QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju 2024

Kawża Numru: 10
Rikors Guramentat Numru:- 312/2014JVC

Antonio Ellul, Emanuel Ellul, Catherine Mifsud mart Joseph, Frances Zammit mart Albino (ahwa Ellul) u Frances Ellul armla ta' Mario u binthom Dorianne Vassallo mart Charles

vs

George Zerafa
u martu Rita Zerafa

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Antonio Ellul et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi b'kuntratt tal-20 ta' Lulju, 1950, fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chappelle (Dok.A anness) Luca (Luqa) Ellul, dante kawza tal-atturi, akkwista b'xiri ".......l-ghalqa imsemmija ta Menglin, contrada tal Garmien , limiti ta' Hal-Safi, ... bid-dritt tal pasagg bir-rigel u bil karrettun ghal gio trieq pubblika li mil Baccari tiehu ghal Hal Safi, ... tal-kejl ta' ghaxar ti tmiem u sieh.....";

2. Illi b'sentenza fl-ismijiet 'Luka Ellul vs Helen Zammit Psaila et' Citazzjoni nr. 384/53 (Dok. B) , l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili, in bazi ghall-imsemmi kuntratt laqghet t-talba ta' Luka (Luqa) Ellul, kif mitluba, u cioe' ikkonfermat tali dritt ta' passagg u inibiet lill-konvenuti Helen Zammit Psaila et milli jostakolaw tali dritt ta' passagg;

3. Illi b'kuntratt ippubblikat fit-18 ta' Lulju, 1969 fl-atti ta Nutar Francis Micallef (Dok.C), (b'kopja dattilografika : Dok. D), bil-provenjenza tieghu tkun riferibbli ghal-kuntratt premess tal-1950, l-imsemmi Luqa Ellul biegh lil terz (Ronald Percival Wheeler), razzett fuq l-istess art kif ukoll cirka tmien tumoli annessi mieghu, liema razzett u art mibjugha huma indikati bhala il-parti skura fil-pjanta 'Dok.X" inkorporata ma' dan il-kuntratt tal-1969;

4. Illi eskluza mill-bejgh tal-1969, kien hemm il-parti ta' forma kwazi triangulari u immarkata bi skop spjegattiv bl-ahmar fuq il-pjanta Dok E, (li hija kopja tal-pjanta 'Doc X'mal-kuntratt tal-1969), biex b'hekk din il-parti triangulari baqghet proprjeta' tal-imsemmi Luqa Ellul dante kawza tal-atturi u effettivament tikkostitwixxi ir-rimanenti differenza fil-kejl tal-art bejn dak li kien xtara Luqa Ellul fl-1950 u dak li biegh fl-1969;

5. Illi l-passagg riferit fl-akkwist tal-art minn Luqa Ellul fil-kuntratt tal-20 ta' Lulju, 1950 (Dok.A) bhala *".......passagg bir-rigel u*

bil-karrettun ghal gio trieq pubblika li mil Baccari tieghu ghal Hal Safi.......", huwa effettivement il-passagg indikat bl-iskur u issingjat f'Doc X' mal-kuntratt tal-1969 (Dok.C) u immarkat C-D' , li jizbokka fl-imsemmija triq pubblika li mill-Baccari tiehu ghal Hal-Safi;

6. Illi bis-sahha tal-kuntratt tal-1950, Luqa Ellul u warajh l-esponenti aventi kawza tieghu, baqghu kif ghandhom sa issa, jaccedu ghar-raba' taghhom indikata bl-ahmar fuq Dok E (li baqghet proprjeta' taghhom billi hija eskluza mill-bejgh tal-1969), billi mit-triq pubblika li mill-Baccari taghti ghal Hal-Safi jidhlu gol-passagg, li eventwalment jaqsam l-art , li sa fejn jafu huma minn xi sentejn l'hawn , saret proprjeta' tal-konvenut George Zerafa , sabiex jaccedu ghar-raba' taghhom bl-ahmar fuq Dok.E;

7. Illi il-pjanta/ritratt annessa bhala Dok. F, turi l-istat ta-konfigurazzjoni odjerna, bit-tifsir tal-kuluri ikun kif gej :

-ahmar : l-art tal-esponenti;
-blu : art tal-konvenut ;
-ahdar : il-bidu tal-passagg attwali, li mit-triq pubblika bil-vjola mill-Baccari lejn Hal-Safi, jibda' diehel f'dan il-bidu tieghu bejn artijiet ta' terzi ghal cirka mitt pied;
ahmar : il-kontinwazzjoni tal-passagg attwali bejn art ta' terz u l-art tal-konvenut bil-blu, qabel ma jkompli jaqsam esklussivament l-art tal-konvenut (cirkondata kollha bil-blu) , sa ma jasal ghar-raba' forma triangulari tal-atturi indikata bl-ahmar.
-vjola : triq/art pubblika li mill-Baccari tieghu ghal Hal-Safi ;
-isfar : passagg alternattiv in fazi ta' kostruzzjoni , imhammel mill-konvenut fil-wiesa' ta' cirka ghaxar piedi gor-raba' tieghu.

8. Illi l-konvenut kien ottjena permess tal-MEPA (Dok .G) datat 5 ta' Lulju, 2012 fuq applikazzjoni numru PA/01736/11 ghal *"Alterations to existing farmhouse and construction of rubble-walls."* ,

liema permess jinkludi ukoll l-awtorizazzjoni tal-MEPA sabiex jigi eliminat il-passagg attwali immarkat bl-ahmar u minfloku jinholoq il passagg bl-isfar, kif indikati fuq Dok F;

9. Illi permezz ta' mandat ta' inibizzjoni numru 316/14 , iddekretat finalment mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Marzu, 2014, il-konvenut odjern (intimat fil-mandat) gie inibit milli jkompli jezegwixxi: *"-kwalunkwe xoghol li bih jista' jellimina jew idejjaq il-passagg li l-esponenti (atturi odjerni) attwalment qed igawdu bid-dritt (cioe' il-passagg indikat bl-ahmar fuq l-anness Dok.F), gia' akkwist b'kuntratt tal-1950, minn fuq raba' illum f'idejn- jew proprjeta' tal-intimat (konvenut odjern)- f'Tal-Menglin, kuntrada tal-garmien, limiti ta' Hal-Safi, sabiex jaccedu ghal raba' taghhom retrosanti ghal tal-intimat (konvenut odjern);*
-kwalunkwe xoghol iehor li bih jaghlaq l-access attwalment liberu min go dan il-passagg jew li bih ixekkel b'kull mod il-prosegwiment liberu tul dan il-passagg jew li bih jaghlaq l-access mit-tarf jew tmiem tal-passagg versu l-entratura tar-raba' tal-rikorrenti (atturi odjerni)."*;*

10. Illi in bazi ghall-permess tal-MEPA, ghal dak li johrog mir-risposta tal-konvenut fl-atti tal-imsemmi mandat u ghax-xogholijiet li lehaq ghamel fil-passagg propost cioe' dak bl-isfar f'Dok F sa ma hareg u gie ikkonfermat il-mandat ta' inibizzjoni , ma hemm ebda dubbju li l-intenzjoni tal-konvenut hija cara u hija fis-sens illi eventwalment, b'refernza ghal Dok F :
-jinghalaq id-dhul ghall-passagg bl-ahmar f'punt 'l' u l-access minn punt '2' ghal gol-ghalqa tal-esponenti immarkata bl-ahmar ;
- u jaghmel dhul alternattiv minn punt '3' u jiftah access minn punt '4' ghall-istess ghalqa tal-esponenti-----
-----biex b'hekk jigi eliminat il-passagg attwali indikat bl-ahmar u jigi sostiwit b'dak indikat bl-isfar;

11. Illi huwa jaf b'dawn il-fatti ' di scientia' proprja.

(**B) Ir-Raguni tat-Talba** tikkonsisti kif gej :

- Illi l-atturi huma komproprjetarji ta' l-ghalqa imsemmija ' Ta' Menglin', contrada 'Tal-Garmien, limiti ta' Hal-Safi, (indikata bl-ahmar fuq Dok E u F) , akkwistata minn Luqa Ellul, li jigi missier l-atturi ahwa Ellul, Antonio, Emanuel, Catherine Mifsud, Francis Zammit u l-mejjet Mario Ellul b'kuntratt tal-1950, bi dritt ta' passagg bir-rigel u bil-karrettun, li jibda minn triq pubblika u jkompli bejn art ta' terz u l-konvenut u jaqsam minn go nofs l-art tal-konvenut sa ma jwassal ghall-ghalqa taghhom;

- Illi dan il-passagg kien jintuza minn Luqa Ellul sa mill-akkwist tal-1950 u sussegwentement mill-atturi aventi kawza tieghu sal-gurnata tallum;

- Illi l-konvenut bi ksur tal-ligi u a skapitu tal-atturi , bi hsiebu jellimina dan il-passagg u jipprovdi lill-atturi passagg alternattiv fuq l-art tieghu ;

- Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza, sabiex l-Onorabbli Qorti tordna li l-konvenut f'ebda zmien ma jezegwixxi tali spustament tal-passagg attwali.

(C) Talbiet

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti joghogobha :

1. Tiddikjara li b'eventwali eliminazzjoni mill-konvenuti tal-passagg odjern immarkat bl-ahmar fuq Dok.F , li ghall-bidu jghaddi bejn art ta' terz u l-art tal-konvenuti u jkompli jaqsam min-nofs l-art immarkata bil-blu tal-konvenuti u li jwassal ghall-art retrostanti triangulari tal-atturi immarkata bl-ahmar, u b'tali passagg jigi sostitwit b'dak immarkat bl-isfar, ----

------ il-konvenuti ikunu qeghdin kontra l-ligi u bi pregudizzju ghall-atturi, jiddestinaw ghall ezercizzju tad-dritt tal-passagg parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha dan id-dritt ta' passagg kien stabbilit fil-bidu.

2. Tordna li l-konvenuti f'ebda zmien ma jelliminaw tali passagg immarkat bl-ahmar fuq Dok.F.

3. Tordna li l-konvenuti f'ebda zmien ma jaghmlu xogholijiet li jistghu ixekklu jew inaqqsu l-uzu ta' dan il-passagg indikat bl-ahmar.

4. Tordna li l-konvenuti ihallu dan il-passagg bl-ahmar f'Dok F, fl-istat odjern tieghu ta' dhul mit-triq pubblika li mill-Baccari taghti ghal Hal-safi, jaqsam minn go nofs ir-raba' (bil-blu) tal-konvenuti sa ma jwassal ghar-raba' tal-esponenti immarkata bl-ahmar.

Bl-ispejjez , inkluzi, dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 316/14 dekretat finalment fl-24 ta' Marzu, 2014, kontra il-konvenuti minn issa ingunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimati George Zerafa et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-insostenibbilta' tal-azzjoni attrici u dan stante illi dak li effettivament qeghdin jitolbu l-atturi huwa li dina l-Onorabbli Qorti tikkonferma in perpetwita' l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni li ppreceda dina l-kawza. Gurisprudenzjalment gie dikjarat li dan mhux ammissibbli specjalment f'kaz tad-dritt ta' passagg necessarju li min-natura tieghu huwa wiehed temporanju u kundizjonat skond il-kaz;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, id-dritt ta' passagg li ghandhom l-atturi minn fuq l-art tal-konvenuti huwa dritt ta' passagg necessarju, peress li l-fond taghhom huwa wiehed interkjuz, u ghaldaqstant l-atturi m'ghandhom l-ebda dritt li jibqghu jghaddu mill-istess post, meta giet individwata parti li hija ta' inqas inkonvenjent ghall-konvenuti minn fuq l-istess art;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u dejjem fil-mertu, anke li kieku **<u>dato ma non concesso</u>** id-dritt ta' passagg tal-atturi kien wiehed xort'ohra (ossija mhux dak necessarju), l-Artikolu 474(2) tal-Kapitolu 16 jaghmilha cara li s-sid tal-fond dominanti ma jistax jirrifjuta li jezercita is-servitu tieghu minn parti ohra li tkun giet lilu offruta minn sid il-fond servjenti:

   "(2) Izda, jekk l-ezercizzju tas-servitu' fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xogholijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, **<u>hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti</u>** parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu', **<u>u dan ma jistax jirrifjutaha."</u>**

4. Illi ghaldaqstant l-esponenti qeghdin jippromwovu kontestwalment kontro-talba, sabiex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ssib illi l-atturi qeghdin ingustament jirrifjutaw li jghaddu mill-passagg propost u ghalhekk tawtorizza lill-esponenti ibiddel il-post ta' min fejn bhalissa qed jigi ezercitat il-passagg ghall-post indikat bhala l-passagg alternattiv.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessibbli fil-ligi.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 316/14 kontra l-atturi, minn issa ingunti ghas-subizzjoni taghhom.'.

Rat il-kontro-talba ta' l-intimati George Zerafa et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti (konvenuti rikonvenzjonanti) huma proprjetarji ta' farmhouse bl-isem ta' "Cinquina" (drabi ohra imsejjha "Ta' Cinkwinu") u kif ukoll l-art li tmiss mal-istess farmhouse konsistenti f'hames bicciet raba' maghrufa bhala "Ta Giarum" (drabi ohra imsejjha "Ta' Germaw") fil-limiti taz-Zurrieq gja fil-limiti ta' Hal-Safi. Huma wkoll proprjetarji tal-isqaq li mir-raba imsemmija jaghti ghal triq pubblika li m'ghandiex isem ufficjali izda li taghti mill-inhawi maghrufa bhala "Santa Marija ta' Bakkari" ghal Hal Safi u kif ukoll sqaq iehor fuq in-naha ta' nofsinhar tal-istess raba li taghti mill-inhawi maghrufa bhala "Santa Marija ta' Bakkari" ghal Hal Far Road, Gudja. Inkluz fil-proprjeta' tal-esponenti u martu hemm tlett ikmamar rurali, gwiebi u strutturi ohra;

2. Illi l-atturi rikonvenzjonati ghandhom fil-pussess taghhom art li tinsab interkjuza u ghaldaqstant ghandhom id-dritt ta'

passagg necessarju minn fuq l-art tal-esponenti , u dan sabiex jaccedu ghat-triq pubblika;

3. Illi jidher li dan id-dritt ta' passagg necessarju kif gie rikonoxxut (u mhux kostitwit) fil-kuntratt li bih l-antenat tal-atturi rikonvenzjonati kien akkwista l-art tieghu, ossija il-kuntratt tal-20 ta' Lulju 1950 atti Nutar Giovanni Carmelo Chappelle;

4. Illi ma' dan il-kuntratt ma giet annessa ebda pjanta b'indikazzjoni ta' passagg u ghaldaqstant huwa ferm car li dan id-dritt ta' passagg huwa dak imsejjah jedd ta' moghdija necessarju;

5. Illi ricentement, l-esponenti, applikaw mal-MEPA sabiex ikunu jistghu jirrangaw ir-razzett li hemm fuq l-art minnhom akkwistata b'dana illi jallestuh bhala r-residenza taghhom u, bhala parti mill-applikazzjoni taghhom mal-MEPA, huma ippropenew parti mill-applikazzjoni taghhom mal-MEPA, huma ippropenew illi l-post minn fejn bhalissa l-atturi jghaddu sabiex jaccedu l-art taghhom, jigi sostitwit b'passagg iehor li huwa tal-istess daqs minn fuq l-art taghhom stess. Din l-applikazzjoni giet debitament approvata mill-MEPA u inhareg permess ghall-izvilupp li jgib in-numru PA/01736/11. Il-pjanta hekk kif approvata qed tigi annessa u immarkata DOK GZ1;

6. Illi r-raguni principali ghal dan il-passagg alternattiv hija minhabba l-privatezza u s-sigurta' tal-istess esponenti, u dana ghaliex prezentament il-post minn fejn jghaddu l-atturi rikonvenzjonati huwa propju agjacenti mar-razzett li ser jigi konvertit fir-residenzja tal-istess esponenti;

7. Illi, apparti ragunijiet ohrajn li ser jigi spjegati waqt is-smiegh tal-kawza, inoltre raguni ohra principali ghalfejn hemm bzonn illi l-passagg ma jibqax jigi ezercitat minn fejn qed jigi ezercitat illum hija minhabba li kif inhu illum qieghed jikkawza hsara fir-raba' u dan kagun ta' *erosion* ta' hamrija;

8. Illi di piu', anke f'kaz *dato ma non concesso* li d-dritt ta' passagg huwa wiehed xort'ohra (ossija mhux dak imsejjah *ope necessitatis)*, l-Artikolu 474(2) tal-Kapitolu 16 jaghmilha cara li s-sid tal-fond dominanti ma jistax jirrifjuta li jezercita is-servitu' tieghu minn fuq parti ohra li tkun giet lilu offruta minn sid il-fond servjenti;

9. Illi l-atturi rikonvenzjonati qeghdin ingustament jirrifjutaw jghaddu mill-passagg alternattiv u minflok jinsistu li jibqghu juzaw il-passagg ezistenti u dana a skapitu tal-esponenti;

10. Illi ghaldaqstant kellha tigi proposta din il-kontro-talba;

Ghaldaqstant jghidu l-atturi rinkonvenzjonati, ghalfejn dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna;

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi rikonvenzjonati qeghdin ingustament jirrifjutaw li jezercitaw id-dritt ta' passagg minfuq il-passagg propost;

2. Tordna ghaldaqstant lill-atturi rikonvenzjonati jibdew jezercitaw id-dritt ta' passagg min fuq il-passagg propost minflok mill-post li bhalissa qed jghaddu minnu;

3. Tawtorizza konsegwentement lill-esponenti sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji fuq l-art taghhom skond il-permess tal-izvilupp bin-numru PA/01736/11, anke taht supervizjoni ta' periti nominandi, konsistentement mal-ewwel zewg talbiet rinkonvenzjonali.

Bl-ispejjez kontra l-atturi rinkonvenzjonati, minn issa ingunti ghas-subizzjoni taghhom.'.

Rat ir-risposta ghall-kontro-talba tar-rikorrenti rikonvenzjonati illi taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-eventwalita ta' eliminazzjoni u caqlieq tal-passagg attwali indikat bl-ahmar f' Dok F mar-rikors guramentat ghal dak bl-isfar fuq l-istess dokument , kif mitlub mill-konvenuti rikonvenzjonanti , il-konvenuti rikonvenzjonanti (li ghandhom f' idejhom il-fond servjenti u skond l-ewwel premessa taghhom huma sidien tieghu) jkunu qeghdin '*inaqqsu l-uzu ta' din is-servitu'* jew jirrendu tali uzu ta' '*xkiel akbar* ' ghall-esponenti atturi rikonvenzjonati, bi ksur tal-artikolu 474.(1) tal-Kodici Civili.

2. Illi il-passagg propost jikkostitwixxi ukoll bdil '*fil-kondizzjoni tal-fond* (servjenti) ' bi ksur ukoll tal-artikolu 474.(1).

3. Illi l-eliminazzjoni u spustament tal-passagg attwali ghal dak propost, jivjola principju iehor primarju tal-artikolu 474.(1) illi il-konvenuti rikovenzjonanti , *"......... lanqas ma (jistghu jiddestinaw) ghall-ezercizzju tas-servitu'* (cioe' id-dritt ta' passagg) *parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu' kienet stabilita fil-bidu."*

4. Illi l-ispustament tal-passagg attwali favur l-art tal-esponenti

ghal dak propost, huwa biss koncess lill-konvenuti rikonvenzjonanti u dana a tenur tal-artikolu 474.(2) , f' kaz li l-passagg attwali '*…..fil-parti jew fuq il-parti tal-fond servjenti li fil-bidu tkun giet iddestinata*' ghalih , cioe' bl-ahmar fuq Dok F mar-rikors guramentat u dana in bazi ghall-kuntratti (mal-istess rikors guramentat) tal- 20 ta' Lulju, 1950 fl-atti tan-Nutar Giovannni Carmelo Chappelle (Dok A) u tat-18 ta' Lulju, 1969 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (Dok C bi pjanta fomanti parti mill-kuntratt immarkata '*Dok X*' , b' kopja dattilografika tal-kuntratt Dok D) :
- sar ta' '*xkiel akbar ghas-sid tal-fond servjenti* ';
- jew ghaliex minhabba l-ezistenza ta' tali passagg attwali, il-konvenuti rikonvenzjonanti ma jistgux jaghmlu '*…. xogholijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond (*servjenti taghhom)'---------
--------- b' dana illi fil-kaz odjern ebda wiehed minn dawn ir-rekwiziti ma jissussistu.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti rikonvenzjonanti ingunti ghas-subizzjoni.

Dikjarazzjoni guramentata tal-atturi rikonvenzjonati.

Jiddikjara bir-rispett u bil-gurament tieghu l-attur rikonvenzjonat Antonio Ellul KI Nr 859051M :

1. Illi l-atturi rikonvenvenzjonati huma l-aventi kawza ta' Luqa Ellul li jigi missier l-ahwa Antonio , Emanuel , Catherine Mifsud u Frances Zammit u l-mejjet Mario, konjugi tal-attrici rikonvenzjonata Frances Ellul, u jigi ukoll nannu patern tal-imsemmija Dorienne Vassallo bint il-mejjet Mario u Frances Ellul u huma ilkoll komproprjetarji :

- tal-ghalqa imsemmija ' Ta Menglin', kontrada tal-Garmien limiti ta' Hal-Safi , bi dritt ta' passagg bir-rigel u bil-karrettun ghal go triq pubblika li mill-Baccari tiehu ghal Hal-Safi, liema art u passagg huma indikati bl-ahmar fuq Dok F mar-rikors guramentat , u dana in bazi ghal zewg kuntratti , wiehed tal-20 ta' Lulju , 1950 fl-atti tan- Nutar Giovanni Carmelo Chappelle (Dok A mar-rikors guramnetat) u iehor tat-18 ta' Lulju, 1969 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (Dok.C = kopja dattilografika Dok D) , bi pjanta '*Dok X*' formanti parti mill-kuntratt, liema pjanta turi dan il-passagg issingjat minn punt 'D' sa ma jasal sal-ghalqa forma triangolari tal-esponenti, u korrispondentement liema passagg effettivament jaqsam minn go nofs l-art (indikata bil-blu fuq Dok F) , proprjeta' tal-konvenuti rikonvenzjonanti sa ma jwassal ghall-ghalqa tal-esponenti indikata bl-ahmar .

2. Illi dan il-passagg kien jintuza mill-awtur tal-atturi rikonvenzjonati, Luqa Ellul sa mill-akkwist minnu tal-1950 (Dok.A) u sussegwentement mill-aventi kawza tieghu l-atturi rikonvenzjonati, sal-gurnata tal-llum.

3. Illi il-konvenuti rikonvenzjonanti qed jippretendu illi l-atturi rikonvenzjonati m' ghandhomx jibqghu juzaw il-passagg attwali cioe' dak indikat bl-ahmar f' Dok F u minflok ghandhom jaccettaw li juzaw dak propost u immarkat bl-isfar u b' hekk qed jitolbu li l-Onorabbli Qorti tikkudanna lill-esponenti f' dan is-sens.

4. Illi kwantu ghat-tieni, tielet u raba' (2 , 3 u 4) premessi fil-kontro-talba, fejn il-konvenuti rikonvenzjonanti jghidu li il-passagg de quo jikkostitwixxi '*dritt ta' passagg necessarju.......sabiex jaccedu ghat-triq pubblika*' u li bl-akkwist minn Luqa Ellul, dante kawza tal- atturi rikonvenzjonati , bil-kuntratt tal-20 ta' Lulju, 1950 (Dok . A mar- rikors guramentat), *" jidher li dan id-dritt... gie*

rikonoxxut u (mhux kostitwit) ...." , l-esponenti jispjega li dan id-dritt ta' passagg minn fuq l-art illum f' idejn il-konvenuti rikonvenzjonanti , gie anke ikkonfermat b' sentenza tal-Onorabbli Qorti Civili tal-Maesta taghha r-Regina Prim' Awla tal- 11 ta' April, 1956 (Citazzjoni Nr. 384/53) fl-ismijiet ' *Luka Ellul vs Helen Zammit Psaila et*' (Dok.B mar-rikors guramentat) , liema konferma l-istess Onorabbli Qorti ibbazata fuq l-imsemmi kuntratt tal-1950.

5. Illi jekk l-atturi jigu kostretti jaccettaw dan il-passagg propost , effettivament dan iwassal ghal tnaqqis fl-uzu ta' din is-servitu' ta' dritt ta' passagg jew li dan l-uzu tal-passagg propost ikun ta' xkiel akbar ghalihom :

- billi il-passagg propost, u ibbordurat b'hitan tas-sejjiegh, diversament mill-passagg attwali li ma huwa ibbordurata b' ebda hitan, jirrendi il-prosegwiment u dhul tul il-passagg propost (bl-isfar Dok. F) ta ' ingenji kbar bhal bowzer u bailer, mehtiega ghar-raba' forma triangulari tal-esponenti (bl- ahmar fuq Dok. F) ferm difficli, kif anke ikun ferm difficli l-ikkwartjar ta' dawn l-ingenji fit-tmiem tal-passagg propost ghad-dahla gor-raba' tal-esponenti ;
- u billi minhabba dislivell bejn il-bidu tal-passagg propost, f' punt 3 fuq il- pjanta Dok F u r-raba' tal-esponenti li qeghda aktar fil- baxx l-ilma tax-xita jigi kollu dirett lejn ir-raba' tal-esponenti b' mod abbondanti u b' qawwa dannuza ghall-ucuh tar- raba' tal-esponenti.

6. Illi huwa jichad dak li jinghad fis-seba' (7) premessa , li ir-raba' servjenti f'idejn il-konvenuti rikonvenzjonanti qed igarrab '*soil erosion*' minhabba l-passagg attwali , ghaliex tul is-snin kollha li l-atturi rikonvenzjonati ilhom jghaddu minn dan il-passagg u cioe' ghal ferm aktar zmien minn kemm ilha f'idejn il-konvenuti ir-raba' servjenti , huma dejjem jafu l-passagg bhala trejqa ta' blat u gebel u fl-istess usa li huwa illum, bil-hamrija fuq il-gnub tieghu baqghet

l-istess.

7. Illi huwa jichad dak li jinghad fit-tmien (8) u disa'(9) premessi tal- kontro- talba u cioe' li :

" …. l-artikolu 474(2) tal-Kapitolu 16 jaghmilha cara li is-sid tal-fond dominanti ma jistghax jirrifjuta li jezercita is-servitu' tieghu minn fuq parti ohra li tkun giet lilu offruta minn sid il-fond servjenti …. "
u li ghalhekk *"......l-atturi rikonvenzjonati qeghdin ingustament jirrifjutaw jghaddu mill-passagg alternattiv u minflok jinsistu li jibqghu juzaw il-passagg ezistenti u dana a skapitu tal-esponenti "* -------
------ ghaliex sabiex l-atturi rikonvenzjonati ikollhom icedu il-passagg attwali u jaccettaw dak propost, il-konvenuti rikonvenzjonanti iridu qabel kollox juru, skond l-istess artikolu tal-ligi :
- li dan il-passagg attwali qed isir ta' '*xkiel akbar*' ghalihom kwantu ghall-fond servjenti;
- jew li minhabba tali passagg attwali *".....ma (jistghux jaghmlu) xogholijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond (taghhom)".*--------
-------- liema zewg ostakoli b' ebda mod ma jirrizultaw.

8. Illi bil-passagg attwali ma jezisti ebda xkiel a skapitu tal-konvenuti rikonvenzjonanti, la fl-accessibilita', la fl-uzu u la f' xogholijiet, tiswijiet u miljoramenti, kemm tar-raba' servjenti kif ukoll tal-'farmhouse' fuq l-istess raba' servjenti.

9. Illi kwantu ghar-razzett (il-'farmhouse'), intiz mill-konvenuti rikovenzjonanti sabiex *" jallestuh bhala r-residenza taghhom"* kif jinghad fil-hames (5) premessa tal-kontro-talba , l-esponenti jichad dak li jinghad fis-sitt (6) premessa li *" … ir-raguni principali ghal dan il-passagg alternattiv hija minhabba il-privatezza u s-sigurta' tal-istess esponenti* (konvenuti rikonvenzjonanti) *u dan ghaliex il- post minn fejn*

jghaddu l-atturi rikonvenzjonati huwa proprju adjacenti ma' razzett li ser jigi konvertit fir-residenza tal-istess esponenti", ghas-segwenti ragunijiet .

10. Illi ir-raba' servjenti , kif ukoll ir-razzett mibni fuqu ghandhom uzu eskulssivament agrikolu , kif jikkonferma il-permess tal-MEPA PA/ 01736/11 relattiv ghal '*Alterations to existing farmhouse and construction of rubble walls*' (Dok.G mar-rikors guramentat) f' paragrafu 6 (1) li jghid *" The entire site shall be used exclusively for agricultural purposes and the permit shall not be construed as an entitlement for site formalization which are ancillary to the residential use , such as through a formal garden , any external stuctures or paving and a swimming pool."*

11. Illi jekk dan ir-razzett , li huwa meqjus minn nniffsu ghal skop agrikolu u mhux residenzjali , il-konvenuti rikonvenzjonanti jaghzlu li jabitaw fih , bhal ma kienu jabitaw fih bdiewa qabilhom , ma jistghux jippretendu li ghall-privatezza u s-sigurta' taghhom, jigi spustjat il-passsagg attwali il-boghod minn fejn qieghed, ghall-passagg kif propost.

12. Illi in oltre' fattwalment, il-harsien tal-privatezza u s-sigurta' relatati mar-razzett, f' kaz li il-konvenuti rikonvenzjonanti jghixu fih, b'ebda mod ma huma imnaqqsa biz-zamma tal-passagg attwali li, ghalkemm kif jinghad fis-sitt premessa (6) tal-kontro-talba *" huwa adjacenti mar-razzett"* mhuwiex parti integrali mir-razzett u ma jesponi lill-konvenuti rikonvenzjonanti ghal ebda ksur tal-privatezza u tnaqqis fis-sigurta'.

13. Illi huwa jaf b' dawn il- fatti ' di scientia propria'.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, sentenzi, pjanta/ritratt li turi l-konfigurazzjoni tal-artijiet u tal-passagg mertu tal-kawza odjerna, permess tal-Mepa bir-referenza numru PA/01736/11, pjanta approva mill-Mepa mal-permess indikat PA/01736/11, ritratti, aerial photos, rapport ex-parte tal-Perit Godwin P. Abela, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Ottubru, 2014 gie ddikjarat li billi jirrizulta li l-mertu tal-kawza odjerna hija ta' natura teknika, l-Qorti hatret lill-Perit Tekniku Valerio Schembri a spejjez rikorrenti bil-fakulta' kollha moghtija bil-ligi dwar it-talbiet kollha, nkluz il-kontro-talba;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri pprezentat fl-atti nhar is-27 ta' April, 2017 u mahluf nhar is-7 ta' Novembru, 2017 a fol. 150 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-intimati George Zerafa et lill-Perit Tekniku Valerio Schembri a fol. 269 et seq tal-process, rat ukoll id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti a fol. 277 et seq tal-process u rat l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Valerio Schembri fis-seduta tal-10 ta' Mejju, 2018 a fol. 284 et seq tal-process, fis-seduta tas-26 ta' Gunju, 2018 a fol. 292 et seq tal-process, rat ukoll ir-risposti ghad-domandi tal-konvenuti Zerafa li gew ipprezentati fl-atti a fol. 303 et seq tal-process, u r-risposti ghad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti a fol. 304 tal-process, rat li gew ipprezentati mistoqsijiet addizzjonali in eskussjoni lill-Perit Tekniku Valerio Schembri mir-rikorrenti a fol. 306 u rat ir-risposti moghtija fis-seduta tat-28 ta' Frar, 2019 mill-Perit Tekniku Valerio Schembri a fol. 306 (a) et seq tal-process;

Rat li l-Perit Tekniku Valerio Schembri fil-verbal tat-28 ta' Frar, 2019 (fol. 305) gie nominat sabiex jaghmel rapport addizzjonali bl-ispejjez provvizorjament tar-rikorrenti u dan wara li jiehu kont ta' nota li ghandha tigi pprezentata mir-rikorrenti bid-dettalji tal-vetturi ghall-ahjar direzzjoni tal-istess perit, rat in-nota msemmija tar-rikorrenti ta' tkomplija ta' eskussjoni tal-Perit Tekniku Schembri a fol. 307 et seq tal-process fejn gew lilu ndikati dettalji ta' vetturi u rat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku Valerio Schembri pprezentat fl-atti nhar is-26 ta' Frar, 2020 u mahluf nhar il-15 ta' Settembru, 2020 a fol. 341 et seq tal-process;

Rat l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Valerio Schembri tal-15 ta' Settembru, 2020 a fol. 455 et seq tal-process li saret wara r-rapport addizzjonali mhejji mill-istess perit kif ukoll id-domandi in eskussjoni tal-intimati Zerafa ntavolati fit-13 ta' Lulju, 2020 a fol. 328 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Ottubru, 2020 Dr Ruth Ellul ghall-intimati talbet il-hatra ta' periti perizjuri fuq iz-zewg rapporti tal-Perit Valerio Schembri, rat li wara li l-Qorti spjegat lill-intimati li l-hatra ta' periti perizjuri ghal dawk li huma drittijiet tigi tliet darbiet dak li diga' thallas ghal perit u rat li l-intimat George Zerafa ndika lil Qorti li jifhem dan il-punt u jinsisti ghal hatra ta' periti perizjuri, rat li Dr Kenneth Cutajar ghar-rikorrenti rrimetta ruhhu u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Mario Cassar, lill-Perit Joseph Grech u lill-Perit Elena Borg Costanzi a spejjez provvizorjament tal-intimati;

Rat ir-rikors tal-Periti Teknici ntavolat nhar l-4 ta' Frar, 2021 fejn talbu sabiex jigi approvat bhala land surveyor lil Kevin Camilleri biex jaghmel surveys tal-lok u trejqiet tal-madwar u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Surveyor Kevin Camilleri;

Rat ir-rapport tal-Periti addizzjonali Elena Borg Costanzi, Mario Cassar u Joseph Grechipprezentat fl-atti nhar il-21 ta' April, 2022 u mahluf nhar l-4/5 ta' Lulju, 2022 a fol. 465 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ntavolati nhar id-9 ta' Novembru, 2022 a fol. 489 et seq tal-process u rat id-domandi in eskussjoni tal-intimati pprezentata fl-atti nhar it-22 ta' Novembru, 2022 a fol. 498 tal-process u rat ir-risposti tal-Periti addizzjonali pprezentati fis-17 ta' Jannar, 2023 a fol. 499 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Gunju, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:
Illi l-kawza odjerna titratta dritt ta' passagg bir-rigel u bil-karrettun li jgawdu r-rikorrenti Antonio Ellul et minn fuq art proprjeta' tal-intimati George Zerafa et maghrufa bhala 'Ta' Menglin' fil-contrada 'Tal-Garmien' fil-limiti ta' Hal-Safi. Ir-rikorrenti jippremettu li d-dritt ta' passagg taghhom jemani mill-kuntratt tal-20 ta' Lulju, 1950 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chappell (ara kuntratt a fol. 6 et seq tal-process) fejn l-antekawza taghhom u cioe' missierhom/nannuhom certu Luqa Ellul kien akwista porzjon art bl-imsemmi dritt maghha. Fil-kuntratt l-art giet deskritta bil-mod kif isegwi:

> '…jaccetta u jacquista l'ghalqa imsemmija ta Menglin, contrada tal-Garmien, limiti ta' Hal Safi, tmiss mil lvant mal ghalqa ta' Ghedduma proprieta' tal venditrici, nofs-inhar mal ghalqa ta Garmien, mil punent u tramuntana ma beni tal eredi ta Giuseppe Farrugia bid-dritt ta passagg bir-rigel u bil karrettun ghal gio trieq pubblika li mil Baccari tiehu ghal Hal Safi, u bid dritt ta passagg iehor bir-rigel u bil karrettun min fuq ir-raba ta Laura, tal kejl ta ghaxar titmiem u sieh, soggett ghac-cens perpetwu ta ghaxar (10) scudi lejn l'Ospizio Saura.'.

Illi tali dritt ta' passagg bir-rigel u bil-karrettun kien gie kkonfermat b'decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili bic-citazzjoni numru: 384/53 fl-ismjiet Luka Ellul -vs- Helen Zammit Psaila et (ara decizjoni a fol. 9 et seq tal-process) fejn il-Qorti kienet iddikjarat u ddecidiet li r-rikorrenti Luka Ellul ghandu dritt ta' passagg bir-rigel u bil-karrettun minn fuq l-ghalqa tal-intimati u konsegwentement inibiet lill-intimati Helen Zammit Psaila et milli jostakolaw l-imsemmi dritt ta' passagg bir-rigel u bil-karrettur minn go l-ghalqa taghhom ghal go triq pubblika li mill-Baccari tiehu ghal Hal Safi.

Illi r-rikorrenti jispjegaw illi l-intimati George Zerafa et kienu ottjenew permess mill-MEPA datat 5 ta' Lulju, 2012 bl-applikazzjoni numru PA/01736/11 ghal '*Alterations to existing farmhouse and construction of rubble-walls*' (ara permess a fol. 24 et seq tal-process) liema permess kien jinkludi wkoll l-awtorizzazzjoni tal-MEPA sabiex jigi eliminat u rilokat il-passagg imsemmi f'post iehor li gie propost mill-intimati. Ir-rikorrenti pprocedew bl-intavolar ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 316/14 iddekretat finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Marzu, 2014 fejn l-intimati kienu gew inibiti milli jezegwixxu kwalunque xoghol li bih jista' jelimina jew idejjaq il-passagg li r-rikorrenti attwalment

igawdu bid-dritt akwistat bil-kuntratt tal-1950 minn fuq raba′ llum f′idejn tal-intimati.

Ir-rikorrenti ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu sabiex jigi dikjarat li bl-eventwali eliminazzjoni mill-intimati tal-passagg li ghall-bidu jghaddi bejn art ta′ terzi u l-art tal-intimati u jkompli jaqsam minn nofs l-art tal-intimati u li twassal ghall-art retrostanti triangulari taghhom, u jigi sostitwit b′iehor, l-intimati jkunu qeghdin kontra l-ligi u bi pregudizzju taghhom jiddestinaw ghall-ezercizzju tad-dritt tal-passagg parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha dan id-dritt ta′ passagg u li kien stabbilit fil-bidu. Talbu wkoll sabiex il-Qorti tordna li l-intimati f′ebda zmien ma jeliminaw tali passagg immarkat bl-ahmar u tordna li l-intimati f′ebda zmien ma jaghmlu xoghlijiet li jistghu ixekklu jew inaqqsu l-uzu ta′ dan il-passagg indikat bl-ahmar. Finalment talbu wkoll sabiex il-Qorti tordna lill-intimati ihallu dan il-passagg bl-ahmar fl-istat odjern tieghu u dhul mit-triq pubblika li mill-Baccari taghti ghal-Hal Safi, jaqsam minn go nofs ir-raba′ bil-blue tal-konvenuti sa ma jwassal ghar-raba′ taghhom immarkat bl-ahmar.

L-intimati preliminarjament eccepew l-insostenibilita′ tal-azzjoni attrici stante li effettivament dak li qeghdin jitolbu r-rikorrenti huwa konferma in perpetwita′ tal-effetti tal-mandat ta′ inibizzjoni li ppreceda din il-kawza. Sostnew li gurisprudenzjalment gie dikjarat li dan mhux ammissibbli specjalment f′kaz ta′ dritt ta′ passagg necessarju li minn natura tieghu huwa wiehed temporanju u kundizzjonat skont il-kaz. Minghajr pregudizzju eccepew ukoll li d-dritt ta′ passagg li ghandhom ir-rikorrenti minn fuq l-art tal-intimati huwa dritt ta′ passagg necessarju, peress li l-fond taghhom huwa wiehed interkjuz u ghaldaqstant ir-rikorrenti m′ghandhom l-ebda dritt li jibqghu jghaddu mill-istess post meta giet individwata parti li hija ta′ inqas inkonvenjent ghalihom minn fuq l-istess art.

Fit-tielet eccezzjoni l-intimati Zerafa eccepew minghajr pregudizzju li *dato ma non concesso* d-dritt ta' passagg tar-rikorrenti kien wiehed xort'ohra (ossia mhux dak necessarju), l-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmilha cara li s-sid tal-fond dominanti ma jistax jirrifjuta li jezercita is-servitu' tieghu minn fuq parti ohra li tkun giet lilu offruta minn sid il-fond servjenti. Finalment sostnew illi huma ser jipprocedu kontestwalment b'kontro-talba sabiex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ssib li r-rikorrenti qeghdin ingustament jirrifjutaw li jghaddu mill-passagg propost u ghalhekk tawtorizzahom ibiddlu l-post ta' min fejn bhalissa qed jigi ezercitat il-passagg ghall-post indikat bhala l-passagg alternattiv.

Illi fil-kontro-talba taghhom l-konvenuti rikonvenzjonanti premettew illi r-raguni principali fost ohrajn ghal dan il-passagg alternattiv hija minhabba l-privatezza u s-sigurta' taghhom u dan billi prezentement il-post minn fejn jghaddu l-atturi rikonvenzjonati huwa proprju adjacenti mar-razzett proprjeta' taghhom li ser jigi konvertit fir-residenza taghhom. Sostnew illi l-atturi rikonvenzjonati qeghdin ingustament jirrifjutaw jghaddu mill-passagg alternattiv u minflok jinsistu li jibqghu juzaw il-passagg ezistenti u dan a skapitu taghhom. Ghalhekk ipprocedew bil-kontro-talba fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li l-atturi rikonvenzjonati qeghdin ingustament jirrifjutaw li jezercitaw id-dritt ta' passagg minn fuq il-passagg propost. Talbu wkoll sabiex jigi ordnat ghaldaqstant li l-atturi rikonvenzjonati jibdew jezercitaw id-dritt ta' passagg min fuq il-passagg propost minflok mill-post li bhalissa qed jghaddu minnu. Finalment talbu li l-Qorti tawtorizzhom sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji fuq l-art taghhom skont il-permess tal-izvilupp bin-numru PA/01736/11, anke taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, konsistentement mal-ewwel zewg talbiet rikonvenzjonali.

Illi bhala eccezzjonijiet ghall-kontro-talba l-atturi rikonvenzjonati bazikament sahqu fuq dak li jipprovdi l-Artikolu 474 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' li bl-ispustar jkunu qeghdin 'inaqqsu l-uzu ta' din is-servitu', l-passagg propost jikkostitwixxi wkoll bdil 'fil-kondizzjoni tal-fond servjenti', u li 'lanqas ma jistghu jiddestinaw ghall-ezercizzju tas-servitu' parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu' kienet stabblita' fil-bidu'. L-atturi rikonvenzjonati eccepew ukoll li r-rekwiziti disposti fis-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili ma jissusistux.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi f'dan l-istadju l-Qorti tqis li l-ewwel li ghandha taghmel huwa li tipproduci kopja tad-dokument immarkat bhala 'Dok F' anness mir-rikorrenti mar-rikors guramentat taghhom a fol. 23 tal-process li jikkonsisti fi pjanta li fuqha gew indikati b'kuluri diversi l-artijiet rispettivi tal-partijiet, il-passagg mertu tal-kawza odjerna u l-passagg li qed jigi suggerit bhala alternattiva. B'hekk ikun hemm stampa cara tal-konfigurazzjoni tal-artijiet u tal-passagg/i in kwistjoni. Il-pjanta hija s-segwenti:

Il-kuluri fuq il-pjanta appena riprodotta jirrapprezentaw is-segwenti:

- Kulur vjola – it-triq principali li mill-Baccari tiehu ghal Hal Safi;

- Kulur ahdar – il-bidu tal-passagg attwali li mit-triq pubblika (indikata bil-vjola) jiehu ghal passagg mertu tal-kawza odjerna ndikat bil-kulur ahmar. Dan il-passagg jigi bejn il-proprjeta' ta' terzi u m'huwiex mertu tal-kawza odjerna u bl-ebda mod ma ser jigi mittiefes;

- Kulur ahmar – passagg mertu tal-kawza odjerna li in parte huwa kontinwazzjoni tal-passagg attwali bejn l-art ta' terzi u l-art tal-intimati li jibqa diehel fil-proprjeta' tal-intimati, jghaddi minn mar-razzett u jaqsam l-art tal-intimati sa ma jasal ghar-raba' forma triangolari tar-rikorrenti ndikata bi strixxi bil-kulur ahmar;

- Kulur isfar – passagg alternattiv li qieghed jigi ssuggerit mill-intimati li ghadu in fazi ta' kostruzzjoni mill-intimati billi gew imwaqqfa b'mandat ta' inibizzjoni bin-numru: 316/14 intavolat mir-rikorrenti;

- Porzjon art immarkata bi strixxi bil-kulur ahmar – l-art proprjeta' tar-rikorrenti Ellul;

- Porzjoni art immarkata bi strixxi bil-kulur celeste – art proprjeta' ta' l-intimati Zerafa.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Zerafa – jekk il-Qorti tistax legalment tikkonferma in perpetwita' l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni:</u>

Illi l-intimati konjugi Zerafa laqghu ghal din il-kawza billi preliminarjament eccepew l-insostenibbilita' tal-azzjoni attrici stante li dak li effettivament qeghdin jitolbu huwa li l-Qorti tikkonferma in perpetwita' l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni li ppreceda din il-kawza, mentri gurisprudenzjalment gie dikjarat li dan mhux ammissibbli specjalment f'kaz ta' dritt ta' passagg necessarju li min-natura tieghu huwa wiehed temporanju u kundizzjonat skont il-kaz.

Illi minn harsa lejn il-kuntratt tal-20 ta' Lulju, 1950 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chappelle a fol. 6 et seq tal-process bejn min-naha l-wahda Salvatore Zammit li kien qieghed jidher bhala prokuratur generali ta' ohtu Andreana Zammit u min-naha l-ohra Luca Ellul – antekawza tar-rikorrenti jirrizulta li l-imsemmi kuntratt effettivament holoq is-servitu' billi l-imsemmija Andreana Zammit bieghet lill-imsemmi Luca Ellul l-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Menglin' fil-kuntrada 'Tal-Garmien' fil-limiti ta' Hal-Safi u gie dikjarat espressament li dik l-ghalqa kienet qieghda tinbiegh lil Luca Ellul '**<u>bid-dritt tal-passagg bir-rigel u bil-karrettun ghal gio triq pubblika' (emfazi tal-Qorti)</u>** li mill-Baccari tiehu ghal Hal Safi. Jigi nutat li Andreana Zammit kienet is-sid tal-fond kemm dak servjenti, kif ukoll dak dominanti li mbaghad parti minnu gie trasferit lill-antekawza tar-rikorrenti Luca Ellul. Il-Qorti tqis li effettivament is-servitu' kienet wahda li giet mahluqa bl-imsemmi kuntratt minn Andreana Zammit, ghalkemm jista jinghad li s-servitu' ghandha min-natura ta' wahda necessarja billi l-fond la

darba akwistat minn Luca Ellul kien gie wiehed li m'ghandux hrug fuq it-triq pubblika.

Illi stabbilit dan, irrispettivament minn jekk is-servitu' hijiex wahda necessarja jew inkella wahda mahluqa bil-kuntratt, il-Qorti ma tistax ma tirrilevax li minn harsa lejn it-talbiet tar-rikorrenti huwa minnu li r-rikorrenti qeghdin jitolbu li l-Qorti tikkonferma l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni. Dan fis-sens li l-intimati bl-ebda mod ma jistghu jiddestinaw parti ohra mill-art taghhom bhala passagg. Fil-fehma tal-Qorti dan imur proprju kontra l-ispirtu tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li ghalkemm is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili jaghmilha cara li s-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu' jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar u ma jistax ibiddel il-kundizzjoni tal-fond u lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu' parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu' kienet giet stabbilta' fil-bidu. Mill-banda l-ohra fis-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili jippermetti f'cirkostanzi specifici li jekk l-ezercizzju tas-servitu' fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond servjenti, jew jekk is-sid ma jkunx jista' minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, s-sid tal-fond servjenti jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu', u dan ma jistax jirrifjutah. Tant dan huwa possibbli li mbaghad fis-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 474 jikkontempla l-possibilita' li t-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata ghall-ezercizzju tas-servitu' ta' passagg tintalab mis-sid tal-fond dominanti. L-Artikolu 474 tal-Kodici Civili jaqra testwalment is-segwenti:

> '474. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta'

xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista′ jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.

(2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta′ xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista′ minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista′ joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.

(3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tas-servitù jista′ wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta′ ġid kbir, u ma hu ta′ ebda ħsara għall-fond serventi.′.

Fic-cirkostanzi l-Qorti ser tilqa′ limitatament din l-ewwel eccezzjoni fis-sens li l-azzjoni hija wahda insostenibbli in kwantu t-talbiet huma diretti ghal akwist ta′ perpetwita′ u dan fid-dawl ta′ dak dispost fil-ligi nfisha fl-Artikolu 474 tal-Kodici Civili. Fil-kumplament l-Qorti tqis l-azzjoni attrici u l-kontro-talba jistghu jitkomplew fis-sens li l-Qorti taghmel l-ezami dwar jekk il-passagg ghandux jibqa′ fil-post originali ndikat fuq il-pjanta Dok F a fol. 23 tal-process indikata bil-kulur ahmar jew inkella ghandux il-passagg jigi rilokat f′post divers indikat fuq il-pjanta Dok F bil-kulur isfar.

<u>Kunsiderazzjonijiet ulterjuri relatati mal-azzjoni attrici u l-kontro-talba - ezami jekk il-passagg ghandux jigi rilokat jew le:</u>

Illi l-kwistjoni kollha tal-azzjoni attrici u l-kontro-talba ddur mal-passagg indikat bil-kulur ahmar li huwa l-passagg attwali li jintuza mir-rikorrenti u minn terzi sabiex jaccedu ghar-raba' proprjeta' taghhom u li huwa ezercitat fuq proprjeta' tal-intimati konjugi Zerafa.

Illi r-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna sabiex jigi eskluz l-ispustar tal-imsemmi passagg indikat bil-kulur ahmar ghal dak indikat bil-kulur isfar, billi tali spustar jsostnu li jista ixekkel jew inaqqas l-uzu ta' dan il-passagg indikat bl-ahmar. Ir-rikorrenti Antonio Ellul fl-affidavit tieghu a fol. 53 et seq tal-process dwar dan jixhed kif isegwi:

1. Il-passagg imhammel u propost mill-intimati huwa tul ta' madwar hames mitt pied, filwaqt li dak attwali huwa ta' xi erbgha mija u hamsin pied;

2. Bil-passagg attwali m'hemm l-ebda xkiel ta' xejn li jidhlu bl-ingenji ossia bil-bowzer ghal provvista tal-ilma, bit-trakk halli jigbru l-prodott, bit-tractor sabiex jahartu u bil-bailer sabiex jippakjaw it-tiben. Filwaqt li bil-passagg propost huwa ta' xkiel u ta' ostakolu kbir biex jidhlu fiha bl-ingenji ndikati;

3. Il-passagg attwali, l-parti l-hamra bejn il-punti bin-numru 1 u dik indikata bin-numru 2 huwa miftuh fuq il-gnub tieghu, filwaqt li l-passagg propost ghandu l-hitan fuq iz-zewg nahhat qisu gandott u huwa mserrep bil-kantunieri;

4. Il-passagg attwali huwa semplici trejqa blat b'torba imwittija filwaqt li l-passagg propost huwa mpossibli li jidhlu minnu bl-ingenji billi fil-kisra fil-punt numru 3 fuq Dok F hija

kartabun u huwa mpossibli li bl-ingenji tar-raba' jikkwartjaw u jidhlu biex jipprosegwu fuq il-passagg bl-isfar. L-istess problema ta' kwartjar qieghda fil-parti ta' dhul gol-ghalqa tar-rikorrenti fil-punt indikat bin-numru 4 billi huwa mpossibbli li l-ingenji jikwartjaw biex jidhlu fiha billi huwa wkoll kartabun;

5. Il-passagg attwali huwa semplicement moghdija maghmula bil-blat u torba mwittija u miftuha billi m'hemm l-ebda ilqugh fil-genb izda hamrija. Il-passagg propost huwa ffurmat bejn zewg hitan fuq il-gnub u minhabba dislivell fil-punt 3 indikat fuq Dok F, bil-konsegwenti qlib, l-ilma tax-xita li jigi mit-triq ghal gol-passagg propost u dak id-dislivell ser jakkumula gol-passagg propost bil-hitan fil-gnub u bil-qlib ser jinzel gol-ghalqa tar-rikorrenti bir-rizultat ta' abbandunanza ta' ilma f'daqqa jakkumula gor-raba' taghna li ser jikkagunaw hsara kemm lir-raba' u lill-ucuh li jkollna.

Illi l-intimati konjugi Zerafa jsostnu bhala raguni principali ghalfejn qed jiproponu dan il-passagg alternattiv il-privatezza u s-sigurta' taghhom, billi l-passagg attwali ndikat bil-kulur ahmar fuq il-pjanta Dok F riprodotta aktar il-fuq, jghaddi proprju adjacenti r-razzett li ser jigi konvertit fir-residenza taghhom. Ulterjorment isostnu li l-passagg ma jistax jibqa jigi ezercitat minn fejn qed jigi ezercitat minhabba li kif inhu llum qieghed jikkawza hsara fir-raba' u dan kagun ta' 'erosion' ta' hamrija.

Dwar il-kawza jeccepixxu li d-dritt ta' passagg tar-rikorrenti minn fuq l-art taghhom huwa dritt ta' passagg necessarju peress li l-fond huwa wiehed interkjuz u ghalhekk ir-rikorrenti m'ghandhom l-ebda dritt li jibqghu jghaddu mill-istess post meta giet individwata parti li hija ta' inqas inkonvenjent ghalihom minn fuq l-istess art.

Eccepew ukoll illi, *dato ma non concesso,* d-dritt ta' passagg kien wiehed xort'ohra (ossia mhux dak necessarju), l-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmilha cara li s-sid tal-fond dominanti ma jistax jirrifjuta li jezercita' s-servitu' tieghu minn fuq parti ohra li tkun giet lilu offruta minn sid il-fond servjenti.

Fil-fehma tal-Qorti f'dan l-istadju l-ewwel li ghandu jigi stabbilit huwa jekk hemmx ragunijiet bizzejjed validi li jikkwalifikaw ai termini tal-Artikolu 474(2) tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex id-dritt ta' passagg minn fuq l-art indikata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta Dok F jigi rilokat fuq l-art indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta Dok F riprodotta aktar il-quddiem f'din id-decizjoni. Is-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddetta c-cirkostanzi meta jista' jsir tali caqliq billi jghid illi huma:

a. Meta l-ezercizzju tas-servitu' fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi; u/jew

b. meta s-sid ma jkunx jista' minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu.

Illi bhal ma gia nghad l-intimati jsostnu li dan il-passagg alternattiv hemm bzonnu ai fini tal-privatezza u s-sigurta' taghhom billi l-passagg kif ezistenti jigi proprju magenb ir-razzett li ser jigi konvertit fir-residenza taghhom. George Zerafa dwar dan fl-affidavit tieghu a fol. 217 et seq jghid illi:

'18) Ahna dan il-passagg il-gdid irriduh mhux b'kapricc izda ghal dawn ir-ragunijiet:

- Ir-razzett issa ghandu permess biex jintuza bhala residenza u m'ghadux razzett;
- Ahna rridu li r-residenza taghna jkollha privatezza u sigurta' u ma nixtiqux allura li l-passagg jghaddi ezatt minn maghna kif inhu bhalissa. Dan ukoll minhabba sigurta' halli ma jghaddux vetturi minn hdejn ir-residenza bir-riskju ta' incident;
- Il-passagg il-gdid, peress illi ser ikun maghluq bil-hitan tas-sejjieh jipprevjeni telf ta' hamrija peress li bhalissa, bil-passagg ezistenti tintilef hafna hamrija bir-rih u x-xita;
- It-trejqa proposta ha sservi biex il-partijiet kollha jkollhom access ghall-ghelieqi taghhom minghajr diffikulta'. Ahna wkoll ghandna bzonn dan l-access biex nilhqu l-ghelieqi tan-naha t'isfel u tal-lvant u fdalijiet ta' kamra qadima mgarrfa li ghad rridu nirrangaw;
- Din mhux l-ewwel darba li l-passagg inbidel fuq l-istess art di fatti kif jidher mill-aeriel photograph tal-1967 (anness bhala Dok B), il-passagg antikament kien kif immarkat bil-kulur isfar;'.

Illi l-Qorti temmen li r-raguni primarja mressqa mill-intimati ta' privatezza u sigurta' llum il-gurnata hija wahda valida kif anki kkonfermaw il-periti nominati mill-Qorti u li taghti piz bizzejjed sabiex il-passagg jigi spustat minn dak indikat bil-kulur ahmar ghal dak indikat bil-kulur isfar fuq il-pjanta Dok F riprodotta fid-decizjoni odjerna aktar il-quddiem. Ir-rikorrenti rikonvenzjonati jargumentaw illi r-razzett huwa meqjus minnu nnifsu ghal skop agrikolu u mhux residenzjali u jekk il-konvenuti rikonvenzjonanti jaghzlu li jabitaw fih bhal ma kienu jaghmlu bdiewa qabilhom, ma jistghux jippretendu li ghall-privatezza u s-sigurta' taghhom, jigi spustjat il-passagg attwali il-boghod minn fejn qieghed, ghall-

passagg kif propost (ara dikjarazzjoni guramentata mar-risposta guramentata ghall-kontro-talba a fol. 44 et seq tal-proces). Minn tali sottomissjonijiet u anki bosta provi u sottomisjonijiet ohra fl-atti l-Qorti tqis li r-rikorrenti huwa pjuttost arroganti fl-ezercizzju taghhom ta' dritt limitat ghal **'dritt tal-passagg bir-rigel u bil-karrettun ghal gi triq pubblika'**[1] **(emfazi tal-Qorti)** meta jipretendu li jiddettaw fuq is-sidien tal-fond servjenti x'uzu ghandhom jaghmlu mill-istess fond servjenti. F'dan l-istadju l-Qorti tfakkar li d-dritt tar-rikorrenti ghandu jigi ezaminat, kif anki sostnut fil-guripsrudenza kkwotat mill-intimat, ghaz-zmien li fih gie kkreat fejn huwa evidenti li dak iz-zmien lura fis-sena 1950 il-hsieb kien limitat ghal dritt ta' passagg bir-rigel u bil-karrettun u xejn aktar, aktar car minn hekk il-kuntratt ma jistax ikun u ma jistax jinghata ebda interpretazzjoni ohra. Filwaqt li r-rikorrenti jipretendu li l-fond servjenti ma jbiddel xejn irrizulta mill-atti li huma stess tul iz-zmien flok il-karrettur bdew juzaw bowzer, trakk, tractor u bailer, ingenji li zgur ma kienux mehuda in konsiderazzjoni lura fis-sena 1950 meta kien gie mahluq id-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-karettun.

Illi in kwantu ghal sigurta', it-theddid ghas-sigurta tal-proprjeta' u n-nies li jghidu fiha mill-uzu ta' karrettun ghall-uzu ta' makkinarju motorizzat u vetturi kbar anki ghal dak li huwa kobor, velocita' u storbju fost ohrjan ghalhekk il-Qorti tifhem l-inkwiet tal-intimati li f'darhom ma jridux ikun sottoposti ghal tali periklu, aktar u aktar meta r-rikorrenti qed jipretendu li fiz-zewg tomniet raba' li ghandhom idahhlu lil min iridu x'hin iridu!

Il-Qorti tqis li Fil-fehma tal-Qorti dawn ir-ragunijiet jaqghu proprju fl-ispirtu tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 474 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk il-Qorti ma taqbilx mal-eccezzjoni

---

[1] Ara kuntratt a fol. 6.

bin-numru 4 tar-risposta guramentata ghall-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti.

Illi l-Qorti lanqas ma taqbel mal-eccezzjoni tar-risposta guramentata ghall-kontro-talba li permezz taghha r-rikorrenti rikonvenzjonati eccepew illi bl-eliminazzjoni u spustjar tal-passagg attwali ghal dak propost jivvjolaw principju iehor tal-Artikolu 474 (1) tal-Kodici Civili li l-konvenuti rikonvenzjonati lanqas ma jistghu jiddestinaw ghall-ezercizzju tas-servitu′ parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu kienet stabbilita′ fil-bidu. Dan qed jinghad stante li s-sub-artikolu 2 li jipprovdi cirkostanzi specifici li a bazi taghhom jista′ jigi spustat tali dritt ta′ passagg.

Illi mbghad ir-rikorrenti rikonvenzjonati fir-risposta guramentata ghall-kontro-talba jeccepixxu bhala l-ewwel u t-tieni eccezzjoni taghhom li (i) bl-eventwalita′ ta′ eliminazzjoni jew caqliq tal-passagg attwali s-sidien tal-fond servjenti jkunu qeghdin inaqqsu l-uzu ta′ din is-servitu′ jew jirrendu tali uzu ta′ xkiel akbar ghalihom bi ksur tal-Artikolu 474 (1) tal-Kodici Civili, u, (ii) jikkostitwixxu wkoll bdil fil-kondizzjoni tal-fond servjenti bi ksur ukoll tal-Artikolu 474 (1) tal-Kodici Civili. Mill-atti jirrizulta li l-ilment l-aktar imqanqal tar-rikorrenti rikonvenzjonati huwa proprju l-fatt li bil-bdil tal-passagg minn dak indikat bl-ahmar ghal dak indikat bl-isfar fuq il-pjanta Dok F riprodotta aktar il-quddiem, l-access fil-kisra fil-punt numru 3 fuq Dok F hija kartabun u huwa mpossibli li bl-ingenji tar-raba′ jikkwartjaw u jidhlu biex jipprosegwu fuq il-passagg bl-isfar. L-istess problema ta′ kwartjar qieghda fil-parti ta′ dhul gol-ghalqa tar-rikorrenti rikonvenzjonati fil-punt indikat bin-numru 4 billi huwa mpossibbli li l-ingenji jikwartjaw biex jidhlu fiha billi hija wkoll kartabun.

Fl-atti gew nominati diversi periti teknici sabiex jevalwaw din il-kwistjoni ta' access. Gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri li pprezenta r-rapport tieghu nhar is-27 ta' April, 2017 u halef l-istess nhar is-7 ta' Novembru, 2017 a fol. 150 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku Schembri fir-rapport tieghu ghamel il-konkluzjonijiet fuq it-talbiet u l-kontro-talbiet u fir-rigward dan l-ilment relatat mal-bidu tal-access li huwa kartabun indikat bin-numru 1 fuq il-pjanta riprodotta ndikata bhala Dok F ikkonkluda li t-talba hija ta' pregudizzju tal-atturi. Il-Perit Tekniku Schembri kellu l-istess konkluzjoni fir-rigward il-parti tat-tmiem tal-passagg indikata bin-numru 2 fuq il-pjanta Dok F riprodotta. Dawn il-konkluzjonijiet waslu wara ezami minnu maghmul u fejn gew mehuda in konsiderazzjoni vetturi b'qies ta' cirka 10 metri. Dwar il-passagg innifsu u l-wisa tieghu qal illi jekk dan jinzamm minimu ta' 3 metri dan m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghar-rikorrenti rikonvenzjonati.

Illi Perit Tekniku Valerio Schembri gie nominat ulterjorment sabiex jirrelata fuq vetturi b'qisien partikolari li gew moghtija lilu mir-rikorrenti. Huwa pprezenta r-rapport tieghu nhar is-26 ta' Frar, 2020 u halef l-istess nhar il-15 ta' Settembru, 2020 a fol. 341 et seq tal-process. Il-qisien tal-vetturi partikolari li ha konjizzjoni taghhom il-Perit Tekniku Schembri huma (i) bowzer ta' l-ilma bil-qies ta' tul 6.70m u wisa 2.43m – konkluzjoni li l-bowzer ma jkunx f'posizzjoni li jaghmel 90° turn (ii) bailer tal-balal kwadri u balal tondi bil-qies ta' tul 8.53, inkluz it-tractor u wisa 2.51m – konkluzjoni li jkun jista jimmanuvra f'dik il-parti tal-passagg propost (iii) magna tad-dris tul massimu ta' 6.40m u wisa 2.59m – konkluzjoni li bil-magna tad-dris ma jkunx f'posizzjoni li jaghmel 90° turn.

Illi l-Qorti rat izda wkoll li fil-mori tal-kawza gew nominati periti addizzjonali li huma l-Perit Elena Borg Costanzi, l-Perit Mario Cassar u l-Perit Joseph Grech li pprezentaw ir-rapport addizzjonali taghhom fil-21 ta' April, 2022 u halfu l-istess fl-4/5 ta' Lulju, 2022 a fol. 465 et seq tal-process. F'dan ir-rapport il-Periti addizzjonali bdew bl-ispunt li t-toroq pubblici li jwasslu ghall-fond servjenti f'certu partijiet minnhom ma jippermettux li tghaddi vettura jew makkinarju twil tmien metri ghalhekk huwa mpossibbli li sal-fond servjenti w'allura sal-passagg jasaq trakk ta' dak id-daqs jew akbar kif qed jipretendu r-rikorrenti. Ghalhekk il-periti addizzjonali ghamlu l-analizi taghhom fuq fuq vettura ta' tul massimu ta' 7m u ressqu diversi pjanti li juru li jekk isiru certu modifiki fir-'turning circles' allura l-passagg propost mir-rikorrenti jkun idoneu u ma jkunx hemm ghalfejn jinzamm il-passagg ezistenti.

Illi l-Qorti rat ukoll li fil-mori tal-kawza gie wkoll ipprezentata kopja ta' relazzjoni tal-Perit Godwin P. Abela li kien gie redatt fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 316/14JPG a fol. 231 et seq tal-process.

Illi l-Qorti rat ir-rapporti kollha tal-Periti Teknici pprezentati fl-atti, u l-provi kollha mressqa minnhom u tqis illi meta r-rikorrenti rikonvenzjonati qeghdin iressqu l-pretensjonijiet taghhom fir-rigward ta' dritt ta' passagg b'vetturi ta' qisien ta' 8 metri u aktar dawn huma pretensjonijiet li jmorru oltre dak li effettivament ghandhom dritt ghalih skont il-kuntratt. Il-kuntratt tal-20 ta' Lulju, 1950 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle a fol. 6 et seq tal-process li minnu jorigina d-dritt ta' passagg jitkellem biss dwar dritt bir-rigel u bil-karrettun.

Illi kif gie ben ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet **Carmelo Vassallo -vs- Paul Cutajar et** [2] is-servitujiet huma ta' piz fuq il-fond servjenti u m'ghandhomx jigu estizi ghal aktar minn dak li gie pattwit. L-Artikolu 476 tal-Kodici Civili jghid li meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu' wiehed irid jiehu qies tad-destinazzjoni tal-fond dominanti 'fiz-zmien li giet stabbilita' s-servitu', u ghalhekk, l-estensjoni tas-servitu' m'ghandux ivarja skont l-izvilupp li jsir u l-bidla li sid il-fond dominanti jaghmel fil-mod ta' kif jinqeda mill-fond dominanti tieghu kif qed jippretendu r-rikorrenti odjerni li sahansitra qed jipretendu li jghaddu minn dan il-passagg kwazi kwazi bi trailers u containers ta' kwalunkwe misura u planki. Fil-kaz odjern, kif inghad precedentement, id-dritt ta' passagg pattwit huwa wiehed ghall-uzu bil-karettun u ghalkemm illum il-gurnata m'ghadux isir l-uzu tal-karettun, l-passagg m'ghandux jitwessa a pjaciment tal-fond dominanti biex ikunu jistghu jintuzaw ingenji kbar minghajr ebda limitu. Kif inhu sew maghruf passagg ghal-uzu ta' karettun m'ghandux ikun wisa' aktar minn hames (5) piedi. Illi meta wiehed jigt ghat-tul ta' karrettun certament dan ma jaqbizx is-seba' metri li kkalkulaw il-periti apparti l-fatt li bhima b'karrettun warajha se mai ghandha bzonn spazju divers minn vettura ta' dak l-istess daqs sabiex iddur in vista tal-konfugrazzjoni diversa.

Illi l-Qorti ghalhekk ma taqbilx ma dawk il-partijiet tar-rapport tal-Periti fl-atti fejn dawn hadu in konsiderazzjoni vetturi u makkinarju ta' daqs aktar minn seba' metri tul. Ghal dak li huwa wisa' l-Periti pprovdew li l-passagg jipprovdi fil-fatt ghal aktar mit-tlett metri neccessarji. Illi l-Qorti ssahhah ulterjorment il-fehma taghha li effettivament m'hemmx dik il-problema li qeghdin jittentaw joholqu r-rikorrenti meta tara x'xhieda ta' Mario Paul Zahra fl-affidavit a fol. 210 et seq tal-process. L-imsemmi Zahra huwa l-proprjetarju flimkien ma' ohtu Carmen Zahra Bianci ta' sebghat

[2] Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru, 2003.

itmiem u nofs (7.5t) (ferm aktar mir-rikorrenti) u ghandu d-dritt li jghaddi wkoll minn fuq il-passagg mertu tal-kawza odjerna. Ix-xhud fl-atti odjerni jixhed bla tlaqliq li huwa m'ghandux problema jidhol bl-ingenji fil-passagg propost indikat bil-kulur isfar fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok F riprodotta aktar il-fuq:

> '5) Wara li George Zerafa u martu xtraw din il-proprjeta' kienu infurmawna li kienu sejrin jibdlu il-posizzjoni tal-access minn fejn ahna konna mdorrijin nghaddu. Huma urewna il-pjanta tal-MEPA u ahna ma kellna l-ebda diffikulta' li nibdew nghaddu mill-passagg il-gdid;
>
> 6) Naf li George Zerafa kien beda jibnieh il-passagg il-gdid u jiena kont ippruvajt nara jekk nghaddix mill-passagg il-gdid bl-ingenji. Jiena ppruvajt diversi ingenji, inkluz *tractor* bil-*baler*. Dawn jghaddu komdi mill-passagg il-gdid ghax hu wiesa' bizzejjed.'.

Illi finalment dwar l-ilmenti l-ohra partikolarment dawk relatati mal-fatt li fil-passagg propost hemm il-hitan mibnija mentri fil-passagg attwali skond ir-rikorrent m'hemm xejn x'jostakola l-Qorti tirrileva li dan ma rrizultax mil-atti anzi rrizulta li kienu biss ix-xoghlijiet recenti da parti tal-intimat li nehhew blata li kienet tillimita dan il-passagg sabiex ikunu jistghu isiru x-xoghlijiet fuq i-fond servjenti u anki kien hemm hitan li tnehhew. Ghalkemm is-sitwazzjoni kreata b'mod temporanju setghet ghal certu zmien agevolat lir-rikorrenti dan ma jfissirx li din is-sitwazzjoni r-rikorrenti ghandhom xi dritt ghaliha ad eternum. Fuq kollox anki l-passagg ezistenti jista' jigi mdawwar b'hitan mis-sidien tal-fond servjenti sakemm jidhalla passagg bir-rigel u bil-karrettun kif jimponi l-kuntratt.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ir-rikors guramentat promotur u tilqa' l-kontro-talba billi tghaddi sabiex tvarja l-passagg attwali ndikat bil-kulur ahmar fuq il-pjanta Dok F u tissostitwieh bil-passagg bil-kulur isfar fuq il-pjanta Dok F riprodotta aktar il-quddiem a fol. 23 tal-process b'dana izda li fil-passagg isfar ghandu jsir dak it-tibdil neccessarju kif indikat mill-Periti Addizzjonali fir-rapport taghhom sakemm il-'minor amendment' li gia saret mill-intimati mhux diga' provdiet ghal-tali. Ghal dan il-ghan il-Qorti ser tghaddi sabiex tinnomina lill-Perit Joseph Grech li kien wiehed mill-periti perizjuri sabiex jissorvelja li x-xoghlijiet isiru kif gie propost mill-Periti Perizjuri fir-rapport taghhom.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

<u>Talba:</u>

1. Tilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati Zerafa et billi l-azzjoni attrici hija insostenibbli inkwantu t-talbiet huma diretti ghal akwist ta' perpetwita' u dan fid-dawl ta' dak dispost fil-ligi nfisha fl-Artikolu 474 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati Zerafa et billi l-Artikolu 474 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmilha cara li s-sid tal-fond dominanti ma jistax jirrifjuta li jezercita' s-servitu' tieghu minn fuq parti ohra li tkun giet lilu offruta minn sid il-fond servjenti jekk jirrizultaw ic-cirkostanzi hemm indikati fl-istess sub-artikolu;

3. Tilqa′ l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma kompatibbli ma′ dak hawn deciz;

4. Tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

<u>Kontro-talba:</u>

Ghar-ragunijiet kollha suesposti, tichad l-eccezzjonijiet kollha tar-rikorrenti rikonvenzjonati sakemm dawn huma nkompatibbli ma dak hawn deciz u tghaddi sabiex:

1. Tilqa′ l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti rikonvenzjonati qeghdin ingustament jirrifjutaw li jezercitaw id-dritt ta′ passagg minn fuq il-passagg propost indikat bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors guramentat immarkata Dok F a fol. 23 tal-process;

2. Tilqa′ t-tieni talba u tordna ghaldaqstant lir-rikorrenti rikonvenzjonati sabiex jibdew jezercitaw id-dritt ta′ passagg min fuq il-passagg propost indikat bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors guramentat immarkata Dok F a fol. 23 tal-process minflok mill-post li bhalissa qed jghaddu minnu wara li jsirulu l-modifiki kif indikati mill-Periti Perizjuri fl-atti odjerni w′ghal dan il-ghan qed tinnomina lill-Perit Joseph Grech sabiex jissorvelja x-xoghlijiet a spejjez taz-zewg partijiet b′mod ugwali b′dana li l-Perit ikollu l-jedd li jitlob depozitu lill-intimati rekuperabbli finalment sas-sehem indikat mir-rikorrenti sabiex zgur ma jkunx hemm dewmien ulterjuri.

3. Tilqa′ t-tielet talba u tawtorizza konsegwentement lill-konvenuti rikonvenzjonanti sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji fuq l-art taghhom skond il-permess tal-izvilupp bin-numru PA/01736/11 salv permessi ohra li jistghu ikunu mehtiega sabiex l-izvilupp tal-passagg ikun konformi ma′ dak li rrelataw il-periti perizjuri fla-tti odjerni.

Bl-ispejjez kollha kemm tat-talba kif ukoll tal-kontro-talba, fic-cirkustanzi li huma l-intimati li qed ibiddlu l-passagg in kwistjoni, ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Gunju, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Gunju, 2024