrat

"L-intimat Peter Vella ressaq l-eccezzjoni li huwa mhuwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

"Jirrizulta a fol. 17 tal-process illi fl-1 ta' Frar 2005, Peter Vella flimkien ma' martu ceda l-qbiela tal-ghelieqi mqabbla lilhom lil uliedu Victoria Cortis mart Benjamin Cortis, u Deborah Lyons mart Noel Lyons liema

cessjoni giet rikonoxxuta mill-Ufficcju Kongunt, kif jirrizulta mill-ittra datata 5 ta' April 2006 a fol. 18 tal-process.

"Jidher illi l-intimati ma semmew xejn fir-rigward ta' din l-eccezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

"Illi l-intimat Peter Vella miet fil-mori tal-kawza u ghalhekk din l-eccezzjoni hija sorvolata u ghalhekk din il-Qorti qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

"Ikkunsidrat

"L-intimati ressqu wkoll l-eccezzjoni li l-azzjoni prospettata mir-rikorrenti hija preskritta u perenta bit-trapass taz-zmien.

"Fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Gauci vs Saviour Farrugia deciza fit-22 ta' Gunju 2005, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) irriteniet hekk:

> "…jibda biex jigi osservat illi skond l-Artikolu 2111 Kodici Civili, 'il-Qorti ma tistax ex-officio taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata.' Dan l-artikolu huwa car bizzejjed u l-interpretazzjoni dwaru hi din. Il-gudikant ma jistax jirricerka d'ufficio il-fatti kostituttivi ta' eccezzjoni rizervata mill-ligi lill-partijiet. Hekk ukoll lanqas jista' l-gudikant jassumi d'ufficio tali fatti fid-decizjoni tieghu ghal fini li jiddikjara l-preskrizzjoni tal-azzjoni jekk din ma tkunx giet espressament dedotta;
>
> "Kif deciz "peress li din hi preskrizzjoni invokata mill-appellant il-Qorti ma tistax tezamina hekk hijiex applikabbli xi disposizzjoni ohra f'materja ta' preskrizzjoni ghaliex gie dejjem stabbilit fil-gurisprudenza u del resto huwa konsentaneu ghar-raguni u ghall-ispirtu fundamentali fil-materja ta' preskrizzjoni, illi dik ghandha tigi nvokata mill-parti, u ma tistax il-Qorti tara u tezamina hekk hemmx xi preskrizzjoni li tista' tkun opponibbli peress li hija materja kollha ta' kuxjenza" – Kollez. Vol XXXIII.i.481;
>
> "Irid jinghad ukoll illi l-proposizzjoni generika tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti interessata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jaghzel liema wahda mill-varji ipotesijiet, prezunti mill-ligi, hi applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni specifika l-eccezzjoni nnifisha ma tistax hlief tigi dikjarata imnammissibli."
>
> "Illi f'kull kaz, pero ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet "Dr. Carmel Apap Bologna vs Emanuel Sammut" (deċiża fit-28 ta' Marzu 2003) ġie wkoll spjegat: "illi huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-fini tal-preskrizzjoni akkwistiva in kwantu min ma għandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien għax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili: "Dawk li jżommu l-ħaġa f' isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħha ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom innifishom, bħal ma huma l-kerrejja, id-depositarji, l-usufruttwarji u ġeneralment dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala

tagħhom innifishom".

"Fid-dawl ta' dan, din l-eccezzjoni hija insostenibbli u ghalhekk qed tigi michuda.

"Il-hames, is-sitt, is-seba` u t-tmien eccezzjonijiet jolqtu l-mertu u sejrin jitqiesu flimkien fil-kuntest tat-talbiet kif proposti fl-azzjoni tar-rikorrenti.

"Ikkunsidrat

"Premess illi l-azzjoni ezercitata mir-rikorrenti inkwilini kontra l-intimati inkwilini ma tistax titqies bhala azzjoni negatorja intiza biex tirrivendika l-helsien tal-fond minn servitu', ma jistax jitqies li l-intimati ghandhom xi dritt reali ta' servitu' billi fl-ewwel lok is-sid cioe' l-Ufficcju Kongunt fl-ittra a fol. 11 kien car meta spjega li m'hemm l-ebda drittijiet ta' passagg favur terzi minn fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u l-proprjetà l-intimati jipposjeduha bhala inkwilini.

"Id-dritt ta' servitu' hu definit bhala jedd stabbilit ghall-vantagg fuq fond ta' haddiehor sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid (artikolu 400 (1) tal-Kap 16). Kif qalet is-sentenza Baldacchino v Grima fuq citata, dan necessarjament ifisser illi mhux legalment koncepibbli li s-sid dominanti u s-sid servjenti jkunu proprjeta tal-istess persuna. Dan ghaliex is-servitu' timplika restrizzjoni fuq l-uzu li jista' jaghmel il-proprjetarju tas-sid servjenti li ma jistax jinqeda kif irid mill-fond imma hu ristrett dak l-uzu mis-servitu' li ghaliha hu soggett favor is-sid dominanti.

"Mhux ghalhekk koncepibbli li jista' jezisti servitu' ta' passagg minn fuq il-fond imqabbel mill-attur a favor tal-fond imqabbel lill-intimati t-tnejn tal-istess proprejtarju.

"Fil-hames eccezzjoni taghhom a fol 15 tal-process ma jirrizultax kjarifikat kif l-intimati jippretendu li gie kkreat dan id-dritt ta' passagg ex lege izda mill-provi minnhom imressqa u min-nota ta' sottomissjonijiet jidher li l-intimati qeghdin jibbazaw din l-eccezzjoni fuq il-fatt li l-ghelieqi mqabbla lilhom huma interkjuzi, salv ghal passagg ezistenti mit-triq pubblika li huwa diffikultuz u perikoluz u impossibli sabiex jinqdew bih biex minnu jghaddu l-ingenji biex jahdmu l-ghelieqi taghhom.

"Illi dwar dan, il-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti ikkonferma fir-relazzjoni tieghu illi fil-prezent ma hemmx accessi li huma prattikabbli dirett mit-triq ghal go l-ghelieqi tal-konvenuti minn liema accessi jistghu jghaddu ingenji w materjal iehor necessarju ghall-hidma fl-istess ghelieqi. Dan gie konfermat mid-diversi xhieda li tressqu mill-intimati. Il-Perit ikkonferma inoltre illi l-ghelieqi in kwistjoni kollha huma konfinanti minn toroq asfaltati w accessibbli minn vetturi u jistghu jinbnew jew jsiru mill-gdid accessi diretti mit-triq ghal go l-ghelieqi tal-konvenuti b'tali mod u disinn li jippermetti l-passagg ta' ingenji w materjal iehor necessarji ghal hidma fl-istess ghelieqi. Spjega wkoll illi wiehed irid jiehu konsiderazzjoni tal-allinjamenti godda u twessiegh tat-

toroq konfinanti mal-ghelieqi tal-intimati skond il-pjan lokali approvat fuq il-pratticita' o meno ta' kwalsiasi access gdid li jista' jigi kontemplat ghal go l-ghelieqi mahduma mill-intimati. In eskussjoni dwar dan il-punt, il-Perit Tekniku kkonferma li l-allinjament ta' kwalsiasi triq jista' jimpedixxi access dirett ghal fuq dik it-triq ghal ragunijiet ta' sigurta specjalment fejn ikun hemm kurvaturi fl-istess triq.

"Illi ladarba l-holqien ta' dritt ta' moghdija f'kaz li jkun hemm interkjuzura fit-termini tal-Artikolu 469(2), huwa dritt reali ta' servitu', l-intimati ma jistghux jitqiesu li seta' nholoq dan id-dritt ladarba huma ma kinux sidien u l-proprjetà kienu jipposjeduha bhala inkwilini u lanqas setghet legalment tigi kostitwita servitu' predjali bejn proprjetajiet tal-istess sidien.

"Illi jidher li l-moghdija li tezisti minn fuq l-art tar-rikorrent bdiet minn zmien Guzepp Deguara. Dan ikkonfermah Raymond Gauci fl-affidavit tieghu meta stqarr li "Deguara beda juza l-entratura tar-raba taghna u jghaddi minn fuq il-proprjetà taghna biex jaccedi ghar-raba tieghu"…"bit-tolleranza ta' missieri." Ma jirrizultax mill-provi li tressqu mill-intimati li qabel dan il-ftehim bejn Deguara u missier ir-rikorrent kien hemmx xi modus vivendi dwar passaggi. Jidher ghalhekk li kienet koncessjoni li missier ir-rikorrent kien ta lil Deguara li permezz taghha nholoq id-"dritt" ta' moghdija li baqa' jigi utilizzat mis-successuri ta' Deguara, l-intimati odjerni. Din il-koncessjoni pero ma ssibx fundament fi dritt legali taht il-ligi civili, ghajr ghal fatt li hija bazata fuq tolleranza.

"Illi fis-sentenza "Pace vs Cilia" (Prim' Awla, 26 ta' Āunju 1965) inghad illi *"li 'l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qiegħed deliberatament jirreferi għal kwalunkwe pussess u mhux għal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joħolqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tiegħu għall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho soppresso la parola 'legittimo' perche' secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto".*

"Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Fenech et vs Salomone et**", Appell Civili, 1 ta` Frar 1971). Josserva **Laurent** (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) - "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un` istante all` altro*."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu sabiex din il-Qorti joghgobha:

> "tirrevoka, thassar u tannulla s-sentenza fl-ismijiet Raymond Gauci u martu Helen vs Peter Vella, Benny u Victoria konjugi Cortis, Noel u Deborah konjugi Lyons u b'digriet tas-17 ta' Settembru 2009 il-Qorti laqghet it-talba ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Victoria Cortis, Deborah Lyons, Anna Formosa, Joseph Vella u John Mary Vella, Citazzjoni Numru 856/2006 deciza nhar it-30 ta' April tas-sena 2014, billi filwaqt li tilqa' l-ecccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti, tichad it-talbiet attrici fl-*intier* taghhom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, jissottomettu li l-appell tal-konvenuti ghandu ijgi michud, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza jirrizulta li zewg nahat jiddetjenu porzjoni ta' art vicin xulxin gewwa n-Naxxar b'titolu ta' qbiela. Il-proprjetarju tal-art huwa, f'kull kaz il-gvern ta' Malta, bl-art sa issa amministrata mill-Ufficcju Kongunt. L-art tal-konvenuti kienet imqabbla lil Peter Vella li miet fil-mori tal-kawza, u issa hija wzata mill-konvenuti l-ohra. Dawn tal-ahhar jippretendu li ghandhom dritt ta' passagg ghall-ghalqa taghhom minn fuq l-ghalqa tal-atturi. L-atturi qed jitolbu biex il-konvenuti jieqfu milli

jghaddu minn fuq l-ghalqa taghhom peress illi ma jezistix dritt ta' servitu ta' passagg.

L-ewwel Qorti abbraccjat it-tezi attrici u ordnat biex fi zmien xahrejn il-konvenuti jieqfu jghaddu mill-proprjeta` imqabbla lill-atturi.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jressqu aggravji relatati maz-zmien li llum juzaw il-passagg, is-servitu *iure necessitatis* li akkwistaw peress illi l-acccess ghat-triq pubblika huwa diffikultuz, u n-nuqqas tal-atturi li jippruvaw it-titolu taghhom.

Trattat l-appell din il-Qorti trid tibda tosserva li, f'din il-kawza, il-partijiet, u sa certu punt l-ewwel Qorti, ittrattaw il-kaz bhala materja ta' servitu`, mentri l-kaz ma ghandu x'jaqsam xejn mas-servitu` u l-kundizzjonijiet u l-effetti li jitnisslu. L-allegat passagg huwa wzat minn gabilotti u l-ghelieqi huma ta' sid wiehed, u allura l-materja ma ticcentrax fuq l-uzu tal-passagg bhala servitu. Ma jistax ikollok servitu` fuq proprjeta` tal-istess sid, u fuq kollox, din il-kawza mhux qed issir fil-konfront ta' sid l-art u kwindi l-Qorti ma tistax tidhol f'materji li jolqtu drittijiet reali. Sid l-art ghandu jippermetti l-uzu ta' passaggi minn gabilotti, imma dak l-uzu, idum kemm idum, ma jistax' qatt johloq servitu` favur xi parti jew ohra. L-uzu ta' passagg minn gabilotti fl-ghalqa ma johloq qatt servitu`, izda, f'cirkostanzi kongruwi, obbligazzjoni personali, li s-sid hu obbligat

jirrispetta sakemm dik l-obbligazzjoni ma tkunx ta' hsara ghad-dominju tieghu.

Il-kwistjoni f'din il-kawza iddur, fil-fatt, mal-ezistenza o meno ta' din l-obbligazzjoni personali, u kwindi sottomissjonijiet marbuta mal-akkwist ta' servitu praediali bil-preskrizzjoni jew *iure necessitatis* huma rrilevanti.

Jirrizulta li, bhala fatt, dan il-passagg kien jintuza minn Peter Vella u l-antenati tieghu ghal zmien twil, izda dan l-uzu ma johloqx dritt reali, izda biss, kif ghidna, obbligazzjoni personali. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Galea v. Galea", deciza fid-29 ta' Novembru, 1948, (Kollez. Vol. XXXIII.i.36l) "*l-uzu ta' passagg minn gabilott ghal zmien twil jikkrea biss tolleranza jew se mai obbligazzjoni personali, li ma tinvikolax lil min jigi fil-pussess tal-ghalqa wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu*". Kif ukoll qalet din il-Qorti fil-kawza "Lia v. Spiteri" deciza fit-28 ta' April, 2017, "*meta l-obbligazzjoni tkun personali ghalih innifsu ma tintiritx u f'kull kaz ma torbotx lis-successur fit-titolu tad-debitur tal-obbligazzjoni b'titolu partikolari.*" Din l-obbligazzjoni li nholqot fil-konfront tal-antenati tal-konvenut Peter Vella, u versu l-istess Peter Vella, pero`, qatt ma giet estiza fil-konfront ta' membri tal-familja tieghu. Din il-Qorti lesta taccetta li Peter Vella kellu jithalla jkompli juzufruwixxi ruhu minn din l-obbligazzjoni li twettqet favurih, izda darba li dan miet, din l-obbligazzjoni, li hi ta' natura personali, ma tghaddix fuq il-werrieta tieghu

li maghhom l-atturi m'ghandhomx pjacir li jhalluhom jghaddu fuq art li jiddetjenu. Obbligazzjonijiet ta' natura personali, bhal ma huma, per ezempju, il-mandat u l-holqien ta' socjeta` civili, jispiccaw mal-mewt ta' xi persuna kontraenti peress illi huma mibnija fuq il-pjacir li wiehed jidhol fi ftehim ma' xi hadd u mhux ma' xi hadd iehor.

Interessanti li jispjega r-**Ricci** ("*Corso Teorico – Pratico di Diritto Civile*", Vol. II, para 273), meta fl-Italia kien gie propost li jkun accettat il-kuncett ta' servitu` personali, dan kien se jkun limitat fis-sens li "*si puo` tuttavia stipulare e disporre che una persona, indipendentemente dai beni che possiede, o anche non possedendone alcuno, abbia per la sua utilita` o pel suo piacere un diritto ad esercitare sul fondo altrui, ma questo diritto non puo` mai estendersi oltre la vita di primi concessionari, ne` stabilirsi in favore dei loro successori.*" Eventwalment, dan it-tip ta 'servitu` personali ma giex accettat fl-Italja bhala li johloq "*onere sulla proprieta`*", ghalkemm gie accettat il-holqien ta' obbligazzjoni personali, minghajr piz fuq l-art, li torbot biss lill-partijiet.

L-uzu li kien isir mill-passagg ma jaghtix dritt reali ta' kontinwazzjoni ta' dak l-uzu, izda, jekk ikun permess fuq medda ta' snin, jista' johloq obbligazzjoni personali dipendenti fuq ir-relazzjoni ta' hbiberija jew bon vicinat li jkun jezisti. Din obbligazzjoni ma tkunx mbnija fuq it-tollerranza, ghax tolleranza ma tista' qatt tohloq obbligazzjoni.

F'dan il-kaz, hemm dubju kemm l-uzu tal-passagg thalla jsir b'impenn jew b'tolleranza. Il-konvenut kellu u ghad ghandu access ghar-raba' tieghu, pero`, dan l-access jehtieg l-uzu ta' "*rampa iebsa*", u, forsi, meta l-bdiewa kellhom relazzjoni tajba ma' xulxin, il-konvenut Peter Vella u l-antenati tieghu kienu jithallew juzaw passagg minn fuq ghalqa adjacenti. Anke`, pero`, jekk wiehed jeskludi t-tolleranza, dak li jibqa' fis-sehh hija obbligazzjoni personali, u din kif rajna, tispicca mal-mewt ta' xi parti. Din l-obbligazzjoni setghet giet mgedda ghal xi zmien, pero`, issa l-atturi jridu jwaqqfuha, u darba li miet Peter Vella, l-ahhar persuna li thalla jinqeda minn din l-obbligazzjoni, huma ghandhom dritt jitolbu l-waqfien ta' dan l-uzu. Sid l-artijiet ikkonferma li ma hemm ebda servitu` ta' passagg min-naha ghall-ohra tal-istess proprjeta`.

L-eccezzjoni relatata mal-obbligu tal-atturi li jippruvaw it-titolu taghhom, sa fejn din tirreferi ghall-prova ta' titolu ta' proprjeta`, ma tistax tigi kkunsidrata f'din il-kawza peress illi l-azzjoni ma hijiex wahda petitorja izda bazata fuq rapport ta' allegazzjoni ta' *ius conditionis* bejn gabillotti. Li z-zewg partijiet fil-kawza jipposjedu l-ghalqa rispettiva taghom bi qbiela jirrizulta car u mhux kontestat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti,

b'dan li t-terminu ta' xahrejn impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti appellanti *in solidum* bejniethom.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr