PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2023

Kawża Numru: 12

Rik. Ġur. nru. 907/2016 RGM

Il-Prim' Imħallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici u martu Maria Mifsud Bonnici u b'digriet tal-4 ta' Ġunju, 2019 stante l-mewt tal-attur, l-atti f'isem l-attur ġew trasfużi f'isem Maria Mifsud Bonnici, Josette Calleja nee' Mifsud Bonnici, Marie Darmanin nee' Mifsud Bonnici u l-Avukat Anna Mifsud Bonnici.

v.

Il-Kummisarju tal-Artijiet li jinkludi l-Uffiċju Konġunt u b'digriet tal-1 ta' Frar, 2017 ġew kjamati in kawża Anna Maria Camilleri, Anthony Schembri, Lorraine Schembri, Andrew Schembri, Pauline Schembri, Paul Abdilla, Loretu Abdilla, Andreana Abdilla, Joean Antida Scicluna u Carmen Sylvester; u b'digriet tad-19 ta' Ottubru, 2017 l-isem il-Kummissarju tal-Artijiet inbidel għal l-Awtorita' tal-Artijiet

Il-Qorti

1. Din hija sentenza dwar ***Actio Negatoria Servitutis***.

2. Rat li b'rikors ġuramentat ippreżentat fl-10 ta' Ottubru, 2016 l-atturi, il-Prim Imħallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici u martu Maria Mifsud Bonnici fissru u talbu s-segwenti:

> 1. "Illi r-rikorrent permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-18 ta' Dicembru 1972, kien akkwista b'titolu ta' enfitewsi mill-Kurja Arciveskovili, kostruzzjoni konsistenti f'arkata, erba alkovi, zewgt ikmamar u kostruzzjonijiet ohra flimkien ma' bicca art kontigua li jinsabu fi triq li mill-Gudja tmur ghal Hal-Luqa f'Bir Miftuh fil-limiti tal-Gudja, kif indikat bl-ahmar fuq l-pjanta annessa mal-kuntratt;
>
> 2. Illi f'dan l-kuntratt ta' akkwist, din l-art giet akkwistata, barra c-cens fuq indikat, libera u franka u mihiex soggetta ghal ebda dritt ta' passagg jew servitu ohra;
>
> 3. Illi ricentement r-rikorrenti gie a konjizzjoni tal-fatt illi l-konvenuti abbuzivament u illegalment qed jippretendu li jikkreaw dritt ta' passagg a favur terzi, liema dritt ta' passagg jghaddi minn nofs il-proprjeta tar-rikorrenti minn Triq il-Gudja ghal gol-proprjeta tar-rikorrenti u li twassal ghal raba li hija mqabbla mill-konvenuti lil terzi; tant huwa hekk illi parti minn hajt li jaqsam l-proprjeta tar-rikorrenti mir-raba li hija mqabbla lil terzi gie mwaqqa;
>
> 4. Illi l-konvenuti ndikaw b'linja blu dan l-pretiz passagg, fuq l-annessa pjanta li huma ghaddew lill-Ispettur tal-Pulizija Casha tal-Ghassa tal-Pulizija ta' Hal-Luqa – Dok A;
>
> 5. Illi ghalkemm l-konvenuti gew interpellati sabiex jiehdu l-passi necessarji sabiex dan d-dritt ta' passagg ma jibqax fis-sehh, dan d-dritt ta' passagg ghadu qed jigi ezercitat minn terzi u ghalhekk l-konvenuti qeghdin ikomplu b'dan l-agir li huwa llegali, abbuziv u ta' pregudizzju ghad-drittjiet tar-rikorrenti;
>
> 6. Illi r-rikorrenti ghandu nteress li jigi stabbilit li l-konvenuti mponew servitu minghajr ma kellhom l'ebda dritt li jaghmlu dan"

Talbu lill-Qorti:

i) “Tiddikjara li ma hemm l’ebda dritt ta’ passagg li qed jaggrava l-proprjeta tieghu, ghal proprjeta tal-intimati;

ii) Tordna lil konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jiddikjaraw li m’ghandhomx ebda dritt ta’ passagg minn fuq l-art tar-rikorrenti;

Bl’ispejjez komprizi dawk tal-protest gudizzjarju numru 266/2016 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.”

3. Rat li b’risposta ġuramenata tat-8 ta’ Novembru, 2016 il-konvenuti dak iż-żmien il-Kummissarju tal-Artijiet u l-Uffiċju Konġunt resqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

1. Illi d-dritt ta’ passagg irrizulta minn dikjarazzjoni maghmula minn gabillotti terzi qrib l-inhawi mertu tal-kawza odjerna;

2. Illi d-dritt ta’ servitu f’dan il-kaz huwa wiehed naxxenti mill-Ligi;

3. Illi kontrarjament ghal dak sottomess mill-atturi fil-kuntratt ta’ emfitewsi ppublikat fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino f’nhar it-18 ta’ Dicembru 1972 ma jirrizultax illi l-koncessjoni in kwistjoni kienet wahda “libera u franka” minn kwalunkwe servitu u/jew piz (**Dok.A**);

4. Illi jirrizulta inoltre illi mal-akkwist tal-atturi, d-dikriet tal- Curia Arcivescovile relattiv li jaghti l-permess ghal dan it-trasferiment jirreferi ghal fatt illi l-gabilloti ma joggezzjonawx ghal dak it-trasferiment u mhux li ukoll qieghdin jirrinunzjaw ghal xi dritt favur taghhom (**Dok.B**);

5. Illi l-interess li ghandhom l-eccipjenti f’dan il-kaz hu li jissalvagwardjaw id-drittijiet kollha tal-artijiet fl-inhawi tal-art mertu tal-kawza odjerna;

6. Illi ghal fini tal-integrita tal-gudizzju jixraq illi jigu kjamati in kawza il-gabillotti u/jew persuni kollha li qed jaghmlu uzu mill-passagg kontestat mir-rikorrenti anki ghaliex din is-sentenza ser ikollha impatt dirett fuq dawn l-istess persuni;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat li b'digriet tal-1 ta' Frar, 2017 mogħti minn din il-Qorti diversament presjeduta, ġew kjamati in kawża Anna Maria Camilleri, Anthony Schembri, Lorraine Schembri, Andrew Schembri, Pauline Schembri, Paul Abdilla, Loretu Abdilla, Andreana Abdilla, Joean Antida Scicluna u Carmen Sylvester;

5. Rat ir-<u>risposta ġuramentata tal-kjamata in kawża Anna Maria Camilleri</u> ppreżentata fis-6 ta' Marzu, 2017 li permezz tagħha eċċepiet illi hija ma hiex il-leġittimu kontradittur peress illi ma għandha l-ebda pretensjoni jew servitu' viġenti fir-rigward tal-passaġġ indikat mill-atturi; illi l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom; illi ma qed tippretendi li toħloq l-ebda dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjeta' tal-atturi; illi sabiex taċċedi għar-raba' tagħha ma għandix bżonn tuża l-passaġġ indikat mill-atturi peress li tista' taċċedi għall-għalqa tagħaha "direttament minn ftuħ fuq Triq il-Gudja"; illi għalhekk titlob li tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

6. Rat ir-<u>risposta ġuramentata tal-kjamati in kawża</u>, minbarra l-kjamata in kawża Anna Maria Camilleri, ppreżentata fis-17 ta' Marzu, 2017 li permezz tagħha eċċepew (i) illi l-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li huma jgawdu dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjeta' posseduta mill-atturi; (ii) illi f'kull każ il-kjamati in kawża għandhom dritt ta' passaġġ fit-termini tal-liġi minn fuq l-imsemmija proprjeta' posseduta mill-atturi peress li jipposjedu bi qbiela raba' li jiġi fuq wara tal-proprjeta' li qegħda għand l-atturi b'ċens temporanju; (iv) illi l-kjamati in kawża u l-awturi tagħhom ilhom aktar minn sittin sena jeżerċitaw dritt ta' passaġġ mill-proprjeta' konċessa lill-atturi.

7. Rat illi b'digriet tal-4 ta' Ġunju, 2019, stante l-mewt tal-attur, l-atti ġew trasfużi f'isem Maria Mifsud Bonnici, Josette Calleja nee' Mifsud Bonnici, Marie Darmanin nee' Mifsud Bonnici u l-Avukat Anna Mifsud Bonnici.

8. Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

9. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

10. Rat il-vebral tas-seduta tat-13 ta' Ġunju, 2023 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

11. Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Provi.

12. Mill-provi mressqa jirriżulta illi l-atturi konjuġi Mifsud Bonniċi akkwistaw permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Paul Pullicino fit-18 ta' Diċembru, 197,2 kostruzzjoni konsistenti f'arkata, erba' alkovi, żewġt ikmamar, kostruzzjonijiet oħra flimkien ma' biċċa art kontigwa ta' kejl b'kollox ta' circa erba' u sebgħin qasab kwadril li jinsabu fi triq li mill-Gudja tmur lejn Ħal Luqa f'Bir Miftuħ limiti tal-Gudja, indikati fuq pjanta annessa mal-kuntratt, u dan b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 150 sena.[1] Fuq dan il-kuntratt ma hemm l-ebda referenza għal xi dritt ta' servitu' li jaggrava l-immobbli.

13. Skond l-attur il-Prim Imħallef Emeritus Profs. Giuseppe Mifsud Bonnici[2] huwa kien akkwista dan l-immobbli sabiex jibni mill-ġdid l-antik u jikkonfertih f'dar fil-kampanja pero' ftit taż-żmien wara l-Gvern kien ħabbar li ser jestendi sew l-ajrupost ta' Ħal Luqa b'mod li kien ser jiġi viċin din il-proprjeta' u għalhekk kien abbanduna dak il-pjan. Żmien wara kien avviżinah ċertu Ganni Abdilla u talbu sabiex iħallih b'tolleranza juża l-proprjeta' sabiex iħawwel xi xtieli. Huwa kien aċċetta bil-kondizzjoni li dan Abdilla joħroġ meta hekk jitolbu. Jgħid illi meta miet Ganni Abdilla kien mar ikellmu l-kjamat in kawża Pawlu Abdilla u talbu li jkompli flok missieru. Kien aċċetta bl-istess kondizzjoni. Żmien wara Pawlu Abdilla kien qallu li kien hemm xi barranin li qed jidħlu fil-post tal-atturi u talbu permess sabiex jagħmel rixtellu tal-ħadid kif fil-fatt eventwalment għamel bil-kunsens tiegħu u għaddielu ċavetta tal-katnazz. Fi Frar 2015 inqala disgwid peress li meta Pawlu Abdilla intalab sabiex joħroġ mill-fond tal-atturi peress li kien instab xerrej, Pawlu Abdilla irrifjuta. L-attur kien kostrett jistitwixxi kawża kontra Pawlu Abdilla u eventwalment ġie żgumbrat b'sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' Frar, 2016.

14. L-attur xhed illi sussegwentment huwa kien tella ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tiegħu u l-għalqa mqabbla lil Abdilla mill-Uffiċju Konġunt iżda l-għada l-ħajt ġie mwaqqa'. Sussegwentement l-attur inkariga terzi sabiex iqegħdu żewġ blokki kbar tal-konkos fl-entrata tal-proprjeta' tiegħu pero' dawn ukoll tneħħew mal-lejl. Meta għamel rapport mal-Pulizija sar jaf illi l-Uffiċju Konġunt qalilhom li fuq l-art tal-atturi kien hemm dritt ta' passaġġ. Wara komunikazzjoni mal-Uffiċju Konġunt l-atturi pproċedew b'din il-kawża.

15. Peter Mamo, uffiċjal mill-Awtorita' ta' l-Artijiet xhed[3] li din l-art kienet oriġinarjament tal-Knisja u tagħta lill-attur b'ċens temporanju għal 150 sena.

---

[1] Kopja a fol. 16
[2] Affidavit a fol. 114
[3] Fol. 41

Meta sar il-ftehim bejn il-Gvern u l-Knisja d-dirett dominju għadda għand il-Gvern. Il-Kummissarju tal-Artijiet kien ħareġ skema kif il-bdiewa li jkunu *in solidum* flimkien fuq raba' jew inkella li ma kellhomx titolu jew inkella li kellhom titolu skadut setgħu japplikaw sabiex jiġu rikonoxxuti wara li jippreżentaw talba anness magħha affidavits u dokumenti rilevanti inkluż pjanta tar-raba' b'indikazzjoni minn fejn għandhom aċċess. Mamo jgħid illi f'dan il-każ partikolari il-gabillotti jindikaw fuq pjanta annessa mal-applikazzjoni tagħhom il-passaġġ ikkontestat mill-atturi. Spjega li l-pjanta turi tliett ħbula ta' art, tnejn minnhom għandhom passaġġ għaddej mal-ġenb tagħhom u dan il-passaġġ jibda mill-proprjeta' tal-atturi. Ix-xhud jirreferi għall-pjanta Dok A annessa mar-rikors promotur tal-atturi u li tinsab esebita a fol. 4. Din hija l-pjanta li l-Uffiċju Konġunt kien għadda lill-Pulizija u li ġiet kontestata mill-attur.

16. Ostherius Aquilina, Operations Manager mal-Awtorita' tal-Artijiet xhed[4] dwar dak li irriżultalu mill-files li l-Knisja kienet għaddiet lill-Gvern u pprepara pjanta (fol. 65) biex juri dak li irriżultalu minn dawn il-files[5]. Fost id-dokumenti li dan ix-xhud ippreżenta hemm kopja ta' applikazzjoni[6] li Andrew u Polly konjugi Schembri ippreżentaw fis-16 ta' Jannar 2001 lit-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern sabiex flimkien ma' Anthony u Lorriane konjuġi Schembri jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti tar-raba' f'Tas-Salib, Gudja Road Gudja, fejn indikaw li hemm servitu ta' passaġġ ("access") mir-"raba' ta' taħtu". Annettew mal-applikazzjoni tagħhom pjanta redatta mill-Perit Mario Scicluna fil-5 ta' Jannar 2001 fejn jidher il-passaġġ li jirreferu għalih fl-applikazzjoni, liema passaġġ għaddej mill-ġemb tar-raba' tal-atturi.

17. Xhed Raymond Bonnici, Property Manager tal-Arċidjoċesi ta' Malta. Huwa ppreżenta kopja tal-file li għandha l-Kurja fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża. Fost id-dokumenti li ppreżenta hemm ittra tal-Perit Rene Buttigieg datata 19 ta' Ġunju, 1969[7] mibgħuta lill-attur li ġiet annessa mar-rikors li l-attur kien ippreżenta lill-Kurja fl-20 ta' Ġunju, 1969 sabiex jixtri l-proprjeta' mertu tal-kawża. F'dik l-ittra l-Perit Buttigieg jagħti stima tal-ispejjeż meħtieġa sabiex l-istruttura li kienet fi stat dilapidat tiġi restawrata. Jikkonkludi hekk dik l-ittra:

> "Spero di poter essere in grado di farLe avere la pianta indicante la costruzione suggerita, appena verra' risolta la questione della servitu

[4] Fol. 58
[5] Fol. 66 – 81 u 83 – 131.
[6] Dok OA16 fl-envelope a fol. 81
[7] Dok. RB 4 a fol. 139

di passaggio, e dopo avere inoltrato una richiesta formale all' Ufficio dei Lavori Pubblici per i permessi relativi." (sottolinear tal-Qorti).

18. Jirriżulta wkoll illi b'nota aggiuntiva mar-rikors tal-attur lill-Kurja Arċiveskovili ippreżentata fit-23 ta' Ġunju, 1969 jingħad fost affarijiet oħra illi:

> "L-esponente e' informato che ci sono tre contadini che vantano diritti di locazione sul luogo. Questi pero' hanno assicurato l' esponente che non trovano nessuna difficolta' per quello che e' progettato anche perche' l' uso che fanno del sito e' limitato al magazzinaggio degli arnesi agricoli in due o tre delle alcove....".

19. B'ittra tal-24 ta' Ottubru, 1969[8] l-attur kien kiteb lill-kanċillier tal-Kurja Arċiveskovili fejn jingħad kif isegwi:

> "B'referenza għar-Rikors prezentat fil-Kurja ghar-rigward tal-proprjeta' f'Bir Miftuħ kif indikata ahjar fil-kartegg anness ma l-istess Rikors, nixtieq ninfurmak illi jiena rnexxieli nirrintraccja tnejn mill-gabillotti li ghandhom interess u cioe' Giovanni Abdilla u Emanuel Schembri u li maghhom wasalt f'arrangament.
>
> Illi pero' milli jidher hemm ohrajn interessati li billi ilhom zmien ma jikkoltivaw parti minn din il-proprjeta' ma nistax nirrintraccjhom.
>
> Ghaldaqstant, nitolbok gentilment li tipproċedi biex isir in-necessarju f'din il-prattika kif inhi, billi jiena bil-prezenti nassumi l-obbligi kollha necessarji skond il-ligi fil-konfront tal-gabillotti kollha, li ghandhom xi dritt f'din il-proprjeta' u li ghalhekk jiena pront li nassumi r-responsabbilita kollha necessarja fil-kuntratt li eventwalment irid isir bejni u l-Amministratur Delegat ta l-istess Prebenda."

20. Il-kjamat in kawza Anthony Schembri xhed permezz ta' affidavit.[9] Xhed illi hu u ħuh Andrew Schembri jaħdmu raba' imsejjaħ "Tas-Salib" jew "Ta' Vanja" fil-limiti ta' Bir Miftuħ jew il-Gudja tal-kejl ta' erbat itmiem, tomnejn kull wieħed. Huma kienu ħadu l-qbiela mingħand missierhom Emanuel Schembri li kien jikri dan ir-raba mingħand il-Katidral tal-Imdina. F'idejn missierhom din ir-raba' kienet ilha madwar tletin sena qabel għaddiha lilhom u qabel missierhom ir-raba kienet imqabbla lil missier ommhom, Anthony Cauchi. Huwa jirreferi għal riċevuta tal-qbiela f'isem Anthony Cauchi li tmur lura għat-

[8] Dok RB 8 a fol. 144
[9] Fol. 202

13 ta' Ottubru, 1937. Fis-sena 1956 il-qbiela għaddiet f'idejn missierhom, filwaqt li missierhom għadda l-qbiela lilu u lil ħuh fis-sena 1978. Jgħid li għandhom riċevuti tal-ħlas tal-qbiela ininterroett mis-sena 1937 sallum. Anthony Schembri spjega kif ir-raba' u r-razzett li kienu akkwistaw ir-rikorrenti kien f'idejhom sakemm ir-rikorrent kien talabhom iċedu l-qbiela. Xhed li huma aċċettaw li jċedu r-razzett u r-raba' ta' miegħu bil-kondizzjoni li jibqgħu jgħaddu mill-ħnejja tar-razzett dilapidat u minn fuq ir-raba' ta' miegħu li kienu akkwistaw ir-rikorrenti sabiex jaslu għar-raba tagħhom fuq wara. Jgħid li r-raba' mqabbel lilhom għadhom jaħdmuh, illi għadhom iħallsu l-qbiela l-Uffiċju Konġunt u li għadhom jgħaddu mill-passaġġ minn fuq l-art tal-atturi. . Xhed illi kienu sabu l-passaġġ magħluq fis-27 ta' Jannar 2020 billi kien inbena ħajt tas-sejjieħ u huma neħħewh sabiex ikunu jistgħu jgħaddu għall-passaġġ in kwistjoni. Ikkonferma illi l-qbiela ilha fuqu mill-1978.

21. Xhed il-kjamat in kawza Andrew Schembri permezz ta' affidavit[10]. Jixhed xi ftit jew wisq dak li xhed ħuh. Ikkonferma li l-passaġġ għadhom jużawh sallum.

22. Il-kjamati in kawza Paul Abdilla u Loreto Abdilla xhedu permezz ta' affidavit.[11] Xhedu li huma bdiewa *full-time* u għandhom ir-raba' fl-akwati tal-proprjeta' mertu tal-kawża. Ir-raba' mqabbla lilhom hija dik markata bħala porzjon A u kulurita blu fil-pjanta ezebita bħala Dok. OA1[12]. Ir-raba' għandu kejl ta' circa tmint itmiem. Qabel kien imqabbel lil missierhom Giovanni Abdilla u qablu lil missieru. Jgħid li qabel kienu jaħdmu nofs ir-raba/ġardina li hemm mar-razzett tal-atturi filwaqt li ta' Schembri kienu jaħdmu n-nofs l-ieħor. Illum ħadd minnhom ma għadu jaħdimha ir-raba' ta' mar-razzett. Xhedu illi għar-raba' tagħhom huma jidħlu direttament mit-triq u għalhekk ma għandhom l-ebda pretensjoni li jgħaddu minn fuq ir-raba' tal-atturi.

23. Il-kjamata in kawza Carmen Sylvester xhedet permezz ta' affidavit[13]. Xhedet illi hija bint Tuse' Scicluna li kellu bi qbiela ir-raba' Tas-Salib, fil-Gudja. Missierha miet fl-1 ta' April, 1995 u l-qbiela għaddiet fuq ommha Giovanna Anthida Scicluna, fuqha u fuq huwha Noel Scicluna. Xhedet illi ħadd mir-rikorrenti qatt ma avviċinhom u l-ewwel darba li saru jafu b'din il-kwistjoni kien meta irċevew l-atti li bihom infetħet il-kawża. Kompliet tixhed:

[10] Fol. 213
[11] Fol. 209 u 210
[12] Fol. 66
[13] Fol. 218

> "3. Il-passaġġ li hemm jghaddi minn taht il-hnejja minn dejjem konna nuzawh biex nidhlu ghar-raba' taghna u ghandna nuzawh sal-lum. Dejjem minn hemm ghaddejna. M'hemmx mod ieħor kif ngħaddu."

24. Ix-xhieda tal-kjamata in kawza <u>Joan Antida Scicluna</u> tikkorrobora x-xhieda ta' Carmen Sylvester.

25. <u>Anna Maria Camilleri</u> xhedet illi hi ma tużax il-passaġġ mertu tal-kawża odjerna peress li r-raba' tagħha tagħti direttament fuq it-triq.

<u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>.

26. Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara "li ma hemm l-ebda dritt ta' passagg" li qed jaggrava l-proprjeta' tagħhom. Il-konvenuti u uħud mill-kjamati in kawza jopponu din it-talba u jsostnu li l-proprjeta' li tagħha l-atturi għandhom l-utile dominju temporanju hija soġġetta għal dritt ta' passaġġ a favur raba' ieħor li jinsab aktar 'il ġewwa peress li huwa raba' interkjuż.

L-Eċċezzjoni tal-Kjamat in kawża Anna Maria Camilleri li ma hiex Leġittimu Kontradittur.

Il-Ħtieġa ta' Leġittimita' Passiva b'min jiġi mħarrek.

27. Il-kjamata in kawża Anna Maria Camilleri eċċepiet b'mod preliminari illi ma hiex il-leġittimu kontradittur peress li ma għandha l-ebda pretensjoni ta' passaġġ minn fuq l-art tal-atturi. Titlob għalhekk li tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

28. L-eċċezzjoni ta' konvenut jew ta' kjamat in kawża li ma hux il-leġittimu kontradittur hija eċċezzjoni li ma nsibux kontemplata fil-Kapitolu 12. Tali eċċezzjoni hija distinta u m'għandha x'taqsam xejn mal-eċċezzjoni ta' illeġittimita' tal-konvenut kontemplata fl-Artikolu 780 tal-Kap. 12.

29. Jeħtieġ għalhekk illi jiġu delineati l-prinċipji saljenti regolanti il-ħtieġa tal-leġittimita' passiva fil-persuna li tiġi mħarrka. Bħala linja ġenerali, l-interess ġuridiku fil-konvenut jew fil-kjamat in kawża jirradika fih il-leġittimita' passiva li joqgħod fil-ġudizzju; bl-istess mod kif l-interess ġuridiku fl-attur jirradika fih il-leġittimita' attiva li jippromwovi l-azzjoni ġudizzjarja.

30. Id-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, *ope successionis* jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika. (Ara **Focal Maritime Services Ltd. vs Top Hat Co. Ltd.** - Qorti tal-Appell – 9 ta' April 2008; **Edgar Urpani vs Continental Meat Co Ltd** - Prim' Awla – 28 ta' Settembru 2016; **MM Worshop Limited vs Dipartimetn tal-Protezzjoni Ċivili** - Qorti tal-Appell (Inf) - 16 ta' Ġunju 2017).

31. Iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' leġittimita' passiva ma tfissirx li una volta jiġi investit il-mertu tal-kawża għandu tabilfors il-konvenut jew il-kjamat in kawża jinstab responsabbli biex jagħmel tajjeb għat-talbiet attriċi, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut jew kjamat in kawża ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom ikunu diretti lejn ħaddiehor.

32. Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni tal-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konkluzjoni li l-konvenut jew kjamat in kawża – ġia' dikjarat *prima facie* leġittimu kontradittur – kien, wara t-trattazzjoni tal-kawża

fil-mertu, estranju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

33. Għall-iskop tal-valutazzjoni ta' l-integrita' tal-kontradittorju wieħed għandu jieħu in konsiderazzjoni dak li l-attur qed jitlob fil-kawża u mhux ukoll l-eżitu tal-kontroversja.(**Frances Mercieca vs Future Focus Ltd** - Qorti tal-Appell (Inf) - 17 ta' Ottubru 2007).

34. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, bħala punt tat-tluq fil-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni tinneċessita qabel xejn li naraw x'inhu dak li sewwasew qed jintalab mill-atturi. L-atturi intavolaw il-kawża kontra l-predeċessur tal-Awtorita' tal-Artijiet u kontra l-Uffiċju Konġunt tenut kont li l-art in kwistjoni hi art tal-Gvern. Dawn iż-żewġ konvenuti jippretendu li qua sidien ta' raba' biswit l-art tal-atturi igawdu jedd ta' pasaġġ fuq l-art tal-atturi peress li jsostnu li r-raba' tagħhom hija interkjuża. L-azzjoni negatoria tiġi istitwita kontra dak is-sid tal-art adjaċenti li jivvanta servitu' ta' passaġġ minn fuq l-art tal-attur. Għalhekk fl-azzjoni negatoria mhux kull min għandu art adjaċenti għal dik tal-attur huwa leġittimu kontradittur; imma biss dawk is-sidien li jivvantaw tali jedd kontestat mill-attur.

35. Anna Maria Camilleri mhux biss ma hiex is-sid ta' fond adjaċenti iżda ddikjarat ukoll li la għandha u li qatt ma kellha pretensjoni li bħala gabillot tgħaddi minn fuq l-art tal-atturi. Gialadarba l-kjamata in kawża Camilleri ma għandiex tali pretensjoni kif ukoll ma hiex is-sid, ma jistax jitqies li għandha l-leġittimita' passiva sabiex tkun imħarrka f'dawn il-proċeduri. Kienet tkun sitwazzjoni diversa kieku l-azzjoni odjerna kienet l-*Actio Confessoria* bi pretensjonijiet fil-konfront tal-art li taħdem Camilleri.

36. Għaldaqstant il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-eċċezzjoni preliminari tal-kjamata in kawża Anna Maria Camilleri hija fondata, tiddikjara li ma hiex leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra min talab is-sejħa tagħha fil-kawża.

Actio Negatoria Servitutis.

37. L-azzjoni promossa mill-atturi hija l-*azzjoni negatoria servitutis*. Azzjoni li s-sid jutilizza sabiex jitlob lill-Qorti tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew piżijiet oħra fuq il-proprjeta' tas-sid li l-konvenut ikun jivvanta (**Paul Agius vs. Michael Sultana -** Qorti tal-Appell (Superjuri) - 30 ta' Ottubru 2001).

38. F'azzjoni negatoria servitutis, huwa l-oneru tal-attur li jġib il-prova tat-titolu tiegħu dwar il-fond immobiljari li jrid li jkun ħieles minn servitu pretiża mill-konvenut . Il-fond huwa preżunt liberu u għalhekk l-attur jeħtieġlu biss li jġib il-prova li huwa sid tal-art in kwistjoni kif ukoll il-prova ta' molestja ta' dritt da parti tal-konvenut konsistenti fil-prova li l-konvenut eżerċita jedd ta' servitu fuq proprjeta' tal-attur. Sodisfatti dawn iż-żewġ obbligi probatorji da parti tal-attur, l-oneru tal-prova jdur fuq il-konvenut li jeħtiġlu jressaq provi sodisfaċenti li l-fond tiegħu igawdi minn servitu fuq il-fond tal-attur. Huwa għalhekk li din l-azzjoni hija ta' sura petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitù u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. (**Joseph Piscopo et. v. Noel Seguna et.** - Qorti tal-Appell (Superjuri) - 15 ta' Novembru, 2023; **Antonio Ellul et vs. Leonardo Sacco et** - Qorti tal-Appell Superjuri - 18 ta' Marzu 1974).

39. Tali ġurisprudenza hija wkoll riflessjoni tal-insenjament tal-ġuristi f'dan il-kamp:

> "L'azione negatoria è un'azione giudiziaria ….. esercitata dal proprietario contro chi affermi l'esistenza di un diritto reale sulla cosa, come un usufrutto o una servitù prediale. L'azione negatoria è volta ad accertare che il diritto di proprietà non sia gravato dai vincoli e dalle limitazioni da altri affermate: costituisce un'azione di *accertamento negativo*, che può essere esperita se sussiste, in capo all'attore, un motivo di temere pregiudizio dall'affermazione altrui. L'azione negatoria può anche assolvere ad una funzione *inibitoria*, per cui il

proprietario potrà ottenere l'ordine di cessazione delle turbative arrecate sulla base del diritto vantato, nonché ad una funzione risarcitoria. Incombe all'altra parte l'onere di provare l'esistenza del diritto che pretende di avere su quel bene altrui." (**Andrea Torrente e Piero Schlesinger,** *Manuale di Diritto Privato* (Edit. Giuffrè - 1995)

<u>Il-Liġi u l-Ġurisprudenza Applikabbli għal Servitu' ta' Mogħdija Maħluqa mil-Liġi</u>

40. Il-jedd ta' passaġġ huwa servitu' mhux kontinwa[14]. Servitu' ta' passaġġ maħluqa mil-liġi tista' tkun jew għall-utilita' pubblika jew inkella għall-utilita' privata. Is-servitu' ta' passaġġ għall-utilita' privata per eċċellenza hija dik li l-liġi toħloq favur is-sid li l-proprjeta' tiegħu ma tmissx ma' triq pubblika u li l-uniku mod sabiex jasal mill-proprjeta' tiegħu għat-triq pubblika huwa billi jgħaddi minn fuq proprjeta' ta' ħaddieħor. F'tali każ is-sid tal-fond interkjuż jista' jġiegħel lis-sidien ta' fondi adjaċenti li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa bi ħlas ta' kumpens skond il-ħsara li dak il-passaġġ iġib lis-sid tal-fond servjenti.[15]

41. Jekk il-proprjeta' tkun saret interkjuża minn kull naħa b'riżultat ta' bejgħ, tpartit jew qasma, huma dawk li biegħu, partu jew qasmu li jaqa' fuqhom l-obbligu li jipprovdu passaġġ għat-triq pubblika lis-sid tal-art issa interkjuża.[16]

42. Il-jedd ta' passaġġ maħluq bil-liġi jispiċċa jekk jirriżulta illi bil-ftuħ ta' triq pubblika ġdida il-fond dominanti sar issa jmiss ma' dik it-triq pubblika ġdida; jew jekk jirriżulta illi l-fond dominanti interkjuż ġie magħqud ma' fond ieħor li jmiss ma' triq pubblika.[17] L-azzjoni ta' sid ta' fond interkjuż sabiex jingħata aċċess għat-triq pubblika ma hiex suġġetta għall-preskrizzjoni.[18]

---

[14] Art. 455 (3) Kap. 16
[15] Art. 447 Kap. 16
[16] Art. 448 Kap. 16
[17] Art. 449 Kap. 16
[18] Art. 451 Kap. 16

43. Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. L-eċċezzjoni għal din ir-regola ġenerali hija fil-każ ta' servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika. F'tali ċirkostanza biss tapplika l-preskrizjoni ta' tletin sena. Mod ieħor, jekk sid fond interkjuż juża passaġġ minn fuq art kontigwa għal aktar minn tletin sena, sid il-fond servjenti ma jkollux jedd jattakka dik is-servitu' fuq il-pretest li hemm art ta' sid ieħor li minn fuqha jista' jgħaddi s-sid tal-fond interkjuż.[19]

<u>Prinċipji Regolanti l-Azzjoni Negatoria dwar Pretensjoni ta' Servitu ta' Passaġġ.</u>

44. Id-duttrina u l-ġurisprudenza elaboraw il-prinċipji li ġejjin b'riferenza għall-*actio negatoria servitutis* b'mod ġenerali kif ukoll b'referenza partikolari meta l-jedd pretiż huwa servitu' ta' passaġġ:

- Fl-*actio negatoria* jeħtieġ li l-attur jipprova li huwa sid tal-proprjeta' milquta b'molestja ta' jedd ta' servitu. Dwar il-prova tat-titolu mhux mistenni l-*probatio diabolica* sabiex l-attur jipprova t-titolu tiegħu. (**Carmel D'Amato et. v. Baldacchino Holdings Limited** - Qorti tal-Appell (Superjuri) - 26 ta' Mejju, 2021; **Scicluna Enterprise (Gozo) Limited v. Michael Cini et** - Qorti tal-Appell (Superjuri) - 26 ta' April, 2013.)
- L-azzjoni negatorja tispetta biss lil sid il-fond li fuqu ħaddieħor jippretendi li tkun teżisti servitù u m'hijiex miftuħa għal min iżomm ġid immobbiljari b'titolu ieħor, bħalma huma l-inkwilini jew, f'każ ta' raba', il-gabillotti. Iżda fil-każ ta' dawn tal-aħħar, huwa magħruf li, fejn jeżistu ċ-ċirkostanzi meħtieġa, tista' titressaq azzjoni msejsa fuq stat ta' fatt li jġib ma' xulxin ir-relazzjonijiet ta' kerrejja/gabillotti

[19] Art. 469 Kap. 16

bejniethom "*quoad possessum*" (***Farruġia utrinque*** - Qorti tal-Appell (Superjuri) - 27 ta' Ġunju, 1960 (Kollez. Vol: XLIV.i.215);

- Gialadrba l-attur jissodisfa l-oneru tal-prova impost fuqu; jgħaddi fuq il-konvenut l-oneru li jipprova l-eżistenza ta' servitu bl-immobbli tal-attur bħala l-fond servjenti.
- Preżunzjoni ta' servitu' ma hiex konsentita f'*actio negatoria.* Dubju dwar l-eżistenza ta' servitu għandu jwassal għall-esklużżjoni tas-servitu' u mhux għall-presunzjoni tagħha.
- Servitu' ta' passaġġ hija min-natura tagħha diskontinwa għaliex għall-eżerċizzju tagħha hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem.[20] Il-fatt illi hemm sinjal permanenti bħal per eżempju bieb jew ħamrija imbattma fir-raba' ma jagħmilx b'hekk dik is-servitu' waħda kontinwa. (**Etienne Jeanne Formosa v. Anton u Rita konjuġi Piscopo** - Qorti tal-Appell (Superjuri) - 11 ta' Frar, 2015).
- B'mod ġenerali, arranġamenti verbali jew redatti fi skritturi privati dwar jedd ta' passaġġ ma joħolqux servitu għaliex din teħtieġ il-kuntratt pubbliku għall-kostituzzjoni valida tagħha, salv xi eċċezzjonijiet fosthom is-servitu' maħluqa bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.
- Fond interkjuż jagħti lok għal servitu' ta' passaġġ neċessarju;
- Sabiex fond jitqies li jinsab magħluq minn kullimkien, l-interkjużura m'hemmx għalfejn tkun waħda assoluta, u interkjużura relattiva tagħti lok għal servitu' ta' passaġġ neċessarju, bħal meta mogħdija alternativa li tagħti għal fuq triq pubblika titqies perikoluża;
- Huwa l-oneru tal-konvenut li jġib il-prova li l-fond tiegħu huwa interkjuż minn kullimkien b'tali mod li ma għandux aċċess dirett bejn il-fond tiegħu u t-triq pubblika;
- Sabiex interkjużura tagħti lok għall-jedd ta' mogħdija minn fuq fond li jmiss miegħu, jeħtieġ li dik l-interkjużura tkun l-effett ta' ġrajja indipendenti mir-rieda tas-sid tal-fond li jsir hekk magħluq minn

---

[20] Art. 455 (3) Kap. 16

kullimkien"**(Maria Theresa Vella et. v. Ludgarda Cachia et**. - Prim' Awla - 14 ta' Frar, 2019).

- Meta f'azzjoni negatoria wieħed jgħid li fond mhuwiex suġġett għal servitu', dan jista' jinkludi kemm il-każ fejn tali fond qatt ma kien suġġett għal servitu' kif ukoll il-każ fejn fl-imgħoddi kien hemm servitu' li ma tkunx għadha jew baqgħet teżisti, għal xi wieħed mill-modi maħsuba fil-liġi.
- Azzjoni Negatoria esperita b'suċċess twassal għal sentenza dikjaratorja dwar l-ineżistenza ta' servitu'. Huwa meqjus illi tali sentenza dikjaratorja ma hiex fiha infisha titolu eżekuttiv. It-titolu eżekuttiv jitnissel kemm-il darba titressaq ukoll it-talba sabiex il-konvenuti jiġu ordnati jieqfu milli jkomplu jużaw passaġġ li ma jikkostitwixxiex servitu.[21]
- Sabiex tinġieb prova sodisfaċenti dwar servitu' li ma ġietx maħluqa b'kuntratt, il-konvenut irid iressaq provi sodi, univoċi u konkordanti.
- Servitù tiġi stabbilita bid- "destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi "ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù"[22].
- Sid ma jistax jikkostitwixxi servitu ta' passaġġ fuq art tiegħu stess.
- L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva sollevata minn konvenut fl-*actio negatoria* ma tiswiex jekk mhux imressqa bħala eċċezzjoni formali b'indikazzjoni speċifika tal-artikolu tal-liġi applikabbli invokat mill-konvenut li jeċċepiha.
- L-arranġamenti dwar jeddijiet ta' passaġġ bejn il-gabillotti fuq qtajja kontigwi ta' raba' proprjeta' ta' l-istess sid ma humiex atti kostitutivi ta' servitu ta' passaġġ.

---

[21] Corte di Cassazione Taljan (9637/2020) - Sentenza tas-26 ta' Mejju 2020: " … la sentenza che, accogliendo un' azione negatoria servitutis, si limiti ad accertare l' inesistenza della servitu', non e' utilizzabile come titolu esecutivo per richiedere …. l' individuazione delle misure atte a garantire la protezione da turbative o molesti, ove sul punto non si sia pronunciato, con statuizione di condanna….." Cassazione Civile, Sezione 6-3, Ordinanza 26-05-2020, n. 9637 (CED Cassazione 2020)

[22] Art. 468 Kap. 16

45. Applikati dawn il-priċipji ta' dritt għall-każ odjern il-Qorti tgħaddi sabiex tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

46. M'hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi l-atturi huma sidien tar-razzett dilapidat u tar-raba' anness miegħu formanti l-immobbli li ġie akkwistat b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 150 sena bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Paul Pullicino fit-18 ta' Diċembru, 1972. Jirriżulta wkoll illi l-Awtorita' tal-Artijiet tippretendi illi r-raba' proprjeta' tal-Gvern li tinsab 'il ġewwa mill-għalqa tal-atturi, mqabbla lil uħud mill-kjamati in kawża, tgawdi dritt ta' servitu ta' passaġġ minn fuq l-immobbli tal-atturi.

47. Sodisfatti l-ewwel żewġ rekwiżiti tal-oneru tal-prova fuq l-atturi f'din l-azzjoni negatoria, l-oneru tal-prova dar fuq il-konvenuti li jeħtiġilhom iresqu l-aħjar provi dwar l-eżistenza minnhom pretiża ta' servitu' ta' passaġġ fuq l-art tal-atturi.

48. Sat-18 ta' Diċembru 1972 l-immobbli/raba' illum tal-atturi u l-immobbli/raba' proprjeta' tal-Gvern imqabbla lill-kjamati in kawża Andrew Schembri, Anthony Schembri, Carmen Sylvester u Joan Antida Scicluna, kienu kollha proprjeta' tal-Kurja Arċiveskovili. Huwa minnu li kif tajjeb jgħidu l-kjamati in kawza, li l-attur kien jaf minn qabel ma akkwista l-art in kwistjoni li minn fuqha kienu jgħaddu l-bdiewa sabiex jaslu għar-raba' aktar 'il ġewwa. Huwa minnu wkoll illi f'korrispondenza bejn l-attur u l-Kurja qabel l-att ta' akkwist fis-sena 1972, l-attur kien wera l-intenzjoni li ser jasal fi ftehim mal-bdiewa tal-madwar li kienu jgħaddu/jaħdmu r-raba' li kien ser jakkwista kif ukoll mal-bdiewa tar-raba' tal-madwar. Pero' fuq il-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja ma ġiex dikjarat li fuq l-art konċessa lill-attur qed jinħoloq servitu' ta' passaġġ a favur l-art li tinsab aktar 'il ġewwa jew almenu li bħala stat ta' fatt fuq l-art konċessa kienu jgħaddu l-bdiewa sabiex jaslu sar-raba' tagħhom aktar 'il ġewwa.

49. Jirriżulta għalhekk illi sal-jum tal-kuntratt tat-18 ta' Diċembru, 1972 ma jistax jitqies li kien qed jiġi eżerċitat servitu' ta' passaġġ bejn raba u ieħor proprjeta' tal-istess sid, f'dan il-każ il-Kurja, għaliex sid ma jistax joħloq servitu' fuq il-proprjeta' tiegħu stess . Il-*punctum temporis* dwar l-allegat ħolqien ta' servitu ta' passaġġ f'dawn iċ-ċirkostanzi huwa meta r-razzett dilapidat u r-raba' ta' miegħu ġew trasferiti b'att inter vivos lill-attur fid-data imsemmija. Għalhekk is-sottomissjoni tal-kjamati in kawża[23] illi "Meta l-attur ha l-proprjeta' b'cens

[23] Para 26 fol. 262

temporanju, is-servitu' kienet ga teżisti….." ma hiex legalment fondata. Jekk ser jirriżulta li hemm servitu' ta' passaġġ din ma setgħatx ħadet il-ħajja qabel it-18 ta' Diċembru, 1972.

50. F'dan ix-xenarju, sabiex il-konvenuti jirnexxu fil-pretensjoni tagħhom li r-raba' li tinsab aktar 'il ġewwa minn dik tal-atturi tgawdi minn jedd ta' passagg fuq l-art tal-atturi, jeħtiġilhom l-ewwel u qabel kollox jippruvaw sodisfaċentement li dik ir-raba' hija interkjuża. Dan huwa r-raba' inberfel bil-kulur blu u bil-kulur aħmar fuq il-pjanta li tinsab a fol. 4 tal-proċess.

51. Sew il-konvenuti qua sidien kif ukoll il-kjamati in kawża qua gabillotti jinsistu li din ir-raba' proprjeta' tal-Gvern huwa raba' interkjuż li m'għandux aċċess dirett għat-triq pubblika ħlief minn fuq l-art tal-atturi. Jinvokaw għalhekk **Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi illi:

> (1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubbklika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.
>
> (2) Din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tiġi mogħtija."

52. Jirreferu wkoll il-konvenuti għall-Artikolu 469 (2) tal-Kap. 16 u jissottomettu illi ġie ppruvat sodisfaċentement li l-passaġġ kontestat ilu jintuża għal numru sostanzjali ta' snin, ferm aktar mit-tletin sena kontemplat f'dak l-artikolu. Isostnu għalhekk illi fi kwalunkwe każ kienet tapplika l-preskrizzjoni akkwiżitiva tas-servitu' ta' passaġġ għal art interkjuża.

53. L-istess sottomissjoni jagħmlu l-kjamati in kawża:

"28. Jirriżulta li r-raba' ta' l-esponent Anthony Schembri u Andrew Schembri, kif ukoll ta' Carmen Sylvester u Giovanna Anthida Scicluna ma ghandhomx hrug fuq triq pubblika hlif ghall-passagg li mit-triq jghaddi mill-arkata fil-proprjeta' tal-attur u jibqa' diehel mill-ghelieqi sal-ahhar raba' tal-ahwa Schembri. **Dan huwa l-uniku dhul ghalihom**. Dan l-istat ta' fatt ilu jezisti fil-memorja tan-nies interessati u l-familji tagħhom sa mill-inqas mill-1937...."

54. L-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jispjegaw illi "id-dritt ta' mogħdija jista' jiġi eżerċitat minn art oħra, li hija wkoll mqabbla mill-Uffiċju Konġunt, imma li tikkonsisti minn eghlieqi u mhux fond li jista jinbena. Hemm

il-possibilita' li dan id-dritt ta' passagg jinghata minn partijiet ohra tul l-istess triq, per ezempju mill-genb ta' ghalqa li qeghda proprju attigwa ghal proprjeta' tar-rikorrenti.......Huwa ghalhekk li r-rikorrenti qeghdin jissottomettu li l-intimati jistghu jinghataw dritt ta' passaġġ minn ghelieqi ohra li gew mqabblin mill-Uffiċju Konġunt."[24] Jgħaddu imbagħad l-atturi sabiex jinvokaw in sostenn tas-sottomissjoni tagħhom **Artikolu 453 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi:

(1) Meta l-mogħdija jew l-akwedott ikunu jistgħu jittieħdu minn fuq żewġ fondi jew iżjed li jkunu ta' sidien diversi, is-servitu' għandha tiġi stabbilita fuq dak il-fond li għal sidu tkun tal-anqas ħsara.

(2) Jekk is-servitu' ma tkunx ta' iżjed ħsara għal fond milli għal ieħor, is-servitu' tiġi stabbilita fuq il-fond fejn l-aktar ikun jaqbel għal dak li jitlobha u dan ma jistax jagħżel fond ieħor mingħajr il-kunsens ta' sidu.

55. Fi kliem ieħor l-atturi qed jgħidu illi ġaladarba hemm raba' ieħor tal-Gvern bejn ir-raba' mqabbel lil uħud mill-kjamati in kawża u t-triq pubblika, il-passaġġ għandu semmai jiġi mgħoddi minn fuq proprjeta' oħra tal-Gvern u mhux minn fuq art tal-privat kif inhi tal-atturi.

56. Fil-fehma tal-Qorti kull konsiderazzjoni tiddependi jekk ir-raba' tal-konvenuti li tinsab aktar 'il ġewwa mill-art tal-atturi, hiex fil-fatt interkjuża fit-termini tal-liġi.

<u>X'Jikkostitwixxi Art Interkjuża</u>.

57. Minn qari tad-disposizzjonijiet tal-liġi rilevanti jemerġi illi sabiex sid jista' jippretendi li fond tiegħu huwa interkjuż u allura ma għandux aċċess għal triq pubblika, jeħtieġlu jipprova illi dik l-art partikolari hija kontigwa għal art jew artijiet oħra li min-naħa tagħhom imissu ma' triq pubblika; mhux biss, iżda għandu jipprova wkoll illi l-ebda art kontigwa li tmiss mat-triq ma hi ukoll proprjeta' tiegħu.

58. Mod ieħor, **fond ma jistax jitqies interkjuż fit-termini tal-liġi jekk jirriżulta illi l-istess sid tal-fond li jippretendi li hu interkjuż għandu wkoll fond ieħor adjaċenti li imiss ma' triq pubblika**.[25]

---

[24] Paragrafu 11 tan-nota ta' sostomissjonijiet tal-atturi (fol. 236)

[25] F'dan ir-rigward rilevanti dak li ġie dikjarat mill-Qorti ta' Kassazjoni Taljan dwar provvedimenti legali simili għal tagħna rigward is-servitu' koattiva invokata mill-konvenuti:

59. Tali konsiderazzjoni temerġi ċar minn qari tal-Artikolu 447 tal-Kap. 16 li jipprovdi illi sid ta' fond interkjuż jista' jġiegħel "sidien tal-fondi ta' maġenbu" sabiex jagħtuh il-mogħdija meħtieġa. Huwa mill-aktar evidenti illi meta l-istess sid għandu hu ukoll fond "maġenbu" li jmiss mat-triq pubblika, l-ebda jedd ta' passaġġ fuq art ta' ħaddieħor ma jiskatta bis-saħħa tal-Artikolu 447. Korrollari ta' tali konsisderazzjoni hija l-osservazzjoni illi f'tali ċirkostanzi ma jistax sid jippretendi li għandu jedd ta' passaġġ fuq art ta' ħaddieħor bis-saħħa tal-Artikolu 447 meta huwa stess jista' jgħaddi minn fuq art tiegħu stess sabiex jasal għat-triq pubbklika.

60. Tajjeb jiġi mfakkar illi sas-sena 1972 sew l-art illum tal-atturi, sew il-kumplament tal-artijiet tal-madwar kienu tal-istess sid u għalhekk l-ebda biċċa raba' ma kienet tgawdi minn servitu' ta' passaġġ minn fuq ir-raba' kontigwu. F'dawk iċ-ċirkostanzi aktar jitqies li huwa servizz ta' passaġġ milli servitu' ta' passaġġ.

61. Bil-kuntratt tal-1972 huwa biss il-fond akkwistat mill-atturi li ma baqax tal-istess sid. Il-bqija baqgħu tal-istess sid, dak iż-żmien il-Kurja Arċiveskovili, kif baqgħu tal-istess sid meta dik l-art għaddiet għand l-Istat Malti.

62. Hija għalhekk infondata l-pretensjoni tal-konvenuti u tal-kjamati in kawża illi r-raba' li tinsab aktar 'il ġewwa mill-art tal-atturi taqa' fid-definizzjoni ta' fond li m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika fit-termini tal-Artikolu 447 tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jitkellem ċar. L-azzjoni għall-jedd ta' passaġġ neċessarju minħabba interkjużura tiġi eżerċitata kontra "sidien ta' fondi ta' maġenbu". Huwa inkonċepibbli li l-liġi tagħti jedd ta' passaġġ minn fuq art ta' ħaddieħor meta l-istess sid għandu art oħra kontigwa li tmiss mat-triq pubblika.

63. Jekk wieħed iħares lejn il-pjanta Dok OA1 a fol. 66 tal-proċess isib illi l-immobbli tal-atturi huwa indikat bl-ittra B, ir-raba' li l-konvenuti qed isejħulu interkjuż huwa dak imberfel bl-aħdar u bl-isfar. Ir-raba' imberfel bil-blu huwa wkoll proprjeta' tal-Gvern imqabbel lil waħda mill-kjamati in kawża u jikkonfina mar-raba' tal-Gvern ukoll imqabbel lill-uħud mill-kjamati in kawza.

La valutazione di interclusione di un fondo per la costituzione della servitù di passaggio coattivo deve essere condotta con riferimento all'immobile nel suo complesso e non per parti separate, cosicché non si ha interclusione quando una parte del fondo ha accesso alla via pubblica e sia collegabile con la parte che si assume interclusa - altrimenti risolvendosi la costituzione del passaggio coattivo nell'imposizione di un peso in danno del fondo altrui per esclusive ragioni di comodità. ***(*Cassazione civile sez. II, n. 94/2023 del 30/01/2023)**

F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma tarax kif tista' l-Awtorita' tal-Artijiet issostni illi l-art tagħha hija interkjuża meta biswit hemm art oħra tal-Gvern li tmiss ma' triq pubblika. Għalkemm ir-raba' tal-Gvern huwa imqabbel lil diversi persuni, is-sid kien u jibqa' wieħed u għall-finijiet tal-Artikolu 447. Jikkonsegwi illi sabiex mir-raba' tal-Gvern imberfel bl-aħdar u bl-isfar kif indikat fil-pjanta imsemmija, tasal sat-triq pubblika, mhux minnu li l-uniku mezz huwa li tgħaddi minn fuq l-art tal-atturi iżda hemm proprjeta' oħra, ukoll tal-Gvern, li tinsab bejn ir-raba' in kwistjoni u t-triq pubblika. Meta l-liġi tipprovdi dwar proprjeta' interkjuża wieħed għandu neċessarjament jifhem illi ma hemmx proprjeta' oħra tal-istess sid illi tista' tipprovdi passaġġ sat-triq pubblika.

64. Għall-kompletezza, tajjeb jiġi wkoll ikkunsidrat illi jekk fond ikun sar magħluq minn kull naħa minħabba bejgħ, tpartit, jew qasma, <u>dawk li jkunu biegħu</u>, partu jew qasmu għandhom jagħtu l-mogħdija, bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun u mingħajr jedd għal indenniz.[26]

65. Isegwi minn dan illi *dato ma non concesso* illi r-raba' in kwistjoni hija raba interkjuża fit-termini tal-liġi, tapplika f'dan il-każ ir-regola l-oħra illi tenut kont li l-interkjużura pretiża mill-konvenuti hija skond it-teżi tagħhom riżultat tal-bejgħ da parti tal-predeċessur tagħhom tal-fond tal-atturi, jikkonsegwi illi huwa l-istess bejjegħ li jrid jipprovdi mogħdija fit-termini tal-Artikolu 448 u mhux ix-xerrej.

66. Kif inżamm fis-sentenza **Saviour Borg v. Stanislaw Borg** mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ġunju, 2002:

> "Hu veru li l-artikolu 447 tal-Kodici Civili jaghti dritt ta` passagg lil sid bicca art li m`ghandux triq fi triq pubblika, pero`, l-artikolu ta` wara jiddisponi illi jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, huma dawk li jkunu bieghu, li ghandhom jaghtu l-moghdija mehtiega u minghajr ebda indenniz…..

67. Il-konvenuta Awtorita' tal-Artijiet naqset milli turi sodisfaċentement illi l-fond tagħha konsistenti f'diversi bċejjeċ ta' raba' li jmissu mal-fond tal-atturi u mat-triq pubblika tikwalifika bħala fond li "m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika." L-Awtorita' tal-Artijiet waqgħet fl-iżball illi ikkonsidrat ir-raba' tal-Gvern imqabbel lill-kjamata in kawża Camilleri bħal donnu huwa proprjeta' ta' terzi u mhux ukoll proprjeta' tal-Gvern.

---

[26] Art. 448 Kap 16

68. Għalhekk fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti il-konvenuti ma rnexxilhomx iresqu provi konvinċenti illi l-art tal-Gvern mertu ta' dawn il-proċeduri hija raba' interkjuża u li l-uniku aċċess għal triq pubblika huwa minn fuq l-art tal-atturi. Mankanti dan ir-rekwiżit *sine qua non* sabiex ikun applikabbli is-sub inċiż 2 tal-Artikolu 469; jikkonsegwi illi huwa applikabbli is-sub inċiż 1 tal-Artikolu 469 li jipprovdi illi s-servitujiet kontinwi li ma jidhrux u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, (bħalma huwa l-jedd ta' passaġġ) jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu u li ma jistgħux jiġu stabbiliti la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

69. Jekk verament il-konvenuta Awtorita' tal-Artijiet tqis illi art pubblika tgawdi minn jedd ta' passaġġ neċessarju minħabba interkjużura fuq l-art tal-atturi, xejn ma żamma lura milli fil-kawża odjerna tressaq kontro-talba titlob sabiex jiġi dikjarat illi l-art tagħha hija interkjuża kif ukoll sabiex il-Qorti tistabbilixxi jedd ta' passaġġ forzat fuq l-art tal-atturi una volta fil-kuntratt tal-akkwist tal-1972 ma ssemma xejn li l-art mibjugħa kienet soġġetta għal servitu ta' mogħdija. Kif inżamm mill-Qorti ta' Kassazzjoni Taljan: "Nel giudizio di 'negatoria servitutis' il convenuto ha diritto di dimostrare l' interclusione del fondo e di chiedere la costituzione di una servitu' di passaggio, ma e' tenuto, in tal caso, a formulare un' espressa domanda riconvenzionale, perche' non e' la semplice allegazione dell' interclusione del fondo a costituire il corrispondente limite a carico dell' immobile gravato, ma solo l' accoglimento della domanda del proprietario del fondo intercluso." (**Cass. Civ. N. 20325/2021 – Cassazione Civile, Sez II, ordinanza n. 20325 - 16 ta' Lulju, 2021**)

70. Il-Qorti tista' tieqaf u tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti pero' ser tqis ukoll għall-kompletezza is-sottomissjonijiet li għamlu l-imħarrka dwar l-akkwist tas-servitu ta' passaġġ bil-preskrizzjoni akkwiżitiva.

Preskrizzjoni Akkwiżitiva.

71. Il-konvenuti jinvokaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom is-servitu' ta' passaġġ minn fuq l-art tal-atturi b'applikazzjoni tal-**Artikolu 469 (2) tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi illi servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata.

72. Stabbilit illi r-raba' li tiġi wara l-art tal-atturi ma hiex art interkjuża fit-termini tal-liġi, il-preskrizzjoni akkwiżitiva ma tapplikax. Kif inżamm mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Dolores sive Doris Cauchi et. v. Angelo Mizzi et.** mogħtija fl-1 ta' Diċembru, 2021:

> "Għall-finijiet ta' akkwist ta' servitù ta' mogħdija bit-trapass ta' iktar minn tletin (30) sena skont l-Art. 469(2) tal-Kodiċi Ċivili, m'huwiex biżżejjed li l-mogħdija tkun ġiet użata għal iktar minn tletin (30) sena. Hemm bżonn ukoll li l-artijiet tal-appellanti m'għandhom l-ebda mezz ta' aċċess ieħor għal fuq triq pubblika."

73. Kif rajna mix-xhieda tal-kjamati in kawza Andrew Schembri, Anthony Schembri, Carmen Sylvester u Joan Antida Scicluna, sew huma kif ukoll il-gabillotti ta' qabilhom użaw il-passaġġ minn fuq l-art illum tal-atturi sabiex jaslu mit-triq pubblika għar-raba' lilhom. Pero' dan seħħ meta ir-raba' kollu, inkluż dak li llum huwa tal-atturi, kien ta' sid wieħed, dak iż-żmien il-Kurja Arċiveskovili.

74. Jekk għall-grazzja tal-argument biss il-Qorti kellha tinjora li hemm art oħra tal-Gvern li tista' toffri passaġġ mir-raba' tal-Gvern mertu tal-kawża għat-triq pubblika, u tikkonsidra r-raba' tal-Gvern li tiġi fuq wara tal-art tal-atturi bħala art interkjuża, u allura jsir applikabbli Artikou 469 (2), tinsorgi d-domanda jekk difiża ta' l-eżistenza ta' servitu bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżitiva trentennali tistax tiġi kkunsidrata mingħajr ma tkun tresqet eċċezzjoni formali speċifika b'referenza wkoll għall-artikolu tal-liġi applikabbli. Fi kliem ieħor jekk tali eċċezzjoni hiex ammissibbli meta titressaq fin-noti ta' sottomissjonijiet u mhux fl-eċċezzjonijiet għall-att promotur.

75. Mill-atti jirriżulta illi ħadd mill-konvenuti ma ressaq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżitiva. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, sabiex tali eċċezzjoni tista' tiġi kkonsidrata kien meħtieġ li l-konvenuti mhux biss iressqu tali eċċezzjoni formalment iżda wkoll li jindikaw taħt liema artikolu tal-liġi qed iresqu tali difiża. Tenut kont li dan ma sarx il-Qorti tqis illi fi kwalunkwe każ, il-Qorti ma setgħatx tikkonsidra l-pretensjoni ta' servitu bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżitiva. Dan qed jingħad għall-kompletezza tal-konsiderazzjonijiet, għaliex kif rajna ma rriżultax li r-raba' tal-Gvern li jiġi wara l-art tal-atturi huwa raba' interkjuż u allura ma jirriżultax lanqas li kien hemm mument fejn skatta t-terminu ta' tletin sena sabiex javvera ruħu t-twelid ta' servitu' ta' mgħodija bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżitiva.

Decide.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi,

1. **Tilqa'** l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamata fil-kawża Anna Maria Camilleri, tiddikjara illi ma hiex leġittimu kontradittur f'din il-kawża, u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-kjamati fil-kawża l-oħra u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti peress li ma rriżultax li l-art tal-konvenuti tgawdi minn servitu ta' mogħdija fuq l-art tal-atturi;

3. **Tilqa'** l-ewwel talba tal-atturi, tiddikjara li ma hemmx servitu' ta' passaġġ li jaggrava l-proprjeta' tal-atturi fuq imsemmija a favur il-proprjeta' tal-konvenuti.

4. **Tiċħad** it-tieni talba tal-atturi peress li ma tirriżultax azzjonabbli.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti Awtorita' tal-Artijiet u l-Uffiċju Konġunt, salv li l-ispejjeż tal-kjamati in kawża kollha minbarra l-kjamat in kawża Anna Maria Camilleri, għandhom jitħallsu minnhom stess.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Novembru, 2023

Deputat Reġistratur