PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU, 2023

Kawża Numru: 1

Rik. Ġur. 1197/2003 RGM

Louis u Margaret konjuġi Scicluna

vs.

Joseph Sant

Il-Qorti

1. Rat li b'ċitazzjoni ppreżentata fl-10 ta' Novembru 2003, l-atturi fissru kif b'kuntratt ta' kompravendita fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 31 t'Ottubru 1997, huma xtraw porzjon art diviża ta' kejl ċirka 562 metri kwadri kontrada ma' Tas-Salib, Limiti tar-Rabat aċċessibbli minn trejqa imħollija fuq in-naħa tax-Xlokk. Ippremettew li l-konvenut għamel xogħlijiet f'din it-trejqa inkluż xogħol ta' tħaffir b'dan illi ma baqgħetx livell mal-porzjoni art diviża proprjeta tal-atturi iżda qiegħda ħafna aktar 'l isfel u għalhekk m'għadhomx jistgħu jaċċedu għall-istess porzjoni art. Ġie premess li b'konsegwenza ta' dawn ix-xogħlijiet huma m'għadhomx jistgħu jgawdu l-imsemmi dritt ta' passaġġ. Ippremettew li huma interpellaw lill-konvenut anke b'ittra uffiċjali

iżda baqgħu inadempjenti u kien għalhekk li intavolaw l-azzjoni odjerna fejn talbu lill-Qorti:

> "1. Tiddikjara li l-porzjoni art diviza, proprjeta` ta' l-atturi, tal-kejl ta' circa hames mija u tnejn u sittin metri kwadri (562 m.k.) in kontrada "Tas-Salib", Limiti tar-Rabat, Malta hekk kif deskritta fil-kuntratt ta' bejgh relattiv maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 31 ta' Ottubru 1997, hija accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-Xlokk.
>
> 2. Tiddikjara li l-konvenut ghamel xoghlijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi jgawdu dritt ta' passagg b'dana li l-istess trejqa ma baqghetx livell mal-porzjoni izda qieghda hafna aktar l-isfel u ghalhekk l-atturi ma ghadhomx jistghu jaccedu ghall-istess porzjoni art minn dina t-trejqa hekk kif ghandhom dritt jaghmlu.
>
> 3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jerga' jirripristina kollox fl-istat li kien qabel b'dan illi l-atturi jkunu jistghu jergghu jkomplu jgawdu d-drittijiet taghhom ta' passagg mit-trejqa fuq imsemmija billi jaghmel dawk ix-xogholijiet indikati minn dina l-Qorti b'opera ta' perit nominat ghal dan l-iskop u dana fi zmien qasir u perentorju determinat minn dina l-Qorti.
>
> 4. Tawtorizza lill-atturi sabiex huma jesegwixxu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenut jekk it-terminu msemmi jghaddi inutilment u dana taht is-sorveljanza ta' perit arkitett fuq imsemmi.
>
> Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 8 ta' Gunju 2002 u ta' l-ittra ufficjali datata 30 ta' Ottubru 2002 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni."

2. Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet impresqa mill-konvenut fit-2 ta' Frar 2004 fejn eċċepixxa s-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok l-atturi ghandhom jiddikjaraw liema huma dawk il-provvedimenti tal-ligi li fuqhom kienu qeghdin isejsu t-talbiet taghhom.

2. Illi l-atturi mhumiex it-titolari ta' dritt reali ta' passagg kif minnhom vantat fic-citazzjoni promotrici; di fatti l-kuntratt pubbliku tat-31 ta' Ottubru, 1997 iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela (anness u mmarkat bhala Dok 'A') li l-atturi jtennu li permezz tieghu nholoq dritt ta' passagg a favur taghhom effettivament ma johloq ebda dritt reali ta' passagg izda semplicement jiddeskrivi l-porzjon art trasferit lill-atturi mill-awtur taghhom bhala 'accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk'.

3. Illi sabiex jinholoq dritt reali ta' passagg l-artikolu 458 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jezigi li dan id-dritt irid jigi kostitwit permezz ta' kuntratt pubbliku, l-artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li ghandu jithallas il-boll kull meta jigi trasferit dritt reali fuq proprjeta` immobbli, inkluz ukoll servitu`, xi haga li ma saritx meta sar it-trasferiment tal-art a favur tal-atturi minghand l-awtur taghhom, u l-artikolu 8 tal-Kap. 56 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi x'ghandu jkun fiha n-nota tal-insinwa meta jigi insinwat att pubbliku u n-nota tal-insinwa tal-kuntratt pubbliku surriferit ma tikkontjeni ebda riferenza ghall-holqien ta' xi servitu` jew dritt ta' passagg.

4. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici in kwantu huma diretti sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex jirripristina t-trejqa in kwistjoni ghall-'istatus quo et ante' sabiex "l-atturi jkunu jistghu jergghu jkomplu jgawdu d-drittijiet taghhom ta' passagg" huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-atturi effettivament m'ghandhom ebda dritt reali ta' passagg.

5. Illi fl-ahjar ipotezi ghall-atturi permezz tal-kuntratt pubbliku tal-31 ta' Ottubru, 1997 inholqot obbligazzjoni personali favur taghhom fil-konfront

tal-awtur taghhom, Emanuele Sant, sabiex dan jippermettilhom access ghall-porzjon art in kwistjoni mix-xlokk ta' l-istess art (liema access, ghandu jigi rilevat ukoll, l-anqas mhu indikat fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt) liema obbligazzjoni personali l-imsemmi Emanuele Sant naqas milli jghaddiha ossija jimponiha lill-konvenut fil-kuntratt relattiv tat-2 ta' Ottubru, 1998 in atti Nutar Dottor Anthony Abela (vide Dok 'B') illi permezz tieghu l-imsemmi Emanuele Sant ittrasferixxa lill-konvenut diversi porzjonijiet art kontigwi ghal dik trasferita lill-atturi bil-fuq imsemmi kuntratt (Dok 'A').

6. Illi oltre dan l-atturi qatt ma ezercitaw pussess tat-trejqa in kwistjoni u ghaldaqstant l-anqas ma setghu jezercitaw fil-konfront tal-konvenut l-azzjonijiet possessorji stabbiliti fl-artikoli 534 u 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li, fi kwalsijasi kaz huma perenti stante li x-xogholijiet ezegwiti mill-konvenut ilhom is-snin illi saru.

7. Illi in oltre t-talbiet attrici kienu infondati wkoll fil-fatt u fid-dritt ghaliex it-trejqa in kwistjoni qatt ma kienet livell mal-porzjon art proprjeta` ta' l-atturi u bix-xogholijiet tieghu ta' tqattiegh ta' blat, u mhux ta' thaffir, il-konvenut ma bidilx il-livelli kif allegat mill-istess atturi.

8. Illi f'kull kaz l-atturi ghandhom access iehor komodissimu ghall-porzjon art in kwistjoni, liema art hija kontigwa mal-fond 'Green View', Triq tas-Salib, Tas-Salib, limiti tar-Rabat, ir-residenza tal-atturi, u liema fond ghandu access dirett ghal fuq it-triq pubblika, oltre illi ghandu wkoll access iehor mill-genb, u ghalhekk f'kull kaz, anke kieku l-atturi kellhom dritt reali ta' passagg gravanti l-proprjeta` tal-konvenut (illi certament li mhuwiex il-kaz), il-konvenut kien ikollu d-dritt illi jitlob biex dan id-dritt jispicca, u dan a tenur ta' l-artikolu 449 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li setghu jkunu permissibbli skond il-Ligi."

3. Rat li fuq ordni ta’ din il-Qorti diversament presjeduta, l-atturi ppreżentaw nota fid-19 t’April 2004 fejn iddikjaraw li l-azzjoni minnhom promossa hija msejsa fuq l-Artikolu 474 (1) tal-Kapitolu 16.[1]

4. Rat li **b’sentenza tat-18 t’April 2005** din il-Qorti diversament preseduta iddeċidiet billi laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut u ddikjarat l-azzjoni attriċi bla fondament.[2]

5. Rat li minn dik is-sentenza ġie interpost appell mill-atturi u b’s**entenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit.30 ta’ Novembru 2007**, laqgħet l-appell, irrevokat is-sentenza appellata billi ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut u laqgħet l-ewwel talba tal-atturi u **ddikjarat li l-atturi għandhom dirtt reali ta’ passaġġ fuq it-trejqa aċċessibbli għall-proprjeta minnhom akkwistata u konsegwentament u bgħatet l-atti lura quddiem il-prim’ istanza sabiex tikkunsidra t-talbiet l-oħra fid-dawl tal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenut.**[3]

6. Rat illi din il-Qorti diversament presjeduta irriappuntat il-kawża għas-smigħ għall-20 ta’ Frar 2008.

7. Rat li fit-22 ta’ Ġunju 2011, il-Qorti diversament presjeduta nnominat bħala perit tekniku lill-Perit Godwin Abela.

8. Rat li b’digriet tat-13 t’Ottubru 2014 il-Qorti diversament preseduta nominat lis-*surveyor* Alan Micallef sabiex jassisti lil Perit Godwin Abela.

9. Rat ir-relazzjoni tal-Perti Tekniku Godwin Abela ppreżentata fis-6 ta’ Mejju 2015.

---

[1] Fol 34 tal-proċess.
[2] Fol 66 et seq tal-proċess.
[3] Fol 114 et seq tal-proċess.

10. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-atturi ppreżentati fl-14 ta' Settembru 2016[4] kif ukoll ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku ppreżentati fis-7 ta' Novembru 2016[5].

11. Rat illi wara l-preżentata tar-rapport tekniku din il-Qorti diversament presjeduta kompliet tisma' l-provi.

12. Rat illi din il-kawża ġiet eventwalment assenjata lil din il-Qorti kif issa presjeduta.

13. Rat l-atti tal-kawża flimkien man-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fit-18 ta' Marzu 2022[6] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut ippreżentata fl-10 ta' Mejju 2022[7].

14. Wara li semgħat it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet, il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

15. Din hija azzjoni rigwardanti xogħlijiet fuq passaġġ li jwassal għar-raba tal-atturi li tinsab fil-kontrada msejħa tas-Salib limiti r-Rabat. L-atturi jippremetu li skont il-kuntratt t'akkwist tagħhom tas-sena 1997 huma għandhom jedd ta' passaġġ li jinsab fuq ix-xlokk tar-raba tagħhom, iżda dan il-jedd ġie mfixkel meta l-konvenut għamel xogħlijiet ta' tħammil u tqattih ta' blat fit-trejqa li minnha għandhom l-imsemmi jedd. Il-konvenut min-naħa tiegħu fisser li l-passaġġ li l-atturi għandhom jedd fuqu jinsab fin-nofsinhar tar-raba u mhux fix-xlokk u dan peress li t-trejqa fuq ix-xlokk saret biss wara li huwa kien akkwista r-raba fis-sena 1998 u ċioe wara li kienu xtraw ir-raba tagħhom l-atturi.

---

[4] Fol 234 tal-proċess.
[5] Fol 238 tal-proċess.
[6] Fol 346 et seq tal-proċess.
[7] Fol 360 et seq tal-proċess.

Provi

16. L-**attur Louis Scicluna** xehed permezz t'affidavit fejn spjega li l-art agrikola li tissemma fil-kuntratt tal-31 t'Ottubru 1997 li sar quddiem in-Nutar Anthony Abela jikkonsistu f'żewġ porzjonijiet (żewġ ċanat) li m'humiex tal-istess livell. Jgħid li rigward it-trejqa mertu tal-kawża, qabel saru x-xogħlijiet minn Sant, il-pasaġġ kien tal-istess livell għaċ-ċanat li kien iwassal għalihom billi kien idur mal-għola waħda minnhom min-naħa ta' barra u tibqa' nieżla għall-oħra biex b'hekk huwa setgħa jaċċedi għar-raba liberament. Jaħlef li l-konvenut għamel xi xogħlijiet fuq din it-trejqa b'mod li tant baxxiha li sabiex jaċċedi għar-raba tiegħu huwa jrid juża sellum u dan għaliex ix-xogħlijiet li għamel Sant kienu jinkludu tqattiegħ ta' blat. Jgħid ukoll li sakemm il-kawża kienet pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, il-konvenut għamel xatba u sakkarha. L-attur spjega li mid-dar tiegħu ma jistax jidħol bl-istess faċilita hekk kif seta' jagħmel mit-trejqa qabel ma fondiha l-konvenut.

17. L-attur ippreżenta kopja ta' kuntratt tas-26 t'Ottubru 1952 flimkien ma' pjanta tal-1952. Jgħid li din il-pjanta turi l-għelieqi tiegħu, hemm immarkati D4, X3 u K3 kif ukoll turi trejqa li tmiss mal-proprjeta tiegħu, liema triq tibda mit-triq prinċipali tal-Gvern u tibqa sejra 'l fuq. Jgħid li Sant għamel xogħlijiet billi fonda din it-trejqa u huwa ma setax jidħol fl-għalqa tiegħu. In kontro-eżami kkonferma li din il-pjanta ġiet fil-pussess tiegħu wara li ġie l-Perit Godwin Abela jagħmel l-aċċess.

L-attur xehed in kontro-eżami u kkonferma li hemm trejqa minn Triq is-Salib għall-proprjeta tiegħu pero jispjega li dik it-trejqa m'għandhiex x'taqsam ma' din il-kawża. Jispjega li t-trejqa li qiegħed jirreferi għaliha għandha parti li għada teżisti u parti le għax qattagħha Joseph Sant. Jgħid li huwa għandu aċċess għal proprjeta mertu ta' din il-kawża mill-proprjeta tiegħu pero hija waħda temporanja u biex jaħratha jgħaddi minn fuq il-proprjeta ta' Katald Sant.

18. Xehed **Mario Sant**, ħu l-konvenut Joseph Sant u spjega li huwa jaf sew l-art mertu tal-kawża peress li missieru Leli Sant kellu r-raba hemmhekk. Jgħid li jiftakar li għal ħabta tas-sena 1998, meta ħuħ Joseph Sant xtara r-raba f'tas-Salib limiti tar-Rabat mingħand missieru huwa ftit taż-żmien wara fetaħ trejqa li tagħti mit-triq prinċipali u tibqa' nieżla għar-raba tan-naħa t'isfel. Jgħid li huwa kien għenu jagħmilha. Jgħid li huwa ma jiftakarx li kien hemm xi trejqa oħra iżda kienu jgħaddu minn fuq raba taz-zijiet. Ikompli jgħid li kienu jinżlu bl-inġenji min-naħa ta' wara bil-permess tas-sidien tar-raba li kienu iħalluhom jgħaddu minn fuq tagħhom.

In kontro-eżami mistoqsi jekk daħalx f'parti mill-proprjeta ta' Margaret u Louis Scicluna jgħid li m'għandu xejn xi jgħid dwar dan għajr li huwa kien imqabbad minn ħuħ u li ma kien hemm ebda trejqa. Mistoqsi kif ma jafx li daħal fil-proprjeta tal-konjuġi Scicluna meta qal li minn meta kien tifel kien immur l-għalqa, iwieġeb li hemm kienet parti ta' missieru u ta' zijitu. Jgħid ukoll li huwa qatt ma ra l-kuntratti tax-xiri tal-konjuġi Scicluna.

19. Xehed **il-konvenut Joseph Sant** fejn spjega li huwa għandu raba f'tas-Salib limiti tar-Rabat li kien xtraha mingħand missieru. Jgħid li huwa minnu li huwa għas-sena 2000 fetaħ bi spejjeż tiegħu passaġġ biex jgħaddu bil-karozzi u trakkijiet għar-raba t'isfel. Spjega li t-triq li hemm illum qabel kienet blat u kienu jinżlu għall-għelieqi tagħhom mit-trejqa ta' wara u ċioe ta' Cilia. Jgħid li din tinsab fuq in-naħa ta' wara u m'għandhiex x'taqsam mat-triq li fetaħ hu. Kompla jgħid li ilu f'dawn ir-raba minn meta kien żgħir. Spjega li Louis Sciclunca, kien iżżewweġ lill-oħtu Margaret u kienu marru joqgħodu fid-dar li hemm fuq it-triq li fetaħ u li kienet art ta' missieru u "ghal din id-dar huma ghandhom dritt ta' passagg minn passagg minn fuq (dan ma ghandu x'jaqsam xejn mat-trejqa li hemm il-kawza fuqha). Ikompli jgħid li mid-dar tiegħu Scicluna jista' jinżel għall-ġardina. Jgħid li huwa qatt ma ta jedd lil Scicluna jgħaddi minn x'imkien ieħor. Skont il-konvenut, fl-antik il-bdiewa kienu jgħaddu minn fuq xulxin peress li kollha kienu jiġu minn xulxin imma ma kien

hemm l-ebda passaġġ u kienu jgħaddu minn fejn iridu, għalhekk Scicluna ma seta' qatt kellu xi passaġġ għall-ġardina tiegħu għax din tmiss mar-raba ta' Leli Sant u ħutu u qatt ma jafu jgħaddi minn fuqhom biex imur għall-ġardina tiegħu. Jgħid li meta qatta t-triq, huwa kien qatta wkoll il-passaġġ għax passaġġ qatt ma kien hemm, iżda kien kollu blat.

In kontro-eżami l-konvenut spjega li qabel għamel l-affidvit huwa ma qarax il-kuntratti tal-proprjetajiet li għandhom Margaret u Louis konjuġi Scicluna, jgħid li huwa xehed fuq dak li jaf hu u meta talab lin-Nutar Anthony Abela sabiex imur għall-kuntratt, jgħid li n-Nutar qallu li m'hemmx għalfejn. Ikompli jgħid li missieru kien jgħaddi minn banda oħra u mhux minn fejn qegħdin jippretendu l-atturi. Jgħid li missieru qatt ma għadda minn fuq raba tal-aħwa Sant fosthom ta' Leli Sant. Ix-xhud jinsisti li l-atturi m'għandhom ebda dritt li jgħaddu minn fuq it-trejqa li fuqha qiegħda ssir il-kawża.

20. Kkonferma li kemm hu kif ukoll l-atturi konjuġi Scicluna huma sidien ta' diversi proprjetajiet f'Tas-Salib limiti tar-Rabat. Jgħid li t-trejqa mertu tal-kawża fetaħha hu u l-ispejjeż għamilhom hu. Jispjega li t-trejqa li fetaħ hu u l-passaġġ l-antik m'humiex l-istess. Jgħid li l-passaġġ li wieħed seta' jgħaddi biss bir-riġel ilu ma jintuża għal 42 sena. Jispjega li t-triq li ddur ma' ta' l-attur Louis Scicluna hija t-triq li għamel hu.

Fatti.

21. B'kuntratt tal-31 t'Ottubru 1997 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, Emanuele u Francesca konjuġi Sant il-ġenituri tal-attriċi Margaret Scicluna u tal-konvenut Joseph Sant, , biegħu lill-atturi konjuġi Scicluna porzjon art diviża ta' kejl ta' 562 m^2 in kontrada Tas-Salib limiti tar-Rabat mingħajr faċċata fuq triq u aċċessibli mill-proprjeta adgaċenti tax-xerrejja stess. Il-konfini tal-art mibjugħa ġew deskritti bħala "mill-majjistral mad-dar tal-istess Xerrejja, u

mix-xlokk u mil-lbic ma' beni tal-istess Bejjiegħa…" Jistupla wkoll il-kuntratt "Illi l-istess art hija accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xlokk."[8]

22. B'kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela l-imsemmija Emanuele u Francesca konjuġi Sant biegħu lil binhom il-konvenut Joseph Sant u lil martu Carmen Sant disa' porzjonjiet ta' art diviżi, bil-benefikati li hemm ġo fihom, ir-Rabat in kontrada ta' Il-Qallelija u fejn ma għandhomx faċċata fuq triq pubblika u huma aċċessibli minn passaġġi tar-raba bla numri, li jiżbukkaw fi triq għall-inħawi magħrufa tas-Salib min-naħa ta' fuq u "ta Cilia" min-naħa t'isfel. <u>Il-kuntratt kompla jipprovda li fuq it-tieni porzjoni ta' art diviża "fuq in-naha tan-nofsinhar hija suggetta ghal trejqa privata (bla isem), a favur ta' Louis u Margaret konjugi Scicluna sabiex dawn tal-ahhar, ikollhom access ghall-prorjeta' taghhom, f'kull hin, u b'kull mod, anke b'ingenji w karozzi. Din t-triq privata, qatt ma ghanda tigi ingombrata."</u>[9]

23. Fil-kuntratt ġie stipulat ukoll illi "Il-passaggi huma dawk indikati fl-*isketch* anness u l-kondividenti kollha ghandhom id-dritt ta' dawn il-passaggi bir-rigel u bil-bimha biss, barra mil-passagg ta' fuq in-naha tax-xlokk li jibda minn fuq il-Qasma "B" numru erbghatax (B14) u jasal sal-qasma "a" numru disgha (A9), li minn fuqu l-kondividenti jistghu jghaddu bil-karettun wkoll. B'hekk inkluzi ma' dana l-bejgh, hemm dawk id-drittijiet attivi, u s-servitujiet passivi li l-istess porzjonijiet ta' art, igawdu u/jew ghalihom huma suggetti."[10] Ingħad ukoll fl-istess kuntratt li **"l-istess proprjetajiet gew trasferiti anke kif suggetti ghall-kondizzjonijiet, li jirrizultaw mill-kuntratt precedenti fejn il-Bejjiegha odjerni ittrasferew porzjonijiet mill-istess territorju, u partikolarment [...] 3. Fejn bieghu porzjoni ta' art lil Louis u Margaret konjugi Scicluna, in forza ta' kuntratt ta' bejgħ, ippubblikat minn Nutar stess, fil-wiehed u tletin ta' Ottubru, tas-sena elf disa mija u sebgha u disghin (31.10.1997)."**[11]

---

[8] Fol 11 tal-proċess.
[9] Fol 26 tal-proċess; sottolinear tal-Qorti;
[10] Fol 28 tal-proċess.
[11] Fol 30 tal-proċess.

24. Ġara li wara xi żmien li l-konvenut akkwista l-artijiet imsemmija fil-paragrafu ta' qabel dan, huwa għamel xi xogħlijiet fit-trejqa li minnha l-atturi ingħataw id-dritt t'aċċess għal għalqa tagħhom.

25. Irriżulta illi b'dawn ix-xogħlijiet l-atturi ma jistgħux aktar jaċċedu għar-raba tagħhom minn din it-trejqa u għalhekk intavolaw l-azzjoni odjerna.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

26. Bħala punt tat-tluq neċessarju jiġi puntwalizzat illi l-ewwel talba attriċi diġa tinsab akkolta b'**sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Novembru 2007, wara sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-18 ta' April, 2005. L-Ewwel Qorti diversament presjeduta kienet laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut u ddikjarat it-talbiet attriċi mingħajr fondament. L-atturi interponew appell. Fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell, laqgħet l-appell tal-atturi, ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut u laqgħet l-ewwel talba bil-mod segwenti: "Tiddikjara li l-porzjoni art diviza, proprjeta` ta' l-atturi, tal-kejl ta' circa hames mija u tnejn u sittin metri kwadri (562 m.k.) in kontrada "Tas-Salib", Limiti tar-Rabat, Malta hekk kif deskritta fil-kuntratt ta' bejgh relattiv maghmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 31 ta' Ottubru 1997, hija accessibbli minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-Xlokk."**

27. Ġie għalhekk stabbilit mill-Qorti tal-Appell li l-art tal-atturi tgawdi minn servitu ta' passaġġ minn fuq l-art tal-konvenut fuq ix-Xlokk tal-art tagħhom minnhom akkwistat bil-kuntratt fuq ċitat u għalhekk il-mertu tal-ewwel talba huwa llum definittivament deċiż a favur l-atturi.

28. Jeħtieġ għalhekk illi issa, fid-dawl tal-akkoljiment b'mod definittiv tal-ewwel talba attriċi, l-Qorti tgħaddi sabiex tiddeċiedi l-kumplament tat-talbiet attriċi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet mhuix deċiżi.

Ikkunsidrat;

Il-bażi tal-azzjoni attriċi.

29. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija sabiex l-attur jiddikjara liema huwa l-provediment applikabbli. Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata meta b'nota tad-19 t'April 2004 l-attur iddikjarat li l-azzjoni odjerna hija msejsa fuq l-**Artikolu 474 (1) tal-Kapitolu 16**[12]:

> "(1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitu jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitu parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu kienet ġiet stabbilita fil-bidu."

Għalhekk is-**sitt eċċezzjoni** msejsa fuq artikoli 534 u 535 tal-Kap. 16 qed tiġi respinta.

Dritt reali jew obbligazzjoni personali

30. Fir-risposta ġuramentata, il-konvenut jenfasizza illi l-atturi mhux dritt reali kellhom bħala sidien ta' fond dominanti iżda obbligazzjoni personali li kien għamlu l-ġenituri tal-konvenut favur l-atturi li skond il-konvenut tali obbligazzjoni personali ma għadditx fuqu. Xieraq għalhekk illi naraw x'ġie deċiż fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq imsemmija.

[12] Fol 34 tal-proċess.

31. Il-**Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Novembru 2007** diġa kellha l-opportunita tiddeċiedi dan il-punt. Iddikjarat "**li l-atturi ghandhom dritt reali ta' passagg kif fuq deskritt minn fuq it-trejqa accessibbli ghall-proprjeta` minnhom akkwistata".** Din id-deċiżjoni waslet għaliha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Issa tqum il-kwistjoni, kif sollevata mill-konvenut, jekk dan id-dritt moghti mill-venditur, kellux in-natura ta' obbligazzjoni personali li spiccat fil-mument li dan it-trasferixxa l-proprjeta` l-ohra lill-terzi, ossia lill-konvenut. Din il-Qorti hija tal-fehma li dan id-dritt kien wiehed reali u kien jinkombi fuq il-proprjeta` ossia dritt ta' servitu` fuq it-trejqa u dana billi d-dritt hekk koncess kellu jitgawda fuq proprjeta` immobiljari u ma jidhirx li gew imposti xi kundizzjonijiet fuq l-akkwirent ta' dan id-dritt. Inoltre mill-kuntratt ta' akkwista tal-konvenut jidher li dawn il-passaggi kienu gew kostitwiti bhala konsegwenza ta' divizjoni bejn is-sidien originali (fosthom il-venditur Emanuele Sant) fil-kuntratt ta' bejgh u divizjoni ippubblikat min-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tas-26 ta' Ottubru, 1952. Ghalhekk meta l-venditur, gja detentur tad-dritt ta' passagg minn fuq dawn l-isqaqien in forza ta' l-imsemmi kuntratt, ittrasferixxa art lilu assenjata bid-drittijiet li huwa kellu ta' accessibilita`, dak l-access kien jammonta ghall-servitu`. [Vide Appell 23 ta' Gunju 1952 fl-ismijiet **Fortunata Farrugia vs Vincenzo Galea**] Finalment jigi osservat li meta akkwista l-konvenut gie pattwit "*Illi l-istess proprjetajiet gew trasferiti anke kif suggetti ghall-kondizzjonijiet, li jirrizultaw mill-kuntratt precedenti fejn il-Bejjiegha odjerni ittrasferew porzjonijiet mill-istess territorju, u partikolarment* (ommissis) *3. fejn bieghu porzjoni ta' art lil Louis u Margaret konjugi Scicluna, in forza ta' kuntratt ta' bejgh, ippubblikat minni Nutar stess, fil-wiehed u tletin ta' Ottubru, tas-sena elf disa' mija u sebgha u disghin (31.10.1997).*" Apparti li fl-istess kuntratt ta' akkwist tal-konvenut jinghad espressament li "*inkluzi ma' dan il-bejgh, hemm dawk id-drittijiet attivi, u s-servitujiet passivi li l-istess porzjonijiet ta' art, igawdu u/jew ghalihom huma suggetti.*" **Meta xtraw l-atturi l-unika dritt li setghu jivvantaw kien**

dak ta' passagg u ghalhekk dan il-piz gie impost bl-aktar mod specifiku fuq l-akkwirent Joseph Sant." (emfasi ta' din il-Qorti).

32. Permezz tar-**raba' eċċezzjoni** tiegħu il-konvenut jgħid illi l-atturi m'għandhom ebda dritt reali ta' passaġġ. Eċċezzjoni din li in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-appell hija manifestament infondata u għalhekk qed tiġi miċħuda.

33. Permezz tal-**ħames eċċezzjoni** tiegħu l-konvenut jeċċepixxi illi fl-aħjar ipoteżi għall-atturi, permezz tal-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1997 inħolqot obbligazzjoni personali favur tagħhom fil-konfront tal-awtur tagħhom fit-titolu Emanuel Sant sabiex dan jippermettilhom aċċess għall-porzjon art in kwistjoni mix-xlokk tal-istess art u li dan Emanuel Sant naqas milli jimponiha lill-konvenut fuq il-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 1998. Anke hawn bid-dikjarazzjoni tal-Qorti tal-Appell illi l-art tal-atturi tgawdija minn dritt ta' passagg minn trejqa li tinsab fuq in-naħa tax-xlokk tal-art tal-atturi liema trejqa llum tinsab fl-art tal-konvenut; l-eċċezzjoni li dak stipulat fil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1997 kienet obbligazzjoni personali ma hiex fondata u għalhekk qed tiġi respinta. Għall-istess raġunijiet qed jiġu respinti **is-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjoni** tal-konvenut.

It-Tieni Talba Attriċi.

34. Stabbilit b'mod definittiv mill-Qorti tal-Appell illi l-art proprjeta' tal-atturi tal-kejl ta' circa 562 metri kwadri fil-kontrada "Tas-Salib" limiti tar-Rabat tgawdi minn servitu ta' passaġġ minn fuq l-art tal-konvenut, imiss issa li l-Qorti tiddelibera dwar it-tieni talba attriċi li permezz tagħha l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut għamel xogħlijiet fit-trejqa de quo b'dana illi l-istess trejqa ma baqgħetx livell mal-porzjon art tagħhom iżda qegħda ħafna aktar 'l isfel u għalhekk l-atturi m'għadhomx jistgħu jaċċedu aktar għall-art tagħhom minn din it-trejqa, dritt lilhom mogħti mill-predeċessur fit-titolu tal-art proprjeta' tal-konvenut bil-ħolqien ta' servitu in forza tal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi.

35. Wara li l-atti kienu ġew rinvjati lura mill-Qorti tal-Appell, din il-Qorti diversament presjeduta innominat perit tekniku.

36. Eżami tar-relazzjoni peritali juri li l-perit tekniku injora kompletament id-deċiżżjoni tal-Qorti tal-Appell u minflok għamel eżerċizzju sabiex jistabbilixxi jekk qatt kien hemm trejqa fuq in-naħa tax-xellug tal-art proprjeta' tal-atturi. Eżerċizzju dan illi bid-dovut rispett kien kompletament inutili u irrilevanti tenut kont li dak l-aspett tal-vertenza kien deċiż definittivament mill-Qorti tal-Appell. Tali difett fir-relazzjoni teknika ippronunzja ruħu meta in eskussjoni l-istess perit tekniku stqarr illi huwa ma ħax konjizzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell peress li kkonsidra li dik is-sentenza kienet tirrigwardja aspetti purament legali tal-vertenza. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ssib illi r-relazzjoni tal-perit tekniku ma tikkontejni l-ebda valur probatorju għall-finijiet tad-deċizzjoni dwar it-talbiet attriċi hawn deċiżi ħlief safejn tikkontjeni deskrizzjoni ta' dak li sab il-perit tekniku fuq il-post.

37. Permezz tat-tieni talba tagħhom l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja illi "l-konvenut ghamel xogholijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi jgawdu dritt ta' passagg b'dana illi l-istess trejqa ma baqghetx livell mal-porzjon izda qeghda hafna aktar 'l isfel u ghalhekk l-atturi ma ghadhomx jistghu jaccedu ghall-istess porzjon art minn dina it-trejqa hekk kif ghandhom dritt li jaghmlu."

38. Li d-dikjarazzjoni li qed jitolbu l-atturi permezz tat-tieni talba tagħhom għandha mis-sewwa joħroġ mhux biss mix-xhieda tal-atturi iżda wkoll mix-xhieda tal-istess konvenut

39. L-attur spjega fl-affidavit tiegħu li qabel saru x-xogħlijiet minn Sant fuq it-trejqa mertu tal-kawża, il-pasaġġ kien tal-istess livell għaċ-ċanat li kien iwassal għalihom billi kienet hija li ddur mal-għola waħda minnhom min-naħa ta' barra u tibqa' nieżla għall-oħra biex b'hekk huwa seta' jaċċedi għar-raba liberament. Jaħlef li l-konvenut għamel xogħlijiet fuq din it-trejqa b'mod li tant

baxxiha li sabiex jaċċedi għar-raba tiegħu huwa jrid juża sellum u dan għaliex ix-xogħlijiet li għamel Sant kienu jinkludu tqattiegħ ta' blat.

40. Min-naħa tiegħu l-konvenut Joseph Sant fl-affidvit tiegħu qal li "il-bdiewa kienu jghaddu minn fuq xulxin peress li kollha kienu jigu minn xulxin imma ma kien hemm l-ebda passagg, kienu jghaddu minn fejn irridu ghax dawn kollha ahwa."[13] Minn fejn kienu jgħaddu l-bdiewa fil-passat hija rrelevanti u dan peress li mill-atti jirriżulta, u anke ġie kkonfermat mill-Qorti tal-Appell, li Emanuele Sant kien biegħ ir-raba tiegħu lill-atturi konjuġi Scicluna bl-aċċess għar-raba minn fuq ix-Xlokk – tant li dan ġie speċifikament imsemmi fil-kuntratt kemm tal-atturi kif ukoll tal-konvenuti – jedd ta' servitu' li Emanuele Sant seta jagħti ġialadarba kien sid kemm tar-raba li għadda lill-atturi kif ukoll is-sid tal-art li 'l qudduen għadda lill-konvenut soġġetta għas-servitu' ta' passaġġ a favur l-art tal-atturi.

41. Il-konvenut Joseph Sant jikkonferma fl-affidavit tiegħu li huwa għamel xogħol ta' tqattiegħ fuq in-naħa tax-Xlokk tar-raba tal-konvenuti. Din il-Qorti tosserva li l-konvenut fl-ebda stadju ta' dawn il-proċeduri ma sostna li x-xogħlijiet li huwa għamel ma kinux jaffetwaw l-aċċess lill-atturi min-naħa tax-Xlokk. L-unika insistenza li kien hemm min-naħa tal-konvenut sal-aħħar ta' dawn il-proċeduri kien li l-atturi m'għandhom ebda jedd jgħaddu minn fuq l-art tiegħu li tiġi fuq in-naħa tax-xlokk tal-art tal-atturi.

42. Konferma li saru x-xogħlijiet fuq ix-Xlokk tar-raba tal-atturi insibuha wkoll fit-testimonjanza tax-xhud Mario Sant, ħu l-konvenut u ħu l-attriċi, fejn fl-affidavit tiegħu kkonferma li huwa kien eżegwixxa x-xogħlijiet mertu tal-kawża fuq l-art tal-konvenut li tiġi fuq ix-Xlokk tar-raba tal-atturi.

[13] Fol 305 tal-proċess.

43. Mis-*survey* redatt mis-*surveyor* Alan Micallef jirriżulta li l-livell tat-trejqa fuq ix-Xlokk li minnha għandhom jedd jgħaddu l-atturi hija bejn żewġ u ħames metri taħt il-livell tar-raba tal-atturi. Ifisser għalhekk li l-aċċess għar-raba tal-atturi permezz ta' vetturi u inġenji sar prattikament impossibbli.

44. Stabbilit illi b'riżultat dirett tax-xogħolijiet li għamel il-konvenut, l-atturi ma jistgħux igawdu il-jedd ta' passaġġ li l-art tagħhom tgawdi fuq l-art tal-konvenut fuq in-naħa tax-xellug**, it-tieni talba attriċi qed tiġi akkolta.**

45. Permezz tat-**tielet talba tagħhom** l-atturi qed jitolbu li l-konvenut jiġi kkundannat jirripristina it-trejqa għall-istat li kienet qabel saru x-xogħolijiet mill-konvenut li baxxa il-livell tat-trejqa. Skond il-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1997 l-art trasferita ingħatat aċċess "minn trejqa mhollija fuq in-naha tax-xellu" liema trejqa kienet tinstab fuq art li dak inhar kienet għadha ta' Emanuele u Francesca Sant li sussegwentment itrasferewha lill-konvenut Joseph Sant b'kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998.[14] Fuq dan l-aħħar kuntratt il-konvenut aċċetta li l-art li kienet qed tiġi lilu trasferita ta' cirka 1,272.5 metri kwadri li għandha faċċata fuq Triq tas-Salib tikkonfina mil-lvant tagħha mal-art proprjeta' tal-atturi. Donnu l-vendituri konjuġi Sant, ġenituri ta' tnejn mill-partijiet, kienu konxji li setgħu 'il quddiem jinqalaw kwistjonijiet bejn uliedhom tant li fuq il-kuntratt mal-konvenut ġie stipulat illi "**Din il-porzjon ta' art diviza, fuq in-naha tan-nofsinhar hija suggetta ghal trejqa privata (bla isem), a favur ta' Louis u Margaret konjugi Scicluna sabiex dawn ta' l-ahhar, ikolhom access ghall-proprjeta' taghhom, f'kull hin, u b'kull mod, anke b'ingenji w karrozzi. Din it-triq privata, qatt ma ghandha tigi ingombrata**."

46. Huwa evidenti illi meta il-konjuġi Sant biegħu l-art sew lill-atturi, sew aktar tard lill-konvenut u martu, it-trejqa illum fuq l-art tal-konvenut kienet fl-istess livell tal-art tal-atturi; mill-aktar evidenti dan bil-fatt li l-konvenut kien qed jaċċetta fuq il-kuntratt tal-akkwist tiegħu illi l-art minnu akkwistata kienet

[14] Fol. 25

soġġetta għas-servitu ta’ passaġġ a favur l-art tal-atturi u **li tali servitu’ kienet tikkonsisti fid-dritt li l-atturi jgħaddu minn fuq l-art tal-konvenut f’kull ħin u b’kull mod, inkluż permezz ta’ inġenji u karrozzi.**

47. Il-Qorti għalhekk issib illi t**-tielet talba attriċi hija ġusitifikata** u qed tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien tlett xhur jirripristina it-trejqa fuq in-naħa tax-xlokk tal-art tal-atturi billi jerġa jgħolli l-livell tat-trejqa għal-livell tal-art fuq imsemmija tal-atturi; u dan mill-imsemmija art tal-atturi sat-triq pubblika, kollox a spejjeż tal-konvenut.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta u tiddeċiedi l-kawża billi, wara li ħadet kont li l-ewwel talba attriċi ġiet akkolta definittivament wara li t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut ġew respinti,

1. **Tiddikjara** li l-mertu tal-ewwel eċċezzjoni ġie eżawrit permezz tan-nota spjegativa ippreżentata mill-atturi fuq imsemmija;

2. **Tiċħad** ir-raba’, il-ħames, is-sitt, is-seba’ u t-tmien eċċezzjoni tal-konvenut;

3. **Tilqa’** it-tieni talba, tiddikjara li l-konvenut għamel xogħlijiet fit-trejqa fuq l-art tiegħu fuq deskritta li fuqha l-atturi jgawdu dritt ta’ passaġġ bir-riġel, bl-inġenji u bil-karrozzi, bil-konsegwenza li t-trejqa ma baqgħetx livell mal-porzjoni art proprjeta’ tal-atturi iżda tbaxxiet ħafna aktar ‘l isfel bil-konsegwenza li l-atturi m’għadhomx jistgħu jaċċedu ghall-art tagħhom fuq imsemmija mit-trejqa fuq in-naħa tax-Xlokk tal-art tagħhom li fuqha l-art tagħhom tgawdi jedd ta’ passaġġ.

4. **Tilqa’** t-tielet talba, tordna lill-konvenut sabiex fi żmien tlett xhur millum u a spejjeż esklussivament tiegħu jirripristina l-passaġġ fl-istat u fl-għoli li kien qabel ma għamel ix-xogħolijiet fuq imsemmija u dan sabiex l-atturi jkunu

jistgħu jerġgħu jgawdu d-drittijiet tagħhom ta’ passaġġ sew bir-riġel, sew bl-inġenji u karrozzi, mit-trejqa fuq imsemmija. Tordna lill-konvenut sabiex jagħmel ix-xogħolijiet ta’ ripristinar taħt id-direzzjoni ta’ perit inkarigat minnu u a spejjeż tiegħu; kollox taħt is-superviżżjoni tal-Perit Michael Lanfranco li qed jiġi hawn nominat għal dan il-għan bħala perit tekniku a spejjeż tal-konvenut, b’dan pero’ li jekk il-konvenut jonqos milli jħallas l-ispejjeż tal-perit tekniku fi żmien ġimgħa mid-data li jintbghatlu il-kont, l-ispejjeż tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco jitħallsu provviżorjament mill-atturi bi dritt li jirkuprawhom mingħand il-konvenut.

5. **Tilqa’** r-raba’ talba, fl-eventwalita’ li l-konvenut jonqos milli jottempera ruħu ma’ dak hawn fuq deċiż fit-terminu mogħti, l-atturi, mingħajr preġudizzju għall-azzjonijiet eżekutivi oħra lilhom spettanti, huma awtoriżżati li jagħmlu l-istess xogħol ta’ ripristinar taħt id-direzzjoni ta’ perit minnhom inkarigat u taħt is-superviżżjoni tal-Perit Tekniku fuq nominat, kollox a spejjeż tal-konvenut b’dan illi f’tali eventwalità l-istima tal-ispejjeż għandha tiġi preventivament awtoriżżata mill-istess Perit Tekniku Michael Lanfranco qabel isiru x-xogħolijiet mill-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta’ Mejju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur