MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2008

Numru 737/2002

Perit Joseph Borg Grech, John Caruana, Anthony Farrugia, Maria Giordimaina u Nicholas Schembri.

-vs-

Magda Magri u b'digriet tat-13 ta' Frar, 2004 ġie kjamat fil-kawża Anthony Spiteri.

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-28 ta' Ġunju, 2002 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi huma l-proprjetarji ta' għelieqi magħrufa bħala Ta' Lombardi, limiti taż-Żejtun;

Illi kif anke jirriżulta mill-att ta' diviżjoni tad-19 ta' Frar, 1964 in atti Nutar Dr. Micallef Trigona, (Dok. 'A'), l-atturi

jgawdu servitu` konsistenti f'aċċess liberu, *cioe'* dritt ta' passaġġ bir-riġel u anke bil-vetturi għall-proprjeta' tagħhom minn fuq l-għalqa adjaċenti li hija proprjeta' tal-konvenuta, iżda preżentement qiegħda bi qbiela għand Anthony Spiteri;

Illi l-istess Anthony Spiteri bena llegalment, abbużivament u anke mingħajr il-permessi meħtieġa mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, kamra, li effettivament irrendiet impossibbli billi ostakolat għal kollox l-aċċess liberu l-atturi għandhom mill-għelieqi tagħhom, sew bir-riġel u sew bil-vetturi;

Illi d-dritt ta' aċċess ta' l-atturi huwa essenzjali, u dan peress li m'għandhom l-ebda aċċess ieħor għall-proprjeta' tagħhom u fil-fatt huma dejjem għamlu użu minn dan id-dritt regolarment skond il-bżonn sakemm ġew effettivament ostakolati bl-erezzjoni tal-kostruzzjoni msemmija;

Illi l-konvenuta naqset milli tiggarantixxi lill-atturi d-dritt tagħhom imsemmi ta' passaġġ u tieħu l-passi neċessarji kontra Anthony Spiteri biex jirripristina l-aċċess liberu għall-għelieqi tagħhom u baqgħet hekk inadempjenti anke wara li ġiet interpellata.

Tgħid għalhekk il-konvenuta għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li:

a. l-atturi għandhom favur tagħhom dritt ta' aċċess, *cioe'* ta' passaġġ għall-għelieqi tagħhom magħrufa bħala Ta' Lombardi, limiti taż-Żejtun, minn fuq l-għalqa tal-konvenuta li hi adjaċenti għall-dawk ta' l-atturi li fuqha bena l-kostruzzjoni l-gabillott Anthony Spiteri li lilu l-għalqa hija mqabbla;

b. illi l-kostruzzjoni li bena Anthony Spiteri effettivament timpedixxi lill-atturi li jeżerċitaw id-dritt tagħhom ta' aċċess għall-għelieqi tagħhom minn fuq l-għalqa tal-konvenuta lilu mqabbla;

c. illi l-konvenuta hija responsabbli legalment li tassikura li l-atturi ma jkollhomx id-dritt tagħhom ta’ aċċess frustrat permezz ta’ l-aġir tal-persuna li lilu hija kriet l-għalqa suġġetta għas-servitu` msemmija;

2. tikkundanna lill-konvenuta biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, tirripristina l-aċċess liberu ta’ l-atturi għall-għelieqi tagħhom minn fuq l-għalqa tagħha u dan billi tieħu dawk il-miżuri kollha neċessarji skond kif tidderieġi din l-Onorabbli Qorti okkorrendo anke taħt is-sorveljanza u direzzjoni ta’ perit arkitett li li jiġi nominat għalhekk.

Bl-ispejjeż, kontra l-konvenuta li minn issa tibqa’ nġunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Magda Magri, ippreżentata fis-27 ta’ Jannar, 2004, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Preliminarjament illi l-ġudizzju mhux integru peress illi l-persuna kontra min tista’ tiġi esegwita sentenza favorevoli lill-atturi f’din il-kawża, jiġifieri l-gabillott Anthony Spiteri, li għandu l-pussess ta’ l-għalqa proprjeta’ tal-konvenuta, ma jissemmiex bħala parti fl-istess kawża;

2. Illi l-kawża hija ntempestiva *stante* li l-partijiet kienu bdew jittransiġu l-kwistjoni, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Għaldaqstant il-konvenuta m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-kawża;

3. Illi fil-mertu, l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-għelieqi msemmija;

4. Illi l-atturi jridu jippruvaw ukoll l-oriġini tad-dritt ta’ aċċess li qegħdin jallegaw li għandhom fuq l-għalqa tal-konvenuta, peress illi dan ma jirriżultax fi kwalunkwe mod mid-dokumenti esebiti mill-atturi f’din il-kawża, kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-każ;

5. Illi kif jirriżulta mis-*site plan* li ppreżentaw l-atturi flimkien mal-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Frar tas-sena 1964 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, waqt il-perjodu ta' transazzjoni, l-art tal-konvenuta m'hijiex kontigwa ma' dik illi l-atturi qegħdin jiddikjaraw hija l-proprjeta' tagħhom;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-dritt allegat huwa estint, peress illi għal dawn l-aħħar erbgħin sena ħadd ma eżerċita dritt ta' passaġġ fuq l-art tal-konvenuta, u fil-fatt l-predeċessuri ta' l-atturi kienu jaċċedu għall-għelieqi tagħhom minn aċċess jew aċċessi oħrajn, kif ser jiġi wkoll ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-każ;

7. Illi għalhekk jidher li hemm aċċessi oħra għal dawn l-għelieqi li m'humiex minn fuq l-għalqa tal-konvenuta;

8. Illi fi kwalunkwe każ, il-kamra in kwistjoni nbniet aktar minn għaxar snin ilu għall-insaputa tal-konvenuta, u hija saret taf bl-eżistenza tagħha biss meta rċeviet l-ewwel korrispondenza dwarha fit-28 ta' Jannar, 2002, u għalhekk hija tinsab bħala pussettriċi *bona fide* ta' l-imsemmija kamra;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tat-13 ta' Frar, 2004 li permezz tiegħu ġie msejjaħ fil-kawża Anthony Spiteri.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-istess Anthony Spiteri, ippreżentata fl-1 ta' Ġunju, 2004, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament mhux minnu li l-esponenti għandu f'idejh xi għelieqi li huma kontigwi ma' dawk proprjeta' ta' l-atturi.

2. Illi l-atturi m'għandhom l-ebda dritt ta' passaġġ minn fuq ir-raba' tiegħu, *ossia* li għandu mqabbel għandu mill-konvenuta Magda Magri, la bir-riġel u aktar u aktar bil-vettura kif qed jippretendu.

3. Illi lanqas ma kellhom dritt jew eżerċitaw xi dritt ta' passaġġ, f'dawn l-aħħar erbgħin sena, l-*aventi* kawża ta' l-atturi mill-għelieqi detenuti mill-esponenti kif fuq jingħad.

4. Illi l-aperturi li għandu l-esponenti f'għelieqi lilu mqabbla ilhom fil-post żmien twil qabel ma l-atturi akkwistaw il-proprjeta' msemmija minnhom.

5. Illi mhux minnu lanqas li l-atturi ma jgħaddux u ma għandhomx aċċess, jew ma għandhomx dritt ta' aċċess minn bnadi oħra.

6. Salvi eċċezzjonijiet oħra skond il-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-imsejjaħ fil-kawża maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali nkluż il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Novembru, 2008 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-partijiet kollha ppreżentaw noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat;

Illi din hija azzjoni konfessorja li permezz tagħha l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li huma għandhom dritt ta' passaġġ fuq proprjeta' tal-konvenuta u mqabbla lill-imsejjaħ fil-kawża. L-għan ta' din il-kawża huwa appuntu li s-sid tal-fond li jgawdi s-servitu` fuq fond ieħor jitlob dikjarazzjoni f'dan is-sens u li jiġu mneħħija x-xkiel li jnaqqsu jew *a dirittura* jimpedixxu t-tgawdija ta' l-istess servitu` - <u>Zammit vs Borg</u> – Vol. XLII.ii.970). Huma qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq il-kuntratt ta' diviżjoni li kien sar mill-*aventi causa* ta' l-istess atturi fl-1964 in atti Nutar Micallef Trigona, għalkemm fiċ-ċitazzjoni jsemmu wkoll li l-

proprjeta’ tagħhom hija magħluqa u ma għandhomx minn fejn jgħaddu.

Għandu jingħad mill-ewwel illi l-*aventi causa* tal-konvenuta ma jidhirx li kellhom x’jaqsmu ma’ dan il-kuntratt u l-konvenuta stess insistiet illi anke Francesca Axiak li tissemma f’kuntratt sussegwenti (*fol*. 88) li fih akkwista l-attur Borg Grech bħala s-sid tal-proprjeta’ servjenti ma hijiex *aventi causa* tagħha. Anke mill-aċċess il-Qorti setgħet tikkonstata li l-proprjetajiet tal-partijiet ma humiex adjaċenti u dan jirriżulta anke mid-deposizzjoni tal-Perit Zammit li ġie nkarigat mill-istess konvenuta; l-atturi pero’ qed jargumentaw illi biex ikunu jistgħu jgawdu d-dritt ta’ l-aċċess illi għandhom fuq dik il-proprjeta’, bilfors iridu jgħaddu minn fuq il-proprjeta’ tal-konvenuta.

Jidher ċar għall-Qorti li din il-kwistjoni qamet meta l-atturi qasmu l-proprjeta’ tagħhom li kienet in komuni (xtraw ishma indiviżi matul iż-żmien) u allura bdew jaħsbu biex jiżviluppawha. Mill-aċċess li żammet il-Qorti jidher li l-kostruzzjonijiet li għamel il-kjamat in kawża – ċertament b’mod abbużiv tant li lanqas is-sid u *cioe’* l-konvenuta ma kienet taf bihom – ilhom snin twal li saru u dawn saru flok xatba li kien hemm qabel. X’aktarx illi l-kjamat fil-kawża kien jaf li xi darba kien hemm xi dritt ta’ passaġġ għaliex kien offra ċavetta lil ċertu Cassar – għax qal li rah anzjan u tħassru. Madankollu l-Qorti hija konvinta li dan kien ilu snin twal ma jintuża – jekk fil-fatt qatt intuża, u dwar dan il-Qorti tikkumenta iktar ’il quddiem.

Il-Qorti tagħmilha ċara mill-ewwel li hu assolutament ċert li l-atturi ma għandhomx dritt ta’ passaġġ *bil-vettura* kif qed jallegaw. Dan ma jirriżulta minn imkien u din il-pretensjoni ma hijiex sorretta mill-ġurisprudenza. Hekk per eżempju fir-rigward ta’ l-interpetazzjoni ta’ servitu` skond l-Artiklu 475 is-sentenza mogħtija mill-Prim’Awla fl-ismijiet Farrugia vs Galea (deċiża 19 ta’ April, 1947) intqal illi: “*Ma jistax it-titolari ta’ servitu` jippretendi estensjoni tagħha billi l-eżerċizzju tagħha skond it-titolu jkun sar insuffiċjenti minħabba t-tibdiliet li jkunu saru. Għaliex jekk hu veru li l-kreazzjoni tas-servitu` titqies li tikkomprendi dak kollu meħtieġ għat-tgawdija tas-servitu`, il-kliem ‘dak kollu*

meħtieġ' għandu jiġi nterpretat b'referenza għaż-żmien tal-kostituzzjoni tas-servitu` u mhux b'referenza għall-iżviluppi li jkun għamel wara dak iż-żmien sid il-fond dominanti."

L-istess fir-rigward ta' l-akkwist ta' servitu` ta' passaġġ li għandha ssir biss permezz ta' titolu dan joħroġ ċar mil-liġi pero' l-Qorti ser issemmi biss deċizjoni reċenti (19 ta' Ottubru, 2003) fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et fejn intqal illi: "*Il-passaġġ irid jibqa' dak li kien, għalkemm il-metodu ta' tgawdija jista' jinbidel maż-żmien is-servitu` jrid jibqa' dak li hu u ma jistax jiġi estiż għall-akbar kumdita' tas-sid tal-fond dominanti. Il-fatt li l-attur ġieli tħalla jgħaddi b'inġenji kbar minn fuq l-art tal-konvenuti ma jista' jirrekalu ebda dritt. Dritt ta' passaġġ hu b'disposizzjoni espressa tal-liġi - Artiklu 455(3) tal-Kodiċi Ċivili. Servitu` mhux kontinwu u bħala tali ma jistax jinħoloq bil-preskrizzjoni iżda biss bis-saħħa ta' titolu - Artiklu 469. Ara wkoll Vella vs Grech deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' April, 1951 fejn intqal ċar u tond illi s-servitu` ta' passaġġ ma tistax tiġi akkwistata ħlief bis-saħħa ta' titolu.*" Naturalment f'dan il-każ l-atturi qatt ma tħallew jgħaddu kif issemma iżda l-Qorti qed tiċċita l-parti sħiħa tas-sentenza.

Għalhekk l-atturi l-aktar li jistgħu jivvantaw huwa dritt ta' passaġġ bir-riġel u l-Qorti ma hija xejn sodisfatta mit-titolu li qed jirreklamaw għaliex ma joħroġx ċar kif qed jallegaw huma u dan għaliex fil-kuntratti l-proprjeta' li tissemma ċertament m'hijiex dik tal-konvenuta u ma hemmx dubju li biex jirnexxu f'din it-talba l-atturi jridu jkunu ressqu prova konvinċenti ta' dan it-titolu, xi ħaġa li kienet nieqsa matul il-kawża. Għalhekk l-atturi jridu jissodisfaw lill-Qorti li kif jitlob l-Artiklu 447 tal-Kodiċi Ċivili l-fond tagħhom ma għandux triq illi tieħu għat-triq pubblika. Anke hawn il-Qorti tħoss li t-talba ma għandhiex fundament sod għaliex anke jekk it-triq li għandhom m'hijiex xi waħda komda żgur li għandhom triq li minnha jistgħu jaċċedu għat-triq pubblika għaliex kif *gia'* ingħad, huwa żgur li l-passaġġ li qed jitolbu li jgħaddu minnu ilu ħafna snin ma jintuża (u allura jfisser li matul is-snin huma jew l-*aventi causa* tagħhom kienu moqdija) u huwa wkoll minnu kif qed teċċepixxi l-

konvenuta li d-dislivell li hemm jagħmilha wkoll diffiċli biex wieħed jista’ jimmaġina li dan il-passaġġ kien qed jintuża.

Il-konvenuta eċċepiet ukoll li l-azzjoni attriċi hija estinta għaliex jekk kien hemm xi dritt ilu iktar minn erbgħin sena, skond l-Artiklu 481 tal-Kodiċi Ċivili, u mix-xhieda li semgħet u speċjalment dik ta’ Anthony Fenech li huwa iben il-bidwi li ppreċeda fil-pussess ta’ l-għalqa lill-imsejjaħ fil-kawża, li kien ċar ħafna fix-xhieda tiegħu u li skond l-istess xhud minn meta kien tifel żgħir fil-bidu tas-snin sittin dan il-passaġġ qatt ma ntuża minn ħadd, il-probabbilta’ hija li fil-fatt jekk kien hemm xi dritt simili dan ilu li ntilef.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u ta’ l-imsejjaħ fil-kawża, tiċħad it-talbiet kollha attriċi. L-ispejjeż jitħallsu mill-atturi iżda l-imsejjaħ fil-kawża għandu jħallas l-ispejjeż tiegħu.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------