QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum, 25 ta' Novembru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 33/2016 AF

Francesca Grima u fil-verbal tas-seduta tal-10 ta' Dicembru 2020, il-Qorti ordnat li Maria Borg tassumi l-atti minflok Francesca Grima

vs

Gamri Muscat

u b'digriet tat-8 ta' Frar 2016, l-Avukat Dr. Joseph Mizzi u l-Prokuratur Legali Alison Wadge gew mahtura kuraturi sabiex jidhru u jiddefendu fl-interess tal-assenti Gamri Muscat, residenti barra l-gzejjer Maltin, ghal kull interess li jista' jkollu

u b'digriet tat-2 ta' Settembru 2020, giet mahtura l-Prokuratur Legali Gillian Muscat minflok l-Prokuratur Legali Alison Wadge

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-attriċi Francesca Grima, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti hija ~~sid~~ uzufruttwarja (*skond verbal tas-17 ta' Ottubru 2017 fejn il-Qorti ordnat il-korrezzjoni u minflok "sid" trid issir "uzufruttwarja"*) tal-porzjoni diviza ta' art (raba baghli) fil-limiti tal-Imgarr, Malta fil-kontrada tal-Facciol u xi drabi maghrufa bhala "Tal-Berqu", tal-kejl ta' circa elfejn, erba' mija u erbatax-il metru kwadru (2414m^2), immarkata bin-numru 1 fil-pjanta u fir-ritratt satelittarju hawn annessi, rispettivament immarkati bhala Dok. A u Dok. B, li tmiss mill-grigal mal-beni tal-intimat, minn nofsinhar ma' beni ta' Francesco Muscat, u mix-xlokk mal-beni tal-familja Muscat, jew irjieh ohra verjuri, u li hija accessibbli minn passagg tar-raba minn fuq beni ta' terzi, u suggett ghal passagg tar-raba a favur ta' terzi.

Sa minn dejjem, l-esponenti u familtha accedew bil-baghal u mbaghad bl-igenji ghal din il-porzjon art mill-passagg fuq il-porzjonijiet art biswit dik proprjetà uzufruttwarja (*skond verbal tas-17 ta' Ottubru 2017 fejn il-Qorti ordnat li jizdiedu l-kliem "uzufruttwarja"*) tal-esponenti, immarkati bin-numri 2 u 3 f'Dok. A, kif ukoll tal-porzjon art immarkat bin-numru 4 f'Dok. B. ifisser ghalhekk illi l-access ezercitat ghall-art deskritta hawn fuq kien dejjem kif delinjat bl-ahdar f'Dok. B hawn mehmuz.

Minkejja dan, l-intimat Gamri Muscat (mhux dak residenti barra l-gzejjer Maltin, izda dak li jghix Malta) qieghed jaghmel minn kollox sabiex jimpedixxi u jostakola l-access tal-esponenti u l-familja taghha (bil-permess taghha) ghall-art proprjetà taghha, billi qieghed kontinwament iwaqqafhom milli jghaddu mill-passagg fuq l-art immarkata bin-numru 2 u numru 4, f'Dok. A u B hawn mehmuza.

Ir-rikorrenti taf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Ghaldaqstant kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkonferma illi l-porzjoni diviza ta' art (raba baghli) fil-limiti tal-Imgarr, Malta fil-kontrada tal-Facciol u xi drabi maghrufa bhala "Tal-Berqu", tal-kejl ta' circa elfejn, erba' mija u erbatax-il metru kwadru ($2414m^2$) (immarkata bin-numru 1 f'Doks. A u B mehmuza) hija accessibbli bl-ingenji minn fuq l-artijiet tal-intimati, u cioè dawk immarkati bin-numri 2, 3 u 4 f'Doks. A u B mehmuza, u cioè kif delinjat bl-ahdar fir-ritratt satelittarju hawn anness u mmarkat bhala Dok. B.

2. Fin-nuqqas, u sabiex taghti access effettiv lill-esponenti ghall-proprjetà taghha, tistabbilixxi u taghti lill-esponenti dritt ta' moghdija idoneju ghall-art surriferita, inkluz billi tistabbilixxi l-wisa' tal-moghdija b'tali mod li jkunu jistghu jghaddu ingenji u vetturi, u dana billi tiddelinja b'mod permanenti u marki jew sinjali indelibbli dan l-access minn fuq l-artijiet proprjetà ta' terzi; dan kollu bl-ghajnuna ta' perit/i nominat/i.

3. Taghti dawk l-ordnijiet meqjusa necessarji u opportuni skond ic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, li jinsabu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut Ġamri Muscat (ID 210649M) li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fir-rikors promotur intavolat minnha, l-attrici Francesca Grima qed tirreklama li hija s-sid ta' porzjon diviza ta' art, fil-limiti tal-Imgarr, Malta fil-kontrada tal-Facciol u xi drabi maghrufa bhala "Tal-Berqu", tal-kejl ta' circa elfejn, erba' mija u erbatax-il metru kwadru, mmarkat nin-numru 1 fil-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. "A".

L-esponent huwa sid il-porzjon ta' art biswit dik tal-attrici, liema porzjon hija mmarkata bin-numru 2 fil-pjanta mmarkata bhala

Dok. "A" u huwa wkoll sid ta' zewg porzjonijiet ohra mmarkati bin-numri 4 u 5 fl-istess pjanta immarkata bhala Dok. "A".

A contrario ta' dak allegat mill-attrici, ma kien hemm qatt passaggi li jwasslu ghall-porzjon numru 1 f'Dok. "A", kif allegat mill-attrici fil-porzjonijiet numri 2, 4 u 5 f'Dok. "A" u dan jista' jidher b'mod car u nkonfutabbli mill-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. "B", fejn jidher car li l-passagg li ghal kull buon fini qieghed jigi mmarkat bl-ahmar, jghaddi biss mill-porzjon numru 5 f' Dok. "B" u jisbokka fil-porzjon numru 4 f'Dok. "B", liema porzjonijiet huma t-tnejn appartenenti lill-esponenti u fl-ebda hin ma huwa estiz li jghaddi minn fuq il-porzjonijiet ta' art indikati mill-attrici fir-rikors promotur taghha.

Fil-fatt, f'Dok. "B" jidher car li l-unika passagg ghal prozjon art tal-attrici huwa mill-porzjon art biswit dik tal-attrici, min-naha opposta ghal dik tal-esponenti hekk kif inhu mmarkat bil-kulur blu f'Dok. "B".

Barra minn dan, f'Dok. "B" hemm indikat passagg iehor li qieghed jigi mmarkat bl-ahdar, liema passagg inghalaq anki mill-attrici stess.

Dan kollu huwa kkoroborat mill-fatt li hekk kif il-porzjon immarkata bin-numru "2" f'Dok. "A" ghaddiet ghand l-esponent, sabiex ikun jista' jghaddi ghal fuqdan il-porzjon, huwa xtara l-porzjonijiet immarkati bin-numri "4" u "5" f'Dok. "A" u dan permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Lulju tas-sena 1991 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor John Debono, kopja ta' liema kuntratt qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok. "C".

Fil-pjanta annessa mal-kuntratt citat li qed tigi mmarkata bhala Dok. "D", jidher car li lpassagg li jizbokka gol-porzjon mixtri mill-esponenti, ma jestendix sal-porzjon art tal-attrici. Barra minn hekk, fil-kuntratt fih innifsu ma hemm imkien indikat li l-porzjonijiet art mixtrija huma suggetti ghal xi passagg ta' kwalunkwe forma.

Sussegwentement sar ftehim mal-intimat Gamri Muscat residenti barra minn Malta, bhala sid il-porzjon imamrkat bin-numru "3" f'Dok. "A", fejn l-esponent ta' dritt ta' passagg lill-

imsemmi Gamri Muscat residenti barra minn Malta mill-porzjonijiet "4" u "5" f'Dok. "A" u dan tal-ahhar taha dritt ta' passagg lill-esponenti mill-porzjon tieghu bin-numru "3" f'Dok. "A".

Ghaldaqstant, stante s-suespost, it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attrici li hija minn issa stess ingunta in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi l-Avukat Dottor Joseph Mizzi u l-Prokuratur Legali Alison Wadge maħtura sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Ġamri Muscat, ma ressqu ebda eċċezzjoni stante li ma rnexxilhomx jagħmlu kuntatt mal-imsemmi Ġamri Muscat.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma quddiem l-Assistent Ġudizzjarju.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tas-17 ta' Mejju 2018 sabiex jirrelata dwar it-talbiet attriċi.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-attriċi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija l-*actio confessoria servitutis* li permezz tagħha l-attriċi qed titlob lill-Qorti tikkonferma dritt ta'

servitù favur ir-raba' tagħha minn fuq ir-raba' tal-konvenuti. Hija ressqet ukoll talba alternattiva li permezz tagħha qed titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jipprovdu aċċess għall-art tagħha permezz ta' dritt ta' mogħdija f'każ li jiġi misjub illi l-art tagħha ma tgawdi minn l-ebda servitù eżistenti.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attriċi oriġinali, li mietet fil-mori tal-kawża, kienet użufruttwarja ta' porzjon diviża ta' raba' fil-limiti tal-Imġarr, Malta, fil-kontrada tal-Faċċiol, xi drabi magħrufa bħala 'Tal-Berqu', tal-kejl ta' circa 2414 metri kwadri. Mal-mewt tal-attriċi oriġinali, assumiet l-atti tal-kawża bintha Maria Borg li mid-dokumenti esebiti fl-atti jirriżulta li hija llum il-ġurnata l-uniku sid ir-raba' in kwistjoni.

Din ir-raba' tmiss ma' dik tal-konvenut Ġamri Muscat, residenti Malta (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-konvenut prinċipali'). Ir-raba' tal-konvenut prinċipali imbagħad tmiss ma' dik tal-konvenut Ġamri Muscat li huwa assenti minn Malta (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'il-konvenut assenti'). Finalment, ir-raba' tal-konvenut assenti tmiss ma' waħda minn żewġ porzjonijiet oħra raba' li wkoll jappartjenu lill-konvenut prinċipali.

Il-ħames porzjonijiet raba' rilevanti għall-mertu tal-kawza odjerna ġew identifikati mill-perit tekniku u mmarkati bin-numru 1 sa 5 fuq il-pjanta 'Dok MA2' li tagħmel parti mir-relazzjoni tal-istess perit tekniku b'dan illi:

- Il-porzjon raba' bin-numru 1 hija tal-attriċi;

- Il-porzjon raba' bin-numru 2 hija tal-konvenut prinċipali;

- Il-porzjon raba' bin-numru 3 hija tal-konvenut assenti;

- Il-porzjonijiet raba' bin-numru 4 u 5 huma tal-konvenut prinċipali.

Mill-atti jirriżulta li l-attriċi u l-konvenuti huma kuġini u li l-porzjonijiet raba' bin-numri 1, 2, u 3 kienu għalqa waħda ta' Lazzru Grima li kien in-nannu tal-kontendenti. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tas-7 ta' Novembru 1984, l-eredi ta' Lazzru Grima kienu

qasmu bejniethom l-art illi wirtu mingħandu u llum dawn it-tlett porzjonijiet raba' jappartjenu lill-kontendenti kif ingħad. Għar-rigward tal-porzjonijiet raba' bin-numru 4 u 5, dawn kien xtrahom il-konvenut prinċipali mingħand terzi permezz ta' kuntratt pubbliku tal-31 ta' Lulju 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono.

L-attriċi u binha jinsistu li huma dejjem għaddew mill-passaġġ identifikat bl-ittra Ċ mill-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu sabiex jaslu għar-raba' li llum hija tagħhom u li dejjem hekk kien jgħaddi missier l-attriċi u missieru Lazzru Grima qablu. L-attriċi tispjega li qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, il-konvenut prinċipali waqqafhom milli jkomplu jgħaddu minn fuq dan il-passaġġ sabiex jaċċedu għall-art tagħhom. Iben l-attriċi xehed illi llum il-ġurnata l-art ma tistax tinħadem peress illi ma hemmx aċċess għaliha ħlief minn fuq dan il-passaġġ li jgħaddi minn fuq r-raba' taż-żewġ konvenuti. L-attriċi oriġinali wkoll xehdet li l-familja tagħha sa minn dejjem kienu jgħaddu minn hemm sabiex jaslu għall-art tagħhom.

Dan il-passaġġ, jispjega l-perit tekniku,

> *"joriġina minn triq pubblika li tibda mill-inħawi taċ-ċentru taż-Żebbiegħ, u eventwalment permezz ta' trejqa pubblika tasal għall-porzjon ta' art bin-numru 5. Kif jidher ukoll minn Dok. MA3, minn hemm tibda mogħdija li tgħaddi mill-porzjonijiet ta' art bin-numri 4 u 3 u eventwalment tasal sal-porzjon numru 2. Dan il-passaġġ huwa dak indikat mir-rikorrenti bħala dak li minnu għandha aċċess għall-għalqa tagħha, u ċjoe dik bin-numru 1."*

Il-verżjoni tal-attriċi hija korroborata mix-xhud Carmelo Muscat li huwa l-prokuratur ta' ħuħ il-konvenut assenti. Ix-xhud spjega li dan il-passaġġ jasal sar-raba' tal-attriċi u li fil-passat huwa kemm il-darba mar fuq l-għalqa ta' ħuħ iżda li kien ilu ma jmur madwar ħmistax-il sena. Ikkonferma wkoll li dan il-passaġġ ilu ffurmat sa minn żmien Lazzru Grima.

Da parti tiegħu, il-konvenut prinċipali jinsisti li l-passaġġ in kwistjoni qatt ma kien jasal sar-raba' tal-attriċi u li l-aċċess għar-raba' tagħha huwa minn band' oħra. Jgħid ukoll illi fil-kuntratt li

permezz tiegħu xtara l-porzjonijiet raba' bin-numru 4 u 5 ma hemm l-ebda riferenza għal xi passaġġ u fil-fatt huwa kien akkwista dawn il-porzjonijiet ta' raba' sabiex ikollu aċċess għar-raba' tiegħu (porzjon numru 2) minn fuq ir-raba' tal-konvenut assenti li miegħu kien laħaq ftehim. Huwa xehed ukoll illi l-passaġġ in kwistjoni, li l-attriċi tgħid illi jasal sar-raba' tagħha, ma jiftakrux u li qatt ma raħhom jgħaddu minn hemm.

Wara li żamm aċċess fuq ir-raba' mertu tal-każ u għamel il-konstatazzjonijiet tiegħu, il-perit tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

1. *Minn site plans u ritratti mill-ajru riċenti ġew identifikati ħames passaġġi li jistgħu jkunu rilevanti għall-każ, u dan peress li kollha jwasslu sa qrib l-artijiet in kwestjoni. Madanakollu, ebda wieħed minnhom ma jidher li jwassal direttament sal-art tar-rikorrenti u ċioè dik indikata bin-numru 1.*

2. *Waqt l-aċċess ġie kkonfermat li ma hemmx passaġġi li jestendu tul il-ħajt tas-sejjiegħ tan-naħa ta' fuq tal-għelieqi kkonċernati u lanqas fetħiet fl-istess ħajt li jistgħu jindikaw xi aċċess għalihom. Barra minn hekk l-aċċess għall-passaġġ indikat bl-ittra B qed jiġi magħluq bi grada kbira biex iservi biss il-ftit għelieqi tal-viċin.*

3. *Ġie nnutat ukoll li l-passaġġ indikat bl-ittra C jipprovdi aċċess relattivament faċli għall-vetturi, u kien evidenti li dawn jistgħu jaslu saħansitra sal-għalqa indikata bin-numru 3. Ma kienx possibbli li wieħed jivverifika jekk il-passaġġ jestendix aktar 'l ġewwa peress li l-għalqa indikata bin-numru 2 kienet għadha kemm inħartet, filwaqt li dik indikata bin-numru 1 kiber fiha ħafna ħaxix ħażin. Jiġi kkonfermat ukoll li ma hemm ebda fetħa fil-ħajt tas-sejjiegħ li jdawwar l-għalqa tar-rikorrenti fil-viċinanzi tal-passaġġ indikat bl-ittra D.*

4. *Issir riferenza għar-ritratti mill-ajru fil-perjodu bejn l-1957 u s-sena 2016, kif ippreżentati mis-Sur Oliver Magro, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar. Jidher ċar li l-mogħdija li tipprovdi aċċess għall-porzjonijiet ta' art indikati*

bin-numru 4 u 5 kienet stabbilita sa minn qabel l-1957, filwaqt li fir-ritratt tas-sena 1967 jidhru wkoll sinjali ta' roti ta' vetturi li mill-porzjon ta' art bin-numru 3 jwasslu sa dik bin-numru 1.

5. *Fin-naħa tat-Tramuntana, l-aktar li waslu l-passaġġi kien minn Triq Busewdien sal-porzjon ta' art bin-numru 4. L-unika eċċezzjoni tidher li kienet estensjoni tal-istess trejqa sa għalqa ta' terzi li tinsab biswit dawk tal-partijiet kjamati in kawża*[1]*, kif jidher fir-ritratti tas-snin 2004 u 2008. Din l-estensjoni eventwalment tneħħiet meta tlesta x-xogħol fuq l-imsemmija għalqa. Għaldaqstant ma jidhirx li qatt kien hemm trejqa minn dik in-naħa li permezz tagħha wieħed seta' jaċċedi direttament għall-porzjon art indikat bin-numru 1 li hija tar-rikorrenti.*

6. *Fil-pjanta tal-Perit Cutugno (in atti , a fol. 5, 27) l-għalqa oriġinali hija mdawwra b'ħajt sħiħ ħlief għal fetħa li tinsab fin-naħa tat-Tramuntana tal-parti li tifred il-porzjonijiet indikati bin-numru 3 u 4. Fis-site plan murija fuq l-istess pjanta hemm indikata vleġġa li tikkoinċidi mal-aċċess pretiż mir-rikorrenti. Madanakollu, ma hemmx fetħiet fil-ħajt jew passaġġ fl-imsemmi punt.*

7. *Fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-porzjonijiet indikati bin-numru 4 u 5 mill-konvenut Gamri Muscat residenti Malta, ma hemmx indikazzjonijiet ta' passaġġi nterni fl-għelieqi in kwestjoni, bl-uniku passaġġ muri jkun dak li jasal sal-porzjon ta' art bin-numru 5.*

8. *Ma ġewx identifikati applikazzjonijiet li f'dawn l-aħħar għoxrin sena b'xi mod affettwaw passaġġi eżistenti jew inkella ħolqu oħrajn li jinsabu fil-qrib tal-għelieqi in kwestjoni.*

Għad-domandi in eskussjoni tal-attriċi, il-perit tekniku wieġeb hekk:

[1] Il-Qorti tiċċara li f'dawn il-proċeduri ma kien hemm l-ebda partijiet kjamati fil-kawża.

"Mill-ħames passaġġi potenzjali kkunsidrati fir-rapport, dawk immarkati bl-ittri 'A', 'B', u 'D' ma jidhrux li qatt kienu jwasslu direttament sal-għalqa mmarkata bin-numru wieħed (1), u ċioè dik tar-rikorrenti. Dwar il-passaġġ immarkat bl-ittra 'Ċ', u ċioè dak ndikat mir-rikorrenti, l-esponent jispjega li jista' jkun li dan kien iwassal sal-art in kwestjoni, iżda ma hemmx evidenza dwar dan ħlief għal sinjali ta' roti fir-ritratti mill-ajru tas-sena 1967 kif spjegat f'punt 4 tal-konklużjonijiet tar-rapport. Dwar il-passaġġ immarkat bl-ittra 'E', u ċioè dak indikat mill-konvenut Ġamri Muscat hekk imsejjaħ ta' Malta, jiġi spjegat li kif jidher f'Dok. MA2, dan jieqaf ħesrem u sussegwentement wieħed ikollu jgħaddi bir-riġel mal-ġenb ta' għelieqi ta' terzi biex jasal sal-art in kwestjoni. L-esponent josserva li minn dik in-naħa, ma hemmx fetħiet fil-ħajt tas-sejjiegħ biex minnhom wieħed jaċċedi għall-art in kwestjoni. A bażi ta' dawn il-fatti, il-passaġġ l-aktar probabbli huwa dak immarkat bl-ittra 'Ċ'.

Tenut kont tal-osservazzjonijiet magħmula waqt l-aċċess, l-esponent jikkonferma li l-passaġġ indikat bl-ittra 'Ċ' huwa l-aktar wieħed idoneju sabiex wieħed jasal għall-għalqa tar-rikorrenti mmarkata bin-numru wieħed (1)."

In linea ta' prinċipju ta' dritt dwar l-azzjoni tal-lum, fil-każ ta' Emanuel Farrugia et vs Nicola Farrugia et, tad-9 ta' Jannar 2009, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"...din il-Qorti ser tghaddi l-ewwel biex tezamina n-natura u l-ghan ewlieni ta' l-actio confessoria servitutis, u ghal dan l-iskop issir referenza ghal dak li nghad fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Darmanin v. Joseph Camilleri, Citaz. Nru. 1932/99 deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Gunju 2004.

Fl-imsemmija sentenza nghad illi l-ghan ewlieni ta' l-azzjoni konfessorja huwa dak li permezz taghha s-sid ta' fond li jgawdi servitù fuq fond iehor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-gid tieghu jgawdi dik is-servitù 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 negatoria – 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-servitù 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 dak il-fond igawdi s-servitù pretiza fuq il-fond serventi.

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."

A tenur tal-artikolu 455(3) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-servitù ta' passaġġ huwa servitu mhux kontinwu. Bħala tali, skont l-artikolu 469:

"(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.

(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-11 ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata."

Dan ifisser li s-servitù ta' passaġġ jista' jiġi akkwistat ukoll bil-preskrizzjoni trentennali meta l-art dominanti tkun interkjuża. Fil-każ fl-ismijiet Lapsi Estates Limited vs Anthony Baldacchino et, tad-29 ta' Novembru 2018, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"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 proprjetà ohra.

ii. Il-bzonn ta' access minn fuq l-art ta' haddiehor trid tirrizulta minn cirkostanzi li jkunu independenti mill-volontà 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 jikkoncedilu dak id-dritt."

Dawn il-prinċipji huma riflessjoni tal-ġurisprudenza stabbilita tal-Qrati tagħna. Din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tat-13 ta' April 1951 fl-ismijiet Maria Giovanna Vella vs Arturo Grech, fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"*Is-servitù ta' passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta' titolu. Biex tista' tigi akkwistata bil-preskrizzjoni hemm bzonn li l-fond pretiz dominanti jkun interkjuz, jigifieri li ma jkollux hrug ghat-triq ghax ikun imdawwar bil-fondi vicini. Dik l-interkjuzura però ma tridx tkun l-effett ta' bejgh, tpartit jew qasma, imma trid tkun l-effett ta' avveniment indipendenti mill-volontà tal-proprjetarju tal-fond pretiz dominanti jew ta' l-awturi tieghu.*"

Din id-dottrina kienet ribadita wkoll fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet Francis Baldacchino et vs George Debono, deċiża fis-16 ta' Jannar 2003, fejn ingħad illi:

"*Biex l-interkjużura ta' fond tagħti lok għall-mogħdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjużura tkun l-effett ta' avveniment indipendenti mill-volontà tal-proprejtarju ta' dak il-fond.*"

Fil-każ tal-lum jirriżulta li għal dak li għandu x'jaqsam mal-passaġġ fuq il-porzjonijiet raba' bin-numru 1 sa 3, li kienet għalqa waħda li nqasmet bejn l-eredi ta' Lazzru Grima, l-attriċi ma tistax targumenta li akkwistat bil-preskrizzjoni xi dritt ta' mogħdija minn fuq dan il-passaġġ in kwantu li jirriżulta li r-raba' tal-attriċi hija interkjuża permezz tal-porzjonijiet bin-numru 2 u

3 minħabba l-mod kif l-awturi fit-titolu tal-kontendenti qasmu din l-art bejniethom.

Madanakollu, għal dak li għandu x'jaqsam mal-passaġġ fuq il-porzjonijiet raba' bin-numru 4 u 5, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ hija aktar verosimili l-verżjoni attriċi li huma sa minn dejjem kienu jgħaddu minn fuq dan il-passaġġ li imbagħad ikompli għal fuq il-porzjon raba' bin-numru 3.

Sabiex dritt ta' servitù jinkiseb bil-preskrizzjoni, huwa meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena (artikolu 462(1) tal-Kap. 16). Fil-fehma tal-Qorti dan il-pussess ġie sodisfacentement pruvat. Iżda l-preskrizzjoni akkwiżittiva teħtieġ mhux biss il-prova tal-element materjali (il-pussess) iżda ukoll tal-element intenzjonali (animo domini).

Ingħad fil-ġurisprudenza li:

> " *… min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrot, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioè deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni.'* (**Kollez. Vol. XXXV.I.105**)."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum u fid-dawl tal-konklużjonijiet tal-perit tekniku, il-Qorti ma tistax ħlief tasal għall-konklużjoni li s-servitù in kwistjoni ġie akkwistat bil-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 469(2) tal-Kap. 16 in kwantu li:

- Ir-raba' tal-attriċi m'għandhiex ħruġ ieħor fuq triq pubblika;

- L-attriċi, binha u anke l-prokuratur tal-konvenut assenti kkonfermaw li l-aċċess għar-raba' ta' Lazzru Grima sa minn meta jiftakru huma kien mill-passaġġ in kwistjoni;

- Il-konklużjonijiet tal-perit tekniku jimmilitaw favur it-teżi attriċi.

Finalment, u dwar id-dritt ta' passaġġ fuq il-porzjonijiet raba' bin-numru 2 u 3, il-Qorti tqis illi l-attriċi għandha raġun meta fis-sottomossjonijiet tagħha tagħmel riferenza għall-artikolu 448 tal-Kap. 16:

> *"Jekk il-fond ikun sar magħluq minn kull naha minħabba bejgħ, tpartit jew qasma, dawk li jkunu biegħu, partu jew qasmu ghandhom jagħtu l-mogħdija bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, skond il-kaz minghajr l-ebda indennizz."*

Fil-każ tal-lum jirriżulta li r-raba' tal-attriċi hija interkjuża wkoll minħabba l-mod kif l-eredi ta' Lazzru Grima qasmu bejniethom ir-raba' in kwistjoni. Isegwi għalhekk illi huma l-konvenuti *qua* l-aventi kawża ta' dawk l-eredi li għandhom jipprovdu lill-attriċi aċċess għar-raba' tagħha billi jipprovdu mogħdija minn fuq ir-raba' tagħhom mingħajr l-ebda indennizz.

L-attriċi qed titlob dritt ta' passaġġ bl-inġenji. Għalkemm l-artikolu tal-liġi suċitat jagħmel riferenza għall-mogħdija bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li,

> *"l-artikolu in kwistjoni ilu hemm minn meta ġiet promulgata l-Ordinanza VII tal-1868 u ċioè meta vetturi u inġenji tar-raba' ma kienux għadhom jeżistu. Huwa d-dmir tal-Qorti li tapplika l-liġi skont l-eżiġenzi tal-ħajja li tkun teżisti fiż-żminijiet meta l-liġi tiġi applikata u għalhekk l-ewwel qorti kienet korretta meta akkordat dan id-dritt bil-vetturi u l-inġenji mhux biss minħabba l-fatt li l-passaġġ dejjem kien jintuża bil-vetturi imma wkoll għax kif jgħid il-Baudry "il proprietario ritraia dal suo fondo tutta l'utilità che questo fondo comporta e che possa coltivarlo come se non fosse interchiuso" (Dei Beni. 1046). F'dan is-sens hija ukoll id-dottrina taljana (Borsari – Commentario Codice Civili art.*

593 – 1203 u Digesto Italiano, Passaggio (diritto di) 23.” (**Vincent Camilleri et vs Gaetana Aquilina**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta’ Marzu 2004).

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi billi tilqa’ t-talbiet attriċi sa fejn huma kompatibbli ma’ dak li ntqal billi tistabbilixxi li r-raba’ tal-attriċi jgawdi dritt ta’ mogħdija bl-inġenji minn fuq il-passaġġ immarkat bl-ittra ‘Ċ’ muri bl-aħmar fuq il-pjanta ‘Dok. MA2’ li tagħmel parti mir-relazzjoni tal-perit tekniku.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut prinċipali Ġamri Muscat (detentur tal-karta tal-identità 210649M).

IMHALLEF

DEP/REG