QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Ottubru, 2024.

Numru 23

Ċitazzjoni numru 1197/03/2 RGM

Louis u Margaret konjuġi Scicluna

v.

Joseph Sant

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-konvenut Joseph Sant minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Mejju, 2023, li biha laqgħet it-talbiet tal-atturi Scicluna billi sabet li l-konvenut Joseph Sant wettaq xogħlijiet fuq trejqa li tagħti għall-art ta' Scicluna, b'tali mod li dawn ma jistgħux jużaw aktar dik it-trejqa biex jinfdu għal ġo ħwejjiġhom.

Fid-dawl ta' dan, Sant ġie ordnat sabiex ireġġa' lura l-istat tal-passaġġ kif kien qabel, u dan sabiex Scicluna jkunu jistgħu jerġgħu jgawdu mill-ġdid il-jedd tagħhom ta' passaġġ sew bir-riġel, kif ukoll bl-inġenji u karozzi.

Daħla

2. B'ċitazzjoni mressqa fl-10 ta' Novembru, 2003, l-atturi Louis u Margaret Scicluna qalu li b'kuntratt pubbliku tal-31 ta' Ottubru, 1997, huma xtraw biċċa art fl-inħawi magħrufa bħala Tas-Salib, ġewwa r-Rabat, Malta, li hija aċċessibbli minn trejqa mħollija fuq in-naħa tax-Xlokk.

3. Ilmentaw li l-konvenut Sant wettaq xi xogħlijiet, fosthom ta' tħaffir fuq l-imsemmija trejqa, u stqarrew li minħabba f'hekk, tali trejqa ma baqgħetx tinfed aktar għal ġewwa l-proprjetà tagħhom għaliex il-livell tat-trejqa tbaxxa.

4. Billi ta' xejn li huma talbu lil Sant sabiex ireġġa' lura din it-trejqa fl-istat li kienet fiha qabel ma għamel ix-xogħlijiet, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara illi l-porzjoni art diviża, proprjetà tal-atturi, tal-kejl ta' ċirka ħames mija u tnejn u sittin metri kwadri (562 m.k.) in kontrada «Tas-Salib», Limiti tar-Rabat, Malta hekk kif deskritta fil-kuntratt ta' bejgħ relattiv magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 31 ta' Ottubru 1997, hija aċċessibbli minn trejqa mħollija fuq in-naħa tax-Xlokk.*
>
> *2. Tiddikjara illi l-konvenut għamel xogħlijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi*

jgawdu dritt ta' passaġġ b'dana illi l-istess trejqa ma baqgħetx livell mal-porzjoni iżda qiegħda ħafna aktar 'l isfel u għalhekk l-atturi ma għadhomx jistgħu jaċċedu għall-istess porzjoni art minn din it-trejqa hekk kif għandhom dritt jagħmlu.

3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jerġa' jirripristina kollox fl-istat li kien qabel b'dan illi l-atturi jkunu jistgħu jerġgħu jkomplu jgawdu d-drittijiet tagħhom ta' passaġġ mit-trejqa fuq imsemmija billi jagħmel dawk ix-xogħlijiet indikati minn din il-Qorti b'opera ta' perit nominat għal dan l-iskop u dana fi żmien qasir u perentorju determinat minn din il-Qorti.

4. Tawtorizza lill-atturi sabiex huma jeżegwixxu l-istess xogħlijiet a spejjez tal-konvenut jekk it-terminu msemmi jgħaddi inutilment u dan taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett fuq imsemmi.

Bl-ispejjeż inkluż dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 8 ta' Ġunju 2002 u tal-ittra uffiċjali datata 30 ta' Ottubru 2002 kontra l-konvenut inġunt għas-subizzjoni.»

5. B'nota ta' eċċezzjonijiet imressqa fit-2 ta' Frar, 2004, il-konvenut Joseph Sant, wieġeb għall-kawża billi qajjem dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi fl-ewwel lok l-atturi għandhom jiddikjaraw liema huma dawk il-provvedimenti tal-liġi li fuqhom qegħdin isejsu t-talbiet tagħhom.

2. Illi l-atturi mhumiex it-titolari ta' dritt reali ta' passaġġ kif minnhom vantat fiċ-ċitazzjoni promotriċi; di fatti l-kuntratt pubbliku tat-31 ta' Ottubru, 1997 iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela (anness u mmarkat bħala Dok A) illi l-atturi jtennu li permezz tiegħu nħoloq dritt ta' passaġġ a favur tagħhom effettivament ma joħloq ebda dritt reali ta' passaġġ iżda sempliċement jiddeskrivi l-porzjon art trasferit lill-atturi mill-awtur tagħhom bħala «aċċessibbli minn trejqa mħollija fuq in-naħa tax-xlokk».

3. Illi sabiex jinħoloq dritt reali ta' passaġġ l-Artikolu 458 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jeżiġi li dan id-dritt irid jiġi kostitwit permezz ta' kuntratt pubbliku, l-Artikolu 32 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi għandu jitħallas il-boll kull meta jiġi trasferit dritt reali fuq proprjetà immobbli, inkluż ukoll servitù, xi ħaga li ma saritx meta sar it-trasferiment tal-art a favur tal-atturi mingħand l-awtur tagħhom, u l-Artikolu 8 tal-Kap. 56 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi x'għandu jkun fiha n-nota tal-insinwa meta jiġi insinwat att pubbliku u n-nota tal-insinwa tal-kuntratt pubbliku surriferit ma tikkontjeni ebda riferenza għall-ħolqien ta' xi servitù jew dritt ta' passaġġ.

4. Illi għaldaqstant it-talbiet attrici inkwantu huma diretti sabiex din il-

Qorti tikkundanna lill-eċċipjent sabiex jirripristina t-trejqa inkwistjoni għall-istatus quo et ante sabiex «l-atturi jkunu jistgħu jerġgħu jkomplu jgawdu d-drittijiet tagħhom ta' passaġġ» huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-atturi effettivament m'għandhom ebda dritt reali ta' passaġġ.

5. Illi fl-aħjar ipoteżi għall-atturi permezz tal-kuntratt pubbliku tal-31 ta' Ottubru, 1997 inħolqot obbligazzjoni personali favur tagħhom fil-konfront tal-awtur tagħhom, Emanuele Sant, sabiex dan jippermettilhom aċċess għall-porzjon art inkwistjoni mix-Xlokk tal-istess art (liema aċċess, għandu jigi rilevat ukoll, lanqas m'hu indikat fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt) liema obbligazzjoni personali l-imsemmi Emanuele Sant naqas milli jgħaddiha ossia jimponiha lill-konvenut fil-kuntratt relattiv tat-2 ta' Ottubru, 1998 in atti Nutar Dottor Anthony Abela (vide Dok B) illi permezz tiegħu l-imsemmi Emanuele Sant ittrasferixxa lill-konvenut diversi porzjonijiet art kontigwi għal dik trasferita lill-atturi bil-fuq imsemmi kuntratt (Dok A).

6. Illi oltre dan l-atturi qatt ma eżerċitaw pussess tat-trejqa inkwistjoni u għaldaqstant lanqas ma jistgħu jeżerċitaw fil-konfront tal-eċċipjent l-azzjonijiet possessorji stabbiliti fl-Artikoli 534 u 535 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li, fi kwalsiasi każ huma perenti stante li x-xogħlijiet eżegwiti mill-konvenut ilhom is-snin illi saru.

7. Illi in oltre t-talbiet attriċi huma infondati wkoll fil-fatt u fid-dritt għaliex it-trejqa inkwistjoni qatt ma kienet livell mal-porzjon art proprjetà tal-atturi u bix-xogħlijiet tiegħu ta' tqattigħ ta' blat, u mhux ta' tħaffir, l-eċċipjent ma biddilx il-livelli kif allegat mill-istess atturi.

8. Illi f'kull każ l-atturi għandhom aċċess ieħor komdissimu għall-porzjon art inkwistjoni, liema art hija kontigwa mal-fond «Green View», Triq tas-Salib, Tas-Salib, limiti tar-Rabat, ir-residenza tal-atturi, u liema fond għandu aċċess dirett għal fuq it-triq pubblika, oltre illi għandu wkoll aċċess ieħor mill-ġenb, u għalhekk f'kull każ, anke kieku l-atturi kellhom dritt reali ta' passaġġ gravanti l-proprjetà tal-konvenut (illi ċertament li mhuwiex il-każ), l-eċċipjent kien ikollu d-dritt illi jitlob biex dan id-dritt jispiċċa, u dan a tenur tal-Artikolu 449 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri illi jistgħu jkunu permissibbli skont il-Liġi.»

6. L-Ewwel Qorti ħalliet il-kawża għal sentenza preliminari dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenut Sant, u b'sentenza mogħtija fit-18 ta' April, 2005, l-Ewwel Qorti laqgħet dawk l-eċċezzjonijiet u ċaħdet it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

7. L-atturi Scicluna ma qablux mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti, u b'rikors tal-appell imressaq fid-9 ta' Mejju, 2005, huma talbu lill-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza tat-18 ta' April, 2005 u tordna l-issoktar tal-kawża.

8. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Novembru, 2007 (f'paġni 114 sa 123 tal-atti tal-kawża), il-Qorti tal-Appell, laqgħet l-appell tal-atturi Scicluna u għar-raġunijiet hemmhekk imsemmija: (i) ħassret għalkollox is-sentenza tat-18 ta' April, 2005; (ii) ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenut Sant; (iii) laqgħet l-ewwel talba tal-atturi Scicluna; u (iv) fl-aħħar nett, bagħtet l-atti tal-kawża lura lejn l-Ewwel Qorti sabiex *«fid-dawl ta' dak hawn fuq deċiż, tikkunsidra t-talbiet l-oħra tal-attriċi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenut.»*

9. L-Ewwel Qorti reġgħet appuntat il-kawża b'digriet tat-2 ta' Jannar, 2008, u wara li l-partijiet tħallew iressqu l-provi tagħhom dwar il-bqija tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet li kien fadal jiġu deċiżi, l-Ewwel Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza.

10. B'sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi: (i) iddikjarat li l-mertu tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Sant ġie eżawrit permezz ta' nota li biha l-atturi stqarrew li huma sejsu l-

kawża fuq is-saħħa tal-**Artikolu 474 tal-Kodiċi Ċivili**; (ii) ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Sant; (iii) laqgħet it-tieni talba tal-atturi billi sabet li l-konvenut wettaq xogħlijiet li bihom baxxa l-livell tat-trejqa li fuqha l-art tal-atturi tgawdi minn jedd ta' passaġġ bir-riġel, bl-inġenji u bil-karozzi, bil-konsegwenza li dik l-art m'għadhiex aċċessibbli mit-trejqa li tiġi fuq in-naħa tax-Xlokk; (iv) laqgħet it-tielet talba billi ordnat lill-konvenut Sant sabiex fi żmien tliet xhur mid-data tas-sentenza, bi spejjeż tiegħu u taħt l-indukrar tal-Perit Michael Lanfranco, ireġġa' lura l-passaġġ fl-istat u fl-għoli li kien qabel ma wettaq ix-xogħlijiet, u dan sabiex l-atturi jkunu jistgħu jgawdu mill-ġdid il-jedd ta' passaġġ, sew bir-riġel, sew bl-inġenji u karrozzi, mit-trejqa inkwistjoni; (v) laqgħet ir-raba' talba tal-atturi u awtorizzathom bil-quddiem, sabiex iwettqu l-istess xogħlijiet taħt l-indukrar tal-Perit Michael Lanfranco, u dan biss f'każ li l-konvenut Sant jonqos milli jagħmel dawk ix-xogħlijiet fi żmien mogħti lilu bl-istess sentenza. L-Ewwel Qorti kkundannat ukoll lill-konvenut Sant sabiex iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

11. L-Ewwel Qorti wasslet għal din id-deċiżjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> *«**Fatti***
>
> *21. B'kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1997 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, Emanuele u Francesca konjuġi Sant il-ġenituri tal-attriċi Margaret Scicluna u tal-konvenut Joseph Sant, biegħu lill-atturi konjuġi Scicluna porzjon art diviża ta' kejl ta' 562 m^2 in kontrada Tas-Salib limiti tar-Rabat mingħajr faċċata fuq triq u aċċessibli mill-proprjetà adjaċenti tax-xerrejja stess. Il-konfini tal-art mibjugħa ġew deskritti bħala «mill-*

majjistral mad-dar tal-istess Xerrejja, u mix-Xlokk u mil-Lbiċ ma' beni tal-istess Bejjiegħa…» Jistipula wkoll il-kuntratt «Illi l-istess art hija aċċessibbli minn trejqa mħollija fuq in-naħa tax-Xlokk.»

22. B'kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela l-imsemmija Emanuele u Francesca konjuġi Sant biegħu lil binhom il-konvenut Joseph Sant u lil martu Carmen Sant disa' porzjonjiet ta' art diviżi, bil-benefikati li hemm ġo fihom, ir-Rabat in kontrada tal-Qallelija u fejn ma għandhomx faċċata fuq triq pubblika huma aċċessibli minn passaġġi tar-raba' bla numri, li jiżbukkaw fi triq għall-inħawi magħrufa tas-Salib min-naħa ta' fuq u «ta' Ċilia» min-naħa t'isfel. Il-kuntratt kompla jipprovdi li fuq it-tieni porzjoni ta' art diviża «fuq in-naħa tan-nofsinhar hija soġġetta għal trejqa privata (bla isem), a favur ta' Louis u Margaret konjuġi Scicluna sabiex dawn tal-aħħar, ikollhom aċċess għall-proprjetà tagħhom, f'kull ħin, u b'kull mod, anke b'inġenji u karozzi. Din t-triq privata, qatt ma għanda tiġi ingombrata.»

23. Fil-kuntratt ġie stipulat ukoll illi «Il-passaġġi huma dawk indikati fl-isketch anness u l-kondividenti kollha għandhom id-dritt ta' dawn il-passaġġi bir-riġel u bil-bhima biss, barra mil-passaġġ ta' fuq in-naħa tax-Xlokk li jibda minn fuq il-Qasma «B» numru erbatax (B14) u jasal sal-qasma «A» numru disgħa (A9), li minn fuqu l-kondividenti jistgħu jgħaddu bil-karettun ukoll. B'hekk inklużi ma' dana l-bejgħ, hemm dawk id-drittijiet attivi, u s-servitujiet passivi li l-istess porzjonijiet ta' art, igawdu u/jew għalihom huma soġġetti.» Ingħad ukoll fl-istess kuntratt li ***«l-istess proprjetajiet ġew trasferiti anke kif soġġetti għall-kundizzjonijiet, li jirriżultaw mill-kuntratt preċedenti fejn il-Bejjiegħa odjerni ttrasferew porzjonijiet mill-istess territorju, u partikolarment [...] 3. Fejn biegħu porzjoni ta' art lil Louis u Margaret konjuġi Scicluna, in forza ta' kuntratt ta' bejgħ, ippubblikat minn Nutar stess, fil-wieħed u tletin ta' Ottubru, tas-sena elf disa' mija u sebgħa u disgħin (31.10.1997).»***

24. Ġara li wara xi żmien li l-konvenut akkwista l-artijiet imsemmija fil-paragrafu ta' qabel dan, huwa għamel xi xogħlijiet fit-trejqa li minnha l-atturi ngħataw id-dritt ta' aċċess għall-għalqa tagħhom.

25. Irriżulta illi b'dawn ix-xogħlijiet l-atturi ma jistgħux aktar jaċċedu għar-raba' tagħhom minn din it-trejqa u għalhekk intavolaw l-azzjoni odjerna.

Ikkunsidrat;

***Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**.*

26. Bħala punt tat-tluq neċessarju jiġi puntwaliżżat illi l-ewwel talba attriċi diġà tinsab akkolta b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Novembru 2007, wara sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-18 ta' April, 2005. L-Ewwel Qorti diversament presjeduta kienet laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut u ddikjarat it-talbiet

attriċi mingħajr fondament. L-atturi interponew appell. Fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell, laqgħet l-appell tal-atturi, ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut u laqgħet l-ewwel talba bil-mod segwenti: «Tiddikjara li l-porzjoni art diviża, proprjetà tal-atturi, tal-kejl ta' ċirka ħames mija u tnejn u sittin metri kwadri (562 m.k.) in kontrada Tas-Salib, Limiti tar-Rabat, Malta hekk kif deskritta fil-kuntratt ta' bejgħ relattiv magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 31 ta' Ottubru 1997, hija aċċessibbli minn trejqa mħollija fuq in-naħa tax-Xlokk.»

27. Ġie għalhekk stabbilit mill-Qorti tal-Appell li l-art tal-atturi tgawdi minn servitù ta' passaġġ minn fuq l-art tal-konvenut fuq ix-Xlokk tal-art tagħhom minnhom akkwistata bil-kuntratt fuq ċitat u għalhekk il-mertu tal-ewwel talba huwa llum definittivament deċiż a favur l-atturi.

28. Jeħtieġ għalhekk illi issa, fid-dawl tal-akkoljiment b'mod definittiv tal-ewwel talba attriċi, il-Qorti tgħaddi sabiex tiddeċiedi l-kumplament tat-talbiet attriċi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet mhux deċiżi.

Ikkunsidrat;

***Il-bażi tal-azzjoni attriċi**.*

*29. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija sabiex l-attur jiddikjara liema huwa l-provvediment applikabbli. Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata meta b'nota tad-19 ta' April 2004 l-atturi ddikjaraw li l-azzjoni odjerna hija msejsa fuq l-**Artikolu 474(1) tal-Kapitolu 16**:*

> *«(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-kundizzjoni 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.»*

*Għalhekk is-**sitt eċċezzjoni** msejsa fuq l-**Artikoli 534 u 535 tal-Kap. 16** qed tiġi respinta*

Dritt reali jew obbligazzjoni personali

30. Fir-risposta ġuramentata, il-konvenut jenfasizza illi l-atturi mhux dritt reali kellhom bħala sidien ta' fond dominanti iżda obbligazzjoni personali li kienu għamlu l-ġenituri tal-konvenut favur l-atturi li skont il-konvenut tali obbligazzjoni personali ma għaddietx fuqu. Xieraq għalhekk illi naraw x'ġie deċiż fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq imsemmija.

*31. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Novembru 2007 diġà kellha l-opportunità tiddeċiedi dan il-punt. Iddikjarat «**li l-atturi għandhom dritt reali ta' passaġġ kif fuq deskritt minn fuq it-trejqa aċċessibbli għall-proprjetà minnhom akkwistata**.» Din id-deċiżjoni wasslet għaliha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:*

«Issa tqum il-kwistjoni, kif sollevata mill-konvenut, jekk dan id-dritt mogħti mill-venditur, kellux in-natura ta' obbligazzjoni personali li spiċċat fil-mument li dan ittrasferixxa l-proprjetà l-oħra lil terzi, ossia lill-konvenut. Din il-Qorti hija tal-fehma li dan id-dritt kien wieħed reali u kien jinkombi fuq il-proprjetà ossia dritt ta' servitù fuq it-trejqa u dana billi d-dritt hekk konċess kellu jitgawda fuq proprjetà immobiljari u ma jidhirx li ġew imposti xi kundizzjonijiet fuq l-akkwirent ta' dan id-dritt. Inoltre mill-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut jidher li dawn il-passaġġi kienu ġew kostitwiti bħala konsegwenza ta' diviżjoni bejn is-sidien oriġinali (fosthom il-venditur Emanuele Sant) fil-kuntratt ta' bejgħ u diviżjoni ppubblikat min-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tas-26 ta' Ottubru, 1952. Għalhekk meta l-venditur, ġa detentur tad-dritt ta' passaġġ minn fuq dawn l-isqaqien in forza tal-imsemmi kuntratt, ittrasferixxa art lilu assenjata bid-drittijiet li huwa kellu ta' aċċessibbiltà, dak l-aċċess kien jammonta għal servitù [Vide Appell 23 ta' Ġunju 1952 fl-ismijiet ***Fortunata Farrugia v. Vincenzo Galea****]. Finalment jiġi osservat li meta akkwista l-konvenut ġie pattwit: «Illi l-istess proprjetajiet ġew trasferiti anke kif soġġetti għall-kundizzjonijiet, li jirriżultaw mill-kuntratt preċedenti fejn il-Bejjiegħa odjerni ttrasferew porzjonijiet mill-istess territorju, u partikolarment (ommissis) fejn biegħu porzjoni ta' art lil Louis u Margaret konjuġi Scicluna, in forza ta' kuntratt ta' bejgħ, ippubblikat minni Nutar stess, fil-wieħed u tletin ta' Ottubru, tas-sena elf disa' mija u sebħa u disgħin (31.10.1997).» Apparti li fl-istess kuntratt ta' akkwist tal-konvenut jingħad espressament li «inklużi ma' dan il-bejgħ, hemm dawk id-drittijiet attivi, u s-servitujiet passivi li l-istess porzjonijiet ta' art, igawdu u/jew għalihom huma soġġetti.»* ***Meta xtraw l-atturi l-unika dritt li setgħu jivvantaw kien dak ta' passaġġ u għalhekk dan il-piż ġie impost bl-aktar mod speċifiku fuq l-akkwirent Joseph Sant****» (enfasi ta' din il-Qorti).*

*32. Permezz tar-****raba' eċċezzjoni*** *tiegħu l-konvenut jgħid illi l-atturi m'għandhom ebda dritt reali ta' passaġġ. Eċċezzjoni din li in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell hija manifestament infondata u għalhekk qed tiġi miċħuda.*

*33. Permezz tal-****ħames eċċezzjoni*** *tiegħu l-konvenut jeċċepixxi illi fl-aħjar ipoteżi għall-atturi, permezz tal-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1997 inħolqot obbligazzjoni personali favur tagħhom fil-konfront tal-awtur tagħhom fit-titlu Emanuel Sant sabiex dan jippermettilhom aċċess għall-porzjon art inkwistjoni mix-Xlokk tal-istess art u li dan Emanuel Sant naqas milli jimponiha lill-konvenut fuq il-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 1998. Anke hawn bid-dikjarazzjoni tal-Qorti tal-Appell illi l-art tal-atturi tgawdi minn dritt ta' passaġġ minn trejqa li tinsab fuq in-naħa tax-Xlokk tal-art tal-atturi liema trejqa llum tinsab fl-art tal-konvenut; l-eċċezzjoni li dak stipulat fil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1997 kienet obbligazzjoni personali mhijiex fondata u għalhekk qed tiġi respinta. Għall-istess raġunijiet qed jiġu respinti is-****sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet*** *tal-konvenut.*

It-Tieni Talba Attriċi.

34. Stabbilit b'mod definittiv mill-Qorti tal-Appell illi l-art proprjetà tal-

atturi tal-kejl ta' ċirka 562 metri kwadri fil-kontrada Tas-Salib limiti tar-Rabat tgawdi minn servitù ta' passaġġ minn fuq l-art tal-konvenut, imiss issa li l-Qorti tiddelibera dwar it-tieni talba attriċi li permezz tagħha l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut għamel xogħlijiet fit-trejqa de quo b'dana illi l-istess trejqa ma baqgħetx livell mal-porzjon art tagħhom iżda qiegħda ħafna aktar 'l isfel u għalhekk l-atturi m'għadhomx jistgħu jaċċedu aktar għall-art tagħhom minn din it-trejqa, dritt lilhom mogħti mill-predeċessur fit-titlu tal-art proprjetà tal-konvenut bil-ħolqien ta' servitù in forza tal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi.

35. Wara li l-atti kienu ġew rinvijati lura mill-Qorti tal-Appell, din il-Qorti diversament preseduta innominat perit tekniku.

36. Eżami tar-relazzjoni peritali juri li l-perit tekniku injora kompletament id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell u minflok għamel eżerċizzju sabiex jistabbilixxi jekk qatt kien hemm trejqa fuq in-naħa tax-xellug tal-art proprjetà tal-atturi. Eżerċizzju dan illi bid-dovut rispett kien kompletament inutili u irrilevanti tenut kont li dak l-aspett tal-vertenza kien deċiż definittivament mill-Qorti tal-Appell. Tali difett fir-relazzjoni teknika ppronunzja ruħu meta in eskussjoni l-istess perit tekniku stqarr illi huwa ma ħax konjizzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell peress li kkonsidra li dik is-sentenza kienet tirrigwardja aspetti purament legali tal-vertenza. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ssib illi r-relazzjoni tal-perit tekniku ma tikkontjeni l-ebda valur probatorju għall-finijiet tad-deċiżjoni dwar it-talbiet attriċi hawn deċiżi ħlief sa fejn tikkontjeni deskrizzjoni ta' dak li sab il-perit tekniku fuq il-post.

37. Permezz tat-tieni talba tagħhom l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja illi «l-konvenut għamel xogħlijiet fit-trejqa li fuqha l-atturi jgawdu dritt ta' passaġġ b'dana illi l-istess trejqa ma baqgħetx livell mal-porzjon iżda qiegħda ħafna aktar 'l isfel u għalhekk l-atturi ma għadhomx jistgħu jaċċedu għall-istess porzjon art minn dina it-trejqa hekk kif għandhom dritt li jagħmlu.»

38. Li d-dikjarazzjoni li qed jitolbu l-atturi permezz tat-tieni talba tagħhom għandha mis-sewwa joħroġ mhux biss mix-xhieda tal-atturi iżda wkoll mix-xhieda tal-istess konvenut

39. L-attur spjega fl-affidavit tiegħu li qabel saru x-xogħlijiet minn Sant fuq it-trejqa mertu tal-kawża, il-passaġġ kien tal-istess livell għaċ-ċanat li kien iwassal għalihom billi kienet hija li ddur mal-għola waħda minnhom min-naħa ta' barra u tibqa' nieżla għall-oħra biex b'hekk huwa seta' jaċċedi għar-raba' liberament. Jaħlef li l-konvenut għamel xogħlijiet fuq din it-trejqa b'mod li tant baxxiha li sabiex jaċċedi għar-raba' tiegħu huwa jrid juża sellum u dan għaliex ix-xogħlijiet li għamel Sant kienu jinkludu tqattigħ ta' blat.

40. Min-naħa tiegħu l-konvenut Joseph Sant fl-affidavit tiegħu qal li «il-bdiewa kienu jgħaddu minn fuq xulxin peress li kollha kienu jiġu minn xulxin imma ma kien hemm l-ebda passaġġ, kienu jgħaddu minn fejn

iridu għax dawn kollha aħwa.» Minn fejn kienu jgħaddu l-bdiewa fil-passat hija rrilevanti u dan peress li mill-atti jirriżulta, u anke ġie kkonfermat mill-Qorti tal-Appell, li Emanuele Sant kien biegħ ir-raba' tiegħu lill-atturi konjuġi Scicluna bl-aċċess għar-raba minn fuq ix-Xlokk – tant li dan ġie speċifikatament imsemmi fil-kuntratt kemm tal-atturi kif ukoll tal-konvenuti – jedd ta' servitù li Emanuele Sant seta' jagħti ġaladarba kien sid kemm tar-raba' li għadda lill-atturi kif ukoll is-sid tal-art li 'l quddiem għadda lill-konvenut soġġetta għas-servitù ta' passaġġ a favur l-art tal-atturi.

41. Il-konvenut Joseph Sant jikkonferma fl-affidavit tiegħu li huwa għamel xogħol ta' tqattigħ fuq in-naħa tax-Xlokk tar-raba' tal-konvenuti. Din il-Qorti tosserva li l-konvenut fl-ebda stadju ta' dawn il-proċeduri ma sostna li x-xogħlijiet li huwa għamel ma kinux jaffetwaw l-aċċess lill-atturi min-naħa tax-Xlokk. L-unika insistenza li kien hemm min-naħa tal-konvenut sal-aħħar ta' dawn il-proċeduri kien li l-atturi m'għandhom ebda jedd jgħaddu minn fuq l-art tiegħu li tiġi fuq in-naħa tax-Xlokk tal-art tal-atturi.

42. Konferma li saru x-xogħlijiet fuq ix-Xlokk tar-raba' tal-atturi nsibuha wkoll fit-testimonjanza tax-xhud Mario Sant, ħu l-konvenut u ħu l-attriċi, fejn fl-affidavit tiegħu kkonferma li huwa kien eżegwixxa x-xogħlijiet mertu tal-kawża fuq l-art tal-konvenut li tiġi fuq ix-Xlokk tar-raba' tal-atturi.

43. Mis-survey redatt mis-surveyor Alan Micallef jirriżulta li l-livell tat-trejqa fuq ix-Xlokk li minnha għandhom jedd jgħaddu l-atturi hija bejn żewġ u ħames metri taħt il-livell tar-raba tal-atturi. Ifisser għalhekk li l-aċċess għar-raba' tal-atturi permezz ta' vetturi u inġenji sar prattikament impossibbli.

44. Stabbilit illi b'riżultat dirett tax-xogħlijiet li għamel il-konvenut, l-atturi ma jistgħux igawdu l-jedd ta' passaġġ li l-art tagħhom tgawdi fuq l-art tal-konvenut fuq in-naħa tax-xellug, ***it-tieni talba attriċi qed tiġi akkolta.***

*45. Permezz tat-**tielet talba tagħhom** l-atturi qed jitolbu li l-konvenut jiġi kkundannat jirripristina t-trejqa għall-istat li kienet qabel saru x-xogħlijiet mill-konvenut li baxxa il-livell tat-trejqa. Skont il-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1997 l-art trasferita ngħatat aċċess «minn trejqa mħollija fuq in-naħa tax-Xlokk» liema trejqa kienet tinstab fuq art li dakinhar kienet għadha ta' Emanuele u Francesca Sant li sussegwentement ittrasferewha lill-konvenut Joseph Sant b'kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998. Fuq dan l-aħħar kuntratt, il-konvenut aċċetta li l-art li kienet qed tiġi lilu trasferita ta' ċirka 1,272.5 metri kwadri li għandha faċċata fuq Triq tas-Salib tikkonfina mil-lvant tagħha mal-art proprjetà tal-atturi. Donnu l-vendituri konjuġi Sant, ġenituri ta' tnejn mill-partijiet, kienu konxji li setgħu 'l quddiem jinqalgħu kwistjonijiet bejn uliedhom tant li fuq il-kuntratt mal-konvenut ġie stipulat illi «**[d]in il-porzjon ta' art diviża, fuq in-naħa tan-nofsinhar hija soġġetta għal trejqa privata***

> ***(bla isem), a favur ta' Louis u Margaret konjuġi Scicluna sabiex dawn ta' l-aħħar, ikollhom aċċess għall-proprjetà tagħhom, f'kull ħin, u b'kull mod, anke b'inġenji u karozzi. Din it-triq privata, qatt ma għandha tiġi ingombrata.»***
>
> *46. Huwa evidenti illi meta l-konjuġi Sant biegħu l-art sew lill-atturi, sew aktar tard lill-konvenut u martu, it-trejqa illum fuq l-art tal-konvenut kienet fl-istess livell tal-art tal-atturi; mill-aktar evidenti dan bil-fatt li l-konvenut kien qed jaċċetta fuq il-kuntratt tal-akkwist tiegħu illi l-art minnu akkwistata kienet soġġetta għas-servitù ta' passaġġ a favur l-art tal-atturi u **li tali servitù kienet tikkonsisti fid-dritt li l-atturi jgħaddu minn fuq l-art tal-konvenut f'kull ħin u b'kull mod, inkluż permezz ta' inġenji u karozzi.***
>
> *47. Il-Qorti għalhekk issib illi **t-tielet talba attriċi hija ġustifikata** u qed tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien tliet xhur jirripristina t-trejqa fuq in-naħa tax-Xlokk tal-art tal-atturi billi jerġa' jgħolli l-livell tat-trejqa għal-livell tal-art fuq imsemmija tal-atturi; u dan mill-imsemmija art tal-atturi sat-triq pubblika, kollox a spejjeż tal-konvenut.»*

12. Il-konvenut Joseph Sant appella minn din is-sentenza b'rikors tat-30 ta' Ġunju, 2023, u hemmhekk huwa talab lil din il-Qorti tal-Appell sabiex filwaqt li tħassar għalkollox is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tiegħu, u dan bl-ispejjeż kontra l-atturi Scicluna.

13. Bi tweġiba mressqa fis-26 ta' Marzu, 2024, l-atturi Scicluna laqgħu għall-appell tal-konvenut Joseph Sant billi fuq xejra preliminari argumentaw li r-rikors tal-appell huwa nieqes mir-rekwiżiti mitluba fl-**Artikolu 143 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Fl-istess tweġiba, ressqu wkoll ir-raġunijiet tagħhom għalfejn fil-mertu tiegħu l-appell ta' Joseph Sant għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontrih.

14. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-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:

15. Qabel tqis l-ilmenti tal-appellant Sant, il-Qorti jeħtieġilha tindirizza l-preġudizzjali tal-appellati Scicluna dwar jekk huwiex minnu li r-rikors tal-appell huwa nieqes mir-rekwiżiti mitluba bil-liġi fl-**Artikolu 143 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

16. Dwar dan, l-appellati Scicluna qegħdin jargumentaw li skont l-imsemmi Artikolu, l-appellant Sant kellu *«jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza»* li qiegħed jilmenta dwarhom, kif ukoll li jagħti *«raġunijiet dettaljati għaliex ikun qiegħed isir l-appell.»* Skont Scicluna, l-appellant naqas milli jħares dawn il-ħtiġijiet, u jżidu li dan wassal ukoll biex l-aggravji ta' Sant ma joħorġux daqshekk ċari mir-rikors tal-appell.

17. Fil-fehma tal-Qorti, din il-preġudizzjali ta' Scicluna hija fiergħa u bla sies.

18. L-ewwel nett, sa fejn Scicluna qegħdin jippretendu li Sant kellu *«jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza»* li qiegħed jilmenta dwarhom, il-Qorti tosserva li dik il-ħtieġa tqum biss f'każ li l-appellant ikun

qiegħed jitlob it-<u>tibdil</u> tas-sentenza, u mhux it-<u>tħassir</u> tagħha. Tassew, is-silta li qegħdin jirreferu għaliha l-appellati hija meħuda mill-**Artikolu 143(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, li jirreferi biss għal «*rikors[i] għat-tibdil tas-sentenza*» u mhux ukoll għal rikorsi għat-tħassir tas-sentenza.

19. F'dan il-każ, l-appellant Sant qiegħed jitlob <u>it-tħassir</u> tas-sentenza tal-Ewwel Qorti, u għalhekk, ir-rekwiżiti li jgħoddu għall-appell inkwistjoni huma dawk imsemmija fl-**Artikolu 143(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

20. Skont dan l-Artikolu tal-aħħar, hemm erba' ħtiġijiet li kull rikors tal-appell għat-tħassir ta' sentenza għandu jħares. Fl-ewwel lok, għadha ssir riferenza għat-talba. Fit-tieni lok għandha ssir riferenza lejn is-sentenza appellata. Fit-tielet lok għandhom jigħataw raġunijiet dettaljati li għalihom ikun qiegħed isir l-appell, u fl-aħħar nett għandu jintalab li t-talba tiġi milqugħa jew miċħuda.

21. Bla tlaqliq jingħad li r-rikors tal-appell ta' Sant fih dan kollu, u għalhekk l-appellati Scicluna qegħdin jgħidu ħażin li l-appell inkwistjoni huwa nieqes mir-rekwiżiti mitluba mil-liġi.

22. Daqstant ieħor mhuwiex il-każ li l-aggravji ta' Sant ma joħorġux

daqshekk ċari mir-rikors tal-appell.

23. Għalkemm huwa minnu li Sant ma fassalx ir-rikors tal-appell tiegħu, b'tali mod li qassam l-ilmenti tiegħu f'aggravji separati, il-Qorti tosserva li l-liġi ma titlobx it-tħaddim ta' xi skema partikolari li biha l-appellant għandu jressaq l-ilmenti tiegħu kontra s-sentenza appellata. Kemm hu hekk, huwa miżmum fil-ġurisprudenza li *«jibbasta illi għas-sostenn tal-appell tingħata espożizzjoni ċara u univoka tal-motivi dettaljati kontrastanti s-sentenza»* (silta meħuda mis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ***Abdelaziz Dhaidi v. Bortex Clothing Industry Company Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Ottubru, 2009).

24. Fil-fehma tal-Qorti, ir-rikors tal-appell ta' Sant tabilħaqq fih *«espożizzjoni ċara u univoka»* tar-raġunijiet li għalihom huwa qiegħed jitlob it-tħassir tas-sentenza tal-31 ta' Mejju, 2023.

25. Fl-aħħar mill-aħħar, anke it-tweġiba ta' Scicluna stess tixhed dan. Tassew, li kieku l-ilmenti ta' Sant mhumiex ċari, l-appellati ma kinux sejrin jirnexxilhom iwieġbu għal dawk l-istess ilmenti, b'ċertu dettall, u fit-tul.

26. Tħares minn fejn tħares għalhekk il-preġudizzjali tal-appellati Scicluna mhijiex tajba u qiegħda tiġi mwarrba.

27. Il-Qorti sejra issa tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-ilmenti tal-appellant Sant. Minħabba r-rabta ta' bejniethom dawn l-ilmenti sejrin ikunu qegħdin jiġu mistħarrġa flimkien.

28. Wieħed mill-ilmenti ewlenin tal-appellant huwa li l-Ewwel Qorti kkonkludiet ħażin li t-trejqa inkwistjoni hija aċċessibbli kemm bir-riġel kif ukoll bl-inġenji u l-karozzi.

29. Sant jargumenta li l-Ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni żbaljata billi fixklet *«it-trejqa privata (bla isem)»* li tissemma fil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998, mat-trejqa inkwistjoni, li fil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1997 hija deskritta b'mod differenti bħala *«trejqa mħollija fuq in-naħa tax-Xlokk.»*

30. Ifisser li *«it-trejqa privata (bla isem)»* li tissemma fil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998, hija sewwasew dik it-trejqa li tinfed mit-triq pubblika għar-residenza tal-atturi appellati. Jisħaq li huwa ma wettaq l-ebda xogħlijiet f'tali trejqa, u jinsisti li sal-ġurnata tal-lum, l-atturi appellati għadhom jgħaddu minn hemmhekk bil-vetturi, u dan mingħajr l-ebda xkiel.

31. L-appellant Joseph Sant imbagħad jerħilha billi jressaq sensiela ta' argumenti li fihom ifisser kif l-Ewwel Qorti ma setgħetx raġonevolment tikkonkludi li t-trejqa li dwarha l-atturi appellati ressqu din il-kawża, tinsab

fl-istess post li huwa wettaq ix-xogħol ta' tqattigħ ta' blat. L-appellant qiegħed għalhekk jinsisti li x-xogħlijiet imwettqa minnu ma setgħux tellfu lill-atturi mit-tgawdija tal-passaġġ li jissemma fil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1997.

32. B'mod partikolari, l-appellant jirreferi għar-rapport tal-perit tekniku u jfisser, li minn dak ir-rapport, jirriżulta kif *«it-trejqa mħollija fuq in-naħa tax-Xlokk»* mhijiex fl-inħawi ta' fejn huwa wettaq ix-xogħlijiet inkwistjoni. Ifakkar li mill-istess rapport joħroġ li t-trejqa inkwistjoni lanqas biss ma kienet teżisti fl-inħawi ta' fejn huwa qatta' l-blat, u fid-dawl ta' dan jilmenta li l-Ewwel Qorti żbaljat li tbiegħdet minn din il-konklużjoni tal-Perit Tekniku.

33. Jissokta billi jargumenta li l-unika indikazzjoni tal-allegata trejqa mix-Xlokk saret biss mill-attur Louis Scicluna nnifsu, u dan meta huwa stess immarka bil-pinna, il-lok ta' dik it-trejqa, fuq il-pjanta li hemm mehmuża mal-kuntratt tal-akkwist tal-31 ta' Ottubru, 1998.

34. F'dan il-qafas, jilmenta, li filwaqt li l-Ewwel Qorti qagħdet fuq ix-xhieda tal-attur, mill-banda l-oħra warrbet għalkollox ix-xhieda tiegħu u dik ta' ħuh Mario Sant, u dan b'mod partikolari fejn stqarrew li ma kien hemm l-ebda trejqa fil-lok ta' fejn saru x-xogħlijiet.

35. Iżid li la mir-ritratti mill-ajru li hemm mehmuża mar-relazzjoni tal-Perit Tekniku, u wisq inqas mill-pjanti kollha li tressqu fl-atti tal-kawża, ma jirriżulta li kien hemm xi passaġġ jew trejqa fil-lok ta' fejn huwa wettaq ix-xogħlijiet. Jisħaq għalhekk li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-talbiet tal-attur u mhux tilqagħhom.

36. L-appellant jirreferi wkoll għal bosta prinċipji legali dwar il-jedd ta' servitù ta' passaġġ. Jgħid li ġaladarba s-servitù ta' passaġġ huwa servitù li mhuwiex kontinwu, dan ma jistax jiġi mnissel ħlief permezz ta' titlu, u għalhekk jirraġuna li min jippretendi jedd ta' rkupru ta' passaġġ, dan għandu jressaq prova li tali servitù tnissel b'titlu.

37. Ikompli billi jirreferi għal xi ġurisprudenza li fiha jingħad li s-servitujiet mhux talli ma jistgħux jiġu preżunti, iżda għandhom saħansitra jiġu mfissra b'mod dejjaq kemm jista' jkun. Jisħaq li minn dik l-istess ġurisprudenza joħroġ ukoll il-prinċipju, li f'każ ta' dubju dwar l-eżistenza ta' xi servitù, dak id-dubju għandu jmur favur is-sid tal-proprjetà serventi, u mhux bil-kontra.

38. Fl-aħħar nett, Sant jilmenta li l-Ewwel Qorti lanqas biss ma qieset it-tmien eċċezzjoni tiegħu, li fiha huwa qajjem l-argument li l-għalqa tal-atturi appellati tgawdi minn aċċess ieħor minn ġewwa r-residenza tal-atturi stess, li tagħti għal fuq triq pubblika. Skont l-appellant dan iwassal

biex jagħtih il-jedd sabiex jitlob it-temm tad-dritt ta' mogħdija minn fuq l-art tiegħu, u dan b'riħet l-**Artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili**.

39. Il-Qorti wara li qieset l-ilmenti kollha tal-appellant fid-dawl tat-tweġiba tal-appellati u ta' dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li fil-parti l-kbira tagħhom l-ilmenti ta' Joseph Sant mhumiex fejjieda.

40. Jibda billi jingħad li qajla jistgħu jkunu ta' xi wens għall-appellant ir-riferenzi kollha li għamel għall-prinċipji legali fuq il-prova dwar l-eżistenza tal-jedd ta' servitù ta' mogħdija.

41. Kif qegħdin jgħidu sewwa l-appellati Scicluna, f'dan l-istadju, il-partijiet huma diġà marbutin b'dak li ġie deċiż fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Novembru, 2007. Minn dik is-sentenza, joħroġ biċ-ċar li l-Qorti tal-Appell diġà kkonfermat l-eżistenza tal-jedd reali ta' passaġġ li jagħti għal fuq l-art tal-atturi minn trejqa aċċessibbli min-naħa tax-Xlokk, u għaldaqstant huwa ta' xejn għall-appellant li jibqa' jikkontesta l-eżistenza ta' dak il-passaġġ. Tassew, mill-parti dispożittiva ta' dik is-sentenza jirriżulta li l-Qorti tal-Appell, diġà laqgħet l-ewwel talba tal-atturi appellati, filwaqt li ċaħdet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenut appellant.

42. Is-sentenza tat-30 ta' Novembru, 2007 għaddiet f'ġudikat, u peress

li ġudikat finali ta' Qorti ma jistax jiġi mittiefes jekk mhux bil-mezz ta' ritrattazzjoni f'waqtha minn xi parti interessata, il-konvenut appellant huwa marbut b'dak il-ġudikat, u dan irrispettivament jekk jaqbilx miegħu jew le (ara f'dan is-sens ***Raymond Cassar v. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Jannar, 2014).

43. Bl-istess mod, u għall-istess raġunijiet, l-Ewwel Qorti kellha wkoll ta' bilfors tiddeċiedi l-kawża fuq il-premessa li l-art tal-atturi Scicluna tabilħaqq tgawdi minn jedd ta' mogħdija minn fuq trejqa mħollija fuq in-naħa tax-Xlokk. Ma kienx għalhekk għadu fil-kompitu tal-Ewwel Qorti li tistħarreġ jekk l-atturi rnexxilhomx jippruvaw l-eżistenza ta' dak il-jedd (ara f'dan is-sens ***Dr. Graham Busuttil v. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' April, 2014).

44. Kemm minħabba f'hekk, kif ukoll għaliex l-atturi għażlu li jniedu din il-kawża fuq is-saħħa ta' dak li hemm fl-**Artikolu 474(1) tal-Kodiċi Ċivili**, f'dan il-każ kien biżżejjed għall-Ewwel Qorti li tistħarreġ jekk il-konvenut appellant wettaqx xi xogħlijiet fuq dik ix-xaqliba tal-art li tmiss man-naħa tax-xlokk tal-art tal-atturi, u jekk dawk ix-xogħlijiet biddlux il-kundizzjoni ta' dik l-art b'tali mod li naqqsu jew xekklu lill-atturi milli jgawdu mill-jedd ta' passaġġ inkwistjoni.

45. Fil-fehma tal-Qorti, ir-ritratti meħuda mill-ajru, li tressqu mill-appellant stess quddiem il-Perit Tekniku (ara Dok MA2 u MA3 f'paġna 210 tal-atti tal-kawża), huma l-aqwa xhieda oġġettiva tal-fatt li bejn is-snin 1998 u 2004, il-konvenut appellant tabilħaqq wettaq xogħlijiet fuq l-art li tiġi biswit dik il-parti tal-art tal-atturi li tagħti għan-naħa tax-Xlokk. Fiha nfisha, din il-prova hija b'saħħitha biżżejjed biex twaqqa' kull argument ta' Sant li huwa ma wettaq l-ebda xogħlijiet fil-lok li fih l-atturi jgawdu minn jedd ta' aċċess għal arthom.

46. Prova oħra oġġettiva li tkompli turi kemm tassew Joseph Sant wettaq xogħlijiet maġenb dik il-parti tal-art tal-atturi li tiġi fuq ir-riħ tax-Xlokk, huma mbagħad il-pjanti tas-*surveys* li saru minn Alan Micallef wara li dan mar ikejjel fuq is-sit inkwistjoni (ara Dok 1 sa 3 f'paġni 202 tal-atti tal-kawża). Fis-sewwa, dawn il-pjanti juru kif it-triq li nbniet, jew aħjar li tqattgħet fil-blat, tgħaddi eżatt biswit dik il-parti tal-art tal-atturi li tiġi fuq ir-riħ tax-Xlokk.

47. Flimkien ma' dawn il-provi, hemm imbagħad ukoll ix-xhieda tal-attur Louis Scicluna, li bil-ġurament tiegħu fisser għal aktar minn darba u b'ċertu konsistenza, il-lok dwar minn fejn kienet tgħaddi t-trejqa inkwistjoni, kif ukoll il-mod dwar kif ix-xogħlijiet inkwistjoni xekklu bil-kbir l-aċċess minn dik it-trejqa għal fuq l-art tiegħu u ta' martu (ara dwar dan:

(i) l-affidavit ta' Louis Scicluna, f'paġna 150 tal-atti tal-kawża; (ii) ix-xhieda li ngħatat minn Louis Scicluna waqt l-aċċess fuq is-sit inkwistjoni fil-25 ta' April, 2017, f'paġna 242 tal-atti tal-kawża; (iii) ix-xhieda tal-istess Louis Scicluna li ngħatat waqt is-seduta tat-23 ta' April, 2017, f'paġni 261 u 262 tal-atti tal-kawża; u (iv) kif ukoll il-kontroeżami tal-istess attur li sarlu waqt is-seduta tat-18 ta' Lulju, 2019, f'paġni 312 u 313 tal-atti tal-kawża).

48. Għandu wkoll jingħad li Louis Scicluna ma xehedx biss bil-paroli, iżda saħħaħ dak li qal billi ressaq pjanta antika (ara Dok LS1, f'paġna 292 tal-atti tal-kawża) li tifforma parti minn kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat min-Nutar Carmelo Giuseppe Vella fis-26 ta' Ottubru, 1952, u li bih ġie maqsum it-territorju hekk magħruf bħala *«Tal-Qallejja»* li minnu jiffurmaw parti mill-artijiet li jinsabu fis-sit inkwistjoni. Minn din il-pjanta jidher kif fl-antik kien hemm tassew passaġġ li jgħaddi fuq ir-riħ tax-Xlokk tal-art tal-atturi appellati.

49. Ta' min hawnhekk ukoll isemmi, li fil-kuntratt li bih l-appellant Joseph Sant kiseb l-artijiet li għandu mingħand il-ġenituri tiegħu, mhux biss saret riferenza diretta lejn il-kuntratt ta' diviżjoni tas-26 ta' Ottubru, 1952, iżda saħansitra saret ukoll riferenza għall-istess passaġġi (ara l-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998, f'paġna 28 tal-atti tal-kawża).

50. L-appellant qiegħed għalhekk jgħid ħażin li m'hemm l-ebda pjanta

fl-atti li turi l-passaġġ inkwistjoni, jew inkella li l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjonijiet tagħha fuq il-kelma tal-attur Louis Scicluna biss.

51. Fil-fehma tal-Qorti, l-appellant lanqas ma jista' jippretendi li l-Ewwel Qorti kellha tasal għall-konklużjoni differenti milli waslet għaliha fuq is-saħħa tax-xhieda tiegħu u dik ta' ħuh, jew inkella minħabba l-konklużjoni li wasal għaliha l-Perit Tekniku.

52. Sa fejn imbagħad għandha x'taqsam ix-xhieda tal-konvenut appellant, għalkemm huwa veru li huwa dejjem ċaħad l-eżistenza ta' passaġġ li kien jagħti għall-għalqa tal-atturi, madankollu waqt l-aċċess li sar mill-Ewwel Qorti fis-sit inkwistjoni, huwa stqarr li: «***naf illi l-passaġġ bir-riġel li dwarha qed jitkellem ir-rikorrenti kienet teżisti***» (silta meħuda mit-traskrizzjoni ta' xhieda tal-appellant Joseph Sant, reġistrata fil-verbal tal-aċċess tal-25 ta' April, 2017, f'paġna 242 tal-atti tal-kawża).

53. Sant ma waqafx hawn, u fl-istess xhieda żied li t-trejqa msemmija minn Scicluna: «***kienet tgħaddi iktar 'il fuq sakemm tiġi mal-pont illi hija sat-terazzin tar-rikorrenti. Dan il-passaġġ bir-riġel kien jibqa' nieżel sa isfel sabiex jgħatti passaġġ għall-għalqa li hemm iktar 'l isfel. Din it-trejqa kienet tagħti għall-għelieqi kollha t'isfel***» (silta meħuda mill-istess traskrizzjoni tax-xhieda li għadha kif issir riferenza għaliha, f'paġna 242 tal-atti tal-kawża).

54. Huwa biss wara li qal dan kollu li mbagħad il-konvenut appellant bħal donnu f'daqqa waħda qaleb id-diska u żied li dik it-trejqa ma kinitx tinfed għall-art inkwistjoni tal-atturi.

55. Tassew huwa lejn l-aħħar tal-kawża, u speċjalment waqt li kien qiegħed jixhed fil-kontroeżami li l-konvenut appellant dawwar il-verżjoni li kien diġà ta waqt l-aċċess u saħaq li la fi żmienu, la fi żmien missieru u lanqas fi żmien nannuh ma kienet teżisti l-ebda trejqa. Saħansitra wkoll mera li fil-pjanta l-antika hemm imniżżla trejqa (ara l-kontroeżami ta' Joseph Sant f'paġna 336 tal-atti tal-kawża).

56. Anke fl-affidavit l-appellant bħal donnu qisu ried jerġa' lura mill-verżjoni tiegħu dwar il-passaġġi li kien hemm fl-inħawi, u qal li fl-antik il-bdiewa kienu jgħaddu minn fuq xulxin għaliex kienu lkoll jiġu minn xulxin u ma kien hemm l-ebda passaġġi (ara l-affidavit ta' Joseph Sant, f'paġna 305 tal-atti tal-kawża).

57. Naturalment, dawn il-kontradizzjonijiet kollha ma tantx jixħtu dawl sabiħ fuq l-affidabbiltà tal-appellant bħala xhud, u għalhekk huwa ma jistax jippretendi li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-talbiet tal-attur fuq is-saħħa tal-kelma tiegħu.

58. Hekk ukoll, il-Qorti jidhrilha li Mario Sant, li jiġi ħu l-appellant, lanqas ma huwa xi xhud li l-Ewwel Qorti setgħet tant toqgħod fuqu. Tassew, fix-xhieda tiegħu bil-mezz ta' affidavit, Mario Sant ċaħad għalkollox l-eżistenza ta' xi trejqa li tagħti għar-raba' t'isfel (ara l-affidavit ta' Mario Sant f'paġna 298 tal-atti tal-kawża) u dan b'kontradizzjoni diretta ma' dak li xehed qablu l-appellant Joseph Sant waqt l-aċċess.

59. Bil-kuntrarju ta' Joseph u Mario Sant, l-attur Louis Scicluna baqa' sod u konsistenti fil-verżjoni tiegħu, anke waqt li kien qiegħed jixhed fil-kontroeżami, li sarlu lejn l-aħħar tal-kawża fid-19 ta' Lulju, 2019.

60. Tassew Scicluna stqarr fuq ġurament għal aktar minn darba li qabel ma' Joseph Sant wettaq ix-xogħlijiet inkwistjoni, l-art tiegħu u ta' martu kienet aċċessibbli minn trejqa li kienet twassal eżattament sa dik l-art. Saħaq ukoll li wara x-xogħlijiet imwettqa minn Sant, l-istess art ma baqgħetx aċċessibbli minn dik it-trejqa għaliex il-passaġġ spiċċa f'livell aktar baxx mill-art tiegħu — tant li biex jidħol minnu għal ġewwa l-proprjetà tiegħu jrid juża sellum (ara b'mod partikolari l-affidavit tal-attur Louis Scicluna f'paġna 150 tal-atti tal-kawża, kif ukoll ix-xhieda mogħtija mill-istess Louis Scicluna waqt l-aċċess tal-25 ta' April, 2017, f'paġna 242 tal-atti tal-kawża).

61. Terġa' u tgħid li minn kif rajna aktar kmieni, b'kuntrarju għax-xhieda

tal-appellant Joseph Sant u ta' ħuh Mario Sant, ix-xhieda tal-attur Louis Scicluna hija saħansitra msaħħa bi provi dokumentarji li mis-sura tagħhom huma ta' natura oġġettiva, u għaldaqstant iċ-ċaħda nfisha tal-appellant Joseph Sant, kif ukoll dik ta' ħuh dwar l-eżistenza ta' trejqa li kienet tinfed mal-art tal-atturi u li kienet tgħaddi mill-post li fih saru x-xogħlijiet inkwistjoni, ma kinitx fiha nfisha biżżejjed biex l-Ewwel Qorti kellha ssib ruħha fi stat ta' perplessità bil-konsegwenza li ddur lejn il-prinċipju ta' *actor non probante reus absolvitur.*

62. F'ġieħ is-sewwa huwa xogħol il-ġudikant li meta jkun hemm kunflitt ta' verżjonijiet, jagħżel liema waħda minn dawk il-verżjonijiet hija l-aktar kredibbli u dan fid-dawl tal-bqija tal-provi li jkun hemm fl-atti tal-kawża (ara f'dan is-sens, ***Edward Engerer v. Richard Attard et pro*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019).

63. Għar-raġunijiet kollha li ngħataw din il-Qorti ma tarax kif tista' tlum lill-Ewwel Qorti li għażlet li toqgħod fuq il-verżjoni ta' Louis Scicluna minflok fuq dik tal-appellant u ta' ħuh.

64. Fil-fehma tal-Qorti, l-appellant lanqas ma jista' b'xi mod jew ieħor jistkenn taħt id-dell tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku.

65. Għalkemm huwa kollu minnu li fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku

kkonkluda li x-xogħlijiet imwettqa mill-appellant ma sarux fil-lok ta' fejn tinsab it-trejqa inkwistjoni, u għalhekk sa ċertu punt, dan jikkorrobora l-verżjoni tal-konvenut appellant, madankollu, il-Qorti jidhrilha li l-konklużjoni tal-Perit Tekniku mhijiex ta' min joqgħod fuqha.

66. Tassew, minn ħarsa lejn paragrafi 6.04 u 8.02 tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku (f'paġni 195 u 198 tal-atti tal-kawża, rispettivament) jidher li dak il-Perit wasal għall-konklużjonijiet tiegħu, fuq il-premessa ħażina li t-trejqa inkwistjoni hija l-istess waħda li tissemma b'rabta *«mat-tieni porzjon»* li Joseph Sant kiseb mingħand il-ġenituri tiegħu b'kuntratt pubbliku tat-2 ta' Ottubru, 1998.

67. Fis-sewwa, meta wieħed jirreferi għall-irjieħ li jissemmew b'rabta mat-*«tieni porzjon»* (ara l-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998 f'paġna 26 tal-atti tal-kawża), u jqabbilhom mar-ritratti meħuda mill-ajru (f'paġna 210 tal-atti tal-kawża), kif ukoll mal-pjanta li hemm mehmuża mal-kuntratt li bih l-atturi appellati xtraw l-art li tgawdi mill-jedd ta' aċċess inkwistjoni, jirriżulta kif bħala stat ta' fatt, l-art inkwistjoni mank biss qiegħda biswit dik il-biċċa art li fil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998 hija msejħa bħala t-*«tieni porzjon».*

68. Fil-fehma tal-Qorti, dan il-fatt waħdu jeskludi għalkollox li l-passaġġ li għalih huwa soġġett it-*«tieni porzjon»* li jissemma fil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998, huwa l-istess passaġġ li dwaru hija din il-kawża.

69. Wara kollox anke l-konvenut appellant stess jidher li jaqbel ma' dan, tant li meta ġie biex ifassal ir-rikors tal-appell, huwa saħaq b'ċertu ħrara li t-trejqa msemmija b'rabta *«mat-tieni porzjon»* mixtrija minnu bil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998, m'għandha x'taqsam xejn mat-trejqa mix-Xlokk li dwarha hija din il-kawża.

70. Bl-istess raġunament tal-appellant, il-Perit Tekniku ma seta' qatt irrefera għall-irjieħ tat-trejqa li għaliha hija soġġetta t-*«tieni porzjon»,* u dan biex ikkonkluda li t-trejqa li l-atturi jgawdu aċċess minnha hija dik li wera bi vleġġa ta' lewn ħamrani fuq ritratt f'paġna 8 tar-rapport tiegħu.

71. F'kull każ, il-Qorti tosserva wkoll li l-passaġġ li rrefera għalih il-Perit tekniku jiġi fuq in-naħa tan-Nofsinhar tal-art tal-atturi u mhux fuq in-naħa tax-Xlokk bħalma ngħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

72. Għar-raġunijiet li ngħataw aktar kmieni, il-Perit Tekniku ma setax jitbiegħed minn dak li ġie deċiż fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, u ġaladarba fis-sentenza tat-30 ta' Novembru, 2007, dik il-Qorti qatgħetha li l-art tal-atturi tabilħaqq tgawdi minn jedd reali ta' aċċess minn trejqa mħollija fuq in-naħa tax-Xlokk, il-Perit Tekniku ma setax jikkonkludi li dik it-trejqa kienet fuq in-naħa tan-Nofsinhar tal-art tal-atturi.

73. Hemm għalhekk aktar minn biżżejjed raġunijiet għalfejn din il-Qorti ma tistax iddawwar is-sentenza tal-Ewwel Qorti fuq is-saħħa tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku.

74. Fil-fehma tal-Qorti, l-appellant lanqas ma jista' jsib xi wens fit-tmien eċċezzjoni li fiha għamel riferenza lejn l-**Artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili** u qajjem l-argument li huwa jgawdi mill-jedd li jitlob li d-dritt ta' aċċess tal-atturi appellati jispiċċa, fuq il-premessa li dawn għandhom aċċess ieħor *«komdissimu»* mir-residenza tagħhom li tgawdi minn aċċess dirett għal fuq triq pubblika.

75. Huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li jekk servitù ta' mogħdija jinħoloq b'kuntratt pubbliku, is-sid tal-fond serventi ma jgawdix mill-jedd li jitlob il-waqfien tal-eżerċizzju ta' dak is-servitù f'każ li jseħħu ċ-ċirkostanzi msemmija fl-**Artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili** (ara f'dan is-sens ***Martin Attard et v. Joseph Mizzi et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2014 u ***Carmel Schembri et v. Anthony Pace et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Jannar, 2007).

76. Kif anke jirriżulta mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Novembru, 2007, f'dan il-każ is-servitù inkwistjoni tnissel b'kuntratt pubbliku u għaldaqstant, dak li nsibu fl-**Artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili** ma jista' jkun tal-ebda siwi għall-konvenut appellant.

77. F'ċirkostanzi bħal dawn, din il-Qorti ma tistax għalhekk tlum lill-Ewwel Qorti li ċaħdet it-tmien eċċezzjoni fid-dawl ta' dak li ġie deċiż bis-sentenza tat-30 ta' Novembru, 2007 (ara paragrafu 33 tas-sentenza appellata).

78. Mill-banda l-oħra, din il-Qorti ma tistax però taqbel mal-Ewwel Qorti li l-passaġġ inkwistjoni huwa aċċessibbli sew bir-riġel kif ukoll bl-inġenji u bil-karozzi.

79. Dwar dan il-Qorti taqbel mal-konvenut appellant li l-Ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni fuq żball, u dan billi rreferiet lejn id-deskrizzjoni li ngħatat b'rabta mal-passaġġ li għalih hija soġġetta dik il-biċċa art li fil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998 hija riferuta bħala *«it-tieni porzjon»* (ara l-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998, f'paġna 26 tal-atti tal-kawża).

80. Kif ingħad aktar kmieni, il-passaġġ li dwaru hija din il-kawża, m'għandu x'jaqsam xejn mal-passaġġ li jissemma b'rabta ma' dik il-biċċa art li fil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998 hija msejħa bħala *«it-tieni porzjon»,* u għalhekk l-Ewwel Qorti ma setgħetx tikkonkludi li t-trejqa inkwistjoni hija wkoll aċċessibbli bil-karozzi u l-inġenji fuq is-saħħa ta' dak li tniżżel fil-kuntratt tat-2 ta' Ottubru, 1998.

81. Wara kollox, anke fit-tweġiba għal dan l-appell, l-appellati Scicluna stess qegħdin jistqarru li r-riferenza li saret mill-Ewwel Qorti lejn il-kuntratt tat-2 ta' Ottubru 1998, *«kienet biss żvista.»*

82. Komplew ukoll billi fissru li: *«dan qiegħed jingħad peress illi jekk wieħed jirreferi kemm għal premessi tal-kawża odjerna kif ukoll għat-talbiet attriċi wieħed isib illi dawn jirreferu esklussivament għall-aċċess tat-trejqa imħollija fuq in-naħa tax-Xlokk skont kuntratt datat 31 ta' Ottubru, 1997 għand in-Nutar Anthony Abela»* (ara paġna 5 tat-tweġiba għall-appell).

83. Anke waqt il-mixi tal-kawża u sewwasew waqt il-kontroeżami, Louis Scicluna stess għamilha ċara li t-trejqa li tagħti għar-residenza tiegħu minn Triq is-Salib *«**ma għandhiex x'taqsam ma din il-kawża**»,* u kompla jispeċifika li *«**din kienet trejqa bir-riġel**»* (ara l-kontroeżami ta' Louis Scicluna f'paġna 312 tal-atti tal-kawża).

84. L-appellant għandu għalhekk raġun iħossu aggravat minn dik il-parti tas-sentenza appellata sa fejn ingħad li l-passaġġ inkwistjoni huwa wkoll aċċessibbli bl-inġenji u bil-karozzi.

85. L-appell tal-konvenut sejjer għalhekk ikun qiegħed jiġi milqugħ biss

b'rabta ma' dan l-ilment, u fid-dawl ta' dan il-Qorti sejra tkun qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata, bil-kjarifika li f'dawk il-partijiet fejn ingħad li l-passaġġ inkwistjoni huwa wkoll aċċessibbli bil-karozzi u bl-inġenji, dan għandu jinftiehem li l-passaġġ inkwistjoni huwa bir-riġel biss.

86. Fl-aħħar nett u sabiex ikun ingħad kollox, fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti tqis li ma jkunx ġust li l-konvenut appellant jeħel l-ispejjeż kollha ta' dan l-appell. Għalhekk il-Qorti sejra tkun qiegħda talloka kwart mill-ispejjeż ta' din il-proċedura fuq l-atturi appellati Scicluna. Dan anke għaliex l-atturi appellati ressqu l-preġudizzjali dwar in-nullità tal-appell tal-konvenut fil-vojt.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell tal-konvenut Joseph Sant, u għalhekk qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata tal-31 ta' Mejju, 2023, ħlief li qiegħda tikkjarifika li l-passaġġ inkwistjoni huwa biss bir-riġel u mhux ukoll bil-karozzi u bl-inġenji.

Sabiex jiġi evitat kull dubju, it-terminu ta' tliet xhur li fih Joseph Sant għandu jreġġa' lura l-passaġġ fl-istat li kien fih qabel ma wettaq ix-xogħlijiet inkwistjoni għandu jibda mil-lum, u dan taħt l-indukrar tal-istess

Perit li nħatar mill-Ewwel Qorti.

Għar-raġunijiet li ngħataw, l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu fil-grad ta' tliet kwarti mill-konvenut appellant Joseph Sant, u kwart mill-atturi appellati Scicluna flimkien bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm