# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.**

**Numru 14**

**Rikors numru 922/14/1 LM**

**Nicola Cutajar u Carmen Cutajar**

**v.**

**Maria Theresa *sive* Marthese Camilleri**

**<u>Preliminari:</u>**

1. Il-kontendenti huma ġirien u l-konvenuta għandha dritt ta' passaġġ minn fuq il-parapett tal-atturi, aċċessibbli minn xatba żgħira tal-ħadid. L-atturi għamlu din il-kawża sabiex *inter alia:*

I. jiġi dikjarat li dik il-parti tal-parapett tal-atturi li minn fuqha l-konvenuta għandha dan id-dritt ta' passaġġ għandha wisgħa ta' mhux

iktar minn 92cm u tinsab wara x-xatba ż-żgħira;

II. jiġi dikjarat li għandhom dritt iżommu x-xatba ż-żgħira magħluqa u msakkra b'ċavetta bi nhar u bil-lejl.

2. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili permezz ta' sentenza mogħtija minnha fil-25 ta' Jannar 2017 laqgħet it-talbiet tal-atturi (inkluż it-tieni (2) u r-raba' (4) talbiet fuq indikati). Il-konvenuta ħassitha aggravata b'tali sentenza u għalhekk interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbitha sabiex tirrevokaha u sabiex tiċħad it-talbiet tal-atturi u invece tiddikjara li d-dritt ta' passaġġ tagħha minn fuq il-parapett huwa ferm usa' minn 92cm u li tikkorrispondi għall-wisgħa tal-bieb tar-remissa preċedenti; kif ukoll tiddikjara li l-atturi m'għandhomx dritt iżommu x-xatba magħluqa u msakkra, u dan fl-ebda hin tal-jum jew tal-lejl. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi. (Effettivament jiġi li qiegħda titlob il-**varjazzjoni** tas-sentenza, mhux ir-revoka tagħha, għaliex l-appell tagħha jirrigwarda t-tieni (2) u r-raba' (4) talbiet biss u mhux it-talbiet kollha).

3. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ta' **Nicola Cutajar u martu Carmen Cutajar** (minn issa 'l quddiem "l-atturi") ippreżentat fit-23 ta' Ottubru, 2014, ikkonfermat bil-ġurament mill-istess Nicola Cutajar, u għar-raġunijiet imfissra talbu li din il-Qorti:

*Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bl-isem Villino Cutajar li huwa aċċessibbli minn art ossia parapett proprjetà tal-istess atturi Nicola Cutajar u martu Carmen Cutajar, liema art ossia parapett hija aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi;*

*Illi l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond internament immarkat bin-numru 1 aċċessibbli minn xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi, liema xatba żgħira hija proprjetà tal-atturi u tinsab indikata bil-kulur aħmar fir-ritratt mehmuż u mmarkat bħala Dok. NC1*[1] *;*

*Illi sabiex taċċedi għall-proprjetà tagħha, il-konvenuta tagħmel użu minn dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia mill-parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru, tinsab fuq wara tax-xatba żgħira li għandha n-numru 2 fil-parti li tmiss man-naħa ta' ġewwa ta' Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi u liema art ossia parapett tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mehmuża u mmarkata bħala Dok. NC2*[2] *;*

*Illi l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi, ilha tinżamm imsakkra b'mod kontinwu għal raġunijiet ta' sigurtà u privatezza; Illi l-bqija tal-art ossia parapett proprjetà tal-atturi Nicola Cutajar u martu Carmen Cutajar tintuża biss minnhom u fil-passat kienet tintuża mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom sabiex fihom jitqiegħdu karrettuni;*

*Illi lura fis-snin minflok l-imsemmija art ossia parapett proprjetà tal-atturi, kien hemm remissa li l-aċċess għaliha kien minn bieb estern bin-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi u saħansitra l-istess atturi kienu għamlu arranġament ma' omm il-konvenuta u ċjoè Paola Farrugia u mar-raġel il-mejjet tagħha John Farrugia sabiex l-imsemmija ċavetta titħalla mwaħħla viċin il-bieb tar-residenza tal-imsemmija Paola Farrugia u dan skont ix-xewqa tal-istess Paola Farrugia;*

*Illi llum il-ġurnata l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-fond internament immarkat bin-numru 1 aċċessibbli mill-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi;*

*Illi minkejja s-suespost, il-konvenuta qiegħda tippretendi li għandha d-dritt li żżomm l-imsemmija xatba żgħira miftuħa u/jew mhux imsakkra matul il-ġurnata kollha kif ukoll tingombra l-parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-atturi u li minn fuqha l-istess konvenuta tgawdi minn dritt ta' passaġġ bir-riġel;*

*Illi sabiex jiżguraw li l-konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jgawdu*

[1] A fol. 6.
[2] A fol. 7.

*mid-dritt ta' passaġġ minn fuq l-imsemmija parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-istess atturi, nhar it-2 ta' Ġunju, 2014 l-istess atturi ddepożitaw kopja taċ-ċavetta tal-imsemmija xatba ż-żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi, fir-Reġistru tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 677/2014, kopja mehmuża u mmarkata bħala Dok. NC3 u dan sabiex l-imsemmija ċavetta tkun tista' tittieħed liberament mill-konvenuta;*

*Illi għal raġunijiet mhux magħrufa, il-konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jirrifjutaw li jżommu għandhom iċ-ċavetta tal-imsemmija xatba ż-żgħira u qegħdin jippretendu li din għandha tinżamm miftuħa u/jew mhux imsakkra; u*

*Illi l-atturi jafu l-fatti hawn dikjarati personalment.*

*Għaldaqstant l-atturi, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti:*

1. *tiddikjara u tikkonferma li l-art ossia parapett kif ukoll ix-xatba ż-żgħira li għandha n-numru 2 (tnejn) u li huma aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi huma proprjetà esklussiva tal-atturi;*

2. *Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuta tgawdi biss minn dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq parti mill-art ossia parapett tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru, tinsab fuq wara tax-xatba ż-żgħira li għanda n-numru 2 (tnejn) fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi u kif tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mmarkata bħala Dok. NC2;*

3. *Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuta m'għandha ebda dritt li tingombra l-parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru kif tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mmarkata bħala Dok. NC2;*

4. *Tiddikjara u tikkonferma li l-atturi għandhom jedd li jżommu l-imsemmija xatba żgħira li għandu n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi kif indikata bil-kulur aħmar fir-ritratt mmarkat bħala Dok. NC1, magħluqa u msakkra biċ-ċavetta matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl kif fil-fatt ilu jsir għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u li l-konvenuta għandha l-obbligu li żżomm l-imsemmija xatba żgħira magħluqa u msakkra u tiftaħha biss permezz taċ-ċavetta mogħtija lilha mill-atturi u dan limitatament meta l-istesss konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jkunu jeħtieġu jagħmlu użu mid-dritt ta' passaġġ sabiex jaċċedu għall-proprjetà tagħhom u ċjoè l-fond internament immarkat bin-numru 1 aċċessibbli minn l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola,*

*Is-Siġġiewi; u*[3]

*5. Tagħti dawk il-miżuri provviżorji li jidhrilha xierqa u meħtieġa sakemm tkun qiegħda tinstema' din il-kawża.*[4]

*Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra legali bid-data tal-5 ta' Ġunju, 2014, tal-1 ta' Awwissu, 2014 u taċ-ċedola ta' depożitu bin-numru 677/2014 ippreżentata nhar it-2 ta' Ġunju, 2014 kontra l-konvenuta li hija minn issa inġunta għas-subizzjoni.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Maria Theresa sive Marthese Camilleri** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta") li biha eċċepiet u bil-ġurament ikkonfermat dan li ġej:

*Illi ma hux kontestat li l-art ossia parapett kif ukoll ix-xatba ż-żgħira li għandha n-numru 2 (tnejn) u li huma aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi huma proprjetà esklussiva tal-atturi;*

*Illi ma hux kontestat li l-konvenuta tgawdi biss minn dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq il-parti ossia parapett proprjetà tal-atturi, iżda d-dritt ta' passaġġ li għandha l-esponenti huwa ferm differenti minn dak li qed jgħidu li huwa l-atturi u dan peress li mhux ta' kejl ta' tnejn u disgħin (92) ċentimetru iżda huwa ferm ikbar minn hekk u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;*

*Illi bħal dak hawn fuq suespost din l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara li dan il-passaġġ huwa ferm ikbar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru u dan peress li kif ser jirriżulta, d-dritt ta' passaġġ tal-esponent ikopri l-bitħa kollha li tidher wara l-grada proprjetà tal-atturi;*

*Illi ma hux kontestat li l-passaġġ inkwistjoni m'għandux jiġi ingumbrat;*

*Illi ma hux minnu li l-grada indikata kienet qiegħda tiġi msakkra u magħluqa matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl u f'kull każ din il-grada saret kontra l-Liġi u senjatament kontra l-artikolu 474 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (li) jgħid li "s-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, l-anqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu." Għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tordna li din il-grada titħalla miftuħa biex bl-ebda mod ma tkun tista' tfixkel is-servitù tal-esponenti, bħalma wara kollox l-istess servitù l-esponenti u l-aventi causa tagħhom ilhom igawdu għal snin twal mingħajr tfixkil ta' xejn u mingħajr impożizzjoni ta' gradi jew xatbi jew affarijiet oħra;*

---

[3] Fir-Rikors Maħluf dan il-paragrafu ġie erronjament indikat bin-numru 13 u hawnhekk qiegħed jiġi ndikat mill-Qorti bin-numru 4.
[4] Fir-Rikors Maħluf dan il-paragrafu ġie erronjament indikat bin-numru 4 u hawnhekk qiegħed jiġi ndikat mill-Qorti bin-numru 5.

*Bl-ispejjeż kontra l-atturi li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.*

Rat l-atti kollha tal-kawża. Semgħet ix-xhieda u rat id-dokumenti li ġew esebiti miż-żewġ partijiet.

Rat il-verbal tal-aċċess li sar minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2016[5].

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi[6] u n-nota responsiva tal-konvenuti[7] .

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Novembru, 2016, fejn il-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum għas-sentenza.

**Ikkunsidrat:**

**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

Illi l-atturi konjuġi Cutajar permezz ta' din il-kawża qegħdin jitolbu biex inter alia jiġi ddikjarat u kkonfermat li l-parapett quddiem il-proprjetà tagħhom fi Sqaq Nru. 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi (minn issa 'l quddiem "il-parapett"), kif ukoll xatba żgħira bin-numru 2 fl-istess sqaq (minn issa 'l quddiem "ix-xatba ż-żgħira"), huma proprjetà esklussiva tagħhom. Din ix-xatba żgħira tinsab fil-ġenb u biswit xatba ikbar, proprjetà wkoll tal-atturi però li mhijiex parti mill-mertu ta' din il-kawża. Din ix-xatba ż-żgħira tagħti aċċess għar-residenza tal-konvenuta Maria Theresa sive Marthese Camilleri, u ċjoè il-fond nru 1 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi.

Illi l-atturi jsostnu illi d-dritt ta' passaġġ bir-riġel li l-konvenuta tgawdi fuq l-imsemmi parapett proprjetà tal-atturi, għandu wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru, u qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuta m'għandha l-ebda dritt tingombra l-imsemmi parapett u li l-imsemmija xatba żgħira għandha tinżamm magħluqa u msakkra biċ-ċavetta matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl u li tiftaħha biss permezz taċ-ċavetta mogħtija lilha mill-atturi u dan limitatament meta l-istesss konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jkunu jeħtieġu jagħmlu użu mid-dritt ta' passaġġ sabiex jaċċedu għall-proprjetà tagħhom.

Min-naħa tagħha l-konvenuta tikkontendi illi d-dritt ta' passaġġ li hija tgawdi huwa ferm ikbar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru u li dan ikopri l-bitħa kollha li tidher wara l-grada proprjetà tal-atturi. Inoltre l-konvenuta tisħaq illi l-Qorti għandha tordna li din il-grada titħalla miftuħa biex bl-ebda mod ma tkun tista' tfixkel is-servitù tagħha, bħalma wara kollox hi u l-dante causa tagħha ilhom igawdu l-istess servitù għal snin twal mingħajr tfixkil ta' xejn u mingħajr impożizzjoni ta' gradi jew xtiebi jew affarijiet oħra.

[5] A fol. 155 sa 157.
[6] A fol. 158 sa 166.
[7] A fol 167 sa 174.

**Provi**

Illi l-konvenuta stess fir-Risposta Maħlufa tagħha mhijiex qed tikkontesta li l-parapett in kwistjoni kif ukoll ix-xatba ż-żgħira li għandha n-numru 2 (tnejn) u li huma aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi, huma proprjetà esklussiva tal-atturi. Għaldaqstant mhuwiex meħtieġ li l-Qorti tidħol fil-kwistjoni tat-titolu u l-provi dokumentarji mressqa mill-atturi dwar dan[8] .

Illi fil-kawża qed tintalab ukoll dikjarazzjoni u konferma mill-Qorti li d-dritt ta' passaġġ kien biss bir-riġel u dan fuq parti biss mill-parapett ta' wisa' ta' 92 ċentimetru, u hawn l-atturi esebew pjanta[9] li turi bl-aħdar il-wisa' u t-trajettorja ta' dan il-passaġġ. Waqt li l-konvenuta tikkonferma li għandha biss dritt ta' passaġġ, hija tikkontesta l-wisa' u t-trajettorja ristretta ta' dan il-passaġġ. Mill-kontroeżami tiegħu, jidher li l-attur qabad u ddelinja hu kemm għandu jkun wiesa' l-passaġġ u dan billi assoċjah direttament mal-wisa' tax-xatba ż-żgħira u minn fejn wieħed għandu għalfejn jgħaddi biex jaċċedi għax-xatba. Mill-provi jirriżulta illi filwaqt il-kuntratt tal-1987[10] ma jispeċifikax l-estensjoni tad-dritt ta' passaġġ, l-konvenuta u ħutha lkoll però jammettu li l-użu ta' dan il-passaġġ kien limitat biex iwassalhom mix-xatba ż-żgħira għall-bieb tar-residenza tal-konvenuta.

Illi t-tielet dikjarazzjoni li qed tintalab mill-atturi hija li l-konvenuta ma għandiex dritt li tingombra l-parapett u l-konvenuta taqbel li d-dritt ta' passaġġ m'għandux jiġi ingumbrat. Waqt li mill-provi mressqa mill-konvenuta, jirriżulta li kemm hi kif ukoll il-familjari tagħha kienu konxji li ma jistgħux jingumbraw il-passaġġ, hi tinsisti illi il-passaġġ qatt ma ġie ingumbrat, anzi ssemmi biss inċident wieħed fejn ammettiet li kien tħalla mutur żgħir mal-ħajt, li però tneħħa wara li ħadet parir, u difatti l-attur Nicola Cutajar, waqt l-aċċess li nżamm mill-Qorti, ikkonferma li kien biss difatti inċident wieħed fejn il-konvenuta kienet darba ingumbrat il-passaġġ.[11]

Illi fir-rigward tar-raba' talba attriċi, u ċjoè li l-atturi għandhom jedd li x-xatba ż-żgħira tinżamm f'kull ħin tal-jum u tal-lejl magħluqa b'ċavetta (kopja ta' liema tkun fil-pussess tal-konvenuta), hawnhekk il-partijiet ma jaqblu xejn dwar il-fatti. L-atturi jallegaw li l-istess grada ilha tingħalaq biċ-ċavetta minn ftit snin wara li huma xtraw il-fond fl-1987, meta waqqgħu r-remissa u għamlu quddiem il-fetħa żewġ gradi fejn xulxin, il-grada l-kbira tingħalaq b'ċavetta aċċessibbli minnhom biss u x-xatba ż-żgħira tingħalaq b'ċavetta, aċċessibbli kemm mill-atturi u kemm mill-konvenuta.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti fir-

[8] Konsistenti fit-tliet kuntratti ta' akkwist u ta' diviżjoni Dok. NC6 a fol. 24 sa 28, NC7 a fol. 29 sa 46 u NC8 a fol. 47 sa 72.
[9] A fol. 7 (Dok. NC2).
[10] NC7 a fol. 29 sa 46.
[11] Ara l-verbal tal-aċċess a fol. 155-156.

rigward tal-bieb tar-remissa li kien jeżisti qabel ma saret ix-xatba ż-żgħira. L-atturi jsostnu li oriġinarjament l-bieb tar-remissa kien dejjem jinżamm imsakkar u dan għal raġunijiet ta' sigurtà u privatezza.[12] L-istess jingħad minn **Nicolina Psaila** fl-affidavit tagħha prodott mill-atturi[13]. Nicolina Psaila kienet waħda mis-sidien oriġinali tar-remissa qabel ma din inbiegħet lill-atturi fl-1987. Min-naħa tagħhom l-konvenuta[14] kif ukoll ħutha[15] jsostnu però li l-bieb tar-remissa qatt ma kien jissakkar, u fil-fatt ma setax jissakkar u ma kellux biex jissakkar, u din kienet is-sitwazzjoni sa minn meta huma kienu tfal.

Illi waqt l-aċċess l-attur **Nicola Cutajar** stqarr[16] li meta kien ġie biex iwaqqa' r-remissa u jagħmel ix-xatba ż-żgħira, il-bieb tar-remissa kien ilu jissakkar madwar 24 sena, u fl-affidavit tiegħu[17] qal illi dan kien sar bi ftehim dak iż-żmien ma' John Farrugia, missier il-konvenuta. L-attur jistqarr[18] li darba minnhom, ftit qabel ma miet John Farrugia, f'Novembru tal-2013, minħabba li s-serratura tax-xatba bdiet teħel, kellu jbiddel is-serratura u lill-konjuġi Farrugia, missier u omm l-konvenuta, għaddielhom iċ-ċavetta l-ġdida. Il-konvenuta u ħutha jgħidu li kien biss f'dak iż-żmien tal-2013 li l-atturi għalqu x-xatba b'ċavetta u fil-fatt il-kwistjoni eskalat, u ddaħħlu anki l-pulizija, fit-2 ta' Mejju, 2014 meta l-konvenuta, ħuha Nicholas Farrugia u xi familjari oħra tal-konvenuta ngħalqu ġewwa għax inkisret iċ-ċavetta fis-serratura tax-xatba ż-żgħira meta ppruvaw jiftħuha biex joħorġu. Din iċ-ċavetta kien ħallihielhom l-attur imdendla ma' grampun mal-bieb tar-residenza tal-konvenuta. Illum kopja taċ-ċavetta tax-xatba ż-żgħira tinsab depożitata fir-Reġistru tal-Qorti. [19]

Illi waqt l-aċċess fuq il-lok li għamlet il-Qorti, l-attur Nicola Cutajar, meta kkonfrontat minn dak li qalu l-konvenuta u ħutha rigward kemm ilha tissakkar ix-xatba, stqarr li kien hemm perijodu ta' tliet snin meta x-xatba ż-żgħira ma kinitx tissakkar biċ-ċavetta. Illi mill-provi jirriżulta li mhuwiex ikkontestat illi l-parapett u x-xatba ż-żgħira mertu tal-kawża huma proprjetà assoluta tal-atturi. Għar-rigward tad-dritt ta' passaġġ tal-konvenuta, għad illi fil-kuntratt tal-akkwist relattiv[20] dan id-dritt strettament mhuwiex delinejat bil-mod kif qed jippretendi l-attur, jirriżulta li bl-eżerċizzju tiegħu dan id-dritt kien proprju jwassal lil min kellu t-tgawdija tas-servitù għall-istess trajettorja li qed jinsistu fuqha l-atturi.

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-parti tal-parapett inkwistjoni li hija suġġetta għad-dritt ta' servitù mertu ta' din il-kawża, ma tistax jiġi ingumbrata mill-konvenuta u għaldaqstant it-tielet talba attriċi għandha

[12] A fol. 18 sa 22 u fol. 23.
[13] A fol. 84 u 85.
[14] A fol. 118.
[15] A fol. 119.
[16] A fol. 155-156.
[17] A fol. 18 sa 22.
[18] A fol. 19.
[19] A fol. 8 u 9.
[20] Dok. NC7 a fol 29 sa 46.

tiġi milqugħha.

Illi kwantu għar-raba' talba attriċi, mill-provi li ġew imressqa mill-kontendenti, jeżisti dubju dwar l-estensjoni tas-servitù mertu ta' din il-kawża għar-rigward ta' jekk ix-xatba ż-żgħira kinitx dejjem tinżamm imsakkra biċ-ċavetta u jekk kienx jinżamm imsakkar bl-istess mod il-bieb tar-remissa li kien jeżisti qabel. Ikomplu jinsorġu dan id-dubji anki mill-fatt illi omm il-konvenuta, li setgħet tixħet dawl dwar l-estensjoni tas-servitù minn żmien li kien għad hemm il-bieb tar-remissa u l-bitħa li tagħti għar-residenza tagħha, ma tatx ix-xhieda tagħha f'din il-kawża. Madankollu l-Qorti hija tal-fehma illi għar-rigward tal-estensjoni tad-dritt ta' passaġġ u l-għeluq tax-xatba b'ċavetta, għandhom japplikaw is-segwenti konsiderazzjonijiet legali:

**<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>**

L-Artikolu 474 tal-Kap. 16 jipprovvdi li:

> "474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista jiddestina ghall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.
>
> (2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.
>
> (3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tas-servitù jista' wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta' ġid kbir, u ma hu ta' ebda ħsara ghall-fond serventi."

L-Artikolu 475 tal-Kap. 16 jgħid illi:

> "Kull min ghandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi."

L-Artikolu 476 tal-Kap. 16 jipprovdi:

> "Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieg, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi."

Illi fl-applikazzjoni ta' dawn il-provvedimenti ġie ritenut illi:

> "(a) Is-servitujiet huma *'di stretto diritto'* u kull limitazzjoni għad-dritt li wieħed jisserva liberament bi ħwejjġu għandha tirċievi interpretazzjoni

> rigoruża anke għaliex is-servitù hi eċċezzjoni għar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;
>
> (b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-prinċipju l-ieħor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitù, *'quod minimum est sequimur'* (**Maria Azzopardi vs. Giuseppe Sciberras**[21]). Li jfisser li "*si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente* ... [22]."

Illi fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **S.M.W. Cortis Limited vs. Lewis Press Limited**[23] ingħad li waqt li l-proprjetarju tal-fond serventi ma jistax jagħmel dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-użu tas-servitù jew jirrendu s-servitù aktar skomda, b'mod li jarrekaw preġudizzju apprezzabbli lill-propjetarju tal-fond dominanti, avut rigward għan-natura u l-oġġett tas-servitù, min-naħa l-oħra:

> "il-proprjetarju tal-fond dominanti ma jistax jopponi ruħhu għal dik l-alterazzjoni u ma jistax jeżiġi li l-proprjetarju tal-fond serventi jerġa' jqiegħed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alterazzjoni huwa jibqa' fil-libertà li jeżerċita l-passaġġ tiegħu bla tfixkil apprezzabbli jew preġudizzjevoli għalih" [24] .

Illi fuq dan il-punt, dina l-Qorti tasal biex taqbel mat-teżi tal-atturi rigward il-limitazzjoni tal-wisa' tal-passaġġ u dan anki fid-dawl tal-ġurisprudenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana li tippermetti lill-proprjetarju tal-fond serventi "*che procede alla mera ridefinzione dei limiti o dei confini dell'area destinata all'esercizio della servitù*" [25] .

Illi l-Qorti tagħmel riferiment għall-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna illi tisħaq illi is-servitujiet għandhom jiġu interpretati b'mod rigoruż u f'sens restrittiv, b'mod li jikkaġunaw ħsara mill-inqas lill-fond serventi. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph u Lucia konjuġi Caruana vs. John u Jane konjuġi Polidano**[26], jingħad:

> "F'dan il-każ, il-Qorti tħoss li s-servitù m'għandux jiġi interpretat b'mod li tkun ta' xkiel akbar għall-konvenut. Is-servitujiet huma ta' piż fuq il-fond serventi, u l-ġurisprudenza dejjem osservat li dawn iridu jiġu interpretati b'mod li jikkaġunaw l-anqas ħsara lill-fond serventi. Anke l-Borsari fil-ktieb "*Istituzioni di Diritto Civile*", jgħid li *"la servitù non può aggravarsi nemmeno in modo indiretto e occassionale*".

Illi għar-rigward tar-raba' talba tagħhom, l-atturi jsostnu illi huma għandhom il-jedd li jżommu l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi magħluqa u msakkra biċ-ċavetta matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl. Min-naħa

[21] Appell Ċivili, 18.10.1963; Vol. XXX P I p 139.
[22] Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759.
[23] 25.04.2008.
[24] Vol. XL11 p. 967 - **Vella Gatt vs. Agius**, ikkwotata mill-istess Qorti tal-Appell.
[25] Corte di Cassazione, kawża numru 5916/99.
[26] P.A.(TM), 03.07.2003. Rikors Maħluf Nru 922/2014LM Paġna 14 minn 17 Qorti tal-Ġustizzja (Vol. II, p.906).

tagħha l-konvenuta tikkontendi illi x-xatba ż-żgħira u l-bieb tar-remissa li kien hemm qabilha, ma kinux dejjem u f'kull ħin jinżammu msakkrin biċ-ċavetta.

Illi fejn ikunu jeżistu provi konfliġġenti dwar l-estensjoni ta' servitù bħal dawk imressqa f'din il-kawża, tali servitù għandu jiġi interpretat b'mod rigoruż u bl-aktar mod restrittiv u li jkun joħloq l-inqas inkonvenjent lill-proprjetarju tal-fond serventi.

Illi fuq dan il-punt il-*Corte di Cassazione Civile, sezione seconda*[27], fis-sentenza nru 17550 tal-1 ta' Awwissu, 2014 poġġiet dan il-kweżit: "*Fino a che punto può essere sacrificato l'interesse del proprietario del fondo servente a favore del proprietario del fondo titolare di servitù di passaggio?"* U l-konklużjoni li waslet għaliha dik il-Qorti kienet:

> *"in tema di servitù di passaggio, rientra nel diritto del proprietario del fondo servente l'esercizio della facoltà di apportare modifiche allo stesso e apporvi un cancello per impedire l'accesso ai non aventi diritto, pur se dall'esercizio di tale diritto possano derivare disagi minimi e trascurabili al proprietario del fondo dominante in relazione alle pregresse modalità di transito".*

Illi għalhekk il-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana fir-rigward ta' servitù ta' passaġġ, tirrikonoxxi bħala parti mid-dritt tal-proprjetarju tal-fond serventi l-eżerċizzju tal-fakultà li dan iwettaq tibdil fl-istess servitù u jagħmel kanċell biex iżomm l-aċċess ta' min m'għandux dritt, sakemm fl-eżerċizzju ta' dan id-dritt jinħoloq inkonvenjent mill-inqas għall-proprjetarju tal-fond dominanti.

Illi kif diġà kellha okkażjoni tikkonstata l-Qorti waqt l-aċċess[28] , il-vera preokkupazzjoni tal-attur wara l-insistenza tiegħu li x-xatba ż-żgħira tinżamm magħluqa, ma jidhirx li hija l-aktar is-sigurtà u l-privatezza tiegħu u ta' martu, imma li jekk għada pitgħada l-proprjetà tal-konvenuta tiġi żviluppata, setax dan iwassal biex jinħloq abbuż ta' dan is-servitù ta' passaġġ.

Illi huma x'inhuma l-vera r-raġunijiet tal-atturi wara l-pożizzjoni li qegħdin jieħdu, din il-Qorti tqis mill-assiem tal-provi illi kienu ppreżentati mill-kontendenti, għad illi ma ġiex ippruvat illi l-bieb tar-remissa li kien hemm qabel, kien jinżamm dejjem imsakkar, mill-banda l-oħra meta missier il-konvenuta lejn tmiem is-snin tmenin aċċetta li ssir ix-xatba ż-żgħira, dan kien qed jaċċetta wkoll il-possibbiltà li din tinżamm imsakkra biċ-ċavetta. Għax allura x'inhu l-iskop ta' xatba bħal dik jekk din ma tistax tinżamm imsakkra.

Tqis anki ukoll fid-dawl tas-sentenza preċitata tal-Qorti ta' Kassazzjoni[29] , illi jekk is-sidien tal-fond serventi, l-atturi, iżommu

[27] Nru. 17550 tal-01.08.2014.
[28] A fol. 155-156.
[29] Nru. 17550 tal-01.08.2014.

msakkra x-xatba ż-żgħira, dan għandu joħloq inkonvenjent mill-inqas lill-konvenuta, is-sid tal-fond dominanti. Bl-użu ta' mezzi elettroniċi li jeżistu llum bħal *doorphones, intercomps* eċċ, il-konvenuta faċilment tista' tara minn qiegħed iċempel barra x-xatba ż-żgħira u tiftaħ ix-xatba żgħira mill-kumdità ta' darha. Meta jitqies il-livell ta' inkonvenjent kemm fuq naħa u kemm fuq oħra, il-Qorti tasal għall- konklużjoni illi l-atturi għandhom il-jedd jeżiġu illi x-xatba ż-żgħira tinżamm imsakkra f'kull ħin matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl. Għal din ir-raġuni l-Qorti hija tal-fehma illi r-raba' talba attriċi għandha tiġi milqugħha.

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

**Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda għar-raġunijiet fuq imsemmija taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:**

**1. tiddikjara u tikkonferma li l-art ossia parapett kif ukoll ix-xatba żż-żgħira li għandha n-numru 2 (tnejn) u li huma aċċessibbli minn Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi huma proprjetà esklussiva tal-atturi;**

**2. Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuta tgawdi biss minn dritt ta' passaġġ bir-riġel minn fuq parti mill-art ossia parapett tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru, tinsab fuq wara tax-xatba ż-żgħira li għanda n-numru 2 (tnejn) fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi u kif tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mmarkata bħala Dok. NC2 (a fol. 7);**

**3. Tiddikjara u tikkonferma li l-konvenuta m'għandha ebda dritt li tingombra l-parti mill-art ossia parapett proprjetà tal-atturi Nicola Cutajar u Carmen Cutajar, liema parti mill-art ossia parapett għandha wisa' ta' mhux aktar minn tnejn u disgħin (92) ċentimetru kif tinsab indikata bil-kulur aħdar fil-pjanta mmarkata bħala Dok. NC2 (a fol. 7);**

**4. Tiddikjara u tikkonferma li l-atturi għandhom jedd li jżommu l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi kif indikata bil-kulur aħmar fir-ritratt mmarkat bħala Dok. NC1 (a fol. 6), magħluqa u msakkra biċ-ċavetta matul il-ħin kollu tal-ġurnata u tal-lejl u li l-konvenuta għandha l-obbligu li żżomm l-imsemmija xatba żgħira magħluqa u msakkra biċ-ċavetta mogħtija lilha mill-atturi u dan limitatament meta l-istess konvenuta u l-membri tal-familja tagħha jkunu jeħtieġu jagħmlu użu mid-dritt ta' passaġġ sabiex jaċċedu għall-proprjetà tal-konvenuta u ċjoè l-fond internament immarkat bin-numru 1 aċċessibbli minn l-imsemmija xatba żgħira li għandha n-numru 2 fi Sqaq Nru 2 fi Triq San Nikola, Is-Siġġiewi.**

**Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta.**

**Rikors tal-appell tal-konvenuta (13.02.2017):**

4. L-aggravji tal-konvenuta huma s-segwenti:

(i) Fir-rigward tal-ewwel talba tenfasizza li hija qatt ma kkontestat li l-parapett u x-xatba ż-żgħira huma tal-atturi, u għalhekk targumenta li dan missu ttieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti ddeċidiet fuq il-kap tal-ispejjeż.

(ii) Fir-rigward tat-tieni talba taċċenna għall-fatt li l-kuntratt tal-1987 ma jispeċifikax l-estenzjoni tad-dritt tal-passaġġ u għalhekk ma kellhiex tissostitwixxi dan in-nuqqas l-ewwel Qorti. Inoltre targumenta li l-wisgħa tal-bieb tar-remissa li kien hemm qabel bil-fors li kien usa' mill-wisgħa tax-xatba in kwistjoni tenut kont li l-attur stess jammetti li għamel il-konverżjoni biex jikkrea żewġ xtiebi minflok bieb wieħed.

(iii) Fir-rigward tat-tielet talba (biex jiġi dikjarat li l-parapett m'għandux jiġi ngumbrat) tfakkar li hija qatt ma għamlet l-ebda kontestazzjoni fir-rigward u allura l-ewwel Qorti ma messhiex ikkundannatha tħallas l-ispejjeż fir-rigward. Issostni li din it-talba kienet waħda fiergħa u tfakkar li fl-aċċess stess l-attur ammetta li jekk hija ngombrat l-aċċess din kienet f'okkażjoni waħda biss. Għalhekk tgħid

li ma kienx hemm lok li ssir kawża fuq hekk.

(iv) Fir-rigward tar-raba' talba, tgħid li ġie sodisfaċentement pruvat li x-xatba ż-żgħira u r-remissa ta' qabilha ma kinux jissakkru: taċċenna għall-fatt li l-ewwel Qorti stess qalet li hemm dubju dwar jekk ix-xatba ż-żgħira u qabilha l-bieb tar-remissa, kinux jissakkru. Iżżid tgħid li l-*letter box* tal-fond tagħha u l-*letter box* tal-fond tal-atturi t-tnejn jinsabu 'l ġewwa mix-xatba u għalhekk il-pustier irid jidħol 'il ġewwa mix-xatba biex iqassam l-ittri. Kwantu għall-kumment tal-ewwel Qorti li llum-il ġurnata hawn *doorphones, intercoms* eċċ, targumenta li lil hinn minn kull żvilupp teknoloġiku li jeżisti llum-il ġurnata, id-dritt tagħha ma jistax jitgħawweġ biex jakkomoda jew b'xi mod jevolvi mal-medda tas-snin. Tilmenta li l-ewwel Qorti njorat l-Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili.

**Risposta tal-appell tal-atturi (03.03.2017):**

5. L-atturi wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex is-sentenza hija ġusta u timmerita konferma; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta.

**Sfond:**

6. Il-kontendenti huma sidien ta' proprjetajiet li jinsabu fi Sqaq Nru 2,

Triq San Nikola, Siġġiewi. Mhux ikkontestat li l-proprjeta` tal-konvenuta tgawdi minn servitu` ta’ passaġġ minn fuq il-proprjeta` tal-atturi. Id-disgwid bażikament jirrigwarda (i) l-wisgħa tas-servitu` tal-passaġġ minn fuq il-proprjeta` tal-attur, u wkoll (ii) jekk l-atturi għandhomx id-dritt jippretendu li x-xatba ż-żgħira tal-ħadid (li minnha wieħed irid neċessarjament jidħol sabiex imur għall-proprjeta` tal-konvenuta) għandha tinżamm imsakkra bil-lejl u bi nhar, b’dan li l-konvenuta tkun tista’ tiftaħha permezz ta’ ċavetta.

7. Ir-ritratti Dok NC1[30] u Dok MC1[31] juru tajjeb kif jinsabu l-proprjetajiet tal-kontendenti.

[30] A fol 6.
[31] A fol 123.

8. Id-dar li tinsab fil-kantuniera (*Villino Cutajar*), kif ukoll iż-żewġ garaxxijiet huma tal-atturi filwaqt li d-dar fuq ix-xellug (b'bieb tal-aluminju) hija tal-konvenuta. (Qabel kienet tal-ġenituri tal-konvenuta, John u Paola Farrugia, iżda skont ma spjegat l-istess konvenuta, kienu tawhielha b'donazzjoni meta missierha kien għadu ħaj; illum tgħix fiha ommha).

9. L-attur fix-xhieda tiegħu aċċenna għall-kuntratt tal-1987 li permezz tiegħu hu u martu[32] akkwistaw porzjoni diviża mill-kerrejja li kien hemm fl-isqaq in kwistjoni. Il-proprjeta` ġiet deskritta hekk:

> *"…porzjoni diviża mill-kerrejja li qeda s-Siggiewi, Saint Nicholas Street, Sqaq numru tnejn (2) bil-bieb prinċipali fuq l-istess sqaq bin-numru tnejn (2) drabi oħra ndikat erronjament bin-numru wieħed (1) u liema porzjoni diviża tikkonsisti f'entrata mill-bieb estern numru tnejn (2) li tiġi f'remissa, f'bitħa wara r-remissa, fil-proprjeta` tal-bitħa li tidħol għaliha bill-bieb intern numru tlieta (3), f'loġġia fil-fond tal-bitħa b'żewġ kmamar retroposti li l-bejt tagħhom jappartjeni lil Joseph Mamo.* ***Ir-remissa u l-***

[32] Għalkemm fuq il-kuntratt dehret martu biss, xehed li kienu miżżewġin.

***bitħa huma soġġetti għad-dritt ta' passaġġ favur terzi….."***

10. Qal li llum-il ġurnata l-imsemmi dritt ta' passaġġ favur terzi tgawdih biss il-proprjeta` tal-konvenuta peress li l-proprjetarjiet l-oħra kollha li kellhom dan id-dritt ta' passaġġ ġew akkwistati minnhom. Spjega li eventwalment waqqgħu l-proprjeta` kollha tagħhom (inkluż ir-remissa) sabiex jibnu r-residenza tal-familja tagħhom, u meta lestew il-kostruzzjoni waħħlu xatba kbira u xatba żgħira (indikata bl-aħmar fuq ir-ritratt Dok. NC1); kif wieħed jista' jara, ix-xatba ż-żgħira hija nkorporata fix-xatba l-kbira. Ix-xatba ż-żgħira, li għandha wisgħa ta' tnejn u disgħin (92) ċentimetru, ġiet li hija l-entratura li minnha wieħed jista` jaċċedi sabiex imur fil-proprjeta` tal-konvenuta.

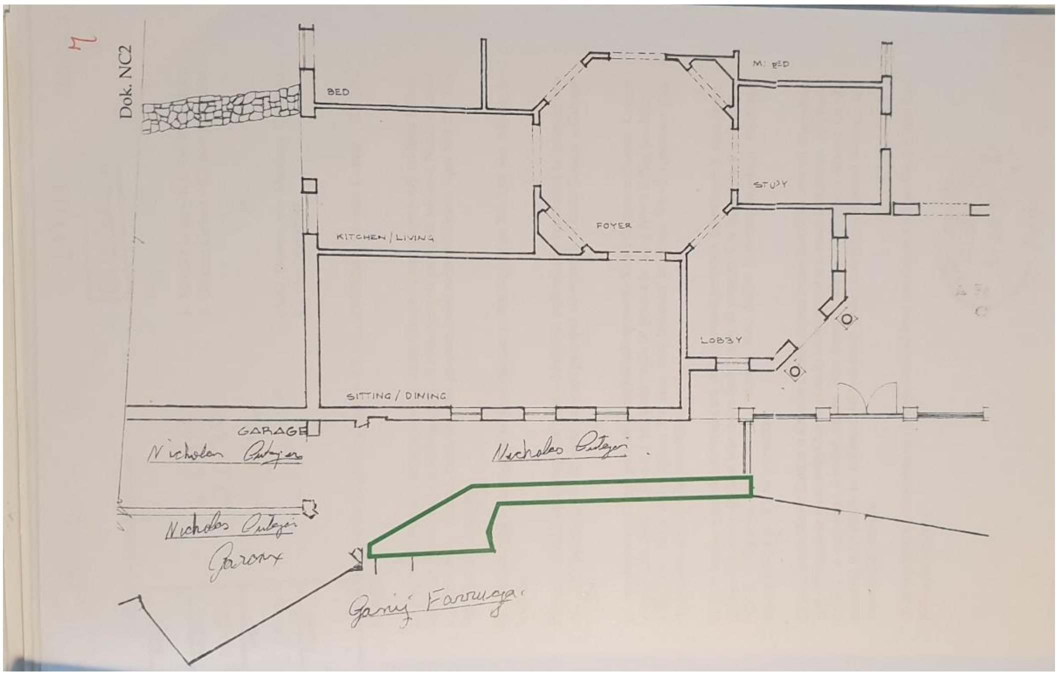
**<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-aggravji:</u>**

**<u>Il-wisgħa tas-servitu` ta' passaġġ</u>** (mertu tat-tieni talba):

11. L-atturi jippretendu li d-dritt ta' passaġġ li tgawdi l-proprjeta` tal-konvenuta huwa biss bir-riġel u huwa limitat għal dik il-parti *delineata* bl-aħdar fuq il-pjanta Dok. NC2[33]. It-tieni talba tagħhom hija għal dikjarazzjoni f'dan is-sens. Kif osservat l-ewwel Qorti, mill-kontro-eżami tal-attur jidher li huwa ddelinea kemm għanda tkun il-wisgħa tad-dritt tal-passaġġ billi assoċjah direttament mal-wisgħa tax-xatba ż-żgħira, ċioe`

[33] A fol 7.

92cm (ċioe` eżatt kemm jgħaddi bniedem). Il-konvenuta ma tikkontestax li d-dritt ta' passaġġ huwa biss bir-riġel, iżda ssostni li mhux limitat għal wisgħa ta' 92cm.




12. Din il-Qorti assolutament ma taqbilx mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti li wassluha biex tikkonkludi li d-dritt ta' passaġġ li tgawdi l-proprjeta` tal-konvenuta għandu l-wisgħa tiegħu limitat għal tnejn u disgħin ċentimetru (92ċm). Għalkemm, huwa minnu li l-konvenuta u ħutha lkoll jaqblu li d-dritt ta' passaġġ qiegħed hemm biex iwassalhom mix-xatba ż-żgħira għall-bieb tar-residenza tal-fond tal-konvenuta, ma jfissirx li allura kull darba li jkunu jridu jaċċedu għall-imsemmija residenza għandhom joqogħdu attenti li ma jmorrux jaqbżu din il-linja mmaġinarja li tinsab 92cm 'il barra mill-ħajt. Il-kuntratt tal-1987 sempliċiment jipprovdi

li r-remissa u l-bitħa huma soġġetti għal dritt ta' passaġġ favur terzi; ma jispeċifikax l-estenzjoni tal-passaġġ fis-sens ta' wisgħa, u lanqas ma fih xi deskrizzjoni tat-trajettorja b'mod li jista' jiġi nferit li l-wisgħa tal-passaġġ huwa ta' 92cm. Għalhekk id-dikjarazzjoni mitluba fit-tieni talba ċertament li ma tistax titqies bħala "*ridefinizione dei limiti o dei confini dell'area destinata all' esercizio della' servitu`*" fit-termini tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana (5916/99) li għaliha rreferiet l-ewwel Qorti. Anzi, ma jistax ma jiġix irrimarkat li d-dikjarazzjoni mitluba fit-tieni talba hija tali li twassal għal sitwazzjoni fejn meta jkun hemm żewġ persuni (jew aktar) li jkunu ser jaċċedu għall-fond tal-konvenuta, dawn ikollhom jimxu wieħed wara l-ieħor imrekknin mal-ħajt u mhux wieħed ħdejn l-ieħor, għaliex altrimenti jiġi li jkunu qed jeċċedu l-limiti tas-servitu` tal-passaġġ: sitwazzjoni li bla dubju tkun waħda assurda għall-aħħar.

13. Din il-Qorti għalhekk, bla eżitazzjoni ta' xejn issib li l-aggravju relattiv għal din it-talba huwa fondat u jimmerita li jintlaqa'; isegwi allura li t-tieni talba għandha tintlaqa' biss in kwantu qed tintalab id-dikjarazzjoni li d-dritt ta' passaġġ huwa biss bir-riġel (li fil-fatt ma hemmx kontestazzjoni dwar dan) u mhux ukoll in kwantu qed tintalab dikjarazzjoni li d-dritt ta' passaġġ huwa limitat għal wisgħa ta' 92cm.

**<u>Ix-xatba ż-żgħira, u jekk l-atturi għandhomx id-dritt li jesiġu li tinżamm imsakkra</u>**: (ir-raba' talba)

14. Ir-raba' talba tal-atturi hija biex jiġi dikjarat li l-atturi għandhom id-dritt iżommu x-xatba msakkra bil-lejl u bi nhar (b'dan li l-konvenuta jkollha kopja taċ-ċavetta). Il-kontendenti ma jaqblu xejn dwar jekk is-servitu` ta' passaġġ kienx jinvolvi apertura li tissakkar.

15. Kwantu għaż-żmien meta kien hemm ir-remissa, fuq naħa waħda l-atturi jgħidu li l-bieb tar-remissa li kien hemm oriġinarjament kien dejjem jinżamm imsakkar, verżjoni li hija korroborata minn Nicolina Psaila, waħda mis-sidien oriġinali tar-remissa; fuq in-naħa l-oħra invece hemm il-konvenuta u ħutha li jinsistu bil-qawwa kollha li l-bieb tar-remissa qatt ma ssakkar u li jiftakruh ma jissakkarx sa minn meta kienu żgħar.

16. Kwantu għaż-żmien minn meta l-atturi waqqgħu l-bini l-antik xi snin wara l-1987 u bnew ir-residenza tagħhom, hawnhekk ukoll il-verżjonijiet ma jaqblux. L-atturi jsostnu li x-xatba ż-żgħira saret bil-kunsens ta' John Farrugia (missier il-konvenuta), u li din kienet tissakkar, u jgħidu li kien għall-ħabta tal-2013 meta kienet qiegħda teħel u allura biddluha u għaddew kopja lill-istess John Farrugia, li dan tal-aħħar beda jgħajjat u jgħid li *"x-xatba ż-żgħira mhix ser tingħalaq u tissakkar aktar".* Qalu li l-attur kien spjegalu li l-parapett huwa proprjeta` tagħhom u ħallielu kopja taċ-ċavetta ma' granpun ħdejn ir-residenza tagħhom. Il-kwistjoni mbagħad eskalat f'Mejju 2014 meta Nicholas Cutajar, ħu l-konvenuta

ċempel lill-attur fuq il-*mobile* waqt li dan tal-aħħar kien qed jattendi tieġ tal-familja, u qallu li ċ-ċavetta tas-serratura kienet tqaċċtet u li jekk ma kienx ser imur jiftħilhom kien ser jiġbed ix-xatba billi jorbotha mal-vann. Dan l-episodju spiċċa b'rapporti l-għassa tal-Pulizija (il-konvenuta u ħuha għamlu rapport fit-2 ta' Mejju 2014 u l-atturi għamlu rapport l-għada 3 ta' Mejju 2014). Il-konvenuta da parti tagħha ssostni li l-atturi bdew jippretendu li x-xatba tissakkar minn meta nqala' l-inċident. Illum iċ-ċavetta tinsab depożitata fir-Reġistru tal-Qorti.

17. L-ewwel Qorti rinfaċċjata b'dawn il-verżjonijiet kontrastanti rrikonoxxiet li fil-fatt hemm dubju dwar l-estenzjoni tas-servitu` għar-rigward ta' jekk ix-xatba, u qabilha l-bieb tar-remissa, kinux jinżammu msakkrin jew le. Irraġunat pero`, li meta missier il-konvenuta lejn tmiem is-snin tmenin aċċetta li ssir ix-xatba ż-żgħira dan neċessarjament kien qed jaċċetta li din tinżamm imsakkra: issaqsi, x'inhu l-iskop ta' xatba jekk ma tinżammx imsakkra?

18. L-ewwel Qorti pero` hawnhekk kienet qiegħda tagħmel assunzjoni. Mhux kull xatba neċessarjament tissakkar; fil-fatt waqt l-aċċess l-attur stess stqarr li kien hemm żmien meta x-xatba ż-żgħira ma kinitx tissakkar biċ-ċavetta. Inoltre, l-eżistenza tal-*letter box* fil-bieb tar-residenza tal-konvenuta *se mai* jimmilita kontra t-teżi tal-atturi. Fil-fehma ta' din il-Qorti jibqa' dubju qawwi dwar jekk ix-xatba kinitx tissakkar qabel ma nqala' d-

disgwid u kif inhu risaput: in *dubio pro reo*.

19. Din il-Qorti għalhekk ser tqis li s-servitu` ta' passaġġ ma kienx jinvolvi apertura li tissakkar.

20. Tqum il-kwistjoni dwar jekk b'dak li qed jippretendu l-atturi (li x-xatba tinżamm imsakkra l-ħin kollu) ikunx qed jiġi mxekkel jew imnaqqas l-użu tas-servitu` ta' passaġġ. Ta' rilevanza kienet il-pożizzjoni tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana (tieni sezzjoni) fis-sentenza numru 17550 mogħtija fl-1 ta' Awwissu 2014 u ċitata mill-ewwel Qorti, fejn ġie ritenut li sid ta' fond serventi jista' jinstalla kanċell sakemm is-sid tal-fond dominanti jsofri xkiel minimu u negliġibbli fl-eżerċizzju tad-dritt tal-passaġġ tiegħu:

> *"In tema di servitù di passaggio rientra nel diritto del proprietario del fondo servente l' esercizio della facolta` di apportare modifiche allo stesso e apporvi un cancello per impedire l' accesso ai non aventi diritto, pu se dall' esercizio di tale diritto possano derivare disagi minimi e trascurabili al proprietario del fondo dominante in relazzione alle pregresse modalita` di transito."*

21. Fil-fehma ta' din il-Qorti t-tqegħid ta' xatba li tissakkar ixekkel konsiderevolment id-dritt ta' passaġġ li jgawdi l-fond dominanti tal-konvenuta, u s-sempliċi fatt li l-atturi għaddew kopja taċ-ċavetta lill-konvenuta mhux rimedju suffiċjenti biex jikkompensa għal dan ix-xkiel. Hemm differenza sostanzjali bejn, per eżempju, sitwazzjoni fejn persuna jkollha dritt ta' passaġġ minn fuq għalqa ta' persuna oħra sabiex taċċedi

għall-<u>għalqa tagħha</u>, u sitwazzjoni bħal din odjerna, fejn persuna jkollha dritt ta' passaġġ minn fuq proprjeta` ta' ħaddieħor biex tidħol fir-<u>residenza tagħha</u>. Fil-każ tal-ewwel il-konsenja ta` ċavetta hija suffiċjenti biex tikkumpensa għax-xkiel tal-passaġġ li ġġib magħha l-installazzjoni tax-xatba; fil-każ tal-aħħar ċertament li ma jistax jingħad l-istess. Il-konvenuta u ħutha fil-fatt enfasizzaw id-diversi problemi li ġġib magħha xatba li tissakkar, bħal per eżempju l-fatt li l-pustier ma jkunx jista' jitfa l-ittra fil-kaxxa tal-ittri, jew il-fatt li kull darba li jistiednu lil xi ħadd iridu joqgħodu jistennewh biex jiftħulu. Dan neċessarjament ixekkel u jillimita d-dritt ta' passaġġ tal-fond tal-konvenuta.

22. L-ewwel Qorti laqgħet ir-raba' talba tal-atturi u kkummentat li jekk l-atturi jżommu x-xatba ż-żgħira msakkra dan għandu joħloq inkonvenjent mill-inqas lill-konvenuta stante li bl-użu ta' mezzi elettroniċi li jeżistu llum (bħal *doorphones, intercoms* etc) hija tista' faċilment tara min qed iċempel barra u tiftaħ minn darha. Il-konvenuta ħassitha aggravata b'din il-pożizzjoni għaliex issostni li lil hinn minn kull żvilupp teknoloġiku d-dritt ma jista' qatt jitgħawweġ biex jakkomoda jew jevolvi mal-medda tas-snin.

23. Din il-Qorti ma tarax li għandha raġun il-konvenuta għaliex jekk jeżistu soluzzjonijiet li bihom jista' jiġi eliminat (jew minimizzat konsiderevolment) l-iskomdu li jinħoloq minn xatba li tissakkar, id-dritt ta' passaġġ ma jkunx ġie affettwat. <u>Naturalment tali soluzzjonijiet iridu</u>

jipprovduhom l-atturi stess, a spejjeż tagħhom.

24. Huwa hawnhekk fejn din il-Qorti ma taqbilx mal-konklużjoni tal-ewwel Qorti li sempliċiment ikkummentat li jekk l-atturi jżommu x-xatba msakkra dan mhux ser jiskomoda lill-konvenuta għaliex jista' jitwaħħal apparat elettroniku bħal *intercoms* eċċ. u laqgħet it-talba relattiva tal-atturi mingħajr ma tat provvediment dwar ir-rimedji li neċessarjament għandhom isiru mill-atturi, jekk iridu li jżommu x-xatba tissakkar. Ovvjament l-ewwel Qorti ma esiġietx li l-atturi jipprovdu r-rimedji neċessarji għaliex ikkonvinċiet ruħha li d-dritt ta' passaġġ kien jinvolvi apertura li tissakkar, konklużjoni, li kif fuq spjegat, din il-Qorti ma tikkondividix.

25. **Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li r-raba' talba tal-atturi tista' tintlaqa' *purche`* l-atturi, jagħmlu a spejjeż tagħhom is-segwenti affarijiet:**

(a) jinstallaw barra x-xatba kaxxa tal-ittri li sservi l-fond tal-konvenuta;

(b) jinstallaw dak l-apparat elettroniku neċessarju sabiex il-konvenuta jew *kwalsiasi* persuna oħra li tkun qed tabita fid-dar tagħha tkun tista' tara min qed iċempel il-qanpiena u tiftaħ ix-xatba minn

ġewwa d-dar; b'dan li l-ispejjeż tat-tiswijiet / manutenzjoni / eventwali tibdil tal-imsemmi apparat ikunu dejjem a karigu tal-atturi;

(c) jagħtu lill-konvenuta kopja taċ-ċavetta tax-xatba l-kbira bl-intiża li din tista' tintuża biss jekk teħel / tinqasam fis-serratura ċ-ċavetta tax-xatba ż-żgħira; b'hekk jiġu evitati episodji bħal dak fejn inqala' d-disgwid meta l-atturi kienu t-tieġ).

26. Din il-Qorti tqis li b'hekk ikun qed jintlaħaq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien taż-żewġ fondi: dak tal-atturi billi ma jiġix imċaħħad lilhom id-dritt li jsakkru l-proprjeta` tagħhom, u dak tal-konvenuta billi l-molestja li tikkaġuna xatba li tissakkar tiġi sostanzjalment ridotta, jekk mhux eliminata, u b'hekk ikun qed jiġi osservat l-Artikolu 474. (1) tal-Kodiċi Ċivili, fis-sens li l-użu tas-servitu` ma jkunx ġie mxekkel jew imnaqqas.

27. Kwantu għall-ispejjeż relattivi għal din it-talba jiġi osservat li waqt l-aċċess l-ewwel Qorti stess kienet issuġġeriet rimedji.

> "*Iżda meta l-Qorti ippruvat tagħmel suġġerimenti prattiċi bħall-użu ta' intercom u twaħħil ta' kaxxa tal-ittri, liema suġġerimenti qabel magħhom l-attur, il-konvenuta u ħutha bdew jopponu għal dan u jagħmlu diffiċli t-twettieq ta' dawn is-suġġerimenti fil-prattika. Minkejja dan il-Qorti baqgħet tissolleċita lill-partijiet biex f'ġieħ il-buon sens u għall-buon viċinat ifittxu kompromess bejniethom.*"

28. Kif wieħed jista' jara l-atturi ma kinux opposti għas-suġġerimenti tal-ewwel Qorti pero` ma jirriżultax jekk kinux disposti li jħallsu għalihom

minn buthom. Fin-nuqqas ta' prova f'dan ir-rigward, din il-Qorti jidhrilha li l-ispejjeż relatati ma' din it-talba għandhom jitħallsu mill-atturi.

**L-ispejjeż**: (rigwardanti l-ewwel u t-tielet talbiet)

29. Il-konvenuta tilmenta bil-fatt li minkejja li hija ma kkontestatx l-ewwel u t-tielet talbiet, ġiet li kellha tħallas l-ispejjeż relattivi għalihom. Din il-Qorti taqbel li dan ma kellux ikun.

**Decide**

30. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' limitatament l-appell tal-konvenuta kif ġej:

(i) Fir-rigward tat-tieni talba, tikkonfermaha in kwantu l-ewwel Qorti ddikjarat li l-konvenuta tgawdi passaġġ bir-riġel biss minn fuq il-proprjeta` tal-atturi; u tħassarha in kwantu l-ewwel Qorti ddikjarat li tali passaġġ huwa limitat għal wisgħa ta' tnejn u disgħin ċentimetru (92ċm) biss u minflok qiegħda tiċħad it-talba għal tali dikjarazzjoni.

(ii) Fir-rigward tar-raba' talba, tikkonfermaha in kwantu l-ewwel Qorti ddikjarat li l-atturi għandhom il-jedd li jżommu x-xatba msakkra pero` tagħmilha ċara li din id-dikjarazzjoni jkollha effett biss jekk l-atturi jagħmlu a spejjeż tagħhom is-segwenti affarijiet:

(a) jinstallaw barra x-xatba kaxxa tal-ittri li sservi l-fond tal-

konvenuta;

(b) jinstallaw dak l-apparat elettroniku neċessarju sabiex il-konvenuta jew *kwalsiasi* persuna oħra li tkun qed tabita fid-dar tagħha tkun tista' tara min qed iċempel il-qanpiena u tiftaħ ix-xatba minn ġewwa d-dar; b'dan li l-ispejjeż tat-tiswijiet / manutenzjoni / eventwali tibdil tal-imsemmi apparat ikunu dejjem a karigu tal-atturi;

(c) jagħtu lill-konvenuta kopja taċ-ċavetta tax-xatba l-kbira bl-intiża li din tista' tintuża biss jekk teħel / tinqasam fis-serratura ċ-ċavetta tax-xatba ż-żgħira;

F'każ li l-atturi jagħżlu minflok li ma jagħmlux tali affarijiet għandu jitqies li r-raba' talba ġiet miċħuda, f'liema każ l-atturi jkollhom iħallu x-xatba mhux imsakkra.

31. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jinqasmu bin-nofs ($^1/_2$) bejn il-partijiet.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Joseph R. Micallef<br>Imħallef | Tonio Mallia<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm