QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 7

Rikors numru 17/2013/2 JVC

Dolores sive Doris Cauchi f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' żewġha msiefer Frank Cauchi u b'nota tal-11 ta' Settembru 2013 Dr Mario Scerri assuma l-atti tal-kawża stante li l-atturi huma msefrin

v.

Angelo Mizzi; Margaret Mizzi; Grace Sciberras; Salvu Mizzi; Paul Mizzi; Joseph Mizzi

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta appell tal-konvenuti ('appellanti') minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fit-22 ta' Settembru 2016 dwar talba tal-atturi ('appellati) sabiex jiġi dikjarat li porzjon art proprjeta` tagħhom fil-limiti tal-

Qala, Għawdex hija ħielsa minn kwalsiasi dritt ta' mogħdija li jippretendu l-konvenuti.

2. Il-kawża bdiet b'rikors maħluf ippreżentat fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fit-8 ta' Marzu 2013, l-atturi ppremettew u talbu s-segwenti:

> *"Illi r-rikorrenti flimkien ma' zewgha huma l-proprjetarji tal-bicca raba' imsejha 'Tad-Domna' fil-kuntrada 'Ta Wied Biljun' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u disghin metri kwadri (290m.k.), u tmiss mit-tramuntana mad-dar taghhom stess, mill-punent, lvant, u nofsinhar ma' beni tal-konvenuti, libera u franka, u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha;*
>
> *Illi din il-bicca raba' giet akkwistata mir-rikorrenti u zewgha Frank b'xiri permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Mejju 1994, fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani;*
>
> *Illi t-titolu tar-rikorrenti ghal din il-bicca raba' jinsab irregistrat fir-Registru tal-Artijiet fit-termini tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-art taqa' f'zona ta' registrazzjoni obbligatorja u r-rikorrenti ghandhom titolu assolut u garantit fuqha u l-art registrata hija libera minn kull sevitu' favur haddiehor u ghandha konfini stabbiliti;*
>
> *Illi r-raba' kollu li ghandhom il-konvenuti kemm dak li jmiss min-naha tal-lvant u kemm dak li jmiss min-naha tal-punent u tan-nofsinhar mal-bicca raba' tar-rikorrenti jintlahaq direttament minn Triq l-Imgarr, Qala, stante li ghal dan ir-raba' taghhom il-konvenuti ghandhom hrug separat ghal fuq it-triq pubblika permezz ta' zewg entrati li ghandhom dhul separat mit-triq pubblika;*
>
> *Illi l-konvenuti avvanzaw pretensjonijiet fuq l-art tar-rikorrenti fis-sens li ghandhom dritt ta' passagg li jghaddu minn fuqha u jaqsmu minn go fiha b'kull mezz biex imorru minn ghalqa ghall-ohra li ghandhom fuq kull genb tal-ghalqa tar-rikorrenti kif ukoll jippretendu li ghandhom dritt li jghaddu kanen u pajpijiet tal-ilma minn genb ghall-iehor tal-ghalqa tar-rikorrenti minn taht u minn fuq wicc il-hamrija biex igorru l-ilma tat-tisqija minn ghalqa ghall-ohra taghhom;*
>
> *Illi l-art tar-rikorrenti mhix assolutament gravata minn ebda dritt ta' passagg la bir-rigel, la b'mezzi ohra, u lanqas bil-moghdija ta' kanen u pajpijiet ghat-tisqija la favur il-konvenuti u lanqas favur ebda terza persuna ohra. Il-kanen u l-pajpijiet li ghaddejjin minn taht il-hamrija tqeghdu b'mod abbuziv mill-konvenuti f'dawn l-ahhar snin fi zmien li*

r-rikorrenti kienu jghixu fl-esteru u dawk mghoddija mill-wicc tal-hamrija tqeghdu fi zmien aktar ricenti u dan kif ser jigi ppruvat dettaljatament fil-kors tal-kawza;

Illi ghaldaqstant kull pretenzjoni ta' dritt ta' moghdija bil-mezzi msemmija minn fuq l-art tar-rikorrenti mill-konvenuti hija assolutament priva minn kwalsiasi fondament legali;

Illi minhabba din il-pretenzjoni tal-konvenuti r-rikorrenti lanqas ma jistghu jibnu hajt madwar dan ir-raba' taghhom biex jehilsu mill-vessazzjonijiet tal-konvenuti b'dawn il-pretensjonijiet li gew avvanzati minnhom fuq din il-bicca raba' tar-rikorrenti;
Illi ghalhekk ir-rikorrenti jehtiegu li jipprocedu gudizzjarjament fil-konfront ta' dawk il-konvenuti li qed jivvantaw din il-pretensjoni fuq imsemmija, u dan sabiex jipprotegu l-godiment reali u liberu tal-bicca art proprjeta' taghhom hawn fuq deskritta;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi li l-bicca art maghrufa 'Tad-Domna' fil-kuntrada ''Ta' Wied Biljun' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u disghin metri kwadri (290m.k.), u li tmiss mit-tramuntana mad-dar tar-rikorrenti stess, mill-punent, lvant, u nofsinhar ma' beni tal-konvenuti hija hielsa minn kwalsiasi dritt ta' moghdija ta' kwalsiasi tip u senjatament sia bir-rigel, sia b'mezzi ohra u sia bil-moghdija ta' kanen u pajpijiet tal-ilma minn fuqha vantat mill-konvenuti;

(ii) Kosegwentement ghall-ewwel talba taqta' u tiddeciedi illi l-ewwel konvenuti m'ghandhom ebda jedd li jezercitaw dritt ta' passagg la bir-rigel u lanqas b'mezzi ohra u lanqas li jghaddu kanen u pajpijiet tal-ilma minn fuq ebda parti tal-bicca raba' proprjeta' tar-rikorrenti fuq imsemmija;

(iii) Konsegwentement ukoll tawtorizza lir-rikorrenti jdawru l-bicca raba' taghhom fuq imsemmija permezz ta' hajt jew hitan biex b'hekk jaqtghu definittivament il-vessazzjonijiet da parti tal-konvenuti bil-pretensjonijiet vantati minnhom fuq l-art taghhom imsemmija.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti nkluzi tal-ittra ufficjali tal-10 ta' April 2012 (Ittra Nru. 189/2012).

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharrkin.

Bir-rizerva ta' kwalunkwe azzjoni senjatament dik ghad-danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti minhabba din il-pretensjoni ngustifikata taghhom."

3. Il-konvenuti bil-ġurament wieġbu illi:

"i. Illi preliminarjament l-esponenti qed jecepixxu n-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju stante li oht il-konvenuti u cioe' Maria Galea, mart Karmenu Galea ma gietx citata f'dina l-kawza u dana nonostanti li hija kompropjetarja flimkien mal-konvenuti l-ohra tal-istess art.

ii. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante li m'huwiex minnu li l-art tal-konvenuti u cioe' kemm dik fuq il-lvant kif ukoll dik li min-naha tal-punent u tan-nofsinhar tmiss mal-bicca raba tar-rikorrenti, ghandhom xi hrug ghal triq pubblika, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh tal-istess kawza;

iii. Illi fi kwalunkwe kaz ghar-rigward dina l-moghdija japplika l-artikolu 469(2) tal-Kodici Civili stante li din is-servitu' ta' moghdija ilha hekk tigi wzata ghall-aktar minn tletin sena u l-fondi tal-istess konvenuti m'ghandhom l-ebda hrug iehor fuq triq pubblika,

iv. Illi ghar-rigward il-kanen u l-pajpijiet tal-ilma dawn ilhom hemm pogguti u l-konvenuti lhom jaghmlu uzu taghhom ghal aktar minn tletin sena u fi kwalunkwe kaz dawn il-pajpijiet (qabel kanen tal-hadid) kienu l-mezz li bihom l-ghelieqi tal-madwar kienu jigu rrigati u dina s-servitu' kienet giet stabbilita' bis-sahha tal-artikolu 468 tal-Kodici Civili.

Salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt."

4. B'sentenza mogħtija fit-22 ta' Settembru 2016, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali ddeċidiet illi:

"1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante li mhux gjustifikata;

2. Tichad it-tieni eccezzjoni stante li mhux legalment gjustifikata;

3. Tichad it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet ghal dak li hija preskrizzjoni vantata tat-tletin sena bhala mhux sufficjentement pruvati;

4. Tichad il-bqija tat-tielet u r-raba' eccezzjonijiet stante li mhux gjustifikati;

5. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-bicca art maghrufa 'Tad-Domna' fil-kuntrada ''Ta' Wied Biljun' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u disghin metri kwadri (290m.k.) proprjeta' tal-atturi u li tmiss mit-tramuntana mad-dar tal-atturi stess, mill-punent, lvant, u nofsinhar ma' beni tal-konvenuti hija hielsa minn kwalsiasi dritt

ta' moghdija ta' kwalsiasi tip u senjatament sia bir-rigel sia b'mezzi ohra u sia bil-moghdija ta' kanen u pajpijiet tal-ilma minn fuqha vantat mill-konvenuti;

6. Tiddikjara illi konvenuti m'ghandhom ebda jedd li jezercitaw dritt ta' passagg la bir-rigel u lanqas b'mezzi ohra u lanqas li jghaddu kanen u pajpijiet tal-ilma minn fuq ebda parti tal-bicca raba' proprjeta' tal-atturi fuq deskritta;

7. Tawtorizza lill-atturi jdawru l-bicca raba' taghhom fuq imsemmija permezz ta' hajt jew hitan biex b'hekk jaqtghu definittivament il-vessazzjonijiet da parti tal-konvenuti bil-pretensjonijiet vantati minnhom fuq l-art taghhom imsemmija suggett li l-atturi jottjenu, jekk huwa l-kaz, il-permessi neccessarji sabiex jaghmlu dan.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti nkluzi tal-ittra ufficjali tal-10 ta' April 2012 (Ittra Nru. 189/2012)."

5. Il-konvenuti appellaw b'rikors li ppreżentaw fl-10 ta' Ottubru 2016. Talbu lill-Qorti tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet u tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

6. L-appellati wieġbu li l-appell hu fieragħ u vessatorju u l-Qorti għandha tapplika fil-konfront tal-appellanti sanzjonijiet li jissemmew taħt l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 u l-Artikolu 10 tal-Iskeda A tat-Tariffa A tal-Kap. 12.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

7. Fil-qosor il-fatti huma:

7.1. L-appellati huma proprjetarji ta' porzjon art fil-limiti tal-Qala, Għawdex[1], li tinsab fuq il-parti ta' wara tar-residenza tagħhom fi Triq l-Imġarr. Art li għandhom aċċess għaliha mid-dar u m'hemmx aċċess għaliha direttament mit-triq pubblika. L-art hi biswit artijiet tal-appellanti u oħthom Maria Galea fuq kull naħa, immarkati fl-atti bħala porzjon '1' u '2'.[2] Porzjon '1' tinsab fuq in-naħa tal-punent tal-art tal-appellati, filwaqt li l-porzjon '2' tinsab fuq in-naħa tal-lvant;

7.2. Skont l-appellant Angelo Mizzi nnifsu,[3] l-artijiet '1' u '2' huma aċċessibbli minn żewġ passaġġi li jibdew minn Triq l-Imġarr. Il-passaġġ magħruf bħala 'Daħla ta' Wied Biljun', immarkat fl-atti bħala 'X sa Y', iwassal direttament għall-porzjon art '1', filwaqt li passaġġ ieħor bejn id-dar tal-appellati u dik ta' Grace Sciberras u żewġha, immarkat fl-atti bħala 'A sa B', iwassal direttament għall-porzjon art '2'[4];

7.3. Minkejja dan, l-appellanti jippretendu li bil-preskrizzjoni ta' tletin sena akkwistaw servitu` ta' passaġġ minn fuq l-art proprjeta` tal-appellati biex jaqsmu direttament mill-porzjon '1' għall-porzjon '2' u *vice versa* mingħajr ma' jduru d-dawra minn Triq l-Imġarr. Dan bil-pretest li l-passaġġ 'A sa B' huwa dejjaq wisq għall-inġenji u għalhekk, meta dawn ikunu meħtieġa, iridu bilfors jinżlu mill-passaġġ 'X sa Y' għall-porzjoni 1 u

[1] Immarkata bl-aħmar a fol. 289.
[2] Delinjati bil-blu a fol. 289.
[3] Fol. 91.
[4] Fol. 133.

minn hemm jaqsmu għall-porzjon '2' billi jgħaddu bl-inġenji b'kollox mill-art tal-appellati;

7.4. L-appellanti jsostnu wkoll li għandhom il-jedd igħaddu pajpijiet tal-irrigazzjoni min-nofs l-art tal-appellati għaliex m'għandhomx mezz ieħor kif isaqqu/jwasslu l-ilma għall-porzjon art '1' jekk mhux minn spieri u ġwiebi li huma għandhom f'artijiet fin-naħa tal-lvant tal-proprjeta` tal-appellati. F'istanzi oħra jgħidu li l-ilma jieħduh minn porzjon art għall-oħra skont il-bżonn.[5] Skont l-appellanti din is-sistema ta' irrigazzjoni tmur lura aktar minn tletin sena u kienet ġiet stabbilita minn sid preċedenti komuni tal-artijiet in kwistjoni;

7.5. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-appellanti ma jgawdu l-ebda dritt ta' servitu` minn fuq l-art tal-appellati u b'hekk iddikjarat l-art ħielsa minn servitu` ta' mogħdija bir-riġel u mezzi oħra u wkoll mogħdija ta' kanen tal-ilma.

8. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellanti jinsistu fuq l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom, ossija, l-allegat nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju peress li oħthom Maria Galea mart Karmenu Galea, ma ġietx imħarrka fil-proċeduri meta: (i) hija koproprjetarja flimkien magħhom tal-porzjonijiet ta' raba' minnhom huma jippretendu li jgawdu dritt ta' passaġġ

[5] Ara per eżempju fol. 307 tal-proċess 121/2005.

minn fuq l-għalqa tal-atturi; (ii) kienet waħda mill-atturi fil-kawża numru 121/2005 fl-ismijiet **Anġlu Mizzi et v. Joseph Cauchi et** deċiża minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar 2012; u (iii) l-ittra uffiċjali tal-10 ta' April 2012 qabel l-intavolar ta' din il-kawża kienet diretta wkoll kontriha. Jikkontendu li minkejja li fl-atti tal-kawża numru 121/2005 Maria Galea ddikjarat illi hija taf li qatt ma ġie eżerċitat ebda passaġġ minn ġol-għalqa tal-appellati odjerni, id-dikjarazzjoni saret b'nota li ppreżentat waqt l-appell u għalhekk m' għandhiex tingħata valur probatorju għaliex ma setax isirilha kontro-eżami dwar dak li allegat.

9. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti qalet:

> *"Il-bazi tar-rikors guramentat odjern hija illi l- konvenuti avvanzaw pretensjonijiet ta' dritt ta' passagg fuq l-art tal- atturi. Huwa evidenti li dawn il-pretensjonijiet ma ghamilthomx Maria Galea la darba sentejn qabel giet intavolata l-kawza kienet iddikjarat kompletament bil-kontra. Mill-atti tal-kawza odjerna u anki ta' dik annessa 121/2005 jirrizulta evidenti li l-pretensjonijiet qatt ma gew min-naha ta' Maria Galea izda da parti tal-konvenuti l-ohra li effettivament jahdmu r-raba' in kwistjoni. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti illi kieku Maria Galea giet imharrka fil-kawza odjerna kien jirrizulta li ma kinitx il-legittimu kontradittur in vista li jirrizulta pruvat li l-pretensjonijiet ta' dritt ta' passagg mhux hi ghamlithom anzi hi kienet gia ghamlet dikjarazzjoni bil-miktub fejn issostni bil- kontra, ghalhekk l-izball da parti tal-atturi kien isehh kieku harrku wkoll lil Maria Galea f'dawn il-proceduri u mhux bil-kontra".*

10. Il-fatti rilevanti għal dan l-aggravju huma:

10.1. Bil-kawża numru 121/2005 fl-ismijiet **Anġlu Mizzi et v. Joseph Cauchi et**, l-appellanti u oħthom Maria Galea kienu talbu li

jinżammu fil-pussess ta' dritt ta' passaġġ u dritt li jgħaddu l-ilma minn fuq art proprjeta` tal-appellati;

10.2. B'sentenza mogħtija fid-19 ta' April 2011, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri ċaħdet it-talba għaliex qieset illi l-appellanti tal-lum (atturi f'dik il-kawża) ma tawx prova li kellhom il-pussess kif trid il-liġi f'kawża bħal dik;

10.3. Permezz ta' rikors preżentat fit-3 ta' Mejju 2011, l-appellanti tallum appellaw;

10.4. Permezz ta' nota preżentata fl-4 ta' Lulju 2011, Maria Galea ddikjarat illi saret taf li mingħajr ma kienet infurmata, ħutha nkludewha fir-rikors tal-appell minkejja li ma riditx tagħmel kawża u wisq anqas tappella mis-sentenza. Iddikjarat ukoll li taf li qatt ma ġie eżerċitat ebda passaġġ minn ġol-għalqa tal-appellati u li ma tridx li jkollha x'taqsam jew tkun parti fl-appell li sar minn ħutha. Konsegwentement irtirat l-appell in kwantu ġie ddikjarat li kien sar f'isimha wkoll.

10.5. B'sentenza mogħtija fit-3 ta' Frar 2012 din il-Qorti varjat is-sentenza appellata minħabba li f'azzjoni possessorja kien imiss lil min jiċħad il-fatt materjali tal-pussess illi juri li hemm *causa detentionis li xxejjen il-pussess.* Dik il-prova ma saritx mill-appellata (attriċi fil-kawża

tal-lum) u ordnat li l-appellanti (konvenuti fil-kawża tallum) jinżammu fil-pussess tal-mogħdija u l-kanen tal-ilma għaddejjin mill-art tal-appellata (attriċi fil-kawża tal-lum). Għalhekk, ġiet applikata l-preżunzjoni favur il-pussess skont l-Artikolu 525(1) tal-Kodiċi Ċivili. Fl-istess sentenza, din il-Qorti għamlitha ċara li dik l-azzjoni ta' manutenzjoni stabbiliet biss min fattwalment għandu l-pussess (*ius possessionis),* mhux min għandu l-jedd għalih (*ius possidendi),* billi dan tal-aħħar jista' jiġi biss stabbilit fl-azzjoni petitorja;

10.6. Sussegwentement, l-appellati tallum ippreżentaw l-*actio negatoria*, iżda Maria Galea m'hijiex waħda mill-konvenuti ġialadarba kienet irtirat l-appell fil-kawża 121/2005 u ddikjarat bil-miktub li ma tippretendix l-istess jeddijiet li qegħdin jippretendu ħutha.

11. L-azzjoni negatorja ssir mill-proprjetarju sabiex jipproteġi l-immobbli tiegħu kontra min jippretendi li mmobbli tiegħu tgawdi servitu` fuq immobbli ta' ħaddieħor.[6] Fl-ewwel kawża, irrispettivament mill-istadju li fiha saret id-dikjarazzjoni, Maria Galea għamlet il-posizzjoni tagħha ċara meta ddikjarat li, *"Illi l-esponenti taf li qatt ma ġie eżerċitat ebda passaġġ minn ġol-għalqa tal-konvenuti appellati (l-atturi odjerni)"*.[7]

---

[6] *Angolina Spiteri et v. Anthony Mercieca et,* deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Lulju 2007.
[7] Fol. 6 tas-sentenza appellata.

12. Il-fatt li Maria Galea hija koproprjetarja flimkien mal-appellanti tal-art li dwarha jippretendu dritt ta' mogħdija minn fuq l-art tal-appellati, ma jfissirx li għandhom jedd jindaħlu f'dak li tippretendi jew ma tippretendix. Evidenti li Maria Galea m'hijiex tippretendi li ż-żewġ porzjonijiet art igawdu minn servitu ta' passaġġ u tqegħid ta' kanen tal-ilma.

13. F'kull każ, Maria Galea ppreżentat l-imsemmija nota fl-atti tal-kawża 121/2005 fl-4 ta' Lulju 2011. Dik il-kawża ġiet deċiża fit-3 ta' Frar 2012, ftit aktar minn sena qabel l-appellati ppreżentaw il-kawża. Għalhekk kieku riedu l-appellanti kellhom altru minn biżżejjed żmien sabiex iressqu lil oħthom Maria Galea biex tixhed jew jitolbu li tissejjaħ fil-kawża.

14. Għaldaqstant tiċħad dik il-parti tal-aggravju.

15. Ilment ieħor hu dwar il-meritu. L-appellanti jinsistu li s-servitu' dwar mogħdija ta' kanen tal-ilma mill-art tal-appellati ġiet stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid preċedenti tal-artijiet (Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili). Qalu li l-porzjonijiet art numru '1' u '2' proprjeta` tagħhom u dik tal-appellati kienu ta' nannuhom patern.

16. Dwar dan l-ewwel Qorti qalet:

"Illi mill-atti jirrizulta li l-ghelieqi 1 u 2 kif delinjati a fol. 289 u l-ghalqa llum proprjeta' tal-atturi verament fl-antik setghu kienu ghalqa wahda izda jekk kien jezisti dan l-istat ta' fatt dan kien fil-bidu tas-seklu ghoxrin. Izda mir-ritratt mill-ajru esebit a fol. 108 tal- process datat 1957, meta dan jigi komparat mal-pjanta tal-espert tekniku a fol. 289, wiehed gia jista' jara l-qasma tal-ghelieqi kif delinjati a fol. 289. Fil-fatt tidher l-ghalqa proprjeta' llum tal-atturi gia ghandha l-forma qisha L li ghandha llum u wkoll tidher qasma bejn l-ghelieqi 1 u 2 u dik tan-nofs tal-atturi. Dan ifisser li gia lura fis-sena 1957 l-ghelieqi in kwistjoni kienu maqsuma. Il-konvenut Anglu Mizzi fl-atti tal-kawza 121/2005 jikkonferma li nannuh xtara r-raba 2 (kif tidher immarkata a fol. 289) permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Ottubru, 1938. Dan neccessarjament ifisser li zgur minn dak iz-zmien din ir-raba' kienet maqsuma u probabbilment anki qabel. Mill-atti din il-Qorti ma sabet l-ebda prova li tista' twassal lura ghal meta din r-raba in kwistjoni u cioe' il-1 u 2 u dik bl-ahmar fil-pjanta fol. 289 setghet kienet tal-istess sid u wisq anqas sabet xi prova li tevidenzja li dan l-allegat sid seta' ikkrea servitu' ta' passsagg meta din inqasmet. Anzi jigi rilevat li huma l-konvenuti stess fix-xhieda taghhom fil-kawza odjerna li jikkonfermaw li fi snin aktar recenti qabel ma xtraw l-atturi, l-ghalqa llum tal-atturi, kienet ta' xi kugin remot taghhom u jirrizulta mill-atti li kellhom anki kwistjonijiet mieghu dwar uzu li huma kienu jippruvaw jaghmlu mill-ghalqa llum tal-atturi. Dan jimmilita certament kontra t-tezi tal-konvenuti li f'xi mument is-sid uniku tar-raba' kollha krea xi servitu fuq l-ghalqa llum tal-atturi.

*In vista ta' dak suespost, u wara li l-Qorti gharblet sew kelma b'kelma l-provi kollha mressqa fl-atti anki dawk annessi, il-Qorti tqis li r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti kif ibbazata ai termini tal-aritkolu 468 tal-Kodici Civili u cioe' li s-servitu ta' passagg allegat minnhom giet kreata originarjament b'destinazzjoni tas-sid ma gietx sufficjentement pruvata u ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti"***.**

17. Mill-provi jirriżulta li l-appellati xtraw l-art fis-7 ta' Mejju 1994 mingħand Joseph Mizzi li kien akkwista l-istess b'att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar George Cefai tat-23 ta' Diċembru 1983.[8] L-istess art inbiegħet lilhom libera u franka u rreġistrawha fir-Reġistru tal-Artijiet bħala tali.[9] Min-naħa l-oħra l-appellant Angelo Mizzi xehed illi l-artijiet tal-appellati u

[8] Fol. 5.
[9] Fol. 417 – 419.

oħthom Maria Galea ntirtu mingħand in-nannu patern tagħhom.[10] Qal ukoll li l-art illum tal-appellati '*qabel kienet ta' Mizzi*'[11] li jiġi minnhom u li oriġinarjament ir-raba' kollha kienet sħiħa.[12] Jidher li fil-kawża 121/2005 l-appellati kienu qablu ma' dik it-teżi.[13]

18. F'kull każ, il-Qorti ma tistax tifhem fejn l-appellanti jridu jaslu b'dan l-argument għaliex jekk għall-grazzja tal-argument kellu jiġi konċess li dak li jsostnu l-appellanti huwa minnu, il-fatt waħdu li l-artijiet in kwistjoni setgħu xi darba kienu lkoll tan-nannu patern/żijiet tagħhom m'huwiex biżżejjed sabiex tinħoloq servitu' skont l-artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili:

> *"468. Is-servitu' tiġi stabbilita bid-'destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi', meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitu".*

19. Kif qalet l-ewwel Qorti, biex tirnexxi din l-eċċezzjoni riedet ukoll issir prova li dak is-sid waħdieni tal-fondi llum maqsuma, kien qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitu`. Għalkemm saru allegazzjonijiet f'dan is-sens,[14] prova konkreta ta' dan ma tressqitx.

20. Imbagħad l-Artikolu 469 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li s-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma

[10] Fol. 92.
[11] Fol. 95
[12] Fol. 97, 103
[13] Ara l-kontro eżami ta' John Mary Sciberras fil-proċess 121/2005, partikolarment fol. 276-7 u l-affidavit ta' l-appellata li jinsab a fol. 218 et seq tal-istess process.
[14] Fol. 307 tal-proċess 121/2005

jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu u ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

21. Speċifikament dwar il-kanen tal-ilma, l-appellanti jilmentaw li kuntrarjament għal dak deċiż fis-sentenza appellata, minn imkien mill-provi ma jirriżulta li l-pajpijiet mirduma taħt il-livell tal-ħamrija li jaqsmu l-għalqa tal-appellati kienu saru klandestinament minnhom matul iż-żmien li l-appellati kienu assenti minn Malta. F'dan il-kuntest jgħidu li l-ewwel Qorti njorat l-affidavits ta' Raymond Buttigieg, Emanuel Buttigieg u Emanuel Camilleri u r-rapport ta' *Solidbase*.

22. L-ewwel Qorti qalet:

> *"Jirrizulta mill-atti li l-atturi fix-xhieda taghhom jikkonfermaw li meta huma xtraw ir-raba' taghhom lura fis-sena 1994 huma xtraw liberu u frank u li fl-ghalqa ma kien hemm l-ebda passagg u ma kien hemm l-ebda pajpijiet tal-ilma ghaddejjin. L-attur Frank Cauchi fl-atti tal-kawza 121/2005 (fol. 282 et seq) jikkonferma wkoll fil-kontro-ezami tieghu li huwa jaf li ma kienx hemm pajpijiet tal-ilma ghaddejjin minn taht l-art ghaliex wara li xtara r-raba' huwa kien ghamel xi xoghlijiet ta' pedamant tal-hitan u li kieku kien hemm dawn il- pajpijiet dawn zgur kienu jitfaccaw. Min-naha taghha l-attrici Dolores Cauchi ssostni wkoll li ma kien hemm xejn ghaddej mir-raba' taghhom sakemm huma ma htigilhom li jsiefru biex jghixu barra minn Malta u kien minn dak iz-zmien li l-konvenuti bdew jghaddu abbuzivament minn fuq l-art tal-atturi u li ghaddew il-pajpijiet minn taht l-art. Fl-atti tal-kawza rrizulta li l-Perit Mario Cassar (perit ex- parte tal-atturi) iddikjara li l-pajpijiet li verament instabu mirdumin taht l-art unikament fil-parti tar-raba' tal-atturi ma setax kienu ilu hekk mirdumin aktar minn hmistax-il sena minn meta huwa rahhom u dan kien lura fis-sena 2012 (ara z-zewg rapporti tieghu a fol. 13 u fol 429 u l-kontro ezami a fol. 454). Da parti tieghu l-Perit mqabbad mill-Qorti Joseph Grech ma setax jasal ghall-konkluzjoni kemm kien ilhom mirdumin dawn il-pajpijiet izda wiehed minnhom li jirrizulta mhux tal-hadid izda ta' materjal uzat aktar recenti rrizulta kemm mix-xhieda tal-Perit Grech u wkoll tal-Perit Cassar li dak it-tip ta' materjal jekk beda jintuza dan kien probabbilment mhux aktar*

minn tletin sena ilu u cioe' lejn in-nofs tas-snin 80. Ritratti ta' dawn il-pajpijiet jinsabu esebiti a fol. 19 tal-process liema ritratti ttiehdu mill-Perit Cassar lura fis-sena 2012.

Jirrizulta wkoll illi skont il-verbal tal-Perit Grech meta ghamel l-access fuq is-sit, li l-konvenuti ddikjaraw li l-pajpijiet mirduma m'ghadhomx jintuzaw u li issa l-ilma l-konvenuti qed jghadduh kollu minn pajpijiet l-fuq mill-hamrija u cioe' fejn jidhru (fol. 285) u dan ghaliex wiehed milli kien mirdum instadd.

Skont ix-xhieda tal-konvenuti fl-atti tal-kawza 121/2005 sa dak iz-zmien li xehdu fl-atti ta' dik il-kawza l-pajpjiet kienu jintuzaw kemm biex inizzlu l-ilma mill-ghalqa 2 ghal 1 (b'referenza ghall-pjanta a fol. 289) kif ukoll bil-kontra (ara xhieda ta' Anglu Mizzi a fol. 48 u 40, ta' Joseph Mizzi a fol. 116 u 117). F'dik ix-xhieda l-konvenuti odjerni kienu kkonfermaw li l-ispiera li tinsab fl-ghalqa numru 1 (fol. 1) kienet ghadha tintuza. Kuntrarju ghal dan kollu izda meta acceda l- Perit fil-kawza odjerna l-konvenuti sostnew mal-istess Perit li l- ispiera li tinsab fl-ghalqa 1 (fol. 289) ma tintuzax u zewg gibjuni li jinsabu fil-vicin fl-istess raba' taghhom thallew zdingati. Dan kollu qed jinghad minhabba li l-konvenuti qajmu l-argument li l-uniku mezz kif huma jistghu jwasslu l-ilma minn fuq l-ghalqa 2 ghall- ghalqa 1 (fol. 289) huwa minn fuq l-art tal-atturi. Evidentement dan ma jirrizultax li kienet is-sitwazzjoni fl-atti tal-kawza 121/2005 ghaliex dak iz-zmien il-konvenuti xehdu mod iehor u jekk din hija s- sitwazzjoni llum, din gabuha b'idejhom il-konvenuti li hallew il- gibjuni zdingati u ma hadux hsieb l-ispiera li tinsab fl-ghalqa 1. Il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda ta' Joseph Mizzi a fol. 118 tal-process 121/2005 fejn minghajr ezitazzjoni jixhed li din ir-raba' kienet tissaqqa' mill-gwiebi. Il-possibilita' li r-raba' bin-numru 1(fol. 289) tissaqqa mill-ilma tal-ispiera li hemm fiha u mill-gwiebi kkonfermah ukoll il-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti fir-risposti ghad-domandi li sarulu in eskussjoni. Min-naha l-ohra jirrizulta li l-ghalqa 2 (fol. 289) ghandha diversi mezzi minfejn tissaqqa' li ma jiddependux fuq il-passagg pretiz mill-konvenuti fuq l-ghalqa tal-atturi. Il-Perit Tekniku fil-fatt irrediga pjanta li tevidenzja l-gwiebi u s-sorsi tal-ilma kollha li jinsabu fir-raba' tal-konvenuti u li ngabu a konjizzjoni tal- Perit Tekniku waqt l-access li tinsab esebita a fol. 300 tal-process u li tevidenzja sorsi ta' ilma fuq iz-zewg nahat tal-ghelieqi 1 u 2 kif indikati a fol. 289. Dan kollu qed jinghad stante li ma jirrizultax pruvat allura lil din il-Qorti n-necessita' tal-konvenuti li jinvadu proprjeta' ta' terzi sabiex isaqqu ghalqa jew ohra murija fil-pjanta a fol. 289.

Preskrizzjoni ta' tletin sena:

Dwar kemm ilhom il-pajpijiet u kemm ilu jsir dan l-uzu mill-konvenuti minn fuq l-art tal-atturi, il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal- kawza kif ukoll l-atti tal-kawza 121/2005 il-Qorti tqis li meta x-xhieda mressqa mill-konvenuti gew maghfusa fil-kontro-ezami sabiex jaghtu ammont ezatt ta' snin dwar kemm huma ilhom jafu li dawn il- pajpijiet jghaddu minn

l-ghalqa tal-atturi, hadd minnhom ma semma' l-perjodu ta' aktar minn tletin sena tant li kien hemm xhieda li bdew jghidu li ma jiftakrux, li kienu msefrin, li ilhom ma jersqu 'l hemm u hafna skuzi minn dawn. L-unika xhieda konkreta li l-Qorti sabet kienet dik ta' John Mary Sciberras ir-ragel tal-konvenuta Grace Sciberras li xehed li ilu jiftakarhom zgur 30 sena (dan kien f'xhieda datata 30 ta' April, 2008 fl-atti tal-kawza 121/2005). Dwar il-pajpjiet minn fuq l-art il-konvenut Joseph Mizzi a fol. 180 tal-atti 121/2005 xehed li dan kien ilu jitpogga u jerga' jitnehha ghall-hamsa u ghoxrin sena u dan mix-xhieda tieghu moghtija fl-24 ta' Marzu, 2010. Fil-bqija fix-xhieda tal-konvenuti l-Qorti sabet biss dikjarazzjonijiet vagi bhal li dawn ilhom minn zmien iz-zijiet. Il-Qorti izda ghandha dubji serji dwar din ix-xhieda in vista li l-istess xhieda mressqa mill-konvenuti, meta maghfusa fil-kontro-ezami hadd minnhom ma seta' jikkonferma tant tul ta' zmien. Dak li izda jikkonvinci lil din il-Qorti li probabbilment il-verita' tal-fatti hija dik li qed jghidu l-atturi u cioe' li dawn il-kanen minn taht l-art ghaddew mill-konvenuti wara s-sena 1994 cioe' wara li xtraw l-atturi huwa l-fatt, kif anki konfermat mill-attrici fix-xhieda taghha fil-kawza a fol. 121/2005, illi dawn il-kanen gew mirduma biss f'dik il-parti li jigu fir-raba' tal-atturi u mhux fil- bqija tar-raba', cioe' minfejn tibda r-raba' tal-atturi fuq naha u fejn tispicca fuq in-naha l-ohra. Il-Qorti tista' biss tasal ghall-konkluzzjoni li l-uniku skop li dan sar hekk mill-konveuti huwa sabiex dawn jinhbew minn sid l-ghalqa. Il-konvenuti sabu komdu l-fatt li l-atturi kienu jkunu neqsin ghal zmien twil minn Malta u ghalhekk setghu kommodament jiehdu z-zmien taghhom biex ihaffru u jghaddu l-pajpijiet meta dawn kienu msefrin u meta dawn gew lura ma setghu jaraw li sar xejn ghaliex regghet intefghet il-hamrija lura fuq il- pajpijiet wara li pprotegewhom bil-kaptelli tal-gebel kif ikkonfermat mill-Perit Cassar. Il-problema tal-konvenuti li nkixfu b'dak li ghamlu sehhet meta, fi kliemhom stess, instaddet wahda mill-kanen allura kellhom bilfors isibu mezz iehor biex jghaddu l-ilma kif riedu huma u ghalhekk ghaddew il-pajpijiet minn fuq l-art. Hawnhekk bdew il- problemi mal-atturi li qabel dan kollu ma kellhom xejn x'jurihom pubblikament b'dak li kienu qed jaghmlu l-konvenuti, bil-mohbi taghhom, minn fuq l-art taghhom. Il-Qorti tqis li fi kwalunkwe kaz allura, sakemm il-pajpjiet kienu mohbijin, la dawn ma kienux noti lill- pubbliku dominju fosthom lill-atturi certament dawn ma setghux iservu sabiex jippreskrivu dritt a favur tal-konvenuti. Jirrizulta mill- atti li sa minn meta l-konvenuti bdew jghaddu l-pajpijiet minn fuq l- art, u cioe' zgur wara s-sena 1994 (meta akkwistaw l-atturi), l-atturi mill-ewwel bdew joggezzjonaw. Il-kawza nfethet fis-sena 2013 cioe' dsatax-il sena wara li xtraw l-atturi u la darba jirrizulta lil din il-Qorti li l-pajpijiet minn fuq l-art u li kienu evidenti ghall-atturi biex jarawhom bdew jitpoggew wara allura certament ma lahqux ghaddew tletin sena tal-preskrizzjoni vantata mill-konvenuti. L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-konvenuti konsegwentement qed tigi michuda".

23. Kanna tal-ilma taħt il-ħamrija ma tidhirx u b'applikazzjoni tal-Art. 469 tal-Kodiċi Ċivili ma jistax ikun hemm akkwist bil-preskrizzjoni. M'hemmx provi li fl-art tal-atturi kienu jidhru l-kanen jew kien hemm sinjali li hemm il-kanen tal-ilma mirdumin taħt il-ħamrija. Dan apparti li mir-rapport tal-perit tekniku Joseph Grech hu evidenti li l-appellanti għandhom spiera fil-porzjon art numru '1' ċioe` l-art li mil-lvant tikkonfina ma' dik tal-appellati kif ukoll ġiebja li m'hijiex tintuża. Għalhekk l-appellanti altru milli għandhom il-mezz kif isaqqu l-porzjon raba' markata numru '1' (ara pjanti JG06 a fol. 293 u JG09 a fol. 296). Inoltre, bil-mod kif il-perit tekniku spjega li jgħaddi l-ilma (ara l-parti tar-rapport bit-titlu *'Spejjer u Ġwiebi'*), fil-porzjon raba' numru '2' diġa jeżisti sors ta' ilma u ħażna li ma jiddependix mill-art tal-appellati.

24. F'kull każ dwar iż-żmien l-appellant Angelo Mizzi xehed li kanen tal-ilma li oriġinarjament kienu jaqsmu l-art tal-appellati kienu taħt il-ħamrija. Qal li dejjem hemm jafhom.[15] Kompla li maż-żmien instaddet kanna minnhom u l-appellanti għaddew kanen tal-plastik minn fuq wiċċ l-art tal-appellati u b'hekk jikkomunikaw is-sistema ta' irrigazzjoni bejn ħabel '1' u '2'.[16]

25. L-appellata Doris Cauchi xehdet iżda li meta xtrat l-art in kwistjoni fl-1994 ma kien hemm l-ebda kanen tal-ilma għaddejjin minn taħt jew

[15] Fol. 48 tal-proċess 121/2005.
[16] Fol. 98 et seq.; ara ukoll ix-xhieda ta' Angelo Mizzi a fol. 42 et seq tal-proċess 121/2005.

minn fuq wiċċ l-art tagħha.[17] L-istess ġie kkonfermat mill-appellat żewġha.[18] L-appellata tgħid li kien biss fis-sena 2005, wara li hija kienet bagħtitilhom ittra legali biex tgħarrafhom li sejrin idawru l-art b'ħajt, li tfaċċaw għall-ewwel darba l-kanen in kwistjoni.

26. Kif diġa` ssemma s-sistema ta' irrigazzjoni li jużaw l-appellati fl-artijiet in kwistjoni hi spjegata fid-dettall fir-rapport tal-perit tekniku Joseph Grech[19] li ppreżenta bosta ritratti, pjanti u site plans fejn huma ndikati l-ġwiebi, ġwiebi vojta u spieri li minnhom issir jew tista' ssir l-irrigazzjoni fl-artijiet li għandhom l-appellanti.[20] Fil-pjanta JG04[21] hemm spjegat b'mod ċar kif għaddejjin il-pajpijiet u minn fejn jibdew. Jidhru wkoll l-artijiet tal-partijiet fil-kawża.

27. Bħala prova tat-trapass ta' żmien li matulu kienu ilhom jagħmlu użu minn dik is-sistema ta' irrigazzjoni li tgħaddi mill-art tal-appellati, l-appellanti inkarigaw li *Solidbase Laboratory Ltd* sabiex tanalizza kampjun ta' kanna oriġinali li kienet taqsam l-art tal-appellati minn taħt il-livell tal-ħamrija. Madanakollu, kulma jgħid ir-rapport hu li '*results obtained show that the amount of rust ... accumulated on and in the pipe has been, in fact, left exposed to the open environment for a long amount of time.'*[22]

[17] Ara l-affidavit tal-appellata Doris Cauchi, inkluż ir-ritratti u d-dokumenti minnha eżebiti, a fol. 218 et seq tal-proċess 121/2005, b' mod partikolari fol. 219 u 246.
[18] Fol. 285 – 286 tal-proċess 121/2005.
[19] Fol. 284 *et seq* (ara Vol. II).
[20] Fol. 317.
[21] Fol. 291.
[22] Fol. 175.

Dan ma jammonta għall-ebda prova li l-istess kanna kienet ilha hemm tletin sena.

28. L-appellanti jirreferu wkoll għax-xhieda ta' Raymond Buttigieg,[23] Emanuel Buttigieg[24] u Emanuel Camilleri[25] bħala prova tat-trapass ta' żmien, liema xhieda skonthom ġiet injorata mill-ewwel Qorti.

29. Il-kontro-eżami ta' dawn ix-xhieda sar fis-seduta tat-28 ta' Jannar tal-2015. Raymond Buttigieg xehed b'mod konfuż.[26] L-ewwel qal li jiftakar il-pajpijiet bejn l-artijiet tal-appellanti għaddejjin minn fuq wiċċ l-art tal-appellati għall-aħħar għoxrin sena[27] iżda mbagħad qal ukoll li jiftakar pajpijiet tal-plastik għaddejjin minn fuq l-art tal-appellati minn mindu kellu 15-il sena.[28] Peress li meta xehed qal li għandu 53 sena dan ifisser li jiftakar l-allegati pajpijiet tal-plastik 38 sena qabel. Verżjoni xejn verosimili li fl-aħħar tas-snin sebgħin kienu qegħdin jintużaw dak it-tip ta' materjal f'għalqa. Dan apparti li lanqas l-appellant Angelo Mizzi ma xehed hekk. Ħuh Emanuel Buttigieg bejn wieħed u ieħor ta l-istess verżjoni[29] għalkemm meta ġie ppressat jikkonferma kemm kien ilhom hemm il-pajpijiet tal-irrigazzjoni tal-plastik qal li ma jiftakarx eżatt. Mistoqsi mill-Qorti jiftakarx pajpijiet tal-ħadid minn taħt il-ħamrija li forsi kienu jidhru

[23] Fol. 87.
[24] Fol. 88.
[25] Fol. 89.
[26] Fol. 196
[27] Fol. 198
[28] Fol. 219
[29] Fol. 236

minn xi bnadi wieġeb li ma jiftakarx. Min-naħa l-oħra, Emanuel Camilleri xehed[30] li kien ilu familjari mal-artijiet in kwistjoni madwar 25/27 sena, ossija perjodu ta' żmien inferjuri għat-tletin sena meħtieġa għall-preskrizzjoni akkwiżittiva. Għalkemm jikkonferma li kien jara għaddejjin pajpijiet tal-lastiku iswed, xehed li kanen tal-ħadid qatt ma ra.[31]

30. Għalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-verżjoni li taw ix-xhieda li ressqu l-appellanti m'humiex prova b'saħħitha li jwasslu lill-Qorti biex tikkonkludi li x'aktarx il-kanen tal-ilma kienu ilhom tletin sena jaqsmu l-art tal-appellati. Hu veru li meta l-perit tekniku Joseph Grech għamel l-aċċess sab pajpijiet tal-ilma għaddejjin fil-wiċċ tar-raba' (ara ritratt meħud mill-ajru a fol. 300 fejn il-pajpijiet għaddejjin minn fuq l-art jidhru b'linja kontinwa ħamra). Madankollu lanqas ma saret il-prova li dawk il-pajpijiet kienu ilhom hemm tletin sena.

31. Kwantu għall-aċċess mit-triq pubblika, l-ewwel Qorti qalet:

> *"Passagg bir-rigel neccessarju:*
>
> *Apparti l-uzu tar-raba' tal-attur ghall-moghdija tal-ilma, il-konvenuti jippretendu li jaccedu bir-rigel u anki bl-ingenji ghaliex skont huma ma jistghux jaccedu ghall-ghalqa numru 2 mill-passagg A sa B (fol. 133) ghaliex mhux wiesa' bizzejjed, stante li hemm xi gebel fin-nofs u hemm ukoll dizlivell mill-passagg ghall-ghalqa taghhom numru 2 (fol 289) li tmiss mieghu. Kif gia msemmi din il-Qorti accediet personalment fuq is-sit u ghaddiet flimkien mal-partijiet sabiex taccedi ghall-ghalqa numru 2 mill-passagg A sa B (fol. 133). Dan il- passagg jinsab bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-atturi u l-konvenuti. Jirrizulta lil din il-Qorti li ghalkemm huwa minnu li kif inhu llum dan il-passagg*

[30] Fol. 245
[31] Fol. 247

huwa pjuttost imharbat u trid toqghod attent kif timxi fih filwaqt li hemm ftit dizlivell biex tinzel mill-passagg ghar-raba' tal- konvenuti, huwa evidenti fuq is-sit li n-nuqqas li jitranga ftit il- passagg u li ssir rampa sura ta' nies sabiex wiehed jinzel komdu, anki b'mutur tal-hart zghir, huwa kompletament tal-konvenuti. Huma l- istess konvenuti li fil-kawza 121/2005 li ddikjaraw li huma kienu juzaw iz-zewg passaggi sabiex jaccedu ghar-raba' nkluz dak immarkat A sa B (fol. 133) minghajr ebda diffikulta u dan kien lura fis-sena 2009 fix-xhieda ta' Joseph Mizzi li bla tlaqliq xehed illi:

'Le dak hemm zewg sqaqien, daqqa ninzlu minn sqaq wiehed u daqqa ninzlu minn sqaq iehor.' (fol. 116 tal-atti 121/2005)

Allura wara s-sena 2009 il-passagg A sa B thalla mitluq bir-rizultat li ma jistax jintuza. Il-qorti tqis li bi ftit xoghol dan il-passagg, li sahansitra l-konvenuti rregistraw parti minnu bhala taghhom b'wisa' ta' tliet metri (ghalkemm hemm kontestazzjoni shiha bejn il-partijiet dwar jekk dan il-passagg hux tat-tnejn, ta' xi hadd minnhom jew ta' hadd minnhom) jista' jservi bhala passagg adegwat bir-rigel u anki b'mutur tal-hart zghir ghall-konvenuti sabiex jaccedu ghall-ghalqa numru 2 minghajr il-bzonn li tigi wzurpata l-proprjeta' tal-atturi.

Dan il-passagg A sa B (fol. 133) jizbokka fuq Triq l-Imgarr u ghaldaqstant jirrizulta li jekk anki ghall-grazzja tal-argument xi darba kien hemm xi dritt ta' passagg fuq ir-raba' tal-atturi sabiex ikun hemm access ghall-ghalqa numru 2 (fol. 289) dan certament mhux wiehed neccessarju ai termini tal-artikolu 469 (2) tal-Kap. 16 tal- Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti izda f'dan l-istadju zzid li ghalkemm jirrizulta mill-atti li verament ghal xi zmien seta' kien hemm passagg fuq l-ghelieqi 1, 2 (fol. 289) u dik tal-attur kif anki jista' jkun li jidher mir-ritratti tal-ajru (sakemm dak li jidher mhux habel bejn raba' ohra kif tajjeb jispjega l-Perit Mario Cassar fil-kontro-ezami tieghu), dan evidentement ma kienx passagg bl-ingenji izda kien biss passagg dejjaq bir-rigel. Apparti minn hekk jirrizulta wkoll illi qabel ma l- atturi xtraw ir-raba' in kwistjoni, kienet din ir-raba' li verament kienet tirrizulta li kienet interkjuza minghajr ebda hrug ghal fuq triq pubblika b'dana li certament kien hemm passagg minn fuq ir-raba' l- ohra (1 u 2 jew wahda minnhom – fol. 289) sabiex wiehed jaccedi ghaliha izda dan kien sabiex iservi r-raba tal-atturi u mhux bil-kontra kif qed isostnu l-konvenuti.

Illi dwar ir-raba bin-numru 1 (fol. 289) ukoll proprjeta' tal-konvenuti, jirrizulta li din ukoll ghandha access ampju ghal fuq triq pubbliku mill-isqaq X sa Y kif jidher a fol. 133 tal-process. Jirrizulta li dan l- isqaq fil-bidu tal-kawza kien irregistrat bhala wiehed pubbliku izda wara manuvri li hargu evidenti fl-atti mill-konvenuti dan ma baqax registrat bhala pubbliku. Fil-kontro-ezami tieghu izda l-konvenut Angelo Mizzi (a fol. 477) jsostni li la mhux pubbliku l-passagg huwa proprjeta' taghhom il-konvenuti. Dan neccessarjament ifisser li ghall-atturi jekk hux pubbliku jew privat il-passagg X sa Y ma jaghmel l-ebda

differenza ghaliex dan ifisser li mir-raba' 1 (fol. 289) il- konvenuti jinfdu ghal fuq passagg proprjeta' taghhom u minn fuq dan il-passagg proprjeta' taghhom (kif qed jallegaw huma) jinfdu ghal triq pubblika b'dana li anki fir-rigward tar-raba' numru 1 (fol. 289) l-artikolu 469 (2) ma jsib l-ebda applikazzjoni. Taghhom jew mhux taghhom mill-atti ma jirrizulta l-ebda impediment fuq il- konvenuti li mir-raba' numru 1 (fol. 289) jacceddu ghal fuq il-passagg u konsegwentement ghat-triq.

Jirrizulta wkoll lil din il-Qorti li ghalkemm dan il-passagg X sa Y huwa ftit dejjaq fil-bidu tieghu xorta wahda huwa passagg komdu sabiex il-konvenuti jghaddu minnu ghar-raba' taghhom anki b'vetturi forsi mhux daqstant kbar. Din il-Qorti wkoll ma tistax tifhem il-linja ta' difiza tal-konvenuti li ppruvaw jaghtu x'jifhem lil din il-Qorti li z-zewg passaggi mhux komdi biex jghaddu bil-vetturi, anki l-passagg X sa Y. Allura l-Qorti tistaqsi x'qed jippruvaw jghidu l-konvenuti li ghandhom ikollhom passagg minn x'imkien iehor? Certament dan mhux il-mertu ta' din il-kawza.

Illi minn qari tal-atti kollha u wara li l-Qorti gharblet il-provi kollha mressqa kelma b'kelma, tqis li din il-kawza kienet rizultat biss ta' pika da parti tal-konvenuti li akkost ta' kollox sabiex ikunu kemmxejn aktar komdi u mhux ghaliex kellhom xi dritt, ippretendew li jibqghu jghaddu minn fuq proprjeta' ta' haddiehor (anzi minn nofsha) biex ma jmorrux ikollhom jirrangaw xi ftit passagg u jikkreaw rampa u jaqalghu saqajhom biex jitilghu ma naqra rampa. Ukoll, il-Qorti tqis li n-nuqqas illum ta' ilma fir-raba' numru 1 hija biss rizultat tat-traskuragni da parti tal-istess atturi li probabbilment apposta hallew l-ispiera u l-gibjuni jizdingaw biex jippruvaw igibu xi skuza li bilfors iridu jghaddu minn fuq il-proprjeta' tal-atturi biex iwasslu l-ilma".

32. Permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni tagħhom l-appellanti jistrieħu fuq il-fatt li l-art tagħhom m'għandhiex ħruġ għal triq pubblika kif ukoll fuq l-Art. 469(2) tal-Kodiċi Ċivili, ċioe` li l-mogħdija ġiet użata għal aktar minn tletin (30) sena u l-artijiet tal-appellanti m'għandhom l-ebda ħruġ ieħor fuq triq pubblika.[32] Fir-rikors tal-appell ilmentaw li l-Qorti għamlet bosta spekulazzjonijiet dwar l-aċċess għaż-żewġ porzjonijiet art proprjeta` tagħhom mit-triq pubblika.

---

[32] Fol. 78.

33. Għall-finijiet ta' akkwist ta' servitu' ta' mogħdija bit-trapass ta' iktar minn tletin (30) sena skont l-Art. 469(2) tal-Kodiċi Ċivili, m'huwiex biżżejjed li l-mogħdija tkun ġiet użata għal iktar minn tletin (30) sena. Hemm bżonn ukoll li l-artijiet tal-appellanti m'għandhom l-ebda mezz ta' aċċess ieħor għal fuq triq pubblika.

34. Jirriżulta: (i) l-art tal-appellati li minnha l-appellanti jippretendu dritt ta' mogħdija m'għandhiex faċċata fuq triq pubblika;[33] u (ii) iż-żewġ porzjonijiet art tal-appellanti mmarkati '1' u '2',[34] huma t-tnejn direttament u separatament aċċessibbli minn żewġ passaġġi li għandhom il-faċċata ma' Triq l-Imġarr, ċioe` passaġġ 'X sa Y' (id-Daħla ta' Wied Biljun) li jwassal għall-porzjon art '1', u l-passaġġ 'A sa B' iwassal għall-porzjon art '2'[35]. Minkejja dan, l-appellanti jippretendu servitu` ta' passaġġ minn fuq il-proprjeta` tal-appellati sabiex ikunu jistgħu jgħaddu minn porzjon art għall-oħra tal-proprjeta` tagħhom. Isostnu li l-passaġġ 'A sa B' huwa wisq dejjaq biex jgħaddu minnu bil-karru tal-moħriet u għalhekk iridu jinżlu bih mid-Daħla ta' Wied Biljun, jinżlu għal-ħabel '1' u minn hemm jaqsmu bih għall-ħabel '2' min-nofs il-proprjeta` tal-appellati. In kontro-eżami Angelo Mizzi saħansitra qal li jaqsmu mill-art tal-appellati sabiex iqassru meta jkunu mgħobbijin.[36]

[33] Immarkata bl-aħmar a fol. 289.
[34] Delinjati bil-blu a fol. 289.
[35] Fol. 133, Ara ukoll l-affidavit tal-appellata Doris Cauchi, inkluż ir-ritratti u d-dokumenti minnha eżebiti a fol. 218 et seq tal-proċess 121/2005.
[36] Fol. 507.

35. L-ewwel Qorti għamlet aċċess fil-post u kkonkludiet illi għalkemm huwa minnu li l-passaġġ 'A sa B' huwa pjuttost imħarbat u hemm xi ftit diżlivell biex tinżel mill-passaġġ għall-art numru '2', huma l-appellanti li jaħtu għall-istat ta' telqa li jinsab fih. L-ewwel Qorti qalet li l-appellanti setgħu rranġawh u għamlu rampa xierqa. Qieset għalhekk li:

> *"bi ftit xoghol dan il-passagg, li sahansitra l-konvenuti rregistraw parti minnu bhala taghhom b'wisa' ta' tliet metri (ghalkemm hemm kontestazzjoni shiha bejn il-partijiet dwar jekk dan il-passagg hux tat-tnejn, ta' xi hadd minnhom jew ta' hadd minnhom) jista' jservi bhala passagg adegwat bir-rigel u anki b'mutur tal-hart zghir ghall-konvenuti sabiex jaccedu ghall-ghalqa numru 2 minghajr il-bzonn li tigi wzurpata l-proprjeta' tal-atturi. Dan il-passagg A sa B (fol. 133) jizbokka fuq Triq l-Imgarr u ghaldaqstant jirrizulta li jekk anki ghall-grazzja tal-argument xi darba kien hemm xi dritt ta' passagg fuq ir-raba' tal-atturi sabiex ikun hemm access ghall-ghalqa numru 2 (fol. 289) dan certament mhux wiehed neccessarju ai termini tal-artikolu 469 (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta."*

36. L-appellanti lmentaw mir-raġunament tal-ewwel Qorti għaliex qalu li ppretendiet li l-passaġġ kellu jittranġa minnhom, meta fl-istess waqt irrikonoxxiet li kien hemm kontestazzjoni sħiħa dwar jekk kienx taż-żewġ kontendenti, xi ħadd minnhom jew saħansitra ħadd minnhom.

37. Jirrizulta li l-appellanti rreġistraw titolu f'isimhom fuq parti mill-passaġġ mar-Reġistratur tal-Artijiet,[37] u saru *cautions* mill-appellati.[38] Kien hemm żewġ kawżi ċivili dwar l-istess passaġġ:

[37] Fol. 365 et seq. u Dok CMG2 a fol. 576 et seq.
[38] Fol. 559, 568.

37.1. Il-kawża nru 4/1992 fl-ismijiet Francis u Doris konjuġi Cauchi v. John Mary Sciberras et:

B'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru 2005, ġie deċiż illi ma kienx hemm provi biżżejjed biex ikun jista' jiġi stabbilit lil min jappartjeni l-passaġġ eżistenti bejn il-proprjeta` ta' Cauchi u dik ta' Sciberras.

37.2. Il-kawża ta' jattanza numru 28/2013JVC Dolores sive Doris Cauchi proprio et nomine v. Angelo Mizzi et, li kienet bejn l-istess partijiet tal-lum:

Kawża preżentata fit-3 ta' Mejju 2013 wara li ittra ġudizzjarja mibgħuta lill-appellati permezz ta' liema l-appellanti aħwa Mizzi nsistew li huma l-proprjetarji assoluti tal-istess passaġġ ('A sa B'). Madanakollu, permezz ta' sentenza mogħtija fl-istess jum li ngħatat is-sentenza appellata, it-talba ġiet miċħuda billi rriżulta li l-pretensjoni tal-konvenuti f'dik il-kawża (illum appellanti) fil-konfront tal-atturi (illum appellati) dwar dak il-passaġġ ma kinitx spontanja iżda waħda provokata. Sentenza li ma ġietx appellata.

38. L-appellanti ma jirreferu għal ebda kawża oħra u mill-provi ma jirriżultax li hemm xi ħaġa li qiegħda twaqqafhom sabiex inaddfu l-

passaġġ u jirranġaw il-parti d-dejqa bl-għan li jiffaċilitaw l-aċċess li jgħidu li kellhom għall-art numru '2' fil-pjanta a fol. 289. Aktar minn hekk, jirriżulta li l-art li tinsab taħt dik il-parti tal-passaġġ li l-appellanti jilmentaw li hija dejqa[39] hija wkoll reġistrata f'isimhom.[40] Għalhekk mhemmx dubju li faċilment jistgħu jagħmlu dak li hemm bżonn biex jagħmel użu mill-passaġġ.

39. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti spekulat meta qalet li l-passaġġ li għal xi żmien seta' kien hemm minn fuq l-art tal-appellati kien biss bir-riġel.

40. Dak li qalet l-ewwel Qorti huwa li, sakemm dak li jidher fir-ritratti mill-ajru mhux ħabel bejn raba' u oħra kif spjegat in kontro-eżami mill-Perit Cassar, antikament seta' kien hemm passaġġ mill-art tal-appellati. F'dan il-kuntest ikkonkludiet li, jekk verament kien hemm tali passaġġ, huwa evidenti li dan ma kienx għall-inġenji iżda biss wieħed dejjaq bir-riġel. Tkompli billi tikkonkludi wkoll illi x'aktarx li jekk kien hemm passaġġ dan sar sabiex iservi r-raba' li llum hi tal-appellati, li qabel ma nxtrat minnhom kienet interkjuża, u mhux bil-kontra.

41. Il-Qorti tal-ewwel grad waslet għal din il-konklużjoni wara li qieset il-provi li hemm fl-atti u wkoll minn dak li kkonstatat waqt l-aċċess. F'kull

[39] Fol. 391 u 392.
[40] Fol. 490 – 493.

każ dik kienet biss osservazzjoni *obiter* billi l-ewwel Qorti kienet diġa` kkonkludiet li passaġġ mill-art tal-appellati skont l-Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili m'huwiex neċessarju, u semmiet ukoll kif fil-kawża 121/2005 l-appellant Joseph Mizzi xehed li kienu jużaw iż-żewġ passaġġi (ara fol. 116 tal-proċess tal-kawża 121/2005).

42. Għaldaqstant, tiċħad ukoll din il-parti tal-aggravju.

43. L-appellanti finalment jikkontendu illi l-passaġġ 'A sa B' ma jistax jintlaħaq b'kumdita` b'inġenji żgħar, u wisq anqas b'mezzi mekkaniċi oħra. L-istess qalu dwar il-passaġġ 'X sa Y'.

44. Il-Qorti ma tistax tifhem dan l-argument. Meta l-appellant Angelo Mizzi xehed fl-udjenza tal-10 ta' April 2014 qal illi meta jkollu bżonn iwassal il-moħriet tiegħu fil-porzjon '2', huwa jgħaddi minn 'Daħlet Wied Biljun' (passaġġ X sa Y) li jwasslu sal-porzjoni '1' u minn hemm jaqsam għall-porzjon '2' minn fuq l-art proprjeta` tal-appellati. Jekk issa l-appellanti jsostnu li m'huwiex possibbli li jgħaddu mezzi mekkaniċi moderni mill-passaġġ 'X sa Y', xi ħtieġa hemm li huma jgħaddu minn fuq l-art tal-appellati sabiex jaqsmu mill-porzjon art '1' għall-porzjon art '2'? It-tweġiba tkun li m'hemmx.

45. L-ewwel Qorti qalet li bi ftit xogħol il-passaġġ 'A sa B' jista' jservi bħala passaġġ adegwat bir-riġel u anki b'mutur tal-ħart żgħir. Dwar il-passaġġ 'X sa Y' minn Daħlet Wied il-Biljun qalet li:

> *"... ghalkemm ... huwa ftit dejjaq fil-bidu tieghu xorta wahda huwa passagg komdu sabiex il-konvenuti jghaddu minnu ghar-raba' taghhom anki b'vetturi forsi mhux daqstant kbar."*[41]

46. Il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn għandha tvarja tali konklużjoni, iktar u iktar meta tqis li l-ewwel Qorti għamlet aċċess fil-post u allura ġudikant setgħet tapprezza aħjar l-aċċessibilita` miż-żewġ passaġġi. Dan apparti li l-appellanti ma ressqu l-ebda argument b'saħħtu li jikkonvinċi lil din il-Qorti li l-ewwel Qorti kellha tiddeċiedi mod ieħor.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż a karigu tal-appellanti.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

[41] Pero` ma jirriżultax li l-appellanti qegħdin jilmentaw dwar dak il-passaġġ magħruf bħala "Daħla ta' Wied Biljun" u li minnu jidħlu u joħorġu għall-porzjon art numru '1'.