QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Mejju, 2021

Numru 16

Rikors numru 746/13/1 JZM

Carmen Grixti, Carmelo sive Charles Grixti, Joseph Grixti u Mario Grixti

v.

Maria Carmela Camilleri

Preliminari:

1. L-atturi jippretendu li huma sidien ta' għalqa f'Bubaqra, Żurrieq, adjaċenti għal għalqa oħra proprjeta` tal-konvenuta; jippretendu wkoll li għandhom dritt ta' aċċess għal tali għalqa tagħhom da parti ta' "*trejqa komuni*" bejn il-partijiet, liema aċċess allegatament qed ikun ostakolat mill-konvenuta. Għalhekk intavolaw din il-kawża fejn talbu li jiġi konfermat id-dritt ta' passaġġ pretiż minnhom, u li l-konvenuta tiġi ordnata

tieqaf tostakolalhom tali dritt.

2. Fis-sentenza mogħtija minnha fit-22 ta’ Marzu 2016 il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet biss it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, laqgħet il-kumplament tal-eċċezzjonijiet, u ċaħdet it-talbiet tal-atturi stante li ma rriżultalhiex li kellhom id-dritt pretiż minnhom.

3. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

“Il-Qorti

I. “**<u>Preliminari</u>**

“Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-2 ta` Awwissu 2013 li jaqra hekk:–

“Illi l-atturi huma l-werrieta tal-mejjet Emanuel Grixti permezz ta` testment tad-29 ta` Frar 1988 (Dok A), u b`hekk huma s-sidien tal-ghalqa fil-kontrada tan-Nassab, limiti ta` Bubaqra, Zurrieq, filwaqt li l-intimata hija proprjetarja tal-ghalqa adjacenti fil-limiti taz-Zurrieq, fil-kontrada ta` Bubaqra/Tas-Soru, imsejha il-Mansab ghandha l-kejl superficjali komplessiv ta` circa 1270 metri kwadri (Dok B).

“Illi r-rikorrenti jgawdu minn dritt ta` passagg u access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn din it-trejqa.

“Illi l-imsemmi dritt ta` passagg u access kienet tintuza mill-atturi ‘l fuq minn hamsin sena u hija l-uniku passagg u access ghall-proprjeta` taghhom.

“Illi r-rikorrenti talbu lill-intimata sabiex tieqaf tostakola, tinbarra jew tichad id-dritt ta` passagg u access tar-rikorrenti diversi drabi (vide ittri hawn annessi u mmarkati bhala Dok C, anki permezz ta` ittra ufficjali, kopja hawn annessa u mmarkata ‘Dok D’), billi ghamlet numru ta` gebel fl-entratura ta` din l-ghalqa (Dok E, F, G, H, I u J) izda cio nonostante l-intimata baqghat inadempjenti.

“Illi r-rikorrenti jafu b`dawn il-fatti personalment. Ghal dawn ir-ragunijiet l-atturi rikorrenti qed jitolbu

(1) “li jigi konfermat li huma ghandhom id-dritt ta` passagg u access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn trejqa komuni bejn il-partijiet ;

“(2) li jigi ordnat lill-intimata konvenuta biex tieqaf milli tostakola, tinbarra jew tichad id-dritt ta` passagg u access tar-rikorrenti l-ghalqa fil-kontrada tan-Nassab, limiti ta` Bubaqra, Zurrieq u tnehhi kull ostaklu li hemm prezentement.

“Bl-ispejjez, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-intimata li giet ukoll ingunta ghas-subizzjoni.”

“Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi, l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat, kif ukoll in-nota u dokumenti li pprezentat l-attrici fis-26 ta` Settembru 2013.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li kienet prezentata fit-30 ta` Settembru 2013 li taqra hekk:–

“1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ;

“2. Illi preliminarjament irid jigi ppruvat kemm l-atturi huma fil-fatt proprjetarji tal-ghalqa fil-kontrada tan-Nassab limiti ta` Bubaqra, Zurrieq;

“3. Illi mhux minnu li l-atturi ghandhom xi dritt jew jedd ta` passagg u access hemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn trejqa indikata mill-istess atturi ;

“4. Illi l-intimata bl-ebda mod ma ostakolat, imbarrat jew cahdet lill-atturi d-dritt ta` passagg jew access mit-trejqa in kwistjoni.

“Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.”

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta, il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

“Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta` Ottubru 2013 fejn innominat lill-Av. Dr. Yvette Cassar bhala Assistent Gudizzjarju sabiex tigbor il-provi.

“Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-atturi kollha, ta` Leo Cutajar u ta` Nazzareno Cutajar.

“Rat illi b`ordni tal-Onor Prim Imhallef tal-24 ta` Jannar 2014, din il-kawza giet trasferita sabiex tkompli tinstema` u tigi deciza minn din il-Qorti kif presjeduta.

“Rat il-verbal tal-access kondott mill-Qorti fl-20 ta` Mejju 2014 fis-sit tal-kwistjoni bejn il-partijiet.

“Rat ix-xiehda bl-affidavit li kienet ipprezentata lill-Assistent Gudizzjarju, u l-atti l-ohra konnessi jew relatati mal-inkariku taghha.

“Semghet ix-xiehda ta` Leo Cutajar u Nazzareno Cutajar fl-udjenza tal-21 ta` Ottubru 2014.

"Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Joseph Duca u ta` Carmelo Bugeja.

"Semghet il-kontroezami tal-atturi, il-kontroezami tal-konvenuta u x-xiehda ta` Jonathan Camilleri.

"Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

"Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm li saru fl-udjenza tad-19 ta` Ottubru 2015.

"Rat id-digriet illi tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

"Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. "**Sintesi tal-provi**

"**L-attrici Carmen Grixti** xehdet illi…..

"omissis

"**Leo Cutajar** xehed illi…

"omissis

"**Nazzareno Cutajar** xehed illi…

"omissis

"**L-attur Carmel Grixti** xehed illi…

"omissis

"**L-atturi l-ohra Joseph Grixti u Mario Grixti** kkonfermaw id-deposizzjoni tal-attur l-iehor Carmel Grixti….

"omissis

"**Il-konvenuta** xehdet illi….

"omissis

"**Jonathan Camilleri** xehed illi….

"omissis

"**Alexander Bonnici** xehed illi…

"omissis

“**Joseph Duca** xehed illi….

“omissis

“**Carmelo Bugeja** xehed illi…

“omissis

III. “It-tieni eccezzjoni

“Il-konvenuta ssostni li l-atturi jridu jaghmlu l-prova li huma s-sidien ta` l-ghalqa li allegatament tgawdi dritt ta` passagg minn fuq l-art taghha.

“Jidher li b`din l-eccezzjoni, il-konvenuta qeghda tirrinfaccja lill-atturi b`karenza ta` interess rikjest mil-ligi sabiex l-atturi jippromwovu din il-kawza.

“Huwa minnu li kif sostniet il-konvenuta l-atturi pprezentaw biss testment *unica charta* tal-attrici u ta` zewgha tad-29 ta` Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin (Dok A a fol 6 et seq), liema testment ma jsemmix l-assi ereditarji tat-testaturi. Huwa minnu wkoll li dan it-testment kien ipprezentat bla ma kienu esebiti wkoll ir-ricerki testamentarji li jistghu jikkonfermaw li dan kien tassew l-ahhar testment ta` bejn il-konjugi Guzeppi u Carmen Grixti.

“In segwitu l-atturi gabu bhala prova d-Dok B a fol 9 et seq. Din hija d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta` r-ragel tal-konvenuta kif ukoll ir-ricerki pubblici tal-konvenuta a fol 26 et seq sabiex jippruvaw li l-konvenuta hija proprjetarja ta` l-art li minn fuqha huma jallegaw li ghandhom dritt ta` passagg.

“Ma jidher li tressqu l-ebda provi ohra dokumentarji dwar it-titolu ta` l-atturi fir-rigward ta` l-ghalqa li l-atturi jippretendu li tgawdi dritt ta` access minn fuq il-proprjeta` tal-konvenuta. Addirittura l-konvenuta sostniet li l-ghalqa li l-atturi jghidu li huma s-sidien taghha mhijiex registrata mar-Registru ta` l-Artijiet fl-isem ta` l-atturi. Madanakollu, il-konvenuta ma gabet l-ebda prova fis-sens li din l-art qeghda registrata fl-isem ta` haddiehor.

“Il-fatt li l-art mhijiex registrata fl-isem ta` l-atturi ma jammontax ghal prova konklussiva li l-art mhijiex proprjeta` ta` l-atturi.

“Minkejja li ma tressqux provi dokumentarji dwar it-titolu ta` l-atturi fir-rigward ta` l-ghalqa, mill-provi li hargu fil-kawza tal-lum, irrizulta li l-ghalqa kienet proprjeta` ta` l-atturi.

“Mix-xiehda ta` Leo Cutajar u ta` Nazzareno Cutajar, irrizulta li l-ghalqa li allegatament tgawdi dritt ta` passagg minn fuq l-art proprjeta` tal-konvenuta kienet bi qbiela ghandhom u l-qbiela kienet tithallas lill-attrici.

"Skont ma dawn xehdu, meta nqalghu l-problemi dwar l-allegat passagg, wara li x-xatba nstabet msakkra, kienet l-attrici li giet avvicinatha peress li hija kienet is-sid. Dan apparti x-xiehda tal-attrici u ta` wliedha li lkoll ikkonfermaw li l-ghalqa hija proprjeta` taghhom billi kienet tar-ragel ta` Carmen Grixti u missier l-atturi l-atturi l-ohra.

"Il-Qorti rat ix-xiehda tal-konvenuta u ta` binha Jonathan Camilleri.

"Il-konvenuta tghid illi l-attrici ilha tittenta takkwista xi gust fuq l-ghalqa taghha kemm ilha li ddecidiet li tbiegh l-ghalqa taghha u dan sabiex jizdied il-valur u allura l-prezz ta` l-ghalqa taghha. Inoltre fil-kors tad-deposizzjoni taghha, il-konvenuta tinsisti illi l-access ghall-ghalqa ta` l-atturi huwa minn sqaq li hemm adjacenti ma` l-ghalqa taghhom u ma` l-ghalqa li jahdem Leo Cutajar. Xehdet ukoll fis-sens li l-ghalqa ta` l-atturi kienet f`xi zmien ghalqa wahda flimkien ma` l-ghalqa li ghadha sa llum tinhadem minn Leo Cutajar. Jonathan Camilleri, iben il-konvenuta, ipprezenta pjanta Dok JC1 fejn immarka l-ghalqa proprjeta` ta` l-atturi u ndika l-access li dik l-ghalqa ghandha minn passagg iehor, dak li saret referenza ghalih bhala l-passagg ta` fuq.

"Din il-Qorti tghid illi din il-kawza ma tirrikjedix il-prova dijabolika rikjesta fl-*actio rei vindicatoria* dwar it-titolu ta` proprjeta` ta` l-atturi.

"Mill-assjem tal-provi, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-konvenuta u binha kkonfermaw illi din l-ghalqa hija proprjeta` ta` l-atturi u anke ressqu eccezzjoni fis-sens li l-konvenuta ma ostakolatx jew cahdet lill-atturi id-dritt ta` passagg jew access mit-trejqa ta` fuq, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ewwel rekwizit ta` l-interess guridiku gie sodisfatt, kif del resto r-rekwiziti l-ohra.

"**Ghalhekk it-tieni eccezzjoni qeghda tkun respinta.**

IV. "**<u>It-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet l-ohra</u>**

"**<u>L-ahjar prova</u> tal-atturi illi l-ghalqa taghhom tgawdi dritt ta` passagg minn fuq l-art tal-konvenuta kellha tkun il-presentata tal-kuntratt mnejn jirrizulta dan id-dritt ta` passagg.**

"omissis

"Minn evalwazzjoni tal-provi prodotti fil-kawza tal-lum, ma tressqu l-ebda provi dokumentarji fir-rigward ta` l-allegat dritt ta` passsagg.

"Kien minhabba dan in-nuqqas taghhom illi l-atturi ppruvaw ikopru l-posizzjoni taghhom bir-riferenza ghall-**<u>Art 469(2) tal-Kap 16</u>** illi tghid:-

> *"B` danakollu, is-servitu` ta` moghdija ghal uzu ta` fond tista` tinkiseb bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitu` ohra li fil-11 ta` Frar 1870, kienet ga`*

miksuba taht ligijiet ta` qabel ma tistax tigi attakkata."

"Issa din id-disposizzjoni taghti dritt ta` passagg bis-sahha ta` preskrizzjoni ta` tletin (30) sena fil-kaz ta` proprjeta` li tkun interkjuza.

"Fl-applikazzjoni ta` din id-disposizzjoni tal-ligi, il-Qrati taghna dejjem imxew fuq dawn il-principji:-

"i. Sabiex ikun hemm akkwist ta` passagg bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt tkun **interkjuza** u ma ghandhiex access ghat-triq minn fuq proprjeta` ohra.

"ii. Il-bzonn ta` access minn fuq l-art ta` haddiehor trid tirrizulta minn cirkostanzi li jkunu independenti mill-volonta` ta` min ikun qed jirreklama dak id-dritt.

"iii. Sid ma jistax, hu stess, johloq sitwazzjoni fejn ikollu bzonn access minn fuq l-art tal-vicin, u mbaghad jinsisti li l-vicin jikoncedilu dak id-dritt.

"omissis

"Abbazi tal-provi, irrizulta l-ghalqa tal-konvenuta nzammet maghluqa b`katnazz b`tali mod u manjiera li l-atturi ma jistghux jaccedu ghall-ghalqa taghhom mill-art tal-konvenuta. Inoltre Jonathan Camilleri xehed illi l-borg terrapien li kien hemm fis-sit gabu hu jaghmel xoghol ta` tiswija tal-hitan ezistenti. Barra minn hekk, kemm il-konvenuta, binha u uhud mix-xhieda prodotti mill-konvenuta jaccettaw illi kien bin il-konvenuta li rega` bena ghal darba, darbtejn, il-hajt ta` wara x-xatba u li kien twaqqa` minn Leo Cutajar biex ikun jista` jghaddi ghall-ghalqa ta` l-atturi wara li jkun ghadda minn fejn hemm ix-xatba. Accertati dawn il-fatti, dan l-agir min-naha tal-konvenuta ma jkunx legittimu jekk l-atturi kellhom dritt ta` passagg mill-art tal-konvenuta. Jekk l-atturi m`ghandhomx dak id-dritt, allura kull ma ghamlet il-konvenuta fl-art taghha jkun legittimu.

"Fil-kaz in ezami, l-atturi u l-persuni li kienu jahdmu l-ghalqa in kwistjoni qeghdin ighidu li kienu sa minn dejjem jghaddu mit-trejqa li tghaddi mill-ghalqa tal-konvenuta. Dawn spjegaw li originarjament kien hemm tankijiet li kienu jnehhuhom sabiex ikunu jistghu jghaddu ghal gol-passagg u minn hemm imorru ghall-ghalqa tal-atturi. Dawn insistew li minkejja li l-persuna li kienet tahdem ir-raba` taghhom, ossija Leo Cutajar kellu fil-pussess tieghu raba` iehor imiss mar-raba` taghhom, dan kien jghaddi ghal din ir-raba` l-iehor minn passagg iehor. Mentri mbaghad biex jidhol ghar-raba` ta` l-atturi ma kienx jghaddi minn din ir-raba` li kellu ghal gor-raba` ta` l-atturi izda kien joqghod imur idur id-dawra biex jghaddi ghal gor-raba` ta` l-atturi mill-passagg mertu ta` din il-kawza, ossija minn fejn hemm ix-xatba.

"Ghalkemm min-naha tal-atturi ppruvaw ighidu illi meta tpoggiet ix-

xatba, din kienet tithalla miftuha, Nazzareno Cutajar, xhud li gabu l-atturi stess, ikkonferma li x-xatba sa minn mindu tpoggiet hemm snin qabel, kienet tkun imsakkra u biex jghaddu minn hemm, kienu jitolbu c-cavetta lir-ragel tal-konvenuta. Kien spjegat li c-cavetta kienet tigi ritornata lir-ragel tal-konvenuta. Dan kollu kien ikkorraborat mill-persuni li l-konvenua ressqet bhala xhieda li lkoll ikkonfermaw li Leo Cutajar kien jghaddi biss darba jew darbtejn fis-sena dan bl-awtorizzazzjoni ta` Rokku Camilleri u b`mera tolleranza.

"Din il-Qorti tixtieq tissottolinea illi l-atturi m`ghamlux kontroezami ta` dawn ix-xhieda li jidher car illi kienu ferm familjari ma` l-ambjenti in kwistjoni. Dan qed jinghad b`referenza ghax-xiehda ta` Joseph Duca u ta` Carmelo Bugeja peress li l-affidavit ta`Giuseppe Polidano li saret referenza ghalih fir-risposta guramentata ma gie qatt ezebit.

"Jinghad li huwa wkoll fatt maghruf illi sabiex xi hadd jippreskrivi a favur tieghu, ma ghandux ikollu tolleranza.

"omissis

"Abbazi tal-provi, jidher li t-trejqa fl-art tal-konvenuta dejjem kienet maghluqa b`xi haga. L-atturi jsostnu li kienet originarjament maghluqa b` tankijiet mentri l-konvenuta tghid li qabel kien hemm xatba ohra, imbaghad tpoggiet ix-xatba tal-hadid minn zewgha madwar 25 sena qabel. Madanakollu, jidher li hemm qbil li t-trejqa dejjem kienet maghluqa u anke irrizulta li sabiex jghaddu, kien jintalab permess lil Rokku Camilleri. Ghaldaqstant, dan kollu jikkonferma li jekk tassew kien jigi ezercitat access minn din it-trejqa, dan kien isir biss b`tolleranza li ma tikkostitwix bazi ghall-kisba ta` titolu bil-preskrizzjoni.

"Irrizultat wkoll il-prova ta` kemm kienet ilha x-xatba tal-hadid fil-post u li kienet tpoggiet hemm minn Rokku Camilleri. Fil-kawza xehed ukoll il-persuna li ghen lil Camilleri iqieghed ix-xatba.

"Fil-fehma ta` din il-Qorti lanqas ma kien ippruvat il-fattur taz-zmien mehtieg ghall-akkwist ta` s-servitu` bil-preskrizzjoni, stante li ladarba din ix-xatba kienet ilha li saret tant zmien u kienet tinzamm maghluqa, ma jistax ikun pretiz mill-atturi li kien qed jigi akkwistat minnhom xi dritt ta` passagg bit-trapass ta` z-zmien.

"Raguni ohra ghaliex tfalli l-azzjoni attrici hija minhabba l-fatt li fil-fehma ta` din il-Qorti ma giex ippruvat li l-ghalqa ta` l-atturi hija verament interkjuza. Din il-Qorti taghti piz sostanzjali lix-xiehda ta` Alexender Bonnici, fejn dan spjega li huwa kien fi trattativi ma` Carmen Grixti sabiex jakkwista minghandha l-art proprjeta` taghha li tinsab biswit l-art ta` Maria Carmela Camilleri u li huwa kien mar jara l-ghalqa flimkien ma` Grixti u dan billi ghadda minn sqaq li qieghed magenb l-ghalqa ta` Cutajar. Skont dan ix-xhud, l-attrici kienet qaltlu li jekk jixtri l-ghalqa huwa jkollu dritt jghaddi bir-rigel u b`xi ngenji zghar minn dan l-isqaq. Ghalhekk, jidher li l-attrici stess kienet uriet passagg alternattiv lill-

kumpratur prospettiv.

“Sabiex jiddefendu ruhhom mill-argument li l-art taghhom hija accessibbli minn band`ohra u ghalhekk mhijiex interkjuza, l-atturi sostnew li ma jezistu l-ebda fethiet bejn ir-raba` li hija proprjeta` ta` Inguanez u li hija llum il-gurnata fil-pussess ta` Leo Cutajar u r-raba` taghhom. Igibu l-argument illi hemm dizlivell bejn din ir-raba` proprjeta` ta` Inguanez u r-raba` ta` l-atturi.

“Madanakollu dan l-argument mhuwiex konvincenti ghall-Qorti peress li rrizulta li l-ghalqa ta` Inguanez u ta` l-atturi kienet originarjament ghalqa wahda u li kienet tinhadem mill-istess gabilott, ossija Leo Cutajar u hutu u qabilhom missierhom. Din il-Qorti, li anke marret fuq il-post, tqis inverosimili li ma kienu jezistu l-ebda fethiet mill-ghalqa ta` Inguanez ghal go l-ghalqa ta` l-atturi jew li kien impossibbli minhabba d-dizlivell minimu f` certu partijiet ta` raba li minn ghalqa tghaddi ghal go ohra. Lanqas ma tista` tqis attendibbli li l-gabilott ghalhekk kien joqghod jdur id-dawra kollha biex jidhol ghal gor-raba` ta` l-atturi minflok ma` jghaddi mir-raba` ta` Inguanez ghal gor-raba` ta` l-atturi.

“Din il-Qorti hija aktar propensa li taccetta bhala verosimili x-xiehda tal-persuni li ressqet il-konvenuta fis-sens li l-gabilott kien jahdem iz-zewg bicciet raba` li kienu accessibbli wahda ghal ohra, izda li mbaghad f`xi zmien peress li saret il-qasma bejn is-sidien, saret divizjoni fejn kienu segregati zzewg bicciet raba` u kif ukoll l-ghalqa ta` l-atturi giet maghluqa minn kullimkien sabiex tkun tista` tinbiegh bhala ghalqa diviza minn ma` l-ohra. Din il-Qorti ma tistax teskludi wkoll li jista` jkun li nghalqu kwalunkwe fethiet ezistenti bejn l-ghalqa ta` Inguanez u l-ghalqa ta` l-atturi, peress li mill-passagg tan-naha tax-xatba, il-gabilott seta` jghaddi b`aktar facilita` mhux biss bir-rigel u bil-mutur tal-hart (bhalma jista` jghaddi biss mill-26 access l-iehor ta` l-isqaq) izda wkoll bl-ingenji. B`hekk ir-raba` f`idejn il-gabilott jkun wkoll accessibbli b`ingenji kbar.

“Kif diga` kien osservat fil-gurisprudenza taghna, il-bzonn ta` access minn fuq l-art ta` haddiehor trid tirrizulta minn cirkostanzi li jkunu independenti mill-volonta` ta` min ikun qed jirreklama dak id-dritt. Fil-kaz tal-lum, mix-xiehda ta` Leo Cutajar jidher li l-istruzzjonijiet li nghata mis-sidien taz-zewg bicciet raba` kien li jaghlaq kull access li kien hemm minn wahda ghal ohra. Ghalhekk, ma jistax imbaghad is-sid wara li jkun holoq hu stess sitwazzjoni fejn ikollu bzonn access minn fuq l-art tal-vicin, jinsisti li l-vicin jikoncedilu dak id-dritt. Barra minn hekk, il-Qorti terga` tfakkar fil-principju li meta fond isir interkjuz b`effett ta` divizjoni, il-moghdija mehtiega ghandha tigi moghtija mill-kondividenti l-ohra u mhux minn terzi persuni.

“Ghalhekk il-Qorti ma tarax li l-atturi rnexxielhom jippruvaw illi qatt setghu akkwistaw dan id-dritt ta` servitu` ta` passagg minn fuq ir-raba tal-konvenuta bil-preskrizzjoni trentennali.

"Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom, l-atturi sahqu li d-dritt ta` passagg jirrizulta wkoll mill**-Art 447 tal-Kap 16** li jghid :-

> *(1) "Is-sid li l-fond tieghu m`ghandhux hrug fuq it-triq pubblika, jista` jgieghel lis-sidien tal-fondi ta` ma genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta` kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.*
>
> *(2) "Din il-moghdija ghandha ssir f`dik il-parti fejn tkun ta` l-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija."*

"**Fil-fehma ta` din il-Qorti, il-kawza hekk kif promossa mill-atturi hija dik maghrufa bhala l-"*actio confessoria*".**

"Tant hu hekk li permezz tal-ewwel talba l-atturi talbu :-

> *"Li jigi konfermat li huma ghandhom id-dritt ta` passagg u access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn trejqa komuni bejn il-partijiet."*

"Mill-premessi jidher ukoll li l-atturi jikkontendu li jgawdu dritt ta` passagg u access mit-trejqa, liema passagg l-atturi jikkontendu li kien ilu jintuza ghal snin twal, izda li l-konvenuta ghogobha timbarra.

"F`kawza ta` din ix-xorta l-ghan tal-attur ikun li l-Qorti tiddikjara li l-proprjeta` ta` l-atturi tgawdi minn servitu` ta` passagg fuq il-proprjeta` tal-konvenut. Mela f`dan il-kaz irid jigi determinat jekk (i) il-proprjeta` ta` l-atturi ghandhiex hrug iehor fuq it-triq pubblika ; u (ii) jekk ghaddewx tletin (30) sena.

"Fil-kawza tal-lum, ma kienx mitlub sabiex il-kovenuta qua sid ta` l-ghalqa biswit il-proprjeta` ta` l-atturi taghti moghdija mehtiega bi hlas ta` kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija ai termini ta` l-artikolu 447 tal-Kodici Civili.

"Lanqas ma tressqu provi li l-moghdija li qed tintalab qed issir f` dik il-parti fejn tkun ta` l-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija.

"Il-provi kienu kollha ntizi u diretti sabiex jigi stabbilit mill-atturi li sa minn dejjem l-art ta` l-atturi kienet tgawdi minn dan l-allegat dritt ta` passagg minn fuq l-art tal-konvenuta. Li kieku l-kawza kienet imsejsa fuq l-Art 447 tal-Kap 16, ic-cirkostanzi kienu jkunu fis-sens li l-art ta` l-atturi ma ghandha access minn imkien u ghalhekk kien qed jintalab illi l-Qorti tordna li jigi ffurmat passagg minn fejn l-atturi jkunu jistghu jghaddu.

"Mhux dan il-kaz tal-lum.

"Jirrizulta ukoll li l-atturi lanqas ma ghamlu l-kawza kontra s-sidien l-ohra ta` proprjetajiet adjacenti inkluz il-familja Inguanez li ghandhom raba` li tmiss mal-proprjeta` taghhom u li ghandha access minn sqaq li din il-Qorti ghaddiet minnu.

"Li kieku din il-kawza kienet ibbazata fuq l-Art 447 tal-Kap 16, din il-Qorti kien ikollha tara u tistharreg kif tinghata moghdija necessarja li tkun ta` l-anqas hsara.

"Minn evalwazzjoni tac-cirkostanzi ta` l-kaz, jidher li l-access mill-isqaq ghal fuq l-art ta` Inguanez u imbaghad ghal fuq l-art ta` l-atturi kien jkun ta` wisq anqas hsara mill-access li qed jippretendu l-atturi. Madanakollu, ezami ta` din ix-xorta ma jistax isir fil-kawza tal-lum tenut kont tal-premessi u tat-talbiet li din il-Qorti hija marbuta bihom.

Inoltre l-atturi jonqsu milli jaghmlu referenza ghall-**<u>Art 448 tal-Kap 16</u>** li jghid:-

> *"Jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, tpartit jew qasma, dawk li jkunu bieghu, partu jew qasmu ghandhom jaghtu l-moghdija bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettun, skond il-kaz minghajr l-ebda indennizz*.
>
> *"omissis*
>
> "Billi rrizulta li l-ghalqa tal-atturi nghalqet meta saret il-qasma, fil-kuntest tal-Art 448 tal-Kap 16, jispetta lill-kondividenti li jersqu sabiex jigi stabbilit access, mhux terzi persuni bhall-konvenuta."

"**Ghalhekk l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuta qeghdin jigu milqugha.**

"**L-ewwel talba qeghda tkun michuda. It-tieni talba qeghda tkun michuda wkoll ghaliex hija konsegwenzjali ghall-akkoljiment tal-ewwel talba.**

"**<u>Decide</u>**

"**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

"**Tichad it-tieni eccezzjoni.**

"**Tilqa` l-ewwel, it-tielet u r-raba` eccezzjonijiet.**

"**Tichad it-talbiet attrici.**

"**Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.**"

<u>Rikors tal-Appell - tal-atturi (05.04.2016):</u>

4. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk intavolaw

dan l-appell fejn talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta (u mhux biss it-tieni waħda), u tilqa' t-talbiet tagħhom. L-aggravji tagħhom huma s-segwenti:

<u>Akkwist ta' servitu` bil-preskrizzjoni ta' 30 sena:</u>

(i) L-aggravju tagħhom jikkonsisti prinċipalment fil-fatt li l-ewwel Qorti rriżultalha li ma akkwistawx servitu` ta' mogħdija bil-preskrizzjoni ta' 30 sena. Huma jissollevaw is-segwenti punti fir-rigward:

- Jaċċennaw għall-fatt li l-ewwel Qorti rriżultalha li qabel ma l-fetħa ngħalqet b'katnazz dejjem "*kienet magħluqa b'xi ħaġa".* Jargumentaw li l-biċċa l-kbira tal-passaġġi jkollhom xi forma ta' għeluq u huwa min ikollu dritt ta' passaġġ li jkollu aċċess għalihom. Jgħidu wkoll li l-provi juru l-oppost ta' dak li qalet l-ewwel Qorti, cioe` meta qalet li Leo Cutajar kien jgħaddi biss darba jew darbtejn fis-sena bl-awtorizzazzjoni ta' Rokku Camilleri u b'mera <u>tolleranza</u>. Ifakkru li Nazzareno Cutajar (ħu Leo) xehed li kien jidħol mill-proprjeta` tal-konvenuta minn mindu kellu 8 snin, jiġifieri 55 sena qabel ma xehed, u li wara li saret ix-xatba Rokku Camilleri kien ta ċavetta lil missieru.

- Ifakkru li l-ewwel Qorti aċċediet fuq il-post u rat li ma kienx hemm aċċess fiżiku bejn għalqa u oħra, cioe` li l-għalqa tagħhom hija <u>interkjuża</u>.

lfakkru li l-konvenuta ma ndikatx xi aċċess alternattiv għall-għalqa tagħhom.

- Jaċċennaw għal dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti qieset li l-għalqa kienet parti mill-għalqa ta' Inguanez u argumentat li huwa inverosimili li ma kienu jeżistu l-ebda fetħiet mill-għalqa ta' Inguanez għal ġol-għalqa tagħhom, jew li kien impossibbli minħabba diżlivell minimu li minn għalqa wieħed jgħaddi għal oħra, jew li gabillott kien idur id-dawra kollha biex jidħol fir-raba' tal-atturi minflok ma jgħaddi mir-raba ta' Inguanez għar-raba' tal-atturi. Jilmentaw li hawnhekk l-ewwel Qorti qagħdet fuq il-loġika meta hemm "*sistema aktar faċli u dik għidulha* (sic) – *provi".* Jargumentaw li huma għandhom xi jgħidu fuq il-loġika, fis-sens li meta jkun hemm għalqa kbira "*mhux barra minn lewn* (sic) *id-dinja li jkollha aċċess differenti minn triq pubblika".* Jargumentaw li jista' jkun hemm aċċessi għall-għalqa ta' Inguanez minn postijiet differenti iżda wara d-diviżjoni l-aċċess u l-passaġġ ġej mill-proprjeta` tal-konvenuta.

L-Artikolu 448.

(ii) Aggravju ieħor tagħhom jirrigwarda l-kritika li għamlet l-ewwel Qorti fir-rigward tal-fatt li għażlu li jitolbu dikjarazzjoni li parti mill-proprjeta` tal-konvenuta hija l-passaġġ għall-għalqa tagħhom minflok ma għamlu azzjoni skont l-Art. 448 tal-Kap. 16. Jgħidu li r-raġuni għaliex ma għamlux azzjoni kontra l-familja Inguanez kienet għaliex ma kellhomx dritt fil-

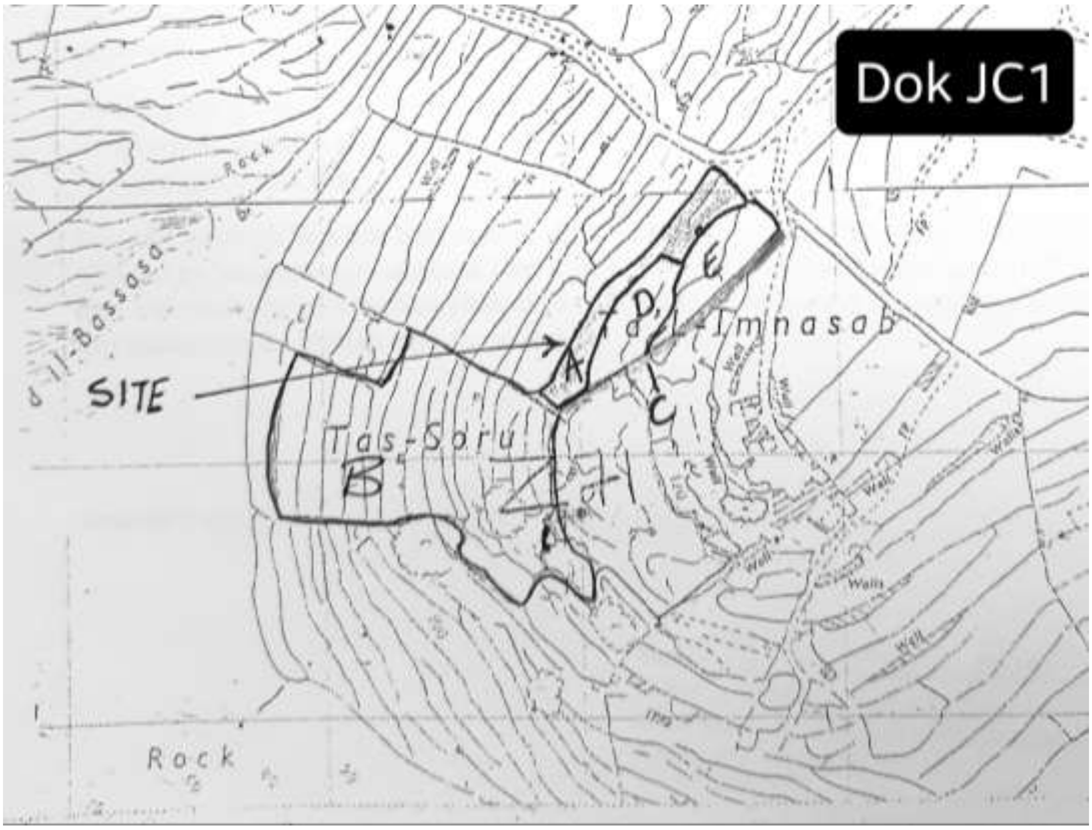
konfront tal-familja Inguanez, u li invece l-passaġġ minn dejjem kien mill-proprjeta` tal-konvenuta.

Risposta tal-Appell tal-konvenuta (11.05.2016):

5. Il-konvenuta appellata fir-risposta tal-appell tagħha tat ir-raġunijiet tagħha biex turi li l-appell tal-atturi huwa infondat u li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

L-Ambjenti u l-vertenza in kwistjoni:

6. Għal intendiment aħjar tal-vertenza din il-Qorti tibda biex tagħmel referenza għas-*siteplan* (Dok JC1, fol 45) li esebixxa Jonathan Camilleri, bin il-konvenuta, mal-affidavit tiegħu.



7. Huwa spjega li ommu, il-konvenuta, hija proprjetarja tal-għelieqi mmarkati A u B. Ippreċiża li l-għalqa mmarkata A li kienu akkwistaw il-ġenituri tiegħu fis-snin disgħin (90), hija l-għalqa li minn fuqha l-attriċi tippretendi li għandha dritt tgħaddi, filwaqt li l-għalqa mmarkata B, li hija magħrufa bħala *Tas-Soru*, m'għandhiex x'taqsam mal-kawża odjerna.

8. Kompla jgħid li l-għalqa D hija l-għalqa tal-attriċi u l-għalqa E jaħdimha Leo Cutajar, u li dawn iż-żewġ għelieqi D u E fiż-żmien kienu għalqa waħda. Qal li qabel ma l-ġenituri tiegħu akkwistaw l-għalqa A, kienu jaċċedu għall-għalqa B minn passaġġ biswit l-għelieqi D u E. Huwa ndika dan il-passaġġ bl-ittra C fuq is-*siteplan*. Għalkemm qal li l-passaġġ hu mmarkat bil-kulur blu, is-*siteplan* esebita hija fotokopja u għalhekk ma jidher l-ebda kulur; madanakollu wieħed jista' xorta jara l-passaġġ immarkat biswit l-għelieqi D u E (u anke biswit parti mill-għalqa A).

9. Il-kwistjoni kollha tirrigwarda d-dritt ta' passaġġ li l-atturi jippretendu li għandhom minn fuq l-għalqa A tal-konvenuta sabiex jaċċedu għall-għalqa D tagħhom. Il-konvenuta da parti tagħha tiċħad li l-atturi għandhom xi dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa tagħha.

10. L-atturi ppreżentaw diversi ritratti tal-ambjenti in kwistjoni fosthom is-segwenti ritratt fejn wieħed jista' jara l-kanċell fl-entratura tal-għalqa tal-

konvenuta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

<u>L-ewwel aggravju</u>: *l-akkwist o meno ta' servitu` ta' passaġġ bil-preskrizzjoni ta' 30 sena.*

11. L-ewwel Qorti rriżultalha li l-pretenzjoni tal-atturi – li għandhom dritt ta' passaġġ għall-għalqa tagħhom minn fuq l-għalqa tal-konvenuta – ma tirriżulta <u>minn ebda prova dokumentarja.</u>

12. Għaddiet imbagħad biex tara jekk kinux akkwistaw servitu` ta'

mogħdija fuq l-art tal-konvenuta bis-saħħa tal-preskrizzjoni ta' tletin sena (ai termini tal-Art. 469(2) tal-Kap. 16). Wara li għamlet analiżi dettaljata tal-provi waslet għall-konklużjoni li dan ma kienx il-każ.

13. Irriteniet li mill-provi jirriżulta li t-trejqa dejjem kienet magħluqa b'xi ħaġa. Għalkemm il-partijiet ma jaqblux dwar kif kienet tinżamm magħluqa (l-atturi jgħidu li oriġinarjament kien hemm tankijiet filwaqt li l-konvenuta tgħid li kien hemm xatba tal-injam, u mbagħad tpoġġiet xatba tal-ħadid) l-ewwel Qorti osservat li mill-provi kien jirriżulta li Leo Cutajar (dak li kien jaħdem l-għalqa tal-atturi) kien jgħaddi biss darba jew darbtejn fis-sena bil-permess ta' Rokku Camilleri, ir-raġel tal-konvenuta. Għalhekk qieset li jekk kien jiġi eżerċitat aċċess mill-atturi dan kien biss b'tolleranza.

14. Qieset ukoll li l-konvenuta xehdet li x-xatba tal-ħadid saret xi 25 sena qabel (ma xehdet) u għalhekk *considerando* l-fatt li x-xatba kienet ilha tant li saret u kienet tinżamm magħluqa, lanqas ma ġie ppruvat il-fattur taż-żmien meħtieġ għall-akkwist tas-servitu` bil-preskrizzjoni.

15. Qieset ukoll li lanqas ma ġie pruvat li l-għalqa tal-atturi hija interkjuża tant li l-attriċi stess kienet indikat passaġġ alternattiv lil kompratur prospettiv (Alexander Bonnici). Ikkonsidrat li l-għalqa tal-atturi u dik ta' ma' ġenbha kienu fiż-żmien għalqa waħda u kienet tinħadem mill-

istess gabillott, Leo Cutajar u ħutu, u qabel minn missierhom, u dehrilha li hija inverosimili t-teżi tal-atturi li ma kienu jeżistu l-ebda fetħiet bejn iż-żewġ għelieqi. Dehrilha li kienet iktar verosimili l-verżjoni tax-xiehda tal-konvenuta li ż-żewġ għelieqi kienu aċċessibbli waħda mill-oħra u li wara li ġew maqsuma permezz ta' diviżjoni dawn ġew segregati. Qalet ukoll li ma setgħetx teskludi li jista' jkun li ngħalqu l-fetħiet eżistenti bejn iż-żewġ għelieqi peress li mill-passaġġ min-naħa tax-xatba l-gabillott seta' jgħaddi b'aktar faċilita` mhux biss bir-riġel u bil-mutur tal-ħart (bħal ma jista' jgħaddi biss mill-aċċess l-ieħor tal-isqaq) iżda wkoll bl-inġenji kbar. Aċċennat għall-fatt li mix-xiehda ta' Leo Cutajar jidher li l-istruzzjonijiet li ngħata mis-sidien taż-żewġ biċċiet raba' kienu li jagħlaq kull aċċess li kien hemm bejn l-għelieqi u fakkret li għall-finijiet tal-akkwist tas-servitu` bil-preskrizzjoni, il-bżonn ta' aċċess minn fuq art ħaddieħor kellu jirriżulta minn ċirkostanzi <u>indipendenti minn ta' dak li jkun qed jirreklama d-dritt</u>. Fakkret ukoll li meta fond isir interkjuż b'effett ta' diviżjoni l-mogħdija meħtieġa għandha tiġi mogħtija mill-kondividenti l-oħra u mhux minn terzi.

16. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali konklużjoni.

17. <u>Fl-ewwel lok</u> isostnu li mill-provi ma kellux jirriżulta lill-ewwel Qorti li l-aċċess mill-passaġġ in kwistjoni kien isir **b'tolleranza**. Jgħidu li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta rriteniet li Leo Cutajar kien jgħaddi darba jew darbtejn fis-sena bl-awtorizzazzjoni ta' Rokku Camilleri; jaċċennaw għax-

xiehda tal-istess Leo Cutajar fejn qal li ma kienx jitlob l-awtorizzazzjoni minn ta' Camilleri biex jgħaddi u għax-xiehda ta' ħuh Nazzareno Cutajar fejn qal li kien jidħol mill-art in kwistjoni minn mindu kien tifel u li meta saret ix-xatba Rokku Camilleri kien ta ċ-ċavetta tagħha lil missieru.

18. Leo Cutajar fil-fatt xehed li meta saret ix-xatba din ma kinitx tkun imsakkra u għalhekk kien jidħol mingħajr problemi sakemm darba minnhom, sab ix-xatba magħluqa b'katnazz. Kontro-eżaminat qal li sab ix-xatba msakkra meta r-raġel tal-konvenuta marad. Sostna li kien jgħaddi minn fuq il-mogħdija in kwistjoni bi dritt u mhux bi pjaċir tar-raġel tal-konvenuta. Madanakollu din il-verżjoni ma ġietx korroborata; inoltre Nazzareno Cutajar (xhud tal-atturi stess, u ħu Leo) ma qalx li Rokku Camilleri kien ta ċ-ċavetta lil missieru iżda qal li *"kien jagħti ċ-ċavetta lil missieri"* u li missieru "*kien jerġa' jagħtihielu lura*". Qal li *"Minn meta miet Rokku Alla jaħfirlu x-xatba ssakret*". Fil-fatt qal li "*dment li kien hemm Rokku ħaj dejjem fetaħlu, kien jiftaħlu jaħdem l-għalqa*". Kontro-eżaminat ikkonferma li ċ-ċavetta kien jagħtihielhom Rokku Camilleri u kienu jagħtuhielu lura.

19. Jidher li d-disgwid inqala' meta Rokku Camilleri marad u miet u għalhekk it-tolleranza spiċċat. Sinifikanti hija x-xiehda ta' Jonathan Camilleri (bin il-konvenuta) fir-rigward. Huwa xehed li x-xatba dejjem kienet tinqafel:

"Kienet tinqafel b'katnazz, kien hemm istanzi fejn ġie imkisser dan il-katnazz partikolarment fid-9 ta' Ottubru 2005 li kienet ġurnata jiġifieri…meta miet id-daddy minn qabel kont inkellem lil Leo Cutajar fuq din l-issue, dakinhar pero` b'mod partikolari filghodu kien ċempilli qalli jekk inti minitx ġej tiftaħ qalli ħa nkissirlek il-katnazz issa dan wara ħafna, ħafna, tentattivi biex jidħol u hekk……

"…..ried jidħol biex jaħrat, jien ovvjament ma ridtx….

"…..jaħrat il-parti tas-sinjura. Din id-daddy kien itih permess ta' darba ġieli, ġieli anke qallu quddiemi biex ikun jista' jidħol b'mutur għax minn fejn suppost kien jidħol hu dik il-ħabta forsi probabbilment forsi l-mutur ma riedx jgħaddi…..

"…..kien jiftaħ il-ħajt jgħaddi minn hemmhekk u jerġa' jtellgħu."

20. Fit-tieni lok, u fir-rigward tal-kwistjoni tal-**interkjużura** o meno tal-għalqa tagħhom, l-atturi jfakkru li l-ewwel Qorti aċċediet fuq il-post u li l-konvenuta ma ndikatx aċċess alternattiv oltre l-mogħdija in disputa. Din il-Qorti tagħmel riferenza għall-verbal tal-aċċess li sar fl-20 ta' Mejju 2014 (enfasi ta' din il-Qorti):

"Il-Qorti aċċediet fl-għalqa li tinsab fil-pussess tal-konvenuta. In partikolari rat ix-xatba tal-ħadid li tinqafel fil-parti ta' quddiem tal-għalqa fejn tmiss mat-triq. L-għeluq tax-xatba jinsab għand il-konvenuti. L-atturi m'għandhomx aċċess. Kien osservat l-istat tat-terren tal-għalqa kif ukoll l-istat tal-ħitan esterni tagħha. Rat ukoll iċ-ċnut interni fl-għalqa kif ukoll borġ ġebel.

*"**Minn passaġġ li jidher li huwa pubbliku għaliex ma hemmx għeluq jew xkiel ieħor, il-Qorti marret fl-għelieqi tal-atturi.** Kif kienet għaddejja mill-passaġġ osservat għelieqi ta' persuni oħra li m'humiex parti fil-kawża. Il-Qorti pprestat attenzjoni partikolari għall-pożizzjoni tal-ħitan – kif inhuma llum – li jifirdu d-diversi għelieqi. Osservat ukoll kif isir aċċess minn għalqa għal oħra. Osservat ukoll fejn ma hemmx aċċess fiżiku bejn għalqa u oħra.*

"Waqt l-aċċess il-Qorti ma semgħetx provi iżda llimitat ruħha filli talbet kjarimenti mid-difensuri tal-partijiet."

21. Għalhekk mill-aċċess stess fil-fatt jidher li hemm aċċess alternattiv

għall-art tal-atturi tramite passaġġ pubbliku. Inoltre kif irriteniet l-ewwel Qorti stess, il-venditur prospettiv, Alexander Bonnici, xehed li l-attriċi stess kienet indikatlu passaġġ alternattiv għall-għalqa tal-atturi minn sqaq maġenb l-għalqa li jaħdem Cutajar; fil-fatt xehed li kien għadda mal-attriċi stess minn dan il-passaġġ/sqaq u qal li minn tali passaġġ/sqaq seta' jgħaddi komdu anke b'mutur tal-ħart.

22. <u>Fit-tielet lok</u> l-atturi appellanti jilmentaw fir-rigward tal-argument tal-ewwel Qorti meta qalet li huwa inverosimili li ma kienu jeżistu l-ebda **fetħiet mill-għalqa ta' Inguanez** għall-għalqa tal-atturi (cioe` l-għelieqi li kienu biċċa waħda qabel id-diviżjoni) jew li kien impossibbli li minn għalqa wieħed jgħaddi għall-oħra minħabba diżlivell; u li ma kinitx attendibbli li gabillott idur id-dawra kollha biex jidħol fir-raba' tal-atturi (mir-raba' tal-konvenuta) minflok ma jgħaddi mir-raba' ta' Inguanez. Huma f'dan ir-rigward jilmentaw li l-ewwel Qorti qagħdet fuq il-"loġika" u mhux fuq "provi".

23. Għandu jingħad li l-ewwel Qorti qabel ma esprimiet tali argumenti enfasizzat li kienet "*anke marret fuq il-post*", u għalhekk tali argumenti, ma sarux *in vacuo,* iżda abbażi ta' dak li rat b'għajnejha l-ewwel Qorti stess. Inoltre l-ewwel Qorti ma kinitx sempliċiment qiegħda tispekula, iżda qieset ix-xiehda tal-persuni li ressqet il-konvenuta fis-sens li l-gabillott kien jaħdem iż-żewġ biċċiet raba' <u>li kienu aċċessibbli waħda</u>

<u>għall-oħra u li mbagħad f'xi żmien meta saret il-qasma bejn is-sidien ġew segregati waħda minn oħra.</u>

24. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel aggravju tal-atturi huwa kompletament infondat.

<u>It-tieni aggravju:</u> *L-Artikolu 448*

25. L-ewwel Qorti subordinatament ikkonsidrat ukoll li l-atturi naqsu milli jagħmlu riferenza għall-Artikolu 448 tal-Kap. 16 li jipprovdi li:

> *"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-karettun, skont il-każ mingħajr l-ebda indennizz".*

26. Hija rriteniet li billi rriżulta li l-għalqa tal-atturi ngħalqet meta saret il-qasma, fil-kuntest ta' dan l-artikolu kien jispetta lill-kondividenti li jersqu sabiex jiġi stabbilit aċċess u mhux terzi persuni bħall-konvenuta.

27. F'dan ir-rigward l-atturi appellanti jargumentaw li r-raġuni għaliex ma għamlux azzjoni kontra l-familja Inguanez kienet għaliex ma kellhomx dritt fil-konfront tal-familja Inguanez, u li invece l-passaġġ minn dejjem kien mill-proprjeta` tal-konvenuta. Ladarba din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet dwar l-aggravju preċedenti rriżultalha li l-atturi ma ppruvawx li għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq l-art tal-konvenuta, dan

l-aggravju jirriżulta wkoll bla bażi.

Deċide

28. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto.*

29. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm