QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Sitta u għoxrin (26) ta' April 2023

Rikors Numru 262/16 FDP

Fl-ismijiet

Johnnie Azzopardi (K.I. Nru 25678G)
bħala Kuratur tal-interdetta Antonia Formosa
u permezz ta' digriet tat-2 ta' Lulju 2019, l-atti ġew assunti minn Johnnie Azzopardi wara l-mewt ta' Antonia Formosa

Vs

Dentist David Muscat (K.I. Nru 345062M)
Karen Muscat (K.I. Nru.562582M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 1 ta' April 2016, li permezz tiegħu r-rikorrent nomine talab is-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Frar 1938, atti Nutar Dottor Angelo Cauchi, bejn Giovanna Vella u Concetta Formosa, ulied Salvatore Muscat, ġie maqsum il-fond, allura Numru erbatax (14), Triq Wied is-Simar, Qala, Għawdex;*

    2. *Illi l-porzjoni diviża mill-fond imsemmi li messet lil Giovanna Vella ingħatat d-dritt ta' passaġġ li kellu jiġi ffurmat fuq il-porzjoni assenjata lill-imsemmija Concetta Formosa sabiex taċċedi għall-artesian well komuni sitwat f'din il-porzjoni l-aħħar imsemmja;*

    3. *Illi b'kuntratt datat 26 ta' Ġunju 1986, atti Nutar Dottor Michael Refalo, ulied Francesco Formosa u Maria nee' Muscat u neputijiet tal-preċitata*

Concetta Formosa għamlu diviżjoni tal-assi ereditarji lilhom pervenuti u fejn 'inter alia' ġiet assenjata lill-interdetta Antonia Formosa d-dar enumerata tnejn u tletin (32) Triq Wied Simar, Qala bl-ispiera ġo fiha soġġetta għas-servitu' attingendi versu l-porzjoni assenjata lill-oħtha Maria mart Guzepp Buttigieg konsistenti f'garage u maqjel bl-art miegħu;

4. *Illi b'kuntratt ta' kompravendita tal-15 ta' Novembru, 2008, atti Nutar Dottor Enzo Refalo, l-imsemmija Maria Buttigieg ittrasferiet lill-intimati l-garage u l-maqjel bin-numru tletin (30) fi Triq Wied Simar, Qala, Għawdex bl-art magħhom, kif ukoll id-dritt ta' aċċess għall-ispiera li, kif ingħad, tinsab fil-fond numru tnejn u tletin (32) fl-istess triq, appartenenti lill-interdetta Antonia Formosa;*

5. *Illi għall-iskansar ta' xkiel u inkonvenjent, u anke għaliex teħtieġ tagħmel tibdiliet fil-fond tagħha l-interdetta ipproponiet lill-intimati li, minflok il-passaġġ eżistenti, tiddestinalhom dritt ta' passaġġ alternattiv u aktar kommodu minn fuq il-fond tagħha għall-eżerċizzju tas-servitu' attingendi l-ilma mill-ispiera, u dan kif aħjar muri fil-pjanta annessa;*

6. *Illi l-intimati opponew u irrifjutaw din l-offerta, hekk ta' konvenjenza u ta' vantaġġ għall-partijiet, bil-konsegwenza li r-rikorrenti nomine kellu jipproċedi b'din il-kawża għall-awtorizzazzjoni tal-Qorti;*

Jgħidu għalhekk l-istess konvenuti l-għaliex m'għandhiex dina l-Qorti għar-raġunijiet premessi:

1. *Tiddikjara illi r-rikorrenti nomine għandha dritt fil-liġi li toffri dritt ta' passaġġ sostituttiv minn fuq il-fond tagħha u li l-intimati m'għandhomx raġuni biex jopponu l-alterazzjoni tad-dritt ta' passaġġ hekk offert;*

2. *Tawtorizza, konsegwentement, lir-rikorrenti nomine jeżegwixxi fil-fond numru 32, Triq Wied Simar, Qala, Għawdex, it-tibdil propost skond l-offerta ssuġġerita ta' dritt ta' passaġġ alternattiv, aħjar muri fil-pjanta annessa, sabiex l-intimati jaċċedu għas-servitu' attingendi tal-ilma mill-ispiera sitwata fl-istess fond imsemmi.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri legali tal-10 ta' Novembru, 2015 u 9 ta' Diċembru, 2015 kontra l-intimati inġunti minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2016 il-konvenuti rrispondew għal dak mitlub billi qajmu s-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-fatti kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi m'humiex kontestati;*

   2. *Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kontestati peress illi fil-fatt kienet il-porzjon li messet lil Concetta Formosa (l-ante kawża ta' Antonia Formosa) li ngħatat dritt ta' passaġġ fuq il-porzjon li messet lil Giovanna Vella (l-ante kawża tal-esponenti).*

Fil-fatt skond il-kuntratt tat-13 ta' Frar 1938 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Cauchi (it-tieni dokument anness mar-rikors ġuramentat) l-entrata numru 14 kellha tibqa' komuni bejn il-kondividenti filwaqt illi t-tieni porzjon (jiġifieri dik li messet lil Concetta Formosa u li kienet tinsab iktar 'il ġewwa mill-porzjon l-oħra) ingħatat dritt ta' passaġġ minn fuq l-ewwel porzjon (jiġifieri dik ta' Giovanna Vella). Il-kuntratt jgħid ukoll li l-ispiera kellha tibqa' komuni bejn iż-żewġ porzjonijiet bi drittijiet ugwali;

3. *Il-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi m'humiex kontestati in kwantu sempliċiment qed jiċċitaw dak li jingħad fuq il-kuntratt tas-26 ta' Ġunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo pero' jiġi rilevat illi d-dixxendenti ta' Concetta Formosa kellhom biss nofs indiviż tal-ispiera u tal-entrata fuq imsemmija u għalhekk Antonia Formosa, li lilha messet id-dar numru 32 Triq Wied Simar, Qala, ma setgħetx takkwista l-propjeta' assoluta tal-imsemmija spiera:*

4. *Illi l-fatti kif dikjarati fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi m'humiex kontestati pero' jrid jingħad illi minbarra dan il-garaxx l-esponenti kienu akkwistaw ukoll (permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-1 ta' Marzu 2006 ara Dokument 'M1' hawn anness) id-dar numru 33, aċċessibbli minn sqaq li jiżbokka fi Triq Wied is-Simar, Qala, bil-ġnien magħha, kif aħjar deskritta fl-istess kuntratt u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, liema dar tinsab fuq il-porzjon li kienet ġiet assenjata lil Giovanna Vella fid-diviżjoni tat-13 ta' Frar 1938 u li kienet tinkludi ukoll nofs indiviż tal-entratura numru 14 u nofs indiviż tal-ispiera;*

5. *Illi għar-rigward tal-fatti kif dikjarati fil-ħames paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi dawn huma kontestati in kwantu s-sidien tal-fond numru 32, Triq Wied is-Simar, Qala ma huma qed isofru ebda xkiel u inkonvenjent, id-dritt ta' passaġġ alternattiv li għalih hemm referenza jidher li jkun ta' inkonvenjent kbir għall-esponenti u aktar skomdu mis-sitwazzjoni preżenti, u fil-fatt l-attur qatt ma kien ċar mal-esponenti dwar kif kien qed jipproponi li jkun l-aċċess għall-ispiera, tant illi l-ewwel darba li esponenti raw il-pjanta annessa mar-rikors ġuramentat kien propju meta ġew notifikati bl-istess rikors ġuramentat, u l-esponenti jiddikjaraw minn issa li l-istess pjanta hija skorretta u misleading għall-aħħar;*

6. *Illi dwar is-sitt paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi, l-esponenti kienu opponew għall-proposti vagi u xejn speċifiċi tal-attur nomine billi dawn kienu ser ikunu ta' inkonvenjent kbir għalihom, billi fil-fatt din ma hi xejn ħlief okkażjoni oħra minn sensiela ta' manuvri biex l-attur ifixkel lill-esponenti fid-drittijiet tagħhom fuq l-istess spiera kappriċċożament u vessatorjament u billi fil-fatt Antonia Formosa ma tistax teżerċita drittijiet aktar milli għandha u ma għandha ebda jedd tagħmel xogħlijiet fuq spiera li tagħha għandha biss nofs indiviż;*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-eċċipjenti għandhom is-segwenti eċċezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet attriċi:

1. *Illi, jekk it-talbiet huma b'referenza għad-dritt ta' passaġġ imsemmi fil-kuntratt tat-13 ta' Frar 1938 fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi dawn huma*

infondati stante li fid-dritt ta' passaġġ hemm kostitwit il-fond illum propjeta' ta' Antonia Formosa huwa dak dominanti u l-fond illum propjeta' tal-esponenti huwa dak servjenti u mhux vice versa;

2. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost Antonia Formosa ma hijiex propjetarja assoluta tal-entrata li tagħti għall-fondi 32 u 33, Triq Wied is-Simar, Qala u tal-ispiera in kwistjoni u għalhekk it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu;*

3. *Illi ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandhom drittijiet ta' propjeta' fuq l-imsemmija entratura u spiera u dan apparti s-servitu' msemmija fil-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2008 tal-atti tan-Nutar Enzo Refalo u għalhekk ebda tibdil ma jista' jsir lill-istess spiera jekk mhux bil-kunsens tal-esponenti;*

4. *Illi kompletament mingħajr preġudizzju għas-suespost il-passaġġ offrut mill-atturi huwa wieħed inkonvenjenti u li serjament ifixkel u jnaqqas id-drittijiet tal-esponenti jekk mhux addirittura jirrendiha impossibbli għall-esponenti li jaċċedu għall-imsemmija spiera jew jużufruwixxu ruħhom minnha u għalhekk l-esponenti la huma obbligati li jaċċettawh u lanqas jistgħu jiġu sfurzati li jaċċettawh;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-atturi jridu jġibu prova tal vantaġġ li l-allegat tibdil ser iġib lill-fond ta' Antonia Formosa;*

6. *Illi kull waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet qed tingħata indipendentement u separatament mill-oħrajn u mingħajr preġudizzju għall-oħrajn;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Bl-ispejjeż.

Provi:

3. Rat l-affidavit ta’ **Johnnie Azzopardi** ippreżentat fil-31 ta’ Awissu 2016 (fol 53) u dokumenti minnu eżebiti ossija kopja tal-kuntratt, u kopji tar-Reġistru Elettorali (fol 57-65).

4. Rat l-affidavit ta' **Antonia Formosa** fil-31 ta’ Awissu 2016 (fol 67).

5. Rat l-affidavit tal-**Perit Joseph Stellini** ippreżentat fl-10 ta' Ottubru 2016 (fol 81).

6. Rat l-affidavit ta’ **Dr. David Muscat** ippreżentat fid-29 ta’ Novembru 2016 u d-dokumenti eżebiti (fol 90).

7. Rat ir-rapport tal-**Perit Patrick Camilleri** ippreżentat fid-29 ta' Novembru 2016 (fol 105).

8. Rat l-affidavit ta' **Salvatore Vella** ippreżentat fid-29 ta’ Novembru 2016, liema affidavit, kien oriġinarjament ippreżentat fil-każ 50/2015 quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex).

9. Rat l-affidavit ta' **Maria Dolores Cutajar** ippreżentat fid-29 ta' Novembru 2016 liema affidavit, kien oriġinarjament ippreżentat fil-każ 50/2015 quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex).

10. Rat l-ittri uffiċjali tat 13 ta' Frar 2017 u tat-23 ta’ Frar 2017 ippresentati permezz ta; nota mill-konvenuti fis-6 ta' Marzu 2017. (fol 114 *et sequitur*).

11. Rat ix-xhieda ta' Dr. David Muscat tal-20 ta' Gunju 2017 (fol 142).

12. Rat ix-xhieda ta’ Dr. David Muscat in kontro-eżami tat-8 ta' Novembru 2017 (fol 154).

13. Rat ix-xhieda ta' Dr David Muscat tal-24 ta' Jannar 2018 (fol 157).

14. Rat id-dokumenti eżebiti minn Dr Muscat fl-24 ta' Jannar 2018 (fol 160 *et sequitur*).

15. Rat ix-xhieda ta’ **Karen Muscat** tat-2 ta' Mejju 2018 (fol 179).

16. Rat id-dokumenti eżebiti minn Karen Muscat fit-2 ta' Mejju 2018 (fol 184).

17. Rat ir-rikors tar-rikorrenti nomine ippreżentat fit-8 ta’ Mejju 2018 sabiex jiġu sfilzati noti u dokumenti eżebiti mill-kontro parti. Rat ir-risposta għal din in-nota. Rat li fl- 24 ta' Mejju 2018, din il-qorti diversament preseduta ċaħdet it-talba għar-rikors. (fol 198).

18. Rat ix-xhieda ta’ David Muscat riprodott tat-13 ta' Ġunju 2018 (fol 200).

19. Rat ir-rikors ippreżentat fl-1 ta' Lulju 2019 tal-atti wara li Antonia Formosa, li għan-nom tagħha qed jidher ir-rikorrent nomine, mietet fil-mori ta' dan il-każ. (fol 217).

20. Rat id-dokumenti annessi mar-rikors ghal-legitimazzjoni ta' l-atti (fol 218).

21. Rat li fit-2 ta' Lulju 2019, din il-Qorti kif komposta, illi kienet ħadet konjizzjoni tal-atti quddiemha, laqgħet it-talba tar-rikorrent nomine ippreżentata għal-leġittimazzjoni tal-atti, għalhekk l-atti ġew assunti minn Johnnie Azzopardi (fol 227).

22. Semgħet ix-xhieda ta' Doctor David Muscat tas-6 ta' Novembru 2019 (fol 230).

23. Rat in-nota tal-konvenuti ippreżentata fid-29 ta' Jannar 2020, li permezz tagħha, ġie ppreżentat rapport tal-Pulizija, u ritratti tal-ispiera, u ritratt tal-ħajt fejn l-ispiera. (fol 236).

24. Rat in-nota tal-konvenuti ippreżentata fid-29 ta' Jannar 2020 li permezz tagħha, ġew eżbiti l-ittra bonarja, u l-ittra responsiva, korrispondenza bejn il-partijiet (fol 244).

25. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Joseph Stellini** in kontro-eżami tad-29 ta' Jannar 2020 (fol 247).

26. Rat ir-rapport ulterjuri tal-Perit Patrick Camilleri ippreżentat fil-21 ta' Jannar 2021 (fol 273).

27. Semgħet ix-xiehda ta' Johnnie Azzopardi in kontro-eżami tas-26 ta' Jannar 2021 (fol 277).

28. Rat in-nota ta' David Muscat ippreżentata fit-3 ta' Frar 2021, li permezz tagħha ġew eżebiti r-ritratti (fol 319).

29. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Patrick Camilleri tal-25 ta' Mejju 2021 (fol 333).

30. Rat ir-rikors ta' Johnnie Azzopardi tat-30 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu talab li tiġi annessa pjanta bħala prova. Rat ir-risposta. Rat li permezz ta' digriet ta' din il-qorti tal-11 ta' Awissu 2021, ċaħdet it-talba (fol 357).

31. Rat in-nota ta' Dr David Muscat ippreżentata fil-15 ta' Settembru 2021, li permezz tagħha, qed tippreżenta l-kummenti tal-Perit Patrick Camilleri dwar il-pjanta numru 13400 tal-Perit Stellini datata 28 ta' Lulju 2021 (fol 363).

32. Rat ir-rapport tal-perit maħtur mill-Qorti **Elena Borg Costanzi** ippreżentat fis-7 ta' Diċembru 2021 (fol 374).

33. Rat in-nota tad-9 ta' Mejju 2022 tal-Perit Elena Borg Costanzi li permezz tagħha wieġbet għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrent nomine (fol 404).

34. Rat li fit-13 ta' Ġunju 2022, il-każ tħalla għas-sottomissjonijiet finali wara li jingħalqu l-provi tal-partijiet.

35. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrent Johnnie Azzopardi nomine ippreżentata fl-20 ta’ Settembru 2022 (fol 411).

36. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti ippreżentata fit-23 ta’ Frar 2023 (fol 426).

Fatti tal-każ

37. Jirriżulta li b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi tat-13 ta’ Frar 1938 (fol 8), l-aħwa Giovanna Vella u Concetta Formosa, għamlu diviżjoni tal-proprjetà immobbli li kellhom in komuni. Il-propjetà ġiet diviża u jingħad li l-porzjoni li messet lil Concetta Formosa kellha tgawdi minn dritt ta' passaġġ minn fuq il-porzjon li messet lil Giovanna Vella. Fil-fatt, il-kuntratt jgħid li ‘*the said second portion to enjoy a right of way on the first portion.*’

38. Jirriżulta li skont dan l-istess diviżjoni tas-sena 1938, l-entrata bin-numru 14, li llum illum għadha apparenti fil-forma ta' arkata b’passaġġ, baqgħet komuni kif ukoll l-ispiera, li baqgħet komuni bejn il kondividendi.

39. Jirriżulta illi lil Giovanna Vella ġiet assenjata dan il-porzjon, li allura huwa il-“***first portion***” fejn ingħad hekk: (fol 11-12)

> *“The mandretta of about seven misure*-entrance *used as a stanza or room, two rooms on the ground floor and another over the same-all bounded on the east by said common entrance, north property belonging to Giuseppe Tabone, on the west by property belonging to the same Giuseppe Tabone, and on the south by accommodations forming and belonging to the other portion that came to the said Francesca Formosa nomine.”*

40. Jirriżulta, minn naħa l-oħra, li lil Concetta Formosa messitha l-porzjoni diviża, li allura huwa is-"***second portion***" konsistenti f'dan: (fol 13)

> *"Two rooms on the ground floor distant from each other, small room used as rimessa and another room over one of the said rooms on the ground floor - and about seven misure of mandritta - all bounded on the east by property belonging to the heirs of Angela Meilak, south by property belonging to the heirs of Michele Camilleri - west by property belonging to Carmela Bartolo and on the north on accommodations of the other portion."*

41. Jirriżulta illi l-istess kuntratt ikompli jistipula li:

> *"The entrance signed with said number fourteen to remain in common between them the two parties…*
>
> *……*
>
> *The said second portion to enjoy a right of way on the first portion to be constructed between the parties, according to law, at their expenses, half each and the artesian well therein existing to remain in common between them at equal rights."*

42. Jirriżulta li Concetta Formosa, li kellha s-"*second portion*", mietet fit-13 ta' Jannar 1971 u wirtuha uliedha, Maria Buttigieg, Paula Grech, Coronata Attard u Antonia Formosa.

43. Jirriżulta li in segwitu, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo tas-**26 ta' Ġunju 1986**, (fol 17), l-imsemmija aħwa eredi ta' Concetta Formosa qasmu l-ġid li kellha ommhom, fosthom il-propjetà numru 32 fi Triq is-Simar, Qala, li spiċċat għand Antonia Vella, li ġiet deskritta bħala "***bl-ispiera ġo fiha, soġġetta għas-servitu attingendi versu il-porzjon assenjata lil oħtha Marija Buttigieg***", li kien konsistenti f'garaxx u maqjel fi Triq Wied is-Simar, Qala.

44. Jirriżulta, li l-intimati xtraw ukoll il-fond numru 33, fi Triq Wied is-Simar, Qala, permezz ta' kuntratt tal-**1 ta' Marzu 2006**, eżebit fol 39, bi ġnien ta' 187 metri kwadri, ħielsa minn servitujiet.

45. Jirriżulta wkoll li kuntratt fl-atti tan-Nutar Doctor Enzo Refalo tal-**15 ta' Novembru 2008**, Dr. David Muscat u martu Karen xtraw mingħand Marija Buttigieg il-garaxx u il-maqjel numru 30, fi Triq Wied Simar, Qala, bl-art magħhom fl-intier tal-kejl ta' ċirca 32.69 metri kwadri, bi dritt u pertinenzi tagħhom kollha, u inkluż id-dritt ta' aċċess għall-ispira.

Konsiderazzjonijiet

46. Jirriżulta, mill-premessi illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jitlob sabiex ibiddel il-modalita' ta' użu ta' passaġġ eżistenti minn fuq il-fond numru 32 fi Triq Wied is-Simar, Qala, Għawdex, u dan kif qed jiġi propost fil-pjanta eżebita a fol 27 tal-proċess u jisħaq wkoll, li l-intimati m'għandhomx raġuni biex jopponi tali talba għal dritt ta' passaġġ sostitttiv. Għalhekk talab li jiġi awtorizzat jesegwixxi it-tibdil propost skont l-offerta ssuġġerita u d-dritt ta' passaġġ sostituttiv.

47. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-konvenuti saħqu illi dak mitlub kien infondat fil-fatt u fid-dritt peress li, fid-dritt ta' passaġġ kostitwit fil-kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Frar 1938, il-fond ta' Antonia Formosa, ossija tar-rikorrenti, huwa dak dominanti u l-fond tal-intimati huwa dak servjenti u mhux vice versa. Inoltre`, ġie eċċepit ukoll, li Antonia Formosa mhijiex proprjetarja assoluta tal-entrata li tagħti għall-fond numru 32 u 33 Triq Wied is-Simar Qala u tal-ispiera in kwistjoni. Ġie sostnut ukoll mill-intimati, li huma għandhom id-drittijiet ta' proprjeta` fuq l-imsemmija entratura u spiera u dan apparti s-servitu` imsemmija fil-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2008, b'hekk ma jistax isir ebda tibdil mingħajr il-kunsens tal-intimati. Di piu`, ġie eċċepit ukoll, li l-passaġġ offrut u suġġerit huwa inkonvenjenti u addirittura jagħmilha impossibli li jaċċedu għall-imsemmija spiera, u r-rikorrent irid iġib prova tal-vantaġġ li l-allegat tibdil fl-użu ta' dritt ta' passaġġ.

Meritu tal-każ

48. Jirriżulta, fil-każ odjern, illi hemm spiera iżda tinstab fil-proprjeta' tar-rikorrenti Johnnie Azzopardi u li għalih l-intimati Muscat għandhom dritt ta' aċċess.

49. Jirriżulta, għalkemm ir-rikorrent jidher li qed jikkontendu differentement, illi tali spiera hija proprjeta' taż-żewġ partijiet flimkien, u dana kif joħroġ ċar mill-kuntratt tas-sena 1938, fejn jgħid illi hemm ukoll:

> *the artesian well therein existing to remain in common between them at equal rights*

50. Jirriżulta illi r-rikorrenti talbu illi jbiddlu l-aċċess għal tali spiera fejn flok ma jaċċedi għall-isperia mill-faċċata tiegħu, jaċċedi għalih mill-ġenb, u b'hekk id-dritt ta' passaġġ ta' l-intimati jiġi limitat għal mal-ġenb tal-ispiera u mhux jestendi ftit aktar 'il ġewwa fil-propjetà tar-rikorrenti sabiex ikun jista' jaċċedi għal tali spiera mill-faċċata tiegħu.

51. Huwa proprju tali dritt ta' passaġġ li jagħti għall-ispiera, illi dwaru hemm il-kontestazzjoni, u dan b'referenza għal devjazzjoni u bdil ta' passaġġ, li l-intimati qed jopponu għalih għaliex l-intimati qed isostnu li dan se ikun ta' inkonvenjent kbir u aktar skomdu mis-sitwazzjoni preżenti.

52. L-intimati qed jikkontendu li din hija manuvra oħra da parti tal-kontro-parti sabiex jiġu mfixkla fid-dritt ta' użu li għandhom. Referibbelmant għall-użu ta' dritt ta' passaġġ, l-intimati jsostnu li kienet il-porzjoni li messet lil Concetta Formosa, l-ante kawża ta' Antonia Formosa, li ngħatat dritt ta' passaġġ fuq il-porzjon li messet lil Giovanna Vella. L-intimati qed jikkontestaw ukoll, li Antonia Formosa ma setgħetx takkwista l-proprjeta` assoluta tal-imsemmija spiera.

53. Dwar il-kontestazzjoni dwar id-dritt ta' passaġġ u l-asserzjoni ta' l-intimati illi attwalment hija l-propjeta' ta' Azzopardi illi hija soġġetta għall-dritt ta' passaġġ u mhux l-oppost, kif donnhom qed jikkontendu r-rikorrent, il-Qorti tosserva li ma għandu jkun hemm ebda dubju illi sabiex Azzopardi joħroġ mill-propjetà tiegħu jrid, ta' bilfors, jgħaddi għal fuq il-propjetà ta' l-intimati – huwa għalhekk illi l-kuntratt tas-sena 1938 jgħid li *The said second portion to enjoy a right of way on the first portion* – biex sid is-"*second portion*" ossija Azzopardi f'dan il-każ, ikollu dritt illi joħroġ mill-propjetà

tiegħu u jgħaddi minn fuq il-propjeta' ta' Muscat. Għalhekk, tali referenza għal dritt ta' passaġġ ma għandu ebda rilevanza għall-ispiera u l-użu tagħha per se.

54. Huwa ta' min jinnota wkoll, illi l-istess kuntratt tas-sena 1938, dwar tali dritt ta' passaġġ, jgħid dan li ġej:

> *The said second portion to enjoy a right of way on the first portion* ***to be constructed between the parties, according to law, at their expenses, half each***

55. Jirriżulta illi, skond ma nkiteb hawnhekk, tali dritt ta' passaġġ huwa taż-żewġ partijiet fi kwoti indaqs.

56. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-ispiera, fil-kuntratt tas-sena 1938, ġiet indikata illi hija tat-tnejn, u għalhekk l-intimati għandhom dritt ta' aċċess għaliha minn fuq il-propjetà tar-rikorrenti.

57. Jirriżulta, di fatti, illi fil-kuntratt ta' qasma bejn l-aħwa tas-26 ta' Ġunju 1986, meta ġiet assenjata lil Antonia Formosa, meta ġiet assenjata d-dar numru 32, fi Triq Wied is-Simar Qala, bl-ispiera ġo fiha, fil-fatt, fil-kuntratt ingħad is-segwenti:

> *"Id-dar fi Triq Wied is-Simar Qala Gozo immarkata bin-numru tnejn u tletin (32) indikata bl-ittra "A" fuq l-annessa pjanta immarkata "C"* ***bl-ispiera ġo fiha illi hija soġġetta ħhas-servitu attingendi versu il-porzjon "B" mill-istess fond assenjat lil Maria Buttigieg kif ukoll beni ta' terzi.****"*

58. L-intimati eventwalment akkwistaw mingħand Maria Buttigieg, u għalhekk akkwistaw ukoll dina s-servitu' ta' passaġġ sabiex jaċċedu għall-ispiera illi għandhom in komuni ma' Azzopardi, u dan permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2008, li bih l-intimat akkwista l-fond numru tletin fi Triq Wied is-Simar Qala, fejn ingħad hekk:

> "*…qiegħed jiġi trasferit ukoll id-dritt ta' aċċess għall-ispiera li tinsab fil-proprjeta`, Triq Wied is-Simar Qala, kif ukoll kull dritt li l-venditriċi nomine għandha fuq l-isqaq adjaċenti għall-proprjeta`*." (fol 23)

59. Jidher illi l-intimati fl-eċċezzjonijiet tagħhom qed jidher illi qed jikkontendu illi r-rikorrent ma għandu ebda dritt illi jbiddel l-modalita' tal-aċċess peress illi, skond huma, l-kuntratt isemmi illi hija l-porzjon ta' Azzopardi li għandha dritt ta' passaġġ fuq ta' Muscat, u mhux vice versa.

60. Din il-Qorti, madanakollu, tagħmel referenza għal dak ġia fuq osservat, u tirrileva illi tali argument huwa bbażat fuq id-diċitura tal-kuntratt tas-sena 1938 illi fiha jindika illi t-tieni porzjon għandu dritt ta' passaġġ fuq l-ewwel porzjon, liema referenza, madanakollu din il-Qorti tirrileva, hija dritt ta' passaġġ biex sid it-tieni porzjon jista' joħroġ minn daru u jgħaddi minn fuq l-ewwel porzjon – mingħajr tali dritta, sid it-tieni porzjon, Azzopardi f'dan il-każ, ma kienx ikun jista' joħroġ minn daru!!

61. Mill-banda l-oħra, fil-każ tal-ispiera, hija ovvja illi, ladarba l-ispiera tinstab fil-propjeta' tar-rikorrenti, huma l-intimati illi għandhom dritt ta' passaġġ fuq il-propjeta' tar-rikorrenti, u mhux vice versa, kif donnhom qed jikkontendu.

62. Għalhekk, ladarba d-dritt ta' passaġġ huwa **fuq** propjetà tar-rikorrenti, l-istess rikorrenti għandu dritt illi jbiddel il-modalita' tal-access, purke dana ma jiżvantaġġax lil min għandu tali dritt ta' aċċess, fil-każ odjern l-intimati.

63. Di fatti, l-ilment prinċipali sollevata mill-intimati fl-eċċezzjonijiet tagħhom tirrigwarda l-fatt li dak suġġerit mir-rikorrent huwa wieħed inkonvenjenti, u li jfixkel u jnaqqas id-drittijiet ta' l-intimati, u jirrendiha kważi impossibbli li jaċċedu għall-imsemmija spiera.

64. Il-Qorti hawnhekk tosserva illi tqabbdet Perit tal-Qorti, il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, fejn ikkonkludiet is-segwenti:

> *Illi l-esponenti hija tal-fehma, illi ma hemmx dubju illi t-tibdil tal-aċċess għall-ħorża kif qed jiġi propost mhuwiex ħa jkun aktar komdu milli huwa llum, għall-kuntrarju ħa jkun hemm anqas wisa' u għaldaqstant aktar djuq fejn wieħed jimmanuvra sabiex itella' l-barmil mimli bl-ilma kif ukoll iniżżilha bil-ħabel.*
>
> *Illi l-esponenti hija tal-fehma, illi t-tneħħija tal-kolonna (tali kolonna kienet diġà tneħħiet qabel l-aċċess), kif ukoll tal-ġebel illi huwa 'il fuq mil-livell tal-wiċċ tal-ħorża u li llum il-ġurnata hija ddeterjorata ferm, hija soluzzjoni illi għaliha jidher illi ma hemmx diffikultà mill-partijiet, u għaldaqstant il-ġebel eżistenti li huwa biss ta' periklu, għandu jitneħħa.*
>
> *Il-ħajt illi huwa propost sabiex titfassal daħla mal-ħorża, imur lil hinn mill-iskop illi tinbidel id-direzzjoni tal-aċċess u l-kostruzzjoni ta' tali ħajt, deċiżament kwalunkwe aċċess sew dak eżistenti u sew dak propost. Ta' min jgħid ukoll illi tali ħajt ħa jkun qed jagħlaq tieqa fil-ħajt bejn l-isqaq u l-għelieqi ta' wara.*
>
> *Illi l-esponenti ma tistax tifhem l-iskop tal-ħajt irtirat il-ġdid illi jidher bl-aħmar fil-pjanta JS1.*
>
> *Illi id-dimensjonijiet tal-bokka ta' l-ispiera, huma x'inhuma, u għaldaqstant l-aktar soluzzjoni feliċi hija dejjem illi l-aċċess isir fejn hemm l-akbar wisgħa u cjoe` mill-punt illi hemm illum. Il-bokka mhijiex kwadra iżda rettangolari kif fil-fatt huwa rikonoxxut miż-żewġ periti, u għaldaqstant, illi wieħed jagħmel aċċess faċċata l-iqsar distanza ma tistax titqies bħala soluzzjoni prattika, u l-anqas vantaġġjuża.*
>
> *Illi fuq in-naħa tal-lemin tal-ispiera, hemm ukoll xkaffa, li llum isservi bħala ilqugħ għal min jista' jerfa' barmil ilma u jserraħha fuq tali xkaffa. Bil-proposta tar- rikorrenti, din l-ixkaffa ma tibqax utli, u għaldaqstant tali proposta tkun qed terġa' tillimita l-komodità.*
>
> *Illi l-opinjoni ta' l-esponenti meta wieħed jikkunsidra l-istat tal-ispiera meta inbdiet il-kawża odjerna, u l-ispiera kif qed jiġi propost li jsiru xogħlijiet fih skond il-pjanti ġodda (Dok JS1) dawn ċertament huma ta' żvantaġġ għall-intimati."*

65. Dawn il-konklużjonijiet tal-perit tekniku ġew aktar ikkjarifikati fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni, tar-rikorrenti, fejn hija ikkonfermat li s-sitwazzjoni l-aktar feliċi, hija dejjem illi l-aċċess isir fejn hemm l-akbar wisgħa, u hemm il-punti li hemm illum għaliex il-bokka hija rettangolari iżda mhijiex kwadra, u għaldaqstant illi wieħed jagħmel aċċess mill-faċċata fejn hemm l-iqsar distanza, kif propost mir-rikorrenti, ma tistax titqies bħala soluzzjoni prattika u lanqas vantaġġjuża.

66. Jirriżulta li l-Perit Patrick Camilleri, inkarigat mill-intimati, meta aċċeda fuq il-post, wara li ħejja ritratti dwar il-ġenb u l-faċċata tal-ħorża tal-bir li jidhru fol 106 fir-rapport tiegħu, eżebit fol 105 sa 107 tal-proċess, ikkonkluda s-segwenti:

> *"Ma jista' jkun hemm ebda dubju illi huwa aktar faċli, li wieħed jimla l-ilma mill-faċċata ta' din l-ispiera. Anzi minn hemm biss jista' jittella' l-ilma b'mod normali, jekk il-modalità li bih jittella' l-ilma tiġi mibdula biex is-sinjuri Muscat jibdew itellgħu l-ilma mill-ġenb tal-ħorża, huma ser ikunu f' pożizzjoni ħafna agħar minn dik tal-lum għaliex huwa prattikament impossibbli li jieħdu l-ilma minn fetħa ta' 0.56 metri, li bilkemm fiha wisa' ta' bniedem, u li lanqas tiġi biswit il-boċċa, filwaqt illi anke jekk jitneħħa l-pilastru xorta l-ispazju tal-fetħa, ser ikun limitat ħafna biex wieħed jimmanuvra u ma jkunx hemm ma' xiex titwaħħal tarjola."*

67. Għalhekk jidher li hemm qbil unanimu bejn il-periti li aċċedew fuq il-fond, li l-bdil fil-modalità tad-dritt ta' passaġġ tal-intimati ser ixekkel l-użu u l-godiment li għandhom.

68. Jirriżulta ċar, illi l-bokka tal-ispiera hija magħmula f'forma rettangolari u mhux kwadra, bil-parti d-dejqa tkun fil-faċċata tal-passaġġ kif ġej mingħand l-intimati filwaqt illi l-parti l-wiesgħa hija fil-faċċata tal-passaġġ li ġej mingħand ir-rikorrenti.

69. Jirriżulta ċar ukoll illi sabiex l-intimati jaċċedu għal parti l-wiesgħa tal-bokka tal-ispiera, huma jridu jidħlu ftit aktar ġol-passaġġ fil-propjetà tar-rikorrenti u jduru mal-ispiera, liema azzjoni ser tigi lilhom michuda bil-passagg il-gdid kif propost mir-rikorrenti, u l-intimati jkollhom jaċċedu għall-ispiera mill-ġenb tagħha, li jinsab kemm ferm idjaq mill-parti tal-faċċata, kif ukoll aktar ogħla mill-parti tal-faċċata, peress illi jidher ukoll li hemm diżlivell 'l isfel.

70. Il-Qorti tosserva illi l-konklużjonijiet u asserzjonijiet tal-Perit Tekniku jidhru wkoll ampjament ippruvati mir-ritratti stess eżebiti mill-partijiet, u għalhekk il-Qorti hija f'posizzjoni illi tikkorrobora l-konklużjonijet peritali, u taqbel pjenament magħhom.

71. Ghalhekk, in vista tas-suespost, jirriżulta ampjament mill-provi u mill-atti tal-każ, li t-talbiet fl-azzjoni odjerna mhumiex ser jintlaqgħu, għaliex għalkemm seta' jiġi varjat il-modalita` ta' l-użu tad-dritt ta' passaġġ, iżda dan irid isir b'mod li jibqa' jkun konvenjenti u prattiku għal kull min għandu d-dritt ta' użu ta' passaġġ.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrent u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti għall-motivi spjegati.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tar-rikorrent.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur