QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Ġuramentat Numru: 83/2007 SG

Adrian Psaila u Carmen Vella

vs

Raymond Buttigieg

Illum l-Erbgħa, 9 ta' Frar 2022

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Adrian Psaila u Carmen Vella ppreżentat fis-17 ta' Awwissu 2007 u li jaqra s-segwenti:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Pamela Mifusd Bonnici datat tletin (30) ta' Marzu tas-sena elfejn u sebgha (2007), ir-rikorrenti Psaila u Vella akkwistaw pozjon diviz raba' u passagg privat f'inhawi maghrufa bhala 'Ta' Zabbetta', fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex kif jidher ahjar mill-kuntratt ta' bejgh hawn anness u mmarkat bhala Dok CV1;*

2. *Illi l-intimat Raymond Buttigieg ghandu xi raba' fl-istess inhawi maghrufa bhala 'Ta' Zabbetta', fil-limit ta' Sannat, Ghawdex, liema raba' tmiss mil-lvant mar-raba' proprjeta' tar-rikorrenti, minnhom akkwistata bil-kuntratt imsemmi fil-paragrafu numru wiehed, u ghandha faccata ghal fuq zewg toroq pubblici;*

3. *Illi l-intimat Raymond Buttigieg b'mod abbuzziv ghamel fetha fil-hajt diviżorju tas-sejjiegh li jifred ir-raba' tieghu mill-passagg propjeta' tar-rikorrenti Psailia u Vella. Din il-fetha ghandha forma ta' bieb li mir-raba' tieghu jaghti ghal fuq il-passagg privat li akkwistaw ir-rikorrenti;*

4. *Illi l-intimat Buttigieg ghamel din l-fetha fil-hajt li jifred ir-raba' tieghu mill-passagg propjeta' tar-rikorrenti Psaila u Vella, liema hajt huwa fl-intier tieghu proprjeta' tal-istess rikorrenti stante li dan huwa hajt ta' lqugh u l-passagg f'parti sostanzjali minnu huwa f'gholi ta' aktar minn hames piedi mir-raba' tal-intimat Buttigieg;*

5. *Illi dan l-att da parti tal-intimat Buttigieg dan sar bi vjolenza u abbuz;*

6. *Illi minkejja li l-intimat gie interpellat diversi drabi, inkluz permezz ta' ittra ufficcjali (annessa u mmarkata bhala Dok CV2), sabiex jaghlaq din il-fetha huwa baqa' inadempjenti;*

Jghid ghalhekk l-istess intimat Raymond Buttigieg ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:

1. *tiddikjara illi l-intimat Raymond Buttigieg ma ghandu l-ebda drittijiet fuq il-passagg propjeta' tar-rikorrenti Adrian Psaila u Carmen Vella u ma kellu l-ebda dritt li jaghmel il-fetha f'forma ta' bieb f'hajt li mhux proprjeta' tieghu u ghal go proprjeta' li ma ghandu l-ebda dritt fuqha;*

2. *tikkundanna lill-intimat Raymond Buttigieg biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, jerga' jaghlaq din il-fetha li huwa ghamel u jregga' kollox lura ghall-istat li kien;*

3. *fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti Psaila u Vella sabiex jaghmlu huma dawk ix-xogholijiet necessarji a spejjes tal-intimat;*

4. *tiddikjara illi l-hajt li jifred il-passagg propjeta' tar-rikorrenti mir-raba' tal-intimat huwa proprjeta' tal-istess rikorrenti fl-intier tieghu stante li dan huwa hajt ta' lqugh.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali ta' Mejju 2007.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Raymond Buttigieg li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Ottubru 2007 fejn ġie eċċepit:

1. *Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.*

2. *Dan ghaliex fl-ewwel lok, il-fetha illi tezisti fil-hajt tas-sejjiegh diviżorju bejn ir-raba tieghu u l-passagg li jigi fuq in-naha tal lvant taghha ilha tezisti ferm aktar minn tletin sena u mhux minnu illi l-esponenti ifforma din il-fetha ricentement;*

3. *Illi l-eżistenza ta' din il-fetha huwa in konformita' mal-kuntratt tal-akkwist da parti tal-esponenti, u ma sar xejn vjolenti jew b'abbuż mill-esponenti rigward din il-fetha;*

4. *Illi l-esponenti jikkontesta ukoll l-allegazzjoni tal-atturi illi huma proprjetarji tal-intier tal-hajt diviżorju bejn ir-raba tal-esponenti u l-passagg de quo, jew illi dan il-hajt huwa hajt tal-lqugh pjuttost milli hajt diviżorju;*

5. *Illi l-fatt illi l-atturi ghandhom titolu registrat fuq il-passagg de quo xejn ma jiggjovahom ghaliex anke fit-titolu registrat tal esponenti minghand ir-Registratur tal-Artijiet jissemma specifikament illi l-art tal-esponenti tgawdi dritt ta' passagg minn fuq il-passagg li jigi fuq il-lvant taghha.*

6. *Illi b'riferenza partikolari ghal kull paragrafu tar-rikors promotur l-esponenti jiddikjara illi:*

   a. *L-ewwel paragrafu huwa korrett, suggett ghall-kjarifika illi fuq dan il-passagg l-esponenti igawdi u minn dejjem kien igawdi dritt ta' passagg;*

   b. *It-tieni paragrafu huwa korrett;*

   c. *It-tielet paragrafu mhux korrett ghar-ragunijiet elenkati aktar il-fuq;*

   d. *Ir-raba paragrafu mhux korrett ukoll ghar-ragunijiet spjegati aktar il-fuq;*

   e. *Illi l-esponenti ma wettaq ebda att ta' vjolenza jew b'abbuż;*

   f. *Illi l-esponenti ma ghalaqx il-fetha fil-hajt tas-sejjiegh ghar-ragunijiet kollha elenkati aktar il-fuq f'din ir risposta guramentata,*

   7. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Rat illi b'digriet tas-6 ta' Diċembru 2007 din il-Qorti kif dak inhar presjeduta ordnat illi l-provi jinġabru quddiem l-assistent ġudizzjarju tagħha Dr Adrian Attard Hili.

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta;

Rat illi b'digriet tat-28 ta' Settembru 2020 il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi u ħatret lill-Perit Claude R. Mallia bħala perit tekniku sabiex jirrediġi pjanta/i fejn jindika (i) il-posizzjoni tal-proprjetajiet rispettivi bil-livelli relatati ma' l-istess fondi; (ii) id-diżlivell jekk hemm bejn it-toroq u r-raba' tal-konvenut; (iii) it-toroq li jikkonfinaw mar-raba' tal-konvenut. In oltre, il-perit tekniku intalab ukoll jagħti deskrizzjoni tal-ħajt illi hemm jifred il-proprjeta' tar-rikorrenti mir-raba' tal-konvenut.

Rat ukoll illi b'digriet tat-23 ta' Novembru 2020 il-Qorti laqgħet it-talba tal-perit tekniku u ħatret lil Jean Paul Cefai bħala *surveyor* sabiex jassisti lill-perit tekniku.

Rat illi fis-6 ta' Jannar 2021 il-perit tekniku ippreżenta u ħalef ir-relazzjoni tiegħu.

Rat illi b'digriet tal-11 ta' Frar 2021 il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat illi jsir aċċess fil-post in kwistjoni.

Rat il-verbal tal-aċċess miżmum fid-9 ta' April 2021.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-atturi fil-31 ta' Mejju 2021 u dik tal-konvenut li ġiet ippreżentata fid-9 ta' Awwissu 2021.

Rat in-nota tal-atturi tal-20 ta' Awissu 2021.

Rat in-nota tal-konvenut tas-6 ta' Settembru 2021.

Rat id-digriet taghha tat-23 ta' Settembru 2021.

Rat dak li gie vverbalizzat fil-5 ta' Novembru 2021.

Rat in-nota ta' l-atturi li giet pprezentata fil-5 ta' Novembru 2021.

Rat li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Xhieda prodotta

Illi in suċċint is-segwenti xhieda ġew imressqa quddiem din il-Qorti:

L-atturi **Carmen Vella** u **Adrian Psaila** kkonċentraw ix-xhieda tagħhom fuq il-provenjenza tat-titolu minnhom vantat fuq il-passaġġ de quo u in sostenn ta' dan esebew diversi pjanti u kuntratti.

Permezz ta' kuntratt ta' self u bejgħ tat-30 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Pamela Mifsud Bonnici S.O.C & K. Co. Limited kif rappreżentata minn Oliver Ruggier, biegħet u

ttrasferiet favur l-atturi l-proprjeta' kollha hemm deskritta inkluż ukoll il-passaġġ kif deskritt fil-paragrafu (d) tat-taqsima *Definitions*[1]. Id-deskrizzjoni tal-passaġġ taqra hekk:

"*the divided portion of land known as an unnumbered and unnamed private passage (hereinafter referred to as "the Passage") abutting onto Triq Pisoniano, formerly Triq il-wiehed u tletin ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u tnejn u erbghin (31/10/1942), in the area known as Ta' Zabbetta, Sannat, Gozo, with all its rights and appurtenances; the said passage gives access to the Stairwell and the Maisonette from the aforesaid street, and has a superficial area of approximately eighty four decimal point six eight suqare meters (84.68 sq.m.) and is being acquired together with its overlying airspace extending upwards ad infinitum; the Passage is bounded on the north by the street, on the east by the block of buildings of which the Maisonette shall form part and on the south by property of Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez or his successors in title; subject to the right of passage by any means, including vehicles: (i) in favour of other lands property of Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez or his successors in title; and also (ii) in favour of the remaining land property of the vendor, which land is situated on the southern side of the block of which the Maisonette shall form part – this right of passage in favour of the Vendor shall in no way be interpreted as a right of passage being retained by the Vendor qua owner of the garage and the first floor maisonette which shall underlie the Maisonette, since the rights of the owners of the said underlying garage and first floor maisonette shall be limited to the right of access to the said Passage for the purposes of maintenance and repairs as stipulated on this deed in the manner stipulated by virtue of the provisions of this deed;*"

L-arja tal-proprjeta' akkwistata mill-atturi permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Marzu 2007 inkluż ukoll il-passaġġ jinsabu mmarkati bl-aħmar fuq il-pjanta annessa bħala 'Dok B mal-istess kuntratt[2]. L-atturi spjegaw illi l-arja akkwistata minnhom kienet oriġinarjament tifforma parti minn tmienja u erbgħin (48) tomna u 6 mesuri ekwivalenti għal ċirka 54,054 metri kwadri fiż-żona magħrufa bħala 'tal-Hofra', limiti ta Sannat Għawdex.

L-**attriċi** xehdet illi qabel akkwistat il-proprjeta' tagħha hija kienet marret fuq il-post fejn iltaqgħet mal-konvenut illi kien qiegħed jaħdem l-għalqa tiegħu u cioe dik illi tinsab adjaċenti għall-passaġġ in kwistjoni. Tgħid illi l-konvenut ma tilifx ħin biex jistaqsiha jekk kinitx ser takkwista l-proprjeta' adjaċenti u dlonk żied jirrimarka li l-passaġġ in kwistjoni ma kienx proprjeta' tas-soċjeta' venditriċi. Tgħid illi hija ħadet ħsieb tgħarraf lil Oliver Ruggier b'dak illi kien qalilha l-konvenut u talbet mingħand Ruggier spjegazzjoni dwar il-għaliex kien hemm fetħa li tagħti għall-passaġġ. Tgħid ukoll illi Ruggier qalilha li riċentement kien sar jaf li saret il-fetħa u li din kienet saret b'mod abbużiv u llegali għaliex il-konvenut ma' kellu ebda jedd ta' mogħdija minn fuq il-passaġġ. Żiedet tgħid illi Ruggier qalilha wkoll li kien tkellem mal-konvenut fuq il-post u avżah biex jagħlaq l-imsemmija fetħa.

---

[1] 'Dok. A' a fol. 178 et seq, Vol. I tal-proċess.

[2] Din il-pjanta tinsab esebita a fol. 208, Vol. I tal-proċess. Ara wkoll il-pjanati esebita bħala 'Dok. E1' u 'Dok. F1' a fol. 309 u 310, Vol. II tal-proċess, fuq liema pjanti l-passaġġ mertu tal-vertenza jinsab immarkat bil-vjola.

L-attriċi kompliet tixhed illi l-konvenut kien saħansitra rreġistra oġġezzjoni għall-ħruġ tal-permessi tal-bini tal-mezzanin għar-raġuni li skont hu it-twieqi tal-mezzanin kienu ser jaffaċċjaw fuq il-passaġġ li l-konvenut kien qiegħed jivvanta dritt fuqu. Spjegat illi wara li eżaminat id-dokumentazzjoni relattiva, l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ikkonkludiet illi l-passaġġ ma kienx fil-proprjeta' tal-konvenut iżda f'dik ta' Ruggier u għalhekk għaddiet sabiex akkordat il-permess għall-iżvilupp tal-mezzanin fuq l-arja akkwistata mill-attriċi. In kontro-eżami l-attriċi għamlet kjarifika fis-sens illi dak li xehdet dwar x'verifiki saru mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tafu tramite Oliver Ruggier.

Carmen Vella kompliet tixhed illi wara li nqala' dan kollu hija tkellem man-Nutara Dottor Pamela Mifsud Bonnici u talbitha tagħmel riċerki intensivi kemm dwar l-arja akkwistata mill-atturi kif ukoll dwar il-passaġġ in kwistjoni. Tgħid illi mir-riċerki rriżulta illi l-passaġġ kien proprjeta' ta' S.O.C. & K Co. Ltd u li d-dritt ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ in kwistjoni jispetta biss lil dawk il-persuni speċifikament imniżżla u ndikati fil-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1992. Il-konvenut mhuwiex wieħed minnhom.

L-attriċi tgħid illi Olivier Ruggier kien informaha illi l-konvenut kien irreġistra xi lment għar-rigward il-proprjeta' tal-passaġġ u għaldaqstant ir-Reġistru tal-Artijiet irreġistra l-passaġġ b'titolu possessorju f'isem Oliver Ruggier. Kompliet tgħid illi skont ma' kien qalilha Ruggier, ir-Reġistru tal-Artijiet kien sejjer japplika t-terminu legali ta' għaxar snin entru liema l-konvenut ried jagħmel il-prova tad-drittijiet minnu vantati. Din il-prova qatt ma saret u għaldaqstant wara d-dekors ta' għaxar snin, fis-27 ta' Marzu 2007 inħareġ ċertifikat ta' titolu garantit f'isem S.O.C. & K Co. Ltd[3]. Sussegwentement, fid-9 ta' April 2008 ir-Reġistru tal-Artijiet ħareġ ċertifikat ta' titolu garantit favur l-attur in virtu tal-kuntratt tat-30 ta' Marzu 2007[4]. Dottor Marlin Vella in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Artijiet ikkonferma dan it-titolu favur l-atturi.

B'referenza għall-proprjeta' tal-konvenut, b'kuntratt ta' diviżjoni tad-9 ta' Frar 1956 fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo, Carmelo Sciberras, in-nannu matern tal-konvenut, ġie assenjat l-art magħrufa bħala Ta' Żabbetta, limiti ta' Sannat[5]. L-art in kwistjoni ġiet hemm deskritta hekk:

"*Porzjon raba msejħa "Ta' Żabbetta", kontrada anonima, limiti Sannat, Għawdex tal-kejl ta' ċirka tomna u siegħ u nofs konfinanti tramuntana t-triq, punent u lvant ma' passaġġ.*"

Tajjeb jiġi osservat illi għalkemm jissemma l-passaġġ fuq ir-riħ ta' lvant, ma jissemmiex ukoll illi hemm xi jedd fuq tali passaġġ.

[3] 'Dok. E' a fol. 238 et seq, Vol. II tal-proċess.
[4] 'Dok. G' a fol. 245 et seq, Vol. II tal-proċess.
[5] 'Dok. XI' a fol. 389 et seq., Vol. II tal-proċess.

L-artijiet li jissemmew fil-kuntratt tad-9 ta' Frar 1956 ġew tramandati mill-wirt ta' Felice Sceberras u minn dak ta' Francesco Sceberras. Mal-mewt ta' Carmelo Sceberras fit-23 ta' Mejju 1967 l-art proprjeta' tiegħu għaddiet b'wirt għand uliedu ossia Margerita Adeodata Buttigieg nee Sciberras u Rosina nee Vella li tiġi omm il-konvenut.

Bħala parti mill-provi tagħhom l-atturi pproduċew ukoll kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' Ottubru 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani li bih il-konvenut akkwista r-raba' mingħand il-ġenituri tiegħu[6]. Minn dan il-kuntratt irriżulta illi:

"Bis-sahha ta' dan l-att id-donanti qeghdin jassenjaw u jittrasferixxu b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli, b'effett mil-lum a favur tad-donatarju, li jaccetta jakkwista bl-istess titolu porzjon diviza mill-art imsejha "Ta' Zabbetta", fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex tal-kejl ta' cirka elf tlett mija u sittin metri kwadri (1360m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' Triq l-Ghaxra ta' Ottubru, punent ma' Triq Elizabbetta u lvant ma' passagg fir-raba', libera u franka, bid-dritt u l-pertinenzi kollha taghha, u godenti dritt ta' passagg minn fuq il-passagg privat il-lvant, liema art hija attwalment imqabbla, u kif ahjar murija fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata Dokument "A"."

Fuq din il-pjanta tidher l-att mertu tal-kuntratt ta' donazzjoni liema art tinsab delineata b'kulur aħmar[7]. Minn din il-pjanta jidher illi l-ħajt li jdawwar u jagħlaq il-proprjeta' tal-konvenut huwa ħajt sħiħ mad-dawra kollha inkluż u fuq kollox fil-ħajt li jiddividi r-raba' tal-konvenut mill-passaġġ in kwistjoni.

Tgħid illi in vista ta' din ir-riżultanza hija kienet marret personalment għand in-Nutar Dottor Paul George Pisani li kkonferma magħha illi l-ġenituri tal-konvenut ma kinux provdewh b'dokumentazzjoni in sostenn tad-dikjarazzjonijiet tagħhom għar-rigward il-jedd ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ privat fuq in-naħa ta' lvant u cioe dak mertu ta' din il-vertenza.

Una volta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' tagħhom, b'ittra uffiċjali numru 432/07 tat-8 ta' Ġunju 2007[8], huma avżaw lill-konvenut sabiex jagħlaq l-entratura fil-passaġġ biss b'ittra responsiva bin-numri 451/07 tat-18 ta' Ġunju 2007[9] huwa rribatta illi l-passaġġ mhuwiex proprjeta' tal-atturi u li dawn lanqas ma kellhom jedd illi jagħmlu xogħolijiet fl-imsemmi passaġġ. Żiedet tgħid illi l-konvenut ma kien wera ebda oġġezzjonijiet għax-xogħolijiet li saru fis-sena 2005 fuq inkarigu ta' Oliver Ruggier sabiex il-passaġġ twitta u l-aċċess għall-mezzanin ġie reż aktar possibbli.

L-attriċi żiedet tgħid illi l-konvenut lanqas ma jista' jakkampa fuq l-interkjużura tar-raba' għar-raġuni li din ir-raba' tmiss ma' żewġ toroq pubbliċi u cioe ma' Triq Pisoniano u ma' Triq ta' Żabbetta. Xehdet illi minn riċerka li għamlet mad-dipartiment tal-Artijiet irriżulta

[6] 'Dok. H' a fol. 249 et seq, Vol. II tal-proċess.
[7] A fol. 251, Vol. II tal-proċess.
[8] 'Dok. I' a fol. 252, Vol. II u 'Dok. 21' a fol. 442b, Vol. III tal-proċess.
[9] 'Dok. J' a fol. 253 Vol. II tal-proċess.

illi t-triq Ta' Żabbetta ġa kienet tidher fis-*survey sheets* tas-sena 1934[10]. L-attriċi ppreżentat ukoll diversi ritratti[11] u *aerial photo*[12] li fihom jidher il-passaġġ in kwistjoni kif ukoll it-toroq kollha li jmissu mar-raba' tal-attur.

Żiedet tgħid illi skond *survey* illi sar mill-Perit Emmanuel Vella fit-18 ta' Frar 2008, jirriżulta illi fl-aktar parti wiesa tagħha it-Triq ta' Żabbetta hija wiesa 6.72 metri waqt illi fl-aktar parti dejqa tagħha it-triq għandha wisa' ta' 3.39 metri[13]. Tgħid ukoll illi dik il-parti ta' Triq Pisoniano li tiġi fuq in-naħa ta' quddiem tar-raba' tal-konvenut, hija wiesa 4.59 metri waqt illi l-bqija tal-imsemmija triq hija wiesa' 9 metri. Żiedet tgħid illi jekk il-fetħa mertu ta' dawn il-proċeduri jkollha tiċċaqqlaq bejn 4 jew 5 metri 'l isfel, il-fetħa tiġi tagħti direttament fi Triq Pisoniano. Fuq l-istess *survey* hemm ukoll indikat illi fl-aktar parti wiesa' tiegħu il-passaġġ in kwistjoni għandu wisa' ta' 3 metri waqt illi fl-aktar parti dejqa tiegħu il-passaġġ huwa wiesa' madwar 1.7metri. L-attriċi żiedet tgħid illi l-parti ta' fuq bejn iż-żewġ egħlieqi tal-konvenut hija skemata bħala triq publika u la titlesta tkompli sejra bid-dritt u tingħaqad ma' Triq ta' Żabbetta[14]. La jitlesta dan ix-xogħol l-egħlieqi tal-konvenut jiġu jaffaċċjaw fuq tlett toroq pubblici.

L-Attriċi tgħid illi S.O.C. & K Co. Ltd kif rappreżentata minn Oliver Ruggier kompliet tbiegħ partijiet mill-proprejta' tagħha hekk kif jidher mill-kuntratt ta' bejgħ favur John Saliba[15] u minn dak favur Raymond Galea[16]. Mill-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta' lil Raymond Galea, jirriżulta dan illi ġej:

"*Ix-xerrej ghandu dritt ta' access ghall-skopijiet ta' tiswija u manutenzjoni tal-proprjeta' tieghu, mill-passagg privat li jizbokka fi Triq Pisoniano, qabel maghrufa bhala Triq it-Tletin t'Ottubru 1942, fil-kuntrada "Ta' Zabetta" Snanat, Ghawdex, mil-liema passagg l-kaxxa tat-tarag u l-maisonette fis-second floor level huma accessibbli. Pero' x-xerrej jkun obbligat illi jinnotifika lis-sidien tal-passagg, u cioe s-sidien tal-maisonette fis-second floor level tal-istess blokk tal-inqas tmeinja u erbghin (48) siegha qabel jaghmel uzu minnu. ...*"

L-attriċi kompliet tippreżenta aktar dokumenti senjatament *aerial photo* uffiċjalment maħruġ mill-*mapping unit* tal-Awtorita' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fis-7 ta' Mejju 2008 iżda li ttieħed fis-sena 1988 hekk kif indikat fuq l-istess dokument. Minn dan l-*aerial photo* jidher illi l-ħajt in kwistjoni huwa wieħed sħiħ[17] kif del resto jinsab ikkonfermat fin-notament li Eugenio Debono *qua Survey Control Officer* niżżel fil-ġenb tar-ritratt. L-istess fatt jirriżulta

---

[10] Ara 'Dok. K' a fol. 254 et seq, Vol. II tal-proċess, b'mod partikolari l-pjanti a fol. 257, 260 u 262 li fuqhom hemm immarkati kemm ir-raba' tal-attur kif ukoll Triq ta' Żabbetta u Triq Pisoniano li magħhom tmiss ir-raba' tal-attur.
[11] 'Dok. Z1' sa 'Dok. Z10' a fol. 263 sa 267, Vol. II tal-proċess.
[12] 'Dok. ZO' a fol. 268 , Vol. II tal-proċess.
[13] 'Dok. L' a fol. 269, Vol. II tal-proċess.
[14] Ara 'Dok. M' u 'Dok. N' a fol. 270 et seq, Vol. II tal-proċess.
[15] Kuntratt tat-23 ta' Ottubru 19998 fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech - 'Dok. O' a fol. 274 et seq, Vol. II tal-proċess.
[16] Kuntratt tal-4 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech – 'Dok. P' a fol. 279 et seq, Vol. II tal-proċess.
[17] 'Dok. O' a fol. 291, Vol. II tal-proċess.

minn pjanta maħruġa mir-Reġistru tal-Artijiet li għalkemm mhux magħruf meta ġiet redatta, inħarġet fl-4 ta' Frar 2008[18][19].

L-attriċi xehdet ukoll b'referenza għas-*survey sheet* imħejjija fit-3 ta' Marzu 1992 mid-*draftsman* Albert Callus li jaħdem fl-uffiċċju tal-Perit Anthony Fenech Vella liema perit fuq inkarigu ta' Oliver Ruggier kien inkarigat sabiex jaqsam fi *plots* l-art kollha akkwistat minn S.O.C. & K Co. Ltd mill-poteri ta' Dr Carmel Apap Bologna Sciberras D'Amico Inguanez[20]. Anki fuq din is-*survey sheet* il-ħajt mertu tal-vertenza jidher illi huwa wieħed sħiħ.

Fl-<u>affidavit ulterjuri</u> tagħha l-attriċi żiedet tgħid illi l-proprjeta' tagħhom u dik tal-konvenut jinsabu f'livelli differenti[21]. Tgħid illi l-ħajt illi jifred il-proprjetajiet huwa wiesa madwar sebgħin ċentimetru (70cm). Fil-bidu tal-passaġġ il-ħajt huwa għoli madwar 1.3 metri waqt illi aktar ma' wieħed joqrob lejn il-proprjeta' tal-atturi, il-ħajt jitbaxxa sakemm jiġi għal xejn xejn. Tgħid illi fil-parti l-aktar għolja tal-passaġġ hemm diżlivell ta' 1.8 metri mir-raba' tal-konvenut. Tkompli tgħid illi minħabba dan id-diżlivell il-ħajt huwa maqsum fi tnejn fejn parti hija ħajt diviżorju u parti hija ħajt ta' lqugħ.

In <u>kontro-eżami</u> l-attriċi xehdet illi meta marret tara l-art li l-atturi kienu sejrin jakkwistaw l-arja tagħha il-passaġġ in kwistjoni diġa kien jeżisti bħal ma kienet teżisti wkoll il-fetħa mill-passaġġ għar-raba' tal-konvenut. Spjegat illi kemm ilhom illi ġew intavolati l-proċeduri odjerni il-fetħa baqgħet tal-istess qies u għamla u ffurmata b'ħajt tal-kantun waqt illi l-kumplament tal-ħajt huwa magħmul minn ġebel tas-sejjiegħ. Żiedet tgħid illi mill-passaġġ in kwistjoni ma jgħaddux bdiewa.

In-<u>**Nutara Dottor Pamela Mifsud Bonnici**</u> xehdet illi l-bejgħ sar wara li saru r-riċerki għar-rigward it-titolu tal-proprjeta'. In kontro-eżami xehdet illi waqt illi ma tiftakarx jekk kienux saru riċerki wara l-kuntratt redatt minn Nutar Pierre Cassar fis-sena 1992, tiftakar illi minn riċerka illi għamlet mar-Reġistru tal-Artijiet irriżulta li l-passaġġ kien privat għar-raġuni li dan kien reġistrat mal-bqija tal-proprjeta'. Żiedet tispjega illi l-proprejta' ġiet trasferita favur l-atturi bħala soġġetta għal dritt ta' passaġġ bi kwalunkwe mezz, inkluż bil-vetturi, favur il-bqija tal-art proprejta' tal-Baruni Dr Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez. In ri-eżami spjegat illi in kwantu l-provenjenza tat-titolu tal-proprjeta' trasferita favur l-atturi irriżulta li fl-għaxar snin qabel sar il-bejgħ lill-atturi l-art kienet tgħajjat lis-soċjeta' S.O.C. & K. Co. Ltd.

---

[18] 'Dok. R' a fol. 292, Vol. II tal-proċess.
[19] Il-Qorti tosserva li din il-pjanta tikkontrasta ma' dik li nħarġet mill-istess Reġistru tal-Artijiet fid-19 ta' Novembru 2007 dan peress illi fuq din il-pjanata tidher il-fetħa mertu ta' din il-vertenza .
[20] 'Dok. T' a fol. 294, Vol. II tal-proċess.
[21] Ara s-*survey* esebit bħala 'Dok. I1', a fol.327 Vol. II tal-proċess.

Il-Baruni Dottor Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez xehed illi bis-saħħa ta' kuntratt tas-6 ta Mejju 1976 fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona huwa akkwista proprjeta' magħrufa bħala tal-Ħofra, fis-Sannat mingħand il-Barunessa Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez[22]. Spjega illi l-Barunissa mietet fit-12 ta' Jannar 1981 u b'testment tal-5 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona hija nnominat lill-Baruni bħala eredi universali tagħha u għalhekk id-dirett dominju perpetwu illi kellha l-Barunessa ikkonsolida mal-utili dominju perpetwu li kellu l-Baruni biex b'hekk il-Baruni sar proprjetarju assolut tal-istess proprjeta'.

Mill-pjanta li turi l-proprjeta' kollha akkwistata permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1976 u li fuqha l-passaġġ in kwistjoni jidher immarkat bil-kulur vjola, il-ħajt in kwistjoni jidher illi huwa wieħed sħiħ[23].

B'ċedola ta' depożitu tas-16 ta Awissu 1989 ġie mifdi d-dirett dominju[24].

B'kuntratt tas-26 ta Mejju 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, Dr Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez biegħ favur S.O.C. & K Co. Ltd porżjon raba' tal-kejl ta' ċirka 5,288 metri kwardri, formanti din parti mill-istess territorju akkwistat minn Dr Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez permezz tal-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1976[25]. Dan it-trasferiment sar "*as subject to the right of passage by any means, including vehicles, in favour of the remaining land property of the vendor.*"

Il-Baruni xehed illi meta ġie biex ibiegħ porzjon mill-art lil Oliver Ruggier huwa nkariga lil Frank Calleja sabiex iħejji *survey* tal-fond u l-pjanta li kellha tiġi annessa mal-kuntratt ta' bejgħ. Fuq din il-pjanta hemm mmarkati l-ħajt u l-passaġġ mertu tal-vertenza odjerna. Il-ħajt li jifred il-passaġġ mir-raba' tal-konvenut jidher illi huwa ħajt sħiħ[26].

Il-Baruni żied jgħid illi l-passaġġ in kwistjoni kien jifforma parti mill-proprjeta' tiegħu u dan il-passaġġ inbiegħ flimkien mal-porzjon ta' raba imsemmija fuq il-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1992. Xehed illi hu qatt ma ta permess lil terzi sabiex jagħmlu użu mill-passaġġ u l-passaġġ inbiegħ kif soġġett għal jedd ta' passaġġ skont kif deskritt fuq l-istess kuntratt.

---

[22] 'Dok. B' a fol. 222 u 'Dok. A1' a fol. 305, Vol. II tal-proċess. In forza ta' testment sigriet tat-30 t'April 1960 il-Barunessa Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez wirtet l-art fil-kontrada tal-Ħofra liema art ġiet imbagħad ġiet akkwistat minn Dr Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez. Ara 'Dok. IV' a fol. 340 et seq. Vol. II tal-proċess.

[23] 'Dok. B1' a fol. 306, Vol. II tal-proċess.

[24] 'Dok. H1' a fol. 312 et seq. Vol. II tal-proċess.

[25] 'Dok. B' a fol. 229, Vol. II tal-proċess. Ara wkoll 'Dok. G1' a fol. 311, Vol. II tal-proċess fejn l-art mertu tal-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1992 hija bordurata bl-ikħal, l-art kollha proprjeta' ta' Dr Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Ingunaez hija mmarktata bil-kulur aħmar, l-arja akkwistata mir-rikorrenti hija mmarkata bil-kulur iswad waqt illi l-passaġġ mertu ta' din il-kawża huwa dak immarkat bil-kulur vjola.

[26] Ara wkoll 'Dok. C1' u 'Dok. D1' a fol. 307 u 308, Vol. II tal-proċess.

In <u>kontro-eżami</u> l-Baruni xehed illi bejn is-sena 1976 meta ħa l-art b'ċens u s-sena 1992 meta biegħ parti mill-art lil Oliver Ruggier huwa mar fuq l-art bejn darba jew darbtejn u ma tantx kien idum hemmhekk. Jgħid illi m'għandux idea dettaljata ta' x'hemm fuq dik l-art għaliex kien iħalli dan ix-xogħol f'idejn Frank Calleja.

In-**<u>Nutar Pierre Cassar</u>** xehed illi ma jiftakar ebda dettal pertinenti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1992.

<u>Frank Calleja</u> ikkonferma illi hu kien ġie nkarigat mill-Baruni Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez sabiex iħejji *survey* tal-art u l-pjanti relattivi għall-porzjon ta' art illi l-Baruni kien ser ibiegħ lil Oliver Ruggier. Spjega illi dan għamlu billi mar fuq il-post diversi drabi u hemm ra l-passaġġ in kwistjoni. Jgħid illi dan il-passaġġ li kien jifforma parti mill-art tal-Baruni, kien jidher illi ma kienx qiegħed jintuża u dan peress illi kien mimli b'ħafna materjal. B'referenza għal pjanta oriġinali[27] li kienet fil-pussess tal-Baruni, Frank Calleja xehed illi l-passaġġ in kwistjoni u li huwa ndikat fuq il-pjanta, jidher illi jibda minn Triq Eliżabbetta, illum Triq Pisoniano u jibqa' sejjer għal ġol-barriera proprjeta' tal-Baruni. Kompla jispjega illi l-barriera ma kinitx qegħda tintuża bħala barriera u l-gabillotti kienu qegħdin ipoġġu fiha l-annimali tagħhom. Mill-barriera l-gabillotti ffurmaw passaġġ li fuq is-*site plan* huwa immarkat b'*dotted lines*[28]. Dan il-passaġġ jidher illi għaddejj mill-ġenb l-ieħor tal-proprejta' tal-atturi u ukoll jibqa' sejjer sakemm jiżbokka fi Triq Eliżabbetta. Qal ukoll illi kull darba li mar fuq il-post huwa seta' josserva illi fil-ħajt illi jifred il-proprjeta' tal-Baruni minn dik ta' l-aħwa Karmenu u Joseph Sceberras (illum il-proprjeta' tal-konvenut) ma kien hemm ebda sinjal ta' ftuħ fl-imsemmi ħajt.

In <u>kontro-eżami</u>, b'referenza għas-*survey* redatt minnu u li jinsab a fol. 229 tal-proċess xehed illi d-daħla illi tidher fuq in-naħa tax-xellug tal-pjanta hija art illi kienet għall-bejgħ. Biswit din id-daħla kien hemm sqaq li minnu kienu jgħaddu bil-karettun biż-żiemel jew bil-ġebel għall-barriera għaliex dan l-isqaq jibqa dieħel aktar 'il ġewwa mill-barriera. Peress illi dan l-isqaq kien imblukkat bil-materjal tal-ġebel il-gabillotti ffurmaw passaġġ min nofs l-art. Spjega illi sabiex iċedu lill-Baruni illi jbiegħ l-art tiegħu il-gabillotti talbu li jitħalla passaġġ min nofs l-art. Dan huwa l-istess passaġġ illi jidher immarkat bit-*dotted lines* fuq il-pjanta annessa mal-affidavit tiegħu stess. Kompla jgħid illi d-daħla saret sabiex ikun hemm spazju fejn wieħed iċedi lill-ieħor sabiex jgħaddu. Id-daħla tinsab madwar ħamsin pied mit-triq. L-uniku aċċess għal din id-daħla kien mill-isqaq.

In-**<u>Nutar Dottor Paul George Pisani</u>** ikkonferma illi l-kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' Ottubru 1993 kien wieħed bejn membri tal-istess familja u għalhekk ma kienx meħtieġ isiru riċerki. Dak illi tniżżel fil-kuntratt huwa bbażat fuq dak li ġie lilu suġġerit mill-komparenti fuq dak l-att. Ikkonferma wkoll li għall-pubblikazzjoni tal-att kienu preżenti l-partijiet fuq

[27] 'Dok. C' a fol. 500, Vol. III tal-proċess.
[28] 'Dok. A' a fol. 498 tal-proċess.

dak l-att. Jgħid ukoll illi "*ma nahsibx*" illi sid il-passaġġ li jissemma fl-att ta' donazzjoni kien preżenti għall-pubblikazzjoni ta' dak l-att.

<u>Oliver Ruggier</u> xehed illi huwa biegħ l-arja fuq garaxx, mezzanin u l-passaġġ mertu ta' din il-vertenza. Dan il-passaġġ ħadd ma kellu ebda jedd fuqu. Spjega illi dan il-passaġġ għandhom dritt fuqu Oliver Ruggier stess sabiex jaċċeddi l-proprjetajiet tiegħu u l-Baruni Dottor Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez sabiex jaċċedi għall-proprjeta' tiegħu illi tinsab aktar 'il ġewwa minn dik ta' Oliver Ruggier. Xehed illi meta kien akkwista l-proprjeta' hu il-ħajt tal-passaġġ kien wieħed sħiħ biss meta ġie biex ibiegħ il-proprjeta' lill-atturi kien hemm fetħa fil-ħajt tal-imsemmi passaġġ. Din il-fetħa kienet tagħti għall-proprjeta' tal-konvenut. Jgħid illi dak iż-żmien ma ħax passi fir-rigward ta' din il-fetħa.

In <u>kontro-eżami</u> Oliver Ruggier xehed illi l-art li akkwista hu fis-sena 1992, u li tinsab immarkata bin-numru wieħed (1) fuq il-pjanta mmarkata bħala 'Dok. RBX 5'[29] kienet tifforma parti minn art ferm akbar. Qabel xtara hu kien mar diversi drabi fuq il-post. Jgħid illi fil-parti illi xtara hu ma kien hemm ebda aperturi fil-ħajt mertu ta' din il-vertenza u dan huwa evidnti mis-*surveys* illi saru fiż-żmien relattiv. Kompla jixhed illi l-passaġġ huwa twil u jibqa' sejjer sal-baħar. B'referenza għall-*aerial photo* tan-1978[30] fuq liema jidher il-ħajt in kwistjoni f'liema ħajt jidher illi hemm żewġ fetħiet, Oliver Ruggier xehed illi meta xtara ma kienx hemm fetħa fil-parti li llum hija l-mertu tal-vertenza. B'referenza għall-*aerial photo* tan-1988 spjega illi dan jikkuntrasta ma' dak li ttieħed fin-1978 għar-raġuni illi waqt li fuq l-*aerial photo* tan-1978 jidher illi fil-ħajt in kwistjoni hemm fetħa u selħa, fl-*aerial photo* tan-1988 il-ħajt jidher illi huwa sħiħ. Spjega wkoll illi meta xtara l-proprjeta' tiegħu il-passaġġ inxtara kif soġġett għall-jedd ta' passaġġ favur il-bqija tal-art proprjeta' tal-awtur tiegħu fit-titolu. Żied jgħid illi malli akkwista l-art huwa qal lill-bdiewa illi jaħdmu l-art tal-Baruni Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez,liema art tinsab aktar il-ġewwa minn dik ta' Ruggier, sabiex ma jkomplux jgħaddu minn fuq dan il-passaġġ u dawn bdew jgħaddu minn passaġġ alternattiv li jgħaddi proprju min-nofs l-art li kien xtara hu stess[31]. Dan il-passaġġ imbagħad jagħqad mal-bqija tal-passaġġ li parti minnu kien inxtara minn Ruggier u li llum huwa proprjeta' tal-atturi.

In <u>ri-eżami</u> xehed illi l-ħajt immarkat bl-ittri 'A' 'B' 'C' 'D' u 'E' fuq il-pjanta esebita bħala 'Dok. OR1"[32] jirrappreżenta bir midfun li jinsab fil-parti mixtrija minnu. Jgħid illi meta xtara lanqas biss kien jaf li kien hemm bir għaliex dan kien mirdum u kien xott għaliex ma kienx qiegħed jintuża. Illum dan il-bir jinsab fil-proprjeta' ta' min akkwista dik il-parti tal-art mingħand Oliver Ruggier. Żied jgħid illi dan il-bir kien aċċessibbli biss mill-proprejta' tiegħu stess jew inkella mill-passaġġ.

29 'A fol. 608, Vol. III tal-proċess.
30 'Dok. RBX 6' a fol. 609, Vol. III tal-proċess.
31 Dan il-passaġġ huwa mmarkat bl-ittri 'A', 'B', 'C', u 'D' fuq il-pjanta 'Dok. RBX 5' a fol. 608, Vol. III tal-proċess.
32 Fol. 149, Vol. I tal-proċess.

Raymond Galea xehed illi b'kuntratt tal-4 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech huwa akkwista mingħand S.O.C. & K Co. Ltd porzjon żgħira art kif ukoll dritt ta' aċċess in perpetwu għall-imsemmija art minn fuq passaġġ li qiegħed fuq in-naħa tal-punent tal-art u jdur lejn in-nofsinhar u jagħti għal Triq li tiżbokka fi Triq l-10 ta' Ottubru 1942, Sannat Il-passaġġ jinsab indikat bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-affidavit ta' Galea[33].

In kontro-eżami kkonferma illi bejn l-art akkwistata minnu u l-passaġġ li fuqu ngħata dritt ta' passaġġ hemm diżlivell li jvarja bejn żewġ filati u ħames filati f'partijiet differenti. Meta mar fuq il-post sabiex jara l-art li kien imħajjar jixtri huwa aċċeda għall-art mill-passaġġ. Jgħid illi l-aċċess kien wieħed faċli għaliex għaddew mill-parti l-aktar baxxa tad-diżlivell.

Fil-kuntratt t'akkwist ta' Raymond Galea ġie mniżżel illi huwa kien qiegħed jiġi awtorizzat jaqla' parti mill-ħajt sabiex jirranġa s-sitwazzjoni tad-diżlivell. Madankollu, Galea xehed illi huwa ma qala' ebda parti minn dan il-ħajt.

In ri-eżami xehed illi l-passaġġ illi xehed dwaru jiġi aktar 'l isfel minn dak mertu ta' din il-kawża.

Il-konvenut Raymond Buttigieg xehed permezz ta' affidavit fejn spjega illi r-raba' magħruf bħala 'Ta' Żabbetta' fl-inħawi ta' Triq Pisonjanu, Sannat, ilhom fil-familja tiegħu għal għexieren ta' snin. Xehed illi oriġinarjament l-art kienet f'idejn Karmenu Sceberras ossia n-nannu matern tal-konvenut, imbgħad, b'wirt din l-art iddevolviet fuq omm il-konvenut sakemm b'kuntratt ta' donazzjoni tas-sena 1993 l-art għaddiet għand il-konvenut. Għalkemm l-art ġiet proprjeta' tiegħu fin-1993, il-konvenut xehed illi ilu jiffrekwenta dik l-art sa minn mindu kellu erba' snin għaliex kien ta' sikwit imur fir-raba' flimkien man-nannu matern tiegħu. Xehed illi dawn il-biċtejn raba' huma aċċessibbli minn passaġġ li jagħti għal fuq Triq Pisonjanu u jibqa' sejjer sal-baħar. Iż-żewġ biċċiet raba' huma adjaċenti għal xulxin u aċċessibbli t-tnejn minn żewġ fetħiet differenti illi t-tnejn jagħtu għal fuq l-istess passaġġ u cioe dak mertu ta' dawn il-proċeduri. Jgħid illi dan huwa l-uniku post minn fejn wieħed jista' jilħaq dan ir-raba' għaliex qatt ma kien hemm dħul minn irjieħ oħra. Żied jgħid illi anki d-diżlivell li hemm bejn ir-raba' u t-triq jagħmilha diffiċli illi jkun hemm aċċess alternattiv.

Il-konvenut jisħaq illi hu dejjem jiftakar li l-aċċess għall-art proprjeta' tiegħu kien proprju minn fuq dan il-passaġġ. In sostenn ta' dan jgħid illi n-nannu tiegħu kien imur fir-raba' bil-karettun u l-bhima u jibqa' tiela' dlonk il-passaġġ tant illi jgħid illi fil-passaġġ għadhom jidhru l-marki tal-ħadida li r-roti tal-karettun ħallew mad-dawra kollha[34]. Jgħid illi l-karettun seta' jasal biss sal-ewwel porzjon raba' għaliex minn hemm 'il ġewwa l-passaġġ kien jidjieq għar-raġuni li fuq kull naħa ta' dan il-passaġġ kien hemm barriera. Illum il-ġurnata l-konvenut

[33] Ara 'Dok A' a fol. 141, Vol. I tal-proċess.
[34] Ara r-ritratti esebiti bħala 'Dok. RBX 3' u 'Dok. RBX 4' a fol. 606, Vol. III tal-proċess, li fuqhom il-konvenut immarka l-marki li jsemmi bi vleġġa blu.

jgħaddi mill-passaġġ bil-vettura tiegħu kif jidher mir-ritratti 'Dok. RBX 4A' u 'Dok. RBX 4B'[35].

Fuq is-*site plan* esebita bħala 'Dok. RBX 5' il-konvenut immarka bl-ittri 'A' u 'B' żewġ porzjonijiet oħra raba' li n-nannu tiegħu kellu aktar 'il ġewwa mill-passaġġ in kwistjoni[36]. Din ir-raba' ukoll kienet aċċessibbli mill-istess passaġġ.

B'referenza għall-kuntratt ta' donazzjoni li bih l-art għaddiet għand il-konvenut, il-konvenut xehed illi f'dan il-kuntratt kien issemma illi l-aċċess għar-raba' mertu tad-donazzjoni huwa mill-passaġġ mertu ta' din il-kawża. Xehed illi wara l-pubblikazzjoni ta' dan l-att, il-konvenut applika sabiex jikseb ir-reġistrazzjoni tat-titolu fuq l-art. Fuq l-applikazzjoni jidher illi ġie mniżżel dak illi jirriżulta mill-kuntatt ta' donazzjoni u cioe illi l-art mertu tad-donazzjoni "*tgawdi dritt ta' access minn passagg privat fuq il-lvant.*" Sew il-pjanta annessa mal-att ta' donazzjoni[37] kif ukoll dik annessa mal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tat-titolu[38] qegħdin juru r-raba' tal-konvenut bħala magħluqa b'ħajt mad-dawra kollha liema ħajt ma jidher mill-ebda naħa illi għandu xi ftuħ fih.

Il-konvenut xehed illi l-passaġġ għar-raba' tiegħu qatt ma kien minn Triq Ta' Żabbetta għaliex jgħid illi din it-triq kienet triq privata tant illi kienet tkun magħluqa b'xatba tal-injam lewn aħmar illi kienet marbuta ma' żewġ pilastri. Jisħaq illi l-passaġġ għar-raba' tiegħu dejjem kien mill-istess post u cioe mill-passaġġ mertu ta' din il-kawża. F'dan ir-rigward ippreżenta *aerial photo* tan-1978[39] fejn tidher l-art kollha tal-konvenut, il-ħajt illi jdawwarha u l-fetħiet fil-passaġġ in kwistjoni[40]. Jgħid illi dawn il-fetħiet ilhom iffurmati għal għexieren ta' snin. Spjega illi hemm żewġ fetħiet għaliex il-biċċtejn raba' mhumiex aċċessibbli minn waħda għal oħra għar-raġuni illi hemm diżlivell[41]. Jgħid ukoll illi l-fetħiet illi fl-*aerial photo* tan-1978 jidhru illi jagħtu għal fuq triq Ta' Żabbetta, ma jistgħux jipprovdu aċċess għar-raba' tal-konvenut għaliex hemm diżlivell ta mill-anqas erbatax (14)-il filata mil-livell tat-triq għall-wiċċ tar-raba' tal-konvenut[42]. In sostenn ta' dan u sabiex juri sewwa sew id-diżlivell illi jitkellem dwaru, il-konvenut ippreżenta wkoll *survey sheet* redatta mill-Perit Walter Portelli[43]. Żied jgħid illi r-raba' proprjeta' tiegħu lanqas ma hija aċċessibbli minn Triq Pisoniano għaliex ir-raba' hija aktar għolja mill-imsemmija triq u qatt ma kien hemm xi taraġ biex jipprovdi aċċess.

In sostenn tat-teżi tiegħu il-konvenut isemmi diversi persuni illi jgħid kienu jgħaddu jew għadhom jgħaddu minn dan il-passaġġ sabiex jaċċedu għar-raba' tagħhom li kienet aktar 'il

[35] A fol. 607, Vol. III tal-proċess.
[36] A fol. 608, Vol. III tal-proċess.
[37] 'Dok. RB 1' a fol. 40, Vol. I tal-proċess.
[38] 'Dok. RB 2' a fol. 44, Vol. I tal-proċess.
[39] 'Dok. RBX 6' a fol. 609, Vol. III tal-proċess.
[40] Ara r-ritratti 'Dok. RBX 9' sa 'Dok. RBX 11'' a fol. 612 u 613, Vol. III tal-proċess.
[41] Ara r-ritratti 'Dok. RBX 7' u 'Dok. RBX 8'' a fol. 610 u 611, Vol. III tal-proċess.
[42] 'Dok. RBX 14' u 'Dok. RBX 15' a fol. 618, u 619, Vol. III tal-proċess.
[43] 'Dok. RBX' 16 a fol. 620, Vol. III tal-proċess.

ġewwa minn dik tal-konvenut. Il-konvenut jiċħad illi l-passaġġ kien jagħti għal xi barriera jew li dan kien imblukkat bil-materjal tal-ġebel. Jgħid illi kien hemm biss okkażjoni waħda meta l-passaġġ safa mblukkat bil-ġebel tal-kantun fuq struzzjonijiet tal-attriċi u dan wassal lill-konvenut sabiex jintavola proċeduri ta' spoll fil-konfront tagħha[44].

Il-konvenut kompla jixhed illi fuq in-naħa tax-xellug tal-passaġġ kien hemm bir li kellu madwaru qawra kbira u miġra aċċessibbli mill-istess passaġġ in kwistjoni. L-ilma ta' dan il-bir kien tajjeb għax-xorb għaliex kien ilma safi u l-konvenut jgħid illi jiftakar lilu nnifsu u anki terzi jimlew l-ilma minn dan il-bir. Jgħid illi parti mill-bir tneħħiet meta Oliver Ruggier żviluppa l-art u dejjaq parti mill-passaġġ.

Fix-xhieda tiegħu il-konvenut jgħid illi huwa ltaqa' ma' l-attriċi fis-sena 2007 meta din marret fuq il-post flimkien ma' ommha u talbet lill-konvenut u lill-ommu, li kienu fir-raba' tal-konvenut, jekk setgħetx taċċedi mill-passaġġ. Jgħid illi dak il-ħin la qalulha iva u lanqas le.

Il-konvenut xehed illi la l-Baruni Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez u lanqas Oliver Ruggier ma kienu qatt dehru fuq il-post. Jgħid illi l-passaġġ illi ssir referenza għalih fil-kuntratt t'akkwist bejn il-Baruni u Ruggier mhuwiex l-istess passaġġ mertu ta' din il-kawża iżda passaġġ ieħor u cioe dak illi qiegħed f'parti aktar il-lvant tal-passaġġ mertu tal-kawża u li jinsab immarkat bl-aħmar fuq is-*site plan* immarkata bħala 'Dok. RBX 17'[45]. Jgħid ukoll illi dawn iż-żewġ passaġġi fil-fatt it-tnejn jidhru fuq l-*aerial photo* tas-sena 1978. Il-konvenut kompla jixhed illi kien proprju fuq dan il-passaġġ illi l-Baruni żamm id-dritt ta' passaġġ għar-raġuni illi l-Baruni kien għad fadallu xi raba' f'dawn l-inħawi. Minn riċerka illi għamel il-konvenut irriżulta illi l-passaġġ immarkat bl-aħmar fuq 'Dok. RBX 17' kien skemat għall-bini fid-19 ta' Frar 1992 fuq talba ta' sid l-art fuq in-naħa ta' lvant tal-passaġġ biex l-art tiegħu tiġi skemata għall-bini[46]. Fit-3 ta' Awwissu 2006 saru emendi fil-pjan lokali u din l-art iddaħħlet fl-iskema tal-bini. Żied jgħid illi l-attriċi kienet intavolat applikazzjoni bin-numru PC 63/08 mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fejn talbet illi l-passaġġ ma jibqax skemat sabiex isir triq[47]. Il-konvenut kien irreġistra l-oġġezzjoni tiegħu għal dan peress illi huwa juża l-passaġġ sabiex jaċċessa r-raba' proprjeta' tiegħu[48].

In <u>kontro-eżami</u> l-konvenut xehed illi fis-sena 2007 sar xi tibdil fl-ismijiet tat-toroq b'tant illi Triq Ta' Żabbetta saret Triq l-10 ta' Otturbu 1942 u sussegwentement saret Triq Pisoniano. Il-konvenut saħaq illi għalkemm fuq il-pjanta tal-Land Registry hemm triq illi hija mmarkata bħala Triq Elizabbetta, din mhix triq imma żona sħiħa illi hija magħrufa bħala Ta' Żabbetta. Baqa' jinsisti wkoll illi ma jaqbilx illi dik indikata bħala Triq Elizabbetta hija triq pubblika. Jisħaq illi din minn dejjem kienet triq privata appartjenenti lill-aħwa Toni u Giuseppi Cilia u

---

44 Rikors Ġuramentat Numr 122/2007 PC deċiża minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-1 ta' Marzu 2016
45 A fol. 612, Vol. III tal-proċess.
46 Ara skambju ta' e-mails esebit bħala 'Dok. RBX 18' a fol. 622 u 623, Vol. III tal-proċess.
47 'Dok. RBX 19' a fol. 624, Vol. III tal-proċess jirrapreżenta l-*case history*.
48 'Dok. RBX 20' sa 'Dok. RBX 22' a fol.625 sa 627, Vol. III tal-proċess.

kienet minn dejjem tkun magħluqa b'xatba min-naħa t'isfel tagħha u baqgħet tingħalaq b'xatba sakemm ix-xatba spiċċat. Spjega illi għalkemm din hija mmarkata bħala Triq fil-fatt qatt ma kienet triq pubblika tant illi lanqas kienet tirriżulta fir-reġistru elettorali.

Xehed ukoll illi t-toroq li magħhom tmiss ir-raba' tiegħu huma aktar wiesa' mill-passaġġ in kwistjoni biss ma jaċċedix għar-raba' mit-toroq minħabba d-diżlivelli ill hemm bejn il-livelli tat-toroq u l-wiċċ tar-raba'. Spjega illi għalkemm ir-raba' tiegħu igawdi minn fetħa u selħa fuq Triq Żabbetta dan ma jfissirx li huwa għandu aċċess għar-raba' minn din in-naħa għaliex fil-fatt fuq din ix-xaqliba hemm diżlivell ta' erbatax (14)-il filata mill-wiċċ tat-triq għall-wiċċ tal-ħamrija. Jgħid illi hu dejjem minn dak il-passaġġ għadda għaliex dan huwa l-uniku passaġġ illi għandu. Spjega illi dan il-passaġġ jibqa' dieħel il-ġewwa, jgħaddi bejn żewġ barrieri u jasal sal-baħar. Jgħid ukoll illi ma jistax jgħid għaliex fil-kuntratt ta' donazzjoni ġie mniżżel li l-passaġġ huwa privat. Jgħid illi din inkitbet min-Nutar u allura mhux f'pożizzjoni jgħid ir-raġuni għaliex il-passaġġ ġie ndikat bħala 'privat'. Lejn it-tmiem tal-kontro-eżami tiegħu il-konvenut ikkonferma illi għalkemm il-passaġġ huwa wieħed privat minn fuqu huwa jgawdi dritt ta' passaġġ[49].

Il-konvenut xehed illi l-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni ta' titolu assolut saret minn Ruggier. Jgħid illi din saret b'qerq u li hu ma kienx jaf biha għaliex kieku kien jirreġistra l-oġġezzjoni tiegħu għal dan. Żied jgħid illi meta sar b'din l-applikazzjoni kien tard wisq għaliex sa dak in-nhar kienu laħqu għaddew l-għaxar snin entru liema kellha ssir l-oġġezzjoni. Kompla jgħid illi l-jedd ta' pasaġġ akkwistah biż-żmien għaliex il-familjari u awturi tiegħu fit-titolu ilhom għexieren twal ta' snin jaċċedu r-raba' dejjem mill-istess passaġġ.

B'referenza għall-pjanta annessa mal-kuntratt ta' donazzjoni[50], il-konvenut xehed illi fuq din il-pjanta ma tidher ebda fetħa li tagħti aċċess għar-raba' tiegħu. Jgħid fil-fatt illi r-raba' tidher imdawwra b'ħajt li jibqa' sejjer dawra mejt. Fuq l-istess pjanta jidher illi fuq ġenb minnhom ir-raba' tagħti kollha kemm hi għal fuq Triq Żabbetta waqt illi fuq in-naħa ta' quddiem ir-raba' tmiss ta' Triq Pisoniano[51].

Mistoqsi dwar kif tnissel id-dritt minnu vantat il-konvenut jisħaq illi dan id-dritt ilu ġej sa mill-bidu nett li fforma l-passaġġ u baqa' jintuża minn ġenerazzjoni għal oħra mill-familjari tal-konvenut. Żied jgħid illi dan il-jedd imbgħad ġie mniżżel fil-kuntratt ta' donazzjoni ta' bejn il-konvenut u l-ġenituri tiegħu. Il-konvenut ikkonferma illi huwa mhuwiex jivvanta dritt ta' proprjeta' fuq il-passaġġ iżda biss dritt ta' passaġġ għar-raba' tiegħu.

Fir-rigward il-ħajt li jdawwar ir-raba' fuq in-naħa li tagħti għal Triq Pisoniano l-konvenut spjega illi dan il-ħajt twaqqa kemm il-darba mit-trakkijiet goffi illi jgħaddu minn dik it-triq.

---

[49] A fol. 1105 u 1106 Vol. VI tal-proċess.
[50] 'Dok. RB1' a fol. 40, Vol. I tal-proċess.
[51] Ara wkoll il-pjanti a fol. 257 u 260, Vol. I tal-proċess.

Mistoqsi għaliex m'għamilx fetħa għar-raba' tiegħu direttament minn Triq Pisoniano, l-konvenut xehed illi dan m'għamlux għaliex id-dritt tiegħu ta' pasaġġ għar-raba' tiegħu huwa minn fuq il-passaġġ mertu ta' dawn il-proċeduri.

Fir-rigward il-kwistjoni tal-ismijiet tat-toroq illi magħhom tmiss ir-raba' tal-konvenut, il-konvenut xehed illi minn riċerka illi huwa għamel mar-reġistru pubbliku u mal-librerija pubblika rriżulta illi fis-sena 1943 it-triq ġiet imsemmija Triq Żabbetta imbagħad fid-29 ta' Awissu 1980 l-isem inbidel minn Triq Żabbetta għal Triq l-10 ta' Ottubru 1942. Spjega wkoll illi minn din it-Triq ħarġet ukoll dik illi llum hija msemmija Triq Pisoniano.

Dwar dan xehed ukoll **Mario Tabone in rappreżentanza tal-Uffiċċju Elettorali**. Spjega illi minn dak illi jirriżulta mill-gazzetta tal-gvern tas-17 ta' Marzu 2006, Triq Pisoniano saret triq ġdida fi Triq l-10 ta' Ottubru 1942[52].

Margerita Attard illi toqgħod fi Triq Pisoniano xehdet illi sa minn mindu kienet żgħira tiftakar lill-missierha jaċċedi għar-raba' tiegħu minn fuq il-passaġġ illi jinsab eżatt faċċata tad-dar tagħha. Tgħid illi dan il-passaġġ illi jasal sal-baħar huwa l-uniku aċċess għar-raba'. Fuq naħa minnhom ta' dan il-passaġġ kien hemm ukoll bir li kien jintuża regolarment sabiex jittella' minnu ilma li kien jintuża għax-xorb, għat-tisqija u anki għall-ħasil tal-ħwejjeġ. Żiedet tgħid illi r-raba' tal-konvenut tinsab faċċata tad-dar tagħha. Il-passaġġ għal dan ir-raba' dejjem kien minn fuq il-passaġġ mertu ta' din il-vertenza u hija tiftakar lil Karmenu Sceberras ossia n-nannu tal-konvenut jgħaddi minn dan il-passaġġ bil-bhima sabiex jibqa' dieħel għar-raba' tiegħu. Tgħid ukoll illi għalkemm l-ewwel biċċa raba' tal-konvenut tmiss mat-triq huwa qatt ma kellu aċċess għar-raba' mit-triq.

Ġużepp Bajada xehed illi ilu familjari mal-inħawi in kwistjoni għal madwar dawn l-aħħar għoxrin sena għar-raġuni illi hu għandu bi qbiela razzett li huwa aċċessibbli minn passaġġ li jibda' minn Triq Pisoniano. Spjega illi r-raba' tal-konvenut tinsab fl-istess inħawi u ukoll hija aċċessibbli mill-istess passaġġ illi huwa l-uniku aċċess li l-konvenut għandu għar-raba' tiegħu. Xehed illi qatt ma jaf illi kien hemm aċċess għar-raba' tal-konvenut minn fuq it-triq. Dan l-istess passaġġ jintuża wkoll minn bdiewa oħra illi għandhom ir-raba' tagħhom aktar 'il ġewwa mill-konvenut. Żied jgħid illi hu stess ġieli uża l-passaġġ in kwistjoni mingħajr ebda xkiel u l-istess passaġġ kien jintuża wkoll sabiex jittella' l-ilma minn bir li kien hemm f'dan il-passaġġ.

Margaret Cauchi xehdet illi missierha kellu mqabbel lilu raba' aċċessibbli mill-passaġġ in kwistjoni. Tgħid ukoll illi r-raba' tal-konvenut jinsab fil-bidu ta' dan il-passaġġ u ukoll huwa aċċessibbli minn fuq il-passaġġ għaliex m'hemmx aċċess ieħor minn fuq it-triq.

In kontro-eżami tisħaq illi l-konvenut għandu dritt jgħaddi minn fuq il-passaġġ in kwistjoni għaliex dejjem minn hemm kien jaċċedi għar-raba' tiegħu u qablu l-antenati tiegħu. Tgħid li

---

[52] 'Dok. RBY 2' a fol. 708, Vol. IV tal-proċess.

aċċess ieħor ma hemmx. Hija tiddeskrivi r-raba' tal-konvenut bħala li hija mdawwra bil-ħitan tas-sejjiegħ għajr għal parti waħda illi llum hija magħluqa b'ħajt bil-ġebel tal-kantun. Dan il-ħajt ukoll kien tas-sejjiegħ biss twaqqa' mit-trakkijiet illi jgħaddu mit-triq u għalhekk inbidel. Tgħid ukoll illi parti mir-raba' tal-konvenut hija fl-istess livell ta' Triq Pisoniano biss m'hemmx aċċess minn din in-naħa. Żiedet tgħid illi r-raba' tal-konvenut tmiss ma' tlett triqat.

<u>Francis Buttigieg</u> xehed illi d-dar tal-ġenituri tiegħu tinsab fi Triq Pisoniano gia Triq l-10 ta' Ottubru 1942 u għalhekk jaf illi l-passaġġ in kwistjoni jibda minn Triq Pisoniano u jibqa' sjjer sal-baħar. Jgħid illi dan il-passaġġ dejjem kien miftuħ u jintuża mill-bdiewa illi għandhom ir-raba' tagħhom dlonk dan il-passaġġ. Spjega illi dan jgħodd ukoll għall-konvenut illi għandu r-raba' tiegħu fil-bidu tal-passaġġ b'entratura għall-ewwel parti tar-raba' mill-bidu tal-passaġġ u entratura oħra li twassal għat-tieni porzjon raba' li tinsab aktar 'il ġewwa fil-passaġġ.

In <u>kontro-eżami</u> xehed illi r-raba' tal-familja tiegħu tmiss kemm mar-riħ tal-passaġġ in kwistjoni kif ukoll ma' Triq Żabbetta. Jgħid illi hu jgħaddi għar-raba' tiegħu kemm mill-istess passaġġ li jgħaddi minnu l-konvenut kif ukoll minn aċċess ieħor illi għandu għat-triq pubblika. B'referenza għar-raba' tal-konvenut xehed illi porzjon raba' hija livell tat-triq waqt illi l-porzjon l-oħra tinsab aktar 'l isfel mit-triq.

<u>Maria Antonia Cordina</u>, li hija proprjetarja ta' *farmhouse* adjaċenti għad-dar ta' residenza ta' Margerita Attard, xehdet illi r-raba' tal-konvenut tinsab kważi faċċata tal-*farmhouse* tagħha u fuq in-naħa tal-lemin tal-passaġġ illi hemm faċċata tad-dar ta' Margerita Attard. Xehdet illi l-aċċess għar-raba' tal-konvenut huwa minn fuq il-passaġġ mertu tal-vertenza liema passaġġ dejjem kien liberament aċċessibbli għan-nies bir-riġel, bil-karettun jew bil-moħriet. Tgħid ukoll illi fil-passaġġ kien hemm bir li kien jintuża regolarment.

In <u>kontro-eżami</u> xehdet illi r-raba' tal-konvenut tmiss ma' tlett (3) toroq: Triq Pisoniano gia Triq l-10 ta' Otturbru 1942, mat-triq li ssejħilha ta' Cilia għaliex twassal għall-proprejta' tal-familja Cilia (in ri-eżami tgħid illi din hija Triq Żabbetta) u mal-passaġġ mertu ta' din il-kawża. Tgħid illi r-raba' tal-konvenut qatt ma kellha aċċess minn Triq Pisoniano u għalkemm il-ħajt tar-raba' fuq din it-riq huwa tal-kanun, dan huwa hekk għaliex il-ħajt tas-sejjiegħ kien waqa' u tranġa.

<u>Joseph Azzopardi</u> xehed illi huwa familjari mal-inħawi in kwistjoni u jiftakar liz-ziju tiegħu stess jgħaddi mill-passaġġ in kwistjoni sabiex jidħol għar-raba' tiegħu. Dan l-istess passaġġ jipprovdi aċċess lill-konvenut għar-raba' tiegħu. Azzopardi semma wkoll persuni oħra illi jgħaddu minn dan il-passaġġ. Xehed illi għalkemm anki hu għandu l-jedd jgħaddi minn fuq dan il-passaġġ, illum il-ġurnata in forza ta' ftehim li laħaq mal-familja Cilia huwa fetaħ aċċess

ieħor għar-raba' tiegħu liema aċċess illum huwa mit-triq privata tal-familja Cilia. Azzopardi jiftakar ukoll illi matul il-passaġġ in kwistjoni kien hemm bir li jintuża pubblikament.

In kontro-eżami xehed illi r-raba' tal-konvenut tmiss ma' Triq Pisoniano, mal-passaġġ in kwistjoni u ma' Triq Żabbetta. Spjega illi Triq Żabbetta kienet privata, proprjeta' tal-familja Cilia u dejjem kienet tkun magħluqa b'xatba min naħa t'isfel tagħha. Il-proprjetarju Cilia miet madwar tletin sena ilu u maż-żmien ix-xatba li kien hemm spiċċat u t-triq ġiet tali li wieħed jista' jgħaddi minnha. Spjega illi għalkemm maż-żmien beda jaċċeddi għar-raba' tiegħu minn Triq Żabbetta, fl-istess waqt baqa' jagħmel użu anki mill-passaġġ sabiex jgħaddi bil-moħriet. Xehed illi l-passaġġ dejjem kien wieħed pubbliku, jibqa' tiela' sal-baħar. Il-konvenut dejjem aċċeda r-raba' tiegħu mill-passaġġ in kwistjoni għaliex qatt ma kellu aċċess minn band'oħra. Żied jgħid illi Triq Żabbetta fil-parti kollha illi tmiss mar-raba' tal-konvenut hija aktar wiesa' mill-aċċess u faċilment aċċessibbli għaliex illum tranġat u ingħatat il-konkos.

Mary Doris Cascun xehdet illi hi u żewġha għandhom raba' li jinsab adjaċenti għal dak tal-konvenut u li bħall-konvenut huma wkoll jgħaddu minn fuq il-passaġġ mertu tal-vertenza sabiex jaċċedu għar-raba' tagħhom għaliex dan huwa l-uniku passaġġ.

In kontro-eżami xehdet illi r-raba' tal-konvenut tmiss ma' Triq Pisoniano. Fuq din in-naħa r-raba' tiġi livell mal-imsemmija triq u tinsab imdawwra b'ħajt tal-kantun.

Tgħid illi sa minn snin twal ilu dejjem aċċedew għar-raba' mill-passaġġ in kwistjoni għar-raġuni illi dan kien l-uniku aċċess peress illi l-familja Cilia kienu għalqu Triq Żabbetta u ma kienux iħallu min jgħaddi minn hemm.

Toni Buttigieg xehed illi r-raba' tal-konvenut jinsab fil-bidu tal-passaġġ illi jagħti għal Triq Pisoniano u l-konvenut għandu l-fetħiet għar-raba' tiegħu minn fuq il-passaġġ. Xehed illi anki hu u martu jgħaddu minn fuq dan il-passaġġ sabiex jaslu għar-raba' tagħhom li tinsab aktar 'il ġewwa mir-raba' tal-konvenut. Semma wkoll illi minn fuq dan l-istess passaġġ jgħaddu wkoll Ġużeppi Bajada u Francis Buttigieg fost oħrajn.

Ir-relazzjoni teknika

Il-perit tekniku ppreżenta r-relazzjoni tiegħu li tinkludi wkoll diversi pjanti fejn fihom juri r-raba' tal-konvenut u l-passaġġ in kwistjoni kif ukoll il-livelli varji bejn it-toroq li magħhom tmiss ir-raba' tal-konvenut[53].

Fir-relazzjoni tiegħu il-perit tekniku spjega illi "*il-ħajt li hemm jifred il-proprjeta' tar-rikorrenti mir-raba' tal-konvenut jidher li l-parti mill-fetħa in kwistjoni sa Triq Pisoniano huwa ħajt tas-sejjiegħ diviżorju*

[53] A fol. 1136 et seq, Vol. VI tal-proċess.

filwaqt li l-parti ta' wara l-fetha sal-limiti tal-proprjeta' tal-atturi huwa hajt tas-sejjiegh parzjalment hajt diviżorju u parzjalment hajt tal-ilqugh (retaining wall)."[54]

Il-Qorti rat illi ma saritx eskussjoni tal-perit tekniku u lanqas ma ntalbet il-ħatra ta' periti addizzjonali. Tqis dan bħala li da parti tal-partijiet f'din il-kawża jikkostitwixxi aċċettazzjoni tal-fehmiet u konklużjonijiet espressi mill-perit tekniku.

Fid-dawl ta' dan il-Qorti sejra tqis ir-relazzjoni teknika bħala prova ta' fatt flimkien mal-provi l-oħra.

Punti Sollevati fin-noti ta' sottomissjonijiet

Qabel tinoltra fil-mertu tal-kwistjoni il-Qorti tqis opportun illi tittratta l-ammissibilita' o meno tal-eċċezzjoni li ġiet sollevata mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijet tiegħu.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut jissolleva dak illi jsejjaħ bħala 'punt' ta' ordni pubbliku. B'nota tal-20 ta' Awwissu 2021 l-atturi osservaw illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu il-konvenut issolleva punt ġdid meta qanqal il-kwistjoni tal-formazzjoni u l-iżvilupp tat-toroq. Jgħidu illi din il-kwistjoni hija novella għall-azzjoni għaliex fl-ebda waħda mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut ma kien hemm xi eċċezzjoni li tolqot din il-materja. Il-konvenut irribatta fin-nota tieghu tas-6 ta' Settembru 2021 illi din hija kwistjoni ta' ordni pubbliku li per konsegwenza tista' tiġi sollevata f'kull stadju tal-proċeduri inkluż ukoll mill-Qorti *ex officio*.

Is-subinċiż (2) tal-Artikolu 728 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, jittratta l-kwistjoni tal-eċċezzjonijiet ulterjuri. Id-disposizzjoni taqra hekk:

(2) Ebda eċċezzjoni oħra ma tista' tingħata f'waqt ieħor tal-kawża; b'dan li l-qorti tista' meta jsirilha rikors mill-konvenut jew appellat tippermetti li jingħataw iktar eċċezzjonijiet, jekk din tkun sodisfatta li kien hemm raġunijiet validi l-għaliex ma jkunux ingħataw fin-nota tal-eċċezzjonijiet jew fir-risposta.

It-test ta' din id-disposizzjoni huwa ċar daqs il-kristall. Il-leġislatur għamilha ċara illi l-eċċezzjonijiet għandhom jitressqu fir-risposta ġuramentata b'dan illi l-atturi jkollhom żmien suffiċjenti illi jressqu l-provi tagħhom u jiddefendu ruħhom adegwatament. Bħala regola, eċċezzjonijiet ulterjuri m'humiex permissibbli. Madanakollu, il-leġislatur ħaseb ukoll li jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn fil-kors tal-proċeduri jinbtu fatti jew informazzjoni ġdida li l-konvenut ma kellux konjizzjoni tagħha fl-istadju meta ppreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu u għalhekk tinbet il-ħtieġa li titressaq eċċezzjoni ulterjuri. Din hija biss l-eċċezzjoni għar-regola u proprju għaliex hija eċċezzjoni għar-regola, il-leġislatur ħaseb illi jirregola anki

[54] A fol. 1139, Vol. VI tal-proċess.

l-kwistjoni tal-eċċezzjonijiet ulterjuri. Ebda eċċezzjoni ulterjuri ma tista' titressaq f'nota ta' sottomissjonijiet b'tali mod u manjiera li taħsad lill-avversarju u tiġbidlu t-tapit minn taħt saqgħajh fi stadju tant inoltrat meta ma jkunx possibbli għalih jiddefendi ruħu. Huwa għalhekk illi s-subinċiż (2) jistabbilixxi illi qabel tiġi sollevata eċċezzjoni ulterjuri jeħtieġ ta' bilħaqq illi l-konvenut, permezz ta' rikors, jitlob il-permess tal-Qorti sabiex b'rikors separat iressaq dik l-eċċezzjoni ulterjuri. Huwa mħolli fid-diskrezzjoni assoluta tal-Qorti sabiex tevalwa jekk jeżistux raġunijiet suffiċjenti sabiex tilqa' dik it-talba. Din l-indaġni tinvolvi illi l-Qorti teżamina jekk kienx hemm raġunijiet validi il-għaliex tali eċċezzjonijiet ma ġewx sollevati fir-risposta ġuramentata.

Matul is-seduta tal-5 ta' Novembru 2021, wara li l-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u kkonċediet lill-partijiet l-opportunita' illi jiddefendu ruħhom dwar l-eċċezzjoni li tqanqlet mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijet tiegħu, il-konvenut irrileva illi l-eċċezzjoni minnu sollevata hija mpernjata fuq provi li diġa kienu formanti parti mill-atti tal-kawża. Saħaq illi din hija kwistjoni ta' *pubic policy* u li għalhekk tista' tiġi sollevata fi kwalunkwe stadju inkluż ukoll mill-Qorti *ex officio.*

Il-Qorti tqies li kwistjonijiet ta' ordni pubbliku jistghu jitqajmu mill-gudikant *ex officio* u li dan huwa stabbilit b'gurisprudenza kostanti. F **"Amato Gauci Veronique et vs Zammit Marco et"** deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-19 ta' Mejju 2004, il-Qorti spjegat:

> *"Illi ghal dak illi jirrigwarda l-azzjonijiet civili, l-procedura tillimita hafna l-inizjattivi li l-Qorti tista' tiehu minn rajha. Fost dawn, per ezempju, hemm il-gurisdizzjoni, fejn jekk jirrizultalha illi m'ghandhiex kompetenza jew gurisdizzjoni biex tisma' kawza, il-Qorti tista' "ex-officio" tqajjem din il-kwistjoni peress illi hi ta' ordni pubbliku. L-istess fil-kaz ta' Mandat in Factum fejn il-Qorti tista' "ex-officio" tezamina r-ragunijiet ghall-hrug ta' dan il-Mandat (ara* ***Xuereb vs Xuereb*** *Appell 27 ta' Marzu, 2003):*
>
> 1. *"Huwa principju maghruf illi l-lmhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f'kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, min-naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenoche non si tratta minn kwistjonijiet ta' ordni pubbliku li l-lmhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" -* ***"Joseph Gatt vs Joseph Galea"****, Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965;* ***"Regina mart Francis Cacciottolo vs Francis Cacciottolo"****, Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976;*

> *2. "Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li mhix awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwistjoni legali tkun tista' tigi sollevata mill-Qorti, prattika din mhix rakkomandabbli li tista' twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess" -"**Anthony Hammett noe vs Vincent Genovese pro et noe**", Appell Kummercjali, 31 ta' Jannar 1991."*

Decizjoni ohra f'dan is-sens kienet dik moghtija mill-Qorti tal-Appelli Civili Inferjuri fl-ismijiet "**Borg vs Halmann Limited**" fl-20 ta' Ottubru 2003 fejn inghad li:-

> *"Hu principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza f'kawza l-gudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet; min-naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwistjoni ta' ordni pubbliku fejn allura l-gudikant hu obbligat li jirrileva 'ex officio'. Ara "**Cacciattolo utrinque**", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976.*

F' "**Galea et vs Calleja pro et"** deciza fil-25 ta' Mejju 2001, il-Qorti tal-Appell spjegat ghal darb' ohra li:-

> *"Fis-sistema gudizzjarju taghna, l-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku. Dan billi bhala norma l-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet."*

Fl-istess sens kienet is-sentenza fl-ismijiet **Gatt vs Debono et** tat-2 ta' Frar 1990 moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili:

> *"Skont il-principji tal-Gustizzja l-ebda Qorti m'ghandha d-dritt li tissolleva eccezzjonijiet "ex officio" hlief dawk li l-ligi stess timponi fuqha bhala dover, li huwa dejjem konness ma' xi kwistjoni tal-ordni pubbliku..."*

Din il-Qorti tqis li l-argumentazzjoni mressqa mill-konvenut f' dan l-istadju hekk finali ta' din il-kawza, ma tikkwalifikax bhala kwistjoni li tista' tigi sollevata *ex officio* minn din il-Qorti. Skont il-konvenut, l-azzjoni negatorja li l-atturi qed jipproponu dwar din il-proprjeta' tmur kontra l-politika pubblika kostitwita mill-Kodici tal-Pulizija u ghaldaqstant hija

improponibbli. Madanakollu, dan il-punt qatt ma gie mqajjem matul is-snin li fihom ilha pendenti din il-kawza. Sahansitra llum il-gurnata l-artikolu 20 tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta ilu mhassar mill-2009 u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tifhem b' liema ginnastika legali ghandha tasal biex tqajjem *ex officio* kwistjoni bhal dik li qed isemmi l-konvenut fi zmien fejn l-artikolu 20 tal-Kap 10 m' ghadux *in vigore* u hemm regoli ohra applikabbli. Il-konvenut lanqas biss qatt ma accenna ghal din id-disposizzjoni fi zmien precedenti ghall-2009 u dana nonostante li l-kawza giet istitwita fl-2007.

Ferrara fil-ktieb tieghu 'Teoria del Negozio Illecito'[55] jispjega li:

"*Noi dobbiamo risalire al diritto romano. Qui appunto s' incontra la figura dell' ius publicum, cui non era lecito alle parti derogare...L' ius publicum e' cioe' quel diritto che e' stabilito nell' interesse generale dei cittadini, che e' stato introdotto nell'interesse pubblico e che percio' ciene a limitare la liberta' individuale nelle sue manifestazioni...Si noti pero' che l'ius publicum risulta sempre da leggi, cioe' non e' un ipotetico e vago interesse sociale che puo' esser preso in considerazione dal giudice per annullare una convenzione, ma e' un interesse sociale gia' espresso legislativamente.*

...Un punto fondamentale pero' e' questo, che in tutti i casi si ha sempre un ius, cioe' una legge costituita la quale riguarda principalmente l' interesse generale.

Non importa che vi siano regolati anche degli interessi privati, purche' vi sia di mezzo un interesse pubblico; questo prevale ed infonde alla disposizione un carattere di inderogabilita' di fronte alla volonta' privata...

Per non dilungarci ancora in queste citazioni, possiamo con sicurezza affermare che la dottrina mediovale su questo tema sia una continuazione della teroia romana, nell' ammettere cioe' che la voolonta' dei privati trovi soltanto ostacolo nelle leggi d' interesse generale, ma che l' interesse generale per se' solo non ha valore, se non e' sancionato ed affermato dal comando o dal divieto legislativo.:

Ikompli jghid li:

"*...Voglio soltanto condensare e raccogliere due idee che emergono luminosamente da tutte questevicende dei lavori preparatori, cioe:*

1. *La disposizione che vieta le convenzioni contrarie all' ordine pubblico e' una riproduzione del principio romano: ius pubblicum privatorum pactis non potest infringi.*

2. *Il diritto pubblico od ordine pubblico risulta da leggi e piu' specialmente da quelle leggi che interessano la generalita' dei cittadini.*

---

[55] Ferrara Francesco, Teoria del Negozio Illecito nel Diritto Civile Italiano, 1902, Societa' Editrice Libraria, Milano, pagna 47 et seq.

...La parola ordine significa ordinamento, assegnamento, disposizione di ogni cosa a suo posto.
La parola pubblico significa sociale, della societa'.
Dunque ordine pubblico significa regolamento della societa', disposizione delle persone, delle corporazioni, delle autorita' pubbliche nella societa'.
Ora chi e' che ha regolato la societa'? La legge.
Chi e' che ha fissato il grado delle persone, delle corporazioni, delle autorita' pubbliche? La legge.
Chi e' che conserva, che protegge questo grado? Sempre la legge.
L' ordine pubblico dunque e' un effetto, una conseguenza, una produzione della legge; percio' bisogna tradurre la frase: leggi che interessano l' ordine pubblico, con l'altra: leggi che producono l' ordine pubblico."

Ikompli jispjega li :

"Ma l'ordine pubblico non ha una esistenza logica indipendente, esso non preesiste al legislatore, ma emana da esso e non esiste che per esso. La legge infatti e' padrona d' organizzare la societa', come piu' le piace, e come l' ordine pubblico e' strettamente legato a questa organizazzione di cui non e' che una delle facce, si puo' dire che la volonta' sola della legge le da' nascita....
...L' ordine pubblico si connette essenzialmente alla costituzione della societa' ed abbraccia tutto cio' che e' stato dettato nel suo interesse...

Perche' vi sia violazione dell' ordine pubblico (in senso specifico) occorre una legge imperativa, una legge che l' ordinamento giuridico ha sanzionata per far valere gli interessi della generalita' di fronte agli interessi singoli, e proteggere i fondamenti morali ed economici della vita comune. Questa legge imperativa e' normale e predominante nel terreno del diritto pubblico, dove si tratta dell' ordinamento politico della societa' , sia nel suo organismo che nei suoi membri e nelle funzione che sono loro assegnate, ma anceh nel terreno del diritto privato speciali considerazioni morali ed economiche o politiche influiscono a far sanzionare in modo coattivo certe norme, la cui capacita' giuridica e la capacita' d' agire degli individui, lo stato delle persone, la forma di certi atti, le condizioni d' acquisto o perdita dei diritti, ecc.

L' pffesa a questa imperiosa volonta' della legge e' un' offesa all' ordine pubblico."

Il-Qorti hija tal-fehma konsiderata illi l-'punt' sollevat mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijet tiegħu mhu xejn għajr eċċezzjoni ulterjuri. Dan il-'punt' sollevat qatt ma tqajjem hlief f' dan l-istadju hekk tardiv tal-kawza.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu tmur kontra r-regoli proċedurali kif riflessi fl-Artikolu 728(2) tal-Kap 12 u għaldaqstant din l-eċċezzjoni hija inammissibbli, kif ukoll hija ta' tali natura li lanqas ma' tista' tigi mqajjma *ex officio* minn din il-Qorti. Il-Qorti sejra ghalhekk tiskarta kwalunkwe argumentazzjoni li giet imressqa dwar tali punt.

L-indole tal-azzjoni

Hija ġurisprudenza kostanti dik illi tistabbilixxi illi n-natura tal-azzjoni hija deżunta mit-talbiet kif ifformolati fir-rikors promotur. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fit-18 ta' Jannar 1950 fl-ismijiet **Frank German vs Domenico Azzopardi** ingħad illi "*L-indoli ta' l-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem pju' o meno ezatti ta' l-att istitutiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa ntiz il-gudizzju.*"

Il-Qorti tagħmel ukoll refrenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carlo Pace vs Giuseppe Riccardo Bugeja** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Ottubru 1935 fejn ingħad illi:

"*il-kriterju biex tingharaf azzjoni wahda mill-ohra, huwa l-iskop ta' l-azzjoni; jekk id-domanda tkun pogguta eskluzivament fuq il-pussess bhala fatt u tigi mitluba l-manutenzjoni jew reintegrazzjoni f'dak il-pussess, allura l-azzjoni hija possessorja; jekk id-domanda hija fondata fuq l-offiza tal-proprjeta`, allura l-azzjoni hija petitorja*".

Fil-każ ta' llum, għalkemm l-atturi naqsu milli fir-rikors promotur jindikaw b'mod espliċitu ix-xorta tal-azzjoni minnhom esperita, dan joħroġ b'mod inekwivoku mill-premessi u mit-talbiet fejn l-atturi sa mill-bidu nett tal-azzjoni jitkellmu dwar **dritt** li huma għandhom u dwar leżjoni li dak id-dritt ġarrab konsegwenza tal-aġir tal-konvenut. Dan huwa evidenti mill-fatt illi l-atturi talbu mill-Qorti dikjarazzjoni li l-konvenut ma' jgawdi ebda jedd ta' passaġġ minn fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti sabiex jaċċedi għar-raba' tiegħu u li għalhekk ma kellu ebda jedd illi jifforma fetħa fil-ħajt li mhuwiex proprjeta' tiegħu. Dikjarazzjoni f'dan is-sens isservi sabiex jiġi eliminat dak l-istat illi preżentement jikkonsisti f'fetħa fil-ħajt li jiddividi l-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet f'din il-kawża u li jinsab ixekkel lill-atturi fit-tgawdija sħiħa tal-proprjeta' tagħhom dan għaliex il-konvenut qiegħed jgħaddi minn dan il-passaġġ sabiex jaċċedi għar-raba' proprjeta' tiegħu li hija adjaċenti għall-passaġġ in kwistjoni. L-atturi talbu għalhekk li l-konvenut jiġi ordnat jirripristina l-ħajt għall-istat illi kien fih u cioe billi jagħlaq il-fetħa minnu ffurmata. Ġia minn qari tat-talbiet u tal-premessi huwa evidenti illi l-atturi qegħdin jinvokaw l-*actio negatoria* li hija waħda ta' indole petitorju li fin-natura ġenerika tagħha tħares id-dritt ta' proprjeta'.

In-natura tal-azzjoni ġiet ikkonfermata mill-atturi meta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ddikjaraw illi dik proposta minnhom hija proprju l-*actio negatoria*.

L-*actio negatoria*

L-actio negatoria hija waħda minn erba' azzjonijiet ta' indole petitorju. Azzjoni petitorja hija msejsa fuq żewġ preżunzjonijiet: (i) li min jeżerċita l-azzjoni huwa s-sid tal-proprjeta'; (ii) li l-proprjeta' hija ħielsa minn kull servitu'. Malli l-attur jagħmel il-prova li huwa s-sid tal-

proprjeta', l-oneru tal-prova jxaqlab fuq il-konvenut li jrid jagħmel il-prova dwar is-servitu' ta' dritt ta' passaġġ.

Il-ġurista **Laurent** fi **Prinicipi di Diritto Civile**[56] jgħallem illi "*L`azione negatoria e` altresi un`azione reale che il propretario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitù, e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitù, e che sia inibito il convenuto di usarne. … Nascendo che le azioni da un diritto reale, non possono venir promosse che da colui il quale ha questo diritto reale, vale a dire dal proprietario del fondo cui la servitù e dovuta, o che si pretende libero da questo onere … … E` in questo senso che Pothier si esprime ; egli dice: `nell`una e nell`altra azione, vale a dire tanto nella negatoria quanto nella confessoria, spetta a colui che pretende un diritto di servitù di giustificarlo, secondo la massima: "incumbit onus probandi ei qui dicit`."*

Dan it-tagħlim ġie rifles mill-Qrati tagħna f'diversi sentenzi in materia. Hekk per eżempju fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet **Maria Muscat et vs Joseph Xuereb et** deċiża fit-3 ta' Marzu 2009 fejn wara li ċċitat l-awtur Ricci għaddiet sabiex tkompli tgħid hekk:

"*Min jipproponi din it-tip ta' kawza jrid fl-ewwel lok jaghti prova li hu proprjetarju tal-immobbli li jippretendi li m'hijiex soggetta ghall-servitu'. Giulio Venzi (Manuale di Diritto Civile Italiano, UTET 1931, pagna 296) jispjega li l-azzjoni negatorja, ".......e' data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega.* ***Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta', e l'atto che ha turbato il suo godimento****; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e cio' per effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di proprieta'. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto*".

Minn dawn l-insenjamenti dottrinali u ġurisprudenzjali isegwi illi s-suċċess tal-azzjoni jistrieħ fuq il-prova ta` tlett (3) elementi :-

Jinkombi fuq l-attur illi jagħmel il-prova illi huwa s-sid tal-proprjeta' mertu tal-kawża. Malli ssir din il-prova tiskatta l-prezunzjoni legali illi l-proprjeta` mhijiex soġġetta għal servitu`. Konsegwentement l-oneru tal-prova jxaqleb fuq il-konvenut illli jrid jagħmel il-prova li l-fond tal-attur huwa soġġett għal servitu' favur il-konvenut;

L-attur irid juri bi provi konvinċenti illi l-konvenut ikkommetta molestja ta` dritt meta eżerċita' jedd ta` servitu` fuq il-proprjeta` tal-atturi;

Għall-kuntrarju ta' dak minnu vantat il-konvenut ma jirnexxilux jagħmel il-prova illi għandu jedd ta` servitu`.

---

[56] Vol.VIII – Pag.356 – para.285 sa 288

Hija kopjuża l-ġurisprudenza li tittratta s-servitu' ta' passaġġ u kif dan jitnissel. Il-punt kardinali huwa dak illi servitu' tnaqqas mit-tgawdija libera tal-proprjeta' u għaldaqstant servitu' għandha dejjem tiġi nterpretata f'sens ristrett biex waqt illi ma tfixkilx il-jedd ta' min igawdi mis-servitu', fl-istess waqt ma tkomplix tbgħabbi b'aktar piż il-fond servjenti.

Ai termini tal-Artikolu 455(1) u (3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikat fil-ġurisprudenza kostanti, id-dritt ta' passaġġ huwa meqjus bħala servitu' mhux kontinwa għar-raġuni li ma jiġix prattikat il-ħin kollu. Dan id-dritt jista' jkun mhux apparenti jew apparenti għaliex ikun fid-deher illi terzi qegħdin jagħmlu użu minn dak il-passaġġ. Bis-saħħa tal-artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili, servitu' bħal dik taħt eżami tista tinkiseb biss bis-saħħa ta' titolu u cioe b'att pubbliku[57]. Għaldaqstant, id-dritt ta' passaġġ ma jista' qatt jinkiseb bis-saħħa tad-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi jew bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva[58].

F'dan is-sens kienet is-sentenza tal-21 ta` Novembru 2006 moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Gurisdizzjoni Superjuri) - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali fil-kawza "**Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et**" fejn inghad :

"*Is-**servitu` ta` passa□□** huwa klassifikat fil-liġi u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta` ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu. **"La servitu` di passaggio e` discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e` collocata appunto fra le servitu` discontinue**." (Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante). Għalhekk servitu` bħal dan jista` jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta` **titolu**. **"Per titolo s`intende l`atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu`, sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta`: la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu` frequente si stabiliscono le servitu` prediali.**" (op. cit. pag.153)*"

Fuq l-istess binarju huwa l-pronunzjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili li fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Nazzareno Schembri et vs. Leonilda Farrugia** deċiża fit-18 ta' Frar 2004, rriteniet illi:

"*Huwa pacifiku in tema ta' dritt, anke ghaliex dan hu hekk preskritt mill-Artikolu 469 (1) tal-Kodici Civili illi s-servitu` diskontinwa bhal ma hija dik tal-passagg [Artikolu 455(3)] vantat mill-konvenuta ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta' titolu - eccettwat il-kaz ta' passagg necessarju fejn ghandek fond interkjuz, u li allura jista' jinkiseb – u ma jistax anzi jigi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi;*

[57] Ara: **Vella vs Grech** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' April 1951
[58] Ara: **James Oliver et vs Joseph Testa et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta` Marzu 2003; fil-kawza **Joseph Zammit et vs Carmelo Psaila et** deċiża fl-1 ta` Ottubru 2001.

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

Ta' rilevanza qawwija għall-każ ta' llum huwa dak illi ngħad fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Giorgio Zammit vs Francesca Borg</u>** deċiża fl-24 ta' Ġunju 1960 fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"*Is-servitu` ta` passagg hija diskontinwa, u bhala tali ma tistghax tigi kreata hlief bis-sahha ta` titolu, ammenokke ma jkunx il-kaz ta` fond interkjuz. U l-prova li jrid jaghmel min jippretendi s-servitu trid tkun fit-terminu tac-citazzjoni; b`mod illi, jekk hu jippretendi li ghandu dritt ta` passagg fuq fond mhux generikament imma b`certu mod, hu ghandu jipprova anki t-titolu tal-mod kif jippretendi li ghandu dritt jipprattika l-passagg. Ghax il-ligi stess tezigi li s-servitu` ghandha tigi ezercitata skond it-termini tat-titolu.*

Billi wiehed jakkwista fond bhala li jgawdi dritt ta` passagg fuq fond kontingwu, ebda prova ma tidderiva favur tieghu mill-att tal-akkwist ghaliex id-dikjarazzjoni tal-venditur fis-sens li l-fond minnu trasferit igawdi dritt ta` passagg fuq fond kontigwu ma tiswa xejn bhala titolu li tezigi l-ligi, jekk is-sid tal-fond pretiz serventi ma jkun ha ebda parti f` dak l-att.
F`materja ta` kostituzzjoni ta` servitu` l-interpretazzjoni ghandha tkun restrittiva favur il-fond pretiz serventi, u ma jistghux isiru kongetturi."

L-uniku eċċezzjoni għar-regola stabbilita taħt l-Artikolu 469(1) tal-Kap16 hija dik ravviżata fit-tieni paragrafu tal-imsemmi artioklu. Id-disposizzjoni taqra hekk:

"*B`danakollu, is-servitù ta` mogħdija għall-użu ta` fond tista` tinkiseb bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor 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.*"

Terġa u tgħid il-Qrati tagħna ħolqu eċċezzjoni fl-eċċezzjoni għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Josephine Micallef et vs Paul Bonello et</u>**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Ottubru 2006, "*anke passagg destinat b'kuntratt jista' jigi terminat f'kaz ta' ftuh ta' triq pubblika adjacenti l-fond allura interkjuz*".

Dan ifisser illi servitu' ta' passaġġ tista' tinkiseb bis-saħħa tal-preskriżżjoni trentennali eċċezzjonalment meta jirriżulta li l-fond dominanti huwa interkjuż u li għalhekk il-ħtieġa ta' aċċess minn fuq l-art ta' ħaddieħor hija indipendenti mir-rieda ta' min qiegħed jirreklama dak il-jedd. Fit-trattat **<u>Istituzioni</u>**, il-ġurista **<u>Pacifici Mazzoni</u>**, igħid illi "*In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fattto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche` allora non si verificherebbe punto la condizione della necessita` assoluta o relattiva del passaggio;*

occorre che esso sia l`effetto di un avvenimento indipendente dalla volonta` di lui."[59] Hekk ukoll jingħad minn **Baudry-Lacantinerie** fit-trattat **Dei Beni**:

"*E` dunque soltanto allorche` l`interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorche` esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso puo` reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostri articoli. Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto.*"[60]

Il-prinċipju dejjem jibqa' li s-sid ma jistax hu stess joħloq sitwazzjoni fejn jisforza l-aċċess minn fuq l-art tal-viċin, imbagħad jinsisti li l-viċin għandu jassoġġetta ruħu għal dak id-dritt. Hekk ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Maria Giovanna Vella vs Arturo Grech** deċiża fit-13 ta` April 1951 fejn inghad:

"Is-servitu 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 pero` ma tridx tkun l-effett ta` bejgh, tpartit jew qasma, imma trid tkun l-effett ta` avveniment indipendenti mill-volonta` tal-proprjetarju tal-fond pretiz dominanti jew ta` l-awturi tieghu."

Dawn l-insenjamenti ġew rribaditi fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Jannar 2003 fl-ismijiet **Francis Baldacchino et vs George Debono** fejn ingħad hekk:

"*Biex l-interkjużura ta` fond taghti lok ghall-moghdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjużura tkun l-effett ta` avveniment indipendenti mill-volonta` tal-proprejtarju ta` dak il-fond.*"

Naturalment, id-difiża fuq dan il-binarju u cioe fuq il-fatt li l-aċċess huwa meħtieġ minħabba interkjużura, tfalli fejn jirriżulta li l-fond dominanti mhuwiex interkjuż għar-raġuni li jkun aċċessibbli minn bnadi oħra li jagħtu fuq triq pubblika u li allura jagħmel minn dak l-aċċess wieħed aktar idoneo għaliex ma jgħabbix il-proprjeta' ta' terzi b'servitu'. Dan jgħodd indipendentement mill-kumdita' o meno li tikkaratterizza l-aċċess alternattiv. F'dan il-kuntest, referenza ssir għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta` Jannar 1956 fil-kawża **Giovanna Caruana vs Lucy Davies et** fejn ingħad :-

"Is-servitu ta` passagg hi servitu` diskontinwa, li tista` biss tigi stabbilita` bis-sahha ta` titolu u mhux ta` preskrizzjoni, hlief meta l-fond ikun interkjuz, jigifieri ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika, f` liema kaz, l-istess servitu` tkun tista` tigi akkwistata bil-preskrizzjoni ta` tletin sena. Ghall-interkjuzura tal-fond hu ekwiparat il-kaz meta, ghalkemm il-fond ikollu passagg ghal fuq it-triq pubblika, dan il-passagg joffri diffikulta` jew ikun perikoluz. Imma l-kumdita` ma taghtix lok ghad-dritt ta` passagg necessarju. Rekwizit essenzjali tad-dritt ta` passagg necessarju huwa l-interkjuzura assoluta, jew almenu dik relattiva

[59] Vol. III, parte seconda, pa. 209, n. 257
[60] Paġ. 815

tal-fond u ghalhekk jekk il-fond ghandu passagg ghat-triq pubblika li, ghalkemm mhux komdu, lanqas ma hu eccessiv ghal min jghaddi minnu bir-rigel, ma jistax jinghad li dak il-fond huwa interkjuz u li ghandu dritt ta` passagg necessarju fuq ir-raba` ta` hadd iehor."

Ikkunsidrat:

Ir-riżoluzzjoni tal-vertenza odjerna tistrieħ fuq il-kunsiderazzjoni ta' diversi fatturi.

Fl-ewwel lok, l-*actio negatoria* li fuqha hija bbażata l-azzjoni attriċi, teżiġi l-prova tat-titolu primarjament da parti tal-atturi li jekk iseħħilhom jagħmlu din il-prova ma jkun jonqoshom jagħmlu ebda prova oħra. F'dan l-istadju mbagħad l-oneru tal-prova jxaqleb fuq il-konvenut li jrid juri bi provi konviċenti u konkludenti illi għandu titolu aħjar minn dak vantat mill-atturi.

Minn qari tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut, senjatament fil-paragrafu (a) tal-eċċezzjoni numru 6, jirriżulta illi huwa qiegħed jirrikonoxxi t-titolu ta' proprjeta' illi l-atturi għandhom fuq il-passaġġ in kwistjoni. Il-kontestazzjoni tiegħu ddur madwar il-fatt illi l-passaġġ huwa soġġett għal dritt ta' passaġġ favur il-konvenut sabiex jaċċedi għar-raba' tiegħu adjaċenti għall-imsemmi passaġġ.

Mill-provi li ġew imressqa il-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi seħħilhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom. L-atturi akkwistaw il-passaġġ de quo mill-poteri tas-soċjeta' S.O.C. & K. Co. Ltd permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-30 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Pamela Mifsud Bonnici. A sua volta, S.O.C. & K. Co. Ltd akkwistat il-passaġġ mill-poteri tal-Baruni Dottor Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Ingunaez permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Mejju 1992 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar. Mill-assjem tal-provi konsistenti f'diversi kuntratti, pjanti u *survey sheets*, jirriżulta ampjament ippruvat illi l-passaġġ dejjem kien parti integrali mill-proprjeta' tal-Baruni liema proprjeta' għaddiet għand il-Baruni in gran parti b'wirt permezz ta' testment tal-5 ta' Mejju 1979 kif fuq imsemmi.

Tajjeb jingħad illi fil-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1992 ġie speċifikament imniżżel illi l-passaġġ de quo huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ għall-bqija tal-art proprjeta' tal-Baruni. Dan id-dritt reġa ssemma ukoll fil-kuntratt tat-30 ta' Marzu 2007 fejn ingħad illi l-passaġġ huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ favur il-Baruni għall-artijiet tiegħu u favur S.O.C. & K. Co. Ltd għall-proprjeta' tagħha, liema proprjetajiet jinsabu aktar 'il ġewwa mill-proprjeta' akkwistata mill-atturi permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Marzu 2007.

In forza tal-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1992, fis-27 ta' Marzu 2007 S.O.C. & K. Co. Ltd kisbet ċertifikat ta' titolu garantit fuq l-art minnha akkwistata. Fid-9 ta' April 2008 it-titolu ġie registrat f'isem l-atturi. Tajjeb jingħad illi r-reġistrazzjoni tat-titolu garantit fuq il-passaġġ

saret kif soġġetta għad-dritt ta' passaġġ favur terzi. Dan jirrispekkja dak li ġie mniżżel fil-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1992 u dak tat-30 ta' Marzu 2007.

Għalhekk, jirriżulta illi l-atturi jgawdu titolu garantit ta' proprjeta' fuq il-passaġġ de quo li huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ b'kull mezz favur il-Baruni u favur S.O.C. & K. Co. Ltd għall-proprjetjeit li huma għandhom aktar 'il ġewwa minn dik mibjugħa lill-atturi. Il-kuntratt tas-26 ta' Mejju 1992 u dak tat-30 ta' Marzu 2007 ma jagħmlu ebda referenza għal xi terzi illi għandhom jedd ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ de quo.

Il-konvenut jeċċepixxi illi huwa għandu dritt ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ in kwistjoni sabiex jaċċedi għar-raba' proprjeta' tiegħu. Mill-provi rriżulta illi fil-fatt hemm fetħa fil-ħajt li mill-passaġġ tagħti aċċess għar-raba'.

Il-Qorti tinnota illi l-konvenut kien ambivalenti fid-difiża illi għażel. Il-konvenut laqa' billi eċċepixxa li huwa għandu titolu naxxenti mill-kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' Ottubru 1993 liema kuntratt jagħti lill-konvenut dritt ta' passaġġ minn fuq il-passaġġ mertu ta' din il-vertenza. Fl-istess waqt, il-konvenut eċċepixxa wkoll illi l-fetħa fil-passaġġ ilha hemm għal aktar minn tletin sena u li allura huwa kiseb il-pussess fuq il-fetħa u d-dritt ta' passaġġ permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

Il-Qorti tosserva illi fil-kontro-eżamijiet serrati tal-konvenut l-abbli difensur tal-atturi ippressa lill-konvenut sabiex jagħmilha ċara fuq liema bażi jistrih id-dritt minnu vantat u cioe jekk hux fuq it-trapass taż-żmien jew inkella fuq titolu. Il-konvenut xehed hekk:

Dr Anton Refalo:	*Id-dritt li inti qiegħed tgħid u ilek żmien tgħid illi għandek ta' passaġġ minn hemmhekk minn fuq dak li semmejna ġej minn xi kuntratt? Jew ġej għaliex ir-raba' tiegħek huwa magħluq jiġifieri ma għandux ħruġ għal triq pubblika? Minn fejn ġej id-dritt tiegħek?*
Ix-Xhud:	*Id-dritt ġej mill-antik, ilu mill-oriġini, minn hemm, għax dik hija triq li tagħti aċċess għar-raba kollu mill-punent biss u jeskludi r-raba tan-naħa tal-Lvant, qatt ma kien hemm aċċess. Jien hemmhekk nafu minn meta kont daqxejn ta' tifel kont immur nilgħab hemmhekk u kont immur man-nannu jien bil-bhima, nafu sewwa l-post jien.*
Dr. Anton Refalo:	*Jiġifieri mela d-dritt tiegħek qiegħed tgħid li ġej biż-żmien hux hekk?*
Ix-xhud:	*Id-dritt tiegħi ilu hemm. Imbagħad tniżżel fil-kuntratt ta' bejn il-ġenituri tiegħi ...*
Dr Anton Refalo:	*U inti ...*

Ix-xhud: *Bejn il-ġenituri u jien.*

Dr Anton Refalo: *U f'ta' qabel mhux imniżżel f'ta' qablu?*

Ix-xhud: *Hemmhekk ma jidhirx.*

Dr Anton Refalo: *Hux hekk? Imma allura d-dritt tiegħek ġej biż-żmien...*

Ix-Xhud: *Iva. Imma fil-kuntratt issemma' li huwa konformi mad-drittijiet li kien hemm qabel dawk id-drittijiet...* [61]

Fix-xhieda tiegħu il-konvenut jinsisti li għalkemm jibbaża d-dritt minnu vantat fuq dritt akkwiżit permezz tal-preskrizzjoni trentennali, fl-istess waqt jinsisti li dan id-dritt huwa rifless f'kuntratt.

Eżaminati l-provi kelma b'kelma l-Qorti tqis illi d-dritt vantant mill-konvenut qatt ma kien wieħed ċert tant illi meta sar il-kuntratt ta' donazzjoni, il-partijet fuq dak il-kuntratt, ossia l-konvenut u l-ġenituri tiegħu ħassew il-ħtieġa illi jniżżlu dan id-dritt minnhom pretiż fil-kuntatt li bih l-art għaddiet għand il-konvenut. Il-Qorti fliet il-kuntratti kollha illi nisslu l-proprjeta' fost il-familjari tal-konvenut sakemm ir-raba' għaddiet f'idejh. Imkien ħlief fil-kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' Ottubru 1993 ma jissemma illi dik ir-raba' tgawdi xi jedd ta' aċċess minn fuq il-passaġġ mertu ta' din il-vertenza. Mill-provi ħareġ ukoll illi ġa la darba l-kuntratt ta' donazzjoni kien wieħed bejn persuni membri tal-istess familja ma sarux ir-riċerki. In-Nutar Paul George Pisani kkonferma li ma kinux saru riċerki u li niżżel fuq l-att ta' donazzjoni dak suġġerit lilu mill-partijiet fuq dak l-att. Dan ifisser illi d-dikjarazzjonijiet magħmulha fuq l-att ta' donazzjoni ma ġewx verifikati li jfisser li l-provenjenza tat-titolu vantat mill-konvenut fuq il-passaġġ qatt ma ġie vverifikat. Ciononostante, abbażi tal-kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' Ottubru 1993, il-konvenut applika għar-reġistrazzjoni ta' titolu assolut fuq "*Porzjoni art "Ta' Zabbetta", fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex tal-kejl ta' cirka 1360m.k.*" li "*<u>Tgawdi</u> dritt ta' access minn passagg privat fuq il-lvant.*"[62]

Il-Qorti tosserva illi minkejja li saret talba għar-reġistrazzjoni ta' titolu fuq l-art u tad-dritt ta' passaġġ, waqt illi ppreżenta kopja tal-applikazzjoni, il-konvenut naqas milli jippreżenta prova li dik l-applikazzjoni ġiet milqugħa u li fil-fatt kiseb ċertifikat ta' titolu skont kif mitlub. Ironikament ukoll, waqt illi l-kuntratt ta' donazzjoni jgħid illi din l-art tgawdi dritt ta' passaġġ minn fuq l-art li l-Qorti stabbiliet hija proprjeta' tal-atturi, sew il-pjanta annessa mal-att ta'

---

[61] A fol. 1086, Vol. VI tal-proċess.
[62] 'Dok. RB 2' a fol. 43, Vol. I tal-proċess.

donazzjoni[63] kif ukoll dik annessa mal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tat-titolu[64] juru l-art tal-konvenut bħala li hija magħluqa minn kull naħa, mingħajr ebda fetħa.

Magħduda l-provi lkoll flimkien il-Qorti ssib illi l-konvenut ma rnexxilux jagħmel il-prova tat-titolu minnu vantat. Il-Qorti qieset ukoll illi f'kemm pjanti u *survey sheets* ġew sottomessi għall-analiżi u l-ġudizzju tagħha, il-ħajt mertu ta' din il-vertenza jidher konsistentement bħala wieħed sħiħ matul il-medda li tikkonċerna din il-kawża. Dan xehdu wkoll Frank Calleja li fis-sena 1992 ħejja *survey sheet* tal-art li kienet sejra tinbiegħ lil S.O.C. & K. Co. Ltd. Oliver Ruggier ukoll ikkonferma fix-xhieda tiegħu illi "*Jien nibqa' ngħid li jien fl-opinjoni tiegħi meta xtrajtha ma kienx hemm fetħa hemmhekk.*[65]"

Huwa fiż-żmien sussegwenti għal din is-*survey sheet* u cioe fiż-żmien bejn li l-art inxtrat minn S.O.C. K& Co. Ltd u li parti minnha nbiegħet lill-atturi illi tfaċċat il-fetħa fil-ħajt in kwistjoni. Dan jikkombaċja mal-akkwist tal-art mill-konvenut fis-sena 1993. Ironikament ukoll, mal-kuntratt ta' donazzjoni tal-1993 ġiet annessa pjanta li ukoll turi li l-ħajt mertu ta' din il-kawża kien wieħed sħiħ mingħajr ebda fetħiet.

Inutli għall-konvenut illi ressaq diversi xhieda li lkoll saħqu li d-dritt ta' passaġġ dejjem kien minn fuq il-passaġġ de quo. Din id-difiża ma hix utli fl-isfond li kif gia' ngħad, hawn si tratta ta' dritt ta' passagg li ma jistax jigi akkwistat bil-preskrizzjoni. Lanqas ma jreġi l-argument illi l-passaġġ huwa neċessarju minħabba interkjużura tar-raba' tal-attur. Il-provi urew b'mod kristallin illi r-raba' tal-konvenut taffaċċja fuq toroq. Il-medda kollha tar-raba' tal-konvenut fuq in-naħa opposta għal dik minn fejn il-konvenut jippretendi dritt ta' passaġġ, taffaċċja kollha kemm hi fuq Triq Żabbetta li hija skemata bħala triq pubblika sa mis-sena 1934. Il-parti ta' quddiem tar-raba' taffaċċja fuq Triq Pisoniano waqt illi parti oħra tar-raba' taffaċċja fuq triq ġdida ossia Triq il-Qortin. Il-konvenut jakkampa fuq il-fatt illi hemm diżlivell bejn it-toroq u r-raba' tiegħu. Anki hawn ġie kontradett għaliex il-provi juru li min-naħa ta' Triq Pisoniano ir-raba' hija livell mat-triq. Il-pjanti redatti mill-Perit tekniku jikkonfermaw dan. Fl-istess pjanti hemm ukoll konferma illi waqt illi hemm postijiet fejn jirriżulta diżlivell sostanzjali bejn il-wiċċ tal-ħamrija u l-livell tat-triq, hemm ukoll partijiet oħra fuq in-naħa li tagħti għal fuq Triq Żabbetta fejn id-diżlivell huwa minimu għall-aħħar. Dan ifisser illi mhux talli r-raba' tal-konvenut mhijiex interkjuża, talli hija faċilment aċċessibbli sew minn Triq Pisoniano kif ukoll minn Triq Ta' Żabbetta. Il-Qorti tqis illi ma jistax ireġi l-argument tal-konvenut illi l-aċċess mit-toroq pubbliċi mhux possibbli għaliex ir-raba' tiegħu minnha nfiha qiegħda f'diżlivell bejn porzjon u ieħor. Il-pjanti redatti mill-perit tekniku juru li l-ewwel porzjon raba' tal-konvenut hija faċilment aċċessibbli minn fuq Triq Pisoniano waqt illi t-tieni porzjon raba' tista' tiġi aċċessata minn entratura fi Triq Żabbetta f'dik il-parti fejn hemm l-iċken diżlivell bejn l-imsemmija triq u r-raba' tal-konvenut.

[63] Dok. RB1 a fol. 40, Vol. I tal-proċess.
[64] Dok. RB2 a fol. 44, Vol. I tal-proċess.
[65] A fol. 642, Vol. III tal-proċess.

Ferm il-premess, jidher għalhekk illi l-konvenut ma jgawdi ebda jedd fuq il-passaġġ proprjeta' tal-atturi.

Il-Qorti tqies ukoll li fl-ewwel talba taghhom, l-atturi mhux biss talbu dikjarazzjoni li l-konvenut ma ghandu l-ebda drittijiet fuq il-passagg in kwistjoni izda wkoll li ma kellu l-ebda dritt li jaghmel il-fetha f' forma ta' bieb f' hajt li mhux proprjeta' tieghu u ghal go proprjeta' li ma ghandu l-ebda dritt fuqha. Il-Qorti tqies li dwar dik il-parti ta' din it-talba li tirrigwarda dikjarazzjoni li l-konvenut ma ghandhux dritt li jaghmel il-fetha f' forma ta' bieb ghal go proprjeta' li ma ghandu l-ebda dritt fuqha, din sejra tigi milqugha peress li kif gia' kkonstatat, ma giex ippruvat li l-konvenut ghandhu dritt ta' passagg minn fuq din il-proprjeta' in kwisjtoni.

Dwar it-talba ghal dikjarazzjoni fis-sens li l-konvenut ma kellu l-ebda dritt li jaghmel il-fetha f' forma ta' bieb f' hajt li mhux proprjeta' tieghu, din il-Qorti sejra taghmel is-segwenti osservazzjonijiet fit-taqsima li jmiss dwar jekk il-hajt huwiex hajt divizorju jew hajt ta' lqugh. Madanakollu, din il-Qorti tqies ukoll li ghandha tezamina wkoll il-fatt li gie allegat li l-fetha fil-hajt in kwistjoni ghal fuq il-passagg in kwistjoni ilha tezisti ghal hafna zmien. Servitu ta' fetha bhalma hi servitu ta' tieqa hija servitu kontinwa u li tidher. Fis-sentenza tal-Prim' Awla fil-31 ta` Jannar, 2003 (Citazzjoni Numru. 509/1998/1) fl-ismijiet Joan Cachia vs Marianna Schembri intqal dwar in-natura ta` servitu ta` tieqa:

"L-Artiklu 455(1) jghid li dawn huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Din id-distinzjoni hi ta` somma importanza rigward il-mod kif jistghu jigu akkwistati d-diversi servitujiet;

Huwa indiskuss illi "l-apertura ta` tieqa f hajt divizorju hi kostituzzjoni ta` servitu`" ("Francesca Spiteri et noe -vs- Carmelo Spiteri", Appell Civili, 1 ta` Awissu 1966). Servitu` li titqies "kontinwa" u "li tidher". U allura ghall-ezistenza taghha trid tigi kostitwita b`xi wahda mill-modi dettati mill-Artikolu 457, jigifieri:-

(a) bis-sahha ta` titolu;

(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu tigi ezercitata jista` jinkiseb bil-preskrizzjoni;

(c) bid-destinazzjoni ta` sid ta` zewg fondi."

F` Grima Joseph et vs German Brian, deciza fl-24 ta` Settembru 2004, il-Qorti ta` l-Appell spjegat li ghar-regola generali hija li ebda wiehed mill-girien ma jista` minghajr il-kunsens ta` l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju, japplikaw l-eccezzjonijiet tas-servitujiet:

"Minn dan naraw li l-ligi stess timponi restrizzjonijiet fuq l-uzu tal-proprjeta` billi komproprjetarju ta` hajt komuni li jaqsam il-fond tieghu minn dak tal-gar ma jistghax jiftah aperturi f` dak il-hajt billi dawn

jaggravaw lill-gar….Ghal dawn ir-regoli, pero` hemm l-eccezzjonijiet li huma s-servitujiet li jaghtu drittijiet reali lill-sid il-fond fuq fond adjacenti. Infatti sid fond adjacenti jista` jakkwista drittijiet, kontra r-regoli enuncjati mill-ligi, jew permezz tal-ligi nfisha jew bil-fatt tal-bniedem….Id-dritt jista` jigi ukoll akkwistat bi preskrizzjoni."

F` Charles Caruana vs Giuseppa Gauci et deciza fit-3 ta` Lulju 1995, il-Qorti ta` l-Appell Civili spjegat is-segwenti:

"`Le servitu` apparenti sono quelle che si manifestano con opere esteriori, come una porta, una finestra, un acquedotto. Le servitu` non apparenti sono quelle che non hanno segni visibili della loro esistenza, come per esempio, la proibizione di fabbrivare sopra un determinato fondo, o di non fabbricare che ad una altezza stabbilita. Vi e` una differenza di redazione nelle due definizioni scritte nell` art 689. La legge nel definire le servitu` apparenti richiede opere esterne, mentre sembra accontentarsi di segni esteriori, quando definisce le servitu` non apparenti. La legge non si limita a definire le servitu` apparenti, esigndo delle opere esterne, essa porge esempi che spiegano il suo concetto; sono vere opere, vale a dire lavori che hanno un carattere di [ermanenza, di perpetuita` (Laurent – Principii di Diritto Civile). L-istess awtur fl-opera tieghu citata jzid jghid ukoll `Le servitu` debbono essere apparenti perche` possano acquistarsi con la prescrizione e con la destinazione del padre di famiglia,; in entrambi I casi, importa che l`attenzione del proprietario del fondo serviente sia desta affinche` possa opporsi alle imprese del suo vicino` (Laurent, op cit. Vol. VII/VIII, para. 135- 136 pag 130)."

Il-Qorti tqies li mix-xhieda migbura fosthom dik moghtija minn Frank Calleja, Albert Callus u Oliver Ruggier, ma kienx hemm fetha fil-hajt in kwistjoni. Irrizulta wkoll mill-aerial photos tal-MEPA datati 1988 li ma kienx hemm fethiet fil-hajt. Ghalhekk, jekk kellu jigi kkalkolat it-trapass taz-zmien mis-sena 1988 sal-prezentata ta' din il-kawza jew it-trapass taz-zmien mis-sena li sar il-kuntratt ta' donazzjoni a favur tal-konvenut fil-1993 sal-prezentata ta' din il-kawza, ma kienx ikun ghadu ghadda zmien sufficjenti sabiex il-konvenut jakkwista xi dritt fuq il-fetha fil-hajt bi preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Ghaldaqstant, in kwantu l-konvenut allega li huwa akkwista servitu ta' bieb/fetha fil-hajt mertu ta' din il-kawza bi preskrizzjoni u trapass ta' zmien, din ukoll tfalli.

Ikkunsidrat:

Permezz tar-raba' talba tagħhom l-atturi talbu dikjarazzjoni illi l-ħajt li jifred il-passaġġ proprjeta' tagħhom mir-raba' tal-konvenut huwa proprjeta' tal-atturi stante illi huwa ħajt ta' lqugħ. Il-konvenut irribatta din l-eccezzjoni billi sostna li assolutament mhuwiex korrett li dan il-hajt in kwistjoni huwa hajt ta' lqugh.

Fir-relazzjoni tiegħu il-perit tekniku nkarigat minn din il-Qorti spjega bil-gurament tieghu illi dik il-parti tal-ħajt illi jifred il-proprjeta' tal-atturi mir-raba' tal-konvenut, mill-fetħa sa Triq Pisoniano huwa ħajt tas-sejjiegħ diviżorju. Il-perit tekniku kompla jispjega illi l-bqija

tal-ħajt u cioe mill-parti ta' wara l-fetħa sal-limit tal-proprjeta' tal-atturi huwa parzjalment diviżorju u parzjalment ħajt ta' lqugħ.

Dan ifisser illi l-partijiet tal-ħajt illi huma ħajt diviżorju għandhom jinżammu in komun bejn l-atturi u l-konvenut waqt illi l-atturi huma proprjetarji biss ta' dik il-parti mill-ħajt illi sservi bħala ħajt ta' lqugħ hekk kif jidher fuq il-pjanta a fol 1143 annessa mar-relazzjoni teknika.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ta' l-atturi mentri tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenut b' dana illi qed tipprefiġġi termiu ta' xahrejn sabiex il-fetħa tiġi magħluqa a spejjeż tal-konvenut u taħt is-superviżjoni tal-Perit Claude R Mallia u fin-nuqqas li jsir dan, tawtorizza lill-atturi li jagħmlu dawk ix-xogħolijiet neċessarji a spejjeż ta' l-istess konvenut taħt is-superviżjoni ta' l-istess Perit Claude R. Mallia.

Tipprovdi dwar ir-raba' talba tar-rikorrenti fis-sens li tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenut limitatament u tiddikjara illi l-ħajt li jifred il-passaġġ proprjeta' tal-atturi mir-raba' propjeta' tal-konvenut huwa in parti ħajt diviżorju u in parti ħajt ta' lqugħ b'dan illi l-atturi huma proprjetarji esklussivi biss ta' dik il-parti tal-ħajt li l-perit tekniku Claude R Mallia ndika bħala li hija ħajt ta' lqugħ. Tiddikjara illi l-bqija tal-ħajt huwa wieħed diviżorju li għandu jkun miżmum in komun u fi kwoti ugwali bejn il-partijiet.

Tordna lill-konvenut sabiex iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża.

(ft) Simone Grech
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur