QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Lulju, 2024.

Numru 5

Rikors numru 1199/18/1 TA

John Mary Muscat f'ismu proprju u kif ukoll bħala mandatarju lokali ta' Kevin Mario Muscat li huwa attwalment residenti fl-esteru, Joseph Muscat, Carmen Vassallo, Mary Rose Bugeja, Jason Muscat, John Mary *sive* Jimmy Camilleri, Samuel Camilleri u martu Alison Camilleri, Joseph Muscat u martu Mary Louise Muscat, Carmel sive Charles Camilleri, Mario Camilleri u martu Dolores Camilleri, Paul Camilleri u martu Angela Camilleri, Mario Vassallo u martu Pauline Vassallo, Vincent Vassallo u uliedu Andrea u Gianluca Vassallo, Anthony Vassallo u martu Maria Vassallo

v.

Avv. Dr. Simon Galea Testaferrata, Paul Mifsud, Nicholas Muscat, Anthony Sammut

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Dottor Simon Galea Testaferrata minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' Jannar, 2023, fejn: (i) ħelset mill-ħarsien tal-ġudizzju lill-konvenuti fil-konfront tal-atturi John Mary Camilleri, Andrea u Gianluca aħwa Vassallo, Carmen Vassallo, Mary Rose Bugeja, Jason Muscat u Samuel u Alison miżżewġin Camilleri, iżda laqgħet l-ewwel talba attriċi sa fejn jolqot il-bqija tal-atturi l-oħra u ddikjarat li l-proprjetà miksuba minnhom bil-kuntratti relattivi, hija ħielsa minn kwalunkwe servitù ta' passaġġ minn fuq il-proprjetà tagħhom u/jew mill-passaġġ surreferit; u (ii) laqgħet ukoll it-tieni talba u ddikjarat li l-mogħdija tal-konvenuti mill-proprjetà ta' dawn tal-atturi hija waħda illegali u abbużiva, u dan b'konsegwenza tal-fatt li laqgħet l-ewwel talba.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-30 ta' Novembru, 2018, l-atturi fissru li huma sidien ta' diversi porzjonijiet diviżi ta' art formanti parti mill-għalqa imsejħa "Ta' Ciarciara", fil-kontrada Tal-Ġnejna, limiti tal-Imġarr, Malta, kif jirriżulta mill-kuntratti u l-pjanti rispettivi esibiti flimkien mar-rikors maħluf.

3. L-atturi jfissru li huma kompropjetarji tal-passaġġ li jiżbokka fit-triq pubblika li mill-Imġarr tagħti għall-Ġnejna, u jgħidu li dan il-passaġġ huwa esklussiv għalihom. Jilmentaw li l-konvenuti qegħdin jippretendu li, huma jew terzi imqabbda minnhom, għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjetà tagħhom u dan mingħajr ma għandhom l-ebda dritt jew jedd fil-liġi.

4. Jingħad ukoll mill-atturi li huma sejħu lill-konvenuti permezz ta' protest ġudizzjarju sabiex ma jkomplux jippretendu li għandhom xi dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjetà tagħhom, u sabiex minnufih jieqfu milli jużaw xi passaġġ minn fuq l-istess proprjetà u milli jippermettu lil terzi jipprattikaw l-istess. Il-konvenuti wieġbu permezz ta' kontroprotest fejn fissru li l-konvenut Dr. Simon Galea Testaferrata huwa sid tal-art, filwaqt li l-konvenuti l-oħra jaħdmu partijiet mill-art. Barra minn hekk, il-konvenuti komplew isostnu l-pretensjonijiet tagħhom fuq l-art.

5. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-atturi ressqu din il-kawża, li permezz tagħha talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, sabiex:

> *«(i) Tiddikjara li l-proprjetà tal-esponenti, kif aħjar deskritta fil-kuntratti relattivi tal-esponenti kif esibiti ma' dan ir-rikors, hija ħielsa minn kwalunkwe servitù ta' passaġġ minn fuq il-proprjetà tal-esponenti u/jew mill-passaġġ surreferit, ai termini tal-fatti suesposti;*
>
> *(ii) Tiddikjara li l-mogħdija tal-intimati mill-propjetà tal-esponenti u/jew mill-passaġġ surreferit hija waħda illegali u abbużiva, u dan b'konsegwenza tal-akkoljiment tal-ewwel talba; u*

(iii) Tordna lill-intimati sabiex b'effett immedjat jieqfu milli jipprattikaw xi passaġġ minn fuq l-istess proprjetà tal-esponenti u/jew il-passaġġ surreferit u milli jippermettu lil terzi jipprattikaw l-istess.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.»

6. Filwaqt li l-konvenut Anthony Sammut ma ressaq l-ebda risposta u għalhekk waqa' kontumaċi, il-konvenuti l-oħra ressqu risposta maħlufa fil-25 ta' Frar, 2019, li permezz tagħha eċċepew:

«1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li qed jippretendu.

2. Illi l-eċċipjenti Simon Galea Testaferrata huwa l-proprjetarju ta', filwaqt Paul Mifsud u Nicholas Muscat jokkupaw partijiet minn, l-art magħrufa bħala "ta' Tafal Xemxi" fil-kontrada tal-Ġnejna fil-limiti tal-Imġarr, Malta, u huma bħall-awturi tagħhom qabilhom, dejjem aċċedew għal din l-art tramite l-mogħdija indikata bl-isfar fil-pjanta Dok A esibita mar-rikors ġuramentat. Illi bħala fatt l-art "ta' Tafal Xemxi" tgawdi minn dritt ta' passaġġ minn fuq il-mogħdija indikata bl-isfar fil-pjanta Dok. A;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq eċċepit, l-art "ta' Tafal Xemxi" hija interkjuża u l-uniku aċċess għaliha hija mill-passaġġ de quo, u għaldaqstant minn dejjem tgawdi minn dan id-dritt ta' passaġġ a tenur tal-artikolu 446 et sequitur tal-Kap 16;

4. Illi ukoll in linea sussidjarja u mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq eċċepit, jekk stess ma jeżistix dan id-dritt ta' passaġġ, li mhuwiex il-każ, ir-rikorrenti huma xorta tenuti jirrikonoxxu u jipprovdu dan il-passaġġ a tenur tal-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi;

5. Illi inoltre, sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq eċċepit, l-eċċipjenti akkwistaw id-dritt ta' mogħdija fuq il-passaġġ de quo bl-usucapione stante li huma, u l-awturi tagħhom qabilhom, ilhom jużaw dan il-passaġġ għal għexieren ta' snin, b'mod kontinwu, paċifiku u apert u bil-konsapevolezza tar-rikorrenti stess li ilhom fl-inħawi, peress illi qabel ma xtraw il-porzjonijiet tagħhom kienu jikruhom;

6. Illi għalhekk mhuwiex minnu dak illi jallegaw ir-rikorrenti li l-mogħdija u/jew l-art tagħhom huma ħielsa mis-servitù ta' passaġġ favur l-art "ta' Tafal Xemxi", kif l-anqas ma huwa minnu li l-passaġġ eżerċitat mill-eċċipjenti, u mill-awturi tagħhom qabilhom, huwa wieħed illegali u abbużiv.

7. Illi jsegwi li r-rikorrenti, inkwantu konxji tal-fatt illi l-intimati kienu jeżerċitaw il-mogħdija tagħhom minn dan il-passaġġ, ma messhom qatt xtraw il-porzjonijiet tagħhom bħala ħielsa mill-passaġġ favur terzi;

8. Illi jekk imbagħad ma kinux jafu b'dan - li assolutament mhuwiex il-każ -u issa jirriżultalhom illi l-art minnhom akkwistata hija fil-fatt soġġetta għall-passaġġ kuntrarjament għal dak li ġie ddikjarat fil-kuntratti tal-akkwist tagħhom, għandhom se mai jindirizzaw il-lanjanza tagħhom kontra l-vendituri tagħhom, u mhux jipprovaw jeliminaw din is-servitù;

9. Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.»

7. Permezz tas-sentenza tat-12 ta' Jannar, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża fis-sens illi:

*«**Tilqa' l-ewwel talba limitatament** inkwantu qed tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-konvenuti fir-rigward tal-Atturi John Mary Camilleri, Andrea u Gianluca aħwa Vassallo, Carmen Vassallo, Mary Rose Buġeja, Jason Muscat u Samuel u Alison konjuġi Camilleri u dan għar-raġunijiet fuq spjegati u tilqagħha fir-rigward tal-bqija tal-Atturi u tiddikjara li l-proprjetà akkwistata minnhom bil-kuntratti relattivi esibiti mar-rikors promotur, hija ħielsa minn kwalunkwe servitù ta' passaġġ minn fuq il-proprjetà tagħhom u/jew mill-passaġġ surreferit, u dan ai termini tal-fatti suesposti;*

***Tilqa' t-tieni talba** u tiddikjara li l-mogħdija tal-konvenuti mill-proprjetà ta' dawn tal-atturi u/jew passaġġ surreferit, hija waħda illegali u abbużiva, u dan b'konsegwenza tal-akkoljiment tal-ewwel talba.*

***L-Ispejjeż** ta' din il-kawża jitħallsu kollha mill-konvenuti salv għal dawk fejn ġew illiberati mill-osservanza inkwantu jirrigwarda John Mary Camilleri, Andrea u Gianluca aħwa Vassallo, Carmen Vassallo, Mary Rose Buġeja, Jason Muscat u Samuel u Alison konjuġi Camilleri li għalhekk dawn għandhom kull wieħed u waħda jbatu l-ispejjeż tagħhom.»*

8. Ir-raġunijiet relevanti għal dan l-appell, li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**<u>Punti ta' fatti</u>***

Din il-kawża tirrigwarda s-segwenti żewġ proprjetajiet:

1. *diversi porzjonijiet diviżi ta' art formanti parti mill-għalqa imsejħa 'Ta Ciarciara', fil-kontrada Tal-Ġnejna, limiti tal-Imġarr, Malta indikati fl-atti u pjanti rispettivi mmarkati bħala Dok B sa I (a fol 7, 14, 22, 29, 39, 46, 53 u 61); u*

2. *passaġġ li jiżbokka fit-triq pubblika li mill-Imġarr tagħti għall-Ġnejna, immarkat bl-isfar fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dok A (a fol 6).*

Il-konvenuti qed jivvantaw jedd ta' mogħdija minn dawn l-artijiet u/jew passaġġ.

L-Atturi min-naħa tagħhom jikkontestaw dan.

Fit-22 ta' Jannar 2016, l-Attur Samuel Camilleri rrapporta mal-Pulizija li rċieva ittra legali mingħand il-konvenuti Nicholas Muscat, Paul Mifsud u Anthony Sammut sabiex ineħħi ħajt li huwa tella' biex skontu jagħlaq l-għalqa li kien xtara. Dan għaliex "kien hemm xi ħadd li fetaħ triq bil-gaffa u għadda mill-għalqa tiegħu …. mar b'xi gaffa u reġa' neħħa l-ħajt u għamel rampa għall-għelieqi tan-naħa ta' wara." (ara rapport tal-Pulizija a fol 277).

Fl-10 ta' April 2016, l-Attur Samuel Camilleri ppreżenta kwerela lill-pulizija fejn talab sabiex jitmexxew proċeduri fil-konfront tal-konvenuti msemmja (ibid fol 278). Fis-6 ta' Mejju 2016 il-Pulizija Eżekuttiva ħarrket lill-istess Konvenuti sabiex jidhru quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali u jwieġbu għall-akkuża hemm ibbażata fuq ir-reati kontemplati taħt l-artikoli 85 (ragion fattasi) u 340 (kontravvenzjonijiet kontra l-proprjetà) tal-Kap. 9 (ara taħrika ta' kawża ta' Pulizija a fol 273).

Permezz ta' Sentenza mogħtija fis-27 ta' Frar 2017, il-Qorti msemmija qieset li l-ewwel imputazzjoni taħt l-artikolu 85 'ma ġietx pruvata' u għalhekk iddeċidiet li 'tillibera lill-imputati minn kwalunkwe ħtija u piena fir-rigward tal-istess mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ċivili spettanti lill-partijiet skont il-liġi'. Il-Qorti sabet lill-Konvenuti ħatja tat-tieni imputazzjoni taħt l-artikolu 340(d) u għalhekk għaddiet biex "tikkundannahom €30 ammenda kull wieħed." (ara Sentenza a fol 258 jew 364).

Fit-30 ta' Novembru 2017, l-Atturi ppreżentaw protest ġudizzjarju numru 377/17 permezz ta' liema interpellaw lill-Konvenuti sabiex jiddeżistu milli jkomplu jivvantaw pretensjonijiet ta' dan id-dritt ta' mogħdija u kif ukoll jiefqu milli jipprattikawh u milli jippermettu lil terzi li jipprattikawh (ara fol 69). Il-Konvenuti wieġbu permezz ta' kontroprotest numru 397/17, preżentat fl-14 ta' Diċembru 2017, permezz ta' liema komplew isostnu l-pretensjonijiet tagħhom (ara fol 72). Fit-30 ta' Novembru 2018, l-Atturi istitwew l-azzjoni odjerna.

<u>Punti ta' Liġi</u>

B'din l-azzjoni l-Atturi qed ifittxu li jottjenu dikjarazzjoni mill-Qorti li l-artijiet u l-passaġġ in kwistjoni huma ħielsa minn kwalunkwe servitù ta'

passaġġ. L-Atturi qed jitolbu wkoll sabiex il-Qorti konsegwentement tiddikjara li l-mogħdija tal-konvenuti hija waħda illegali u abbużiva.

L-azzjoni esperita mill-Atturi hija dik ta' ċaħda ta' servitù, u ċjoè, l-actio negatoria servitutis.

…

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Il-Konvenuti jilqgħu għal din l-azzjoni billi preliminarjament jeżiġu mingħand l-Atturi l-prova tat-titolu pretiż minnhom fuq il-proprjetajiet inkwistjoni. Kif inhu magħruf, il-prova ta' dritt tal-proprjetà hija l-bażi fondamentali ta' din l-Azzjoni. Fi kliem il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Giuseppe Falzon et v. Antonio Degiorgio*** *riferuta supra, il-"fondament tal-azzjoni [negatorja] hija l-proprjetà, u meta l-konvenut f'din l-azzjoni jattakka dak l-ewwel element tal-proprjetà, ċertament l-attur għandu jipprova li huwa proprjetarju tal-post".*

In sodisfaċiment ta' din il-prova l-Atturi ppreżentaw kuntratt datat 10 ta' April 2007 u seba' kuntratti oħra kollha datati 9 ta' Settembru 2011. Permezz ta' dawn il-kuntratti, l-kompjant Maġistrat Dottor Joseph Apap Bologna assenja favur numru ta' Atturi porzjonijiet diviżi ta' art "ossia raba' formanti parti mill-għalqa imsejħa 'Ta Ciarciara' sive 'Ta Ciarcara', fil-kontrada Tal-Ġnejna, limiti tal-Imġarr, Malta" (ara fol 176 et seq, 186, 193 et seq, 201 et seq, 211 et seq, 219, 227, 236). Porzjoni diviża ta' din l-art hekk trasferita tikkonfina u hija aċċessibli minn "triq pubblika li mill-Imġarr tagħti għall-Ġnejna" (fol 186). Il-porzjonijiet l-oħra jikkonfinaw u huma aċċessibbli minn "passaġġ komuni li jiżbokka fit-triq pubblika li mill-Imġarr tagħti għall-Ġnejna" (fol 177, 187, 194, 201 et seq, 211 et seq, 220, 228, 236).

Fil-kuntratt tal-10 ta' April 2007, dik il-porzjoni diviża ta' art li tikkonfina u hija aċċessibbli ma dan il-passaġġ ġiet trasferita bħala li "tgawdi d-dritt ta' aċċess bir-riġel u bil-vetturi, in perpetwu u b'mod mhux interrott, u in linea ta' servitù li <u>qiegħed jiġi kostitwit mill-venditur fuq dan l-att</u>…, liema dritt ta' aċċess huwa trasferibbli lil terzi flimkien mal-istess porzjon art".(Enfasi tal-Qorti). Fl-istess kuntratt il-Maġistrat Apap Bologna, qua venditur, għoġbu "jintrabat li ma jippermettix lil terzi persuni (għajr dawk indikati lilu mill-kumpraturi jew is-suċċessuri tagħhom minn żmien għal żmien) jgħaddu bil-vetturi mill-imsemmi passaġġ privat bejn l-ewwel ta' Novembru u l-wieħed u tletin ta' Marzu ta' kull sena." (ara kuntratt a fol 186 u 187).

Jirriżulta għalhekk, li b'dan il-kuntratt il-passaġġ inkwistjoni ma ġiex trasferit iżda ngħata biss id-dritt ta' aċċess minn fuqu. Għaldaqstant l-Atturi li favurihom ingħata dan id-dritt, jiġifieri John u Louise konjuġi Muscat (ara fol 186), ma humiex proprjetarji tal-passaġġ inkwistjoni. Huma għalhekk jistgħu biss iressqu l-azzjoni odjerna fil-konfront tal-artijiet akkwistati minnhom bl-istess kuntratt.

Bil-kuntratti tad-9 ta' Settembru 2011 iżda, dan il-passaġġ li miegħu jikkonfinaw u minnu aċċessibbli l-partijiet diviżi ta' art hemm trasferiti, ġie trasferit ukoll, f'ottava partijiet indiviżi (ara fol 178, 194, 202, 212, 220, 228, 236). Għaldaqstant, dawk l-Atturi li akkwistaw b'dawn il-kuntratti huma proprjetarji tal-porzjonijiet diviżi tal-artijiet deskritti kif ukoll komproprjetarji tal-passaġġ inkwistjoni. Huma għalhekk għandhom id-dritt iressqu l-azzjoni odjerna fir-rigward taż-żewġ proprjetatjiet.

Il-persuni li akkwistaw partijiet diviżi tal-art u ottava partijiet indiviżi tal-passaġġ in mertu huma s-segwenti:

1. Paul u Angela konjuġi Camilleri (kuntratt a fol 176)

2. Samuel u Alison konjuġi Camilleri (kuntratt a fol 193)

3. Carmel sive Charles Camilleri (kuntratt a fol 201)

4. Joseph u Mary Louise konjuġi Muscat (kuntratt a fol 209)

5. Salvina Camilleri kif rappreżentata minn binha l-Attur John Mary sive Jimmy Camilleri (kuntratt a fol 219)

6. Mario u Dolores konjuġi Camilleri (kuntratt a fol 227)

7. Mario u Pauline konjuġi Vassallo, Vincent u Anna konjuġi Vassallo u Anthony u Maria konjuġi Vassallo (kuntratt a fol 235)

Jirriżulta mill-okkju li, filwaqt li mhux il-persuni kollha hawn imniżżla ġew inklużi bħala Atturi, ġew ukoll miżjuda Atturi li m'akkwistawx f'isimhom il-proprjetajiet in mertu b'dawn il-kuntratti tad-9 ta' Settembru 2011 minnhom preżentati.

...

Isegwi minn dan kollu li l-azzjoni odjerna setgħet biss tiġi mressqa mill-Atturi hawn taħt indikati u biss skont it-titolu proprjetarju pruvat minnhom fl-Atti ta' din il-kawża u ċjoè:

1. John Mary Muscat (KI 714039M) u biss fir-rigward tal-porzjonijiet diviżi ta' art minnu akkwistati bl-Att tal-10 ta' April 2007;

2. Paul Camilleri (KI 813935M) u martu Angela Camilleri KI 617039M);

3. Carmel sive Charles Camilleri (KI 61873M);

4. Joseph Muscat (KI 519262M) u martu Mary Louise Muscat (KI 389069M);

5. Mario Camilleri (KI 413861M) u martu Dolores Camilleri (KI 147570M);

6. Mario Vassallo (KI 21061M) u martu Pauline Vassallo (KI 259967M);

7. Vincent Vassallo (KI 366255M);

8. Anthony Vassallo (KI 561856M) u martu Maria Vassallo (KI 87165M);

Stabbilit it-titolu tal-Atturi fuq msemmija, imiss issa għal Qorti li tiddetermina jekk il-Konvenuti ssodisfawx il-prova tal-eżistenza ta' servitù li huma jgħidu li jgawdu.

Kif joħroġ mir-risposta ġuramentata u n-nota preżentata minnhom (a fol 84 u 415 et seq), il-Konvenuti qed jeċċepixxu li dan id-dritt pretiż minnhom huwa wieħed reali ta' servitù predjali ai termini tal-artikolu 310 (ċ) tal-Kap. 16. Huma qed isostnu li, prinċipalment, dan id-dritt huwa mogħti ex lege a tenur tal-artikolu 447 tal-Kap. 16 u, sussidjarjament, inkiseb bl-usucapione a tenur tal-artikolu 469(2) bil-mod kif jiddisponu l-artikoli 462 u 463 tal-istess Kap. 16.

*Jibda biex jingħad li meta l-Konvenuti ressqu l-eċċezzjoni numru 5 f'dan ir-rigward, dan ma għamluhx ritwalment u formalment billi ċċitaw l-artikolu tal-liġi li qegħdin jistrieħu fuqhom. Biex l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tkun effikaċi trid tkun sollevata formalment billi anke jiġi ċitat l-artikolu appożitu tal-liġi. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li ma tiġix mogħtija formalment qisha mhijiex quddiem il-Qorti, u l-Qorti mhix tenuta tiddeċidiha; għax kif diġà aċċennat il-preskrizzjoni ma tistax tiġi sollevata mill-Qorti 'ex officio'. Lanqas f'nota ta' osservazzjonijiet ma tista' titqanqal għall-ewwel darba jekk ma tkunx ingħatat ad limine fir-risposta ġuramentata <u>kif trid il-liġi</u> (Ara Sentenza fl-ismijiet **Emmanuele Busuttil -vs- Francesco Mercieca, Appell, Sede Inferjuri, 15 ta' April 1950).** L-ewwel darba li l-konvenuti għamlu referenza speċifika għall-artikoli tal-liġi kienet fin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom meta messhom dawn ġew ċitati preliminarjament fl-eċċezzjonijiet. Imma anke kieku kellha titratta din l-eċċezzjoni, jiġi osservat is-segwenti:*

Jibda biex jiġi rilevat li, kif inhu ġurisprudenzjalment ritenut, id-dritt pretiż mill-Konvenut ma jistax jiġi minnhom eżerċitat jekk qabel ma jkunx ġie stabbilit bil-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 469(2) jew bi ftehim inkorporat f'kuntratt pubbliku. Fin-nuqqas, dan id-dritt għandu jiġi stabbilit b'intervent tal-Qorti:

> *"...meta l-liġi fl-artikolu 449, tirreferi għal mogħdija "mogħtija kif jingħad hawn fuq", qed tirreferi għal **<u>mogħdija neċessarja li, però, id-destinazzjoni tagħha tista' tiġi determinata b'kuntratt, bil-preskrizzjoni jew b'ġudizzju tal-Qorti.</u>** Fi kliem ieħor, f'każ ta' fond magħluq minn kull naħa, il-liġi tagħti dritt lis-sid ta' dak il-fond li jesiġi passaġġ minn fuq il-proprjetà tal-ġirien<u>. Il-liġi</u> **ma tistabbilixxix minn***

> ***fejn u kif għandu jingħata dan il-passaġġ. Tipprovdi, però, li din id-direzzjoni tista' tiġi stabbilita jew bl-użu, billi s-sid ta' fond interkjuż juża passaġġ partikolari għal 30 sena (artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili), jew bil-ftehim (u ladarba hawn si tratta minn dritt reali, il-ftehim irid jiġi inkorporat f'kuntratt pubbliku) jew, fin-nuqqas ta' ftehim, b'operazzjoni tal-intervent tal-Qorti.****" (****Josephine Micallef et v. Paul Bonello et, Qorti Ċivili Prim'Awla, 12 ta' Ottubru 2006)*** *(enfasi u sottolinear ta' din il-Qorti).*

Jirriżulta li dan id-dritt kif pretiż la ġie stabbilit b'kuntratt pubbliku u lanqas b'ġudizzju tal-Qorti. Jibqa' għal Qorti għalhekk sabiex tqis jekk dan id-dritt pretiż ġiex stabbilit bil-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili, kif hekk eċċepit mill-Konvenuti fir-risposta tagħhom.

L-affidavits vagi ta' Rita Mifsud u Michael Caruana prodotti mill-Konvenuti (a fol 99 u 100), ma jagħtu l-ebda ħjiel rigward iż-żmien minn meta l-Konvenuti bdew jgħaddu mill-passaġġ in mertu. Għaldaqstant ma jservu ta' ebda benefiċċju għal Konvenuti fil-pretensjoni vantata minnhom.

Dan il-ħjiel ġie mogħti mix-xhieda tal-Konvenut Nicholas Muscat li saret fis-6 ta' Frar 2020 (a fol 126 faċċata 2). Hemm huwa qal li l-Konvenuti jew min minnhom bdew jgħaddu mill-passaġġ in mertu wara li ħuh talab il-permess għaldaqshekk "lill-bdiewa hemm isfel", "seba' snin tmien snin" qabel ma miet "20 sena" ilu. L-istess verżjoni tal-Konvenut l-ieħor Anthony Sammut fix-xhieda tiegħu waqt is-seduta tat-23 ta' Novembru 2020 (a fol 148 et seq). Dawn il-verżjonijiet ġew, bejn wieħed u ieħor, konfermati mill-Attur Joseph Muscat fix-xhieda tiegħu (a fol 89 et seq u 381 et seq).

Madanakollu dawn is-snin magħduda flimkien ma jwasslux għal "żmien ta' mhux anqas minn tletin sena" rikjest fl-artikolu 462 tal-Kap. 16, minn meta l-Konvenuti bdew jinqdew bis-servitù sakemm dan iż-żmien ġie interrott bil-preżentata tal-protest ġudizzjarju fit-30 ta' Novembru 2017. Jidher mill-aerial photos tas-sena 1998, prodotti mill-Attur John Muscat u mir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar Oliver Magro, li realment, dan iż-żmien kien terġa' inqas. Dan għaliex, l-anqas fis-sena 1998, jiġifieri 19-il sena qabel ma ġie ppreżentat il-protest ġudizzjarju, il-passaġġ inkwistjoni ma kien għadu beda jagħti għall-art tal-Konvenuti (ara aerial photos a fol 104 sa 107 u 140 sa 141, xhieda John Muscat a fol 136 et seq).

Għaldaqstant u kif sewwa sottomess mill-Atturi (a fol 407 para 3.8), il-provi juru li fil-fatt il-Konvenuti ma stabbilewx jedd ta' servitù fuq il-proprjetà tal-Atturi għaż-żmien kollu stabbilit fl-artikolu 462 tal-Kodiċi Ċivili u skont il-kundizzjonijet l-oħra preskritti mill-artikolu 2107 tal-istess Kodiċi liema artikolu jfisser x'għamla ta' pussess huwa meħtieġ. Għaldaqstant ma jistgħu jinvokaw ebda jedd akkwistat taħt l-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili. Dan apparti li ma ġiex pruvat it-terminu ta' żmien indikat mill-artikolu 462 tal-Kodiċi Ċivili li huwa wieħed ta' tletin sena kif diġà aċċennata aktar 'il fuq.

*Jiġi rilevat ukoll li l-liġi permezz tal-artikolu 447 jagħti dritt ta' passaġġ neċessarju lil dak "**Is-sid** li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika". Il-jedd taħt dan l-artikolu huwa għalhekk mogħti lis-sid biss. Dan ifisser li min jinvoka dritt taħt dan l-artikolu, irid qabel xejn juri li huwa sid ta' fond servjenti li m'għandux dan il-ħruġ fuq it-triq pubblika.*

Il-Konvenuti jgħidu li huma sidien/okkupanti ta' art magħrufa bħala 'ta' Tafal xemxi' jew 'Ix-xemxi' fil-kontrada tal-Ġnejna fil-limiti tal-Imġarr, Malta deskritta fi pjanta markata 'SGT1' a fol 257 (ara t-tieni eċċezzjoni a fol 84, xhieda u affidavit ta' Nicholas Muscat a fol 125 u 234, affidavit ta' Dr. Simon Galea Testaferrata a fol 252). L-ebda mill-Konvenuti madanakollu ma ressqu prova f'dan ir-rigward. Diġà hemm għalhekk nieqes element mill-aktar fundamentali ta' dan l-artikolu.

Apparti dan, ġie ribadit li l-artikolu 447 tal-Kap. 16 għandu jinqara b'rabta ma dak dispost fl-artikolu sussegwenti, jiġifieri l-artikolu 448. Dan l-artikolu jeżiġi li, "Jekk il-fond ikun sar magħluq minn kull naħa minħabba bejgħ, tpartit, jew qasma, ***dawk li jkunu biegħu, partu jew qasmu għandhom jagħtu l-mogħdija****".*

Il-Konvenut Dr. Simon Galea Testaferrata fl-affidavit tiegħu (fol 253) jgħid li din l-art ġiet assenjata lilu wara li saret qasma bejn ħutu tal-wirt ta' missieru permezz ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Francis Micallef fl-2012. Isegwi għalhekk li, b'applikazzjoni għal dak dispost fl-artikolu 448, id-dritt li tagħti l-liġi lil Konvenut Dr. Galea Testaferrata ma huwiex li jingħata passaġġ minn terzi persuni bħall-Atturi, iżda li jingħata passaġġ mill-kondividenti li lilhom ġiet assenjata l-parti tar-raba' li tagħti għat-triq.

Huwa interessanti dak li qalet l-Qorti ta' Cassazione Taljana fejn iddistingwit bejn passaġġ koatt u dak neċessarju u qalet hekk :

> *"Quando il fondo sia circondato da fondi altrui e non abbia uscita sulla strada pubblica (interclusione assoluta) o non possa procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio (interclusione relativa) mentre il passaggio coatto può disporsi quando il fondo abbia un accesso alla via pubblica e sia, quindi, non intercluso, ma l'accesso sia inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo medesimo e non possa essere ampliato" (* ***Ara Cass. 27 Gunju 1994, n. 6184; Cass. 5 lulju 1968, n. 2270 u Cass. 6 Lulju 2016 n, 13655****).*

Finalment, kif tajjeb osservat il-Qorti Ċivili Prim' Awla fil-kawża ***Carmen Grixti et v. Maria Carmela Camilleri datata 22 ta' Marzu 2016*** *"Il-Qrati tagħna fissru illi meta fond isir interkjuż b'effett ta' diviżjoni, il-mogħdija meħtieġa għandha tiġi mogħtija mill-kondividenti l-oħra.*

*Dan ġie ribadit fis-****Sentenza tal-Qorti tal-Appell fit-13 ta` April 1951 fl-ismijiet Maria Giovanna Vella v. Arturo Grech*** *fejn ingħad hekk :-*

> *"Illi meta fond isir interkjuż b'effett ta' diviżjoni, il-mogħdija meħtieġa għandha tiġi mogħtija mill-kondividenti l-oħra (art. 485 fuq citat); u kif sostniet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tiegħu r-Re fit-22 ta' Frar 1883, in re `**Scicluna v. Aguis**` (Kollez. Vol. X, pag 78-79), "Quando lo stato di chiusura di un fondo è creato dal fatto di chi allega il diritto d`uscita, o dei suoi autori, non nasce a danno del vicino la servitù legale di passaggio necessario.` U għalkemm fond ikun ġie akkwistat bħala liberu u frank, jibqa' dejjem soġġett bejn il-kondividenti għas-servitù tal-mogħdija meħtieġa meta fond limitrofu jkun baqa' mingħajr ħruġ bħala effett tal-qasma (Kollez. Vol. IX, pag 323-324), billi fid-diviżjonijiet għandha tiġi preżunta l-konvenzjoni taċita, bażata fuq l-ekwità li kull wieħed mill-kondividenti għandu jkollu tgawdija sħiħa tal-porzjoni li tkun messitu (Kollez. Vol. VIII, pag. 657)".*

Tal-istess fehma huma l-awturi dwar il-materja. Di fatti jiġi osservat li "Se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il propietario ha diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità' "u jkomplu jispjegaw li " La stessa si applica in caso di divisione" (Ara ***Pescatore u Rupwerto, Codiċi Civili Annotato, 7th Ed, pg 842 para 1054).***»

9. Il-konvenut Dr. Simon Galea Testaferrata biss appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq minnu fis-7 ta' Frar, 2023. L-appell jissejjes fuq erba' aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni żbaljata tal-liġi meta qieset li l-appellant ma setax jinvoka «*ebda jedd akkwistat taħt l-***Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili**» għaliex ingħad minnha li, «*il-konvenuti ma stabbilewx jedd ta' servitù fuq il-proprjetà tal-atturi għaż-żmien kollu stabbilit fl-***Artikolu 462 tal-Kodiċi Ċivili***»;* (ii) li fis-sentenza appellata jingħad li l-*usucapio* ma tirriżultax għaliex ma ġietx ippruvata l-mogħdija taż-żmien li trid il-liġi, meta mill-provi fl-atti għandu jirriżulta li ġew sodisfatti r-rekwiżiti kollha b'sostenn tal-akkwist tal-passaġġ permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva; (iii) li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-*usucapio* mhijiex sostenibbli għaliex ma ġiex indikat l-artikolu tal-liġi mhijiex tajba; u (iv) li l-**Artikolu 448** tħaddem ħażin wara li l-Ewwel Qorti fehmet li l-interkjużura tal-art kienet dovuta għall-intervent tiegħu.

10. L-atturi appellati wieġbu permezz tar-risposta tal-appell tagħhom u fissru għala fil-fehma tagħhom l-aggravji tal-konvenut appellant għandhom jiġu miċħuda.

11. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża, din il-Qorti tqis li m'hemmx ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

Konsiderazzjonijiet:

12. L-azzjoni attriċi hija dik negatorja. L-għan tal-azzjoni li qegħdin jeżerċitaw l-atturi appellati huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għas-servitù ta' passaġġ favur il-fond tal-konvenut appellant u li jitneħħa dak kollu li jxejjen jew li jnaqqas l-istat ta' tgawdija ħielsa minn servitù. Din l-azzjoni hija 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 (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-1 ta' Frar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Mangion et v. Paul Vassallo et*** u dik fl-ismijiet ***Giovanna Camilleri v. Lorenza Micallef et*** deċiża fis-17 ta' Marzu, 2021).

13. Madankollu, kif jispjega l-awtur **Francesco Ricci**, fl-opra tiegħu **Corso Teorico Pratico di Diritto Civile (Torino ed.1886 vol.II p.473)**:

> «*L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù che altri pretenda di esercitare sul medesimo.* ***Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsì far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitù****…….*» (enfasi ta' din il-Qorti).

14. Fuq l-istess linja ta' ħsieb hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ġunju, 2012, fil-kawża fl-ismijiet ***Paulmid Developments Limited et v. Joseph Farrugia et***:

> «27. *Kuntrarjament għal dak li targumenta s-soċjetà attriċi appellanti,* ***azzjoni negatorja mhux biss tispetta lis-sid, iżda għandha wkoll tiġi eżerċitata kontra s-sid tal-immobbli li jkun qed jippretendi li l-proprjetà tiegħu tgawdi xi servitù***.»

15. Dan qiegħed jiġi ppreċiżat b'referenza wkoll għall-kwerela li l-attur Samuel Camilleri bagħat lill-Pulizija Eżekuttiva sabiex jitressqu Nicholas Muscat, Paul Mifsud u Anthony Sammut, (uħud mill-konvenuti f'din il-kawża) quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, bl-imputazzjoni li ħadu l-liġi b'idejhom (*ragion fattasi)* talli fetħu triq bħala passaġġ minn ġewwa għalqa u għamlu l-ħsara. F'dawk il-proċeduri, fost nies oħra xehed il-konvenut appellant li ddikjara li huwa s-sid tal-proprjetà msejħa Ta' Tafal Tax-Xemxi, li hija okkupata minn inkwilini u oħrajn b'tolleranza (ara paġna 290 tal-proċess).

16. Dan wassal sabiex l-atturi ressqu l-proċeduri taħt eżami fil-konfront ta' numru ta' konvenuti, fosthom il-konvenut appellant bħala sid l-art ma'

ġenb dik tal-atturi, fejn il-konvenut appellant għal darb'oħra tenna li huwa s-sid tal-għalqa Ta' Tafal Xemxi (ara paġna 253 tal-proċess). Dan il-punt qatt ma kien ikkontestat mill-atturi, anzi fil-kontroeżami tal-konvenut appellant (ara paġna 392A tal-proċess) l-ewwel mistoqsija saret fuq il-premessa li huwa s-sid. Qatt ma qamet il-kwistjoni li l-konvenut appellant mhuwiex sid tal-għalqa biswit dik tal-atturi. Anzi l-azzjoni negatorja tal-atturi bħala sidien tal-fond serventi kienet tfalli li kieku ma tressqitx fil-konfront tas-sid tal-fond dominanti. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tqanqal dan il-punt fis-sentenza appellata, ġaladarba dan qatt ma kien punt ta' kontestazzjoni, anzi li fuqu tissejjes l-azzjoni attriċi.

17. Magħmul dan il-punt, jitqies xieraq li qabel kollox, din il-Qorti tqis it-tielet aggravju tal-konvenut appellant, li huwa ta' natura proċedurali, kif ukoll peress li jekk dan jintlaqa', ma jkunx hemm ħtieġa li jitqies it-tieni aggravju. **<u>Fil-każ tat-tielet aggravju tal-konvenut appellant</u>**, huwa jilmenta fir-rigward tas-sentenza appellata fejn ingħad li l-*usucapio* mhijiex sostenibbli għaliex ma ġiex indikat l-artikolu tal-liġi.

18. Filwaqt li fir-rikors tal-appell tiegħu l-konvenut appellant jammetti li fir-risposta maħlufa tiegħu ma semmix l-artikolu tal-liġi li fuqu qiegħed isejjes l-eċċezzjoni tiegħu tal-preskrizzjoni, huwa jisħaq li mhux biss ressaq l-eċċezzjoni, iżda kellu jkun ovvju li huwa kien qiegħed iressaq l-eċċezzjoni ta' servitù ta' passaġġ permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Għalhekk l-appellant isostni li kellu jkun ċar li huwa kien qiegħed jistrieħ fuq l-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili**, li wara kollox, kien dak il-provvediment tal-liġi li stħarrġet l-Ewwel Qorti.

19. L-appellant isostni li filwaqt li l-liġi teħtieġ li l-Qorti m'għandhiex tqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni minn jeddha, ma hemm l-ebda provvediment fil-liġi li jeħtieġ li jissemma l-artikolu tal-liġi li fuqu tkun qiegħda tissejjes l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Għalhekk jgħid li jekk bl-eċċezzjoni jkun ċar liema tkun il-preskrizzjoni li parti tkun qiegħda tistrieħ fuqha, jkun inqeda l-obbligu mingħajr il-ħtieġa li jissemma l-artikolu nnifsu. Ladarba ma kien hemm l-ebda dubju dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqanqla minnu, l-Ewwel Qorti ma setgħetx tiċħad din l-eċċezzjoni. L-appellant jisħaq ukoll li kkunsidrat li t-tagħlim ta' dawn il-Qrati fejn tingħata inqas importanza lill-formalità tal-proċedura u aktar isir enfasi fuq is-sustanza, sakemm nuqqas ma jkunx ta' preġudizzju lejn xi parti, dan kellu jwassal sabiex din l-eċċezzjoni ma kellhiex titwarrab. Wara kollox, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, inkluż fl-istadju tal-appell.

20. Din il-Qorti titlaq billi tgħid, li bir-raġun l-Ewwel Qorti qieset li kien nuqqas tal-konvenuti li ressqu din l-eċċezzjoni mingħajr ma semmew liema kien l-artikolu tal-liġi li fuqu kienu qegħdin jistrieħu. Tabilħaqq, kif ingħad drabi oħra, il-Qorti ma tistax *'ex officio'* tagħti effett għall-

preskrizzjoni jekk din ma tiġix eċċepita mill-parti interessata – **Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili** – u ma għandhiex għalhekk tfittex biex tara kienx applikabbli għall-każ xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx ġiet indikata b'mod ċar u espliċitu minn min jinvokaha. Relevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Diċembru, 2015, fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Cassar et v. Wenzu Schembri et***. Hemm ingħad ukoll li, l-proposta ġenerika tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti interessata ma tawtorizzax lill-ġudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tgħodd għall-każ. Dan għaliex huwa l-obbligu tal-parti li jqajjem tali eċċezzjoni li għandu l-oneru jidentifika liema waħda mill-varji ipotesijiet kontemplati mil-liġi hija applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni speċifika l-eċċezzjoni nnifisha ma tistax ħlief tiġi miċħuda.

21. Minn dan kollu jitnissel illi, fin-nuqqas ta' indikazzjoni ċara u speċifika tal-preskrizzjoni, il-ġudikant ma jistax jieħu inizzjattiva biex jissupplixxi hu għan-nuqqas tal-parti (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Ottubru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Camilleri v. Pawlu Farrugia et***). Dan il-prinċipju ġie kkonfermat ukoll minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Novembru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Euch Zammit and Sons Limited v. Coleiro General Supplies Limited***, li proprju stħarrġet dan l-argument u hemm ingħad li jibqa' l-fatt li ma kienx indikat l-artikolu tal-liġi li fuqu kienet qiegħda tissejjes il-

pretensjoni ta' preskrizzjoni akkwiżittiva, dan meta huwa prinċipju assodat li l-Qorti ma tistax minn jeddha tindika l-artikolu tal-liġi applikabbli.

22. Għalhekk dan l-aggravju tal-konvenut appellant ma jistax jitqies siewi. Dan jingħad ukoll għall-fatt li, minkejja l-osservazzjonijiet tal-Ewwel Qorti, hija xorta għamlet l-osservazzjonijiet tagħha fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni. Madankollu, tajjeb jingħad ukoll li peress li ma hemmx dubju illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tingħata anke fl-istadju tal-appell (ara l-**Artikolu 2112 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi «*l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tingħata f'kull waqt tal-kawża, imqar fl-appell»)* u l-preskrizzjoni mressqa mill-konvenut appellant ġiet inkwadrata minnu f'dak li jipprovdi l-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili**, jitqies xieraq li din il-Qorti tgħaddi sabiex tqis din l-eċċezzjoni fid-dawl tat-tieni aggravju.

23. Fit-**tieni aggravju tiegħu, il-konvenut appellant** jgħid li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li l-*usucapio* ma tirriżultax għaliex ma ġiex ippruvat il-mogħdija taż-żmien li trid il-liġi ma kinitx tajba. Jisħaq li mill-provi fl-atti għandu jirriżulta li ġew sodisfatti r-rekwiżiti kollha b'rabta mal-akkwist tal-passaġġ permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. L-appellant jisħaq li huwa flimkien mal-konvenuti l-oħra (li jaħdmu jew kienu jaħdmu l-art tal-konvenut appellant) ilhom żmien twil jgħaddu mill-mogħdija inkwistjoni. Jilmenta li l-Ewwel Qorti ppreferiet tagħti piż lil ċertu dettalji u inċertezzi ta' wħud mix-xhieda sabiex waslet għall-konklużjoni li

m'għaddewx tletin sena. Għalhekk l-appellant jitlob lil din il-Qorti sabiex tgħarbel il-provi mill-ġdid, inkluż il-fatt li l-atturi xtraw l-artijiet tagħhom meta minkejja li kienu jafu b'dan il-passaġġ ma lissnu xejn dwaru.

24. Din il-Qorti fliet l-atti u l-provi b'reqqa. Jiġi nnutat li meta ressqu x-xhieda tagħhom permezz ta' affidavit Rita Mifsud u Michael Caruana (ara paġna 99 u 100 tal-proċess) xehdu li l-familji tagħhom ilhom jaħdmu l-art għal bosta għexieren ta' snin, u jgħaddu mill-passaġġ taħt eżami għaliex m'hemmx aċċess ieħor, peress li hemm l-irdum fuq in-naħa ta' fuq li ma jippermettix l-aċċess u fil-ġnub hemm artijiet oħra. Biss però waqt il-kontroeżami dawn ix-xhieda kkonfermaw li żmien ilu kienu jeżerċitaw dritt ta' mogħdija min-naħa ta' fuq, iżda dan bil-bona grazzja ta' terzi (ara paġna 111 tal-proċess). Jixhdu li din il-mogħdija minbarra li hija perikoluża hija proprjetà ta' terzi u ġieli kienu jsibuha magħluqa biex ma jgħaddux (ara paġna 167 tal-proċess).

25. L-aktar xhieda dettaljata tingħata mill-konvenut Nicholas Muscat li fisser li fiż-żmien meta kien għadu tifel, kien hemm mogħdija bir-riġel jew bil-ħmar li tiġi min-naħa ta' fuq tal-għalqa, iżda li ilha għexieren ta' snin ma tintuża (ara paġna 243 tal-proċess) u dan wara li nbiegħet u min xtara ma ħallewhomx jgħaddu iżjed minn hemmhekk (ara paġni 126 u 393A tal-proċess). Għalkemm fl-affidavit jixhed li l-mogħdija suġġett tal-kawża tal-lum ilha tintuża għal madwar tletin sena jew aktar, waqt l-eżami tiegħu

quddiem il-Qorti, huwa xehed li ħuh (li kien ilu mejjet għoxrin sena) kien kellem lill-bdiewa li kienu jaħdmu l-għelieqi fuq in-naħa ta' isfel madwar seba'/tmien snin qabel u jerġa' jtenni li ilu jgħaddi mill-passaġġ ta' isfel għal madwar 27/28 sena (ara paġna 127, kif ukoll fuq wara tal-paġna 393A tal-proċess).

26. Din ix-xhieda tinsab fil-parti l-kbira kkonfermata minn dik ta' Anthony Sammut (konvenut li baqa' kontumaċi hekk kif fisser li kien jaħdem l-għelieqi fl-inħawi li kienu mqabbla għandu mingħand il-konvenut l-ieħor Simon Galea Testaferrata iżda ħareġ mill-art bejn sentejn u tliet snin qabel). Sammut ifisser kif l-antenati tiegħu u meta huwa kien żgħir kienu jgħaddu bir-riġel min-naħa ta' fuq, minn dak li jgħidulu l-bokka u jgħaddu minn fuq proprjetà ta' terzi, bil-bona grazzja tagħhom. Dan kien iseħħ l-aktar fis-sajf meta ma tkunx maħduma l-għalqa. Jixhed li huwa kien jgħaddi mill-mogħdija ta' taħt (tal-atturi) fl-aħħar ħmistax-il sena li huwa kien jieħu ħsieb ir-raba', kif kienu jagħmlu wkoll għal xi żmien ommu u missieru. Sammut jgħid ukoll li din it-triq kienet ilha miftuħa żgur għal dsatax-il sena, peress li jiftakar li kienet infetħet minn Żaren Muscat (ħu Nikol Muscat) ftit qabel ma dan kien miet. Kunsidrat li Sammut ħareġ mill-art li kienet imqabbla lilu, din ix-xhieda titqies aktar ta' min joqgħod fuqha peress li m'għadx għandu interess fl-art taħt eżami.

27. Il-konvenut appellant jixhed li l-art għaddiet għandu u għand ħutu fis-sena 2008, meta miet missieru, u li meta nqasam il-wirt fis-sena 2012 din l-art ġiet assenjata lilu. Missieru kien fissirlu li l-aċċess kien minn fuq dan il-passaġġ. L-appellant jissokta jgħid li kull meta mar fuq il-post dejjem għadda minn hemm, kemm qabel, kif ukoll wara li miet missieru (ara paġna 253 tal-proċess). Dan ġie mtenni minnu wkoll waqt il-proċeduri ta' *ragion fattasi* quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali). Taħt kontroeżami, mistoqsi dwar jekk kienx familjari mal-post tletin sena qabel, ifisser li għalkemm kien jaf li jeżisti, ma kienx familjari miegħu, peress li huwa beda jieħu interess u jgħin lil missieru madwar is-sena 1996 (li jiġi madwar 22 sena qabel ma saret din il-kawża).

28. Prova oħra fl-atti li setgħet tkun utli għall-konvenut appellant huma r-ritratti meħuda mill-ajru li ġew esibiti, b'mod partikolari dawk fl-atti tal-proċeduri kriminali (ara paġni 346 sa 359 tal-proċess). Mir-relazzjoni tal-perit Nicholas Mallia maħtur minn dik il-Qorti, jingħad hekk fir-rigward: «*Fir-ritratti ta' bejn 2016 u 1998, wieħed jista' faċilment josserva li l-passaġġ inkwistjoni f'għalqa tal-parti leża li jikkorrispondi għall-perjodu ta' 18-il sena mid-data tal-akkuża. Ir-ritratt tal-1988 mhux ċar biżżejjed biex wieħed jiddeduċi il-passaġġ inkwistjoni, però r-ritratt tal-1978 huwa ta' resoluzzjoni itjeb u l-passaġġ f'għalqa tal-parti leża ma jidhirx.*» Dan

ifisser li lanqas din il-prova ma hija waħda konklussiva jew li l-konvenut appellant seta' jistrieħ fuqha.

29. L-**Artikolu 469 tal-Kodiċi Ċivili** li fuqu l-konvenut appellant isejjes l-eċċezzjoni tal-*usucapio* jipprovdi:

> *«**469.** (1) 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.*
>
> *(2) B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ġja miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata.»* (sottolinjar tal-Qorti).

30. Għalhekk, sabiex l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, bbażata fuq l-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili** tirnexxi, għandu jiġi ppruvat li: (i) ir-raba' tal-konvenut appellant m'għandux ħruġ ieħor fuq triq pubblika; u (ii) li l-konvenuti kellhom il-pussess leġittimu ta' dritt ta' mogħdija fis-sens li kienu jeżerċitaw dak id-dritt biex ikollhom aċċess għar-raba' tagħhom għal mill-inqas tletin sena.

31. Fil-każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva li fuqha jistrieħ l-konvenut appellant, din tfalli mal-ewwel. Dan jingħad peress li l-prova tal-perkors ta' żmien stabbilit mil-liġi ta' tletin sena ma jistax jingħad li ġie stabbilit b'mod ċert jew li tressqu provi sodisfaċenti, sabiex din l-eċċezzjoni tirnexxi.

32. Jiġi b'hekk li lanqas it-tieni aggravju msejjes fuq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-konvenut appellant ma jista' jintlaqa'.

33. Imiss li jiġi mistħarreġ l-**ewwel aggravju tal-konvenut appellant**, fejn fis-sustanza jfisser li d-difiża prinċipali tiegħu, kif jirriżulta mit-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tiegħu huwa li hemm servitù ta' passaġġ konsegwenti għall-fatt li l-art tiegħu hija interkjuża, imbagħad fil-ħames eċċezzjoni ressaq l-eċċezzjoni tal-*usucapione.* Jisħaq li dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet huma separati u distinti minn xulxin, li tqajmu mingħajr preġudizzju għal xulxin. Iżda jilmenta li l-Ewwel Qorti żbaljat meta qisithom bħala eċċezzjoni waħda meta kellhom jiġu mistħarrġa b'mod separat.

34. L-appellant jagħmel distinzjoni bejn is-servitù legali li tinsab taħt l-**Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili**, li wieħed isib taħt is-subtitolu *«Fuq is-Servitujiet maħluqa mil-liġi»* u dan kuntrarjament għall-**Artikolu 469(2)** li jinsab taħt is-subtitolu «*Fuq is-Servitujiet imnissla mill-fatt tal-Bniedem*.» Isostni li dan il-fatt waħdu joħloq distinzjoni bejn it-tnejn u li ma hemm l-ebda intervent tal-bniedem (bħall-preskrizzjoni) biex tinħoloq servitù legali. Din is-servitù legali tinbet mill-istess liġi u teżisti bis-saħħa tal-istess provvediment tal-liġi mingħajr ma ssemmi jew teħtieġ il-preskrizzjoni. Jagħmel referenza għal bosta awturi Taljani sabiex isostni l-argument tiegħu. Din is-servitù legali teħtieġ biss żewġ elementi: jiġifieri:

(i) l-ewwel wieħed huwa l-pożizzjoni tal-art, fis-sens li l-art tinsab interkjuża, b'mod li m'għandhiex aċċess għal triq pubblika u (ii) l-ħtieġa li s-sid tal-art interkjuża għandu sabiex jgħaddi minn fuq l-art biswit dik tiegħu sabiex ikun jista' jaċċedi għal triq pubblika. Għalhekk l-appellant isostni li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ċaħdet l-eċċezzjoni tiegħu marbuta mas-servitù legali meta qieset li ma kienx għadda żmien biżżejjed.

35. Jingħad ukoll mill-konvenut appellant illi l-iskop wara din is-servitù legali huwa d-dritt li wieħed igawdi ħwejġu u konsegwentement in-neċessità (jew aħjar il-ħtieġa) li għandu sid ta' proprjetà interkjuża li jkun jista' jaċċedi għaliha liberament sabiex ikun jista' jużaha bħal kull proprjetarju ieħor. Sabiex wieħed ikun jista' jgawdi ħwejġu b'mod leġittimu, il-liġi tippermetti li jitnaqqru d-drittijiet proprjetarji ta' terzi billi tinħoloq servitù legali fuq ħwejjeġ ħaddieħor. Tali ħtieġa tista' tintlaqa' f'kull waqt u mhux meħtieġ li wieħed jistenna tletin sena sabiex ikun jista' jeżerċita servitù legali.

36. Barra minn hekk, skont l-appellant, l-awturi jgħallmu kif din in-neċessità tista' tkun kemm waħda assoluta, kif ukoll waħda relattiva. Sakemm tibqa' teżisti l-ħtieġa, tibqa' fis-seħħ is-servitù legali u t-trapass taż-żmien mhux meħtieġ, tant li sakemm tibqa' tirriżulta l-ħtieġa, anke jekk jgħaddu s-snin fejn is-servitù ma ġietx eżerċitata, tibqa' fis-seħħ is-servitù legali sakemm tirriżulta dik il-ħtieġa. Jissokta jgħid li ladarba

tiddependi biss mill-ħtieġa u hija indipendenti mill-preskrizzjoni, s-servitù legali ma tintilifx, basta tibqa' fis-seħħ il-ħtieġa kif mitluba mil-liġi. Għalhekk l-appellant jgħid li l-Ewwel Qorti naqset meta m'għarfitx is-servitù legali meta li qalet li ma kienx għadda biżżejjed żmien.

37. Il-konvenut appellant jislet numru ta' siltiet minn awturi differenti u l-ġurisprudenza sabiex joħroġ differenza bejn l-**Artikolu 447** u l-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili** filwaqt li jisħaq li s-servitù maħluqa *ex lege* tista' tiġi eżerċitata minnufih, filwaqt li l-oħra teħtieġ il-mogħdija taż-żmien sabiex is-servitù tiġi akkwistata permezz tal-preskrizzjoni. Hekk ukoll, jislet id-differenza billi jfisser li fil-każ tas-servitù maħluqa bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, wara tletin sena, jiġu stabbiliti l-lok u l-modalità u l-fond servjenti jitlef id-dritt li jbiddel dik il-modalità, li allura jsiru permanenti, anke jekk tispiċċa l-ħtieġa li biha d-dritt inħoloq kif ukoll jispiċċa l-obbligu li jħallas indennizz. Min-naħa l-oħra, fil-każ tal-fond serventi li hija soġġetta għad-dritt ta' passaġġ maħluq bil-liġi jista' jinbidel, sew minħabba bidla jew minħabba l-ħtieġa, tant li saħansitra jkun jista' jsir aktar gravuż. Isostni wkoll li f'dan il-każ, anke jekk ma jkunx qiegħed jitħallas indennizz, id-dritt ta' passaġġ, sakemm meħtieġ, jibqa' fis-seħħ, iżda jekk il-ħtieġa tintemm jispiċċa wkoll il-jedd tal-mogħdija.

38. L-atturi appellati jwieġbu li dan l-aggravju jirrażenta l-fieragħ peress li l-pern tal-kawża kienet il-modalità tal-passaġġ. Huma jsostnu li jeżisti

aċċess għall-art tal-konvenut appellant min-naħa ta' fuq u mhux li jiġi eżerċitat minn fuq l-art tagħhom. Isostnu li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet waħda tajba peress li ġie stabbilit li l-konvenuti bdew jipprattikaw il-passaġġ minn fuq l-artijiet tagħhom anqas minn tletin sena qabel.

39. Din il-Qorti tqis siewi li jiġi mfakkar li s-servitù ta' mogħdija hija waħda mhux kontinwa u għalhekk għandha normalment tiġi ppruvata permezz ta' titlu. Ma tistax tinħoloq bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, sakemm ma tkunx għall-użu ta' fond li ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika, għax f'dak il-każ tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena. Iżda s-sid li m'għandux ħruġ fuq triq pubblika jista' wkoll iġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu sabiex jagħtuh il-mogħdija meħtieġa.

40. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan l-aggravju tal-attur appellant huwa wieħed ġustifikat. Huwa minnu li jeħtieġ li tinżamm id-distinzjoni bejn l-**Artikolu 447** u l-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri s-servitù maħluqa bil-liġi fl-ewwel każ, ċjoè l-jedd ta' fond li m'għandux ħruġ fuq triq pubblika li jġiegħel il-fondi ta' maġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa u s-servitù mnissla mill-fatt tal-bniedem, bħall-każ maħsub taħt l-**Artikolu 469(2)** fejn jingħad li s-servitù ta' mogħdija tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika. Dawn iż-żewġ artikoli tal-liġi ma jiddependux fuq xulxin. Il-jedd ta' mogħdija

miksub bil-liġi huwa separat minn dak maħluq mill-bniedem permezz tal-preskrizzjoni.

41. Il-kwistjoni li l-provvedimenti tal-liġi applikabbli għal min għandu dritt ta' mogħdija mogħtija mil-liġi ma jistgħux jiġu applikati għal min jippretendi l-akkwist tal-mogħdija permezz tal-preskrizzjoni li kienet ġiet mistħarrġa fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Ottubru, 2007, fil-kawża fl-ismijiet ***Pauline Xerri et v. Lawrence Vella et***, fejn ingħad hekk:

> *«…l-leġislatur tagħna wara li fl-Artikolu 469(1) pprovda li s-servitujiet mhux kontinwi kollha jistgħu jiġu stabbiliti biss b'saħħa ta' titolu u ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, fis-subinċiż (2) jipprovdi – "B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika…"*
>
> *6.4 Dan ġie spjegat fid-dettall f'sentenza ta' din il-Qorti diversament komposta, fl-ismijiet* ***Giovanni Sammut et v. Paolo Sammut et***[1]*. Hemmhekk il-Qorti, wara li spjegat id-Dritt Ruman fil-materja tas-servitujiet u l-kapaċità o meno li dawn jiġu akkwistati permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva kompliet tgħid,*
>
> > *"I compilatori del Codice Francese messisi tra la tradizione romana per la quale tutte le servitù si potevano acquistare per usucapione e quella formatasi nei tempi di mezzo, introdussero una nuova destinazione di servitù apparenti e non apparenti per dichiarare usucapibili le servitù continue ed apparenti, e non capaci di usucapione le non continue e le non apparenti. Il Codice Sardo e quello Modenese avvicinandosi al Codice Napoleone ammisero la imprescrittibilità delle servitù continue non apparenti e delle servitù discontinue siano o no apparenti: ma ne fecero eccezioni quanto alla servitù di passaggio, quando non fosse abusivo, quando cioè non esistesse un altro passaggio sufficiente per il servizio del fondo. Il vigente Codice Italiano non ha riprodotto quella eccezione, ma essa si ritrova nella nostra legge, all'ultimo paragrafo dell'articolo 165; <u>sta nella condizione apposta che il fondo non abbia altra uscita sulla via pubblica, poiché mentre questo diritto di passaggio prescrivibile in trenta anni è messo sotto il capo delle servitù stabilite per fatto dell'uomo, sembra per quella condizione confondersi colla servitù di passaggio legale di cui all'articolo 143 di detta Ordinanza, secondo il quale il proprietario di un fondo che non ha uscita sulla via pubblica può obbligare i proprietari dei fondi vicini e permettere il passaggio necessario, mediante una compensazione proporzionata al</u>*

[1] Deċiża fit-18 ta' Ottubru 1921.

<u>danno che tale passagio arreca</u>. Questa disposizione provoca naturalmente il quesito: quale sarebbe dunque l'utilità dello acquisto per prescrizione del diritto di passaggio a favore di un fondo interchiuso di cui all'ultimo paragrafo dell'articolo 165? Se il proprietario di un fondo interchiuso ha diritto, per l'articolo 143, di costringere il vicino a permettergli il passaggio necessario, non ha bisogno di prescrizione per mantenere siffatto diritto, perchè l'interchiusura come gli da il diritto di domandare un passaggio così gli deve dare il diritto di non esserne privato. Se poi la condizione apposta in detto ultimo paragrafo dell'articolo 165 si deve interpretare, come sembra che la vogliano interpretare gli attori, nel senso che la interchiusura debba continuare per tutto il tempo, non si può nemmeno ritrovare sia il vantaggio che il proprietario che gode di un simile diritto di passaggio da trent'anni possa opporre la prescrizione ove glielo si potesse negare con effetto in vista di un'altra uscita nuovamente acquistata<u>. L'unico effetto dunque della disposizione dell'ultimo paragrafo di detto articolo 165 sarebbe quella che il passaggio stabilito per prescrizione a favore di un fondo interchiuso non potrebbe essere revocato sotto la disposizione dell'articolo 145 della stessa ordinanza, nonostante l'unione del fondo ad un altro contiguo alla via pubblica, o nonostante che fosse cessata la necessita` del passaggio, e percio` la detta condizione nel succitato ultimo paragrafo dell'articolo 165 'quando tale fondo non abbia altra uscita sulla via pubblica' deve essere intesa nel senso che non abbia avuto altra uscita fino al compimento della prescrizione e non già che tale stato d'interchiusura debba continuare anche dopo."</u>

6.5 <u>Għalhekk jekk jirriżulta li l-konvenuti jew il-predecessuri tagħhom fit-titlu kellhom tali dritt ta' passaġġ tul il-perjodu kollu rikjest għall-kompiment tal-preskrizzjoni, ossia tletin sena, u li tul dak iż-żmien il-fond ma kellux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika allura dak provdut fl-Artikolu 449 mhux applikabbli għall-każ in eżami.»</u>

(sottolinjar ta' din il-Qorti).

42. Minn dan jinżel li għandu raġun l-appellant meta jfisser li, l-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti xxejjen l-iskop tal-provvediment tal-liġi maħsub taħt **l-Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili**, peress li ddaħħal kunċett estranju (il-preskrizzjoni) ma' prinċipju distint u totalment differenti (is-servitù legali ta' passaġġ li jitnissel mill-ħtieġa) u jwassal għal sitwazzjoni anomala fejn wieħed irid jistenna tletin sena sabiex ikun jista' jeżerċita d-dritt ta' passaġġ. Dan jingħad peress li l-liġi hija maħsuba sabiex is-sid tal-art interkjuża jingħata aċċess immedjat u

mhux li jibqa' mċaħħad mill-aċċess għal tletin sena sħaħ, inkella l-provvediment taħt l-**Artikolu 447** jiġi li ma jiswa għalxejn.

43. Dan l-argument jinsab imsaħħaħ ukoll bil-fatt li l-**Artikolu 451 tal-Kodiċi Ċivili**, jipprovdi wkoll li dan id-dritt ta' passaġġ ikompli, anke jekk ma jkunx tħallas indennizz, jew jekk id-dritt tal-indennizz ikun ġie preskritt. Iżda min-naħa l-oħra, filwaqt li d-dritt ta' mogħdija (taħt l-**Artikolu 447**) jispiċċa fuq talba tas-sid tal-fond serventi, hekk kif dan id-dritt ta' mogħdija ma jibqax meħtieġ (ara **Artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili**) kemm minħabba ftuħ ta' triq ġdida, jew minħabba t-tagħqid ta' fond ma' ieħor li jmiss ma' triq pubblika, mhux l-istess jingħad fil-każ tad-dritt ta' mogħdija akkwistata bil-mezz ta' preskrizzjoni, fejn kif jingħad fis-sentenza hawn qabel imsemmija, l-**Artikolu 449** ma japplikax, ladarba jkun ġie fis-seħħ l-akkwist tad-dritt ta' mogħdija permezz tal-preskrizzjoni.

44. Stabbilita d-distinzjoni bejn iż-żewġ provvedimenti tal-liġi, isegwi li tabilħaqq żbaljat l-Ewwel Qorti meta rabtet dak meħtieġ taħt l-**Artikolu 462 tal-Kodiċi Ċivili**, sabiex tinkiseb is-servitù bil-preskrizzjoni (il-pussess għal żmien ta' mhux inqas minn tletin sena) flimkien mal-kundizzjonijiet li hemm taħt l-**Artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili** li jfisser l-għamla ta' pussess meħtieġ, sabiex waslet għall-konklużjoni li: «*Għaldaqstant ma jistgħu jinvokaw ebda jedd akkwistat taħt l-**Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili**.*»

45. Għalhekk imiss li din il-Qorti tistħarreġ l-element ta' interkjużura kif imfisser fil-liġi taħt l-**Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili**, sabiex jiġi stabbilit jekk din l-eċċezzjoni mressqa mill-konvenut appellant kinitx waħda siewja. Ma jirriżultax ikkontestat li l-konvenut appellant m'għandux aċċess dirett għal fuq it-triq. Il-konvenut appellant ifisser li l-art tiegħu tasal sas-sies li jagħmel l-aċċess min-naħa ta' fuq prattikament impossibbli, minħabba d-diżlivelli li hemm (ara paġni 293, 295 u 299 tal-proċess). Madankollu, l-atturi jinsistu li jeżisti aċċess ieħor għall-art tal-konvenut appellant. Mill-provi fl-atti però jirriżulta li, għalkemm tabilħaqq il-bdiewa li jaħdmu l-għelieqi tal-konvenut appellant fiż-żmien kellhom aċċess (bir-riġel u l-ħmar – ara wkoll ix-xhieda ta' wieħed mill-atturi f'paġna 382 tal-proċess) minn triq li tibda minn aktar 'il fuq, imsejħa l-bokka, bil-bona grazzja tas-sidien ta' dak iż-żmien, ġara li maż-żmien l-art li fuqha kien għaddej dan il-passaġġ bidel l-idejn u min xtara ma kellux il-pjaċir li l-bdiewa jibqgħu jgħaddu minn hemm.

46. Dan wassal sabiex wieħed mill-bdiewa, Żaren Muscat (ħu l-konvenut Nikol Muscat) wasal fi ftehim mal-bdiewa tan-naħa t'isfel (fejn illum uħud mill-atturi saru sidien tal-art li tmiss mat-triq) sabiex jagħtuhom aċċess għall-għelieqi tal-konvenut appellant (ara xhieda ta' wieħed mill-atturi f'paġna 381 tal-proċess). Dan il-ftehim bejn il-gabillotti li dak iż-żmien ma kinux sidien tal-artijiet li jmissu ma' xulxin, jitqies bħala

obbligazzjoni personali, li fiha nnifisha ma toħloqx servitù (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Novembru, 2020, fl-ismijiet ***Carmelo Farrugia et v. Grezzju Farrugia*** u dik tas-27 ta' Settembru, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Gauci et v. Peter Vella et*****).**

47. Iżda l-atturi appellati, hekk kif minn bdiewa bi qbiela akkwistaw l-għelieqi u saru sidien tal-għelieqi ftehmu li jkun hemm dritt ta' passaġġ biss bejniethom u mhux favur terzi u għalhekk iridu issa jwaqqfu lill-konvenuti milli jibqgħu jużaw il-passaġġ li jagħti għat-triq. Kif rajna qabel, il-konvenut appellant bħala sid l-għalqa li tinsab 'il ġewwa minn dik tal-atturi, issa qiegħed iressaq l-interkjużura bħala eċċezzjoni, għall-pretensjoni tal-atturi, sabiex jingħata l-mogħdija meħtieġa minn fuq l-art tagħhom. Għalkemm l-Ewwel Qorti wettqet aċċess fuq il-post (ara paġna 113 u 114 tal-proċess) fejn ġie indikat lill-Qorti kemm il-mogħdija li kien hemm minn fuq l-art tal-atturi, kif ukoll: "*Il-Qorti aċċediet minn ġo passaġġ fuq in-naħa ta' fuq li jħares għal isfel lejn ir-raba' mertu tal-kawża. Minn din il-parti tal-aħħar passaġġ imsemmi l-Qorti ġiet murija ukoll l-eżistenza ta' trejqa"* (ara wkoll ir-ritratti meħuda waqt l-aċċess mill-partijiet f'paġni 118 sa 123 tal-proċess – fejn hemm *pellet* tal-injam f'nofs il-passaġġ f'paġni 129 sa 131 tal-proċess).

48. Għalhekk għandna żewġ verżjonijiet kunfliġġenti, fejn l-atturi appellati jsostnu li l-konvenuti għandhom aċċess min-naħa ta' fuq li

jwassal għall-għelieqi tal-konvenut appellant, filwaqt li l-konvenut appellant jiċħad dan. Ma tqabbad l-ebda espert tekniku f'dawn il-proċeduri sabiex jidħol fil-mertu tal-interkjużura, u l-aċċess li hemm għall-għelieqi tal-konvenut appellant. Madankollu waqt il-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati, kien tqabbad il-perit Nicholas Mallia sabiex jaċċedi fuq il-post u jagħmel dawk il-kostatazzjonijiet meħtieġa, li rriżultalu li kien hemm passaġġ forma ta' rampa li tagħqqad l-għalqa ta' Samuel Camilleri mal-għelieqi maħduma mill-bdiewa konvenuti wkoll f'din il-kawża. Fir-relazzjoni (ara paġni 330 sa 332 tal-proċess) fisser l-opinjoni tiegħu hekk: «*l-esponent ikkonstata ukoll li* ***din ir-rampa hi l-uniku aċċess għall-inġenji li l-imputati għandhom biex jaċċedu għall-għelieqi maħduma minnhom****...*» Kif ukoll, fil-konklużjoni tiegħu jgħid hekk: «*...l-esponenti ikkonstata li dan il-passaġġ huwa l-uniku aċċess viabbli li l-akkużati għandhom għall-għelieqi tagħhom, u mir-ritratti mill-ajru jidher li dan il-passaġġ ilu jeżisti iktar minn 18-il sena u probabbilment inqas minn 38-il sena.*»

49. Fil-fehma ta' din il-Qorti din il-konklużjoni ma tistax titwarrab. Minbarra dan, jibqa' l-fatt li sabiex il-konvenut appellant jingħata aċċess min-naħa ta' fuq, kif isostnu l-atturi appellati, jibqa' meħtieġ li l-mogħdija tingħata minn fuq art ta' terzi, li kif rajna, maż-żmien hekk kif inbidlu s-sidien, ma kienx hemm il-kunsens tagħhom li l-konvenuti jgħaddu minn fuqhom. Dan ifisser li tabilħaqq jirriżulta assodat li l-art tal-konvenut

appellant tinsab interkjuża fis-sens li m'għandhiex aċċess dirett għal fuq it-triq, jekk mhux billi jgħaddi minn fuq proprjetà ta' terzi sabiex ikollu aċċess għat-triq. Xieraq jingħad ukoll li għalkemm hu aċċettat li l-kumdità ma tagħtix lok għad-dritt ta' mogħdija, skont it-tagħlim tal-ġurisprudenza u tad-duttrina dwar l-interkjużura, huwa ekwiparat mal-każ meta għalkemm fond ikollu passaġġ fuq triq pubblika, dan il-passaġġ joffri diffikultà jew ikun perikoluż (ara s-sentenza ta' ***Xerri v. Vella*** msemmija qabel).

50. Relevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Mejju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Tignè Point South Residents Association v. Midi plc*****,** fejn b'referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Marzu, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Camilleri et v. Gaetana Aquilina*** osservat li l-artikolu taħt eżami ilu hemm minn meta ġiet promulgata l-**Ordinanza VII tal-1868** u ċjoè meta vetturi u inġenji tar-raba' ma kinux għadhom jeżistu. Hemm ingħad ukoll li, huwa d-dmir tal-Qorti li tapplika l-liġi skont l-esiġenzi tal-ħajja li jkunu jeżistu fiż-żminijiet meta l-liġi tiġi applikata u għalhekk il-Qorti wessgħet dan id-dritt ta' mogħdija bir-riġel, bil-bhima u bil-karrettun, għall-mogħdija bil-vetturi u l-inġenji. Saret referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fl-ismijiet ***Wilfred Camilleri et v. Carmelo sive Charles Muscat nomine*** mogħtija fl-20 ta' Marzu, 2009) li għal darb'oħra saħqet li huwa dmir tal-qorti li tħaddem il-liġi skont l-

esiġenzi tal-ħajja li jkunu jeżistu fiż-żmien li l-liġi tkun qiegħda tiġi mħaddma.

51. F'din l-aħħar sentenza fejn kien tressaq ukoll l-argument li kienu jeżistu mogħdijiet oħra għall-art interkjuża (argument simili bħal dak imressaq mill-atturi appellati fil-każ taħt eżami), il-Qorti żiedet tgħid ukoll li proprjetarju għandu jedd li mill-proprjetà tiegħu jieħu l-utilità kollha li din tista' tippermetti, għalkemm wieħed irid japprezza wkoll li dan m'għandux isir bi ħsara għal proprjetarju ieħor. Fissret ukoll li:

> *«Għalkemm hu veru li l-konvenut għandu mezz ta' dħul bir-riġel għall-proprjetà tiegħu, però mhux l-istess jista' jingħad għal dħul ta' vetturi. Għandu jiġi apprezzat li hu dmir tal-qorti li tapplika l-liġi skont l-esiġenzi tal-ħajja li jkunu jeżistu fiż-żmien li l-liġi tkun qiegħda tiġi applikata. Proprjetarju għandu jedd li mill-proprjetà tiegħu jieħu l-utilità kollha li din tista' tippermetti, għalkemm wiehed irid japprezza wkoll li dan m'għandux isir a diskapitu ta' proprjetarju ieħor. ....*
>
> *Il-qorti temmen li l-argument tal-konvenut ireġi, fis-sens li fil-preżent mill-proprjetà tiegħu m'għandux ħruġ għal fuq it-triq pubblika (Sqaq Dun Karm) permezz ta' vettura, jekk mhux billi jgħaddi minn parti mill-art li l-konvenut irid jifred bil-bini ta' ħajt diviżorju. Jidher li fil-ġurisprudenza lokali ġie aċċettat li l-interkjużura m'hemmx għalfejn tkun waħda assoluta, u interkjużura relattiva tagħti lok għal servitù ta' passaġġ neċessarju (ara f'dan il-kuntest sentenza* ***Giovanna Caruana v. Lucy Davies et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Jannar 1956, li saret riferenza għaliha mill-istess qorti fil-kawza* ***Anthony Camilleri v. Pawlu Farrugia et*** *deċiża fil-31 ta' Ottubru 2008. Hekk per eżempju ġiet ikkunsidrata bħala interkjużura relativa fejn passaġġ għal fuq it-triq pubblika ġie meqjus perikoluż jew li joffri diffikultà (Vol. XXI.ii.453). Fil-fehma tal-qorti l-fatt li l-proprjetà tal-konvenut m'għandhiex ħruġ fuq it-triq pubblika permezz ta' vettura, tikkwalifika wkoll bħala interkjużura relattiva.»*

52. Minn dan jinżel li, l-konvenut appellant għandu raġun f'dan l-aggravju tiegħu fis-sens li l-eċċezzjoni tiegħu taħt l-**Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili,** jixirqilha li tintlaqa'. Ladarba l-għelieqi tiegħu m'għandhomx

ħruġ fuq it-triq, jista' jġiegħel lill-atturi li għandhom l-għelieqi tagħhom ma' ġenbu sabiex jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, (minkejja li jista' jkun hemm trejqa oħra li wieħed jista' jgħaddi minnha bir-riġel li iżda hija suġġett għall-bona grazzja ta' terzi persuni) b'dan illi, l-materja ta' kumpens li qatt ma tqajmet fil-mori tal-kawża tibqa' impreġudikata. Għalhekk dan l-aggravju ser jintlaqa' u l-Qorti ser tagħti l-ordni meħtieġa.

53. Dan jingħad ukoll peress li minn eżami tal-kuntratti li bihom l-atturi akkwistaw l-għelieqi tagħhom u l-pjanti li hemm mehmuża mal-kuntratti tal-akkwist jirriżulta b'mod ċar li l-atturi ftehmu li jkollhom aċċess minn *"passaġġ komuni li jiżbokka fit-triq pubblika li mill-Imġarr tagħti għall-Ġnejna"* (paġni 177, 187, 194, 201 *et seq*, 211 *et seq*, 220, 228, 236 tal-proċess). Filwaqt li l-attur John Mary Muscat igawdi "*d-dritt ta'* ***aċċess bir-riġel u bil-vetturi****, in perpetwu u b'mod mhux interrott, u in linea ta' servitù li qiegħed jiġi kostitwit mill-venditur fuq dan l-att…, liema dritt ta' aċċess huwa trasferibbli lil terzi flimkien mal-istess porzjon art*". Il-venditur, għoġbu *"jintrabat li ma jippermettix lil terzi persuni (għajr dawk indikati lilu mill-kumpraturi jew is-suċċessuri tagħhom minn żmien għal żmien)* ***jgħaddu bil-vetturi mill-imsemmi passaġġ privat*** *bejn l-ewwel ta' Novembru u l-wieħed u tletin ta' Marzu ta' kull sena."* (ara kuntratt f'paġni 186 u 187 tal-proċess). Filwaqt li bil-kuntratti tad-9 ta' Settembru, 2011, iżda, dan il-passaġġ li miegħu jikkonfinaw u minnu aċċessibbli l-partijiet

diviżi ta' art hemm trasferiti, ġie trasferit ukoll, f'ottava partijiet indiviżi (ara paġni 178, 194, 202, 212, 220, 228, 236 tal-proċess) lill-bqija tal-atturi.

54. Għaldaqstant, għajr għall-aħħar parti fejn il-passaġġ irid jingħata minn fuq l-art li kienet ta' Samuel Camilleri (ara l-pjanta f'paġna 28 tal-proċess) din il-Qorti ma tarax li ser jinħoloq xi preġudizzju lil dawk l-atturi li għandhom dan il-passaġġ iffurmat u li jagħti aċċess għall-għelieqi ta' kull wieħed minnhom. L-għaqal jitlob li l-aċċess minn fuq din l-aħħar għalqa jkun wieħed li joħloq l-anqas inkonvenjent lis-sidien attwali, sabiex l-aċċess ikun wieħed li jirrispetta l-bon viċinat. Din il-Qorti tawgura li bi ftit prudenza u bon sens il-partijiet jistgħu jsibu mezz kif il-konvenut appellant jingħata aċċess għall-għelieqi li għandu ma' ġenb dawk tal-atturi mingħajr piki bla bżonn.

55. Jonqos li jiġi trattat **<u>ir-raba' aggravju tal-kovnenut appellant</u>**, dak fejn jilmenta dwar l-applikazzjoni tal-**Artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili**, wara li l-Ewwel Qorti fehmet ħażin li l-art tiegħu kienet parti minn art akbar li kienet ġiet diviża u li l-interkjużura tal-art kienet dovuta għall-intervent tiegħu, meta jinsisti li dan mhux il-każ. Jagħmel referenza għax-xhieda tiegħu fejn jingħad minnu li din l-art imsejħa "Ta Tafal Xemxi" li kienet ta' missieru għaddiet għandu u għand ħutu, iżda li permezz ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, fis-sena 2012 għaddiet għandu. Għalhekk

jikkontesta li l-art ġiet diviża b'mod li issa ġiet interkjuża, kif ikkonkludiet l-Ewwel Qorti, li nġustament ħaddmet l-**Artikolu 448** għall-każ taħt eżami.

56. L-appellati jwieġbu li l-Ewwel Qorti sewwa osservat li ladarba l-istess konvenut appellant iddikjara bil-ġurament li din l-art li kienet messet lilu u lil ħutu ġiet diviża, kien obbligu tal-kondividendi l-oħra li jipprovdu l-aċċess lill-konvenut. Jekk l-ilment tal-konvenut huwa fis-sens li l-Ewwel Qorti ma fehmitx sew dak li ried ifisser, il-ħtija hija tal-istess konvenut li kien obbligat li jressaq l-aħjar prova, f'dan il-każ l-att ta' diviżjoni u mhux iressaq dawn l-argumenti fl-istadju tal-appell.

57. Filwaqt li din il-Qorti tqis li tabilħaqq kien ikun għaqli għall-konvenut appellant li jressaq l-att ta' diviżjoni li bih din l-art ġiet assenjata lilu, min-naħa l-oħra, xorta tqis dan l-ilment tal-konvenut appellant bħala wieħed ġustifikat. Dan jingħad peress li l-konvenut qatt ma xehed li din l-art li messet lilu u lil ħutu wara li miet il-missier, ġiet diviża bejn l-aħwa, kif ingħad mill-Ewwel Qorti u issa jingħad mill-atturi appellati.

58. Il-konvenut xehed hekk: *"Din l-art kienet ta' missieri, li min-naħa tiegħu kien wiritha mingħand missieru. Meta miet missieri fl-2008 din **<u>l-art għaddiet għandi u għand ħuti bħala eredi tiegħu, u sussegwentement meta qsamna l-wirt tiegħu, din l-art ġiet assenjata lili</u>** permezz ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Francis Micallef fl-2012."*

59. Il-konvenut isemmi li l-art għaddiet għandu u mhux parti minnha. Din ix-xhieda qatt ma ġiet kontestata. Tant hu hekk, li waqt il-kontroeżami l-konvenut ġie indirizzat bħala s-sid tal-art magħrufa bħala ta' Tafal Xemxi u mhux wieħed mis-sidien tal-art, kif lanqas ma ntalab li jsostni dak li ngħad minnu billi jressaq fl-atti kopja tal-imsemmi kuntratt. Għalhekk l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tasal għall-konklużjoni li, "*b'applikazzjoni għal dak dispost fl-artikolu 448, id-dritt li tagħti l-liġi lil Konvenut Dr. Galea Testaferrata ma huwiex li jingħata passaġġ minn terzi persuni bħall-atturi, iżda li jingħata passaġġ mill-kondividenti li lilhom ġiet assenjata il-parti tar-raba' li tagħti għat-triq.*" – ma jirriżulta li kien hemm l-ebda kondividenti oħra li ġew assenjati partijiet mill-art taħt eżami.

60. Wara kollox, mir-ritratti u r-relazzjoni tal-Perit Mallia jirriżulta li l-aċċess u l-passaġġ minn fuq l-art tal-atturi ġie stabbilit li kien ilu żgur jeżisti sa mis-sena 1998, jiġifieri meta missier il-konvenut appellant kien għadu ħaj. Għalhekk l-art kienet interkjuża kemm qabel u baqgħet interkjuża wara, meta ġiet assenjata lill-konvenut appellant. Żgur ma jistax jingħad li, mill-atti tirriżulta xi prova li l-interkjużura tal-art taħt eżami seħħet bl-imġiba tal-istess konvenut appellant. Għalhekk jirriżulta li l-istess interkjużura hija l-effett ta' ġrajja indipendenti mir-rieda tal-konvenut appellant, meta ġiet assenjata lilu din l-art, fejn jinsab imdawwar b'għelieqi ta' terzi u b'hekk m'għandux aċċess għal triq pubblika.

61. Jiġi b'hekk li dan l-aggravju huwa wkoll wieħed siewi u jixraq li jintlaqa'.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell imressaq mill-konvenut Dr. Simon Galea Testaferrata, u għalhekk tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata sa fejn inkompatibbli ma' dak li ngħad f'din is-sentenza u minflok tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi u tordna li l-konvenut appellant jingħata l-mogħdija meħtieġa skont l-**Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivil**i, salv id-dritt ta' kumpens li l-atturi jista' jkollhom jedd għalih.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet fil-kawża, ħlief ta' dawk l-atturi John Mary Camilleri, Andrea u Gianluca aħwa Vassallo, Carmen Vassallo, Mary Rose Bugeja, Jason Muscat u Samuel u Alison miżżewġin Camilleri li għandhom ibatu l-ispejjeż tagħhom.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
da