



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

**Illum 09 ta' Ottubru, 2019**

**Rikors Guramentat Nru: 155/2007 AF**

**Mario Portelli u martu Doris Portelli u b'digriet tal-Qorti tal-10 ta' Gunju 2009, Samuel Delia qed jassumi l-atti minflok ir-rikorrenti Mario Portelli u martu Doris Portelli**

**vs**

**Anthony Mangion**

Il-Qorti:

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

Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tal-24 ta' Ottubru 1986 Michael u Emmanuel ahwa Mizzi akkwistaw minghand is-socjetà Easysell Properties Limited ghalqa fil-limiti ta' Haz-Zabbar, in kontrada ta' Zuba jew ta' San Anard, imsejha Tal-Ihwar, tal-kejl superficjali ta' circa tmint'elef u tmintax punt sitta tnejn metri kwadri (8018.62mk),

ekwivalenti ghal circa sebat'itmiem u tmien kejljet, soggetta ghad-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima, minn moghdija taht il-hajt versu beni vicini, kif ukoll ghalqa fil-limiti ta' Haz-Zabbar, fil-kontrada ta' San Leonard, msejha ta' Melita, konsistenti f'zewgt hbula jmissu ma' xulxin b'gibja zewg kmamar tar-raba u l-logga bil-bieb bla numru fuq sqaq imsejjah "Tal-Hluq", tal-kejl kumplessiv ta' hamest elef seba' mija u erbatax punt zero hamsa metri kwadri (5714.05mk) (Dokument A).

Sussegwentement, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia datat 22 ta' Gunju 1993, l-istess Michael u Emmanuel ahwa Mizzi bieghu u ttrasferew a favur tal-attur Mario Portelli l-proprjeta' mmobiljari fuq imsemmija liema propjeta' giet deskritta fil-kuntratt t'akkwist bhala r-razzett bla numru bl-isem "Ramco Farm", fi Triq San Anard, Xghajra, Zabbar, bl-ghalqa annessa mieghu imsejha "Ta' I-Ibrar" kif ukoll "Ta' Melita", fil-kontrada Ta' Zuba jew Ta' San Anard, tal-kejl komplessiv ta' circa tlettax-il elf seba' tnejn u tletin punt sitta seba' metri kwadri (13,732.67mk) (Dokument B).

Permezz tal-kuntratt t'akkwist tieghu, r-rikorrent Mario Portelli akkwista l-proprjeta' mmobiljari kollha li kellhom l-awturi tieghu ossia l-proprjeta'ri precedenti tal-art in kwistjoni inkluz ukoll il-moghdija taht il-hajt, liema moghdija hija soggetta ghad-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima a favur ta' beni vicini.

Dan id-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima dejjem gie ezercitat esklussivament minn certu Carmel Tabone.

L-intimat jipposjedi porzjon art konfinanti mal-moghdija fuq imsemmija.

L-awturi tal-intimat qatt ma ppretendew jew inkella ezercitaw xi dritt ta' servitu fuq il-moghdija in kwistjoni.

Però recentement l-intimat jew persuni minnu mqabbda b'mod abbuziv u illegali ghamlu fetha fil-hajt li jifred l-ghalqa proprjeta' tar-rikorrent minn dik li jipposjedi l-intimat u l-

intimat beda jaghmel uzu mill-moghdija fuq imsemmija kemm bir-rigel u anke bl-ingenji.

L-intimat qieghed jippretendi li ghandu xi dritt ta' access mill-fetha li fetah ghal fuq il-moghdija tar-rikorrenti.

L-intimat interpellat jaghlaq il-fetha li huwa abbużivament u llegalment fetah kif ukoll jiddezisti milli jghaddi mill-imsemmija moghdija kif fuq intqal l-intimat baqa' inadempjenti.

Dan l-agir tal-intimat huwa abbużiv u llegali billi l-pretensjonijiet tieghu huma llegalment infondati, liema agir qed jikkawza dannu lir-rikorrenti fil-valur u fl-uzu tal-proprjetà taghhom.

Fi kwalsiasi kaz, l-intimat ghandu access alternattiv ghal art fil-pussess tieghu minn Triq San Anard, Xghajra, Zabbar.

Ir-rikorrenti ghandhom interess li l-intimat ma jibqax jivvanta drittijiet fuq l-imsemmija proprjetà taghhom.

Ir-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi definittivament illi l-moghdija li tinstab taht il-hajt biswit il-proprjetà bl-isem "Ranco Farm", fi Triq San Anard, Xghajra, Zabbar, hija proprjetà tar-rikorrenti.
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-art fil-pussess tal-intimat ma tgawdi minn ebda dritt ta' passagg minn fuq il-moghdija gewwa Triq San Anard, Xghajra, Zabbar proprjetà tar-rikorrenti.
3. Konsegwentement tikkundanna lill-intimati jiddezisti milli jergghu jghaddu minn fuq il-moghdija tar-rikorrenti.
4. Sussidjarjament f'kaz li jigi dikjarat illi l-art fil-pussess tal-intimat tgawdi minn dritt ta' passagg, jigi dikjarat u deciz illi kwalunkwe dritt ta' passagg minn fuq il-moghdija

gewwa Triq San Anard, Xghajra, Zabbar, proprjetà tar-rikorrenti, favur l-art adjacenti, fil-pussess tal-intimat Anthony Mangion, intemm ai termini tal-artikolu 449 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, in kwantu hemm access alternattiv ghal din l-art minn triq pubblika, u cioè minn Triq San Anard, Xghajra, Zabbar.

5. Tiddikjara u tiddeciedi li l-fetha li saret mill-intimat fil-hajt li jifred l-ghalqa proprjetà tar-rikorrenti minn dik li jipposjedi l-intimat saret b'mod abbuziv u illegali.
6. Konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huwa jaghlaq il-bieb u kull access li huwa abbuzivament u illegalment fetah mill-proprjetà tieghu ghal fuq il-moghdija tar-rikorrenti u dan jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit li jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop.
7. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex jaghmlu huma stess ix-xogholijiet necessarji.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni, u b'riserva ghal kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat ghad-danni li qed jirrekalthom.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament l-atturi ghandhom jiddikjaraw liema azzjoni iridu jippromwovu stante li l-atturi ma jistghux jinqdew u jaghmlu diversi kawzali f'kawza wahda.

Preliminarjament ukoll l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom stante li *inter alia* minn qari akkurat tal-kuntratti esebiti mill-istess atturi u ma jirrizultax illi bil-kuntratt tat-22 ta' Gunju, 1993 huma akkwistaw – skond ma jiddikjaraw fir-rikors tagħhom – "*il-moghdija taht il-hajt, liema moghdija hija*

*soggetta ghad-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima a favur ta' beni vicini."*

Preliminarjament jinghad ukoll illi mill-passagg, li *ex admissis*, l-atturi jghidu li jezisti, jghaddu diversi nies ohra apparti l-konvenut u allura huwa jehtieg li qabel ma tigi determinata din il-kawza huma jiddahhlu wkoll f'din l-istess kawza halli l-gudizzju jkun integru.

Fil-mertu jinghad illi dak allegat mill-atturi ma ghandux missewwa u dan senjatament ghal fatt illi parti mill-proprjeta tal-konvenut ma tmissx mat-triq u huwa ma ghandu l-ebda access ghal din il-bicca raba hlief minn dan l-isqaq u dan skond ma jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist datat 15 ta' Frar, 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef (Ara. Dok. A).

Fir-rigward ta' Carmel Tabone ghalkemm jghaddi minn dan il-passagg, huwa jkollu jghaddi wkoll minn fuq art proprjeta tal-atturi (liema proprjeta hija kontinwazzjoni tal-isqaq *de quo*) u huwa ma ghandux access ghar-raba tieghu hlief b'dan il-mod, u li kif digà inghad – dan l-isqaq – ma huwiex proprjeta tal-atturi u li huma fi kwalunkwe kaz ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom fuqu.

L-awturi tal-konvenut u cioè Valente Mifsud u Gerolamo Buhagiar kienu juzaw dan il-passagg sabiex jghaddu bl-ingenzi taghhom u dan kif jista' jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza.

Dwar l-allegata fetha, din kienet hemm ghal ghexieren ta' snin u zgur qabel mal-kontendenti akkwistaw l-ghelieqi *de quo*.

Mhux minnu li l-konvenut ghandu access ghall-artijiet kollha fil-pussess tieghu minn Triq San Anard, Xghajra, Zabbar.

Ghaldaqstant din il-Qorti ghandha tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat id-dokument anness.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Aċċediet fuq il-post.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża dwar dritt ta' mogħdija. Permezz ta' din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob mingħand il-Qorti dikjarazzjoni li l-proprjetà tiegħu mhijiex soġġetta għal dritt ta' servitù ta' mogħdija favur il-proprjetà tal-konvenut u konsegwentment, tordna lill-istess konvenut jagħlaq kull aċċess li huwa fetaħ mill-proprjetà tiegħu għal fuq dik tal-attur.

Mill-provi prodotti jirriżulta li Mario Portelli, l-attur originali, akkwista mingħand Michael u Emmanuel aħwa Mizzi *'razzett bla numru u bl-isem "Ramco Farm" fi Triq San Anard, Xgħajra, Zabbar, bl-għalqa annessa miegħu imsejha "Ta' l-Ibwar" kif ukoll "Ta' Melita" fil-kontrada Ta' Zuba jew Ta' San Anard, tal-kejl komplessiv ta' circa tlettix-il elf seba' mija tnejn u tletin punt sitta seba' metri kwadri (13,732.67 m.k.) kollox kontigwu u konfinanti minn Nofs in-Nhar ma' beni tal-eredi ta' Antonio Lia in parti u in parti ma' sqaq imsejjaħ Sqaq tal-Fluq, mill-Lvant ma' beni ta' Valente Mifsud in parti u in parti ma' beni ta' wieħed imlaqqam Tal-Ħawħ, ismu mhux magħruf, u mit-Tramuntana ma Triq San Anard jew irjieħ verjuri' permezz ta' kuntratt pubbliku tat-22 ta' Ġunju 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia.*

Il-vendituri aħwa Mizzi kienu akkwistaw il-proprjetà permezz ta' kuntratt pubbliku tal-24 ta' Ottubru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja mingħand Easysell Properties Limited. F'dan il-kuntratt, il-proprjetà kienet maqsuma fi tnejn u deskritta hekk:

*"(a) L-għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, in kontrada ta' Zuba jew ta' San Anard, imsejha Tal-Iħwar, tal-kejl superficjali ta' circa tmint'elef u tmintax punt sitta tnejn metri kwadri*

*(8018.62m<sup>2</sup>), ekwivalenti għal cirka sebat itmiem u tmien kejljet, u tmiss mit-tramuntana ma' Triq San Anard, mill-lvant ma' beni ta' wieħed imlaqqam Tal-Ħawħ, u mill-punent in parti ma' beni tal-aħwa Mifsud, u in parti ma' beni ta' wieħed imlaqqam "Tat-Tentuni" jew irjieħ verjuri, soġġetta għad-dritt ta' passagġ bir-rigjel u bil-bhima, minn mogħdija taħt il-ħajt versu beni vicini...."*

u

*"(b) Għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar fil-kontrada ta' San Leonard, jgħidula ta' Melita, konsistenti f'żewġ ħbula jmissu ma' xulxin b'gibja, żewġ kmamar tar-raba' u loġġa bil-bieb bla numru fuq sqaq imsejjaħ 'Tal-Ħluq', tal-kejl komplessiv din l-għalqa ta' cirka ħamest elef seba mija u erbatax punt zero ħamsa metri kwadri (5714.05 m<sup>2</sup>), ekwivalenti għal ħamest itmiem u ħames kejljet, u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Paolo Buhagiar, mill-lvant ma' beni ta' Valente Mifsud, u minn nofs in-nhar in parti ma' beni tal-eredi ta' Anthony Lia u in parti mal-imsemmi sqaq, jew irjieħ oħra verjuri, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha..."*

Maż-żewġ kuntratti kienet ġiet annessa pjanta tal-art mertu ta' dak il-kuntratt. Madanakollu, l-ebda pjanta ma turi speċifikament fejn hu l-passagġ in kwistjoni.

Permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Frar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, il-konvenut akkwista mingħand Emanuel u Michelina Buhagiar 'porzjoni art mhux fabrikabbli, mill-art magħrufa bħala "Ta' Zuba" tal-kejl superfiċjali ta' cirka elf disa' mija u ħamsin metri kwadri (1,950 m.k.) f'San Anard ġewwa Zabbar, hekk kif murija fil-pjanta annessa, markata dokument 'A, u delineata bil-kulur isfar, konfinanti mit-Tramuntana ma' raba f'idejn Grazio Magro, mill-Punent ma' beni ta' Carmelo Sciberras, u mil-Lvant ma' beni ta' Mario Portelli, aċċessibbli minn passagġ muri fil-pjanta annessa, u minn fuq il-porzjon trasferita fit-tieni parti ta' dana l-att, bir-rigjel u bil-vettura, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, mingħajr ebda dritt favur terzi, inklużi gabillotti.'

Permezz tal-istess kuntratt, oħt il-konvenut, Dorothy Freakley, akkwistat porzjon diviża mill-istess art tal-kejl ta' 75 metri kwadri, minn fuq liema art il-konvenut jgħaddi sabiex jidhol għall-għalqa tiegħu.

Il-passaġġ li jissemma fil-kuntratt t'akkwist tal-konvenut huwa dak mertu tal-kawża. L-attur jgħid illi dan il-passaġġ jagħmel parti mill-art li huwa kien xtara mingħand l-aħwa Mizzi, u li l-konvenut m'għandu l-ebda dritt li jgħaddi minnu sabiex jilħaq l-għalqa tiegħu.

L-attur jinsisti li Michael Mizzi, wieħed mill-vendituri, kien qallu li kien biss ċertu Carmel Tabone, li kellu l-għalqa tiegħu aktar 'il ġewwa, li kellu dritt jgħaddi mill-passaġġ. Huwa spjega wkoll li terzi kienu ġew jgħidulu li l-konvenut xtaq iħallsu għad-dritt li jgħaddi mill-passaġġ imma li huwa kien irrifjuta l-offerti li kienu sarulu. L-attur jgħid li l-konvenut fetaħ aċċess għal fuq il-passaġġ fejn ma kienx hemm qabel u jinsisti wkoll li l-konvenut filfatti għandu aċċess għall-għalqa tiegħu mit-triq principali u dan tramite għalqa oħra li għandu l-konvenut fl-akkwati. L-attur ressaq, permezz ta' numru ta' affidavits, diversi xhieda sabiex jissostanzjaw il-verżjoni tiegħu.

Da parti tiegħu, l-konvenut jikkontendi li l-passaġġ għadu proprjetà tal-aħwa Mizzi in kwantu li ma kienx parti mill-bejgħ tal-art lill-attur. Fil-fatti, ikompli l-konvenut, fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1993 li permezz tiegħu l-attur xtara l-art mingħand l-aħwa Mizzi, ma hemmx imniżżel li parti mill-art hija soġġetta għad-dritt ta' passaġġ. Il-konvenut iżid jgħid illi fi kwalunkwe każ, l-għalqa tiegħu m'għandhiex ħruġ fuq triq pubblika u li allura ta' bilfors irid jgħaddi minn dan il-passaġġ sabiex ikollu aċċess għaliha. Il-konvenut jiċċad li fetaħ aċċess li ma kienx hemm qabel imma jgħid li din il-fetħa ilha teżisti snin u anke l-awturi tiegħu fit-titolu kienu jgħaddu minn hemm sabiex jilħqu l-għalqa li illum hija tiegħu.

Fil-mori tal-kawża, u ċioè permezz ta' kuntratt pubbliku tas-17 ta' Settembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit, l-atturi oriġinali bieghu l-proprjetà "Ramco Farm" u l-għalqa magħha lil Samuel Delia. Dan tal-aħħar allura assuma l-atti tal-kawża wara li għamel lill-Qorti talba f'dan is-sens.



In linea preliminari, il-konvenut jeċċepixxi li l-atturi għandhom jiddikjaraw liema azzjoni qegħdin jippromwovu. Fis-sottomissjonijiet tiegħu dwar din l-eċċezzjoni, il-konvenut jinsisti li l-azzjoni hija l-*actio rei vindicatoria* filwaqt illi l-attur jinsisti li l-azzjoni hija waħda purament dikjaratorja. Wara li qieset il-provi prodotti u s-sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni tal-lum hija l-*actio negatoria*, azzjoni din maħsuba biex jiġi dikjarat u stabbilit illi l-fond tal-attur mhuwiex soġġett għas-servitù ta' passaġġ vantat mill-konvenut. Fi ftit kliem, kif spjegat il-Qorti tal-Appell fil-kawża Paul Agius vs Michael Sultana tat-30 ta' Ottubru 2001:

*"L-'actio negatoria' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitù jew piżijiet oħra fuq il-proprjetà tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta."*

Fis-sentenza Carmelo Vassallo vs Philip Vassallo et, tat-22 ta' Frar 2011, din il-Qorti diversament presjeduta, irriteriet illi:

*"...fil-qofol tagħha, kif ingħad, l-azzjoni tal-attur hija dik magħrufa bħala l-azzjoni negatorja li l-għan waħdieni tagħha huwa dak li tikseb dikjarazzjoni li l-gid tal-parti attrici mhux suggett għal servitù favur gid ta' haddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù. Kemm hu hekk, hemm min iqis azzjoni bħal din bħala waħda ta' "kwazi rivendika". Meta, fl-azzjoni negatorja, wieħed jgħid li fond m'huwiex suggett għal servitù, dan jista' jinkludi kemm il-kaz fejn tali fond qatt ma kien suggett għal servitù jew il-kaz fejn fl-imgħoddi kien hemm servitù li ma tkunx għadha jew baqgħet tezisti, għal xi wieħed mill-modi maħsuba fil-ligi. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fil-kaz tal-lum, l-attur huwa s-sid tar-raba' li dwaru ressaq l-actio negatoria servitutis u dan bis-saħħa tal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess li sar f'Gunju tal-2007;*

*Illu kif tajjeb jgħid l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fl-azzjoni negatorja l-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitù fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka, minkejja li din tkun tinsab fil-kwazi-pussess tas-servitù pretiza. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawza bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jigi pretiz is-servitù. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew tezisti s-servitù minnha vantata."*

L-azzjoni kif proposta ma tista' qatt tkun l-*actio rei vindicatoria* stante li kif tajjeb jissottometti l-attur, ma tressqet l-ebda prova li l-passaġġ in kwistjoni qiegħed fil-pussess tal-konvenut.

Il-konvenut jeċċepixxi preliminarjament ukoll li l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-passaġġ *de quo* għaliex ma jirriżultax illi l-proprjetà li huma akkwistaw permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1993 hija soġġetta għal xi dritt ta' passaġġ. Skont it-teżi tal-konvenut, il-passaġġ in kwistjoni kien ġie eskluż mill-kuntratt biex b'hekk baqa' proprjetà tal-aħwa Mizzi.

Il-konvenut jistrieħ prinċipalment fuq l-argument illi fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1993 ma hemm l-ebda riferenza għad-dritt ta' passaġġ mill-mogħdija *de quo*. Huwa ressaq affidavit ta' Michael Mizzi, wieħed mill-vendituri li biegh ir-razzett u għalqa lill-attur oriġinali. Skont ix-xhud, hu u huñ ma kellhomx l-intenzjoni li jbiegħu lil Mario Portelli l-passaġġ in kwistjoni imma l-bqija tal-art u r-razzett biss.

Madanakollu, din il-Qorti tqis illi ġie muri li l-passaġġ mertu tal-kawża huwa fil-fatt proprjetà tal-attur in kwantu li huwa parti mill-art illi l-attur kien xtara mingħand l-aħwa Mizzi. Fl-ewwel lok, il-kejl komplessiv tal-art illi akkwista Mario Portelli huwa l-istess kejl preċiż bħal dak li kienu akkwistaw l-aħwa Mizzi mingħand Easysell Properties Limited. Il-fatt illi fil-kuntratt t'akkwist ta' Mario Portelli ma kienx imsemmi li l-art hija soġġetta għal dritt ta' passaġġ favur terzi ma jfissirx illi dan il-passaġġ ma kienx mibjugħ mal-bqija tal-art kif qiegħed jippretendi l-konvenut.

Fit-tieni lok, il-Qorti tagħmel riferenza għax-xhieda tan-Nutar Joseph Lia li ppubblika l-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1993 fejn spjega hekk:

*"Il-kejl wasalt għalih mill-kuntratt tal-provenjenza u ż-żewġ biċċiet flimkien għamlu dak il-kejl komplessiv. Il-kejl li Easysell għaddiet lil Mizzi, u li Mizzi għadda lil Portelli huwa identiku. Jien ma għandi l-ebda idea li Mizzi żammew xi art għalihom."*

In kontro eżami, imbagħad, ix-xhud ikompli hekk:

*"Għar-rigward tad-differenza fl-irjiġat bejn il-kuntratt tan-Nutar Mario Bugeja u l-kuntratt tiegħi ngħid illi waħda minnhom hija aktar preċiża. Jien għamilt konfini wieħed mentri tan-Nutar Bugeja kien hemm il-konfini separati għaž-żewġ biċċiet art. ... Jien ma nqisx li hemm nuqqas ta' qbil fl-irjieġat għaliex jien għamilt il-kuntratt tal-art komplessiva li kienet giet mingħand in-Nutar Bugeja f'żewġ partijiet."*

Finalment, il-Qorti ma tistax ma tosservax illi nonostante dak li qal fl-affidavit tiegħu, in kontro eżami Michael Mizzi stqarr illi lil Mario Portelli huwa bieghlu li hemm fuq il-kuntratt u xejn anqas.

Permezz tal-aħħar eċċezzjoni preliminari tiegħu, il-konvenut jeċċepixxi li l-ġudizzju mhux integru stante li kellhom jiġu msejha fil-kawża dawk kollha li għandhom dritt jgħaddu mill-imsemmi passagġ. Din il-Qorti ma taqbilx illi l-integrità tal-ġudizzju kienet titlob li jissejhu terzi fil-kawża. Kif diġà ntqal, permezz ta' din l-azzjoni l-attur qiegħed jitlob dikjarazzjoni li l-proprjetà tal-konvenut ma tgawdix minn servitù ta' mogħdija minn fuq il-proprjetà tiegħu. L-attur mhuwiex jitlob dikjarazzjoni li l-proprjetà tiegħu hija ħielsa minn kwalunkwe servitù. Il-ġudizzju huwa għalhekk integru kif inhu u ma hemm l-ebda terz li għandu l-interess ġuridiku meħtieġ biex ikun parti fil-kawża.

Fil-mertu, il-konvenut jeċċepixxi li mhuwiex minnu li għandu aċċess għall-għalqa tiegħu mit-triq imma jgħid li l-uniku aċċess

huwa tramite l-passaġġ in kwistjoni li jibda minn Triq San Anard u jasal sal-għalqa t'oħtu minn fejn imbagħad il-konvenut jgħaddi għall-għalqa tiegħu. Jeċċepixxi wkoll illi anke l-awturi tiegħu fit-titolu kienu jagħmlu użu minn dan il-passaġġ u li l-fetħa għal fuq il-passaġġ ilha teżisti għal għexieren ta' snin. Jirrizulta għalhekk illi l-konvenut mhux qed jiddefendi ruħu permezz ta' titolu derivanti minn kuntratt, imma permezz ta' dritt li tagħtih il-liġi stess. Il-konvenut qed jinvoka d-dritt mogħti bl-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili lil min ma jkollux ħruġ fuq triq pubblika. Dan jaqra hekk:

*"(1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.*

*(2) Din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tiġi mogħtija."*

L-artikolu 449, imbagħad, jaqra hekk:

*"Jekk il-mogħdija mogħtija kif jingħad hawn fuq ma tibqax meħtieġa, minħabba l-ftuħ ta' triq ġdida, jew it-tagħqid tal-fond ma' ieħor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija billi jrodd l-indennizz li jkun ħa jew billi ma jissoktax jieħu l-ħlas ta' kull sena li jkun ġie miftiehem."*

Fil-każ fl-ismijiet The Modern Matches Manufacturing Company Limited vs Carmelo Micallef et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta' Mejju 2004, intqal hekk dwar is-suġġett:

*"Il-bzonn ta' access minn fuq art ta' haddiehor trid tirrizulta minn cirkostanzi li jkunu ndipendenti mill-volontà ta' min qed jirreklama dak id-dritt; proprjetarju ma jistax hu stess johloq sitwazzjoni fejn ikollu bzonn access minn fuq l-art tal-vicin u mbagħad jinsisti li l-vicin jikkoncedilu dak id-dritt". Degiorgio vs Zammit Tabona PA 15/10/82.*

*Skond it-tagħlim kostanti tad-dottrina u tal-gurisprudenza, għall-interkluzjoni hu ekwiparat il-kaz meta għalkemm il-fond ikollu passagg fuq it-triq pubblika, dan il-passagg joffri diffikoltà jew ikun perikoluz. (Vok 21 p 2 p 453)."*

Fil-kaz tal-lum jirriżulta li fil-fatt, il-konvenut huwa sid ta' biċċa art oħra li tiġi proprju biswit il-passaġġ *de quo* u li hija wkoll aċċessibbli minn Triq San Anard. Din l-art, jew aħjar għalqa, tmiss ma' dik t'oħtu minn fuq liema, imbagħad, il-konvenut xorta waħda jrid jgħaddi sabiex jilħaq l-għalqa l-oħra tiegħu li hija interkjuza u li bħalissa qiegħed jidhol għaliha mill-passaġġ tal-attur. Li huwa sid ta' din l-għalqa li tmiss kemm mat-triq kif ukoll mal-għalqa t'oħtu, il-konvenut jammetti hu stess in kontro eżami u jirriżulta wkoll mir-riċerki li ġew esebiti mill-attur. Isegwi għalhekk, li assolutament mhuwiex minnu li l-konvenut irid bilfors jgħaddi mill-passaġġ kontestat sabiex jilħaq l-għalqa tiegħu, għaliex proprju maġenb dan il-passaġġ huwa għandu għalqa oħra minn fejn jista' jgħaddi, liema għalqa tmiss mat-triq. Dan setgħet tikkonstatah ukoll il-Qorti stess meta accediet fuq il-post.

Huwa rilevanti għall-mertu tal-vertenza dak li qalet il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Wilfred Camilleri et vs Carmelo Muscat noe, deċiża fis-17 ta' Settembru 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Diċembru 2014:

*"L-Artikolu 449 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-jedd ta' mogħdija jispicca jekk ma tibqax mehtiega, "... minhabba l-ftuh ta' triq gdida, jew it-tagħqid tal-fond ma' iehor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija billi jrodd l-indenniz li jkun ha jew billi ma jissoktax jiehu l-hlas ta' kull sena li jkun gie miftiehem. "*

*Għalkemm wiehed jista' jargumenta li l-kaz tagħna ma jaqax f'xi wahda minn dawn iz-zewg sitwazzjonijiet, il-qorti m'għandix dubju li l-mogħdija minn fuq il-parti ta' quddiem tal-art tal-atturi m'għadix iktar mehtiega gialadarba li issa twaqqa' l-hajt. Hu veru li strettament dan il-kaz ma jittrattax dwar ftuh ta' triq gdida, izda ftuh ta' spazju fl-*

*istess triq li jaghmilha possibbli għall-konvenut li jidhol u johrog mill-proprjetà tiegħu bil-vettura. Dan wara li twaqqa' l-hajt li kien faccata l-entrata tad-dar tal-konvenut. Wiehed irid jiftakar li s-servitujiet li huma stabbiliti mill-ligi jimponu restrizzjonijiet dwar il-mod kif persuna tgawdi l-proprjetà tagħha u għalhekk kemm jista' jkun l-interpretazzjoni għandha tkun tali li tagħti vantagg lill-fond dominanti fejn is-servitù ma tkunx iktar mehtiega."*

Propju kif qalet ukoll il-Qorti tal-Appell fil-każ ta' Paolo Cachia vs Carmelo Cachia, tal-15 ta' Jannar 1965:

*Id-disposizzjoni tal-artikolu 449 tal-Kap. 16 'applika mhux biss fil-każ ta' passagġ kostitwit bi ħlas ta' indenizz "ma anche a qualunque altro costituito "jure necessitatis", siasi o non siasi convenuta una indennità a favore del fondo serviente perche il diritto di passaggio è dato dalla legge, e la convenzione che fosse intervenuta non ne cambia la natura o la suo estinguibilità proclamata in quell'articolo.'*

Finalment, mingħajr ma jeċċepixxi l-preskrizzjoni trentennali a tenur tal-artikolu 469(2) tal-Kap. 16<sup>1</sup>, il-konvenut jeċċepixxi li l-awturi tiegħu fit-titolu kienu wkoll jgħaddu minn fuq dan il-passagġ u li l-fetħa in kwistjoni ilha teżisti. Madanakollu, il-konvenut ma ġab l-ebda prova dwar dan u fi kwalunkwe każ l-eċċezzjoni tiegħu xorta waħda m'għandhiex mis-sewwa stante li b'differenza minn dawk li ġew qablu, kif diġà ntqal, huwa m'għandux bzonn jgħaddi mill-passagġ in kwistjoni sabiex jidhol għal dik l-għalqa tiegħu li hija interkjuża għaliex għandu aċċess faċli mit-triq tramite għalqa oħra proprjetà tiegħu. Isegwi għalhekk li ċertament m'għandux jedd skont il-ligi jinsisti fuq mogħdija mill-proprjetà tal-attur.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi u riferibbilment għas-sitt u seba' talba tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza, jagħlaq

---

<sup>1</sup> Dan jaqra hekk: *B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug' iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ga' miksaba taht ligijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata.*

kull aċċess li huwa fetaħ fuq l-art proprjetà tal-attur u fin-nuqqas tawtorizza minn issa lill-attur jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa hu, spejjeż tal-konvenut, taħt is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qiegħed jinħatar minn issa għal dan l-iskop.

L-ispejjeż tal-kawża jithallsu mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG