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, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 13

Rikors numru 9/16/2 BS

Dottor Kevin Mompalao fil-kwalità tiegħu ta' mandatarju speċjali għan-nom u in rappreżentanza ta' Luigi Angelini u Leonardo Angelini

v.

Anthony Camilleri u Derek Camilleri

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ta' Dr. Kevin Mompalao *nomine et* datat 27 ta' Jannar, 2016, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-għaxra (10) ta' Marzu tal-elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (1994) l-atturi aħwa Angelini akkwistaw diviżament kwantu għal-attur Luigi Angelini il-pjan terran ta' binja bin-numru mija u sebgħa u tletin

(137) Triq il-Knisja, Għarb Għawdex u kwantu għal-attur Leonardo Angelini, it-tieni sular (first floor) tal-binja bin-numru mija u sebgħa u tletin (137) Triq il-Knisja, Għarb Għawdex. Il-bitħa fil-pjan terran baqgħet u nżammet komuni bejn iż-żewġt atturi.

2. Illi l-atturi xtraw il-proprjeta` tagħhom ħielsa minn kull piż u servitu u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha. Fost dawn id-drittijiet l-atturi kellhom dritt jgħaddu minn sqaq imsaqqaf sabiex jeċċedu d-dar tagħhom. Fil-fatt il-proprjeta` tagħhom ma għandha l-ebda aċċess ieħor dirett għat-triq għajr tramite dan l-isqaq.

3. Illi għal-numru twil ta' snin l-atturi baqgħu jużaw dan l-isqaq mingħajr l-ebda xkiel.

4. Illi madwar sitt snin ilu, il-konvenuti poġġew vettura qadima skreppjata u ma taħdimx ġo nofs dan l-isqaq b'mod illi dejqu drastikament l-entratura tal-isqaq. Din il-vettura tħalliet hemm hekk taqa biċċiet fejn għadha hemm sal-lum.

5. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex titneħħa din il-vettura, il-konvenuti baqgħu inadempjenti.

6. Illi t-tqegħid ta' din il-vettura f'nofs dan l-isqaq qiegħed jostakola u jnaqqas mid-drittijiet li għandhom l-atturi fuq l-użu ta' dan l-isqaq.

7. Illi barra minn hekk din il-vettura qiegħda tkun ta' inkonvenjent u nuisance għal-atturi u saħansitra qegħda tnaqqas il-valur tal-proprjeta` tagħhom.

8. Illi l-atturi jridu illi din il-vettura titneħħa minn postha darba għal-dejjem sabiex huma ikomplu jgawdu d-drittijiet oriġinali tagħhom, kif minnhom akkwistati ċioe kif kienu qabel ma tpoġġiet hemm din il-vettura.

9. Illi din il-kawża qed issir mill-atturi u qed tiġi konfermata mill-attur nomine li għandu konoxxenza vera u propja tal-fatti esposti.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:-

1. Tiddikjara illi t-tqegħid ta' din il-vettura f'dan l-isqaq imsaqqaf qed tikser id-drittijiet ta' l-atturi għat-tgawdija tal-isqaq;

2. Tiddikjara illi barra min hekk it-tqegħid ta' din il-vettura f'nofs dan l-isqaq hija ta' inkonvenjent u nuisance għal-istess atturi u għal-proprjeta` tagħhom;

3. Tikkundanna lil konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss, huma jneħħu din il-vettura;

4. Tordna li fin-nuqqas li l-konvenuti jaderixxu mat-tielet talba l-atturi jkunu awtorizzati sabiex ineħħu din il-vettura huma a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kollha inklużi ta' dik l-ittra interpellatorja tad-dsatax (19) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), dawk tal-ittra uffiċċjali wkoll ta' Ottubru elfejn u ħmistax (2015). Lil konvenuti li minn issa jinsabu inġunti għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Anthony u Derek Camilleri, ippreżentata minnhom fit-2 ta' Marzu, 2016, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi fl-ewwel lok irid jiġi ċċarat xi tfisser il-figura ta' "mandatarju stralċjali" li fil-kapaċita` tagħha qiegħed jidher l-avukat tal-atturi. Illi jekk din il-figura m'hi xejn ħlief *lapsus calami* u l-istess avukat qiegħed jidher bħala mandatarju speċjali, irid jiġi stabbilit jekk l-atturi kinux imsifrin jew le fil-mument tal-preżentata tar-rikors ġuramentat;

2. Illi jinkombi fuq l-atturi li jispeċifikaw xi dritt qegħdin jivvantaw fuq dan l-"isqaq" u x'inhi n-natura u l-estensjoni tiegħu;

3. Illi *ex facie* l-istess rikors ġuramentat, l-att tal-akkwist tal-atturi, ivi esibit u mmarkat bħala "Dokument A" ma jtihom l-ebda dritt fuq dak li qed isejjħu "sqaq";

4. Illi bħala fatt l-atturi qatt ma ġew imxekkla milli jidħlu u joħorġu liberament u bil-kumdita` minn darhom;

5. Illi l-konvenuti qegħdin sempliċiment jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom; b'daqshekk m'huma qegħdin jikkawżawlhom l-ebda "nuisance" li mhux biss hi kelma Ingliża imma kunċett ġuridiku Anglo-Sassonu għalkollox aljen għall-ordinament ġuridiku tagħna-huwa prinċipju antic tramandat lilna mid-Dritt Ruman, illi *qui iure suoutitur neminem laedit*.

6. Illi l-konvenuti u l-predeċessuri tagħhom ilhom sa minn żmien immemorabbli u b'mod paċifiku u qatt interott jużaw l-"isqaq" biex jipparkjaw il-vetturi; qabel il-vettura li hemm illum kienu jipparkjaw vettura oħra u qabel kien jitpoġġa karettun. Għalhekk jiċħdu li l-atturi gawdew għal xi żmien l-użu tal-"isqaq" mingħajr xkiel.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-inġunzjoni tal-atturi għas-subizzjoni".

3. Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali tas-26 ta' Novembru, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi, filwaqt li laqgħet it-tielet eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti, ċaħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Qabel xejn tajjeb tiġi indirizzata l-ewwel eċċezzjoni preliminari permezz ta' liema l-konvenuti qegħdin jitolbu kjarifika dwar dak illi jidher huwa żball dattilografiku. F'dan ir-rigward fis-seduta tat-12 ta' April 2016 l-atturi għamlu l-kjarifika li kienet meħtieġa u għalhekk ġiet sorvolata l-ewwel parti ta' l-ewwel eċċezzjoni.
>
> Fit-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni l-konvenuti eċċepew illi għandha ssir kjarifika tar-raġuni għaliex l-atturi ma dehrux personalment sabiex bdew dawn il-proċeduri. Mill-atti rriżulta b'mod ċar illi l-atturi, li huma żewġt aħwa ta' nazzjonalità Taljana, jgħixu ġewwa l-Italja u jkunu Malta biss għal xi btala. Għalhekk anki t-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni ġiet sorvolata fil-mori tal-proċediment.
>
> In forza ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-10 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Geroge Pisani, l-atturi aħwa Angelini xtraw u akkwistaw il-proprjetà konsisteni f'fond maqsum f'żewġ sulari fl-indirizz 137, Triq il-Knisja, l-Għarb, Għawdex, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha.
>
> Mill-kuntratt ma' tirriżulta ebda informazzjoni dwar kif inhu imfassal l-aċċess għal din il-proprjetà. Mill-provi li ġew imressqa jirriżulta illi l-imsemmija proprjetà għandha biss bieb wieħed li jagħti għal fuq sqaq jew aħjar, entratura msaqqfa bi ħnejjiet. Minn sett ta' ritratti li ġew esebiti mill-atturi jidher illi din l-entratura hija waħda miftuħa u fuq ġewwa nett tagħha hemm il-bieb tal-entratura għall-proprjetà tal-atturi li tirriżulta hija interkjuża u m'għandha ebda aċċess għat-triq pubblika.
>
> Mhuwiex kontestat illi l-atturi kif ukoll l-awturi tagħhom fit-titolu jgawdu dritt t'aċċess minn fuq din l-entratura. Fix-xhieda tagħhom il-konvenuti kkonfermaw illi l-atturi u l-awturi tagħhom fit-titolu minn dejjem gawdew dan id-dritt ta' passaġġ minn l-isqaq in kwistjoni għar-raġuni li dan huwa l-uniku aċċess għall-proprjetà.
>
> Il-kontenzjoni li wasslet għal dawn il-proċeduri hija dovuta għall-fatt illi l-atturi jħossu li d-dritt tagħhom t'aċċess mill-isqaq għall-proprjetà

tagħhom qiegħed jiġi mċekken u mfixkel bil-fatt illi fid-daħla in kwistjoni hemm vettura mitluqa. Jgħidu illi dan qiegħed joħloq inkonvenjent mhux biss għaliex id-daqs tal-passaġġ iċċekken konsiderevolment tant li huwa diffiċli li wieħed jgħaddi b'oġġetti goffi, iżda wkoll għaliex dan il-viżwal ta' vettura żdingata mitluqa fil-passaġġ qiegħed inaqqas mill-valur tal-proprjetà. Mir-ritratti esebiti jidher ċar illi l-vettura in kwistjoni ilha mitluqa fil-post tant illi għandha fuqha akkumulazzjoni qawwija ta' trab u ħmieġ. Luigi Angelini xehed illi ġieli nstabu annimali mejta taħt il-vettura u saħansitra fuq wara tal-vettura ntuża b'latrina. Jgħid ukoll illi l-vettura in kwistjoni ma tistax tiċċaqlaq għaliex hija bla magna u bla pjanċi ta' reġistrazzjoni. Huwa għalhekk illi l-atturi ħassewhom kostretti illi jipproċedu b'din il-kawża. Fil-fatt Luigi Angelini xehed illi hu u ħuħ offrew li jneħħu l-vettura a spejjeż tagħhom biss il-konvenuti qatt ma taw risposta. In kontroeżami Luigi Angelini xehed illi huwa ben konsapevoli mill-fatt illi din id-daħla ntużat kemm-il darba bħala garaxx għall-vettura tal-konvenuti u saħansitra anki għal dik tal-atturi. L-atturi m'għandhom ebda oġġezzjoni għall-fatt li l-entratura tintuża bħala garaxx diment li l-vettura tkun tista' tinstaq u titneħħa jekk ikun il-bżonn. L-ilment tal-atturi huwa limitatament fir-rigward tal-fatt illi l-vettura li hemm fl-entratura hija vettura mitluqa li ma tistax tinstaq u li ilha mitluqa hemm is-snin. Fil-fatt, in kontroeżami il-konvenut jikkonċedi illi l-imsemmija vettura ilha ggaraxxjata fl-entratura de quo għal madwar għaxar (10) snin għar-raġuni li l-vettura ma tistax titressaq għall-VRT.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jispeċifikaw illi "*Il-kawża hija msejsa fuq żewġ binarji legali. L-ewwel binarju hu dak fejn qed jiġi allegat illi l-konvenuti qed jilledu u jxekklu id-drittijiet li għandhom l-atturi fuq l-istess sqaq li minnu jaċċedu għal darhom u fit-tieni lok l-atturi qed isejsu wkoll it-talba tagħhom fuq l-inkonvenjent li qed isofru*."

<u>L-ewwel ilment: leżjoni ta' dritt</u>

Mhuwiex kontestat illi l-atturi għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq l-entrata in kwistjoni għar-raġuni li kif rikonoxxut mill-konvenuti, dan huwa l-uniku aċċess li hemm għall-proprjetà tal-atturi.

Il-kontestazzjoni hija limitata għall-fatt illi għalkemm huwa minnu li fl-entrata hemm garaxxjata vettura li ma tistax tinstaq, fil-fehma tal-konvenuti dan mhu jnaqqas xejn mid-dritt tal-atturi li jgħaddu mill-passaġġ u jaslu sal-proprjetà tagħhom.

Il-Qorti kellha l-opportunità li tmur fuq il-post u tara b'għajnejha is-sitwazzjoni lamentata. Il-passaġġ in kwistjoni huwa wiesa' madwar tmien piedi. Il-konvenut xehed illi bil-vettura f'din l-entrata jifdal passaġġ liberu ta' madwar tliet piedi. Ma hemmx dubju illi bil-vettura ggaraxxjata fil-post il-passaġġ tnaqqas u ċċekken ġmielu u anki jekk l-atturi għadhom jistgħu jaċċedu minn dan il-passaġġ, id-dritt tagħhom ta' passaġġ ġie xi ftit jew wisq imfixkel għaliex fejn qabel setgħu jgħaddu komdi fil-wiesgħa issa l-aċċess ġie aktar dejjaq u allura saret aktar

diffiċli li wieħed jgħaddi b'kumdità aktar u aktar jekk ikun qiegħed iġorr oġġetti goffi.

Ferm il-premess, il-Qorti ssib illi l-atturi għandhom raġun fl-ewwel ilment tagħhom għaliex l-iggaraxxjar tal-vettura, aktar u aktar ta' vettura li ma tistax tinstaq u li ilha mitluqa hemm għal għaxar snin interrottament, qiegħed ixekkel lill-atturi fl-eżerċizzju tad-dritt tagħhom ta' passaġġ minn l-entratura in kwistjoni.

<u>It-tieni lment: inkonvenjent</u>

Qiegħed jiġi argumentat mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi anki jekk il-konvenuti m'għamlux il-prova tad-dritt minnhom vantat, ebda dritt illi jista' jkollhom ma jagħtihom il-jedd illi jxekklu lill-atturi fl-eżerċizzju tad-dritt tagħhom. Il-Qorti tosserva illi fl-eċċezzjoni numru sitta l-konvenuti jgħidu illi "*ilhom sa minn żmien immemorabbli u b'mod paċifiku u qatt interrott jużaw l-"isqaq*"" biex jipparkjaw il-vetturi. Jidher għalhekk illi d-dritt vantat mill-konvenuti mhuwiex wieħed ta' proprjetà iżda biss ta' użu u allura ta' pussess.

L-azzjoni ta' molestja

Azzjoni ta' molestja tista' tkun sia dwar molestja ta' fatt kif ukoll dwar molestja ta' dritt "*imma timplika dejjem kontradizzjoni għall-pussess fil-liġi tagħna, 'ta' liema xorta tkun'. Hi testerna ruħha f'att kompjut kontra l-volontà tal-possessur – u bl-animus contrarius – li jostakola l-pussess jew ibiddel jew jillimita l-mod kif dan kien jiġi qabel esplikat anke mingħajr mal-molestanti jafferma għalih stess pussess kuntrarju*"[1].

Il-molestja ta' fatt hija regolata bl-Artikolu 1550 tal-Kap 16 u tispetta lill-kerrej li għandu jedd jipproċedi kontra min ixekklu fit-tgawdija tal-oġġett mikri lilu. Il-molestja ta' fatt tista' wkoll tiġi sollevata f'kuntest ta' *actio spolii* jew *actio manutentionis* fejn fil-każ ta' l-ewwel azzjoni l-pussessur jitlob li jitpoġġa lura fil-pussess waqt illi fil-każ tat-tieni azzjoni il-pussessur jitlob li jinżamm fil-pussess. Fil-każ tal-lum l-atturi mhumiex jippromwovu kawża ta' spoll jew ta' manutenzjoni fil-pussess iżda sempliċement kawża dwar molestja naxxenti din minn inkonvenjent ikkawżat f'kuntest ta' relazzjoni bejn ġirien li għandhom passaġġ in komun bejniethom għar-raġuni li t-tnjen jaċċeddu għall-proprjetajiet rispettivi minn dan il-passaġġ komuni.

L-atturi ma ċċarawx x'tip ta' molestja qegħdin jilmentaw minnha u llimitaw ruħhom għall-fatt illi l-molestja lamentata ħolqitilhom inkonvenjent li mhuwiex faċilment tollerabbli. Stabbilit illi l-azzjoni odjerna ma tinkwadrax bħala molestja ta' fatt, l-azzjoni odjerna tista' tkun biss waħda dwar molestja ta' dritt.

[1]Ara **Vella vs. Baldarini et**, Appell Ċivili datat l-24 ta' Frar, 1967; **Calleja vs. Cassar et**, Appell Ċivili datat 7 ta' Novembru, 1994.

Il-molestja ta' dritt tirriżulta meta jsir att fil-konfront ta' sid ta' proprjetà liema att ikun immirat illi jxekkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu. L-azzjoni kienet traċċata fid-deċiżjoni tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tad-29 ta' April 2010 fil-kawża fl-ismijiet **Etienne Jeanne Formosa vs Anton u Rita Piscopo**. Il-Qorti osservat illi sabiex jiġi determinat jekk hemmx molestja ta' dritt, u ċjoè jekk kienx hemm xi tip ta' theddida għad-drittijiet ta' persuna bħala sid, irid isir paragun bejn l-allegata molestja u s-sitwazzjoni tas-sid qabel tkun seħħet il-molestja. Il-Qorti rrimarkat hekk:

> *"Il-lanjanza ta' l-attur tikkostitwixxi wkoll molestja ta' dritt ritenuta bħala dik li jkollha bħala oggett tagħha pretensjoni fuq il-proprjetà tal-haga, jew fuq kwalunkwe zmembrament tal-proprjetà (per ezempju servitu) jew anke fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma, liema pretensjoni tikkostitwixxi offiza permanenti lill-proprjetà. (Vol. XXXVIII.i.115)*
>
> *Illi kif intqal fil-kawza* ***Bugeja vs Washington*** *a Vol XVI.i.38 per misurare la gravità della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi ed alla anteriorità del possesso."*

Fis-sentenza tagħha tat-8 ta' Ottubru 2004 fil-kawża fl-ismijiet **Costantino Borg vs E.T. Dr. Alexander Cachia Zammit**, il-Qorti Ċivili Prim'Awla, siltet id-distinzjoni bejn dik illi hija l-molestja ta' dritt u dik li hija l-molestja ta' fatt. Ingħad is-segwenti:

> "*jikkostitwixxi molestja fit-tgawdija tal-haga kull att intiz biex inehhi dik it-tgawdija jew inaqqasha; u hija molestja di fatto jekk tnehhi jew tnaqqas it-tgawdija materjalment, mingħajr ma jigu avvanzati, da parti tal-molestant, pretizi ta' drittijiet fuq il-haga jew fuq it-tgawdija tagħha. Huma molestji ta' dritt kwindi dawk li jiddirigu ruhhom kontra l-proprjetà jew kontra l-pussess fis-sens proprju u strett*."

Il-molestja ta' dritt tispetta lis-sid u għalhekk fil-kuntest ta' kawża ta' din ix-xorta jeħtieġ li ssir il-prova li s-sid safa molestat fid-drittijiet tiegħu bħala sid. Hija kopjuża l-ġurisprudenza patria li tittratta dan ir-rekwiżit partikolarment fl-ambitu ta' kawżi dwar buon viċinat.

Il-kawża fl-ismijiet **Charles Grima noe vs John Caruana** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru 1999, kienet tittratta kawża bejn żewġ ġirien dwar allegata molestja. Il-Qorti qalet bl-aktar mod ċar illi ġar għandu jissaporti l-molestja li jikkawżalu l-viċin dment illi tali molestja ma tkunx gravi u ċjoè sakemm il-molestja tkun tali li ma teċċedix il-limiti tat-tolleranza. Il-Qorti tal-Appell siltet dawn l-osservazzjonijiet:

> "*Hu ċar illi l-aggravju prinċipali ta' l-appellant huwa dwar <u>il-livell ta' tolleranza</u> li l-ġar kien mistenni li jissaporti meta jkun soġġett dan għall-inkonvenjent kawżat minn ħaddieħor fl-eżerċizzju tad-dritt ta' proprjetà tiegħu. Dan il-grad ta' tolleranza hu essenzjalment materja ta' apprezzament ta' fatt, imħolli fil-ġudizzju tal-ġudikant, li japplika fih, mhux biss il-prinċipji ġenerali ta' dritt imma wkoll is-sens komun li l-bniedem ordinarju kien mistenni li jkollu u jeżerċita fir-relazzjonijiet tiegħu ma ħaddieħor, fir-rispett proprju tal-prinċipji li l-eżerċizzju tad-dritt*

kellu, safejn raġonevolment possibbli, ma jiddestabilizzawx bla bżonn l-ordni soċjali u l-jeddijiet ta' ħaddieħor. Hu mir-riċerka ta' dan il-bilanċ delikat bejn il-jedd tal-proprjetarju li jagħmel użu mill-fond tiegħu bil-mod kif jixtieq, inkluż dak li jiżviluppah, u l-jedd tal-ġar li ma jiġix gravement molestat bħala riżultat ta' dak l-użu, proprju għaliex tali molestja tkun tfisser illi l-ġar innifsu ikun qed jiġi mċaħħad mid-dritt tiegħu li jgawdi hu wkoll il-proprjetà tiegħu, illi l-ġurisprudenza evolviet il-prinċipji gwida enunċjati mill-Ewwel Qorti. Prinċipji li din il-Qorti ma tistax ma taqbilx li huma applikabbli u kellhom ikunu applikati għall-każ taħt eżami u dan kuntrarjament għal dak sottomess mill-appellant. Dan għaliex dawn il-prinċipji jevokaw dawk il-prinċipji fondamentali tad-dritt li jirregolaw l-eżerċizzju ta' kull dritt fir-rispett tal-jeddijiet ta' ħaddieħor. Insenjament li din il-Qorti segwiet, sa żmien riċenti, f'kawżi b'mertu anaolgu. Infatti fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Abela vs Sebastian Zammit, deċiża fis-7 ta' Ottubru 1996,*** *din il-Qorti hekk ikkunsidrat:*

> *"Il-liġi tirrikonoxxi lill-proprjetarju d-dritt li jagħmel użu liberament mill-fond tiegħu u li jagħmel fih dawk il-modifikazzjonijiet li jidhirlu li jkunu ta' konvenjenza, anke meta b'dan ikun qiegħed jippriva lill-ġar minn xi vantaġġ li kellu, purke' ma jikkawżax b'daqshekk lill-viċin tiegħu molestja gravi. In suo enim alii hactenus facere licet quatenus nihil in alienum immittat...Il-viċin jista' jaġixxi fuq molestja biss meta tkun gravi u mhux faċilment tollerabbli."*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, il-Qorti tgħid illi m'hemm ebda dubju illi l-atturi għandhom raġun jilmentaw mill-fatt illi l-vettura tal-konvenuti qiegħda tkerrah u ċċekken il-passaġġ. Taqbel ukoll illi din il-veduta ta' vettura abbandunata taħt passaġġ imsaqqaf qiegħda xi ftit jew wisq tnaqqas mill-valur tal-proprjetà tal-atturi. Il-konvenut jirrikonoxxi pjenament illi l-vettura tappartjeni lilu. Għalkemm jgħid illi ggaraxxjaha f'dan l-isqaq, il-fatti aktar juru li l-vettura ġiet litteralment imwaddba taħt ħajt. Il-vettura ilha mitluqa fil-post għal perjodu ta' għaxar snin u ma tistax tinstaq. Mhux ġustifikat illi għaliex il-vettura ma tinstaqx u ma tistax titressaq għall-VRT allura tiġi mitluqa hemm għal tant u tant snin b'inkonvenjent mhux biss għall-konvenuti li wara kollox għandhom il-bieb tal-proprjetà tagħhom għal fuq dan il-passaġġ, iżda wkoll u fuq kollox b'inkonvenjent akbar għall-atturi li qegħdin jiġu mfixkla milli jgħaddu liberament minn l-uniku passaġġ illi jwassal għall-proprjetà tagħhom. Żgur illi dan l-aġir tal-konvenuti ma jawgurax tajjeb għal relazzjoni ta' buon viċinat!

Magħmulha dawn il-kunsiderazzjonijiet, id-deċiżjoni tal-Qorti hija ċirkoskritta għat-talbiet u l-eċċezzjonijiet kif dedotti. L-atturi ressqu azzjoni abbażi ta' molestja ta' dritt iżda naqsu pależement milli jippruvaw illi għandhom dritt fuq il-passaġġ. L-atturi jakkampaw fuq il-klawżola kontrattwali fejn jingħad li huma akkwistaw il-proprjetà tagħhom bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha. Jinterpretaw din bħala li awtomatikament tagħtihom xi dritt fuq il-passaġġ. Huwa rikonoxxut mill-konvenuti illi dan il-passaġġ huwa l-uniku aċċess li jwassal għall-proprjetà tal-atturi. Madanakollu, fil-kuntratt t'akkwist li bih l-atturi xtraw il-proprjetà tagħhom, ma hemm ebda referenza għal xi dritt li dawn jista' għandhom fuq il-passaġġ. Fil-fatt, il-kuntratt t'akkwist lanqas biss jindika fejn hu l-aċċess għall-proprjetà mixtrija mill-atturi.

Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar dan il-każ. Waqt illi tifhem l-ilment tal-atturi, tqis ukoll illi kien jispetta lill-istess atturi illi jagħrfu liema tip ta' azzjoni hija l-aktar idonea sabiex jipproteġu l-interessi tagħhom. L-azzjoni abbażi ta' molestja ta' dritt żgur illi mhijiex dik l-aktar waħda idonea. Din l-azzjoni titlaq mill-presuppost illi l-atturi f'kawża ta' din ix-xorta jivvantaw titolu ta' proprjetà jew ta' pussess fis-sens proprju u strett. Fit-termini tal-Artikolu 524 (1) tal-Kodiċi Ċivili, "*il-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu innifsu*."

L-atturi jirrikonoxxu illi huma m'għandhom ebda dritt reali fuq l-isqaq in kwistjoni. Mill-provi akkwiżiti jirriżulta illi għandhom biss jedd ta' passaġġ liema jedd huwa meqjus bħala servitù li jnaqqas u jfixkel id-dritt għat-tgawdija libera tal-fond servjenti. Din it-tip ta' servitù hija meqjusa bħala mhux kontinwa għar-raġuni illi l-eżerċizzju ta' dak il-jedd jeħtieġ tabilħaqq il-fatt tal-bniedem (Art. 455(3))[2].

Fit-termini tal-Artikolu 469(1) tal-Kap 16, servitujiet mhux kontinwi "*jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu*" u "*ma jistgħux jiġu stabbiliti bis-saħħa tal-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi*." Madanakollu, is-subinċiż 2 tal-Artikolu 469 jirraviża eċċezzjoni għar-regola ġenerali u jistabbilixxi illi "*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*". Dan ifisser illi servitù ta' passaġġ tista', *in via del tutto eccezionale*, tiġi akkwistata wkoll bil-preskrizzjoni trentennali meta jirriżulta illi l-art dominanti hija interkjuza.

L-azzjoni promossa mill-atturi tispetta biss lis-sid u għalhekk kien jinkombi fuq l-atturi jiskarikaw il-piż tal-prova billi juru li għandhom titolu fuq il-proprjetà u li l-allegata molestja seħħet fil-konfront tagħhom qua sidien. Din il-prova ma saritx u għalhekk l-atturi ma jistgħux jirnexxu fit-talbiet tagħhom.

Ferm il-premess, il-Qorti hija fid-dover ċiviku u morali li tistieden lill-partijiet sabiex iżommu relazzjoni tajba ta' buon viċinat bejniethom u għalhekk tinkoraġġihom sabiex f'ġieħ l-armonija fis-soċjetà u f'ġieħ ir-rispett reċiproku jsibu soluzzjoni għall-vertenza ta' bejniethom".

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr. Kevin Mompalao *nomine* li permezz tiegħu talab illi din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri - Sezzjoni Ġenerali tas-26 ta' Novembru,

[2] **Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 9 ta' Ottubru 2003.

2021 u minflok tilqa' t-talbiet attriċi u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.

6. Rat ir-risposta tal-appell ta' Anthony Camilleri u Derek Camilleri, li permezz tagħha wieġbu li din il-Qorti għandha tikkonferma s-sentenza appellata u tiċħad l-appell odjern, bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi appellanti.

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi permezz ta' din il-kawża, l-atturi permezz tal-mandatarju speċjali tagħhom, iddikjaraw illi filwaqt li akkwistaw il-proprjetà tagħhom li ġġib in-numru 137, Triq il-Knisja, Għarb, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-10 ta' Marzu, 1994, ħielsa minn kull piż u servitù u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, fost dawn id-drittijiet l-

atturi kellhom id-dritt li jgħaddu minn sqaq imsaqqaf sabiex jaċċedu d-dar tagħhom, peress li d-dar tagħhom m'għandha l-ebda aċċess ieħor għat-triq. Huma wżaw dan is-sqaq għal numru ta' snin mingħajr xkiel, iżda madwar sitt snin qabel ma nfetħet il-kawża odjerna, il-konvenuti poġġew vettura qadima li ma taħdimx ġo nofs dan l-isqaq, b'tali mod li dejqu drastikament l-entratura tal-isqaq u li din il-vettura tħalliet hemm taqa' biċċiet. Minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex titneħħa din il-vettura, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u apparti li din il-vettura qiegħda tostakola u tnaqqas id-drittijiet li l-atturi għandhom fuq l-użu ta' dan l-isqaq, din il-vettura qiegħda tkun ta' inkonvenjent għall-atturi u saħansitra tnaqqas il-valur tal-proprjetà tagħhom. Kwindi l-attur *nomine* talab li (i) jiġi dikjarat li din il-vettura f'dan l-isqaq qed tikser id-drittijiet tal-atturi għat-tgawdija tal-isqaq; (ii) tiddikjara li barra minn hekk, it-tqegħid ta' din il-vettura hija ta' inkonvenjent u *nuisance* għall-istess atturi u għall-proprjetà tagħhom; (iii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss, li jneħħu din il-vettura; u (iv) fin-nuqqas li l-konvenuti jaderixxu ruħhom, tordna lill-atturi jkunu awtorizzati sabiex ineħħu din il-vettura bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

10. Il-konvenuti fost affarijiet oħra, eċċepew: (1) jinkombi fuq l-atturi jispeċifikaw xi dritt qegħdin jivvantaw fuq dan l-isqaq u x'inhi n-natura u l-estensjoni tiegħu; (2) *ex facie* l-att tal-akkwist tal-atturi esebit mar-rikors ġuramentat ma jagħtihom l-ebda dritt fuq dak li qiegħed jissejjaħ bħala

"sqaq"; (3) l-atturi qatt ma ġew imxekkla milli jidħlu u joħorġu liberament u bil-kumdità minn darhom; (4) il-konvenuti qegħdin sempliċement jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom u b'hekk m'huma qegħdin jikkawżaw l-ebda "*nuisance*", kunċett anglo-sassonu aljen għall-ordinament ġuridiku tagħna; (5) il-konvenuti ilhom sa minn żmien immemorabbli, b'mod paċifiku u qatt interrott jużaw l-isqaq sabiex jipparkjaw il-vetturi u qabel kien jitpoġġa karrettun, u għalhekk jiċħdu li l-atturi gawdew għal xi żmien l-użu tal-"isqaq" mingħajr xkiel.

11. L-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi filwaqt li laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenuti fis-sens li l-att tal-akkwist ma jagħti lill-atturi l-ebda dritt fuq l-imsemmi sqaq, ċaħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

12. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tagħhom jissejjes fuq żewġ aggravji prinċipali:

(I) L-appellanti jilmentaw li għalkemm l-Ewwel Qorti kkonfermat kemm-il darba li rriżultalha li l-atturi jgawdu minn dritt ta' passaġġ mill-imsemmi sqaq, iżda meta l-istess Qorti għaddiet sabiex qieset il-kwistjoni tal-molestja, daħlet fuq il-punt legali li jappartjeni lill-kerrej u lill-pussessur, li mhumiex relevanti għall-każ in eżami, u tidher li kkonfondiet il-molestja tad-dritt u l-molestja ta' fatt, kif ukoll dak li

jikkostitwixxi inkonvenjent lil terz minn l-użu tal-proprjetà minn sidha. Minkejja li l-Ewwel Qorti donnha tagħti raġun lill-atturi fil-konsiderandi tagħha, li l-vettura tkerrah u ċċekken il-passaġġ u li xi ftit jew wisq tnaqqas mill-valur tal-proprjetà tagħhom, iżda f'dawra legali u b'mod kontradittorju, iddeċidiet li ladarba l-atturi għamlu t-talba tagħhom fuq molestja ta' dritt u naqsu milli jippruvaw id-dritt tagħhom fuq il-passaġġ, fin-nuqqas li l-kuntratt ta' akkwist tagħhom isemmi dan, ċaħdet it-talbiet attriċi. L-appellanti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza fis-sens illi meta f'kuntratt ta' bejgħ ta' proprjetà jingħad li dan sar bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, kull aċċessorju għal dak il-bejgħ li jservi għall-użu tal-ħaġa nnifisha, għandu jitqies bħala nkluż f'dak il-bejgħ. Ladarba l-vettura f'nofs il-passaġġ ixxekkel id-dritt tagħhom għall-passaġġ, l-appellanti jsostnu li d-dritt ta' passaġġ li l-Ewwel Qorti stess ikkostatat, qiegħed jiġi mnaqqas. Peress li dan huwa l-uniku passaġġ għad-dar tagħhom, kemm-il darba l-vettura abbandunata qiegħda tostakola dan id-dritt ta' passaġġ, il-kawża fuq dan il-binarju kellha tirnexxi.

(II) Għalkemm l-Ewwel Qorti apprezzat u tat raġun lill-atturi li jilmentaw dwar l-imsemmija vettura, ma fehmitx it-tieni binarju li fuqha hija msejsa l-kawża. Għalkemm id-dritt li wieħed juża ħwejġu bil-mod kif irid u jixtieq huwa wieħed sagrosant, iżda tali dritt isib il-limitazzjoni tiegħu, jekk tali użu jikkostitwixxi molestja jew inkonvenjent lit-terz, kwindi l-

limitazzjoni tal-użu tal-proprjetà mill-istess sid, meta tali użu jkun qiegħed joħloq inkonvenjent lill-ġar jew lil ħaddieħor. Filwaqt li l-appellanti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza f'dan is-sens, huma jfissru li l-Ewwel Qorti kellha għalhekk tevalwa jekk l-użu tal-isqaq mill-konvenuti li jallegaw li huma sidien tiegħu kienx jaqa' fil-limiti konċessi lil kull sid jew jekk kinux qegħdin jikkawżaw molestja gravi mhux faċilment tollerabbli lill-gar. Jisħqu li l-molestja kkawżata mill-imsemmija vettura hija waħda gravi u mhux tollerabbli tant li tikser kull limitu tal-bon viċinat. Il-vettura abbandunata u mkissra tal-konvenuti, apparti li ddejjaq il-passaġġ, qiegħda sservi sabiex jinġema' kull xorta ta' skart, bil-konsegwenza li tnaqqas mill-valur tal-proprjetà tagħhom. Ċertament tali molestja kkawżata minn użu ħażin tal-proprjetà tal-konvenuti hija gravi u mhux faċilment tollerabbli u għalhekk il-kawża attriċi kellha tirnexxi wkoll fuq dan il-binarju.

13. L-appellati jwieġbu l-appell tal-atturi fis-sens illi fir-rigward tal-ewwel aggravju, filwaqt li l-atturi jippreżentaw il-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetà tagħhom tal-10 ta' Marzu, 1994, imkien ma jingħad fl-imsemmi kuntratt li turi biċ-ċar li l-atturi għandhom xi jedd jgħaddu u wisq inqas li huma proprjetarji tal-imsemmi passaġġ. Jiġi ndikat biss li l-proprjetà tgawdi d-drittijiet u l-pertinenzi tagħha u fl-ebda ħin ma jissemma s-sqaq in kwistjoni. Jekk l-atturi qegħdin isostnu li għandhom dritt ta' passaġġ bir-riġel, m'għandhomx jedd jilmentaw mill-wisa' tal-mogħdija sakemm il-

passaġġ jibqa' preżenti, konsidrat li l-isqaq mhuwiex proprjetà tagħhom. Mill-provi quddiem l-Ewwel Qorti rriżulta li l-aċċess għall-proprjetà tagħhom bil-wisa' ta' passaġġ, kif tipprovdi l-liġi, ma ġietx imxekkla peress li l-wisa' meħtieġa għall-passaġġ bir-riġel kienet u għadha preżenti. Issir referenza mill-appellati għall-ġurisprudenza li f'materja ta' servitujiet l-interpretazzjoni għandha tkun waħda ristretta. Jisħqu li l-vettura ma tinsabx f'nofs l-isqaq, iżda hija qiegħda eżatt mal-ħajt, li tippermetti aċċess komdu u mingħajr xkiel. Filwaqt li jagħmlu referenza għall-Artikolu 447 (sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' maġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija); Artikolu 475 (sid il-fond dominanti ma jista' jagħmel ebda tibdil li jtaqqal il-piż tas-servitù); u Artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili (Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, bl-anqas ħsara għall-fond serventi), jisħqu li l-atturi m'għandhom l-ebda dritt jilmentaw dwar proprjetà li fuqha m'għandhom l-ebda dritt. Kwindi l-atturi ma jistgħux jippretendu xi ħaġa li m'għandhomx dritt għaliha iżda għandhom jinqdew b'tali servitù fil-limiti tiegħu, peress li qatt ma ġabu prova li huma s-sidien tal-isqaq in kwistjoni, jew li għandhom xi dritt pertinenti oltre d-dritt ta' passaġġ bir-riġel.

14. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-appellati jikkontendu li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta qalet li l-azzjoni promossa mill-atturi tispetta lis-sid u

għalhekk kien jispetta lill-atturi li jġibu prova li huma għandhom titolu fuq l-imsemmi sqaq. Jisħqu li ma saret l-ebda molestja fuq id-dritt ta' passaġġ tagħhom li dejjem kien u baqa' preżenti fil-wisa' oriġinali tiegħu. Fejn hemm il-vettura llum, qabel kien hemm vettura oħra u qabilha kien hemm karrettun minflok u għalhekk qatt ma nbidel xejn. L-atturi għandhom dritt jilmentaw biss fuq il-wisa' tal-passaġġ li għandhom dritt li jgħaddu bir-riġel u jinsistu li l-vettura pparkjata ma tirreka l-ebda molestja lill-appellanti, la tagħmel l-irwejjaħ u lanqas tista' ddejjaq lill-atturi fl-użu u t-tgawdija tal-passaġġ bir-riġel li jagħmlu użu minnu. Il-vettura li jilmentaw minnha l-atturi ma tippreġudikax id-drittijiet tal-atturi peress li l-passaġġ li minnu jaċċedu għad-dar tagħhom kien u għadu preżenti, mingħajr ma qatt ġie mxekkel. X'hemm ma' ġenb il-passaġġ m'għandux jiġi sindikat mill-atturi stante li dak li hemm ma' ġenb il-passaġġ mhuwiex jirreka ebda inkonvenjent a detriment tal-atturi appellanti.

15. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, din il-Qorti taqbel ma' dak li ngħad mill-Ewwel Qorti fis-sens li l-Qrati huma marbuta li jiddeċiedu fuq il-kawża mressqa quddiemhom skont ma jirriżulta mit-talbiet attriċi fir-rikors promotur u l-eċċezzjonijiet riżultanti mir-risposta. Għalhekk ġaladarba l-atturi jivvantaw dritt ta' passaġġ u l-ewwel talba attriċi hija marbuta ma' tfixkil għad-drittijiet tagħhom fit-tgawdija tal-imsemmi passaġġ, kellha raġun l-Ewwel Qorti sa fejn għamlet ir-rassenja tal-ġurisprudenza relevanti in materja u konsegwentement fl-analiżi tagħha fissret id-

distinzjoni bejn il-molestja ta' fatt u l-molestja ta' dritt. Ċertament l-azzjoni odjerna mhix waħda li taqa' fil-parametri ta' azzjoni dwar molestja ta' fatt. Huwa minnu wkoll li ġaladarba l-atturi appellanti qegħdin jivvantaw dritt ta' passaġġ fuq l-imsemmi sqaq, u allura l-ewwel binarju tal-kawża tagħhom huwa bbażat fuq molestja ta' dritt, li jfisser li kien jispetta lill-atturi appellanti li jressqu prova sodisfaċenti tal-imsemmi dritt.

16. L-atturi appellanti jagħrfu li l-kuntratt ta' akkwist tagħhom ma jsemmix is-servitù ta' mogħdija, iżda jsostnu li peress li fil-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà tagħhom jingħad li l-bejgħ sar "bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha", jikkontendu li l-passaġġ huwa nkluż bħala parti mill-aċċess meħtieġ għall-proprjetà tagħhom. Iżda kif osservat l-Ewwel Qorti, ladarba d-dritt ta' mogħdija huwa wieħed minn dawk is-servitujiet, klassifikati mil-liġi bħala mhux kontinwi peress li l-eżerċizzju ta' dak il-jedd jeħtieġ il-fatt tal-bniedem (Artikolu 455(3) tal-Kodiċi Ċivili), u l-istess liġi tipprovdi li servitujiet mhux kontinwi jistgħu jiġu stabbiliti biss bis-saħħa ta' titolu (Artikolu 469(1)), dan ifisser li t-titolu vantat mill-atturi jeħtieġ li jirriżulta minn kuntratt pubbliku. Il-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi jingħad li l-bejgħ sar bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha mhuwiex biżżejjed għall-fini li tiġi stabbilita s-servitù tal-mogħdija.

17. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza tagħha, tal-1 ta' Ġunju, 2007, fil-kawża fl-ismijiet

Fortunato Sultana et proprio et nomine v. Joseph Buttigieg et ingħad ukoll:

> "*d) Il-kliem "con tutti i diritti e pertinenze" ma tistax tissarraf bhala kostituzzjoni ta' servitu' ta' passagg jew prova li hemm servitu'. Dan apparti l-fatt li kostituzzjoni ta' servitu' permezz ta' att pubbliku titlob registrazzjoni permezz ta' nota ta' insinwa. Prova li qatt ma saret f'dawn il-proceduri. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet Albert Hugh Zahra vs Norman Spiteri nomine et deciza fid-29 ta' Marzu, 1974, il-Qorti ta' l-Appell ikkunsidrat l-imposizzjoni ta' kundizzjoni altius non tollendi f'kuntratt ta' enfitewsi bhala li ghandha n-natura ta' servitu'. F'dan il-kaz id-direttarju ta' fond kien ikkonceda l-fond terran b'enfitewsi temporaneja bil-kundizzjoni li fuqu ma jinbnewx aktar minn sular wiehed. Din ir-restrizzjoni ma gietx iskritta fir-Registru Pubbliku. Id-direttarju eventwalment ittrasferixxa l-arja lil terzi u dawn bnew aktar minn sular wiehed. L-enfitewta tat-terran intavola proceduri sabiex is-sidien ta' l-arja jigu mgieghla jnehhu l-izvilupp li ghamlu. Il-Qorti osservat:- "Fil-fatt fil-kaz in ezami ir-restrizzjoni imposta ghav-vantagg tal-fond (terran) tal-appellant fuq il-fond (arja sovrastanti) tal-imsemmi Muscat u in segwitu mibjugh lill-awtur tal-appellati........ timporta effettivament restrizzjoni tal-poteri normalment inerenti ghad-dritt tal-proprieta' u tinkwadra fuha adegwatament fli skema legislativ tas-servitujiet kif traccat fl-art. 437 (illum 400) tal-Kodici Civili". Il-Qorti ta' l-Appell cahdet l-argument tal-atturi appellanti in kwantu din ir-restrizzjoni ma kienitx giet insinwata fir-Registru Pubbliku; "… ma saritx riferibbilment ghaliha d-debita iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku u lanqas saret specifika menzjoni tal-ezistenza ta' din is-servitu' fl-att ta' aljenazzjoni tal-immobbli (arja tal-fond in kwistjoni) lill-awtur tal-konvenuti, l-istess servitu' m'ghandhiex effett rigward dawn it-terzi".*

18. Filwaqt li din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament, f'dan il-każ ukoll kien meħtieġ da parti tal-atturi appellanti, mhux biss prova tas-servitù vantata riżultanti mill-kuntratt ta' akkwist, iżda saħansitra prova tal-iskrizzjoni tal-kuntratt fir-Reġistru Pubbliku. Fil-fatt l-Artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili apparti li jipprovdi li servitù trid titnissel minn att pubbliku u dan taħt piena ta' nullità, jingħad ukoll illi tali servitù: "*ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma' l-att jiġi insinwat fir-Registru Pubbliku skont l-Artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li*

jkun irċieva l-att". (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela et v. Philip Borg et**).

19. Inoltre, għalkemm l-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom isemmu l-fatt li dan il-passaġġ huwa l-uniku aċċess għad-dar tagħhom, għalkemm l-Artikolu 469 (2) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi eċċezzjoni għar-regola suċitata, fis-sens li s-servitù tal-mogħdija tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni tat-tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq triq pubblika, apparti li kif osservat mill-Ewwel Qorti, ma tressqux provi f'dan is-sens, jiġi nnutat ukoll li l-azzjoni attriċi ma saritx fuq tali premessa. Kwindi l-Ewwel Qorti kellha raġun tiċħad it-talbiet attriċi sa fejn imsejsa fuq tfixkil jew molestja fit-tgawdija tad-dritt ta' mogħdija u f'dan is-sens l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti ma jistax jirnexxi.

20. Madankollu l-azzjoni attriċi ma kinitx tikkonsisti f'tali lment biss, jonqos li jiġi nvestit it-tieni aggravju dak fejn l-azzjoni attriċi tissejjes ukoll fuq il-binarju tal-molestja jew inkonvenjent li toħloq persuna lill-ġar. Dwar il-molestja fil-qasam ta' bon viċinat, hemm sensiela ta' prinċipji li joħorġu mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna in materja. Fosthom hemm dak li **jekk il-molestja tkun derivanti minn allegat abbuż ta' bon viċinat, il-viċin jista' jaġixxi fuq molestja biss, meta din tkun gravi u mhux faċilment tollerabbli**. Hekk pereżempju ngħad fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża

fl-ismijiet **Giuseppe Caruana v. Antonio Zammit** (deċiża fil-21 ta' April, 1961 Kollez. Vol. XLV.I.159), kif ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Mejju, 1988 (Kollez. Vol. LXXII.II.560), fil-kawza fl-ismijiet **John Testa v. Anthony Bruno** u dik tal-15 ta' Diċembru, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Mifsud et v. Victor Camilleri,** fejn ingħad:

> *"...huwa principju rikonnoxxut kemm il-darba fil-gurisprudenza lokali li l-molestja ghandha tigi sopportata mill-gar/girien meta din ma tkunx gravi u cjoe' meta din ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (ara l-kawza fl-ismijiet John Testa v. Anthony Bruno et noe, deciza minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta' Mejju, 1988). Il-Qorti ta' l-Appell diga' kellha l-okkazzjoni biex il-kawza fl-ismijiet Pio Bezzina v. Giacomo Galea deciza fis-27 ta' Gunju 1955 inter alia tirritjeni hekk dwar l-argument in kwistjoni:*
>
>> *"Jista' liberalment jinghad li l-gurisprudenza taghna hija, f'din il-materja, f'dan is-sens: jigifieri li d-dritt tal-proprjetarju li juza u jiddisponi mill-haga proprja ghandhu jigi kontemperat ma' dak tal-proprjetarji vicini".*

21. Dan iffisser li għandhom raġun l-appellanti jilmentaw illi filwaqt li l-Ewwel Qorti apprezzat is-sitwazzjoni li fiha jinsabu, hija naqset milli tapplika l-prinċipji legali minnha msemmija fil-kuntest tat-tieni binarju li fuqha hija msejsa l-azzjoni attriċi. Ma hemmx dubju li mill-provi jirriżulta li din il-vettura li ġiet abbandunata fl-isqaq in kwistjoni, għalkemm tħalli wisa' ta' passaġġ bir-riġel, qiegħda toħloq inkonvenjent kbir lill-atturi mhux biss li jridu jgħaddu minn ħdejn vettura mimlija ħmieġ, kull meta jridu jidħlu fid-dar tagħhom (ara ritratti Dk. R1 sa R6 a fol. 18 et seq tal-proċess), imma din il-vettura qiegħda twaqqa' wkoll il-valur tal-proprjetà u saħansitra tista' tikkostitwixxi problema ta' sanità minħabba l-ħmieġ li jinġema' taħtha u madwarha. Huwa minnu li l-appellati ppruvaw li ilhom

snin twal jagħmlu użu mill-imsemmi sqaq fis-sens li fiż-żmien kien jinżamm karrettun fl-imsemmi post u wara kienet tiġi pparkjata l-vettura ta' Marica Farrugia (bint l-konvenut Anthony Camilleri) meta hija kienet toqgħod biswit il-proprjetà tal-atturi. Iżda dan ma jagħtihomx jedd li jabbużaw mid-dritt tagħhom. Jitqies li l-użu li qiegħed isir mill-isqaq fil-preżent da parti tal-konvenuti, li ntefgħet vettura hemm u tħalliet hemm taqa' biċċiet, jeċċedi l-limiti ta' dak li hu tollerabbli, peress li apparti li tkerrah l-ambjent fid-daħla tar-residenza tal-atturi, isservi biss sabiex jinġema' l-ħmieġ.

22. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Grech et v. Mamma Mia Company Limited** et deċiża fis-7 ta' Frar, 2012, ġie osservat illi:

> ***"...l-uzu tal-jedd ghandu jkun fil-qies li jmiss, anke meta dan il-jedd ikun wiehed ta' proprjeta'. In-natura assoluta tal-proprjeta' ma jfissrix li s-sid jista jaghmel dak kollu li jrid. Dan il-qies ghalhekk ssir mbaghad abbuz meta s-sid anke b'mezzi li ma jidhrux jissupera dak il-limitu tad-dritt ta' proprjeta tieghu biex b'hekk jilledi d-drittijiet ta' terzi. ...***
>
> ***... L-obbligazzjonijiet tal-"buon vicinato" għalhekk essenzjalment huma li, waqt li s-sid għandu l-ewwelnett inaqqas kemm jista' l-inkonvenjent li joħloq lill-girien l-użu tal-proprjeta tiegħu, il-girien għandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta' inkonvenjent inevitabbli sakemm dan ikun normalment tollerabbli f'dik iż-żona partikolari. ...***
>
> *...huwa ormai principju stabbilit li d-dritt ta' proprjeta' ma huwiex wiehed assolut izda huwa limitat bid-dritt ta' proprjetarji ohra fl-ezercitazzjoni tad-drittijiet taghhom ("Filippa Vella et vs Anthony Cauchi" – P.A. (GCD) – 12 ta' Gunju 2003) u dan konformi mal-principji ta' bwon vicinat li jridu li s-sid ta' proprjeta' jittollera inkonvenjent, sakemm dan ma jkunx ghal zmien itwal minn kemm assolutament mehtieg u jkun proporzjonat,...*

("Francis Borg et vs S.M.W. Cortis Limited" – P.A. (GCD) – 18 ta' Ottubru 2005)"
(enfasi ta' din il-Qorti)

23. F'dan il-każ ukoll, jirriżulta li din il-vettura "garaxxjata" ilha mitfugħa f'dan l-isqaq għal aktar minn għaxar snin, peress li ma tistax titressaq għall-VRT u għalhekk wisq inqas tista' tinħareġ fuq it-triq. Saħansitra, hija l-fehma ta' din il-Qorti li, din il-vettura tista' tkun ta' xkiel f'każ ta' emerġenza, peress li lanqas tista' tinstaq minn postha. Ċertament dan mhux użu normali li jsir minn vettura. Dan ma jfissirx li l-konvenuti ma jistgħux jagħmlu użu mill-istess sqaq, bħal pereżempju meta fil-passat kienet tkun qiegħda tiġi pparkjata l-vettura, minn Marica Farrugia, bint il-konvenut. Fil-fatt wieħed mill-istess appellanti, Luigi Angelini ddikjara li huwa ma kienx kontra li tiġi pparkjata vettura. Kwindi l-atturi mhumiex qegħdin jikkontestaw id-dritt tal-konvenuti li jagħmlu użu mill-isqaq. Il-problema qiegħda fil-mod ta' kif fil-fatt il-konvenuti jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom, li din il-vettura ġiet abbandunata f'dan il-post, b'nuqqas ta' rispett totali għal min jgħix fil-proprjetajiet kontigwi, u b'inkonvenjent kbir għall-atturi appellanti, li jitqies li jeċċedi l-limitu ta' dak li hu tollerabbli għall-ġirien.

24. Din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti appellati, meta jingħad minnhom fir-risposta tal-appell tagħhom, li l-atturi għandhom dritt jilmentaw biss fuq il-wisa' tal-passaġġ, jew li m'għandhomx dritt

jissindakaw dak li hemm biswit il-passaġġ. Ġaladarba ġie stabbilit li l-użu li qegħdin jagħmlu l-konvenuti appellati, effettivament huwa sors ta' inkonvenjenza kbira u saħansitra ta' molestja gravi għall-ġirien, l-atturi kellhom raġun iressqu l-kawża odjerna u din il-Qorti ser tordna li l-imsemmija vettura titneħħa minn dan l-isqaq u dan b'rispett għall-prinċipju tal-bon viċinat. Għalhekk it-tieni aggravju tal-atturi appellanti jimmerita li jiġi milqugħ.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-appell tal-atturi billi tilqgħu f'parti minnu u tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Novembru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi; u filwaqt li tikkonfermaha sa fejn ċaħdet l-ewwel talba attriċi, tħassarha fil-bqija u tilqa' t-tieni talba attriċi in kwantu tirriżulta bħala mistħoqqa; tikkundanna lill-konvenuti sabiex ineħħu l-imsemmija vettura mill-imsemmi sqaq fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza u fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruħhom mal-imsemmija ordni, tawtorizza lill-atturi li jneħħu l-imsemmija vettura mill-istess sqaq, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

Bl-ispejjeż kollha tal-kawża jinqasmu in kwantu għas-sehem ta' kwart ($^{1}/_{4}$) għall-atturi u r-rimanenti tliet kwarti ($^{3}/_{4}$) kontra l-konvenuti.

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

Deputat Reġistratur
rm