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 : 27

Rikors numru 1106/2017/1 RGM

Clinton Grech, Andrea Celeste Grech u Sue Ellen Grech

v.

Salvu Debattista

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Salvu Debattista minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Novembru, 2020, fejn ġie ddikjarat li l-atturi huma s-sidien tal-għalqa magħrufa bħala tal-Ħluq f'Ħaż-Żabbar u li l-konvenut ma jgawdi minn ebda jedd ta' mogħdija fuq din l-għalqa.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-7 ta' Diċembru, 2017, l-atturi Clinton, Andrea Celeste u Sue Ellen Grech fissru li b'kuntratt tal-31 ta' Lulju, 2015 huma kienu xtraw għalqa b'kejl ta' 1800m.k. imsejħa tal-Ħluq u magħrufa wkoll bħala "*Ta' Tenanta*", li tinsab fl-inħawi magħrufa bħala Ta' Għargħar tas-Salib, fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar. Jgħidu li għalkemm din l-għalqa hija ħielsa minn kull jedd ta' servitù jew dritt ta' mogħdija, b'danakollu l-konvenut Salvu Debattista, li għandu r-raba' tiegħu tmiss ma' din l-għalqa, qiegħed jippretendi li għandu jedd jgħaddi minnha, eżattament minn dik il-parti ta' fejn hemm il-ħajt tas-sejjieħ.

3. Minkejja li l-atturi jgħidu li wissew lill-konvenut biex ma jgħaddix mill-għalqa tagħhom, dan xorta baqa' jgħaddi minnha. Għalhekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-porzjoni ta' art magħrufa bħala "tal-Ħluq" proprjetà tal-attur fuq deskritta hija ħielsa u libera minn kwalsiasi dritt ta' passaġġ fuqha vantat mill-konvenut.*
>
> *2. Konsegwentement għall-ewwel talba taqta' u tiddeċiedi illi l-konvenut ma għandu l-ebda jedd illi jeżerċita dritt ta' passaġġ fuq ebda parti tal-porzjoni ta' art proprjetà tal-attur hawn fuq imsemmija u tipprojbixxih b'mod definittiv milli jeżerċita jew jipprova jeżerċita dan l-aċċess.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.»*

4. Il-konvenut Salvu Debattista wieġeb għal dan ir-rikors maħluf fid-19 ta' Jannar, 2018 u ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi relattivament għall-ewwel talba attriċi, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li l-proprjetà indikata*

hija soġġetta għal dritt ta' passaġġ tal-esponent li jgawdi dritt ta' passaġġ mill-proprjetà tar-rikorrenti għall-proprjetà tiegħu.

2. Illi relattivament għat-tieni talba attriċi, din ukoll hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li l-esponent għandu kull dritt li jeżerċita dritt ta' passaġġ minn fuq ir-raba' tar-rikorrenti biex jaċċedi għar-raba' tiegħu.

3. Illi r-rikorrenti rrediġew it-talbiet komplessivament fuq l-art kollha mentri l-premessi tar-rikors ġuramentat huma pależament limitati għal aċċess allegatament minn fuq ħajt tas-sejjieħ. L-istat ta' fatt u ta' liġi huwa aktar minn hekk.

4. Illi t-talbiet huma ċirkoskritti mill-premessi hekk kif dikjarati u ma hux leċitu li jintalab aktar minn dak li ġie sottomess fil-premessi. Din l-Onorabbli Qorti tkun limitata b'tali premessi.

5. Illi l-istess esponent u familjari u l-awturi tiegħu flimkien mal-gabillotti li jaħdmulhom ir-raba' ilhom għal deċenni sħaħ jaċċedu għar-raba' tiegħu minn fuq ir-raba' tar-rikorrenti. Kien preċiżament meta r-raba' ġiet akkwistata minnhom li għamlulhom xatba minn dħul ieħor li mhux meritu tal-premessi kif esposti. Dan l-għeluq ma ġiex sottomess u/jew inkluż fil-proċeduri oriġinali. Però dan l-għeluq ser ikun is-soġġett ta' kontrotalba tal-esponent.

6. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti mil-lum inġunti għas-subizzjoni.»

5. Minbarra risposta maħlufa, il-konvenut ippreżenta wkoll kontrotalba. Fiha spjega li huwa jiġi s-sid tal-għalqa magħrufa bħala l-Bur ta' Tenewtu fil-kontrada tal-Għargħar Tas-Salib fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar, li tinsab bejn żewġ għelieqi oħra, waħda minnhom tal-atturi u l-oħra ta' terzi persuni. Jgħid li kemm hu, kemm il-familjari tiegħu u kif ukoll il-gabillotti kienu jidħlu għar-raba' tiegħu minn fuq ir-raba' tal-atturi billi jgħaddu minn sqaq pubbliku msejjaħ tal-Għargħar.

6. Jisħaq li l-għalqa tal-atturi minn dejjem kienet miftuħa u qatt ma kellha bibien jew xi xatba jew xi tip ta' għeluq biex iżżomm xi aċċess lilu

u lil terzi. Ikompli jgħid li l-atturi l-ewwel għamlu xatba mingħajr issikkar, iżda mbagħad ġiet magħluqa b'katnazz b'tali mod li ġie pprojbit l-aċċess għar-raba' tiegħu. Jispjega illi sa anke kienu ttieħdu passi kriminali, b'konsegwenza ta' liema kienet saret obbligazzjoni ta' ripristinar tal-ftuħ limitat u kontrollat. Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk il-konvenut talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara l-intimat għandu dritt ta' aċċess u passaġġ minn fuq ir-raba' tar-rikorrenti sabiex jaċċedi għall-għalqa tiegħu.*
>
> *2. Tiddikjara li r-rikorrenti ma kellhomx dritt jagħlqu l-passaġġ tiegħu minn fuq ir-raba' tagħhom mix-xaqliba ta' Sqaq Għargħar.*
>
> *3. Konsegwentement tikkundanna u tordna lir-rikorrenti sabiex ineħħu u/jew jiftħu x-xatba u jagħtu l-liberu aċċess lill-intimat fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi.*
>
> *4. Fin-nuqqas tar-rikorrenti tawtorizza lill-intimat li jiftaħ l-aċċess huwa stess għas-spejjeż tal-istess rikorrenti.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti mil-lum inġunt għas-subizzjoni.»*

7. L-atturi wieġbu għall-kontrotalba fit-18 ta' April, 2018 u qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Fl-ewwel lok r-rikonvenzjonanti ma jgawdi minn l-ebda servitù fuq il-proprjetà tal-esponenti;*
>
> *2. Fit-tieni lok l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura billi l-pretensjoni tal-intimati għandu jiġi deċiż fir-rikors promotur;*
>
> *3. Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.*
>
> *Bl-ispejjeż.»*

8. B'sentenza mogħtija fis-26 ta' Novembru, 2020, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet tal-atturi u ċaħdet il-kontrotalba tal-konvenut

għaliex sabet li l-konvenut ma jgawdix mill-jedd ta' mogħdija fuq l-għalqa tal-atturi. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet b'dan il-mod kienu dawn:

> *«Bl-azzjoni tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenut ma jgawdi ebda servitù ta' passaġġ minn fuq ir-raba' tagħhom indikata fir-rikors ġuramentat. Minn dan jidher ċar li din hija azzjoni deskritta bħala azzjoni negatorja (actio negatoria).*
>
> *....*
>
> *Għalhekk l-elementi li jridu jiġu ppruvati sabiex din l-azzjoni negatoria jkollha suċċess huma essenzjalment tlieta:*
>
> > *a. Illi l-atturi jippruvaw li huma s-sidien tal-proprjetà, u għalhekk għandhom favur tagħhom il-preżunzjoni li l-proprjetà hija hielsa minn kull servitù. Imressqa tali prova l-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi jaqa' fuq il-konvenut;*
> >
> > *b. Illi l-konvenut għamel molestija ta' dritt billi eżerċita jedd ta' servitù fuq il-proprjetà tal-atturi; u*
> >
> > *ċ. Illi l-konvenut ma rnexxilux jipprova li bi dritt għandu dik is-servitù.*
>
> *Ikkunsidrat;*
>
> *Fil-każ in eżami, l-atturi ppruvaw li huma s-sidien tal-art magħrufa bħala "Ta' Għargħar tas-Salib" fil-limiti ta' Ħaż-Żabbar ċirka elf u tmien mitt metru kwadru kobor u dan billi ppreżentaw kopja tal-kuntratt tax-xiri datat 31 ta' Lulju 2015 in atti Nutar Dr. Bartolomeo Micallef. Fl-istess kuntratt hemm imniżżel li din l-art qiegħda tinbiegħ "free and unencumbered, with all its rights and appurtenances free from hypothecs privileges and charges" (Paġna 5 tal-proċess). In oltre, il-konvenut mhux jiċħad illi jippretendi li għandu dritt ta' servitù ta' passaġġ fuq l-art tal-atturi, tant li huwa jsostni illi hu u l-familja tiegħu ilhom żmien twil jgħaddu minn fuq ir-raba' tal-atturi sabiex jaċċedu għar-raba' li għandu fil-viċinanzi ta' dik tal-atturi. Taħt l-azzjoni negatorja, kif diġà ġie spjegat aktar 'il fuq, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' dak il-passaġġ idur fuq il-konvenut. Jeħtieġ għalhekk li l-konvenut iġib prova illi tassew jeżisti dan is-servitù ta' passaġġ a favur tiegħu minn fuq ir-raba' tal-atturi.*
>
> *Għandu jingħad ukoll li mhux talli ma ċaħadx li huwa qiegħed jippretendi li għandu dritt ta' mogħdija minn fuq l-għalqa tal-atturi, talli ppreżenta kontrotalba fejn permezz tagħha qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li għandu dritt ta' aċċess u passaġġ minn fuq ir-raba' tal-atturi u sabiex jiġi dikjarat li l-atturi ma jistgħux jagħlqu l-passaġġ. L-azzjoni rikonvenzjonali hija għalhekk waħda konfessorja (actio confessoria) u hija azzjoni li tista' tiġi intavolata biss minn sid ta' fond kontra sid ta' fond ieħor.*

Fil-każ in eżami m'hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar it-titoli li għandhom fir-rigward tal-għelieqi rispettivi tagħhom – kollha jaqblu (a) li l-atturi huma s-sidien ta' art ċirka elf u tmien mitt metru kwadru ta' raba' f'żona magħrufa bħala Tal-Għargħar tas-Salib, Ħaż-Żabbar u dan bis-saħħa ta' kuntratt ta' xiri; u (b) li l-konvenut huwa s-sid ta' raba' msejħa Il-Bur ta' Tenewtu fil-kontrada Tal-Għargħar tas-Salib kejl superfiċjali ta' elf mija u ħamsin metru kwadru li ddevolva fuqu b'wirt m'għand ommu. Dawn iż-żewġ għelieqi jmissu ma' xulxin.

Stabbilit illi l-partijiet huma sidien tal-artijiet rispettivi tagħhom, imiss issa li jiġi meqjus x'inhu l-iskop t'azzjoni konfessorja. L-għan ta' azzjoni bħal din huwa li jiġi konfermat id-dritt ta' servitù favur is-sid ta' fond dominanti kontra s-sid ta' fond servjenti.

...

Il-Qorti tqis għalhekk illi l-prova komuni li teħtieġ tiġi mressqa mill-konvenut sew fir-rigward tal-actio negatoria istitwita kontra tiegħu kif ukoll fir-rigward tal-actio confessoria minnu istitwita in via rikonvenzjonali hi l-għalqa proprjetà tal-konvenut adjaċenti għal dik tal-atturi tgawdi minn dritt ta' servitù ta' passaġġ għal fuq l-għalqa tal-atturi.

Qabel mal-Qorti tgħaddi sabiex tiddetermina jekk din il-prova nġabitx, sejra l-ewwel tikkunsidra x'inhuma l-prinċipji bażilari f'servitù ta' passaġġ.

L-Elementi ta' Servitù ta' Passaġġ.

Is-servitù ta' passaġġ huwa klassifikat fil-Kodiċi Ċivili (Artikolu 455(1) u (3) tal-Kapitolu 16) u fid-duttrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta' ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu.

Ingħad minn ***Galante*** *li, "La servitù di passaġġio è discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge è collocata appunto fra le servitù discontinue" (Digesto Italiano, Vol. XXI. pt. III pagna 151; per V. Galante). Għalhekk servitù bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' titolu. Dan jirriżulta mill-Artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili fejn jipprovdi li:*

> *«(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.»*

...

Konsidrat li servitù ta' passaġġ mhuwiex kontinwu u li jista' jiġi biss stabbilit bis-saħħa ta' titolu u ċjoè b'att pubbliku; ikkunsidrat illi servitù ta' passaġġ ma jistax jiġi stabbilit bi preskrizzjoni – għajr għal raġunijiet li ser jiġu spejgati aktar 'l isfel – jew b'destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi;

ikkunsidrat illi dritt ta' passaġġ ma jistax jiġi preżunt iżda dejjem għandu jiġi ppruvat minn dak li jivvanta dak id-dritt; jeħtieġ għalhekk li l-Qorti tgħaddi sabiex tiddelibera jekk il-konvenut irnexxilux jipprova sodisfaċentement li l-għalqa tiegħu tgawdi minn dritt ta' passaġġ fuq l-għalqa tal-atturi.

Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenut ma rnexxielux jagħmel dan. Il-konvenut baqa' qatt ma pproduċa att pubbliku li juri li huwa għandu dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa tal-atturi. Anzi bħal ma diġà ġiet ritenut aktar 'il fuq, il-kuntratt li bih l-atturi akkwistaw l-art jimmilita kontra t-teżi li l-konvenut setgħa akkwista dan is-servitù bis-saħħa ta' xi titolu. Dan għaliex fid-deskrizzjoni mogħtija jingħad speċifikament illi dan ir-raba' kien "free and unenċumbered".

Fil-provi tiegħu l-konvenut jistrieħ fuq li l-familjari tiegħu u hu dejjem użaw l-għalqa tal-atturi sabiex jidħlu għall-għalqa tagħhom. Huwa ressaq lil zijuh Lawrence Buhagiar u lil kuġinuh Jesmond Buhagiar sabiex jispjegaw minn fejn kienu jgħaddu sabiex jidħlu kemm fl-għalqa ta' Salvu Debattista peress li għal xi żmien kienu jaħdmuħa huma kif ukoll għal għalqa tagħhom peress li l-għalqa tagħhom tmiss mal-għalqa ta' Salvu Debattista, li fiż-żmien kienet għalqa waħda peress li kienet tinħadem minn persuna waħda. B'dan għalhekk ifisser li l-għalqa ta' Salvu Debattista qiegħda fuq naħa ma' proprjetà tal-atturi u fuq in-naħa l-oħra hemm l-għalqa tal-familja Buhagiar.

Il-Qorti tinnota li l-konvenut qatt ma eċċepixxa li l-għalqa tiegħu hija interkjuża iżda sempliċement straħ fuq l-allegat fatt li l-familjari tiegħu kienu ilhom diċenji sħaħ jgħaddu minn fuq l-għalqa tal-atturi. Fit-trattazzjonijiet orali l-konvenut argumenta li mhux affari tal-atturi jekk dan għandux aċċess min-naħa oħra; jinsisti li huwa għandu jibqa' jgħaddi minn fejn dejjem għadda.

*Mill-qari tat-tieni subartikolu tal-**Artikolu 469** tal-Kapitolu 16 jirriżulta li wieħed ikun jista' jikseb dritt ta' passaġġ bi preskrizzjoni meta dak il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq triq pubbliku. Għalhekk a contrario ta' dak li ingħad mill-konvenut fis-sottomissjonijiet orali tiegħu, xejn mhu minnu li m'huwiex importanti jekk għandux aċċess minn triq oħra.*

...

Finalment l-aħħar fattur li din il-Qorti għandha tqis hija l-interkjużura tar-raba'. Jidher ferm ċar li l-interkjużjoni ta' art u l-preskrizzjoni ta' servitù ta' passaġġ jmorru id f'id u mhumiex indipendenti minn xulxin. Din il-konsiderazzjoni hija essenzjali fir-rigward tal-kontrotalba. Mhuwiex ikkontestat li l-għalqa tal-konvenut tinstab bejn dik ta' Grech u ta' Buhagiar. Lanqas ma huwa kkontestat li l-passaġġ alternattiv jwassal sar-raba' ta' Lawrence Buhagiar. Lanqas ma huwa kkontestat li l-għalqa ta' Lawrence Buhagiar u ta' Salvu Debattista kienet fiż-żmien għalqa waħda, u dan stante li kienet tan-nannu ta' Salvu Debattista u li ddevolviet fuqu u fuq Lawrence Buhagiar b'wirt u s-segwenti diviżjoni.

...

*L-**Artikolu 448** tal-Kapitolu 16 imsemmi jipprovdi illi: "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, bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, skont il-każ, mingħajr l-ebda indennizz." Għaldaqstant biex l-interkjużura ta' fond tagħti lok għall-mogħdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjużura tkun l-effett ta' avveniment indipendenti mill-volontà tal-propjetarju ta' dak il-fond. Fil-każ odjern l-interkjużura ġiet konsegwenza proprju minħabba d-diviżjoni tal-għalqa tan-nannu tal-konvenut. Għalhekk fi kwalunkwe każ ma jistax jivvanta l-ebda dritt ta' passaġġ fuq l-art tal-atturi sempliċement għaliex l-art tiegħu infatmet minn art oħra b'aċċess dirett mat-triq.*

Ikkunsidrat;

Wara dan l-istħarriġ kemm ġurisprudenzjali kif ukoll mill-provi, il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li l-konvenut naqas milli jipprova li huwa għandu titolu ta' passaġġ fuq l-art tal-atturi bil-konsegwenza illi t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu akkolti filwaqt li t-talbiet rikonvenzjonali għandhom jiġu miċħuda.»

9. Il-konvenut Salvu Debattista appella minn din is-sentenza b'rikors tal-11 ta' Diċembru, 2020, bi tliet aggravji li jistgħu jinġabru hekk: (i) li hu ilu jgawdi mill-passaġġ inkwistjoni għal aktar minn tletin sena u għalhekk huwa kiseb il-jedd li jibqa' jgħaddi minn dan il-passaġġ b'riħet il-preskrizzjoni akkwiżittiva; (ii) li hu m'għandux aċċess ieħor minn fejn jista' jgħaddi biex ikun jista' jidħol għal ġol-għalqa tiegħu; u (iii) li hu kien jitħalla jgħaddi minn dan il-passaġġ mhux b'sempliċi tolleranza iżda minħabba bżonn, peress li l-għalqa tiegħu m'għandhiex ħruġ ieħor ħlief mill-art tal-atturi.

10. L-atturi Grech wieġbu għal dan l-appell fil-11 ta' Jannar, 2021, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn jemmnu li l-appell tal-

konvenut għandu jiġi miċħud.

11. Inżamm smigħ fit-3 ta' Ottubru, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

12. Fl-appell tiegħu l-konvenut qiegħed jinsisti li huwa għandu jedd li jgħaddi minn fuq l-għalqa tal-atturi sabiex b'hekk ikun jista' jidħol fl-għalqa tiegħu.

13. Issa l-ewwel raġuni msemmija fl-**<u>ewwel aggravju</u>** għaliex il-konvenut qed jgħid li għandu jedd jgħaddi minn ġol-għalqa tal-atturi, hija li hu ilu jgħaddi mill-art tal-atturi għal aktar minn tletin sena. Isostni li huwa ġab xhieda u provi biżżejjed li juru li hu kien ilu jgħaddi mill-istess mogħdija għal 48 sena sħaħ u li f'dan iż-żmien kollu ħadd ma kien oppona jew ipprotesta minn tali użu. Jgħid li s-sitwazzjoni nbidlet biss meta l-atturi appellati xtraw l-għalqa b'kuntratt tal-31 ta' Lulju, 2015 għaliex dawn bdew iċaħħdulu l-jedd għall-passaġġ. Billi l-konvenut jgħid li huwa għamel użu minn dan il-passaġġ għal aktar minn tletin sena, allura huwa jemmen li kiseb il-jedd li jibqa' jgħaddi minn dan il-passaġġ bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

14. Din il-Qorti iżda tqis li l-fatt waħdu li l-konvenut Debattista ilu jgħaddi mill-istess passaġġ għal aktar minn tletin sena ma jagħtihx

b'daqshekk biss it-titlu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva.

15. Skont l-**Artikolu 453(3)** tal-**Kodiċi Ċivili** s-servitù ta' mogħdija huwa meqjus bħala servitù li mhuwiex kontinwu għaliex dan ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu peress li għandu bżonn il-fatt tal-bniedem (ara ***Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021).

16. Ladarba l-jedd tal-mogħdija huwa meqjus bħala servitù mhux kontinwu, allura skont l-**Artikolu 469(1)** tal-**Kodiċi Ċivili**, dan la jista' jinkiseb bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi (ara ***Oliver James et v. Joseph Testa et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2008) u lanqas bis-saħħa tal-preskrizzjoni (ara ***Clare Hobbs et v. Joseph Muscat et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2023). Mod ieħor, tali servitù jista' jinkiseb biss bis-saħħa ta' titlu mnissel minn att pubbliku (ara ***Dottor Kevin Mompalao nomine et v. Anthony Camilleri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022).

17. L-ewwel aggravju tal-konvenut appellant sa fejn dan qiegħed jippretendi li huwa kiseb il-jedd ta' servitù ta' mogħdija b'titlu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva minħabba l-fatt biss li hu ilu jgħaddi mill-istess passaġġ għal aktar minn tletin sena għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

18. Il-liġi iżda tkompli tgħid fl-**Artikolu 469(2)** tal-**Kodiċi Ċivili** li s-

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.

19. Dan iġibna għat-**tieni aggravju** tal-konvenut appellant fejn qed jgħid li l-uniku passaġġ sura li għandu biex jgħaddi għall-għalqa tiegħu huwa dak li hemm minn ġol-għalqa tal-atturi peress li l-passaġġ alternattiv l-ieħor li għandu minn ġol-għalqa ta' Buhagiar (li mhuwiex parti f'din il-kawża) mhuwiex biżżejjed tajjeb għalih minħabba li dan mhux wiesa' biżżejjed, jinsab għat-telgħa, mimli blat u mserrep.

20. L-Ewwel Qorti qalet fis-sentenza appellata li l-konvenut ma jistax jistrieħ fuq il-preskrizzjoni tat-tletin sena msemmija fl-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili** għaliex f'dan il-każ l-għalqa tal-konvenut spiċċat bla ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika minħabba l-mod ta' kif inqasmet l-għalqa tan-nannu tal-konvenut. Fissret li mill-provi ħareġ li l-għalqa tal-konvenut Debattista tinsab fin-nofs bejn l-art tal-atturi Grech u l-art ta' Lawrence Buhagiar, li mhuwiex parti f'din il-kawża. Qalet li l-għalqa ta' Buhagiar u l-għalqa tal-konvenut kienu fil-passat għalqa waħda għaliex kienu tan-nannu ta' Salvu Debattista. Eventwalment din l-għalqa nqasmet fi tnejn bħala riżultat ta' wirt u diviżjoni. Għalhekk billi l-Ewwel Qorti sabet li l-għalqa tal-konvenut ġiet magħluqa minħabba d-diviżjoni tal-għalqa tan-nannu tal-konvenut, allura hija kkonkludiet li l-konvenut ma setax jippretendi d-dritt ta' passaġġ fuq l-art tal-atturi sempliċement għaliex l-art

tiegħu nfatmet minn art oħra b'aċċess dirett mat-triq.

21. Issa għalkemm il-konvenut appellant qed jinsisti f'dan l-appell tiegħu li huwa għandu jedd ta' mogħdija mill-art tal-atturi minħabba li m'għandux ħruġ ieħor komdu fuq it-triq pubblika, b'danakollu huwa mkien ma mera lill-Ewwel Qorti li l-għalqa tiegħu spiċċat mingħajr ħruġ fuq it-triq pubblika, wara li kienet inqasmet l-art ta' nannuh.

22. Bil-liġi skont l-**Artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili**, jekk fond jiġi magħluq minn kull naħa minħabba qasma, allura għandhom ikunu dawk li għamlu l-qasma, li mingħajr ebda ħlas, għandhom jagħtu l-mogħdija bir-riġel, bil-bhima jew bil-karrettun, skont il-każ. Hekk kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Mario Montesin et v. Richard Bugeja et*** deċiża fil-21 ta' Mejju, 2024, il-bżonn ta' aċċess minn fuq ġid ta' ħaddiehor irid jirriżulta minn ċirkostanzi li jkunu independenti mir-rieda ta' min jitlob dak id-dritt. Sid ma jistax, hu stess, joħloq sitwazzjoni fejn ikollu bżonn aċċess minn fuq ġid tal-ġar u mbagħad jinsisti li l-ġar għandu jtih dak id-dritt (ara wkoll ***Mario Portelli et v. Anthony Mangion*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu, 2024).

23. Tajjeb jew ħażin, il-konvenut appellant ma meriex id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li l-għalqa tiegħu spiċċat mingħajr ħruġ fuq it-triq pubblika bħala riżultat tad-diviżjoni li saret tal-art ta' nannuh. Għalhekk ladarba l-

konvenut appellant ma kkontestax it-tħaddim tal-**Artikolu 448 tal-Kodiċi Ċivili** għall-każ tiegħu, huwa ma jistax iġiegħel lill-atturi bħala ġirien tiegħu li dawn bilfors għandhom iħalluh jgħaddi mill-għalqa tagħha.

24. Barra minn hekk, għalkemm il-konvenut appellant jisħaq li huwa ilu jgħaddi mill-art tal-attur għal tmienja u erbgħin sena, huwa ma jgħidx kemm ilu jgħaddi mill-art tal-attur minn mindu l-għalqa tiegħu spiċċat mingħajr aċċess għat-triq pubblika, wara li ġiet maqsuma l-art ta' nannuh.

25. Biex tapplika l-preskrizzjoni msemmija fl-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili** jeħtieġ li l-konvenut appellant juri li l-għalqa tiegħu ilha hekk magħluqa għal tletin sena u li tul dawn it-tletin li l-għalqa kienet magħluqa huwa kien jgħaddi mill-art li llum hija tal-atturi (ara f'dan is-sens ***David Theuma et v. Giuseppi Spiteri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

26. Jiġi b'hekk, li l-konvenut ma jistax isib wens fil-preskrizzjoni tal-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili**, ladarba fl-atti tal-kawża m'hemmx prova biżżejjed ċara li turi li l-għalqa tal-konvenut ilha hekk magħluqa għal aktar minn tletin sena (ara ***John Mary Muscat pro et noe et v. Avv. Dr Simon Galea Testaferrata et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju, 2024).

27. Terġa' u tgħid, jirriżulta mill-ġabra tal-provi li l-konvenut appellanti għandu aċċess ieħor mill-għalqa ta' Buhagiar sabiex ikun jista' jidħol għal ġol-għalqa tiegħu. Jista' jkun li kif jgħid il-konvenut appellant, dan l-aċċess alternattiv mhux daqshekk komdu daqskemm hi l-mogħdija mill-art tal-atturi. B'daqshekk iżda dan ma jagħtihx jedd li jibqa' jgħaddi mill-art tal-atturi. Dan għaliex kif jinsab miżmum fil-ġurisprudenza l-fatt li jkun hemm ftit aktar bogħod għal triq pubblika jew li passaġġ jkun aktar komdu minn passaġġ ieħor, mhumiex raġunijiet fejjieda li jagħtu lok għad-dritt ta' passaġġ neċessarju (ara ***Michael Cassar et v. Wenzu Schembri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru, 2015 u ***Anthony Camilleri v. Pawlu Farrugia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2008). Sfiq ma' dan, il-konvenut ma ġab l-ebda prova konklussiva li turi li dan il-passaġġ alternattiv huwa perikoluż jew fih xi inkonvenjenti li huma gravi ħafna (ara ***Pauline Xerri et v. Lawrence Vella et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2007 u ***Kaptan Giuseppe Leorardini et v. Joseph Xeureb et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar, 1950).

28. Anke t-tieni aggravju tal-konvenut għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

29. Jifdal biss l-**aħħar aggravju**, fejn il-konvenut appellant jargumenta li mhux minnu li hu kien jgħaddi mill-għalqa tal-atturi b'sempliċi tolleranza.

30. Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenut ma jista' jmur imkien b'dan l-aggravju għaliex jekk kienx jgħaddi mill-art tal-atturi b'tolleranza jew le

huwa għalkollox irrilevanti. Tassew, ladarba l-jedd ta' servitù ta' mogħdija li qed jgħid li għandu l-konvenut ma jinsabx imnissel minn att pubbliku u ladarba kif rajna aktar kmieni l-konvenut ma seħħlux jipprova li huwa kiseb il-jedd ta' mogħdija bil-preskrizzjoni skont l-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili**, allura dan ifisser li l-atturi għandhom raġun jitolbu fir-rikors maħluf tagħhom li l-konvenut m'għandux jidħol aktar fuq l-art tagħhom sabiex jidħol ġol-għalqa tiegħu. Fl-istess waqt, il-konvenut m'għandux raġun fil-kontrotalba tiegħu illi jitlob li l-atturi għandhom iħalluh jgħaddi minn ġol-art tagħhom.

31. L-aħħar aggravju għalhekk qiegħed jitwarrab ukoll.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-konvenut Salvu Debattista u tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata, bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-istess konvenut.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss