QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 14 ta' Marzu, 2024.

Numru 3

Rikors numru 155/07/1 AF

Mario Portelli u martu Doris Portelli u b'digriet tal-Qorti tal-10 ta' Ġunju, 2009, Samuel Delia qed jassumi l-atti minflok ir-rikorrenti Mario Portelli u martu Doris Portelli

v.

Anthony Mangion

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut minn deċiżjoni finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-9 ta' Ottubru, 2019 fejn din ċaħdet l-eċċezzjonijiet tiegħu u laqgħet it-talbiet tal-atturi, jiġifieri: (i) li l-mogħdija li tinsab taħt il-ħajt biswit il-proprjetà bl-isem

"*Ranco Farm*", fi Triq San Anard, Xgħajra, f'Ħaż-Żabbar hija proprjetà tal-atturi; (ii) li l-art li tinsab fil-pussess tal-konvenut ma tgawdi minn ebda dritt ta' passaġġ minn fuq l-imsemmija mogħdija u għalhekk il-konvenut m'għandu l-ebda jedd jgħaddi minn fuqha; (iii) li l-konvenut ma kellu l-ebda jedd jagħmel fetħa fil-ħajt li jifred l-għalqa tiegħu mill-proprjetà tal-atturi u kkundannat lill-konvenut jagħlaq kull aċċess li huwa fetaħ fuq il-proprjetà tal-attur, u fin-nuqqas awtorizzat lill-attur jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa hu, bi spejjeż għall-konvenut, u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri. Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-27 ta' Frar 2007, l-attur fisser kif bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tal-24 ta' Ottubru, 1986, Michael u Emmanuel aħwa Mizzi xtraw mingħand il-kumpanija Easysell Properties Limited għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, fil-kontrada ta' Żuba jew ta' San Anard, imsejħa Tal-Iħwar, bil-kejl superfiċjali ta' madwar 8,018.62 metru kwadru ekwivalenti għal madwar sebat itmien u tmien kejliet, suġġetta għad-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-bhima, minn mogħdija taħt il-ħajt lejn beni viċini, kif ukoll għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, fil-kontrada ta' San Leonard, imsejħa ta' Melita, konsistenti f'żewġt iħbula jmissu ma' xulxin b'ġiebja, żewġt ikmamar tar-raba' u l-loġġa bil-bieb bla numru fuq sqaq imsejjah "Tal-Ħluq", bil-kejl

kumplessiv ta' 5,714.05 metru kwadru.

3. L-atturi jissoktaw jgħidu li permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia tat-22 ta' Ġunju 1993, l-istess Michael u Emmanuel aħwa Mizzi biegħu u ttrasferew lil Mario Portelli l-proprjetà fuq imsemmija, liema prorpjetà ġiet deskritta fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri bħala r-razzett bla numru bl-isem "*Ramco Farm*", fi Triq San Anard, Xgħajra, Ħaż-Żabbar, bl-għalqa annessa miegħu msejħa "*Ta' l-Ibwar*", kif ukoll "*Ta' Melita*", fil-kontrada Ta' Żuba jew Ta' San Anard, tal-kejl komplessiv ta' madwar 13,732.67 metru kwadru.

4. L-attur Mario Portelli jsostni li permezz tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri tiegħu, huwa kiseb il-proprjetà immobiljari kollha li kellhom l-awturi tiegħu nkluż ukoll il-mogħdija taħt il-ħajt, liema mogħdija hija suġġetta għad-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-bhima favur il-beni viċini.

5. Huwa jfisser kif dan id-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-bhima dejjem intuża biss minn Carmel Tabone u għalkemm il-konvenut għandu biċċa art li tmiss mal-mogħdija fuq imsemmija, l-awturi tal-istess konvenut qatt ma ppretendew jew inkella eżerċitaw xi dritt ta' servitù fuq din il-mogħdija.

6. Iżid li kif f'dan l-aħħar żmien, il-konvenut jew persuni mqabbda minnu, b'mod abbużiv u illegali għamlu fetħa fil-ħajt li jifred l-għalqa

proprjetà tiegħu minn dik li jippossjedi l-konvenut u huwa beda jagħmel użu mill-mogħdija fuq imsemmija kemm bir-riġel, kif ukoll bl-inġenji.

7. Jissokta jfisser kif il-konvenut qiegħed jippretendi li għandu xi dritt ta' aċċess mill-fetħa li fetaħ għal fuq il-mogħdija tiegħu u minkejja li l-konvenut ġie msejjaħ sabiex jagħlaq il-fetħa li huwa abbużivament u illegalment fetaħ, kif ukoll sabiex jieqaf milli jgħaddi mill-imsemmija mogħdija, dan kollu kien ta' xejn.

8. Barra minn hekk, l-attur isostni li din l-imġiba tal-konvenut hija abbużiva u illegali billi l-pretensjonijiet tiegħu huma legalment bla bażi u qed jikkawża dannu lill-attur fil-valur u fl-użu tal-proprjetà.

9. F'kull każ, l-attur jisħaq li l-konvenut għandu aċċess alternattiv għall-art fil-pussess tiegħu minn Triq San Anard, Xgħajra, f'Ħaż-Żabbar. B'hekk infetħet din il-kawża u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ntalbet sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi definittivament illi l-mogħdija li tinstab taħt il-ħajt biswit il-proprjetà bl-isem "Ranco Farm", fi Triq San Anard, Xgħajra, Żabbar, hija proprjetà tar-rikorrenti.*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-art fil-pussess tal-intimat ma tgawdi minn ebda dritt ta' passaġġ minn fuq il-mogħdija ġewwa Triq San Anard, Xgħajra, Żabbar proprjetà tar-rikorrenti.*
>
> *3. Konsegwentement tikkundanna lill-intimat jiddeżisti milli jerġgħu (recte: jerġa') jgħaddu (recte: jgħaddi) minn fuq il-mogħdija tar-rikorrenti.*
>
> *4. Sussidjarjament f'każ li jiġi ddikjarat illi l-art fil-pussess tal-intimat tgawdi minn dritt ta' passaġġ, jiġi ddikjarat u deċiż illi kwalunkwe dritt*

ta' passaġġ minn fuq il-mogħdija ġewwa Triq San Anard, Xgħajra, Żabbar, proprjetà tar-rikorrenti, favur l-art adjaċenti, fil-pussess tal-intimat Anthony Mangion, intemm ai termini tal-artikolu 449 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, inkwantu hemm aċċess alternattiv għal din l-art minn triq pubblika, u ċjoè minn Triq San Anard, Xgħajra, Żabbar.

5. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-fetħa li saret mill-intimat fil-ħajt li jifred l-għalqa proprjetà tar-rikorrenti minn dik li jipposjedi l-intimat saret b'mod abbużiv u illegali.

6. Konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huwa jagħlaq il-bieb u kull aċċess li huwa abbużivament u illegalment fetaħ mill-proprjetà tiegħu għal fuq il-mogħdija tar-rikorrenti u dan jekk hemm bżonn taħt is-sorveljanza ta' perit li jiġi nominat minn din il-Qorti għal dan l-iskop.

7. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet neċessarji.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa inġunt in subizzjoni, u b'riżerva għal kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat għad-danni li qed jirrekalhom.»

10. Il-konvenut ressaq risposta maħlufa fis-7 ta' Marzu, 2007, li permezz tagħha eċċepixxa:

«1. Preliminarjament l-atturi għandhom jiddikjaraw liema azzjoni iridu jippromwovu stante li l-atturi ma jistgħux jinqdew u jagħmlu diversi kawżali f'kawża waħda.

2. Preliminarjament ukoll l-atturi jridu jippruvaw it-titlu tagħhom stante li inter alia minn qari akkurat tal-kuntratti esibiti mill-istess atturi u ma jirriżultax illi bil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju, 1993 huma akkwistaw – skont ma jiddikjaraw fir-rikors tagħhom – "il-mogħdija taħt il-ħajt, liema mogħdija hija soġġetta għad-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-bhima a favur ta' beni viċini."

3. Preliminarjament jingħad ukoll illi mill-passaġġ, li ex admissis, l-atturi jgħidu li jeżisti, jgħaddu diversi nies oħra apparti l-konvenut u allura huwa jeħtieġ li qabel ma tiġi determinata din il-kawża huma jiddaħħlu wkoll f'din l-istess kawża ħalli l-ġudizzju jkun integru.

4. Fil-mertu jingħad illi dak allegat mill-atturi ma għandux mis-sewwa u dan senjatament għal fatt illi parti mill-proprjetà tal-konvenut ma tmissx mat-triq u huwa ma għandu l-ebda aċċess għal din il-biċċa raba ħlief minn dan l-isqaq u dan skont ma jirriżulta mill-kuntratt ta'

akkwist datat 15 ta' Frar, 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef (Ara. Dok. A).

5. Illi fir-rigward ta' Carmel Tabone għalkemm jgħaddi minn dan il-passaġġ, huwa jkollu jgħaddi wkoll minn fuq art proprjetà tal-atturi (liema proprjetà hija kontinwazzjoni tal-isqaq de quo) u huwa ma għandux aċċess għar-raba' tiegħu ħlief b'dan il-mod, u li kif diġà ngħad – dan l-isqaq – mhuwiex proprjetà tal-atturi u li huma fi kwalunkwe każ għandhom jippruvaw it-titlu tagħhom fuqu.

6. Illi l-awturi tal-konvenut u ċjoè Valente Mifsud u Gerolamo Buhagiar kienu jużaw dan il-passaġġ sabiex jgħaddu bl-inġenji tagħhom u dan kif jista' jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża.

7. Illi dwar l-allegata fetħa, din kienet hemm għal għexieren ta' snin u żgur qabel mal-kontendenti akkwistaw l-għelieqi de quo.

8. Illi mhux minnu li l-konvenut għandu aċċess għall-artijiet kollha fil-pussess tiegħu minn Triq San Anard, Xgħajra, Żabbar.

9. Għaldaqstant din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.»

11. B'rikors tat-8 ta' Jannar, 2009, Samuel Delia, ressaq talba sabiex jiġi awtorizzat jassumi l-atti tal-kawża, minflok l-atturi peress li fil-mori tal-kawża huwa xtara mingħand il-miżżewġin Portelli r-razzett bl-isem "*Ramco Farm*", fi Triq San Anard, ix-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, flimkien mal-għalqa u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha. Dan ir-rikors intlaqa' permezz ta' digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-10 ta' Ġunju, 2009.

12. Permezz tas-sentenza tad-9 ta' Ottubru, 2019, l-Ewwel Qorti qatgħet it-talba attriċi b'dan il-mod:

«Għaldaqstant u għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi u riferibbilment għas-sitt u seba' talba tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-

data tas-sentenza, jagħlaq kull aċċess li huwa fetaħ fuq l-art proprjetà tal-attur u fin-nuqqas tawtorizza minn issa lill-attur jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa hu, spejjeż tal-konvenut, taħt is-sorveljanza tal-Perit Valerio Schembri li qiegħed jinħatar minn issa għal dan l-iskop. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.»

13. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«... illi din tal-lum hija kawża dwar dritt ta' mogħdija. Permezz ta' din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob mingħand il-Qorti dikjarazzjoni li l-proprjetà tiegħu mhijiex soġġetta għal dritt ta' servitù ta' mogħdija favur il-proprjetà tal-konvenut u konsegwentment, tordna lill-istess konvenut jagħlaq kull aċċess li huwa fetaħ mill-proprjetà tiegħu għal fuq dik tal-attur.

Mill-provi prodotti jirriżulta li Mario Portelli, l-attur oriġinali, akkwista mingħand Michael u Emmanuel aħwa Mizzi 'razzett bla numru u bl-isem "Ramco Farm" fi Triq San Anard, Xgħajra, Żabbar, bl-għalqa annessa miegħu msejħa "Ta' l-Ibwar" kif ukoll "Ta' Melita" fil-kontrada Ta' Żuba jew Ta' San Anard, tal-kejl komplessiv ta' circa tlettax-il elf seba' mija tnejn u tletin punt sitta sebgħa metri kwadri (13,732.67 m.k.) kollox kontigwu u konfinanti min-nofsinhar ma' beni tal-eredi ta' Antonio Lia in parti u in parti ma' sqaq imsejjaħ Sqaq tal-Ħluq, mil-Lvant ma' beni ta' Valente Mifsud in parti u in parti ma' beni ta' wieħed imlaqqam Tal-Ħawħ, ismu mhux magħruf, u mit-Tramuntana ma' Triq San Anard jew irjieħ verjuri' permezz ta' kuntratt pubbliku tat-22 ta' Ġunju 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Lia.

Il-vendituri aħwa Mizzi kienu akkwistaw il-proprjetà permezz ta' kuntratt pubbliku tal-24 ta' Ottubru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja mingħand Easysell Properties Limited. F'dan il-kuntratt, il-proprjetà kienet maqsuma fi tnejn u deskritta hekk:

> *«(a) L-għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, in kontrada ta' Żuba jew ta' San Anard, imsejħa Tal-Iħwar, tal-kejl superfiċjali ta' circa tmint elef u tmintax punt sitta tnejn metri kwadri (8018.62m^2), ekwivalenti għal cirka sebat itmien u tmien kejliet, u tmiss mit-tramuntana ma' Triq San Anard, mil-lvant ma' beni ta' wieħed imlaqqam Tal-Ħawħ, u mill-punent in parti ma' beni tal-aħwa Mifsud, u in parti ma' beni ta' wieħed imlaqqam "Tat-Tentuni" jew irjieħ verjuri, soġġetta għad-dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-bhima, minn mogħdija taħt il-ħajt versu beni viċini….»*
>
> *u*
>
> *«(b) Għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar fil-kontrada ta' San Leonard, jgħidula ta' Melita, konsistenti f'żewġ ħbula jmissu ma' xulxin b'ġiebja, żewġ kmamar tar-raba' u loġġa bil-bieb bla numru fuq sqaq imsejjaħ*

'Tal-Ħluq', tal-kejl komplessiv din l-għalqa ta' cirka ħamest elef seba' mija u erbatax punt żero ħamsa metri kwadri (5714.05 m^2), ekwivalenti għal ħamest itmien u ħames kejliet, u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Paolo Buhagiar, mill-lvant ma' beni ta' Valente Mifsud, u minn nofsinhar in parti ma' beni tal-eredi ta' Anthony Lia u in parti mal-imsemmi sqaq, jew irjieħ oħra verjuri, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha…»

Maż-żewġ kuntratti kienet ġiet annessa pjanta tal-art mertu ta' dak il-kuntratt. Madanakollu, l-ebda pjanta ma turi speċifikament fejn hu l-passaġġ inkwistjoni.

Permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Frar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, il-konvenut akkwista mingħand Emanuel u Michelina Buhagiar 'porzjoni art mhux fabrikabbli, mill-art magħrufa bħala "Ta' Żubu" tal-kejl superfiċjali ta' circa elf disa' mija u ħamsin metri kwadri (1,950 m.k.) f'San Anard ġewwa Żabbar, hekk kif murija fil-pjanta annessa, markata dokument 'A, u delineata bil-kulur isfar, konfinanti mit-Tramuntana ma' raba f'idejn Grazio Magro, mill-Punent ma' beni ta' Carmelo Sciberras, u mil-Lvant ma' beni ta' Mario Portelli, aċċessibbli minn passaġġ muri fil-pjanta annessa, u minn fuq il-porzjon trasferita fit-tieni parti ta' dana l-att, bir-riġel u bil-vettura, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, mingħajr ebda dritt favur terzi, inklużi gabillotti.'

Permezz tal-istess kuntratt, oħt il-konvenut, Dorothy Freakley, akkwistat porzjon diviża mill-istess art tal-kejl ta' 75 metri kwadri, minn fuq liema art il-konvenut jgħaddi sabiex jidħol għall-għalqa tiegħu.

Il-passaġġ li jissemma fil-kuntratt t'akkwist tal-konvenut huwa dak mertu tal-kawża. L-attur jgħid illi dan il-passaġġ jagħmel parti mill-art li huwa kien xtara mingħand l-aħwa Mizzi, u li l-konvenut m'għandu l-ebda dritt li jgħaddi minnu sabiex jilħaq l-għalqa tiegħu.

L-attur jinsisti li Michael Mizzi, wieħed mill-vendituri, kien qallu li kien biss ċertu Carmel Tabone, li kellu l-għalqa tiegħu aktar 'il ġewwa, li kellu dritt jgħaddi mill-passaġġ. Huwa spjega wkoll li terzi kienu ġew jgħidulu li l-konvenut xtaq iħallsu għad-dritt li jgħaddi mill-passaġġ imma li huwa kien irrifjuta l-offerti li kienu sarulu. L-attur jgħid li l-konvenut fetaħ aċċess għal fuq il-passaġġ fejn ma kienx hemm qabel u jinsisti wkoll li l-konvenut fil-fatt għandu aċċess għall-għalqa tiegħu mit-triq prinċipali u dan tramite għalqa oħra li għandu l-konvenut fl-akkwati. L-attur ressaq, permezz ta' numru ta' affidavits, diversi xhieda sabiex jissostanzjaw il-verżjoni tiegħu.

Da parti tiegħu, il-konvenut jikkontendi li l-passaġġ għadu proprjetà tal-aħwa Mizzi inkwantu li ma kienx parti mill-bejgħ tal-art lill-attur. Fil-fatt, ikompli l-konvenut, fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1993 li permezz tiegħu l-attur xtara l-art mingħand l-aħwa Mizzi, ma hemmx imniżżel li parti mill-art hija soġġetta għad-dritt ta' passaġġ. Il-konvenut iżid jgħid illi fi kwalunkwe każ, l-għalqa tiegħu m'għandhiex ħruġ fuq triq pubblika u li allura tabilfors irid jgħaddi minn dan il-passaġġ sabiex ikollu aċċess

għaliha. Il-konvenut jiċħad li fetaħ aċċess li ma kienx hemm qabel imma jgħid li din il-fetħa ilha teżisti snin u anke l-awturi tiegħu fit-titolu kienu jgħaddu minn hemm sabiex jilħqu l-għalqa li llum hija tiegħu.

Fil-mori tal-kawża, u ċjoè permezz ta' kuntratt pubbliku tas-17 ta' Settembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit, l-atturi oriġinali biegħu l-proprjetà "Ramco Farm" u l-għalqa magħha lil Samuel Delia. Dan tal-aħħar allura assuma l-atti tal-kawża wara li għamel lill-Qorti talba f'dan is-sens.

In linea preliminari, il-konvenut jeċċepixxi li l-atturi għandhom jiddikjaraw liema azzjoni qegħdin jippromwovu. Fis-sottomissjonijiet tiegħu dwar din l-eċċezzjoni, il-konvenut jinsisti li l-azzjoni hija l-actio rei vendicatoria filwaqt illi l-attur jinsisti li l-azzjoni hija waħda purament dikjaratorja. Wara li qieset il-provi prodotti u s-sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-azzjoni tal-lum hija l-actio negatoria, azzjoni din maħsuba biex jiġi ddikjarat u stabbilit illi l-fond tal-attur mhuwiex soġġett għas-servitù ta' passaġġ vantat mill-konvenut...

....

L-azzjoni kif proposta ma tista' qatt tkun l-actio rei vindicatoria stante li kif tajjeb jissottometti l-attur, ma tressqet l-ebda prova li l-passaġġ inkwistjoni qiegħed fil-pussess tal-konvenut.

Il-konvenut jeċċepixxi preliminarjament ukoll li l-atturi għandhom jippruvaw it-titlu tagħhom fuq il-passaġġ de quo għaliex ma jirriżultax illi l-proprjetà li huma akkwistaw permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1993 hija soġġetta għal xi dritt ta' passaġġ. Skont it-teżi tal-konvenut, il-passaġġ inkwistjoni kien ġie eskluż mill-kuntratt biex b'hekk baqa' proprjetà tal-aħwa Mizzi.

Il-konvenut jistrieħ prinċipalment fuq l-argument illi fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1993 ma hemm l-ebda riferenza għad-dritt ta' passaġġ mill-mogħdija de quo. Huwa ressaq affidavit ta' Michael Mizzi, wieħed mill-vendituri li biegħ ir-razzett u għalqa lill-attur oriġinali. Skont ix-xhud, hu u ħuh ma kellhomx l-intenzjoni li jbiegħu lil Mario Portelli l-passaġġ inkwistjoni imma l-bqija tal-art u r-razzett biss.

Madanakollu, din il-Qorti tqis illi ġie muri li l-passaġġ mertu tal-kawża huwa fil-fatt proprjetà tal-attur inkwantu li huwa parti mill-art illi l-attur kien xtara mingħand l-aħwa Mizzi. Fl-ewwel lok, il-kejl komplessiv tal-art illi akkwista Mario Portelli huwa l-istess kejl preċiż bħal dak li kienu akkwistaw l-aħwa Mizzi mingħand Easysell Properties Limited. Il-fatt illi fil-kuntratt t'akkwist ta' Mario Portelli ma kienx imsemmi li l-art hija soġġetta għal dritt ta' passaġġ favur terzi ma jfissirx illi dan il-passaġġ ma kienx mibjugħ mal-bqija tal-art kif qiegħed jippretendi l-konvenut.

Fit-tieni lok, il-Qorti tagħmel riferenza għax-xhieda tan-Nutar Joseph Lia li ppubblika l-kuntratt tat-22 ta' Ġunju 1993 fejn spjega hekk:

> *«Il-kejl wasalt għalih mill-kuntratt tal-provenjenza u ż-żewġ biċċiet flimkien għamlu dak il-kejl komplessiv. Il-kejl li Easysell għaddiet lil Mizzi, u li Mizzi għadda lil Portelli huwa identiku. Jien ma għandi l-ebda idea li Mizzi żammew xi art għalihom.»*

In kontroeżami, imbagħad, ix-xhud ikompli hekk:

> *«Għar-rigward tad-differenza fl-irjieħat bejn il-kuntratt tan-Nutar Mario Bugeja u l-kuntratt tiegħi ngħid illi waħda minnhom hija aktar preċiża. Jien għamilt konfini wieħed mentri tan-Nutar Bugeja kien hemm il-konfini separati għaż-żewġ biċċiet art. … Jien ma nqisx li hemm nuqqas ta' qbil fl-irjieħat għaliex jien għamilt il-kuntratt tal-art komplessiva li kienet ġiet mingħand in-Nutar Bugeja f'żewġ partijiet.»*

Finalment, il-Qorti ma tistax ma tosservax illi nonostante dak li qal fl-affidavit tiegħu, in kontroeżami Michael Mizzi stqarr illi lil Mario Portelli huwa biegħlu li hemm fuq il-kuntratt u xejn anqas.

Permezz tal-aħħar eċċezzjoni preliminari tiegħu, il-konvenut jeċċepixxi li l-ġudizzju mhux integru stante li kellhom jiġu msejħa fil-kawża dawk kollha li għandhom dritt jgħaddu mill-imsemmi passaġġ. Din il-Qorti ma taqbilx illi l-integrità tal-ġudizzju kienet titlob li jissejħu terzi fil-kawża. Kif diġà ntqal, permezz ta' din l-azzjoni l-attur qiegħed jitlob dikjarazzjoni li l-proprjetà tal-konvenut ma tgawdix minn servitù ta' mogħdija minn fuq il-proprjetà tiegħu. L-attur mhuwiex jitlob dikjarazzjoni li l-proprjetà tiegħu hija ħielsa minn kwalunkwe servitù. Il-ġudizzju huwa għalhekk integru kif inhu u ma hemm l-ebda terz li għandu l-interess ġuridiku meħtieġ biex ikun parti fil-kawża.

Fil-mertu, il-konvenut jeċċepixxi li mhuwiex minnu li għandu aċċess għall-għalqa tiegħu mit-triq imma jgħid li l-uniku aċċess huwa tramite l-passaġġ inkwistjoni li jibda minn Triq San Anard u jasal sal-għalqa t'oħtu minn fejn imbagħad il-konvenut jgħaddi għall-għalqa tiegħu. Jeċċepixxi wkoll illi anke l-awturi tiegħu fit-titolu kienu jagħmlu użu minn dan il-passaġġ u li l-fetħa għal fuq il-passaġġ ilha teżisti għal għexieren ta' snin. Jirriżulta għalhekk illi l-konvenut mhux qed jiddefendi ruħu permezz ta' titolu derivanti minn kuntratt, imma permezz ta' dritt li tagħtih il-liġi stess. Il-konvenut qed jinvoka d-dritt mogħti bl-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili lil min ma jkollux ħruġ fuq triq pubblika. Dan jaqra hekk:

> *«(1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, 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.»*

L-artikolu 449, imbagħad, jaqra hekk:

> *«Jekk il-mogħdija mogħtija kif jingħad hawn fuq ma tibqax meħtieġa, minħabba l-ftuħ ta' triq ġdida, jew it-tagħqid tal-fond ma' ieħor li jmiss*

mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija billi jrodd l-indennizz li jkun ħa jew billi ma jissoktax jieħu l-ħlas ta' kull sena li jkun ġie miftiehem.»

....

Fil-każ tal-lum jirriżulta li fil-fatt, il-konvenut huwa sid ta' biċċa art oħra li tiġi proprju biswit il-passaġġ de quo u li hija wkoll aċċessibbli minn Triq San Anard. Din l-art, jew aħjar għalqa, tmiss ma' dik t'oħtu minn fuq liema, imbagħad, il-konvenut xorta waħda jrid jgħaddi sabiex jilħaq l-għalqa l-oħra tiegħu li hija interkjuza u li bħalissa qiegħed jidħol għaliha mill-passaġġ tal-attur. Li huwa sid ta' din l-għalqa li tmiss kemm mat-triq kif ukoll mal-għalqa t'oħtu, il-konvenut jammetti hu stess in kontroeżami u jirriżulta wkoll mir-riċerki li ġew esibiti mill-attur. Isegwi għalhekk, li assolutament mhuwiex minnu li l-konvenut irid bilfors jgħaddi mill-passaġġ kontestat sabiex jilħaq l-għalqa tiegħu, għaliex proprju maġenb dan il-passaġġ huwa għandu għalqa oħra minn fejn jista' jgħaddi, liema għalqa tmiss mat-triq. Dan setghet tikkonstatah ukoll il-Qorti stess meta aċċediet fuq il-post.

......

Finalment, mingħajr ma jeċċepixxi l-preskrizzjoni trentennali a tenur tal-artikolu 469(2) tal-Kap. 16[1]*, il-konvenut jeċċepixxi li l-awturi tiegħu fit-titlu kienu wkoll jgħaddu minn fuq dan il-passaġġ u li l-fetħa inkwistjoni ilha teżisti. Madanakollu, il-konvenut ma ġab l-ebda prova dwar dan u fi kwalunkwe każ l-eċċezzjoni tiegħu xorta waħda m'għandhiex mis-sewwa stante li b'differenza minn dawk li ġew qablu, kif diġà ntqal, huwa m'għandux bżonn jgħaddi mill-passaġġ inkwistjoni sabiex jidħol għal dik l-għalqa tiegħu li hija interkjuża għaliex għandu aċċess faċli mit-triq tramite għalqa oħra proprjetà tiegħu. Isegwi għalhekk li ċertament m'għandux jedd skont il-liġi jinsisti fuq mogħdija mill-proprjetà tal-attur.»*

14. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq minnu fid-29 ta' Ottubru, 2019. L-appell tiegħu jissejjes fuq żewġ aggravji li huma: (i) li l-Ewwel Qorti żbaljat meta qieset li l-azzjoni mressqa mill-attur appellat kienet waħda negatorja u mhux waħda *actio rei vendicatoria;* u (ii) li l-konvenut appellant isostni wkoll li l-Ewwel Qorti għamlet

[1] Dan jaqra hekk: *B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata*.

apprezzament żbaljat meta qieset li l-aċċess tal-appellant għar-raba' tiegħu seta' ma jsirx mill-mogħdija tal-attur.

15. Samuel Delia li assuma l-atti tal-kawża minflok l-atturi, wieġeb permezz tar-risposta tal-appell tiegħu u fisser għala fil-fehma tiegħu l-aggravji tal-konvenut ma kellhomx jintlaqgħu.

16. Inżamm smigħ fit-18 ta' Jannar, 2024, li fiha l-avukati difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

17. Fl-**ewwel aggravju** tiegħu, il-konvenut appellant jispjega li huwa ma jaqbilx mal-Ewwel Qorti meta ddeċidiet li din hija kawża dwar ċaħda ta' dritt ta' mogħdija u mhux azzjoni rivendikatorja għar-radd lura tal-pussess. L-appellant jgħid li l-ewwel talba attriċi hija dik sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li, «*l-mogħdija li tinstab taħt il-ħajt biswit il-proprjetà bl-isem "Ranco Farm", fi Triq San Anard, Xgħajra, Żabbar, hija proprjetà tar-rikorrenti*» – azzjoni li fil-fehma tiegħu hija dik *rei vindicatoria.* Il-konvenut jgħaddi sabiex jilmenta dwar il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti dwar min hu s-sid tal-passaġġ taħt eżami. Wara kollox, l-appellant jisħaq li l-miżżewġin Portelli kisbu l-proprjetà tagħhom "*kollox liberu u frank minn*

kull ċens jew piż bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha”, kif ukoll, fil-kuntratt tagħhom ma hemm l-ebda dritt ta' mogħdija msemmi.

18. Għalhekk, l-appellant isostni li kull ma kisbu Portelli kien ir-razzett u l-għalqa li hemm miegħu, eskluż il-passaġġ. Huwa jikkritika wkoll il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li dan il-passaġġ ġie akkwistat minn Portelli għar-raġuni li Mizzi stqarr fil-kontroeżami li huwa biegħlu dak li hemm fuq il-kuntratt u xejn inqas u dan għall-istess raġunijiet imfissra fil-paragrafu ta' qabel dan.

19. L-appellant jagħmel referenza għax-xhieda ta' Michael Mizzi, l-awtur tal-konjuġi Portelli, li fisser kif meta xtraw ir-razzett qatgħu għaliha l-mogħdija, li minnha kienu jgħaddu n-nies, b'ħajt li ma kienx jasal s'isfel iżda biswit waħda mill-għelieqi li għandu l-konvenut. L-istess Mizzi xehed ukoll li, meta hu u ħuh biegħu r-razzett u l-għalqa lill-miżżewġin Portelli ma kellhomx l-intenzjoni u l-fehma li dan il-passaġġ jiġi nkluż fil-bejgħ. Mentri l-istess Portelli fil-kontroeżami stqarr li: “*Jiena ma kinux urewni li kelli l-isqaq għalhekk l-isqaq ma jissemmiex fil-kuntratt.*”

20. Dan kollu, fil-fehma tal-appellant, iwassal għall-konklużjoni li Portelli u llum Delia, ma jistgħux jitolbu li l-mogħdija hija proprjetà tal-attur. Barra minn hekk, jekk Portelli ma kisbux dik l-art li fuqha hemm il-passaġġ bil-kuntratt tal-1993, Delia llum ma jistax jargumenta li bil-kuntratt tiegħu

tal-2008, huwa akkwistah.

21. Hekk ukoll, l-appellant ma jaqbilx ma' dak li ngħad mill-Ewwel Qorti dwar il-pussess, għar-raġuni li ladarba dan il-passaġġ jinsab segregat mir-razzett u l-għalqa tal-attur, ma jistax jingħad li dan il-passaġġ kien fil-pussess tal-awturi tiegħu (Portelli). Iżda mill-banda l-oħra, fuq dan il-passaġġ jirriżulta li kien hemm fetħa li ilha hemm sa minn qabel m'akkwistaw l-aħwa Mizzi u li llum huwa (l-appellant) jgħaddi minn fuqha. Isegwi li, fil-fehma tal-appellant, jekk Portelli ried dikjarazzjoni li l-passaġġ huwa tiegħu, l-aħwa Mizzi kellhom iwieġbu għal din it-talba u mhux hu.

22. Fil-fehma tal-appellant, lanqas il-fatt li l-kejl trasferit lil Portelli kien l-istess bħal dak li kien ġie trasferit lil Mizzi, ma huwa argument li jista' jgħin lill-appellat, peress li jibqa' l-fatt li Mizzi ssegregaw ir-razzett minn dan il-passaġġ u biegħu biss ir-razzett bl-għalqa, mingħajr indikazzjoni li ġie nkluż il-passaġġ fil-kuntratt ta' trasferiment lil Portelli.

23. Dan kollu, fil-fehma tal-appellant, għandu jwassal lil din il-Qorti għall-konklużjoni li ma jistax ikun hemm azzjoni negatorja ta' dritt ta' mogħdija, jekk jirriżulta li l-art li hija segregata mir-razzett u l-għalqa proprjetà tal-appellat ma tifformax parti mill-bejgħ li kien sar bejn l-aħwa Mizzi u l-awtur tal-appellat.

24. Tajjeb li din il-Qorti qabelxejn, tqis ċertu prinċipji ġenerali sabiex tindirizza dan l-ewwel aggravju tal-appellant. Kif ingħad drabi oħra minn din il-Qorti, l-azzjoni rivendikatorja u l-azzjoni negatorja huma żewġ azzjonijiet petitorji li jistgħu jitressqu flimkien (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti tad-9 ta' Novembru, 2023, fl-ismijiet ***Grezzju Patiniott et v. George Degiorgio***, kif ukoll, dik tad-29 ta' Novembru, 2019, fl-ismijiet ***Christopher Galea et v. Emanuel Spiteri et***).

25. Fil-każ tagħna, fir-rikors maħluf tagħhom, l-atturi talbu kemm dikjarazzjoni li l-mogħdija inkwistjoni hija tagħhom (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 - talba tipika li ssir fl-*actio rei vindicatoria*), kif ukoll, li l-konvenut ma jgawdi minn ebda dritt ta' passaġġ minn fuq l-imsemmija mogħdija, u li b'hekk huwa għandu jiġi ordnat biex jieqaf jgħaddi minn fuqha. Sussidjarjament intalab ukoll li f'każ li jiġi ddikjarat li l-art tal-konvenut tgawdi minn dritt ta' passaġġ minn fuq l-imsemmija mogħdija, din intemmet skont l-**Artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili**. L-atturi talbu wkoll dikjarazzjoni, li l-fetħa li saret mill-konvenut fil-ħajt li għandu mal-imsemmi passaġġ saret ukoll b'mod abbużiv u illegali, kif ukoll li l-istess konvenut għandu jingħata żmien qasir u perentorju biex jagħlaq il-bieb u kull aċċess li fetaħ. Erbgħa mit-talbiet attriċi huma tipiċi tal-*actio negatoria servitutis*.

26. Għalhekk meta, wieħed jara l-assjem tat-talbiet attriċi, kif ukoll iżomm f'moħħu li strettament il-Qorti tista' tagħti kull dikjarazzjoni meħtieġa sabiex tasal għal deċiżjoni dwar it-talbiet li hemm fir-rikors ġuramentat, din il-Qorti taqbel li l-azzjoni attriċi hija intrinsikament waħda negatorja.

27. Meta titressaq l-azzjoni negatorja, l-ewwel ħaġa li trid tiġi determinata hija jekk il-proprjetà suġġett tal-kawża hijiex proprjetà tal-attur. Kif ingħad drabi oħra, l-għan tal-azzjoni negatorja, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tal-parti li tressaq il-kawża, mhux suġġett għal servitù favur il-fond tal-parti konvenuta, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù. Din l-azzjoni hija msejsa fuq is-suppożizzjoni li l-immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla 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.

28. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jippruvaw l-atturi f'kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitù, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tassew teżisti s-servitù minnhom vantata (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet

Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings tas-26 ta' Mejju, 2021, kif ukoll is-sentenza tas-26 ta' Jannar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Rudi Carbonaro et v. Samuel Spiteri et***).

29. F'dawn l-aħħar sentenzi saret referenza għat-tagħlim ta' numru ta' ġuristi, fosthom tal-awtur **Giulio Venzi (Manuale di Diritto Civile Italiano,** UTET 1931, paġna 296) jispjega li:

> *«**l'azione negatoria è quasi una rivendicazione parziale**; è data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega**. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprietà, e l'atto che ha turbato il suo godimento; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e ciò per effetto del carattere di esclusività che ha il diritto di proprietà. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende**, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto.»* (enfasi ta' din il-Qorti)

30. Hekk ukoll, **Trabucchi (Istituzioni di Diritto Civile** (Cedam – 1981)) f'paġna 465 jgħid:

> *«**L'azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprietà sulla cosa con libertà dai pesi o dalle servitù pretese da altri sulla stessa**. L'azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall'altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; **spetterà eventualmente al convenuto la dimostrazione dell'esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa.** Se il proprietario rimarrà vincitore, avrà ottenuto una tutela definitiva, e non provvisoria quale gli sarebbe derivata esercitando invece l'azione possessoria di manutenzione.»* (enfasi ta' din il-Qorti).

31. Għalhekk l-azzjoni negatorja hija waħda ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu s-sid tal-immobbli kontra min jallega xi dritt ta'

servitù. Tali 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 illi għandu.

32. Aċċertata n-natura tal-azzjoni attriċi, imiss lil din il-Qorti tindirizza l-ilmenti tal-appellant, li fil-verità jattakka l-għarbiel tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti, fir-rigward tal-fatti li rriżultaw fil-każ taħt eżami dwar min hu sid il-passaġġ li hemm biswit ir-razzett tal-attur. Ikun utli li ssir referenza fl-ewwel lok għall-kuntratt li permezz tiegħu xtraw il-miżżewġin Portelli (eskluż dak ta' Delia li sar fil-mori tal-kawża u għalhekk ma jitqiesx daqstant rilevanti għall-eżami li huwa meħtieġ li jsir) u mbagħad immorru lura għall-awturi tagħhom fit-titlu u dan sabiex wieħed ikun jista' jgħarbel aħjar l-ilmenti tal-appellant:

- Bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Lia tat-22 ta' Ġunju, 1993 (ara **Dok. B** f'paġna 10 tal-proċess), Mario u Doris miżżewġin Portelli (l-atturi oriġinali f'dawn il-proċeduri) xtraw mingħand Michael Mizzi (li kien qiegħed jidher ukoll fuq l-att tal-bejgħ f'isem ħuh Emanuel Mizzi), ir-razzett bla numru bl-isem "*Ramco Farm*", fi Triq San Anard, Xgħajra, Ħaż-Żabbar, bl-għalqa annessa miegħu msejħa "*Ta' l-Ibwar*", kif ukoll "*Ta' Melita*" fil-kontrada ta' Żuba, jew ta' San Anard. Il-kejl mogħti fuq l-imsemmi kuntratt huwa dak ta' **ċirka 13,732.67 metru kwadru**, filwaqt li l-irjieħat mogħtija kienu: «*min-nofsinhar ma' beni tal-*

eredi ta' Antonio Lia in parti u in parti ma' Sqaq imsejjaħ Sqaq tal-Ħluq, mill-Lvant ma' beni ta' Valente Mifsud in parti u in parti ma' beni ta' wieħed imlaqqam tal-Ħawħ, ismu mhux magħruf, u mit-Tramuntana ma' Triq San Anard jew irjieħ verjuri», kif muri fuq il-pjanta mehmuża mal-istess kuntratt.

- Permezz ta' kuntratt ta' tpartit, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tal-24 ta' Ottubru, 1986, (ara **Dok. A** f'paġna 5 tal-proċess) l-aħwa Michael u Emanuel Mizzi xtraw mingħand Easysell Properties Limited:

> *i. «..għalqa f'Ħaż-Żabbar, in kontrada ta' Żuba jew ta' San Anard, imsejħa tal-Iħwar, tal-kejl superfiċjali ta'* ***ċirka 8018.62 m²*** *ekwivalenti għal ċirka sebat itmien u tmien kejliet u tmiss mit-tramuntana ma' Triq San Anard, mil-lvant ma' beni ta' wieħed imlaqqam Tal-Ħawħ, u mill-punent in parti mal-beni tal-aħwa Mifsud u in parti ma' beni ta' wieħed imlaqqam "Tat-Tentuni", jew irjieħ verjuri.»* Jingħad ukoll li l-imsemmija għalqa hija «*soġġetta għad-dritt tal-passaġġ bir-riġel u bil-bhima, <u>minn mogħdija taħt il-ħajt </u>versu beni viċini...»* u
>
> *ii. «Għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, fil-kontrada ta' San Leonard, jgħidulha ta' Melita, konsistenti f'żewġ ħbula jmissu ma' xulxin b'ġiebja, żewġ kmamar tar-raba u loġġa bil-bieb bla numru fuq sqaq imsejjaħ "Tal-Ħluq", tal-kejl komplessiv din l-għalqa ta'* ***ċirka 5714.05m²*** *ekwivalenti għal ħamest itmien u ħames kejliet, u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Paolo Buhagiar, mil-lvant ma' beni ta' Valente Mifsud, u min-nofsinhar in parti ma' beni tal-eredi ta' Anthony Lia u in parti mal-imsemmi sqaq, jew irjieħ oħra verjuri, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha…»*

- Il-kumpanija Easysell Limited kienet akkwistat mingħand Saviour Caruana l-istess proprjetà, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri tat-18 ta' Ġunju, 1980, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius (ara **Dok. TM3** f'paġna 250 tal-proċess), fejn hemm tingħata l-istess deskrizzjoni:

«l-għalqa f'Ħaż-Żabbar, in kontrada ta' Żuba jew ta' San Anard, imsejħa tal-Iħwar, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tmint elef u tmintax punt sitta tnejn metru kwadru ekwivalenti għal ċirka ***sebat itmien u tmien kejliet*** *u tmiss mit-tramuntana ma' Triq San Anard, mill-lvant ma' beni ta' wieħed imlaqqam Tal-Ħawħ, u mill-punent in parti mal-beni tal-aħwa Mifsud u in parti ma' beni ta' wieħed imlaqqam "Tat-Tentuni", jew irjieħ verjuri soġġetta għad-dritt tal-passaġġ bir-riġel u bil-bhima,* <u>*minn mogħdija taħt il-ħajt*</u> *versu beni viċini*

...

l-għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, fil-kontrada ta' San Leonard, jgħidulha ta' Melita, konsistenti f'żewġ ħbula imissu ma' xulxin b'ġiebja, żewġ kmamar tar-raba u loġġa bil-bieb bla numru fuq sqaq imsejjaħ "Tal-Ħluq", tal-kejl komplessiv din l-għalqa ta' ċirka ħamest elef seba' mija u erbatax punt żero ħamsa metri kwadri ekwivalenti għal ***ħamest itmien u ħames kejliet,*** *u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Paolo Buhagiar, mil-lvant ma' beni ta' Valente Mifsud, u min-nofsinhar in parti mal-imsemmi sqaq u in parti ma' beni tal-eredi ta' Anthony Lia ... bħala libera u franka.»*

- Min-naħa tiegħu, Saviour Caruana kien akkwista ż-żewġ porzjonijiet ta' art permezz ta' żewġ kuntratti, wieħed mingħand Joseph Micallef fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, datat 27 ta' Jannar, 1967 (esibit bħala **Dok. X1** f'paġna 138 tal-proċess). Hemm jingħad li:

«l-għalqa li qiegħda fil-limiti ta' 'Ħaż-Żabbar, fil-kontrada "Ta' Żuba" jew inkella "Ta' San'Anard", imsejħa "Ta' l-Iħwar", tal-kejl ta' ***circa sebat itmien u tmien kejliet*** *(7T. 0S.8K) tmiss mit-tramuntana mat-triq ta' San'Anard, mil-lvant ma' proprjetà ta' wieħed imlaqqam "Tal-Ħawli", u mil-punent in parti ma' proprjetà tal-aħwa Mifsud "Ta' Guida" u in parti ma' proprjetà ta' wieħed li jgħidulu "it-Tentuni", soġġetta din l-għalqa għad-dritt tal-passaġġ bir-riġel u bil-bhima,* <u>*minn mogħdija taħt il-ħajt*</u> *versu beni viċini...»*

- L-għalqa l-oħra, Saviour Caruana xtraha mingħand Frank Cremona, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela datat 29 ta' Jannar, 1967 (esibit bħala **Dok. TM2** f'paġna

239 tal-proċess). Hemm tingħata din id-deskrizzjoni tal-proprjetà (fost proprjetajiet oħra):

> *«l-għalqa fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, fil-kontrada ta' "San Leonard", jgħidulha "Ta' Meliti", konsistenti f'żewġ ħbula jmissu ma' xulxin b'ġiebja, żewġ kmamar tar-raba u loġġa bil-bieb bla numru fuq sqaq imsejjaħ "tal-ħluq", tal-kejl komplessiv dina l-għalqa ta'* ***ċirka ħamest itmien u ħames kejliet****, (5T.0S.5K) u tikkonfina mit-tramuntana ma' ġid ta' Paolo Buhagiar, mil-lvant ma ġid ta' Valente Mifsud, u min-nofsinhar in parti mas-sqaq fuq imsemmi u in parti ma' raba tal-werrieta ta' Toni Lia franka u libera bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha.»*

33. Tabilħaqq, wara li din il-Qorti fliet il-kuntratti kollha li hemm fl-atti li huma marbuta mal-proprjetà attriċi, tinsab konvinta li għamlet sew l-Ewwel Qorti meta waslet għall-konklużjoni li minkejja li l-uniku kuntratt, li fih ma jissemmiex il-passaġġ huwa dak li bih xtraw l-art il-miżżewġin Portelli, xorta qieset li dan il-passaġġ kien inkluż fix-xiri magħmul minn Portelli, ġaladarba f'kull kuntratt ta' trasferiment tal-istess proprjetà nsibu kejl identiku tal-art.

34. Minkejja li fil-mori tal-kawża Michael Mizzi xehed li fil-fehma tiegħu l-passaġġ ma kienx inkluż fil-bejgħ li huma għamlu lil Portelli, qajla wieħed jista' jifhem kif dan jista' jkun minnu, meta l-kejl li l-aħwa Mizzi akkwistaw mingħand Easysell Properties Limited (8018.62m^2 + 5714.05m^2) huwa identiku għall-kejl li huma biegħu lil Portelli, jiġifieri dak komplessiv ta' 13,732.67metru kwadru.

35. Kif jingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' April, 2016, fil-

kawża fl-ismijiet ***Esther Cremona et v. Romano Cassar et***:

> *«kif inhu paċifikament ritenut, fejn il-kitba hi ċara, dak li kien miftiehem għandu joħroġ mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'moħħhom il-partijiet (ara* ***Brincat v. Saliba****, deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Novembru 1983). Il-kunsens, veru li għandu jkun espressjoni tal-volontà ta' dak li ta l-kunsens, però, meta l-kunsens jingħata forma solenni ta' att pubbliku, hu preżunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volontà interna tal-kontraent. Il-prova kontrarja, biex twaqqa' dak li jirriżulta minn att pubbliku, trid tkun ċara, inekwivoka, u konkludenti –* ***Grech v. Ciantar****, deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fil-21 ta' Mejju 1979»* (sottolinjar ta' din il-Qorti)

36. Għalhekk ma jirriżultax li din il-mogħdija li kienet akkwistata mill-aħwa Mizzi permezz tal-kuntratt tas-sena 1986, ġiet eskluża mill-akkwist li għamlu l-miżżewġin Portelli fis-sena 1993. Ladarba l-arja tal-art miksuba mill-miżżewġin Portelli hija bħala kejl, identika bħal dik li kisbu Mizzi, għandu jsegwi li l-passaġġ kien inkluż fil-bejgħ li għamlu Mizzi favur Portelli. F'dan is-sens ukoll, hija x-xhieda tan-Nutar Joseph Lia, li kien in-nutar responsabbli mill-kuntratt li sar fis-sena 1993, kif jirriżulta mis-sentenza tal-Ewwel Qorti.

37. Jirriżulta wkoll mill-kuntratti esibiti, li l-proprjetà taħt eżami kienet suġġetta għad-dritt ta' passaġġ minn mogħdija taħt il-ħajt, sa mill-kuntratt tas-sena 1967 (kif sottolinjat minn din il-Qorti f'kull kuntratt). Dan ipoġġi f'dubju kemm kienu l-aħwa Mizzi li ssegregaw il-passaġġ mill-bqija tal-proprjetà tagħhom. Għalkemm x'aktarx li Mizzi bnew ħajt mill-ġdid, wara li wessgħu l-passaġġ (ara x-xhieda ta' Carmel Delia f'paġna 70 u ta' Kevin Sladden f'paġna 72 tal-proċess), jibqa' l-fatt li kull kuntratt li għandu

x'jaqsam ma' din il-proprjetà jsemmi, «*soġġetta din l-għalqa għad-dritt tal-passaġġ bir-riġel u bil-bhima,* ***minn mogħdija taħt il-ħajt*** *versu beni viċini.»* Għalhekk ukoll, jitqies li meta Mizzi ttrasferew l-arja sħiħa li huma akkwistaw mingħand Easysell Limited lil Portelli, minkejja li ma ssemmiex dan il-passaġġ jew mogħdija, il-proprjetà akkwistata minn Portelli kellha bilfors tinkludih/a.

38. Kif ġustament osservat mill-Ewwel Qorti, meta Mizzi xehed fil-kontroeżami, huwa kkonferma li lil Portelli, "*huwa biegħlu li hemm fil-kuntratt , u* <u>*xejn inqas...*</u>" Ladarba Mizzi biegħu lil Portelli l-arja identika li huma kienu akkwistaw, ma jistax jiġi argumentat li l-passaġġ kien eskluż, għaliex din l-esklużjoni ma tirriżultax mill-kuntratt tas-sena 1993.

39. Il-fatt li l-passaġġ kien segregat mill-bqija tal-proprjetà attriċi m'għandhiex tfisser li Portelli ma kellhomx pussess fuq l-imsemmi passaġġ. Tant hu hekk, li Portelli xehed li huwa kellu xatba għall-imsemmi passaġġ, liema xatba jingħad li nqalgħet mill-istess konvenut. Din ix-xhieda li tinsab korroborata minn numru ta' xhieda oħra (ara b'eżempju dik ta' Felic Delia, Alfred Psaila u Kevin Sladden, li ma sarilhom l-ebda kontroeżami). Din il-Qorti ma tarax l-argument imressaq mill-appellant, fis-sens li Portelli messu fittex lill-aħwa Mizzi bħala wieħed validu. Minkejja x-xhieda ta' Michael Mizzi, li kif rajna tinsab kontradetta minn fatti oħra, ma jirriżultax li Mizzi qiegħed jippretendi li jgħaddi minn fuq l-

imsemmi passaġġ.

40. Minn dan kollu jinżel li, din il-Qorti, bħal ta' qabilha, tinsab konvinta li Portelli rnexxielhom jippruvaw it-titlu tagħhom fuq l-imsemmi passaġġ ċjoè li huma sidien tiegħu. Wara kollox, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***D'Amato v. Baldacchino Holdings Limited*** imsemmija qabel, fl-azzjoni negatorja jeħtieġ li l-attur jipprova li huwa sid tal-proprjetà milquta b'molestja ta' jedd ta' servitù. Dwar il-prova tat-titlu mhux mistenni l-*probatio diabolica* sabiex l-attur jipprova t-titlu tiegħu (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' April, 2013, fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna Enterprise (Gozo) Limited v. Michael Cini et***). Għalhekk imiss lill-konvenut appellant li jipprova d-dritt ta' mogħdija li huwa qiegħed jippretendi li għandu minn fuq l-art tal-attur.

41. Jiġi b'hekk li l-ewwel aggravju tal-appellant mhux mistħoqq.

42. Ngħaddu issa **<u>għat-tieni aggravju tal-appellant</u>**, dak fejn ifisser li huwa għandu tliet biċċiet raba' biswit il-passaġġ li jifred il-proprjetà tiegħu minn dik tal-appellat. Jisħaq li għalkemm huwa minnu li l-ewwel biċċtejn raba' li għandu huma aċċessibbli mit-triq, mhux l-istess jista' jingħad għat-tielet għalqa, peress li bejn it-tieni u t-tielet għalqa tiegħu, hemm għalqa li hija proprjetà ta' oħtu, Dorothy Freakley. L-appellant jinsisti li għal din it-tielet għalqa huwa m'għandux aċċess dirett mit-triq, iżda li jrid jgħaddi

minn fuq l-għalqa ta' oħtu u li l-aċċess għall-għalqa ta' oħtu huwa mill-passaġġ inkwistjoni. Għalhekk l-appellant konvenut isostni li din it-tielet għalqa, li hija indipendenti mill-bqija tar-raba' li għandu aċċessibbli mit-triq, mhix interkjuża minħabba xi nuqqas tiegħu iżda li l-lok tagħha hekk hu.

43. Il-konvenut appellant ikompli jilmenta mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn ingħad li huwa għandu aċċess minn fuq proprjetà oħra tiegħu u għalhekk m'għandux jedd jinsisti fuq mogħdija mill-proprjetà tal-attur, għar-raġuni li Michael Mizzi xehed li l-awtur tiegħu, Leli Buhagiar kellu dritt jgħaddi minn fuq l-imsemmi passaġġ u għalhekk meta huwa akkwista b'kuntratt mingħand Buhagiar huwa kiseb ukoll l-istess servitù.

44. Hekk ukoll, fir-rigward tal-fetħa li hemm fil-passaġġ inkwistjoni, li tagħti għall-għelieqi tiegħu, l-appellant jagħmel referenza għax-xhieda ta' Mizzi, fis-sens li kien hemm entratura bejn il-kaxxa tal-ilma u r-rampa tal-konkos, li minnha wieħed kien jidħol għall-għalqa ta' Mifsud (illum tiegħu u ta' oħtu), kif ukoll li Girolamo Buhagiar kien jgħaddi mir-rampa tal-konkos biex jidħol għall-għalqa tiegħu.

45. Fir-rigward ta' dan it-tieni aggravju, tajjeb li jiġu mfakkra numru ta' prinċipji marbuta mal-jedd ta' mogħdija. Il-jedd ta' mogħdija huwa servitù mhux kontinwa (**Artikolu 455(3) tal-Kodiċi Ċivili**). 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 ieħor fuq it-triq pubblika (**Artikolu 469 tal-Kodiċi Ċivili**). F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ***D'Amato v. Baldacchino Holdings Limited*** imsemmija qabel.

46. Is-sid ta' fond interkjuż jista' jġiegħel lis-sidien ta' fondi ta' maġenbu biex jagħtuh il-mogħdija meħtieġa bi ħlas ta' kumpens skont il-ħsara li dak il-passaġġ iġib lis-sid tal-fond servjenti (**Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili)**. Jekk il-proprjetà tkun saret magħluqa jew 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 (**Artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili)**. Il-jedd ta' mogħdija maħluq bil-liġi jispiċċa, jekk jirriżulta illi bil-ftuħ ta' triq pubblika ġdida l-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 (**Artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili**). Rilevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti ta' ***Cremona et v. Romano Cassar et*** imsemmija qabel.

47. Meta nduru għall-każ tagħna u jinflew l-kuntratti esibiti fl-atti

marbuta mal-proprjetà tal-konvenut jirriżulta li:

- Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 15 ta' Frar, 2003, fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef (esibit f'paġna 25 tal-proċess), il-konvenut xtara mingħand Emanuel Buhagiar u Michelina armla ta' Gerolamo Buhagiar:

  «porzjon art mhux fabbrikabbli mill-art magħrufa bħala "Ta' Żubu" tal-kejl superfiċjali ta' circa elf disa' mija u ħamsin metri kwadri (1,950 m.k.) f'San Anard ġewwa Żabbar, hekk kif murija fil-pjanta annessa, markata dokument 'A, u delineata bil-kulur isfar, konfinanti mit-Tramuntana ma' raba' f'idejn Grazio Magro, mill-Punent ma' beni ta' Carmelo Sciberras, u mil-Lvant ma' beni ta' Mario Portelli, aċċessibbli minn passaġġ muri fil-pjanta annessa, u minn fuq il-porzjon trasferita fit-tieni parti ta' dana l-att, bir-riġel u bil-vettura, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, mingħajr ebda dritt favur terzi, inklużi gabillotti.»

- Din hija l-għalqa li l-konvenut appellant jilmenta li m'għandux aċċess għalija mit-triq. Filwaqt, li fuq l-istess kuntratt, il-konvenut deher ukoll f'isem oħtu u żewġha Dorothy u Colin Freakley li akkwistaw feles mill-istess art bil-kejl ta' arja superfiċjali ta' 75 metru kwadru, li jingħad li hija aċċessibbli minn sqaq privat (dak inkwistjoni) u soġġetta għad-dritt ta' passaġġ bil-vettura u bir-riġel favur il-proprjetà trasferita fl-istess kuntratt lill-konvenut u bir-riġel biss favur proprjetà ta' ċertu Carmel Tabone.

- Permezz ta' att *causa mortis* tal-20 ta' Awwissu, 1999, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia (Dok X3 f'paġna 146 tal-proċess), li saret minn Emanuel Buhagiar f'ismu u f'isem martu Teresa Buhagiar u f'isem

ommu Michelina Buhagiar, ġie ddikjarat illi l-għalqa “Ta’ Żubu” f’San’Anard, Ħaż-Żabbar bil-kejl ta’ ċirka 1,975 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma’ raba’ f’idejn Grazio Magro, mill-Punent ma’ beni f’idejn Carmelo Sciberras, mil-Lvant ma’ raba’ f’idejn Mario Portelli “aċċessibbli minn passaġġ”, kif murija fil-pjanta mehmuża mal-att. Permezz tal-istess kuntratt, Emanuel Buhagiar ġie immess fil-pussess tal-istess għalqa li tħalliet lilu b’legat.

48. Din il-Qorti ma tqisx li l-konvenut appellant b’daqshekk ipprova li s-servitù ta’ mogħdija vantata minnu tirriżulta ppruvata minn kuntratt pubbliku. Dan jingħad peress li kif sewwa josserva l-appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, id-dikjarazzjoni *causa mortis* huwa att dikjaratorju u li minnha ma jitnissel l-ebda titolu. Filwaqt li l-kuntratt li sar bejn Buhagiar u l-konvenut Mangion fl-2003, ma jistax jitqies li waqqaf id-dritt ta’ mogħdija minn fuq beni ta’ terzi, jiġifieri ta’ Portelli, ġaladarba Portelli ma kienx parti fuq l-istess kuntratt.

49. Barra minn hekk, rilevanti wkoll huwa l-fatt li bħala konfini tal-art li akkwista l-konvenut fl-2003, jingħad li l-għalqa akkwistata minnu tmiss “*mil-Lvant ma’ beni ta’ Mario Portelli*” u fil-konfini ma ssir l-ebda referenza għall-passaġġ. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, din tkompli ssaħħaħ dak li qieset din il-Qorti taħt l-ewwel aggravju tal-appellant, li l-art li akkwista Portelli kienet arja waħda li tinkludi l-passaġġ u mhux maqsuma kif jippretendi l-

appellant.

50. Stabbilit il-fatt li d-dritt ta' mogħdija li jippretendi li għandu l-konvenut, ma tirriżultax minn xi titolu, jonqos li jiġi mistħarreġ id-dritt li l-istess appellant jippretendi li għandu, imsejjes fuq il-fatt li l-għalqa tiegħu hija waħda interkjuża. Rilevanti f'dan il-kuntest hija s-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Jannar, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Clare Hobbs et v. Joseph Muscat et***, fejn f'dak il-każ irriżulta li għalkemm il-fond okkupat mill-konvenuti kien wieħed interkjuż, l-istess interkjużura seħħet bl-aġir ta' terza persuna. F'din is-sentenza ngħad:

> *«Wara kollox, kif ingħad drabi oħra, il-fatt li jkun hemm ftit aktar bogħod għal triq pubblika jew li passaġġ jkun aktar komdu minn passaġġ ieħor, mhumiex raġunijiet validi li jagħtu lok għad-dritt ta' passaġġ neċessarju. Hekk ingħad fis-sentenzi ta' din il-Qorti tal-15 ta' Diċembru, 2015, fil-kawża fl-ismijiet* ***Michael Cassar et v. Wenzu Schembri et*** *u dik tal-31 ta' Ottubru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet* ***Anthony Camilleri v. Pawlu Farrugia et****. Ladarba fil-każ in eżami, l-interkjużura tal-fond okkupat mill-avukati konvenuti appellanti mhix waħda assoluta, l-argument tagħhom ma jreġix.»*

51. Rilevanti ferm ukoll hija s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Ġunju, 2002, fl-ismijiet ***Saviour Borg v. Stanislaw Borg*****,** li kellha ċirkostanzi simili għal dawk taħt eżami, fejn hemm ingħad:

> *«Hu veru li l-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili jaghti dritt ta' passaġġ lil sid biċċa art li m'għandux triq fi triq pubblika, però, l-artikolu ta' wara jiddisponi illi jekk il-fond ikun sar magħluq minn kull naħa minħabba bejgħ, huma dawk li jkunu biegħu, li għandhom jagħtu l-mogħdija meħtieġa u mingħajr ebda indenniz. L-obbligu, kwindi, li jipprovdi l-aċċess għall-art tal-konvenut hija mixħuta fuq is-soċjetà venditriċi tal-konvenut, mhux fuq l-atturi….»*

52. Hekk ukoll, f'dan il-każ, l-obbligu li jiġi pprovdut l-aċċess lill-konvenut għall-għalqa mixtrija minnu kienet tal-vendituri Buhagiar u mhux tal-appellat. F'dan il-każ jirriżulta ċar li l-interkjużura tal-għalqa tal-konvenut inħolqot bil-mod Makjavelljan kif sar il-kuntratt tal-2003, fejn il-bejgħ li sar favur il-konjuġi Freakely (inkluż oħt il-konvenut) tal-feles ta' art ta' 75m^2, wassal sabiex l-għalqa li akkwista l-konvenut permezz tal-istess kuntratt ġiet segregata mill-bqija tal-għelieqi tal-konvenut u nħoloq id-dritt ta' passaġġ minn fuq l-art tal-attur!

53. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak li ngħad mill-Ewwel Qorti, fis-sens li l-konvenut għandu aċċess għall-aħħar għalqa akkwistata minnu fl-2003, l-ewwel minn fuq l-għelieqi tiegħu li jagħtu għal fuq it-triq San'Anard (immarkati A u B f'paġna 30 tal-proċess) imbagħad minn fuq l-art tal-konjuġi Freakley (parti mmarkata bl-isfar (ara wkoll paġna 31 tal-proċess) sabiex il-konvenut ikollu aċċess għal din l-aħħar għalqa tiegħu. Wara kollox, permezz tal-istess kuntratt tal-2003, ġiet kostitwita servitù favur il-konvenut minn fuq l-art tal-konjuġi Freakley u ma hemm l-ebda bżonn li tinħoloq servitù wkoll minn fuq l-art tal-attur.

54. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar ilment tal-konvenut, dak dwar il-fetħa li tagħti għal-fuq l-imsemmi passaġġ, proprjetà tal-attur. Il-partijiet fil-kawża jagħtu verżjonijiet opposti dwar meta suppost saret il-fetħa, hekk li filwaqt li l-appellant isostni li din kienet ilha hemm sa minn żmien l-awturi tiegħu

u dan skont ix-xhieda ta' Mizzi, l-appellat isostni li l-fetħa saret mill-istess konvenut.

55. F'dan il-każ, din il-Qorti tqis aktar verosimili l-verżjoni ta' Portelli li x-xogħlijiet fuq il-fetħa saru riċentement u dan peress li din tinsab imsaħħa bir-ritratti esibiti fl-atti (ara W1 sa W8 f'paġni 63 u 64 tal-proċess). Barra minn hekk, li kien ikun aktar xieraq għall-konvenut li jressaq lil xi ħadd mill-familja Buhagiar jew Mifsud (mingħand min xtara l-ewwel żewġ għelieqi) sabiex isostni dak li ngħad minnu, fis-sens li l-awturi tiegħu kienu jagħmlu użu mill-istess fetħa.

56. F'kull każ, kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Lapsi Estates Limited v. Anthony Baldacchino et***, meta ssir fetħa fuq art ta' terzi li mhix żviluppata, jitqies li dan isir b'tolleranza.

57. Ingħad ukoll, li atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu bħala bażi għall-akkwist ta' pussess leġittimu (App. Kum. ***Carmelo Farrugia v. Emanuele Farrugia*** deċiża fl-4 ta' Mejju 1956 [Vol. XL.1.1534]). Konformement is-**subinċiż (b) tal-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili**, li jikkontempla l-akkwist ta' dritt ta' servitù bil-mezz tal-preskrizzjoni, ma jistax japplika għall-każ fejn servitù kontinwa u apparenti tiġi eżerċitata b'sempliċi tolleranza (App. Ċiv. ***Alexander Booker noe v. Joseph***

Camenzuli et deċiża fil-5 ta' Ottubru, 2001 – referenza qed issir ukoll għall-każistika u duttrina ċitata f'din is-sentenza" (ara **Kodiċi tal-Alfabett Ċivili per Onor. Imħallef Emeritu Philip Sciberras** fil-Volum li jitratta s-Servitù Predjali).

58. Minn dan kollu jinżel li ż-żmien meta saret il-fetħa huwa irrilevanti għall-mertu tal-kwistjoni, għaliex ladarba din titqies li nfetħet b'sempliċi tolleranza, ma tistax tagħti lok għal xi dritt.

59. Għalhekk din il-Qorti ma tqisx li dan it-tieni aggravju tal-konvenut huwa mistħoqq.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-konvenut Anthony Mangion u tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata.

It-terminu ta' tletin jum sabiex jingħalaq l-aċċess li nfetaħ għal fuq il-proprjetà tal-attur jitlaq mil-lum.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-istess konvenut appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm