QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 25

Rikors numru 297/15/1 LM

Saviour Zammit u Alfred Zammit

v.

Joseph Cutajar, Anton Cutajar u martu Elizabeth Cutajar u Clive Saliba bħala mandatarju tal-avukat Dottor Ronald Conti; u b'digriet tad-29 ta' April, 2016 ġew nominati minflok Clive Saliba, l-Av. Simon Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud bħala kuraturi deputati għall-eredi mhux magħrufa tad-defunt Dr Ronald Conti

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq minn Anton u Elizabeth miżżewġin Cutajar kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' April, 2019, fejn din laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut

Joseph Cutajar u ħelsitu mill-ħarsien tal-ġudizzju, ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Anton Cutajar u laqgħet it-talbiet tal-atturi Zammit sabiex: (i) jiġi dikjarat li huma sidien tal-passaġġ li jinsab bejn il-proprjetà bin-numru 43, fi Triq Birżebbuġia, f'Birżebbuġia, li tiġi proprjetà tal-atturi, u dawk bin-numri 31, 32 u 33 fl-istess triq, li tiġi proprjetà tal-konvenuti Anton u Elizabeth miżżewġin Cutajar; (ii) issir korrezzjoni fil-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003, b'tali mod li jiġi kkonfermat li l-passaġġ inkwistjoni mhuwiex miżmum b'mod komuni bejn l-atturi u l-konvenuti miżżewġin Cutajar iżda huwa proprjetà esklussiva tal-atturi; (iii) jitneħħa l-ħajt diviżorju li nbena mill-konvenuti miżżewġin Cutajar fuq l-art tal-atturi; u (iv) jitneħħew numru ta' katusi, pajpijiet u xogħlijiet imwettqa mill-konvenuti Cutajar li jagħtu għal fuq il-passaġġ li l-atturi jgħidu li huwa tagħhom.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-27 ta' Marzu, 2015, l-atturi fissru li huma s-sidien tal-post bin-numru 43, fi Triq Birżebbuġia, f'Birżebbuġia, filwaqt li l-konvenuti Cutajar huma s-sidien tal-postijiet li jmissu miegħu bin-numri 31, 32 u 33 fl-istess triq. Huma allegaw li l-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003, li bih Anton u Elizabeth miżżewġin Cutajar akkwistaw il-postijiet bin-numri 31, 32 u 33 hawn fuq imsemmija, huwa żbaljat sa fejn fih jingħad li l-passaġġ li jinsab bejn il-proprjetajiet tagħhom u dik tal-atturi huwa

miżmum b'mod komuni bejn dawn il-proprjetajiet. Dan minħabba li skont l-atturi, l-imsemmi passaġġ huwa kollu tagħhom. Minbarra dan, l-atturi ilmentaw ukoll li l-konvenuti bnew ħajt biex jasqmu l-proprjetà tagħhom minn dik tal-atturi, iżda ma rrispettawx il-linja diviżjorja ta' bejn il-proprjetajiet, b'tali mod li dan il-ħajt ġie mibni kollu kemm hu fuq l-art tal-atturi. Hekk ukoll, huma allegaw li l-konvenuti, b'mod illegali, għaddew katusi, pajpijiet u tagħmir ieħor u wettqu xogħlijiet li jagħtu għal fuq il-passaġġ tagħhom. L-atturi qalu li huma kemm-il darba sejħu lill-konvenuti biex jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa, iżda madankollu baqa' ma sar xejn.

3. Minħabba f'hekk, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti huma unikament is-sidien tal-passaġġ li jinsab bejn il-proprjetà tagħhom numru 43, Triq Birżebbuġia, Birżebbuġia u bejn il-proprjetà tal-intimati Anthony u Elizabeth Cutajar numri 31, 32 u 33, Triq Birżebbuġia, Birżebbuġia li huma akkwistaw permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Spiteri Debono;*
>
> *2. Tordna illi ssir korrezzjoni fil-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Spiteri Debono (Dok. SZ1) sabiex jiġi kkonfermat illi l-passaġġ mertu ta' din il-kawża huwa proprjetà esklussiva tar-rikorrenti u mhux in komuni mal-proprjetà tal-intimati Anthony u Elizabeth Cutajar;*
>
> *3. Tinnomina Nutar sabiex jirċievi l-opportun att ta' korrezzjoni u kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi, filwaqt li tipprefiġġi l-jum, il-ħin u l-lok għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att;*
>
> *4. Tiddikjara illi l-intimati Joseph Cutajar, Anthony Cutajar u Elizabeth Cutajar jew min minnhom ma kellhom ebda dritt li jibnu ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tagħhom u dik tar-rikorrenti mingħajr ma tiġi rispettata l-linja diviżorja bejn iż-żewġ proprjetajiet u bħala konsegwenza invadew il-proprjetà tar-rikorrenti b'feles żgħir ta' art ta' circa sebgħa punt erbgħa metri kwadri (7.4 sq. mt.) kif iċċertifikat fir-rapport tal-Perit Michael Falzon tal-1 ta' Diċembru 2004 (Dok. SZ3);*

5. Tordna lill-intimati Joseph Cutajar, Anthony Cutajar u Elizabeth Cutajar jew min minnhom sabiex iwaqqgħu dan il-ħajt u jerġa' jinbena fuq il-linja diviżorja taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi; jew fin-nuqqas jekk jirriżulta li dan mhux possibbli, tordna li l-intimati jingħataw kumpens xieraq li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti;

6. Tiddikjara illi stante illi l-passaġġ huwa proprjetà esklussiva tar-rikorrenti, l-intimati Joseph Cutajar, Anthony Cutajar u Elizabeth Cutajar jew min minnhom ma kellhom ebda dritt illi jniffdu toqba li takkomoda katusa ta' diametru ta' 10 cm u toqba oħra li fiha tqiegħdet katusa ta' 4cm, iwaħħlu medda ta' katusi u pajpijiet konnessi ma' tagħmir tal-arja kondizzjonata mal-ħajt tal-appoġġ, iwaħħlu dawl estern, ammont ta' wiring ieħor, katusa tal-plastik biex jidderieġi l-ilma li jkun ġej mill-pixxina tagħhom fuq in-naħa tar-rikorrenti, jagħtu kisja konkos fuq ir-rampa fil-proprjetà tar-rikorrenti u jwaħħlu żewġ katusi li jisporġu u jarmu l-ilma fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u dan skont kif ġie ċċertifikat f'żewġ rapporti tal-Perit Michael Falzon tal-5 ta' Awwissu 2005 u tas-7 ta' Awwissu, 2012 (Dok. SZ4 u SZ5);

7. Tordna lill-intimati Joseph Cutajar, Anthony Cutajar u Elizabeth Cutajar jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju jirripristinaw il-proprjetà tar-rikorrenti għall-istat li kienet qabel ma l-intimati akkwistaw il-proprjetà tagħhom u dana billi jneħħu x-xogħlijiet kollha li għamlu hekk kif deskritti u elenkati f'żewġ rapporti tal-perit Michael Falzon tal-5 ta' Awwissu, 2005 u tas-7 ta' Awwisu, 2012 (Dok. SZ4 u SZ5);

8. Tinnomina perit sabiex taħt is-sorveljanza tiegħu fi żmien qasir u perentorju jsiru dawk ix-xogħlijiet li jiġu ordnati li għandhom jagħmlu l-intimati;

9. Illi fin-nuqqas li jsiru tali xogħlijiet mill-intimati jew min minnhom fiż-żmien stipulat minn dina l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti li jagħmlu l-istess xogħlijiet taħt is-sorveljanza tal-perit nominat u għas-spejjeż tal-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-protest ġudizzjarju 333/2013 tat-30 ta' Lulju, 2013 kontra l-intimati jew min minnhom minn issa inġunti għas-subizzjoni.»

4. Fil-5 ta' Mejju, 2015, ressaq it-tweġiba maħlufa tiegħu Clive Saliba fejn qal:

«1. Illi l-azzjoni odjerna hija irrita u nulla in quanto diretta kontra l-esponenti 'bħala mandatarju tal-Avukat Dottor Ronald Conti' stante li l-Avukat Dottor Ronald Conti miet fil-5 ta' Frar, 2015 u għalhekk skont il-liġi, kwalsiasi mandat mogħti minnu lill-esponenti spiċċa mal-mewt

tiegħu;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-istess azzjoni in quanto diretta kontra l-esponenti hija irrita u nulla wkoll għaliex meta l-esponenti deher fuq il-kuntratt tas-27 ta' Awwissu 2003 in atti Nutar Dottor Anthony Spiteri Debono, dan għamlu bis-saħħa ta' mandat speċifiku għal dan l-iskop, u dana skont ma jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok. 'CS1' u għalhekk f'kull każ qatt ma seta' jirrappreżenta lil Dottor Conti fi proċeduri ġudizzjarji;

3. Illi għalhekk, l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

4. Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.»

5. Imbagħad, fid-19 ta' Mejju, 2015, il-konvenuti Joseph u Anton Cutajar ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom flimkien fejn qalu:

«1. Illi preliminarjament Joseph Cutajar jeċċepixxi illi huwa qatt ma kien parti mill-kuntratt ta' xiri tal-fond inkwistjoni u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-atturi m'għandhom ebda interess ġuridiku biex din il-Qorti tiddikjara illi l-kuntratt ta' akkwist ta' Anton Cutajar tas-27 ta' Awwissu, 2003 huwa żbaljat stante illi għalihom dak il-kuntratt huwa res inter alios acta peress illi huma qatt ma kienu parti fin-negozju bejn Anton Cutajar u l-aventi kawża tiegħu;

3. Illi bla preġudizzju għall-premess l-azzjoni odjerna hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili peress illi għaddew sentejn mill-kuntratt tal-akkwist ta' Anton Cutajar u għalhekk ma jista' jiġi rexxiss xejn minnu;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost peress li l-atturi qed jittentaw azzjoni ta' rivendika allura sta għall-atturi li l-ewwel u qabel kollox jippruvaw it-titolu oriġinali tagħhom għall-passaġġ li qed jippretendu l-proprjetà tiegħu b'mod ċert kif tirrikjedi l-liġi f'azzjoni ta' din ix-xorta senjatament id-diabolica probatio;

5. Illi l-konvenuti minn dejjem kellhom dritt tal-passaġġ u anke l-aventi kawża tagħhom;

6. Illi kienu l-atturi li għamlu x-xatba inkwistjoni u tant li l-konvenut Anthony Cutajar għandu dritt ta' passaġġ illi meta l-atturi għamlu l-gate inkwistjoni għamlu katnazz mal-bieb il-kbir u ġo fih għamlu bieb iżgħar li ħallewh mhux imsakkar bil-katnazz biex ikun jista' jidħol;

7. Illi l-atturi dejjem sostew li l-konvenuti għandhom dritt ta' passaġġ bir-riġel, iżda kienu jsostnu (ħaġa li l-konvenuti qatt ma qablu magħha) illi ma jistgħux jidħlu bil-vetturi;

8. Illi apparti li Anton Cutajar għandu t-twieqi jagħtu għal fuq dan il-passaġġ, għandu wkoll bieb li jiftaħ għall-istess passaġġ. Kif jista' jkun li jkollu bieb u ma jkollux minn fejn jidħol għalih? Dan id-dritt ta' servitù fuq il-passaġġ joħroġ kemm mill-kuntratt tal-akkwist kif ukoll minn kuntratt ippreżentat bħala Dok. AC1;

9. Illi l-atturi ma esebew l-ebda kuntratt fejn jgħid li huma akkwistaw il-passaġġ de quo anzi minn pjanti annessi mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, jidher ċar li Angela Grech, qatt ma ttrasferietlu b'titolu ta' proprjetà jew xort'oħra l-passaġġ de quo għaliex kienet taf li hemm id-drittijiet ta' passaġġ ta' ħaddieħor (Dok. AC2);

10. Illi mhux minnu li l-kuntratt ta' akkwist ta' Anthony Cutajar u ċjoè dak tas-27 ta' Awwissu, 2003 huwa żbaljat;

11. Illi mhux minnu li l-konvenut Anton Cutajar b'xi mod ipprova jqarraq;

12. Illi mhux minnu li l-passaġġ inkwistjoni jappartjeni esklussivament lir-rikorrenti;

13. Illi mhux minnu li l-konvenuti bnew xi ħajt fuq proprjetà tar-rikorrenti u kull ma bnew qiegħed fuq proprjetà tal-istess konvenuti;

14. Illi lanqas m'hu minnu li niffdu toqba ta' 10cm u toqba oħra ta' 4cm u għamlu xi katusi fuq xi proprjetà tal-atturi għaliex tali katusi ilhom hemm minn dejjem, u kull ma għamlu l-konvenuti hu li bidlu l-katusi qodma eżistenti ma' katusi ġodda.

Għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom.

Salvi eċċezzjonijiet permessi mil-liġi.»

6. Għad li l-konvenuta Elizabeth Cutajar ġiet notifikata bir-rikors maħluf fil-25 ta' Jannar, 2016, hija ma ressqet l-ebda tweġiba maħlufa għalih, u għalhekk waqgħet kontumaċi.

7. B'digriet tad-29 ta' April, 2016, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ħelset lill-

konvenut Clive Saliba mill-ħarsien tal-ġudizzju u ħatret lill-avukat Simon Micallef Stafrace u lill-prokuratur legali Veronica Rossignaud bħala kuraturi deputati sabiex dawn jirrappreżentaw il-wirt tal-konvenut avukat Ronald Conti minflok Clive Saliba. Il-kuraturi deputati wieġbu għar-rikors maħluf fit-23 ta' Ġunju, 2016 u qalu hekk:

> *«Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u għalhekk qegħdin jirriżervaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti.»*

8. B'sentenza mogħtija fit-12 ta' April, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża b'dan il-mod:

> *«1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Joseph Cutajar u konsegwentement tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;*
>
> *2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Anton Cutajar, u b'riferiment għat-tielet eċċezzjoni mressqa minnu tistabbilixxi li dak li qegħdin jitolbu l-atturi hija korrezzjoni tal-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003 fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono u mhux li dan il-kuntratt jiġi rexxiss, u għaldaqstant l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax f'dawn iċ-ċirkostanzi;*
>
> *3. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-atturi huma s-sidien tal-passaġġ li jinsab bejn il-proprjetà bin-numru 43, Triq Birżebbuġia, Birżebbuġia, u dik bin-numri 31, 32 u 33, Triq Birżebbuġia, Birżebbuġia, li l-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar akkwistaw permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003 fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono, u għal dan il-għan tordna li fi żmien xahar mil-lum jiġi ppubblikat att korrettorju għall-istess kuntratt fejn jiġi kkonfermat illi l-passaġġ mertu ta' din il-kawża huwa proprjetà esklussiva tal-atturi u mhux in komuni mal- proprjetà tal-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar. Għal dan il-għan qiegħda taħtar lin-Nutar Dr Nicholas Briffa sabiex jirċievi l-opportun att korrettorju u lill-Avukat Dr Michael Spiteri bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att korrettorju;*
>
> *4. Tilqa' r-raba' u l-ħames talba tal-atturi u tiddikjara illi l-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar ma kellhom ebda dritt li jibnu ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tagħhom u dik tal-proprjetà tal-atturi mingħajr ma tiġi rispettata l-linja diviżorja bejn iż-żewġ proprjetajiet u bħala konsegwenza jinvadu l-proprjetà tal-atturi b'feles żgħir ta' art ta' circa ħames metri kwadri (5 m.k.) kif iċċertifikat fir-rapport tal-espert tekniku*

l-Perit Godwin Abela u għalhekk tordna lill-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar sabiex iwaqqgħu l-ħajt u jerġa' jinbena fuq il-linja diviżorja;

5. Tilqa' s-sitt u s-seba' talbiet tal-atturi u tiddikjara illi peress li l-passaġġ inkwistjoni huwa proprjetà esklussiva tal-atturi, il-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar ma kellhom ebda dritt illi jniffdu toqba li takkomoda katusa ta' diametru ta' 10 cm u toqba oħra li fiha tqiegħdet katusa ta' 4 cm, iwaħħlu medda ta' katusi u pajpijiet konnessi ma' tagħmir tal-arja kondizzjonata mal-ħajt tal-appoġġ, iwaħħlu dawl estern, ammont ta' wiring ieħor, katusa tal-plastik biex jidderieġi l-ilma li jkun ġej mill-pixxina tagħhom fuq in-naħa tal-atturi, jagħtu kisja konkos fuq ir-rampa fil-proprjetà tal-atturi u jwaħħlu żewġ katusi li jisporġu u jarmu l-ilma fuq il-proprjetà tal-atturi u dan skont kif ġie ċċertifikat fir-rapport tal-espert tekniku il-Perit Godwin Abela. Għaldaqstant tordna lill-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar sabiex fi żmien xahrejn jirripristinaw il-proprjetà tal-atturi għall-istat li kienet qabel ma l-konvenuti akkwistaw il-proprjetà tagħhom u dana billi jneħħu x-xogħlijiet kollha li huma għamlu kif hawn fuq deskritti;

6. Taħtar lill-Perit Godwin Abela sabiex taħt is-sorveljanza tiegħu fi żmien xahrejn isiru dawk ix-xogħlijiet li ġew ordnati li għandhom isiru mill-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar. Fin-nuqqas li jsiru tali xogħlijiet mill-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar fiż-żmien stipulat minn dina l-Qorti, tawtorizza lill-atturi li jagħmlu l-istess xogħlijiet taħt is-sorveljanza tal-Perit Godwin Abela u għas-spejjeż tal-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-protest ġudizzjarju 333/2013 tat-30 ta' Lulju, 2013, kontra l-konvenuti Anton Cutajar u Elizabeth Cutajar.»

9. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

*«**Konsiderazzjonijiet legali***

Il-kawża odjerna tista' tinqasam f'żewġ azzjonijiet distinti, l-actio rei vindicatoria, li permezz tagħha l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li huma sidien tal-passaġġ privat li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti, u l-actio negatoria li l-għan ewlieni tagħha hu li tinkiseb dikjarazzjoni ġudizzjali li l-ġid tal-atturi mhux soġġett għal servitù favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jaffettwa t-tgawdija tas-sidien, f'dan il-każ l-atturi, fuq dik il-proprjetà. Naturalment sabiex tista' tirnexxi din il-parti tal-azzjoni proposta mill-atturi, jeħtieġ li l-Qorti tibda billi tagħmel indaġni u tagħti deċiżjoni dwar il-fondatezza tal-pretensjoni tal-atturi li huma s-sidien tal-passaġġ privat li jifred liż-żewġ proprjetajiet.

*Il-Qorti analizzat bir-reqqa l-provi li tressqu mill-partijiet u dan sabiex tistabbilixxi min mill-partijiet fil-kawża għandu l-aħjar titolu fir-rigward ta' din il-proprjetà. Minkejja li l-konvenuti għandhom raġun jeċċepixxu li da parti tal-atturi l-oneru tal-prova huwa kważi wieħed dijaboliku minħabba li sa ftit tas-snin ilu l-pożizzjoni tal-Qrati tagħna kienet riġida ħafna fir-rigward tal-prova li trid tinġieb biex tirnexxi azzjoni ta' din ix-xorta, madankollu fi snin riċenti l-Qrati tagħna telqu minn din ir-riġidità u dan fid-dawl tal-fatt li hu kważi impossibbli li f'kawżi ta' din ix-xorta ssir prova tat-titolu oriġinali vantat mill-atturi. Hekk pereżempju f'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Vella vs. Camilleri**:*

> *"Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża mingħajr il-ħtieġa li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu oriġinali, iżda biżżejjed jipprova titolu aħjar mill-konvenut."*

Il-Qorti rat il-kuntratt tat-18 ta' Ġunju, 1914 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chapelle, li permezz tiegħu Temistocle Conti akkwista l-proprjetà li eventwalment ġiet akkwistata mill-konvenuti Anton u Elizabeth Cutajar mingħand ċertu Giuseppe Caruana, f'liema kuntratt ġie speċifikat li l-passaġġ privat li jissemma diversi drabi, huwa proprjetà assoluta ta' Angela Grech, li kienet is-sid tal-proprjetà tal-atturi f'dawk iż-żminijiet. Eventwalment missier l-atturi, Lorenzo Zammit, xtara medda art f'Birżebbuġia, flimkien ma' Salvatore Zammit, liema art ġiet akkwistata permezz ta' għadd ta' kuntratti, fosthom kuntratt tad-9 ta' Marzu, 1935 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia, kuntratt tas-17 ta' Frar, 1940, u kuntratt ieħor tal-1947 li permezz tiegħu missier l-atturi akkwista l-intier tal-għalqa magħrufa bħala 'Ix-Xagħra tan- Nokra', fl-inħawi ta' Birżebbuġia. Il-pjanti relattivi għal dawn l-akkwisti jinsabu annessi mal-kuntratt tal-1935.

Il-Qorti qieset ukoll iċ-ċirkostanzi li fihom ġiet inserita l-klawsola li tgħid li l-passaġġ inkwistjoni huwa passaġġ komuni għaż-żewġ fondi tal-partijiet fil-kawża u dak li ntqal min-Nutar Anthony Spiteri Debono fix-xhieda tiegħu, li din il-klawsola ma kinitx tifforma parti mill-abbozz imħejji minnu wara li ra r-riċerki fir-rigward ta' dawn il-proprjetajiet, iżda ġiet miżjuda minnu bħala addenda (recte: addendum) fuq insistenza tal-partijiet li dehru fuq il-kuntratt tal-akkwist tas-27 ta' Awwissu, 2003. Inoltre l-istess Nutar li ppubblika l-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, ikkonferma li hu m'għamilx riċerki ulterjuri sabiex jivverifika dak li ntqal lilu verbalment mill-partijiet li dehru għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt imsemmi. Il-Qorti qieset ukoll dak li xehdu kemm Joseph kif ukoll ibnu Anton Cutajar meta qalu li huma jafu li m'għandhom ebda jedd ta' sjieda fuq il-passaġġ inkwistjoni, iżda jippretendu li għandhom dritt jużawh ladarba għandhom bieb u tieqa li jagħtu għal fuqu. Hu partikolarment fid-dawl ta' dak li xehdu l-konvenuti, li l-Qorti ma jifdlilha l-ebda dubju li l-passaġġ inkwistjoni huwa wieħed privat, u jifforma parti mill-beni oriġinarjament akkwistati minn missier l-atturi, u li llum huwa proprjetà tal-istess atturi. Tal-istess fehma huwa l-espert tekniku

l-Perit Godwin Abela, li wara li żamm aċċess fuq is-sit u għamel il-kostatazzjonijiet tekniċi tiegħu, anke bis-saħħa ta' tqabbil ta' pjanti annessi mal-kuntratt tal-1935, mal-pjanti tar-Reġistru tal-Artijiet li jirriflettu x'hemm fl-inħawi fil-preżent, wera l-fehma li l-passaġġ inkwistjoni huwa wieħed privat u li dan jappartjeni lill-atturi. Il-konvenuti ma ġabu l-ebda prova dwar il-jedd li jippretendu li għandhom bis-saħħa tal-kuntratt tal-akkwist tas-27 ta' Awwissu, 2003. Għall-kuntrarju kemm Joseph Cutajar kif ukoll Anton Cutajar it-tnejn li huma xehdu li m'għandhom l-ebda pretensjoni ta' sjieda fir-rigward ta' dan il-passaġġ, iżda biss li jagħmlu użu minnu sabiex jaċċedu għal bieb fil-ġenb tal-proprjetà tagħhom u li jwassal għall-ġnien tagħhom. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, lill-Qorti jirriżultalha li l-klawsola li qiegħda tiġi attakkata mill-atturi hi verament żbaljata u konsegwentement għandha titneħħa mill-kuntratt tal-akkwist tagħhom, stante li minn imkien ma jirriżulta li l-passaġġ inkwistjoni huwa miżmum b'mod komuni bejn is-sidien taż-żewġ proprjetajiet mertu ta' din il-kawża.

Il-Qorti madankollu tqis li għandha tagħmel indaġni dwar jekk jirriżultax jedd ta' użu da parti tal-konvenuti fir-rigward tal-imsemmi passaġġ. Mill-kuntratti esebiti f'dawn il-proċeduri, ma tirriżulta imkien xi stipulazzjoni dwar xi jedd ta' użu da parti tal-konvenuti jew tad-dante causa tagħhom fir-rigward ta' dan il-passaġġ, tant hu hekk email esebita fl-atti ta' dawn il-proċeduri b'korrispondenza bejn l-Avukat Conti u Clive Saliba, titfa' dubju dwar jekk qattx kien jeżisti tali dritt.

L-artikolu 390 tal-Kodiċi Ċivili jistipula illi:

> *«Il-jeddijiet ta' użu u ta' abitazzjoni ma jistgħux jiġu mogħtija lis-sid ħlief b'att pubbliku, u dawn il-jeddijiet ma jibdewx iseħħu kontra t-terzi qabel ma l-att jiġi iskritt fir-Reġistru Pubbliku, fuq talba ta' waħda jew oħra mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.»*

Minkejja li tali dritt ta' użu ma jirriżulta mill-ebda att pubbliku ppreżentat, madankollu l-Qorti ma tistax tinjora dak li xehed l-attur Saviour Zammit innifsu fil-kontroeżami tiegħu tad-19 ta' Frar, 2018, li l-konvenuti għandhom dritt ta' mogħdija bir-riġel minn dan il-passaġġ, tant li x-xatba mwaħħla mat-tarf tiegħu fiha bieb żgħir li minnu tista' tgħaddi persuna. In vista tal-fatt li tali dritt ma jirriżultax minn att pubbliku iżda hemm ammissjoni da parti tal-atturi nfushom li fuq dan il-passaġġ hemm jedd ta' mogħdija bir-riġel, il-Qorti jkollha tikkonkludi li tali jedd huwa frott eżerċizzju ta' tolleranza li nżamm mal-mogħdija taż-żmien. Din il-pożizzjoni ssib konfort fid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili, li jistipula illi s-sid ta' fond huwa obbligat jagħti dritt ta' mogħdija f'kull każ fejn sid ieħor isib li l-fond jew art tiegħu hi interkjuża u m'għandu l-ebda dħul għaliha. F'dan il-każ jidher ċar li l-konvenuti għandhom aċċess kemm għad-dar kif ukoll għall-ġnien tagħhom minn ġewwa d-dar stess li jidher li tagħti għal fuq triq pubblika, u minkejja li huma għandhom bieb li jagħti għal fuq dan il-passaġġ, u li jinfed mal-ġnien tagħhom fuq wara, dan mhux l-uniku

aċċess li huma għandhom għall-ġnien jew għal dan il-bieb. Dan isaħħaħ il-fehma tal-Qorti li l-mogħdija tal-konvenuti bir-riġel minn dan il-passaġġ aktarx hija frott ta' mera tolleranza li ġiet ikkultivata maż-żmien għal raġunijiet ta' prattiċità aktar milli minħabba li l-atturi kellhom xi obbligu legali li jagħtu tali dritt.

Il-Qorti kkonsidrat il-konklużjonijiet tal-espert tekniku l-Perit Godwin Abela, li kkonkluda, wara li aċċeda fuq is-sit u wara li għamel eżerċizzju tekniku ta' superimpożizzjoni u tqabbil tal-pjanti li kienu għad-dispożizzjoni tiegħu, li meta l-konvenuti bnew mill-ġdid ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet tagħhom u dik tal-attur, huma rifsu fuq l-art tal-atturi b'madwar ħames metri kwadri. Din il-konklużjoni tikkombaċja wkoll mas-sejbiet tal-Perit ex parte Michael Falzon li tqabbad mill-atturi u li wera l-istess fehma, li bil-bini ta' dan il-ħajt diviżorju, il-konvenuti daħlu fuq l-art tal-atturi.

In vista ta' dawn il-konklużjonijiet, il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ma setgħu qatt joħolqu l-ebda servitujiet ġodda fuq il-proprjetà akkwistata minnhom, partikolarment fejn dawn is-servitujiet qegħdin jagħtu b'mod dirett għal fuq il-proprjetà tal-atturi, bħall-pajpijiet tal-air condition units li tniżżlu mal-ħajt tal-proprjetà tal-konvenuti b'mod li jagħtu għal fuq il-passaġġ li ġie stabbilit li huwa proprjetà tal-atturi. Din il-parti tal-azzjoni tal-atturi tista' titqies li hija l-actio negatoria.

…

Il-Qorti, in vista tal-affermazzjoni li diġà għamlet li l-atturi huma s-sidien tal-passaġġ privat mertu ewlieni ta' dawn il-proċeduri, ikkonsidrat ir-rapport kemm tal-Perit ex parte Michael Falzon, kif ukoll tal-espert tekniku l-Perit Godwin Abela, minn fejn jirriżulta li l-konvenuti għamlu atti li permezz tagħhom introduċew servitujiet ġodda fuq il-passaġġ tal-atturi, fosthom bit-tqegħid ta' pajpijiet meta installaw sistema tal-arja kundizzjonata fil-proprjetà tagħhom, bit-tqegħid ta' katusi li ma kinux hemm qabel, b'modifiki sabiex il-qlib tal-ilma li jinżel fuq il-proprjetà tal-konvenuti jmur fuq il-proprjetà tal-atturi, u bit-twaħħil ta' wires u pajpijiet li ma kinux hemm qabel l-akkwist tal-proprjetà mill-konvenuti. F'dan ir-rigward il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li għandha titneħħa kull servitù introdotta mill-konvenuti li permezz tagħha l-qlib tal-ilma mill-proprjetà tal-konvenuti jmur fil-proprjetà tal-atturi, m'għandhom jitħallew ebda pajpijiet jew katusi ġodda li jwasslu biex l-ilma jintrema fil-proprjetà tal-atturi, m'għandhom jitpoġġew jew jitħallew in situ l-ebda katusi ġodda li ma kinux hemm meta l-konvenuti xtraw il-proprjetà tagħhom, għandhom jitneħħew il-pajpijiet tal-arja kundizzjonata li qed iservu l-proprjetà tal-konvenuti, stante li kif ammetta Anton Cutajar stess, dawn tpoġġew minnu meta kien qiegħed jirranġa l-proprjetà akkwistata minnu, għandu jitneħħa d-dawl estern u l-wires ġodda li twaħħlu man-naħa tal-ħajt tal-atturi, u għandu jitneħħa kull att ieħor li jikkostitwixxi servitù ġdida li ma kinitx hemm qabel l-akkwist tal-proprjetà mill-konvenuti Anton u Elizabeth Cutajar.»

10. Il-konvenuti Anton u Elizabeth miżżewġin Cutajar appellaw minn din is-sentenza fit-2 ta' Mejju, 2019 u ressqu żewġ aggravji fejn ilmentaw li l-Ewwel Qorti: (i) ħaddmet il-liġi b'mod ħażin għall-fatti tal-każ; u (ii) li hija żbaljat fl-għarbiel tagħha tal-provi, kemm għaliex skonthom, l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw it-titlu tagħhom fuq il-passaġġ inkwistjoni u kif ukoll għaliex id-dritt ta' użu li l-konvenuti jgħidu li għandhom fuq l-istess passaġġ ilu jeżisti sa mis-sena 1892.

11. L-atturi Zammit wieġbu għal dan l-appell fit-23 ta' Mejju, 2019, filwaqt li l-kuraturi deputati wieġbu fil-31 ta' Mejju, 2019, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn huma jemmnu li l-appell tal-konvenuti miżżewġin Cutajar għandu jiġi miċħud.

12. Inżamm smigħ fil-25 ta' Mejju, 2023 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

13. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tqis li ma sar l-ebda appell, la prinċipali u lanqas inċidentali, minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Joseph Cutajar u b'hekk ħelsitu mill-ħarsien tal-ġudizzju. Għalhekk, din il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti

għaddiet f'ġudikat.

14. Issa fl-ewwel aggravju tagħhom, l-appellanti Cutajar jilmentaw li l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-każ fuq konsiderazzjonijiet legali żbaljati. Huma jisħqu li f'azzjoni ta' rivendika jrid jiġi ppruvat b'mod inkonfutabbli l-aħjar titlu min-naħa tal-attur rivendikant. Isostnu li kemm hu hekk, jekk it-titlu tar-rivendikant ma jkunx ġie ppruvat jew ikun hemm dubju dwaru, it-titlu tal-konvenut għandu jitqies irrilevanti u l-kawża għandha tinqata' favur il-konvenut. L-appellanti jgħidu li l-atturi ma ġabux prova konvinċenti tat-titlu tagħhom għaliex fl-għadd ta' kuntratti li huma ppreżentaw qatt ma jissemma l-passaġġ inkwistjoni. B'hekk, fil-fehma tal-appellanti hemm dubju dwar it-titlu li għandhom l-atturi fuq dan il-passaġġ.

15. Il-konvenuti appellanti jtennu wkoll li l-Ewwel Qorti ma messhiex għafset fuq it-titlu tagħhom minflok dak tal-atturi appellati. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti tefgħet il-piż tal-prova fuqhom, meta fil-fatt, azzjoni bħal din teħtieġ l-oppost. Jisħqu li anke jekk l-Ewwel Qorti ma kinitx konvinta li huma ma kellhomx titlu validu, hija kienet fid-dover li tgħarbel bir-reqqa t-titlu allegat mill-atturi appellati għaliex fl-aħħar mill-aħħar, min jallega jrid jipprova.

16. It-tieni aggravju tal-appellanti miżżewġin Cutajar huwa tkomplija ta' dak li jisħqu fl-ewwel aggravju tagħhom, fejn huma jidħlu f'aktar dettall

dwar għaliex, fil-fehma tagħhom, l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta hija sabet li l-atturi appellati għandhom titlu validu fuq il-passaġġ inkwistjoni.

17. Ifissru li l-kawża tal-atturi hija dwar feles art speċifiku, jew aħjar passaġġ, li jinsab bejn il-proprjetà tagħhom u dik tal-atturi appellati. Jgħidu li dan il-passaġġ ilu jeżisti sa mill-1892 għaliex jissemma b'mod espliċitu f'kuntratt magħmul fl-atti tan-nutar Ottone de Domenico fit-8 ta' Mejju, 1892, li fih jissemmew ukoll numru ta' servitujiet favur l-art trasferita lil Giuseppa Caruana mingħand ir-Reverendu Formosa u oħtu Francesca. Skont l-appellanti, Giuseppa Caruana mbagħad bniet il-proprjetà li llum hija tagħhom.

18. L-appellanti jgħidu wkoll li dan il-passaġġ jerġa' jissemma b'mod speċifiku f'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Chapelle fit-18 ta' Ġunju, 1914, li permezz tiegħu, Temistocle Conti, li jiġi l-predeċessur fit-titlu tal-appellanti Cutajar, kien xtara l-proprjetà tiegħu mingħand Giuseppe Caruana. Jispjegaw li f'dan l-att jissemma li l-proprjetà li llum hija tal-appellanti tmiss mit-tramuntana ma' passaġġ li huwa proprjetà ta' Angela Grech u li fih hemm referenza għall-kuntratt tal-1892 fejn jinsab ikkonfermat li l-proprjetà tagħhom tgawdi mid-dritt li jinfetħu twieqi u bibien fuq l-art ta' biswitha.

19. Jissoktaw ifissru li minn dawn l-atti għandu jirriżulta: (i) li l-passaġġ

inkwistjoni kien jeżisti sa minn qabel l-appellati bdew jixtru l-artijiet tagħhom; u (ii) li dan il-passaġġ kellu diversi użi, fosthom li jieħdok għall-kastell u artijiet li jinsabu fuq wara u kif ukoll li jieħdok għall-ġnien tal-proprjetà li llum hija tal-appellanti.

20. Jargumentaw li mill-kuntratti kollha mressqa fl-atti mill-appellati minn imkien ma jirriżulta li dan il-passaġġ kien ġie trasferit lilhom. Skonthom, lanqas ġiet ippreżentata xi pjanta li tirreferi jew timmarka preċiżament l-art fejn jinsab dan il-passaġġ, ħlief għal dik li hemm mehmuża mad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret mill-appellat Saviour Zammit fl-2008 fir-rigward tal-mejta oħtu Mary Carmen Zammit. Jgħidu wkoll li l-appellati qatt ma taw ħjiel speċifiku minn liema kuntratt tnissel it-titlu tagħhom fuq dan il-passaġġ u li fil-konfini tal-artijiet trasferiti fil-kuntratti ppreżentati mill-appellati hemm numru ta' diskrepanzi u inkonsistenzi. Huma jisħqu li dawn in-nuqqasijiet ingħataw il-ġenb mill-Ewwel Qorti mingħajr raġuni tajba.

21. L-appellanti jżidu jgħidu li l-perit tekniku Godwin Abela ma kienx kapaċi jikkonferma li l-passaġġ huwa proprjetà tal-atturi apellati. Itennu li fl-eskussjoni tal-perit ħareġ li l-konklużjoni tiegħu kienet żbaljata għaliex din ġiet ibbażata fuq il-kuntratt tal-1935 u l-pjanta mehmuża miegħu, fejn jissemma appuntu li l-passaġġ inkwistjoni kien proprjetà tal-konċedenti. Skont l-appellanti, il-konċedenti f'dan il-każ kienet Angela Grech u mhux

il-predeċessur fit-titlu tal-atturi Zammit. Għalhekk, fil-fehma tal-appellanti, l-Ewwel Qorti ma messhiex straħet fuq l-opinjoni tal-espert tekniku.

22. Fid-dawl ta' dawn l-inkonsistenzi u d-dubji kollha, l-appellanti jisħqu li l-atturi appellati ma rnexxilhomx jippruvaw it-titlu tagħhom fuq il-passaġġ inkwistjoni u għalhekk l-azzjoni tagħhom, li hija waħda kemm rivendikatorja u kif ukoll negatorja, kellha tiġi miċħuda.

23. Fuq ix-xaqliba l-oħra, kemm l-atturi Zammit u kif ukoll il-kuraturi deputati li qegħdin jidhru għall-werrieta mhux magħrufa ta' Ronald Conti, isostnu li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija waħda ġusta u jistħoqqilha konferma. L-appellati Zammit jisħqu li m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li huma rnexxielhom jippruvaw it-titlu tagħhom fuq il-passaġġ inkwistjoni għaliex mill-kuntratti li huma ppreżentaw fl-atti, li jmorru lura aktar minn sittin sena, għandu jirriżulta li dan il-passaġġ jagħmel parti minn biċċa art ikbar li nxtrat fl-intier tagħha minn missierhom Lorenzo Zammit u nannuhom Salvatore Zammit.

24. Huma jgħidu li l-kuntratti tal-1914 u tal-1935 jgħarfu, bħala sidt il-passaġġ inkwistjoni lil Angela Grech, li tiġi l-predeċessur fit-titlu tagħhom. Għalhekk, skonthom, il-konklużjoni tal-perit ġudizzjarju fejn dan sab li l-passaġġ huwa proprjetà tagħhom, hija waħda tajba.

25. Meqjusa l-argumenti tal-partijiet kollha, din il-Qorti tista' tgħaddi biex tistħarreġ jekk l-appell tal-konvenuti miżżewġin Cutajar huwiex wieħed mistħoqq. Peress li ż-żewġ aggravji tal-appellanti jorbtu fuq xulxin, għal għanijiet ta' prattiċità, dawn sejrin jitqiesu flimkien.

26. Nibdew mill-aspett rivendikatorju tal-azzjoni, fejn l-atturi appellati qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li huma sidien tal-passaġġ li jinsab bejn il-proprjetà tagħhom u dik tal-appellanti Cutajar, u kif ukoll li jineħħa l-ħajt li l-istess appellanti bnew fuq l-art tal-atturi sabiex dan jerġa' jinbena fuq il-linja diviżorja ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet. Din il-Qorti tqis li l-azzjoni rivendikatorja hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-radd lura lilu tal-ħaġa mitluba mingħand min ikun fil-pussess tagħha. Fi ftit kliem, min iniedi l-azzjoni rivendikatorja ma jitlobx biss dikjarazzjoni li huwa s-sid tal-ġid immobbli, iżda wkoll li huwa jieħu lura l-ġid tiegħu li jkun jinsab f'idejn il-konvenut (ara ***Peter Azzopardi v. Joseph Azzopardi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005, ***Carmel Bezzina et v. Carmelo Busuttil*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Novembru, 2011 u ***Charles Grima et v. Joseph Spagnol*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017).

27. L-azzjoni ta' rivendika hija waħda li titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha, peress li dan irid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq

il-proprjetà li jrid jieħu lura f'idejh. Dawn il-provi jridu jkunu kompleti u konklussivi, b'tali mod li kull dubju, anke l-iċken wieħed, imur favur il-konvenut possessur (ara ***Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppe Said et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju, 2005). F'dan il-kuntest, jingħad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawża bħal din huwa daqstant għoli li jissejjaħ *probatio diabolica*.

28. Fl-azzjoni rivendikatorja mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-proprjetà rivendikata mhijiex tal-konvenut. Kemm hu hekk, il-konvenut ma huwa fid-dmir li jipprova xejn. Dan sakemm huwa ma jressaqx l-eċċezzjoni li huwa jkollu titlu fuq il-proprjetà li dwarha jkun hemm kontestazzjoni. Hekk kif il-konvenut ma jiddefendix ruħu fuq bażi tal-pussess, iżda jallega li għandu titlu fuq l-istess proprjetà, allura hemmhekk il-Qorti jkollha tistħarreġ it-titlu li l-konvenut ikun qiegħed jippretendi li għandu.

29. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni m'għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant, u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda. Il-fatt waħdu li l-konvenut ikun qajjem l-eċċezzjoni li huwa għandu titlu fuq il-proprjetà, li l-attur ikun qiegħed ifittex li jirrivendika, ma jfissirx li għall-attur ikun biżżejjed li huwa juri titlu aħjar minn dak tal-konvenut. L-attur jeħtieġlu jġib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv (ara ***William Portelli***

v. Peter Paul Portelli mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, ***Emanuel Cauchi v. George Grech et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020, ***Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021, ***Anthony Sammut et v. Paul Muscat*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022 u ***Frances Galea et v. Silvestru Farrugia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

30. Huwa jinħeles biss mill-piż li juri titlu oriġinali fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti s-siwi tat-titlu tal-attur iżda jippretendi li hu għandu titlu aħjar. Kuntrarjament għal dak li qalet l-Ewwel Qorti, huwa f'dak il-każ biss, li mbagħad, il-Qorti tkun meħtieġa tqabbel it-titli tal-attur u tal-konvenut u twettaq stħarriġ dwar liema minnhom huwa l-aħjar wieħed (ara ***Maria Mifsud et v. Theresa Cassar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015, ***Patrick Bartolo v. Christopher Fardell*** mogħtija fit-30 ta' Ottubru, 2015, ***Rosina Azzopardi et v. Ġiswalda Buttigieg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017 u ***Charlie Joe Company Limited v. Forster Clark Products Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019).

31. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxielu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-

ħakma tiegħu *ad usucapionem* (ara ***Richard England et v. Joseph Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018);

32. Darba li l-attur jipprova t-titlu oriġinali tiegħu fuq l-art li jkun qiegħed ifittex li jneħħi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jġib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur. F'dak l-istadju l-piż li jressaq prova ċara, univoka u lil hinn minn kull dubju dwar it-titlu fuq il-proprjetà, idur fuq il-konvenut. Tassew, jekk ma jkun jeżisti l-ebda dubju dwar it-titlu tal-attur, il-konvenut irid iressaq difiża adegwata u b'saħħitha biex imewwet il-prova tat-titlu mressqa mill-attur rivendikant billi jwaqqagħha bi prova ta' titlu b'saħħtu u ċert (ara ***Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014).

33. Fil-każ tagħna, jidher li l-appellanti mhumiex qegħdin jammettu t-titlu li l-atturi appellati qegħdin jippretendu li għandhom fuq il-passaġġ inkwistjoni, tant li fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-appellant Anton Cutajar jisħaq li l-atturi appellati għandhom iressqu prova tat-titlu tagħhom fuq dan il-passaġġ. Għalhekk, din il-Qorti jeħtiġilha qabelxejn tistħarreġ jekk l-atturi appellati tassew irnexxilhomx jippruvaw li huma għandhom titlu oriġinali fuq il-passaġġ inkwistjoni. Mal-inqas dubju dwar it-titlu oriġinali tagħhom fuq dan il-passaġġ, din il-Qorti tista' tieqaf ħesrem fit-tfittxija li tkun qiegħda twettaq u ma jintħiġilhiex li tagħmel eżami tal-allegat titlu tal-

konvenuti appellanti, anke jekk hija ma tkun konvinta xejn mid-dritt tal-appellanti fuq l-istess passaġġ (ara ***Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe v. Emmanuele Barbara et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1980, ***Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru, 1995 u ***Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger*** mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2001).

34. Bħala daħla, din il-Qorti ma taqbel xejn mal-konvenuti appellanti Cutajar li l-Ewwel Qorti aktar straħet fuq it-titlu tagħhom milli dak tal-atturi appellati sabiex tasal għall-konklużjoni li l-atturi ppruvaw b'suċċess it-titlu tagħhom fuq il-passaġġ inkwistjoni. Kemm hu hekk, minn qari tas-sentenza huwa ċar li qabel mal-Ewwel Qorti għaddiet biex tistħarreġ it-titlu li għandhom il-konvenuti appellati hija qieset li missier l-appellati, Lorenzo Zammit, u nannuhom, Salvatore Zammit, kienu akkwistaw l-intier tal-għalqa magħrufa bħala "ix-Xagħra tan-Nokra" fl-inħawi ta' Birżebbuġia, b'għadd ta' kuntratti, fosthom dawk magħmula fid-9 ta' Marzu, 1935, fis-17 ta' Frar, 1940 u fis-26 ta' Mejju, 1947. Kien imbagħad minn hemm, li hija għaddiet biex tqis il-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003, li bih l-appellanti Cutajar akkwistaw il-proprjetà biswit il-passaġġ inkwistjoni, u taħt liema ċirkostanzi tniżżlet il-klawsola f'dan il-kuntratt li tgħid li l-passaġġ huwa miżmum b'mod komuni bejn il-proprjetajiet tal-appellati Zammit u tal-appellanti Cutajar.

35. Meqjus dan, il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tistħarreġ jekk l-appellati Zammit tassew irnexxilhomx iressqu prova tajba tat-titlu tagħhom fuq dan il-passaġġ jew jekk il-provi mressqa minnhom kinux fjakki, hekk kif jisħqu l-appellanti Cutajar.

36. Mill-atti jirriżulta li b'kuntratt tat-18 ta' Ġunju, 1914 magħmul fl-atti tan-nutar Giovanni Chapelle (ara t-traduzzjoni tal-kuntratt f'paġni 300 sa 302 tal-atti tal-kawża), Temistocle Conti, li jiġi iben Ruġġieru Conti, akkwista lok ta' djar fil-lokalità magħrufa bħala "San Ġorġ" f'Birżebbuġia mill-poter ta' Giuseppe Caruana. F'dan il-kuntratt jissemma li l-proprjetajiet imissu mit-tramuntana ma' passaġġ privat li huwa proprjetà ta' Angela Grech.

37. Imbagħad, b'kuntratt tad-9 ta' Marzu, 1935 magħmul fl-atti tan-nutar Angelo Cachia (ara paġni 148 sa 162 tal-atti tal-kawża), Angela Grech, f'isimha stess dwar is-sehem ta' nofs mhux maqsum (1/2) u f'isem l-interdetta Giuseppa Grech dwar is-sehem ta' (1/3) mhux maqsum tan-nofs l-ieħor, u Ursula u Marianna aħwa Grech għar-rigward ta' żewġ terzi (2/3) mhux maqsuma tan-nofs l-ieħor, ikkonċedew u trasferew b'titlu ta' enfitewsi perpetwa lil Salvatore Zammit sit għall-bini f'Birżebbuġia, magħrufa bħala "ix-Xagħra tan-Nokra", li tmiss mil-lvant ma' Triq Birżebbuġia, min-nofsinhar ma' ġid tal-werrieta ta' Temistocle Conti, mit-tramuntana ma' ġid tal-istess Salvatore Zammit u mill-punent ma' ġid tal-

konċedenti *proprio et nomine*, kif muri fil-pjanta li hemm mehmuża ma' dak il-kuntratt.

38. B'kuntratt ieħor magħmul fl-atti tan-nutar Ettore Francesco Vassallo fis-17 ta' Frar, 1940 (ara paġni 163 sa 170 tal-atti tal-kawża), Ursula u Marianna aħwa Grech ikkonċedew u ttrasferew b'titlu ta' enfitewsi perpetwa lil Salvatore Zammit u ibnu Lorenzo Zammit parti oħra mill-għalqa msejħa "ix-Xagħra tan-Nokra", fil-limiti ta' Birżebbuġia. F'dan il-kuntratt ġie ddikjarat li din l-għalqa misset lill-konċedenti b'dan il-mod: parti mill-wirt ta' missierhom Giuseppe Grech, parti mill-wirt ta' ommhom Angela Grech u parti mill-wirt ta' oħthom Giuseppa Grech.

39. Aktar tard, jiġifieri fit-28 ta' Frar, 1940, sar kuntratt ieħor bejn l-istess partijiet fl-atti tan-nutar Ettore Francesco Vassallo (ara paġni 171 sa 175 tal-atti tal-kawża), fejn ġie ddikjarat li l-art konċessa fil-kuntratt tas-17 ta' Frar, 1940 hija ta' kejl ta' seba' tomniet u tmiss mit-tramuntana f'parti ma' ġid ta' Giovanni Farrugia u ħutu, f'parti ma' ġid ta' Paolo Laferla, f'parti ma' ġid ta' Salvatore Zammit u f'parti żgħira ma' Triq Brolli, mil-lvant parti ma' beni ta' Salvatore Zammit, f'parti żgħira ma' Triq Birżebbuġia u f'parti ma' ġid ta' Caruana, u min-nofsinhar f'parti ma' beni ta' Giovanni Sammut, f'parti ma' beni ta' Salvatore Zammit u f'parti mal-imsemmi ġid ta' Caruana.

40. Ftit tax-xhur wara, jiġifieri fis-27 ta' April, 1940, Marianna Grech biegħet u trasferiet lil Lorenzo Zammit nofs mhux maqsum tad-dirett dominju tal-għalqa hawn fuq imsemmija u msejħa "ix-Xagħra tan-Nokra", tal-kejl ta' madwar seba' tomniet (ara l-kuntratt magħmul fl-atti tan-nutar Ettore Francesco Vassallo f'paġni 176 sa 182). Din l-għalqa hija l-istess waħda li ġiet mogħtija b'enfitewsi perpetwa lil Lorenzo Zammit u lil Salvatore Zammit b'kuntratt tas-17 ta' Frar, 1940. In-nofs mhux maqsum l-ieħor tad-dirett dominju ta' din l-għalqa ġie trasferit lil Lorenzo Zammit mingħand Ursola Grech b'kuntratt magħmul fl-atti tan-nutar Victor Bisazza fis-26 ta' Mejju, 1947 (ara l-kuntratt f'paġni 183 u 184 tal-atti tal-kawża). F'dan il-kuntratt ġie mniżżel li l-għalqa inkwistjoni tmiss mit-tramuntana f'parti ma' ġid ta' Lorenzo Zammit, f'parti mat-Triq tal-Brolli u f'parti mal-prolungament ta' Triq San Mikiel, min-nofsinhar ma' beni tal-werrieta ta' Ruġġieru Conti, u mil-lvant f'parti ma' ġid ta' Lorenzo Zammit u f'parti ma' Triq Birżebbuġia.

41. Salvatore Zammit miet fit-2 ta' Diċembru, 1944 u wirtu ibnu Lorenzo Zammit biex b'hekk il-biċċiet ta' art trasferiti bil-kuntratti tas-17 ta' Frar, 1940 u 27 ta' April, 1940 għaddew kollha għandu (ara d-dikjarazzjoni magħmula għall-għanijiet ta' provenjenza fil-kuntratt magħmul bejn Lawrence (Lorenzo) Zammit u Grazio Pulis fl-atti tan-nutar Joseph Agius fis-16 ta' Ġunju, 1968 misjub f'paġni 185 sa 188 tal-atti tal-kawża).

42. Lawrence Zammit miet fid-19 ta' April, 1983 u b'testment tat-2 ta' Ġunju, 1960 huwa ħalla l-leġittima lill-ibnu Alfred Zammit u ħatar lill-uliedu Maria Carmela (Mary Carmen) u Salvatore (Saviour) Zammit bħala werrieta universali tiegħu (ara t-testment f'paġni 193 sa 196 tal-atti tal-kawża). Mary Carmen Zammit mietet fit-23 ta' Settembru, 2008 u b'testment tat-12 ta' Ġunju, 1990, hija ħatret lil ħuha Saviour Zammit bħala werriet universali tagħha (ara t-testment f'paġni 198 tal-atti tal-kawża). B'hekk il-biċċiet ta' art magħrufa bħala "ix-Xagħra tan-Nokra" li kienu f'idejn Salvatore u Lorenzo Zammit spiċċaw biex għaddew għand l-atturi Saviour u Alfred Zammit. Għalkemm l-attur Alfred Zammit irċieva biss il-leġittima mill-wirt ta' missieru Lawrence Zammit, dak iż-żmien il-leġittima kienet meqjusa bħala sehem mill-wirt (*pars bonorum)* u mhux kreditu tal-wirt (*hereditatis portio*).

43. Din il-Qorti fliet kemm il-kuntratti hawn fuq imsemmija u kif ukoll il-pjanta li ġiet mehmuża mal-kuntratt tad-9 ta' Marzu, 1935 (ara l-pjanta f'paġna 78 tal-atti tal-kawża) u wara li hija qabblet l-irjieħ tal-artijiet hawn fuq imsemmija ma' din il-pjanta, fosthom l-irjieħ tal-proprjetà tal-appellanti Cutajar, hija m'għandha l-ebda dubju li l-passaġġ privat, li oriġinarjament kien proprjetà ta' Angela Grech, eventwalment għadda f'idejn l-atturi appellati. Huwa evidenti wkoll li l-atturi appellati rnexxielhom jippruvaw titlu *ad usucapionem* fuq il-passaġġ inkwistjoni, għaliex it-titlu tagħhom imur lura ferm iktar minn tletin sena.

44. Għalkemm il-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetà tal-appellanti Cutajar, li sar fl-atti tan-nutar Anthony Spiteri Debono fis-27 ta' Awwissu, 2003, jgħid li «*the tenement also has a side door in the annexed garden which has access through a passage way owned in common by this property and the one adjacent to it, which passage way has access from Birżebbuġia Road, as better explained in the deed of acquisition by Temistocle Conti dated eighteenth June, of the year one thousand nine hundred and fourteen (18.6.1914) published by Notary Giovanni Chapelle*», din il-klawsola tal-kuntratt ma tistax titqies bħala waħda siewja. Fl-ewwel lok, il-kuntratt tal-1914 imkien ma jgħid li l-passaġġ huwa miżmum b'mod komuni bejn iż-żewġ proprjetajiet. Anzi, dan il-kuntratt jgħid iswed fuq l-abjad li l-passaġġ privat kien sewwasew proprjetà ta' Angela Grech, li kif rajna, hija l-predeċessur fit-titlu tal-atturi appellati.

45. Fit-tieni lok, kien in-nutar Spiteri Debono stess li xehed li huwa ġie mġiegħel mill-partijiet fuq il-kuntratt biex idaħħal din il-klawsola fil-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003, għalkemm il-komunjoni dwar is-sjieda tal-passaġġ ma kinitx irriżultatlu mir-riċerki. Kemm hu hekk, l-istess nutar stqarr li r-referenza għall-kuntratt tal-1914 ma tirriżulta minn ebda provvediment u li hu kien żied din il-klawsola biss fuq talba tal-klijenti tiegħu (ara x-xhieda tiegħu f'paġna 122 tal-atti tal-kawża). Dan kollu juri li din id-dikjarazzjoni ma saritx b'rieda tajba mill-partijiet fuq il-kuntratt.

46. Minkejja dan, dan ma jfissirx li l-Ewwel Qorti setgħet tordna, fuq talba tal-atturi Zammit, li ssir korrezzjoni fil-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003 sabiex din il-klawsola tiġi mħassra jew msewwija. L-atturi Zammit ma kellhomx sehem bħala partijiet fuq dan il-kuntratt. Huwa magħruf fil-ġurisprudenza li persuna li ma kinitx parti f'kuntratt ma tistax titlob it-tħassir tiegħu jew ta' parti minnu, għaliex hija m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ biex tattakkah. L-azzjoni għat-tħassir ta' kuntratt tista' tintalab biss minn xi waħda mill-partijiet li jkunu dehru fuq dak l-att (ara **Prof. Caruana Galizia**, ***Notes on Civil Law – Obligations***, f'paġni 377 u 378 u s-sentenzi fl-ismijiet ***Perit Vincent Buhagiar et v. Grezzju Zerafa*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2022, ***Pawlu Portelli v. Joseph Portelli et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2022, ***Marco Tanti et v. Joseph Portelli pro et*** deċiża fis-27 ta' Jannar, 2021 u ***Simon Bezzina et v. Le Beau Champs Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019).

47. Għall-atturi kienet tkun biżżejjed dikjarazzjoni tal-Qorti li l-proprjetà tagħhom ma tintlaqatx b'dak il-kuntratt u li l-passaġġ inkwistjoni huwa kollu tagħhom. Dan ikun biżżejjed biex il-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003, ma jiswiex biex jolqot il-proprjetà li l-atturi Zammit jgħidu li hija tagħhom. Dak il-kuntratt jiswa biss bejn il-partijiet li dehru fuqu u ma jagħmilx stat fuq l-atturi appellati (ara ***Ines sive Iris Vella et v. John***

Seychell Navarro et mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2022 u ***Saviour sive Alvin Scicluna et v. Anthony Scicluna*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2023). Wara kollox, id-duttrina tgħallem li sid rivendikant m'għandux għalfejn jitlob ta' bilfors dikjarazzjoni tan-nullità tal-att aljenatorju li bis-saħħa tiegħu l-ġid ikun ġie f'idejn il-konvenut, sabiex iseħħlu jirbaħ lura dak il-ġid mingħand l-istess konvenut (ara ***Il-Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Jannar, 2005 u ***Luigi Tonna v. Angelo Pace*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 2006).

48. Madankollu, għar-raġunijiet tagħhom, l-appellanti miżżewġin Cutajar ma ressqu l-ebda ilment speċifiku fir-rikors tal-appell tagħhom dwar din l-ordni li saret mill-Ewwel Qorti. Għalhekk, billi ma sarx aggravju speċifiku, din il-Qorti ma tistax tbiddel id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn din ordnat li jsir att korrettorju fil-kuntratt tas-27 ta' Awwissu, 2003.

49. Lura għall-kwistjoni dwar it-titlu tal-atturi fuq il-passaġġ inkwistjoni, jingħad li l-fehma ta' din il-Qorti hija msaħħa wkoll mill-konklużjonijiet tal-perit ġudizzjarju Godwin Abela, li wasal biex jistabbilixxi li l-passaġġ huwa proprjetà tal-atturi u li l-ħajt diviżorju li ġie mibni fuq din l-art, invada l-art tagħhom b'madwar ħames metri kwadri.

50. Issa fil-każ tagħna, l-appellanti Cutajar jikkritikaw ir-rapport tal-

perit ġudizzjarju u jgħidu li dan huwa żbaljat. Huwa magħruf fil-ġurisprudenza li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-Qorti għandu r-rimedju li jitlob il-ħatra ta' esperti ġudizzjarji addizzjonali. Min ma jagħmilx użu minn dan il-mezz legali sabiex iwaqqa' r-rapport tal-esperti tal-Qorti ma jistax jiġi wara u jippretendi li l-Qorti għandha twarrab dak ir-rapport għar-raġuni biss li parti ma tkunx qiegħda taqbel miegħu. Dan jgħodd aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun wieħed ta' natura teknika (ara ***Felix Mifsud et v. Tonio Cuschieri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 2019; ***Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 2021 u ***David Brincat v. Francis Sammut et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Frar, 2022).

51. Il-Qorti ma tara li hemm l-ebda raġuni valida għaliex hija għandha twarrab il-perizja teknika. Min-naħa tagħhom l-appellanti ma jidhrux li b'xi mod irnexxielhom jattakkaw b'konsistenza l-konklużjonijiet li wasal għalihom l-espert ġudizzjarju. Kemm hu hekk, minn qari mirqum tal-kuntratti msemmija u kif ukoll minn eżami tal-pjanta misjuba f'paġna 78 tal-atti tal-kawża, din il-Qorti waslet għall-istess konklużjoni li wasal għaliha l-perit ġudizzjarju.

52. Għalhekk, darba li din il-Qorti qiegħda ssib li l-atturi appellati seħħilhom juru li huma s-sidien tal-passaġġ inkwistjoni, l-aggravji tal-

appellanti Cutajar, sa fejn dawn jolqtu t-titlu tal-appellati, qegħdin jiġu miċħuda.

53. Imiss issa li jiġi mistħarreġ jekk l-Ewwel Qorti kinitx siewja meta laqgħet l-azzjoni negatorja tal-appellati Zammit u ordnat lill-appellanti Cutajar ineħħu numru ta’ katusi, pajpijiet, tagħmir u xogħlijiet oħra li twettqu minnhom, u li jagħtu għal fuq il-passaġġ inkwistjoni.

54. L-atturi appellati jisħqu li l-appellanti Cutajar ma kellhom l-ebda jedd li jagħmlu dawn ix-xogħlijiet fuq il-passaġġ tagħhom u minħabba f’hekk huma spiċċaw biex, b’mod illegali, ħolqu servitujiet ġodda fuq dan il-passaġġ. Min-naħa l-oħra, l-appellanti Cutajar isostnu li s-servitù tagħhom fuq dan il-passaġġ toħroġ ċara mill-kuntratt tat-8 ta’ Mejju, 1892, fejn ġew imsemmija numru ta’ servitujiet fuq l-art li ġiet trasferita lil Giuseppe Caruana mingħand ir-Reverendu Formosa u oħtu Francesca. Skont l-appellanti, fuq din l-art illum hemm mibnija l-proprjetà tagħhom. L-appellanti jtennu li dawn is-servitujiet, fosthom il-jedd ta’ użu u d-dritt li jinfetħu twieqi u bibien għal fuq il-passaġġ inkwistjoni, reġgħu tniżżlu fil-kuntratt tal-1914 li sar fl-atti tan-nutar Chapelle.

55. Din il-Qorti tqis li l-azzjoni negatorja tippresupponi li ġid immobbli huwa ħieles. Din l-azzjoni hija waħda ta’ għamla petitorja u tista’ titressaq biss minn min hu s-sid tal-post kontra min jallega xi dritt ta’ servitù, u dan

billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda drittijiet reali. Sewwasew, l-azzjoni hija waħda fejn is-sid jitlob lill-Qorti biex tiċħad id-drittijiet ta' servitù jew piżijiet oħra fuq il-proprjetà tal-istess sid li l-konvenut ikun qiegħed jippretendi li għandu. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-ġid tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta għaliex is-sid għandu favur tiegħu l-preżunzjoni li l-ġid tiegħu huwa ħieles minn kull servitù (ara ***Paul Agius v. Michael Sultana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2001, ***Martin Valentino et v. Michael Stivala et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2009, ***Giovanna Camilleri v. Lorenza Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021, ***Joseph Sapienza et v. Randall Mikkelsen et*** deċiża fit-30 ta' Novembru, 2022 u ***Clare Hobbs et v. Joseph Muscat et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2023).

56. Kulma għandu jipprova l-attur f'azzjoni bħal din huwa: (i) li hu tassew is-sid tal-post li fuqu l-konvenut ikun qiegħed jippretendi servitù; (ii) li l-konvenut ikun wettaq molestja ta' dritt billi eżerċità jedd ta' servitù fuq il-ħwejjeġ tal-attur; u (iii) li l-konvenut ma seħħlux juri li huwa fil-fatt għandu bi dritt dak is-servitù (ara ***Maria Mifsud Bonnici et v. Victor Attard et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2014, ***Michael Cassar v. Wenzu Schembri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru, 2015 u ***Rudi Carbonaro et v. Samuel Spiteri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022).

57. Din il-Qorti diġà stabbiliet li l-atturi appellati huma s-sidien tal-passaġġ li jinsab bejn il-proprjetà tagħhom u dik tal-appellanti Cutajar u għalhekk dan l-element jinsab sodisfatt. Lanqas hemm dubju li l-appellanti Cutajar waħħlu numru ta' katusi, pajpijiet u tagħmir u wettqu xogħlijiet li jagħtu għal fuq il-passaġġ tal-atturi appellati għaliex dan il-fatt ġie stabbilit mill-perit ġudizzjarju fir-rapport tiegħu (ara paġna 308 tal-atti tal-kawża).

58. Allura, dak li rridu naraw huwa sewwasew jekk l-appellanti Cutajar kellhomx jedd ta' servitù fuq il-passaġġ biex jagħmlu dawn ix-xogħlijiet mingħajr ma' joħonqu d-drittijiet tal-atturi Zammit fuq ġidhom.

59. Għalkemm l-appellanti Cutajar jisħqu li s-servitù tagħhom fuq dan il-passaġġ twieled mill-kuntratt tat-8 ta' Mejju, 1892, huma ma ressqu l-ebda kopja ta' dan il-kuntratt fl-atti. Għalhekk, din il-Qorti ma tistax toqgħod tistħajjel x'seta' ngħad f'dan il-kuntratt.

60. Il-kuntratt tal-1892 jissemma biss fil-kuntratt magħmul fl-atti tan-nutar Giovanni Chapelle, li sar bejn Giuseppe Caruana u Temistocle Conti fit-18 ta' Ġunju, 1914, fejn hemm imniżżel ukoll li omm il-konċessjonarju Caruana fuq dak il-kuntratt, jiġifieri Giuseppa Caruana, kienet xtrat il-proprjetà li llum hija tal-appellanti Cutajar fil-1892, bid-dritt li

jinfetħu bibien, twieqi u aperturi oħra fuq il-passaġġ li llum huwa tal-atturi appellati, u bil-kundizzjoni li l-jedd ta' mogħdija minn dan il-passaġġ sax-xatba għandu jkun wieħed ħieles (ara t-traduzzjoni tal-kuntratt tal-1914 f'paġni 300 sa 302 tal-atti tal-kawża).

61. Il-Qorti tqis li s-servitù jrid ikun ippruvat kif meħtieġ u mhux biżżejjed li wieħed iqajjem preżunzjoni tal-eżistenza tiegħu, u għalhekk, bħala eċċezzjoni għall-jedd ta' proprjetà, dan irid jingħata tifsira kemm jista' jkun dejqa u żgur mhux kontra l-ġid servjenti. Tassew, fejn ikun hemm dubju, is-servitù għandu jiġi eskluż (ara s-sentenzi fl-ismijiet: ***Giovanni Sant v. Vincenzo Bugeja*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Frar, 1959; ***Carmela Galea et v. Giuseppe Aquilina*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 1970; ***Rosario sive Louis Schembri et v. Joseph Demanuele*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Mejju, 2004; ***Oliver James et v. Joseph Testa et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2008; ***Anthony Camilleri v. Pawlu Farrugia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2008, ***Michael Cassar et v. Wenzu Schembri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru, 2015; u ***Aldo Buontempo et v. Maria Vincenza sive Vivienne Coleiro*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2023).

62. F'dan il-każ, il-jeddiet ta' servitù li għandhom l-appellanti Cutajar fuq dan il-passaġġ huma biss: (i) il-jedd ta' mogħdija ħielsa minnu sax-

xatba li tinsab fit-tarf tiegħu; u (ii) il-jedd li jiftħu bibien, twieqi u aperturi fuqu. Il-jedd tal-appellanti Cutajar li jwaħħlu katusi, pajpijiet, tagħmir u li jagħmlu xogħlijiet li jagħtu għal fuq dan il-passaġġ ma jirriżulta minn imkien. Issa minn qari tal-atti tal-kawża, ma jidhirx li l-atturi appellati qegħdin jiċħdu li l-appellanti Cutajar għandhom id-dritt li jiftħu aperturi fuq il-passaġġ tagħhom jew li jgħaddu minnu sax-xatba li tinsab fit-tarf tiegħu. Dak li qegħdin jippretendu l-appellati Zammit huwa li l-appellanti Cutajar ma kellhom l-ebda jedd li joħolqu servitujiet ġodda fuq il-passaġġ tagħhom billi jwaħħlu tagħmir u jagħmlu xogħlijiet li jagħtu għal fuqu.

63. Għalhekk, darba li l-appellanti Cutajar ma seħħilhomx juru li huma għandhom il-dritt ta’ servitù li qegħdin jippretendu, din il-Qorti taqbel kemm mal-appellati Zammit u kif ukoll mal-Ewwel Qorti li l-appellanti Cutajar ma kellhom l-ebda jedd li jwaħħlu tagħmir u jagħmlu xogħlijiet li jagħtu għal fuq il-passaġġ tal-appellat.

64. B’hekk, iż-żewġ aggravji tal-appellanti Cutajar qegħdin jiġu miċħuda u s-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda tiġi kkonfermata kollha kemm hi.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-

appell tal-konvenuti Anton u Elizabeth miżżewġin Cutajar u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, b'dana iżda li ż-żmien ta' xahrejn imsemmi fis-sitt kap tas-sentenza tal-Ewwel Qorti sabiex isiru x-xogħlijiet taħt l-indukrar tal-perit Godwin Abela għandhom jitilqu mid-data ta' din is-sentenza mogħtija llum.

L-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk marbuta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-konvenuti Anton u Elizabeth miżżewġin Cutajar.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da