QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM, 26 TA' NOVEMBRU 2020

Kawza Numru: 8

Rik. Gur. 1106/2017 RGM

Clinton Grech (47286M), Andrea Celeste Grech (537387M) u Sue Ellen Grech (209382M)

vs.

Salvu Debattista (152064M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors guramentat ta' Clinton Grech, Andrea Celeste Grech u Sue Ellen Grech** ipprezentat fis-7 ta' Dicembru, 2017 li permezz tieghu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. Premess illi r-rikorrenti, Clinton Grech flimkien ma' martu Andrea Celeste Grech; u Sue Ellen Grech, akkwistaw l-ghalqa msejha tal-Hluq

sive ta' Tenanta, fiz-zona mghrufa bhal ta' Gharghur tas-salib, limiti ta' Zabbar, liema proprjeta` ta' elf u tmien mitt metru kwadru (1800m^2) hija mdawra min Gharghar Lane man-naha tal-punent, Triq Wied il-Ghajn man-naha tan-nofsinhar u triq li tghaddi lejn Wied il-Ghajn man-naha tal-Ilvant, u dan permess tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Bartolomeo Micallef fil-31 ta' Lulju, 2015, kopja ta' dan hija hawn esebita bhala '**Dokument A**';

2. U billi din il-proprjeta` ma hijiex soggetta ghal ebda servitu` jew dritt iehor ta' mghoddija;

3. U billi l-intimat ghandhu raba' adjacenti u qieghed jippretendi li jaccedi ghar-raba' tieghu minn fuq din il-proprjeta`, u dan minkejja li hemm hajt tas-sejjieh li jifred il-proprjeta` tar-rikorrenti ma dak ta' l-intimati;

4. U billi filfatt l-intimat jippretendi li ghandu dritt jghaddi minn parti fejn hemm hajt tas-sejjieh kif jidher mir-ritratti hawn annessi bhala **dokumenti B u C**;

5. U billi l-intimat ma jgawdix minn dritt ta' passagg fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti;

6. U billi minkejja li gie interpellat sabiex jieqaf juza il-passagg, l-intimat baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportun:

A. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-porzjoni ta' art maghrufa bhala "tal-Hluq" proprjeta` tal-attur fuq deskritta hija hielsa u libera minn kwalsiasi dritt ta' passagg fuqha vantat mill-konvenut.

B. Konsegwentement ghal l-ewwel talba taqta' u tiddeciedi illi l-konvenut ma ghandu l-ebda jedd illi jezercita dritt ta' passagg fuq ebda parti tal-porzjoni ta' art proprjeta` tal-attur hawn fuq imsemmija u tipprojbixxih b'mod definittiv milli jezercita jew jipprova jezercita dan l-access.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huma minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata ta' Salvu Debattista** ipprezentata fid-19 ta' Jannar, 2018 fejn jinghad kif gej:

1. Illi relattivament ghall-ewwel talba attrici, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li l-proprjeta` indikata hija soggetta ghal dritt ta' passagg tal-esponent li jgawdi dritt ta' passagg mill-proprjeta` tar-rikorrenti ghal proprjeta` tieghu.

2. Illi relattivament ghat-tieni talba attrici, din ukoll hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li l-esponent ghandu kull dritt li jezercita dritt ta' passagg minn fuq ir-raba' tar-rikorrenti biex jaccedi ghar-raba' tieghu.

3. Illi r-rikorrenti rredigew it-talbiet komplessivament fuq l-art kollha mentri l-premessi tar-rikors guramentat huma palezament limitati ghal access allegatament minn fuq hajt tas-sejjieh. L-istat ta' fattu ta' ligi huwa aktar minn hekk.

4. Illi t-talbiet huma cirkoskritti mill-premessi hekk kif dikjarati u ma hux lecitu li jintalab aktar minn dak li gie sottomess fil-premessi. Din l-Onorabbli Qorti tkun limitata b'tali premessi.

5. Illi l-istess esponent u familjari u l-awturi tieghu flimkien mal-gabillotti li jahdmulhom ir-raba' ilhom ghal decenni shah jaccedu ghar-raba' tieghu minn fuq ir-raba' tar-rikorrenti. Kien precizament meta r-raba' giet akkwistata minnhom li ghamlulhom xatba minn dhul iehor li

mhux meritu tal-premessi kif esposti. Dan l-gheluq ma giex sottomess u/jew inkluz fil-proceduri originali. Pero` dan l-gheluq ser ikun is-soggett ta' kontro-talba tal-esponent.

6. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti millum ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-**kontro-talba mressqa minn Salvu Debattista** fid-19 ta' Jannar, 2020 kontestwalment mar-risposta guramentata, li biha ppremetta u talab is-segwenti:

a. Illi l-esponenti huwa sid l-ghalqa maghrufa bhala l-Bur ta' Tenewtu fil-kontrada ta' l-Gharghar Tas-Salib fil-limiti ta' Haz-Zabbar sitwata bejn zewg ghelieqi ohra, wahda tar-rikorrenti u ohra ta' terzi persuni derivanti lilu per successionem min-naha ta' ommu. (Dok A)

b. Illi r-rikorrenti rikonvenzjonanti huma s-sidien tal-ghalqa adjacenti ma' dik tal-intimat rikonvenzjonanti maghrufa bhala tal-Hluq sive ta' Tenewtu fil-kontrada maghrufa bhala Ta' Gharghar tas-Salib limiti ta' Haz-Zabbar.

c. Illi l-intimat rikonvenzjonanti flimkien mal-familjari u gabillotti taghhom kien jaccedu ghar-raba' tieghu minn fuq ir-raba' tar-rikorrenti accessibbli minn sqaq pubbliku imsejjah tal-Gharghar illi l-ghalqa taghhom minn dejjem kienet miftuha u qatt ma kellha bibien jew xi xatba jew xi tip ta'gheluq biex tinibixxi xi access lill-esponent u lil terzi.

d. Illi r-rikorrenti l-ewwel ghamlu xatba minghajr issikkar li sussegwentement giet maghluqa b'katnazz b'tali mod li gie projbit l-access ghar-raba' tieghu.

e. Illi ttiehdu passi kriminali b'konsegwenza ta' liema saret obbligazzjoni ta' ripristinar tal-ftuh limitat u kontrollat.

Ighidu ghalhekk r-rikorrenti rikonvenzjonati ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddikjara l-intimat ghandu dritt ta' access u passagg minn fuq ir-raba' tar-rikorrenti sabiex jaccedi ghall-ghalqa tieghu.

2. Tiddikjara li r-rikorrenti ma kellhomx dritt jaghlqu l-passagg tieghu minn fuq ir-raba' taghhom mix-xaqliba ta' Sqaq Gharghar.

3. Konsegwentement tikkundanna u tordna lir-rikorrenti sabiex inehhu u/jew jifthu x-xatba u jaghtu l-liberu access lill-intimat fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

4. Fin-nuqqas tar-rikorrenti tawtorizza lill-intimat li jiftah l-access huwa stess a spejjes tal-istess rikorrenti.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti millum ingiuntu ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta guramentata tal-atturi rikonvenuti** tat-18 t'April, 2018 li taqra kif gej:

1. Illi l-Ewwel zewg paragrafi tar-rikors rikonvenzjonali ma humiex kontestati.

2. Illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu attrici huma kontestati billi l-access tar-rikonvenzjonant ghal fuq il-proprjeta` tieghu hija minn fuq proprjeta` ohra u mhux il-proprjeta` ta' l-esponenti;

3. Illi jigi rilevat ukoll li d-dokumenti esebiti ma jikkostitwixxu l-ebda prova dwar l-allegat titolu tar-rikonvenzjonanti.

L-eccezzjonijiet:

1. Fl-ewwel lok r-rikonvenzjonanti ma jgawdi minn l-ebda servitu fuq il-proprjeta` ta’ l-esponenti;

2. Fit-tieni lok l-esponenti ma ghandhomx ibaghtu l-ispejjez ta’ din l-procedura billi l-pretenzjoni ta’ l-intimati ghandu jigi deciz fir-rikors promotur;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez

Rat l-atti tal-kawza;

Rat il-provi kollha li tressqu mill-partijiet;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenutiipprezentata fil-21 ta’ Frar 2020[1] kif ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi ipprezentata fl-4 ta’ Marzu 2020[2];

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fl-udjenza tat-23 ta' Settembru 2020;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attrici u dik Rikonvenzjonali.

[1] Pagna 122 tal-process.
[2] Pagna 129 tal-process.

L-azzjoni tal-atturi tirrigwarda pretensjoni tal-konvenut dwar allegat dritt ta' passagg li l-konvenut jippretendi li ghandu minn fuq l-ghalqa proprjetà tal-atturi. Mill-atti jirrizulta li fil-31 ta' Lulju 2015 l-atturi xtraw porzjon diviz t'art maghrufa bhala Ta' Gharghar tas-Salib limiti ta' Haz Zabbar. Il-kejl superficjali taghha huwa ta' elf u tmien mitt metru kwadru (1800m^2). Mill-kuntratt ta' xiri jirrizulta li "*the said property is being sold free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, free from hypothecs, privileges and charges*."[3] Adjacenti ghal ma' din l-ghalqa hemm raba proprjetà tal-konvenut. L-atturi jghidu li l-konvenut qieghed jippretendi li jaccedi r-raba tieghu minn fuq il-proprjetà taghhom u dan minkejja li hemm hajt tas-sejjiegh li jifred iz-zewg ghelieqi. Il-konvenut gie interpellat sabiex jieqaf juza l-moghdija izda dan baqa' inadempjenti u kien ghalhekk li intavolaw din il-procedura.

Il-konvenut min-naha tieghu qieghed jinnega dan kollu. Jghid li huwa ghandu dritt ta' passagg minn fuq ir-raba tal-atturi sabiex jaccedi ghar-raba tieghu. Il-konvenut jeccepixxi li ilu jsir uzu minn dak il-passagg ghal decenni shah sabiex hu, familjari u gabilotti jidhlu gewwa r-raba tieghu. Jghid li meta l-atturi xtraw ir-raba taghhom, dawn kienu ghamlulu xatba minn dan id-dhul. Il-konvenut intavola kontro-talba fejn apparti li gie ripetut uhud mill-allegati fatti li saru fir-risposta guramentata, kompla jinghad li l-ghalqa tal-atturi dejjem kienet miftuha u qatt ma kienet maghluqa b'bibien jew xtiebi. Il-konvenut rikonvenzjonant jghid li l-atturi l-ewwel ghamlu xatba minghajr ma kienet tigi imsakkra izda imbaghad bdew jaghmlu uzu minn katnazz sabiex isakkru din ix-xabta b'konsegwenza li bdew jaghlqu l-access ghar-raba ta' fuq. Il-konvenut Salvu Debattista jghid ukoll li ttiehdu passi kriminali fejn saret obbligazzjoni ta' ripristinar tal-ftuh u accessibilita izda jghid li illecitament giet imposta kondizzjoni mhux accettabbli ta' ftuh limitat u kontrollat.

In risposta ghat-talba rikonvenzjonali, ir-rikorrenti Grech jghidu li Salvu Debattista ghandu access minn fuq proprjetà ohra u mhux mill-proprjetà

[3] Pagna 5 tal-process.

taghhom. Jghidu wkoll li l-kopja tat-testment ta' Catherine Debattista datat 13 ta' Novembru 2002 kif ukoll id-dikjarzzjoni *causa mortis* datata 26 ta' Gunju 2012 tal-istess Catherine Debattista ma jikkostitwixxu l-ebda prova dwar l-allegat titolu ta' passagg.

Ikkunsidrat;

Fatti Antecedenti l-Kawza.

Fil-25 ta' Gunju 2018 xehed **Emanuel Buhagiar**, gabillot li kien jahdem ir-raba li xtraw l-atturi Grech. Jghid li l-ghalqa Ta' Gharghar kienet ghandu bi qbiela. Rigward il-passagg huwa jghid li skont kif kien qallu missieru, in-nannu ta' Salvu Debattisita, cioe Salvu Buhagiar, kien jghaddi minn band'ohra izda jghid li kien iggieled ma' wiehed mill-gabilloti tan-naha l-ohra u ghalhekk beda jghaddi minn fuq l-ghalqa li llum ghandhom Grech u dan wara li Salvu Buhagiar kien waqqa l-hajt li kien qieghed jifred dawn iz-zewg ghelieqi. Jghid li r-raba kienet ta' Corrado u wara li ghadda xi zmien din l-anzjana kienet marret sabiex tara minn kien qieghed jghaddi minn fuq ir-raba taghha u jghid li kienet gieghlithom jaghlqu l-hajt. Jghid li s-sid kienet insistiet li jinghalaq dak il-hin, izda Gelormu Buhagiar, li jigu z-ziju ta' Salvu Debattista kien qalilha li mhux ha jaghmlu dak il-hin, li kien nofsinhar izda ta kelma li ser jaghmlu filghaxija. Ix-xhud jghid li fil-fatt dan kien bena l-hajt filghaxija stess. Jghid li ghadda z-zmien u missier Salvu Debattista kien ghamel operazzjoni f'genbejh u kien mar ghandu u qallu sabiex jghaddi ghax ma kienx jiflah jaqbez il-hajt u qallu biex ibaxxih. Jghid li huwa ma sabx oggezzjoni izda kien qallu sabiex kif ikun lest huwa jerga' jgholli l-hajt kif kien. Jghid li fil-bidu kien jaghmel hekk izda imbaghad baxxih u hallih fuq zewg filati u ma bediex jaghlqu. Jghid li hu kien ghollih xi darbtejn, rega' waqqaghulu u jghid li bdew l-argumenti mieghu. Ix-xhud jghid li l-hajt hemm hallih izda hallih m'ghola zewg filati. Jikkonferma li missier il-konvenut kien fil-fatt jaqbez il-hajt. Jikkonferma wkoll li Salvu Debattista ghandu access minn sqaq fuq in-naha l-ohra. Ix-xhud jghid li l-isqaq li jaghti access ghall-ghalqa li kien jahdem hu kif fil-fatt jispicca max-xifer ta' l-ghalqa.

In kontro-ezami x-xhud jiccara li l-ewwel ghalqa kif jispicca l-isqaq hija tieghu, imbaghad tal-konvenut Debattista imbaghad t-tielet raba hija ta' certu Buhagiar. Jghid li sabiex Buhagiar imur fl-ghalqa tieghu huwa kien jghaddi minn fuq ir-raba tieghu u ta' Debattista. Jghid li hu kien ilu jahdem dik ir-raba ghal tletin sena u jghid li "Kien maghluq il-hajt u baqghu [jghaddu]. Jien qatt ma ghidtilhom "ghaddu". Huma kienu qishom iwebbsu rashom biex nghid hekk u jibqghu jghaddu minn hemm, ghax kemm is-sid gieghlhom jaghlquh. Qabdu u ghalquh. Jigifieri jafu li m'ghandhomx dritt jghaddu minn hemm."[4] Jikkonferma li l-ghalqa li kien jahdem hu ma kellhiex xatba. Jghid li bil-bowser Buhagiar qatt ma dahal fuq ir-raba li kien jahdem hu, izda l-bowser kien jipparkja fl-isqaq imbaghad jghaddi pajp mir-raba tieghu. Jghid li biz-zmien izda waqaf ghaliex missier Salvu Debattista fis-sebghinijiet ghamel vaska u beda jiehu mill-ilma tal-Gvern. Maz-zmien ukoll imbaghad bdew jiehdu l-ilma minn fuq il-bejt tar-razzett ta' Muscat, li jinsab ukoll fl-isqaq li jwassal ghall-ghalqa li kien jahdem ix-xhud.

Il-kontro-ezami ta' dan ix-xhud kompla fis-seduta tal-4 ta' Lulju 2019. Meta gie mistoqsi lil min jiftakar jahdem ir-raba ta' warajh jew ta' fuqu, huwa jghid li ta' gewwa kien jahdimha Wenzu (Lawrence) Buhagiar u missieru imbaghad kien qabad jahdimha Leli Debattista li jigi missier Salvu Debattista. Qal li x'aktarx din l-ghalqa regghet bdiet tinhadem minn Wenzu Buhagiar u issa hadha Salvu Debattista. Ix-xhud jerga' jikkonferma li s-sidien ta' l-ghelieqi ta' wara kienu jidhlu ghaliha minn band'ohra. Ghal mistoqsija minn fejn kien jghaddi sabiex jahsad il-wicc tal-qamh, ix-xhud jghid li huwa dejjem jiftakar li patata u qarabali kienet tinzergha. Biex isaqqu jghid li kellhom vaska li kienu jiehdu l-ilma tal-Gvern. Jghid li qabel kienu jitilghu bil-bowser li kienu jhalluh barra u l-manka tal-pajp kienu jghaddu mill-genb tar-raba, illum ta' Grech, sakemm iwasslu ghar-raba ta' warajhom.

[4] Pagna 43 tal-process.

In ri-ezami Emanuel Buhagiar jghid li s-sid tal-ghalqa ma kienx jaf li hemm xi bdiewa li qeghdin jghaddu minn fuq l-ghalqa tieghu. Ghal mistoqsija jekk Debattista huwiex qieghed jahdem l-ghalqa tieghu huwa jghid li ma jafx ghax ilu ma jmur go l-ghalqa taghhom izda qal li jahseb li qieghed tinhadem ghaliex semghu jghid li haratha.

Xehed **Lawrence Grech**, li huwa sid ta' ghalqa adjacenti ghall-ghalqa tal-atturi li jigu t-tfal tieghu. Jghid li qabel kienu xtrawha t-tfal huwa kien staqsa lil Emanuel Buhagiar, il-gabilott li kien jahdem l-ghalqa, jekk kienx hemm xi passaggi jew xi gust iehor, izda jghid li dan kien qallu li ma kien hemm xejn minn dan. Jghid li din kienet ilha ghand Emanuel Buhagiar qabel il-hamsijiet u baqa' jahdimha sakemm giet trasferita ghal fuqu. Tlett xhur wara li t-tfal xtraw l-ghalqa huwa ghamel xatba u dan ghaliex kien infetah access bejn iz-zewg ghelieqi u jghid li peress li ghandu xi ghodda hass li kellha ssir xatba. Jghid li meta Emanuel Buhagiar kien ghadu jahdem ir-raba huwa gieli ghadda minn fuqu b'xi ingenji izda jghid li dan dejjem ghamlu bil-permess tal-istess Buhagiar. Jghid li fir-rigward li ghamel xatba, huwa kien gie imressaq quddiem il-Qorti talli ghalaq l-access lil Salvu Debattista. Jghid li huwa kien lest li jirranga u kien offrilu li jghaddi basta mhux bi dritt u dan anke ghaliex fil-kuntratt li ghamlu t-tfal meta xtraw l-ghalqa ma kien hemm imnizzel l-ebda dritt ta' passagg. Ix-xhud jghid li l-kawza twaqqfet ghaliex kienu lahqu ftehim li jekk Salvu Debattista jkollu bzonn jghaddi dan kemm jinformahom u jifthulu. Jghid li c-cint li jifred l-ghalqa tal-atturi u dik tal-konvenut ivarja minn zewg filati sa hames filati u jghid li l-konvenut "milli jidher kien jaqbez il-hajt biex jghaddi"[5]. Ghal mistoqsi tal-Qorti jekk qattx ra lil Salvu Debattista ghaddej mill-passagg li qieghed jghid li ghandu jghaddi, ix-xhud jghid li qatt ma rah ghaddej minn hemm u lanqas qatt ma rah ghaddej mill-passagg li qieghed jghid li ghandu minn fuq l-ghalqa tal-atturi uliedu. Jghid li dan il-passagg imiss ma' tul l-ghalqa tal-konvenut, xi mitt pied jew izjed. In oltre ix-xhud jispjega li wara li huwa tressaq il-Qorti u wara li sar l-arrangament, il-konvenut qatt ma talab lix-xhud jew lill-uliedu sabiex

[5] Pagna 60 tal-process.

jifthulu halli jghaddi, "u dan qed nithaddtu izjed minn sena, qabizha s-sena."[6] In kontro-ezami x-xhud jikkjarifika li wara l-ghalqa tat-tfal tieghu hemm ghalqa wahda – kollha tal-konvenut – "m'hemm l-ebda cint, ma hemm l-ebda gebla bejn ghalqa"[7]. Jghid li din l-ghalqa tinhadem minn Buhagiar kollha u ghadhom sal-lum. Jekk Buhagiar ghadda b'xi ingenji dan kellu jwaqqa c-cint peress li ghad hemm cint li jifred l-ghelieqi. In kontro-ezami l-legali tal-konvenut staqsa lix-xhud

> "Dr Joseph Bonnici: [...] U fir-raba' ma ghadnix nidhlu bil-bhima jew bil-baghal, bouzers, tractors
> Xhud: Stenna bouzers il ghala?
> Dr Joseph Bonnici: Biex nahartu u nizirghu.
> Xhud: Bit-tractor jidhol ma ghandux problema bit-tractor min-naha l-ohra."[8]

Ix-xhud jikkonferma li huwa kien ghamel xatba u dan ghamlu sabiex jigi evitat illi n-nies jaqbdu u jidhlu bl-addocc u milli Buhagiar jidhol ghall-kacca. In-kontro-ezami Grech jinsisti li dak li gie maqbul quddiem il-Qorti tal-Magistrati kien li l-konvenut jista' jaccessa l-ghalqa tieghu minn fuq tal-atturi wara li dan jinformahom li jrid jaghmel dan.

Fl-4 ta' Lulju 2019 kompla l-kontro-ezami ta' Lawrence Grech. Jghid li x-xatba saret sakemm l-atturi kienu ghadhom bil-konvenju u dan ghamluh halli jekk kien hemm xi hadd li qieghed jghaddi minn hemm li ma jafux bih, jitkellem qabel ma jidhlu fil-kuntratt. Jghid li lil Debattista ma kienx jaf min hu u lanqas qatt ma rah 'l hemmhekk. Dwar Buhagiar jghid li dawn kull fejn kienu jaraw miftuh kienu jidhlu – kienu jippretendu li kullimkien huwa taghhom tant li anke kacca fl-ghalqa tieghu gieli dahlu. Kien ghalhekk li ghamel xatba apparti wkoll li kien niffed l-ghalqa in kwistjoni ma' dik li kellu hu li fiha kellu xi ghodod.

---

[6] Pagna 62 tal-process.
[7] Pagna 64 tal-process.
[8] Pagna 65 tal-process.

Il-konvenut **Salvu Debattista** xehed permezz ta' affidavit. Jghid li huwa s-sid tal-ghalqa msejha Tal-Bir ta' Tenewtu li huwa kien wiret minn ghand ommu. Jghid li huma kienu jghaddu ghal din l-ghalqa minn Sqaq il-Gharghar, jibqa diehel fuq ir-raba ta' Grech u Buhagiar. Jghid ukoll li kienu jidhlu bl-ingenji biex izidu l-hamrija u jdemmlu, kif ukoll biex johorgu l-hxejjex li kienu jkabbru. Jghid li dan il-passagg ilhom jaghmlu uzu minnu ghal tmienja u erbghin (48) sena. Il-konvenut jahlef li "Veru illi in-naha ta' fuq hemm passagg pero dana huwa ghat-telgha mimli blat u mserrep. Mhux wiesa' bizzejjed. Mhux tajjeb biex jintuza bhala access. Ma tistax tidhol bit-trakk jew bowser. Ma jghaddi xejn minnhu."[9] Jghid li Lawrence Buhagiar kien informah li saret xatba minn min kien xtara l-ghalqa – l-ewwel inghalqet bil-firroll imbaghad bil-pin. Jghid li tnehha kollox u ghamel katnazz minflok minghajr access u minghajr ma tahom cavetta biex ikunu jistghu jidhlu. Ix-xhud jghid li in segwietu ta' dan huwa kien istitwixxa proceduri kriminali u li fis-seduta tat-3 t'April 2017, missier l-atturi kien iddikjara "li huwa jiftahhlu x-xatba biex ikun jista' jghaddi però jirrizerva l-pozizzjoni tieghu dwar jekk Salvu Debattista u l-bdiwi tieghu Lawrence Buhagiar u Jesmond Buhagiar ghandux dritt bil-ligi li jghaddi minn hemm."[10] Ix-xhud jinsisti li Grech m'onorax il-ftehim u dan ghaliex huwa kien qieghed izomm ix-xatba msakkra u jaghtih access billi jmur jifthilhom personalment biex jghaddu. Jghid li Grech riedhom icemplulu kull darba li riedu jidhlu, jghid li din ma kinitx prattika u lanqas ma kienet accettabbli. Jikkonkludi l-affidavit tieghu billi jghid li Grech ma kien talabhom l-ebda permess u lanqas xi pre-avviz li kien ser jaghlaq l-access kif ukoll kien gholla l-hajt divizorju.

Salvu Debattista xehed in kontro-ezami waqt is-seduta tad-19 ta' Frar 2019. Jghid li l-isqaq tan-naha ta' wara l-ghelieqi ma jmissx mal-ghalqa tieghu. Jghid li hemm ghalqa ta' Buhagiar tmiss ma' tieghu izda m'hemm l-ebda hajt tiffridhom. Jikkonferma li l-ghalqa kollha kienet ta' nannuh. Jikkonferma li bejn l-ghalqa tieghu u ta' Grech hemm hajt tas-sejjiegh li l-

---

[9] Pagna 71 tal-process.

[10] Pagna 73 tal-process.

gholi tieghu ivarja. Jghid li biex jghaddu huma kienu jaqbzu l-hajt li kien ta' zewg filati, izda meta kienu jridu jidhlu b'xi haga kienu jifthuh imbaghad jergghu ippoguh. Jghid li dan il-hajt kien inbena minhabba l-klieb u l-qtates biex ma jaqbzux. Jghid ukoll li qabel kien hemm tank tal-erbghin imma kien tnehha ghax kien ikerrah l-ambjent. Jikkonferma li qabel ma Grech xtrawh, il-hajt tas-sejjiegh kien diga hemm, imma l-bidwi kien ihallina nghaddu imma l-hajt kienu jergghu ittellghu zewg filati. Jispjega wkoll li bejn l-ghalqa tieghu u dik ta' Buhagiar m'hemmx hitan u li Buhagiar kien jahdem l-ghalqa kollha, inkluz tax-xhud. Jghid li Buhagiar ghadu qieghed jahdem l-ghalqa tieghu ghax jghaddi min-naha ta' wara izda mhux qieghed jahdem l-ghalqa ta' Debattista ghaliex ma jistax isaqqi. Jispjega li Buhagiar ghandu l-pajpijiet tal-ilma li ghadda minghand haddiehor. Jikkonferma li biex jghaddi mill-ghalqa ta' Buhagiar ghall-ghalqa tieghu m'hemm l-ebda hitan x'jaqbez jew jiftah.

Xehed ukoll **Lawrence Buhagiar** permezz t'affidavit. Jghid li huwa ghandu sebghin (70) sena u li trabba fl-akwati mertu tal-kawza. Jikkonferma li huwa kien jahdem bicctejn raba li kienu tal-genituri ta' Salvu Debattista u li kien hu stess li kien idahhal il-hamrija fl-ghelieqi u kien jghaddi mil-fetha fejn illum hemm ix-xatba. Jghid li hemmek qatt ma kien hemm xatba u dejjem kien ikun miftuh, izda meta akkwistaw l-ahwa Grech l-ewwel saret xatba imbaghad bdiet tissakkar. Buhagiar jispjega li "il-passagg konnha nuzawh biex nqassru t-triq biex imorru l-quddies u/jew xi post iehor".[11] Jghid li qabel saret ix-xatba huma kienu jghaddu minn passagg wiesa tlett piedi u nofs min-naha tax-xellug tad-dahla ghal fuq l-ghalqa ta' Debattista, u bl-ingenji, bit-tractor, biz-ziemel u bir-rigel kienu jifthu l-bieb ta' gewwa ghal wiesa ta' metru. Jghid li kienu jhottu tlett filati hajt tas-sejjiegh biex jidhlu mill-ghalqa ta' Grech ghal ta' Debattista, imbaghad dan il-hajt jerga' jittella. Buhagiar jispjega li Grech ghamel xatba li baqghet hemm anke wara li saret il-kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati. Jghid li Grech ghalqilhom il-fetha biex jidhol fir-raba ta' Salvu Debattista billi gholla l-hajt.

[11] Pagna 74 tal-process.

Lawrence Buhagiar in kontro-ezami mizmum fil-15 ta' Mejju 2019 jikkonferma li huwa ghandu d-dar tieghu biswit ir-raba ta' Grech. Jghid li r-raba kienet wahda ghax kienet ta' nannuh, izda imbaghad bil-wirt ghaddiet ghandu u ghand Debattista izda huwa baqa jahdem ir-raba kollha, inkluz dik ta' Debattista. Jikkonferma li fuq in-naha ta' wara huwa ghandu passagg li kien dejjem miftuh u li mill-ghalqa tieghu wiehed jista' jaccedi ghall-ghalqa ta' Debattista. Jghid izda li dan il-passagg m'huwiex komdu. Jixhed li biex jigi indikat fejn hija l-ghalqa tieghu u minn fejn tibda ta' Debattista, hemm zewg gebliet bhala marka, mill-bqija m'hemm l-ebda hitan. Jghid li bejn l-ghalqa ta' Debattista u dik ta' Grech hemm hajt tas-sejjiegh li huwa gholi ta' zewg filati u nofs jew tlett filati. Jghid li fil-hamsinijiet kien ikun hemm fetha dejjem miftuha izda jghid li l-bidwi li kien jahdem l-ghalqa kien jghidilhom biex jgholluh ghax kienet gejja s-sid.

> "Dr. Mark Refalo: Kienu jhottuh u jergghu itellghuh
> Lawrence Buhagiar: Qabel ma kienx jinhatt xejn
> Dr. Mark Refalo: Qabel qed nghid fi tfulitek, xi sittin sena ilu qed nghidu
> Lawrence Buhagiar: Xi haga hekk eh
> Dr. Mark Refalo: Imbaghad qabel meta kien jahdimha
> Lawrence Buhagiar: Meta kien jahdimha missier Salvu riedna naghmlu zewg filati u konna nhottuh u nergghu naghlquh"[12]

Jghid li qabel kienu jghaddu biz-ziemel, muturi u anke *tractor*. Kienu jaqbdu u jidhlu minghajr ma jitolbu permess u dan ghaliex l-ghalqa li llum ghandhom Grech kienet miftuha.

Xehed **Jesmond Buhagiar** permezz t'affidavit. Jibda billi jghid li huwa jiftakar jahdem ir-raba ta' missieru, Lawrence Buhagiar kif ukoll ta' Salvu Debattista. Jikkonferma illi minn dak iz-zmien u kemm ilu jahdem ir-raba

[12] Pagna 88 tal-process.

qatt ma kien hemm xatba fil-passagg sabiex jghaddu ghar-raba ta' Salvu Debattista. Bhal Lawrence Buhagiar, Jesmond Buhagiar jahlef li "ghalkemm hemm passagg alternattiv fuq il-wara tar-raba xorta huwa ta' skumdita u mhux prattiku bil-*bowser* jew *tractor* ghax hija ghat-telgha u dejjaq anke biex ninzel problema. Barra minn hekk ikolli noqghod indur mad-dawra kollha b'hafna tidwir minflok nghadi mir-raba ghal-ohra direttament."[13] Jghid ukoll li x-xatba saret minghajr pre-avviz u minghajr il-kunsens tieghu jew ta' missieru jew ta' Salvu Debattista. Jghid ukoll li Grech ghalqulhom il-fetha li taqsam ir-raba ta' Salvu Debattista billi gholla l-hajt tas-sejjiegh.

Fil-15 ta' Mejju 2019 xehed in kontro-ezami Jesmond Buhagiar. Jibda billi jikkonferma li l-ghalqa ta' Salvu Debattista li tmiss ma' taghhom kienet ghalqa wahda ghax kienet ta' buznannuh. Jikkonferma li l-ghalqa ta' Debattista m'humiex qeghdin jahdmuha u dan ghaliex ma jistghux jidhlu ghaliha minn fuq l-ghalqa ta' Grech minn mindu saret xatba. Jghid izda li l-ghalqa taghhom huma jacceddu ghaliha minn sqaq iehor fit-tul li fih hafna dawrin biex tghaddi. Jghid li wiehed jista' jghaddi bir-rigel jew mutur bil-karru biss. Jikkonferma li hemm gibja vicin l-ghalqa taghhom u wkoll ghamlu pajp biex isaqqu r-raba taghhom, izda ma jsaqqux ir-raba ta' Debattista. Jghid li bejn l-ghalqa taghhom u ta' Debattista m'hemm l-ebda hitan u din hija ghalqa wahda.

> "Dr. Mark Refalo: Jigifieri inti la darba jien dhalt fir-raba tieghi, x'hemm xi jwaqqafni milli nidhol fir-raba ta' Debattista?
> Jesmond Buhagiar: Jien biex nahdem l-ghalqa ta' Debattista, jrid jghidli hu l-ewwelnett tajjeb u ohra, bhalissa ma nistghux nahdmuha
> Dr. Mark Refalo: Ghax ma takx permess Debattista?
> Jesmond Buhagiar: Ghax l-ewwelnett kif qeghda l-bicca tax-xoghol hemm it-tbatija biex nidhlu
> Dr. Mark Refalo: Pero' jien qed nifhem li biex tidhol fl-ghalqa tieghek hemm it-tbatija wkoll?

[13] Pagna 79 tal-process.

Jesmond Buhagiar: Imma iktar ghandi, jien ma hallejthiex vojta imma tieghi nahdimha ghax jien xogholi minn hemm sewwa u ta' Debattista ghalissa ma nistax nahdimha eh

Dr. Mark Refalo: Mhux qed nifhem, jigifieri qed tikkonferma ma hemmx xejn fizikament milli jwaqqfek milli tidhol fir-raba ta' Debattista mir-raba tieghek?

Jesmond Buhagiar: Mir-raba tieghi ghal ta' Debattista ma hemm xejn"[14]

Jikkonferma li missieru joqghod hdejn l-ghalqa ta' Grech u huwa aktar komdu biex jghaddi minn fuq l-ghalqa ta' Grech ghaliex huwa hafna eqreb.

Xehdet oht Salvu Debattista, **Rita Debattista**. Tghid li r-raba li ghandu huha kienet tinhadem minn missierha kif ukoll minn huha. Tahlef li biex jaslu ghar-raba taghhom huma kienu jghaddu minn Sqaq l-Gharghar u minn fuq ir-raba li llum qieghda ghand l-atturi Grech. Tghid li hija tiftakar lil missierha jzied il-hamrija bit-trakkijiet li kienu jghaddu mis-sqaq imsemmi qabel. Tghid li l-haxix li jinzergha kien patata u/jew haxix tal-borma. Bhax-xhieda ta' qabel hija tghid li Grech ma kienx taghhom pre-avviz jew indikazzjoni li ser isir xatba. Tghid li din ix-xatba krejat ostaklu fil-passagg taghhom. Xhedet li qatt ma kien hemm xatba jew gheluq u li l-passagg dejjem kien accessibbli. Wara li saret il-kawza kriminali, ix-xatba baqghet hemm u Grech ghalaq il-fetha li taghti ghar-raba taghhom billi gholla l-hajt.

Dolores Buhagiar, mart Lawrence Buhagiar u omm Jesmond Buhagiar, fl-affidavit taghha tghid li huma kienu jahdmu r-raba ta' missier Salvu Debattista u li ma kien hemm l-ebda xatba li taghti mill-isqaq ghal fuq ir-raba ta' Grech. Tghid li meta l-ghalqa ghaddiet ghand Grech saret xatba minghajr pre-avviz, liema xatba bdiet tissakkar. Tikkonkludi l-affidavit taghha billi tghid li ma kien sar xejn minn dak li qal Grech fil-kawza kriminali.

[14] Pagna 93 tal-process.

Fl-4 ta' Lulju 2019 xehdet in kontro-ezami l-attrici **Sue Ellen Grech**. Tghid li meta marret tara l-ghalqa wara li sar il-kuntratt ta' xiri ma kien hemm l-ebda xatba izda kienu ftehmu sabiex jaghmlu xatba ghax kien hemm raguni ghaliex issir. Tghid li missierha kien kellem lill-bidwi li kien jahdem ir-raba li xtraw huma, izda ma kinux jafu li kienu jghaddu nies ohra minn fuq dik l-ghalqa u lanqas Emanuel Buhagiar ma kien qalilhom li jghaddu niex ohra minn hemm.

Ikkunsidrat;

In-natura tal-azzjoni tal-atturi

Bl-azzjoni taghhom l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenut ma jgawdi ebda servitu ta' passagg minn fuq ir-raba taghhom indikata fir-rikors guramentat. Minn dan jidher car li din hija azzjoni deskritta bhala azzjoni negatorja (*actio negatoria*). Jigi mghallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi:

> "*Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa ... arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'*."[15]

Il-qrati nostrana abbracaw din id-definizzjoni, tant li fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-30 ta' Ottubru 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Paul Agius vs. Michael Sultana** (App Civ Nru 425/1981) gie ritenut li l-azzjoni negatorja "hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta."

[15] Digesto Italiano vol. VIII. pt. I. pagna 859 (Torino 1929); per V. Campogrande.

Huwa car ghalhekk li hija azzjoni li ghandha tigi mressqa minn sid l-art sabiex biha jikseb dikjarazzjoni li l-gid tieghu mhux suggett ghal servitu favur gid ta' haddiehor u li jitnehha dak kollu li jkun qieghed ixejjen l-istat ta' tgawdija minn kull servitu.

Galadarba l-azzjoni hija wahda negatorja, u huwa ghalhekk prezunt li l-fond huwa wiehed liberu, l-attur jehtieglu jgib biss il-prova li huwa sid tal-art in kwistjoni u li din l-istess art hi mehlusa minn kull molesta ta' servitu. Il-piz tal-prova imbaghad idur fuq il-konvenut bl-oneru li jipprova illi tassew jezisti servitu minnu vantat. Dwar il-provi mehtiega, **V. Campogrande** spjega li

> "*Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta', l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario ....In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura.*"[16]

L-istess jispjega **Francesco Ricci** fil-kitba tieghu ***Corso Teorico-Pratico di Diritto Civilie***[17]:

> "***L'azione negatoria***, *come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta' del fondo, ed escludere percio' la servitu' che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu' [...]*

[16] Digesto Italiano, Vol. VIII. pt. I. pagna 860 (Torino 1929); per V. Campogrande.
[17] Torino, ed. 1886, vol. II para 473.

"*E' questione, se nell'esercizio della negatoria l'onere della prova incomba all'attore o al convenuto. La liberta' del fondo e' presunta, perche' e' una conseguenza del diritto di proprieta' competente sul medesimo; l'attore dunque ha nell'esercizio della negatoria a suo favore la presunzione, ed in conseguenza non esso, ma chi si fa a combattere tale presunzione, affaciando l'onere stabilito della servitu', ha l'obbligo di somministrare la prova*."

Gie ritenut mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Desain vs. Piscopo Macedonia**[18] li

"*L'azione intentata e` quella che nel Diritto Romano appellasi negatoria, la quale e` basata sulla presunta liberta` dei fondi, e il cui effetto si e` di esonerare l-attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all'acquisto della servitu` sul convenuto, non ostante che quest'ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitu`. In conseguenza nel caso sotto esame e` il convenuto che deve pienamento provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende nel fondo dell'attore, onde potere l'azione proposta essere respinta.*"

Ghalhekk l-elementi li jridu jigu pprovati sabiex din l-azzjoni negatoria jkollha success huma essenzjalment tlieta:

a. Illi l-atturi jippruvaw li huma s-sidien tal-proprjetà, u ghalhekk ghandhom favur taghhom il-prezunzjoni li l-proprjetà hija hielsa minn kull servitu. Imressqa tali prova l-piz tal-prova tal-ezistenza ta' servitu fuq il-fond tal-atturi jaqa' fuq il-konvenut;

b. Illi l-konvenut ghamel molestija ta' dritt billi ezercita jedd ta' servitu fuq il-proprjetà tal-atturi; u

[18] Deciza fid-9 ta' Jannar 1877 (Vol. VIII, pagna 21).

c. Illi l-konvenut ma rnexxielux jipprova li bi dritt ghandu dik is-servitu.

Ikkunsidrat;

Fil-kaz in ezami, l-atturi ppruvaw li huma s-sidien tal-art maghrufa bhala "Ta' Gharghar tas-Salib" fil-limiti ta' Haz Zabbar cirka elf u tmien mitt metru kwadru kobor u dan billi pprezentaw kopja tal-kuntratt tax-xiri datat 31 ta' Lulju 2015 in atti Nutar Dr. Bartolomeo Micallef. Fl-istess kuntratt hemm imnizzel li din l-art qieghda tinbiegh "*free and unencumbered, with all its rights and appurtenances free from hypothecs privileges and charges.*"[19] In oltre, il-konvenut mhux jichad illi jippretendi li ghandu dritt ta' servitu ta' passagg fuq l-art tal-atturi, tant li huwa isostni illi hu u l-familja tieghu ilhom zmien twil jghaddu minn fuq ir-raba tal-atturi sabiex jaccedu ghar-raba li ghandu fil-vicinanzi ta' dik tal-atturi. Taht l-azzjoni negatorja, kif diga gie spjegat aktar 'l fuq, il-piz tal-prova tal-ezistenza ta' dak il-passagg idur fuq il-konvenut. Jehtieg ghalhekk li l-konvenut igib prova illi tassew jezisti dan is-servitu ta' passagg a favur tieghu minn fuq ir-raba tal-atturi.

Ghandu jinghad ukoll li mhux talli ma cahadx li huwa qieghed jippretendi li ghandu dritt ta' moghdija minn fuq l-ghalqa tal-atturi, talli ipprezenta kontro-talba fejn permezz taghha qieghed jitlob lill-Qorti tiddikjara li ghandu dritt t'access u passagg minn fuq ir-raba tal-atturi u sabiex jigi dikjarat li l-atturi ma jistghux jaghlqu l-passagg. L-azzjoni rikonvenzjonali hija ghalhekk wahda konfessorja (*actio confessoria*) u hija azzjoni li tista' tigi intavolata biss minn sid ta' fond kontra sid ta' fond iehor.

Fil-kaz in ezami m'hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar it-titoli li ghandhom fir-rigward tal-ghelieqi rispettivi taghhom – kollha jaqblu (a) li l-atturi huma s-sidien t'art cirka elf u tmien mitt metru kwadru ta' raba f'zona maghrufa bhala Tal-Gharghar tas-Salib, Haz Zabbar u dan

[19] Pagna 5 tal-process.

bis-sahha ta’ kuntratt ta’ xiri; u (b) li l-konvenut huwa s-sid ta’ raba msejha Il-Bur ta’ Tenewtu fil-kontrada Tal-Gharghar tas-Salib kejl superficjali ta’ elf mija u hamsin metru kwadru li ddevolva fuqu b’wirt m’ghand ommu. Dawn iz-zewg ghelieqi jmissu ma’ xulxin.

Stabbilit illi l-partijiet huma sidien tal-artijiet rispettivi taghhom, imiss issa li jigi meqjus x’inhu l-iskop t’azzjoni konfessorja. L-ghan ta’ azzjoni bhal din huwa li jigi konfermat id-dritt ta’ servitu favur is-sid ta’ fond dominanti kontra s-sid ta’ fond servjenti. In tema legali ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Darmanin vs. Joseph Camilleri** (Cit Nru 1932/1999JRM) moghtija fit-3 ta' Gunju 2004 fejn il-Qorti Civili Prim’Awla spjegat:

> “Illi l-Qorti tibda l-konsiderazzjonijiet ta` dritt li jirrigwardaw dan il-kaz billi tghid li l-ghan ewlieni tal-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz taghha s-sid ta` fond li jgawdi servitu` fuq fond iehor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-gid tieghu igawdi dik is-servitu` li s-sid tal-post l-iehor, b`ghemil jew b`fatt iehor, ikun qieghed ixekklu jew inehhih mit-tgawdija taghha. Din l-azzjoni – bhall-azzjoni negatorja – tmiss lil sid il-fond u trid issir biss kontra s-sid tal-fond serventi bhala l-persuna li ghandha interess legittimu li timpunja l-ezistenza tas-servitu` pretiza. Illi, ghall-kuntrarju ta` dak li hu mistenni fl-azzjoni negatorja, l-attur fl-azzjoni konfessorja jrid ghalhekk juri mhux biss li huwa s-sid tal-fond dominanti, imma wkoll li tassew li dak il-fond igawdi s-servitu` pretiza fuq il-fond serventi.”

Kif ikkonfermat ukoll il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza **Emanuel Farrugia et vs. Nicola Farrugia et** (App Civ Nru 273/2004) moghtija fid-9 ta’ Jannar 2009:-

> “Minn dak appena citat jirrizulta ferm car u inekwivoku li z-zewg elementi li l-attur fl-*actio confessoria servitutis* irid jirnexxielu jipprova biex l-azzjoni minnu istitwita tirnexxi huma: (a) illi hu huwa s-sid tal-fond dominanti li jippretendi li jgawdi dritt ta’ servitù fuq il-fond

servjenti proprjetà tal-konvenut; u (b) li l-fond proprjetà tieghu effettivament igawdi s-servitù minnu pretiza."

Ikkunsidrat;

Il-Qorti tqis ghalhekk illi l-prova komuni li tehtieg tigi mressqa mill-konvenut sew fir-rigward tal-actio negatoria istitwita kontra tieghu kif ukoll fir-rigward tal-actio confessoria minnu istitwita in via rikonvenzjonali hi l-ghalqa proprjeta' tal-konvenut adjacenti ghal dik tal-atturi tgawdi minn dritt ta' servitu ta' passagg ghal fuq l-ghalqa tal-atturi.

Qabel mal-Qorti tghaddi sabiex tiddetermina jekk din il-prova ngabitx, sejra l-ewwel tikkunsidra x'inhuma l-principji bazilari f'servitu ta' passagg.

L-Elementi ta' Servitu' ta' Passagg.

Is-servitu ta' passagg huwa klassifikat fil-Kodici Civili[20] u fid-dottrina bhala wiehed apparenti u diskontinwu; apparenti ghax jidher illi terzi jkunu qed jghaddu minn fuq art ta'' haddiehor, u diskontinwu ghax dan id-dritt ma jigix ezercitat il-hin kollu.

Inghad minn **Galante** li "*La servitu' di passaggio e' discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e' collocata appunto fra le servitu' discontinue*."[21] Ghalhekk servitu bhal dan jista' jigi akkwistat biss bis-sahha ta' titolu. Dan jirrizulta mill-**Artikolu 469 (1)** tal-Kodici Civili fejn jipprovdi li

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

[20] Artikolu 455(1) u (3) tal-Kapitolu 16.
[21] Digesto Italiano, Vol. XXI. pt. III pagna 151; per V. Galante.

F'dan ir-rigward **Galante** kompla jghid li "*Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu', sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta': la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu' frequente si stabiliscono le servitu' prediali.*"[22]

Il-Qrati Maltin kellhom diversi okkazzjonijiet jittrattaw u jippronanzjaw ruhhom dwar x'jikkostitwixxi servitu ta' passagg. Ad ezampju fis-sentenza **Carmelo Vassallo vs. Paul Camilleri et** (Cit Nru 1006/2001TM) deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fid-9 t'Ottubru 2003 gie spjegat li:-

> "[...] dritt ta` passagg hu, b`disposizzjoni espressa tal-ligi, servitu` mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili) u bhala tali ma jistax jinholoq bil-preskrizzjoni, izda biss bis-sahha ta` titolu (Artikolu 469 tal-Kodici Civili; ara ukoll "Vella vs Grech", deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l- Appell fit-13 ta` April 1951, fejn intqal car u tond li "*is-servitu ta` passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta` titolu*" u "Zammit vs Zammit", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta` Novembru 1913)."

Sentenza ohra hija dik fl-ismijiet **Nazzareno Schembri et vs. Leonilda Farrugia** (Cit Nru 1032/1995PS) deciza fit-18 ta' Frar 2004 fejn il-Qorti Civili, Prim'Awla irriteniet li:-

> "Huwa pacifiku in tema ta' dritt, anke ghaliex dan hu hekk preskritt mill-Artikolu 469 (1) tal-Kodici Civili illi s-servitu` diskontinwa bhal ma hija dik tal-passagg [Artikolu 455(3)] vantat mill-konvenuta ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta' titolu - eccettwat il-kaz ta' passagg necessarju fejn ghandek fond interkjuz, u li allura jista' jinkiseb

[22] Digesto Italiano, Vol. XXI. pt. III pagna 153; per V. Galante.

bil-preskrizzjoni - u ma jistax anzi jigi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi;

Meta l-ligi ssemmi titolu qed tirreferi ghall-att pubbliku. Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet "**Carmelo Galea et - vs- Giuseppe Aquilina**", Appell Civili, 20 ta' Lulju 1970. Huwa proprju ghalhekk li jinsab enuncjat illi "s-servitu` ma tistax tigi prezunta u jehtiegilha tigi pruvata; u f' kaz ta' dubju ghandha tigi eskluza. U dan jghodd aktar f' kaz ta' servitu` ta' passagg, li bhala servitu` diskontinwa ghandha normalment tigi pruvata per mezz ta' titolu" - "**Giovanni Sant -vs- Vincenzo Bugeja et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 12 ta' Frar 1959;"

Konsidrat li servitu ta' passagg m'huwiex kontinwu u li jista' jigi biss stabbilit bis-sahha ta' titolu u cioe b'att pubbliku; konsidrat illi servitu ta' passagg ma jistax jigi stabbilit bi preskrizzjoni – ghajr ghal ragunijiet li ser jigu spejgati aktar 'l isfel – jew b'destinazzjoni tas-sid taz-zewg fond; konsidrat illi dritt ta' passagg ma jistax jigi prezunt izda dejjem ghandu jigi ppruvat minn dak li jivvanta dak id-dritt; jehtieg ghalhekk li l-Qorti tghaddi sabiex tiddelibera jekk il-konvenut irnexxilux jipprova sodisfacentement li l-ghalqa tieghu tgawdi minn dritt ta' passagg fuq l-ghalqa tal-atturi.

Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenut ma rnexxielux jaghmel dan. Il-konvenut baqa' qatt ma pproduca att pubbliku li juri li huwa ghandu dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa tal-atturi. Anzi bhal ma diga giet ritenut aktar 'l fuq, il-kuntratt li bih l-atturi akkwistaw l-art jimmilita kontra t-tezi li l-konvenut setgha akkwista dan is-servitu bis-sahha ta' xi titolu. Dan ghaliex fid-deskrizzjoni moghtija jinghad specifikament illi dan ir-raba kien "*free and unencumbered*".

Fil-provi tieghu il-konvenut jistrih fuq li l-familjari tieghu u hu dejjem uzaw l-ghalqa tal-atturi sabiex jidhlu ghall-ghalqa taghhom. Huwa ressaq lil zijuh Lawrence Buhagiar u lill-kuginuh Jesmond Buhagiar sabiex jispjegaw minn fejn kienu jghaddu sabiex jidhlu kemm fl-ghalqa ta' Salvu Debattista peress li ghal xi zmien kienu jahdmuha huma kif ukoll ghal

ghalqa taghhom peress li l-ghalqa taghhom tmiss mal-ghalqa ta' Salvu Debattista, li fiz-zmien kienet ghalqa wahda peress li kienet tinhadem minn persuna wahda. B'dan ghalhekk ifisser li l-ghalqa ta' Salvu Debattista qieghda fuq naha ma' proprjetà tal-atturi u fuq in-naha l-ohra hemm l-ghalqa tal-familja Buhagiar.

Il-Qorti tinnota li l-konvenut qatt ma eccepixxa li l-ghalqa tieghu hija interkjuza izda semplicement strah fuq l-allegat fatt li l-familjari tieghu kienu ilhom dicenji shah jghaddu minn fuq l-ghalqa tal-atturi. Fit-trattazzjonijiet orali l-konvenut argumenta li mhux affari tal-atturi jekk dan ghandux access min-naha ohra; jinsisti li huwa ghandu jibqa' jghaddi minn fejn dejjem ghadda.

Mill-qari tat-tieni subartikolu tal-**Artikolu 469 tal-Kapitolu 16**[23] jirrizulta li wiehed ikun jista' jikseb dritt ta' passagg bi preskrizzjoni meta dak il-fond ma jkollux hrug iehor fuq triq pubbliku. Ghalhekk *a contrario* ta' dak li inghad mill-konvenut fis-sottomissjonijiet orali tieghu, xejn mhu minnu li m'huwiex importanti jekk ghandux access minn triq ohra.

F'dan ir-rigward issir referenza ghal dak li inghad mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawza **Domenica Vella vs. Giovanni Magro** deciza fit-28 ta' Jannar 1957 fejn ennuncjat li:-

> "B'ligi mbaghad, servitu diskontinwa, apparenti jew le, tista' tigi kreata biss b'titolu u ma tistax tigi kreata la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja. **Bil-preskrizzjoni tista' tigi akkwistata eccezzjonalment f'kaz ta' fond interkjuz**. Ghalhekk, biex jirrepelli l-azzjoni negatorja, il-konvenut jehtieghlu jipproduci titolu, u **ma jistax jinvoka favur tieghu** stat ta' affarijiet ezistenti bid-

[23] Artikolu 469 (2): B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata.

> destinazzjoni ta'missier tal-familja, jew **attijiet ta' ezercizzju tal-pretiza servitu anki ghal zmien twil**."[24]

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Andrew Zammit et vs. Joseph Pavia et** (App Civ Nru 231/2014) deciza fis-26 ta' Jannar 2018 gie riaffermat illi

> "Dwar is-servitu` ta' passaġġ, jammettu li dan ma jitnissilx minn kuntratt; huma jsostnu li dan ġie akkwistat bl-użu. Kif inhu magħruf, pero`, **dritt ta' passaġġ ma jistax jiġi akkwistat** la **bil-preskrizzjoni** u lanqas bid-destinazzjoni ta' sid iż-żewġ fondi, **ħlief kif eċċettwat fil-każ ta' passaġġ neċessarju fejn ir-raba jkun interkjuż meta allura s-servitu` eċċezjonalment tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni trentenali** – din l-aħħar eċċezzjoni ma tapplikax fil-każ."[25]

Inghad fis-sentenza **Giuseppe Galea vs. Luigi Galea**, deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-29 ta' Novembru 1948, li l-uzu ta' passagg minn gabilott ghal zmien twil jikkrea biss tolleranza jew se mai obbligazzjoni personali, li ma tivvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-ghalqa wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu. Dan l-uzu l-attwali possessur jista' jwaqqfu jew jghamel li jieqaf meta jrid:

> "Illi l-attur qieghed jitlob li l-konvenut jigi inibit mill-uzu tad-dritt ta' passagg fuq ir-raba tieghu li huwa lloka minn ghand sid il-kera liberu minn dika s-soggeszzjoni diminwenti l-godimentl il-konvenut ma allegax li huwa, meta minn ghand l-istess sid il-kera lloka l-parti tieghu kontigwa ghal dik ta' l-attur, huwa kien illoka bid-dirtt ta' dak il-passagg, imma qal fil-meritu illi huwa ilu juza minn dak il-passagg minn zmiewn itwal minn 40 sena;

[24] Enfasi mizjud.
[25] Enfasi tal-Qorti.

> Illi jekk huwa minnu li l-konvenut huwa konduttur tal-parti tieghu, u mhux proprjetarju jew possessur fis-sens tal-ligi, il-pussess tieghu bhala detentur huwa pussess purament prekarju, fis-sens li huwa qieghed jippossjedu ghan-nom tal-propretarju tieghu, b'mod li fuq il-fond ta' l-attur, proprjetà ta' l-istess "dominus" tieghu, ma seta qatt holoq dritt ta' passagg; u jekk ilu jghaddi aktar minn erbghin sena, dana kien uzu tollerat minnu jew konvenut mal-konduttur ta' qabel l-attur, haga li l-attur seta' jwaqqaf, jew jaghmel li ticcessa meta jrid; l-ghaliex l-obligazzjoni personali ta' l-inkwilin ta' qablu ma tistax tivvinkola lilu ammenokke ma jigix pruvat li huwa obliga ruhu li jassumija, u dana apparti dak li qal l-attur li huwa, meta ha l-bicca, hadha mhux li obbligat ihalli lil xi hadd ighaddi minn fuqha hlief jekk irid"

Finalment l-ahhar fattur li din il-Qorti ghandha tqis hija l-interkjuzura tar-raba. Jidher ferm car li l-interkjuzjoni ta' art u l-preskrizzjoni ta' servitu ta' passagg jmorru id f'id u m'humiex indipendenti minn xulxin. Din il-konsiderazzjoni hija essenzjali fir-rigward tal-kontro-talba. M'huwiex ikkontestat li l-ghalqa tal-konvenut tinstab bejn dik ta' Grech u ta' Buhagiar. Lanqas m'huwa kkontestat li l-passagg alternattiv jwassal sar-raba ta' Lawrence Buhagiar. Lanqas mhuwa kkontestat li l-ghalqa ta' Lawrence Buhagiar u ta' Salvu Debattista kienet fiz-zmien ghalqa wahda, u dan stante li kienet tan-nannu ta' Salvu Debattista u li ddevolviet fuqu u fuq Lawrence Buhagiar b'wirt u s-segwenti divizjoni.

F'dan ir-rigward ta' pretensjoni ta' dritt ta' passagg wara qasma ta' proprjeta' issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Maria Giovanna Vella vs. Arturo Grech** moghtija fit-13 t'April 195:-

> "Biex l-interkjuzura ta` fond taghti lok ghall-moghdija fuq il-fondi vicini, hemm bzonn li dik l-interkjuzura tkun effett ta` avveniment indipendenti mill-volonta` tal-proprjetarju ta` dak il-fond (Pacifici Mazzoni, Istituzioni, Vol. III, Parte II, pag. 209); u l-iskop tad-disposizzjoni ta` l-imsemmi artikolu 485 [illum Artikolu 448] huwa

wkoll dak li t-terzi jigu garantiti li huma ma jkollhomx ibatu s-servitu` tal-moghdija minhabba l-konvenzjonijiet fl-istess artikolu msemmijin (Borsari, Vol. II pag. 714). Il-Baudry-Lacantinerie (Dei Beni, pag. 815)ighid hekk:- "*E` dunque soltanto allorche` l` interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorche` esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso puo` reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostril articoli. Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto*."

Intant, l-istess sentenza approfondiet fuq dina t-tema:

"Mid-disposizzjonijiet kombinati ta` dan l-ahhar artikolu (art 506(1) tal-Kodici Civili [illum Artikolu 469 (1)]) u ta` l-artikoli 484 u 485 [illum Artikolu 447 u 448] fuq citati, u in bazi ghad-dottrina u ghall-gurisprudenza fuq riportati, applikati ghall-kaz in ezami, jitnisslu l-konkluzzjonijiet hawn that migjuba:- 1. Li l-fond ta` l-attrici, jekk huwa interkluz, sar hekk b` effett tal-qasma li saret bejn l-awtur ta` l-attrici u hutu; 2. li ghal dik l-interkluzjoni huma tenuti li jirrimedjaw il-kondividenti l-ohra; 3. li l-fond ta` l-attrici ghandu d-dritt tal-moghdija minn fuq il-fondi tal-kondividenti l-ohra biex johrog ghat-triq; 4. li ghalhekk ma jistax jigi ritenut li l-fond ta` l-attrici ma kellux u ma ghandhux "hrug iehor" fuq it-triq; 5. U li konsegwentement jonqos l-element necessarju skond l-imsemmi art 506(2) [illum Artikolu 469 (2)] biex il-fond ta` l-attrici jista` jakkwista bil-preskrizzjoni s-servitu tal-moghdija minn fuq il-fond tal-konvenut appellant."

Bl-istess sentenza nsibu riferenzi ghal diversi sentenzi lokali in materja:

"Illi meta fond isir interkjuz b` effett ta` divizjoni, il-moghdija mehtiega ghandha tigi moghtija mill-kondividenti l-ohra (art 485 fuq citat) u kif sostniet il-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-Maesta` Tieghu r-Re fit-22 ta` Frar 1883, in re "Scicluna vs Agius" (Kollez Vol. X, pag. 78-79),

"*Quanto lo stato di chiusura di un fondo e` creato dal fatto di chi allega il diritto d`uscita, o dei suoi autori, non nasce a danno del vicino la servitu` legale di passaggio necessario*". U ghalkemm fond ikun gie akkwistat bhala liberu u frank, jibqa` dejjem soggett bejn il-kondividenti ghas-servitu` tal-moghdija mehtiega meta fond limitrofu jkun baqa` minghajr hrug bhala effett tal-qasma (Kollez Vol. IX, pag. 323-324), billi fid-divizjonijiet ghandha tigi prezunta l-konvenzjoni tacita, bazata fuq l-ekwita`, li kull wiehed mill-kondividenti ghandu jkollu t-tgawdija shiha tal-porzjoni li tkun messitu. (Kollez Vol. VIII, pag. 637)."

L-**Artikolu 448** tal-Kapitolu 16 imsemmi jipprovdi illi: "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." Ghaldaqstant biex l-interkjuzura ta' fond taghti lok ghall-moghdija fuq il-fondi vicini, hemm bzonn li dik l-interkjuzura tkun l-effett ta' avveniment indipendenti mill-volontà tal-propjetarju ta' dak il-fond. Fil-kaz odjern l-interkjuzura giet konsegwenza proprju minhabba d-divizjoni tal-ghalqa tan-nannu tal-konvenut. Ghalhekk fi kwalunkwe kaz ma jistax jivvanta l-ebda dritt ta' passagg fuq l-art tal-atturi semplicement ghaliex l-art tieghu infatmet minn art ohra b'access dirett mat-triq.

Ikkunsidrat;

Wara dan l-istharrig kemm gurisprudenzjonali kif ukoll mill-provi, il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li l-konvenut naqas milli jipprova li huwa ghandu titolu ta' passagg fuq l-art tal-atturi bil-konsegwenza illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu akkolti filwaqt li t-talbiet rikonvenzjonali ghandhom jigu michuda.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta’ u tiddeciedi l-azzjoni attrici u l-kontro talba bil-mod segwenti:

1. Fir-rigward tat-talbiet attrici, tichad l-eccezzjonijiet eccepiti mill-konvenut u tilqa’ t-talbiet atturi;

2. Tiddikjara illi l-porzjon ta’ art magħrufa bħala “tal-Hluq" sive "ta’ Tenanta”, fiz-zona mghrufa bhala “Ta’ Gharghur tas-Salib”, limiti ta’ Haz Zabbar, proprjetà tal-atturi u deskritta fir-rikors guramentat taghhom, hija hielsa u libera minn kwalunkwe dritt ta’ passagg fuqha vantat mill-konvenut;

3. Tiddikjara li l-konvenut m’ghandu ebda jedd illi jezercita dritt ta’ passagg fuq ebda parti ta’ l-istess art tal-atturi;

4. Tilqa' l-eccezzjonijiet imressqa mill-atturi rikonvenzjonati u tichad it-talbiet rikonvenzjonali.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef
26 ta’ Novembru, 2020

Lydia Ellul
Deputat Registratur