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, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 14

Rikors numru 410/13/1 AF

Victor u Maria Angela Busuttil

v.

Maria Fenech, Kristinu Pace, John Mary Pace, Rita Formosa u Pawlu Pace

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li l-atturi ppreżentaw fis-26 ta' April 2013 u li jaqra hekk:

> "1. Illi huma kienu akkwistaw l-għalqa fil-limiti ta' Birżebbuġia magħrufa bħala 'Ta Dalam t'Isfel' fil-kontrada ta' Dalam, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf seba mija u wieħed u sittin metru (1,761 m.k.) u dan permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dott John Cachia Zammit, fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbgħa (2004), kopja ta' liema kuntratt qed jiġi eżebit u mmarkat bħala 'Dok A';

2. Illi skont kif jirriżulta minn dan l-imsemmi kuntratt, din l-għalqa hija suġġetta għal dritt ta' passaġġ minn rampa a favur ta' l-għalqa ta' fuqha, ta' wiesgħa ta' erba' (4) piedi ossia madwar metru u tnejn u għoxrin ċentimetru (1.22m) ikkalkulati perpendikolarment mill-ħajt tas-sejjieħ eżistenti in-naħa tal-punent lejn il-lvant;

3. Illi dan jirriżulta anke minn rapport redatt mill-Perit Claude Busuttil;

4. Illi dan nonostante l-intimati qegħdin jikkontendu illi d-dritt ta' passaġġ għandu jkun usa;

5. Illi in effetti l-intimati inizjaw proċeduri ta' spoll fl-ismijiet inversi liema proċeduri ġew deċiżi fil-11 ta' Lulju, 2011 (Ċitazzjoni Numru. 500/2010JA) favorevolment għall-intimati fis-sens illi l-intimati ġew ripristinati fir-reali godiment tal-mogħdija fil-wisgħa ta' iktar minn 1.22m;

6. Illi però, kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża, id-dritt ta' mogħdija huwa wieħed iktar limitat kif hawn speċifikat;

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara illi s-servitù ossia d-dritt ta' passaġġ illi l-intimati jgawdu fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u ċioe l-għalqa fil-limiti ta' Birżebbugia magħrufa bħala 'Ta Dalam t'Isfel' fil-kontrada ta' Dalam, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf seba mija u wieħed u sittin metru (1,761 m.k.), huwa limitat għal wisgħa ta' erba' (4) piedi ossia madwar metru u tnejn u għoxrin ċentimetru (1.22m), ikkalkulati perpendikolarment mill-ħajt tas-sejjieħ eżistenti in-naħa tal-punent lejn il-lvant;

2. Tordna lill-intimati sabiex bl-ebda mod ma jfixklu lill-esponent fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu hawn fuq deskritta billi jmorru oltre l-passaġġ/rampa b'wisgħa ta' erba' (4) piedi ossia madwar metru u tnejn u għoxrin ċentimteru (1.22m), ikkalkulati perpendikolarment mill-ħajt tas-sejjieħ eżistenti in-naħa tal-punent lejn il-lvant;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma inġunti in subizzjoni;"

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

"1. Illi hemm ir-res judicata peress illi d-dritt ta' passaġġ imsemmi huwa ta' għaxar piedi u dan skont is-sentenza mogħtija fil-11 ta' Lulju

2011 – Ċit numru 500/2010 JA fejn waħda mill-kawżali kienet illi l-passaġġ kien ta' għaxar piedi.

2. Illi l-passaġġ, anke mill-konfigurazzjoni tiegħu mill-aerial photography, jirriżulta illi huwa ta' għaxar piedi, u għalhekk it-talbiet anke fil-mertu huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salvi eċċezzjonijiet oħra".

3. Rat illi waqt l-udjenza tas-16 ta' Jannar, 2017, quddiem l-Ewwel Qorti, fuq talba tal-atturi ġie ordnat li l-kejl ta' 2.70 metri fir-rikors ġuramentat jiġi korrett għal 1.22 metri;

4. Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Novembru, 2017, li in forza tagħha laqgħet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti;

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

"Ikkunsidrat illi din il-kawża titratta estenzjoni ta' servitù ta' passaġġ, senjatament il-wisa' tal-imsemmi passaġġ. Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit datat 29 ta' Jannar 2004, l-atturi akkwistaw mingħand Miriam u Noel konjuġi Chetcuti l-għalqa fil-limiti ta' Birżebbuġa magħrufa bħala 'Ta Dalam t'Isfel'. Fuq il-kuntratt ġie stipulat illi din l-għalqa '*għandha rampa għall-għalqa ta' fuqha u liema għalqa li qegħda tiġi ttrasferita hija soġġetta għad-dritt ta' passaġġ, a favur l-għalqa ta' fuqha, fuq l-istess għalqa li qegħda tiġi ttrasferita u l-istess rampa iżda dana biss fuq parti biss tal-istess għalqa u rampa tal-wisgħa ta' erba' piedi (4') (ekwivalenti għal cirka wieħed punt deċimali tnejn wieħed disgħa tnejn metri (1.2192m)...*'

Peress illi attwalment il-passaġġ kien aktar wiesa' mill-erba' piedi dikjarati fuq il-kuntratt, l-attur ġab il-permessi meħtieġa mingħand l-awtoritajiet sabiex idejjaq l-imsemmi passaġġ sal-wisa' ta' erba' piedi. Madanakollu, huwa ġie mwaqqaf milli jagħmel dawn ix-xogħlijiet mill-

konvenuti, li lilhom tappartjeni l-għalqa ta' fuq dik tal-atturi u li għalhekk għandhom dritt ta' servitù konsistenti fid-dritt ta' mogħdija minn dan il-passaġġ. Il-konvenuti pproċedew kontra l-attur b'kawża ta' spoll li ġiet deċiża favur tagħhom minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-11 ta' Lulju 2011. Kien għalhekk illi l-atturi intavolaw din il-kawża sabiex jitolbu lill-Qorti tiddikjara li s-servitù in kwistjoni huwa limitat għall-wisa' ta' erba' piedi u mhux il-wisa' li għandu llum. Għaldaqstant, qegħdin jitolbu wkoll lill-Qorti żżomm lill-intimati milli jfixkluhom fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom billi jmorru oltre mill-erba' piedi tal-imsemmi passaġġ ossia rampa. Fil-mertu, il-konvenuti jeċċepixxu biss illi l-passaġġ in kwistjoni huwa ta' għaxar piedi.

Fil-mori tal-kawża xehdet Miriam Chetcuti, l-awtur fit-titolu tal-atturi li spjegat illi l-passaġġ ilu hemm għexiren ta' snin. Hija sostniet illi dan il-passaġġ kien ta' erba' piedi u li maż-żmien twessa. Xehdu wkoll uħud mill-konvenuti li kkonfermaw li sa fejn jiftakru huma dan il-passaġġ dejjem kien wiesa għaxar piedi. Ġiet esebita wkoll kopja ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 1 ta' Ġunju 1992 fl-ismijiet John Mary Pace vs Emmanuele Pace li kienet kawża ta' spoll dwar dan il-passaġġ fejn il-Qorti kkonfermat illi l-passaġġ kien proprjetà tat-Tabib Joseph Caruana u oħtu Stella Caruana. L-imsemmija Stella Caruana hija omm Miriam Chetcuti u ċioè l-awtur fit-titolu tal-atturi.

In linea ta' prinċipju tad-dritt, skont l-artikolu 455(3) tal-Kodiċi Ċivili, is-servitù ta' passaġġ huwa servitù mhux kontinwu. L-artikolu 469 imbagħad jiddisponi hekk:

> "*(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.*
>
> *(2) B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata".*

Fil-kawża tal-lum, jirriżulta li l-uniku titolu li jistabbilixxi dan is-servitù huwa l-kuntratt tad-29 ta' Jannar 2004 li permezz tiegħu l-atturi akkwistaw l-għalqa bil-passaġġ magħha mill-poter ta' Miriam u Noel konjuġi Chetcuti. L-artikolu 469 jagħmilha ċara li dan it-tip ta' servitù ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni għajr fiċ-ċirkostanza msemmija fl-istess artikolu. Il-konvenuti ma nvokawx il-preskrizzjoni u lanqas ibbażaw id-difiża tagħhom fuq xi titolu li jistabbilixxi dan is-servitù imma straħu biss fuq l-allegazzjoni li dan il-passaġġ minn dejjem kien ta' għaxar piedi. Madanakollu, il-liġi hija ċara meta tgħid illi servitù mhux kontinwu jista' jiġi stabbilit biss permezz ta' titolu. Ladarba l-uniku kuntratt pubbliku li ġie esibit fl-atti tal-kawża jgħid ċar u tond illi l-passaġġ huwa wiesa erba' piedi, huwa inutli li l-konvenuti jibqgħu jinsistu li l-passaġġ minn dejjem kien ta' għaxar piedi, għaliex kien

jeħtieġ illi huma jġibu prova tat-titolu li jistabbilixxi servitù ta' passaġġ ta' dan il-wisa'.

Miriam Chetcuti xehdet illi dan is-servitù ilu ħafna stabbilit. Kien ikun utli li kieku l-partijiet ġabu a konjizzjoni tal-Qorti atti pubbliċi oħra, jekk jeżistu, li jistabbilixxu t-titolu li permezz tiegħu ġie maħluq dan is-servitù. Fin-nuqqas ta' tali prova jew f'każ illi dan id-dritt ta' passaġġ ma jissemma fl-ebda att pubbliku ieħor, allura ġie stabbilit skont kif stipulat fil-kuntratt t'akkwist tal-atturi, għaliex kif intqal mill-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet Guzeppi Garnisi vs Francesco Camilleri tal-10 ta' Diċembru 1984:

> "*ir-rikonoxximent ta' servitù mill-proprjetarju tal-fond servjenti fuq att pubbliku għandu jkollu effett kostituttiv u mhux sempliċiment probatorju".*

Ghalkemm l-ebda parti ma invokat l-artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi ghac-cirkostanzi dwar meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni ta' servitù, din il-Qorti tqis illi la kif diġà ntqal, l-uniku att pubbliku li jagħmel riferenza għal dan il-passaġġ huwa ċar dwar il-wisa' tiegħu, xejn ma jibqa' dubju dwar l-estensjoni tas-servitù.

Isegwi għalhekk illi fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, is-servitù ta' passaġġ in kwistjoni huwa limitat għall-erba' piedi biss skont kif precizat fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit datat 29 ta' Jannar 2004".

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti jogħġobha:

> "**...tħassar (a) tħassar id-digriet tal-15 ta' Ġunju, 2017, u (b) tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tilqa' l-eċċezzjoni tagħhom dwar il-wisgħa ta' l-passaġġ li kien ta' 10 piedi, jew 2.7 metri, u jekk hemm bżonn li l-istess perit nominat mill-qorti jesegwixxi verament l-inkarigu tiegħu li jistabilxxi storikament kemm jirriżulta wiesgħa l-passaġġ, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati**".

7. Rat ir-risposta tal-atturi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

> "**...sabiex TIĊĦAD l-appell intavolat mill-appellanti, u TIKKONFERMA s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili**

> **fl-ismijiet premessi, fil-ħmistax (15) ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (2017), u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti**".

8. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

10. Illi f'din il-kawża l-atturi huma proprjetarji ta' għalqa fil-limiti ta' Birżebbuga, liema għalqa hija soġġetta għas-servitù ta' passaġġ favur għalqa adjaċenti li hija tal-konvenuti. Skont l-atturi, dan il-passaġġ għandu jkun wiesgħa 4 piedi, iżda l-konvenuti jippretendu li dan il-passaġġ huwa wiesgħa 10 piedi, kif fil-fatt jinsab illum. L-atturi qed jitolbu li l-passaġġ jiġi ridott għal 4 piedi.

11. L-Ewwel Qorti laqgħet it-talba attriċi, l-aktar peress li meta l-atturi akkwistaw l-għalqa tagħhom f'Jannar tal-2004, jingħad li dik l-għalqa hija soġġetta għad-dritt ta' passaġġ ta' wisa' ta' erba' piedi.

12. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u invokaw f'dan l-istadju l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' 30 sena a bażi tal-Artikolu 469 (2) tal-Kodiċi Ċivili. Dan is-subartikolu jippermetti l-akkwist ta' mogħdija jekk il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika.

13. Tajjeb li jingħad, li fil-verità, f'din il-kawża mhux kontestat li l-konvenuti jgawdu dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa tal-atturi; il-kwistjoni hija dwar il-wisa' ta' dan il-passaġġ. Jirriżulta wkoll li fil-kuntratt ta' akkwist tal-għalqa mill-atturi, hemm reġistrat li dan il-passaġġ għandu wisa' ta' erba' piedi. Il-konvenuti jgħidu li dan il-passaġġ twessa' għal għaxar piedi maż-żmien u dan ilu hekk għal madwar 30 sena. Il-konvenuti, fi kliem ieħor, qed jgħidu li akkwistaw passaġġ ta' sitt piedi oħra bis-saħħa tal-preskrizzjoni.

14. Kif ġia ġie osservat però, wieħed jista' jakkwista dritt ta' passaġġ bil-preskrizzjoni jekk dak ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika. F'dan il-każ, il-konvenuti għandhom ħruġ ieħor fuq it-triq. Huma għandhom passaġġ ta' erba' piedi u kwindi ilhom kemm ilhom jużaw il-passaġġ il-wiesgħa, dan ma jistax joħloq servitù. Il-konvenuti ma jistgħux jirriklamaw servitù ta' dritt ta' passaġġ meta diġà jgawdu dan id-dritt. Li qed jippruvaw jagħmlu l-konvenuti huwa li jkabbru l-passaġġ skont kif jixtiequ, iżda dan ma jistgħux jagħmluh mingħajr il-permess tas-sid. Isegwi li l-użu jew it-twessigħ ta' passaġġ ta' 10 piedi, għandu jitqies li sar b'mera tolleranza, għax biex persuni bħal konvenuti jakkwistaw xi dritt minn dak l-użu, l-għalqa trid ma jkollhiex ħruġ fuq triq pubblika. L-għalqa tal-konvenuti però, għandha ħruġ għal triq pubblika. Dan il-ħruġ ilu jeżisti u hu

rikonoxxut mill-atturi, u dan hu l-passaġġ ta' erba' piedi kif indikat fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-istess atturi.

15. Il-konvenuti ma jistgħux jaggravaw dan is-servitù li jgawdu bi dritt. Il-ħruġ għat-triq pubblika jirriżulta minn dan is-servitù li l-art tal-konvenuti tgawdi, imma dan il-ħruġ ma jistax jiġi estiż, anke jekk għal xi żmien tħalla jkun aktar wiesgħa milli kien ġie stabbilit.

16. Apparti dan, din il-Qorti għandha d-dubji tagħha dwar kemm ilu mwessa' l-passaġġ. Ix-xhud Miriam Chetcuti, il-venditriċi tal-atturi, tgħid li fl-1992 kien hemm proċeduri l-qorti kontra ta' Pace peress li dawn, li kellhom il-pussess tal-għalqa, issa tal-konvenuti, kienu wessgħu l-passaġġ. Qabel kien biss mogħdija bir-riġel. Xhud ieħor, Carmelo Pace, qal ukoll li l-passaġġ kien ta' 4 piedi u missieru kien fetaħ il-passaġġ biex jgħaddi bil-vann; però, kellu jreġġa' kollox lura għax tilfu l-kawża bl-appell b'kollox. Dan kompla jgħid li "*il-passaġġ kellu għalhekk jibqa' ta' 4 piedi*".

17. Ir-ritratti mill-ajru li jagħmlu referenza għalihom il-konvenuti ma jindikawx b'mod ċar il-passaġġ. F'kull każ, ġja ntwera li l-użu ta' passaġġ għal żmien twil ma joħloqx servitù jekk min jippretendi li akkwista dritt ta' passaġġ ma jkollux il-fond tiegħu interkjuż. Mhux dan il-każ f'din il-kawża.

18. Għar-rigward tad-digriet tal-15 ta' Ġunju, 2017, li minnu wkoll sar appell, din il-Qorti taqbel mal-istess digriet. Darba l-provi kienu nstemgħu u l-perit tekniku ħejja rapport, din il-Qorti taqbel li ma kienx għaqli li jerġgħu jibdew jinstemgħu l-provi. Il-konvenuti kienu ġja' ddikjaraw li ma kellhomx provi oħra, u mhux leċitu li dawn jerġgħu jinfetħu. L-aggravju relattiv qed jiġi miċħud.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti *in solidum*.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm