MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2008

Citazzjoni Numru. 1452/2001/1

David, Anthony u Michael ilkoll aħwa Theuma.

-vs-

Giuseppi Spiteri, u b'digriet tat-18 ta' Marzu, 2005 ġie kjamat in kawża d-Direttur ta' l-Uffiċċju Konġunt.

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-14 ta' Awissu, 2001 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma l-proprjetarji ta' diversi meded ta' art fl-istess kontrada u *cioe'* dik denominata "Taċ-Ċirimella" limiti ta' Ħal-Kirkop, liema art, in parti diġa' qattgħu jew qegħdin iqattgħu, u dan peress illi l-għejxien tagħhom jiddependi mill-estrazzjoni tal-ġebla tal-franka.

Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Lia tad-29 ta’ Jannar, 1990 l-atturi kienu aċċettaw, xtraw u akkwistaw biċċa art magħrufa bħala “Taċ-Ċirimella” fil-limiti ta’ Ħal-Kirkop tal-kejl superfiċjali ta’ erbat elef, u disgħa u tletin metri kwadri (4,039m^2), liema art kienet tinħadem minn Katerina Cassar pero’ li ċediet il-qbiela, mingħand l-Amministratur tal-Beni Ekklesjastiċi f’Malta u tal-Prebenda ta’ Bir iż-Żgħir annessa mal-Katidral ta’ Malta u dan kif jirriżulta mill-kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dok. ‘A’.

Illi permezz ta’ skrittura privata ta’ l-1 ta’ Awissu, 1994 l-atturi akkwistaw id-drittijiet u jeddijiet kollha appartenenti lil Leonard Spiteri, u dan kif jirriżulta mill-kopja ta’ l-iskrittura hawn annessa u mmarkata bħala Dok. ‘B’.

Illi dawn iż-żewġ porzjonijiet aktar ’il fuq indikati kienu jifformaw parti minn għalqa akbar oriġinarjament imqabbla lil missier il-konvenut u sussegwentement diviża bejn l-aħwa.

Illi meta saret din id-diviżjoni, u peress illi din l-għalqa kienet tagħti għal fuq diversi toroq, il-porzjonijiet trasferiti lill-atturi kienu aċċessibbli minn Triq Valletta, Kirkop, dik proprjeta’ tal-konvenut kienet aċċessibbli minn Triq l-Imdina u proprjeta’ oħra appartenenti lill-familjari tal-konvenut, u li tikkonfina ma’ proprjeta’ tal-konvenut kienet aċċessibbli minn dħul ieħor, ukoll jagħti għal fuq Imdina Road, Kirkop, u dan kif muri aħjar fuq is-*site plan* hawn annessa u mmarkata bħala Dok. ‘C’.

Illi għal xi raġuni mhux magħrufa għall-atturi, il-konvenut kien ċeda u abbanduna d-dritt ta’ aċċess li kellu minn Triq l-Imdina, u beda jagħmel użu mid-dħul l-ieħor li wkoll jagħti għal fuq Imdina Road.

Illi bejn il-proprjeta’ tal-konvenuti u dik ta’ l-atturi appena akkwistata mill-poter ta’ Leonard permezz ta’ l-iskrittura ta’ l-1 ta’ Awissu, 1994, ma kien jeżisti l-ebda aċċess li jagħti għall-mogħdija li minnha kienu jagħmlu użu Leonard u Katerina Cassar, u dan kif jirriżulta minn kopja ta’ ritratt hawn annessa u mmarkata bħala Dok. ‘D’, liema ritratt ġie

skattat mill-attur Anthony Theuma mill-ajru, u kif anke jirriżulta minn kopja ta' pjanta maħruġa mil-Land Registry hawn annessa u mmarkata bħala Dok. 'E'.

Illi l-konvenut, appena ra li l-atturi akkwistaw l-art aktar 'il fuq indikata, *ad insaputa* ta' l-atturi fetaħ bieb wiesgħa għal fuq l-art minnhom appena akkwistata u preċedentement detenuta minn Leonard Spiteri u qiegħed jippretendi li huwa għandu dritt jagħmel użu mill-entratura li tieħdok għal fuq Valletta Road, Kirkop.

Illi l-konvenut għandu aċċess għal-għalqa tiegħu, u *cioe'* minn Imdina Road, u dan kif jirriżulta mill-kopja ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja ta' l-14 ta' Diċembru, 1999 hawn anness u mmarkat bħala Dok. 'F'.

Illi għalhekk il-pretensjoni tal-konvenut li jgħaddi minn fuq art proprjeta' ta' jew detenuta mill-atturi hija waħda kapriċċuża, bl-ebda mod neċessarju u ta' preġudizzju *stante* li huma ma jistgħux jagħmlu użu minnha għall-iskop li hi nxtrat.

Illi għalkemm il-konvenut ġie nterpellat diversi drabi sabiex huwa jagħlaq l-aċċess li hu fetaħ għal fuq l-art proprjeta' tagħhom jew minnhom detenuta, huwa baqa' inadempjenti.

Jgħid il-konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni, m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut (i) igawdi dritt ta' aċċess għall-art tiegħu minn fuq Triq l-Imdina u, (ii) li l-aċċess li hu jippretendi li jibqa' jagħmel użu minnu minn fuq Triq Valletta huwa wieħed kapriċċuż u mhux neċessarju fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-liġi, u (iii) illi tali dritt ta' passaġġ jiġi terminat annullat u mħassar *ai fini* u l-effetti kollha tal-liġi.

2. Tikkundanna lill-istess konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jirrilaxxa l-pussess ta' l-imsemmi passaġġ u jagħlaq kull fetħa li hu fetaħ għal fuq l-art

proprjeta’ ta’ l-atturi jew minnhom detenuta sabiex b’hekk jirrientegra lill-atturi fil-pussess sħiħ u mhux imxekkel tal-proprjeta’ tagħhom.

3. In difett, l-atturi, jew min minnhom, ikun awtorizzat jagħmel ix-xogħol ta’ għeluq u tneħħija ta’ kull benefikat magħmul mill-konvenut u reintegrazzjoni li jkun meħtieġ taħt id-direzzjoni ta’ perit nominand.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li huwa nġunt sabiex jixhed u għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, ippreżentata fis-6 ta’ Novembru, 2001, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *In linea* preliminari l-azzjoni odjerna kif proposta hija rrita u nulla peress li l-azzjoni kif dedotta hija ta’ natura possessorja filwaq li l-azzjoni għat-terminazzjoni ta’ dritt ta’ mogħdija hija azzjoni reali.

2. *In linea* preliminari wkoll, l-atturi m’għandhomx *locus standi* f’dawn il-proċeduri peress li, kif jirriżulta miċ-ċitazzjoni stess, huma akkwistaw biss il-jeddijiet minnhom vantati permezz ta’ skrittura privata filwaqt li l-azzjoni għat-terminazzjoni ta’ dritt ta’ mogħdija tispetta biss lis-sidien tal-proprjeta servjenti.

3. *In linea* preliminari wkoll, u bla preġudizzju, it-talbiet kif dedotti huma rriti u nulli peress li m’humiex ikkontemplati bil-liġi fost l-azzjonijiet possessorji u b’hekk m’humiex sostenibbli.

4. Illi *in linea* preliminari wkoll u bla preġudizzju, fi kwalunkwe każ azzjoni possessorja fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern hu preskritt.

5. Fil-mertu, l-eċċipjent u l-awtur tiegħu ilhom igawdu d-dritt ta’ passaġġ *de quo* għal iktar minn tletin sena u b’hekk dan id-dritt ġie akkwistat bi preskrizzjoni akkwisittiva.

6. Illi fil-mertu wkoll, u bla preġudizzju, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-proprjeta' ta' l-eċċipjent mhux aċċessibbli minn triq oħra pubblika kif jirriżulta waqt it-trattazzjoni kif ukoll ma jeżistux l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex jitneħħa l-jedd tiegħu ta' passaġġ.

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

8. Bl-ispejjeż.

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

Rat in-nota tal-konvenuti *a fol.* 42 tal-proċess li permezz tagħha l-konvenut iddikjara li ma baqax jinsisti fuq l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet tiegħu.

Rat id-digriet ta' l-20 ta' Ġunju, 2002 li permezz tagħha l-Qorti laqgħet it-talba attriċi għal żieda fl-att taċ-ċitazzjoni.

Rat id-digriet tagħa tat-18 ta' Marzu, 2005 li permezz tiegħu ġie msejjah fil-kawża d-Direttur ta' l-Uffiċċju Konġunt illi debitament notifikat ma ppreżentax nota ta' l-eċċezzjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat ir-rapporti ta' l-espert tekniku.

Rat l-atti proċesswali nkluż il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Novembru, 2008 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawża.

Ikkunsidrat;

Illi din hija azzjoni *negatoria* u cioe' li permezz tagħha l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ma għandux dritt ta' passaġġ fuq il-proprjeta' ta' l-istess atturi. L-atturi fil-kors tal-kawża talbu żieda maċ-ċitazzjoni oriġinali fis-sens li żiedu talba oħra li tgħid illi: "*Tali dritt ta' passaġġ jiġi terminat annullat u mħassar ai fini u effetti kollha tal-*

liġi." L-atturi wkoll fil-kors tal-kawża fuq talba tal-konvenut ippreċiżaw li l-azzjoni tagħhom hija waħda petitorja u mhux ibbażata fuq il-pussess. Il-Qorti tħoss li dan ma kienx strettament neċessarju għaliex l-azzjoni negatorja tippressupponi li l-attur huwa proprjetarju. Għalhekk l-eċċezzjonijiet kollha li jirreferu għal azzjoni possessorja huma għal kollox irrilevanti għall-kawża. L-atturi *a fol*. 35 *a dirittura* ddikjaraw illi l-kawża hija bbażata fuq l-Artiklu 449 tal-Kodiċi Ċivili. Fl-istess waqt għandu jingħad illi ħafna mill-kontenut taċ-ċitazzjoni huwa għal kollox irrilevanti għall-essenzjal tal-kawża u *cioe'* li d-dritt ta' passaġġ *gia'* użat mill-konvenut ma baqax iktar essenzjali.

Dan għaliex kif sewwa rrimarka l-konvenut f'waħda min-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-mod kif ġiet korretta ċ-ċitazzjoni jimplika li fil-fatt il-konvenut *kien jeserċita dritt ta' passaġġ*. Il-konvenut *da parti* tiegħu ma esebixxa ebda kuntratt u allura bilfors irid jibbaża d-dritt li juża l-passaġġ fuq l-Artiklu 447 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid illi: "*Is-sid il-fond tiegħu li ma għandux ħruġ fuq it-triq pubblika jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' maġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa bi ħlas ta' kumpens għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.*"

Il-fatti li taw lok għall-kawża ġew riassunti mill-espert tekniku fir-relazzjoni tiegħu bil-mod segwenti. L-atturi xtraw l-art in kwistjoni mingħand l-awtoritajiet ekklesjastiċi fl-1990 u l-konvenut ġie assenjat porzjon art permezz ta' diviżjoni li saret ma' ħutu fl-1999 fejn din l-art kellha dritt ta' aċċess minn proprjeta' in komuni bejniethom. Dan kellu jkun ta' erbatax-il pied iżda jżomm il-livell preċedenti. Huwa ġie mogħti wkoll dritt ieħor ta' servitu` biex jidħol f'għalqa oħra mqabbla lilu. L-atturi in segwitu xtraw tliet porzjonijet minn din l-art mingħand uħud minn ħut il-konvenut – immarkati bil-lewn isfar skur fil-pjanta mmarkata 'X' (*fol.* 128). Il-konvenut u ħutu għandhom ukoll għalqa mmarkata bil-blu fil-ġnub fuq l-istess pjanta. Il-passaġġ li dwaru qed issir il-kawża huwa mmarkat bid-*dots* ħomor. Għandu jingħad ukoll li meta ħut il-konvenut Katerina Cassar u Leonard Spiteri ttrasferew il-porzjoni tagħhom lill-atturi saret skrittura fejn ġie preċiżat l-atturi

obbligaw ruħhom illi jirrispettaw il-passaġġi li kienu jeżistu dakinhar.

Dwar dan il-fatt mill-*punto di vista* legali tajjeb lill-Qorti tiċċara li filwaqt li huwa minnu dak li ssottolinja l-konvenut illi xi sentenzi jissanzjonaw ftehim bejn il-gabillotti fir-rigward tal-*modus vivendi* ta' bejniethom fejn jidħlu passaġġi u affarijiet oħra in konnesjoni mal-ħdim ta' l-għelieqi rispettivi – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Antonio Bartolo vs Pawlu Vella deċiża fl-10 ta' Ottubru, 1958 ċitata minn dik tal-Prim'Awla mogħtija fit-28 ta' Jannar, 2004 fl-ismijiet John Aquilina vs Charles Gauci – dan ma jfissirx li ftehim simili jorbot ukoll lis-sid. Infatti l-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet Alfred Farrugia noe vs Joseph Psaila et deċiża fil-21 ta' Jannar, 1993 għamlitha ċara illi: "*Ftehim bejn il-gabilotti mingħajr l-intervent tas-sid għandu jitqies għas-sid bħala res inter alios acta u konsegwentement mhux vinkolanti fuqu.*" Fir-rigward ta' l-argument sorrett mis-sentenza Bartolo vs Vella fuq imsemmija (ċitata testwalment fis-sentenza), il-Qorti qalet illi: "*Tifhem li dik is-sentenza għandha tiftiehem fis-sens li l-Qrati ma għandhomx jiddiskonoxxu ftehim milħuq bejn il-gabillotti biss f'każ li tali ftehim ikun intiż biex jirregola materji li ma jkunux diġa' l-oġġett ta' xi kondizzjoni espressa tal-kirja li timporta obbligazzjoni fuq il-gabillott jew favur is-sid jew favur il-gabillotti oħra. Infatti f'dik is-sentenza u sentenzi oħra ċċitati mill-perit legali u li fuqhom hi bbażata jagħmlu enfasi li ftehim simili bejn il-bdiewa ma jippreġudikax lis-sid.*" Issa huwa minnu li l-atturi ftehmu mas-sidien preċedenti illi ser jirrispettaw il-passaġġi eżistenti dakinhar (u għalhekk ma kienx f'dan is-sens *res inter alios acta*) u allura dan ikompli jsostni t-teżi li l-konvenut kien jeserċita d-dritt, iżda bħala sidien ma jippreġudikalhomx id-dritt illi jipproċedu skond l-Artiklu 449 jekk il-kondizzjoni li jipprospetta dak l-artiklu jkunu jeżistu. Dan għaliex per eżempju jista' jiġri, kif jidher li ġara f'dan il-każ, li dak il-passaġġ ma jibqax iktar *neċessarju* f'sens legali għaliex l-għalqa in kwistjoni ma tibqax interkjuża. Hija pero' assurda t-teorija avvanzata mill-atturi li Katerina Cassar aġixxiet b'mod illegali u kontra d-drittijiet tas-sidien meta ffirmat dik l-iskrittura (paġna 6 ta' l-ewwel nota ta' l-

atturi) u allura li l-ftehim huwa null meta huma stess kienu parti minn dak il-ftehim u huma stess kienu s-sidien!

Fir-rigward ta' l-akkwist ta' din is-servitu` permezz tal-preskrizzjoni, il-liġi hija ċara iżda il-Qorti ser tiċċita biss deċiżjoni 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. Biex tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni hemm bżonn li l-fond pretiż dominanti jkun interkjuż, jiġifieri ma jkollux ħruġ għat-triq għax imdawwar bil-fondi viċini. Din l-interkjużura pero' ma tridx tkun l-effett ta' bejgħ, tpartit jew qasma imma trid tkun independenti mill-volonta' tas-sid tal-fond pretiż dominanti jew ta' l-awturi tiegħu.*"

F'dan il-każ jidher li għal żmien twil dan il-passaġġ intuża mill-awtur tal-konvenut, *ossia* missieru kien ilu juża dan il-passaġġ għal ħafna snin u jidher li l-problemi bdew jinqalgħu tard fis-snin disgħin wara li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' tagħhom. Hu x'inhu pero' l-perit tekniku kkonkluda hekk fir-relazzjoni tiegħu:

"*Il-konvenut jista' jaċċedi għal ġo l-art imqabbla lilu mill-Gvern ta' Malta tramite l-uffiċju konġunt minn ġo l-passaġġ komuni proprjeta' ta' l-istess konvenut u ħutu u l-atturi stess liema passaġġ hu biżżejjed wiesgħa biex isir aċċess bir-riġel u b'vetturi oħra, u liema passaġġ jagħti direttament minn Triq l-Imdina li twassal għal Valletta Road. Il-mogħdija mertu ta' din il-kawża, liema mogħdija llum il-biċċa l-kbira tagħha ma għadhiex teżisti kienet għal aktar minn erbgħin sena l-aċċess prinċipali għall-konvenut*

u ħutu biex jaċċedu għall-art imqabbla lilhom mill-Gvern ta’ Malta tramite l-uffiċċju konġunt liema art ġiet imqatta’ bħala barriera fil-parti l-kbira tagħha mill-atturi fuq medda ta’ snin.”

Minn din il-konkluzjoni jirriżulta allura li llum il-konvenut għandu aċċess għat-triq pubblika minn ġo proprjeta’ oħra li tagħha huwa wieħed mill-proprjetarji u allura tiskatta l-kondizzjoni msemmija fl-Artiklu 449 li jgħid illi: “*Jekk il-mogħdija mogħtija kif jingħad ma tibqax meħtieġa minħabba l-ftuħ ta’ triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista’ jitlob it-tmiem ta’ dak il-jedd ta’ mogħdija*.” Huwa ċar għall-Qorti li l-passaġġ li llum huwa disponibbli għall-konvenut huwa ta’ inqas ħsara għall-atturi u ma jistax jippretendi li jibqa’ juża dak il-passaġġ għaliex huwa iktar komdu għalih, kif lanqas ma jista’ jgħinu l-argument li l-passaġġ il-ġdid ġie maħluq bil-għan li jkollu minn fejn jgħaddi sakemm l-atturi rrispristinawh fil-pussess in segwitu għal azzjoni ta’ spoll li huwa fetaħ kontrihom u li ġiet deċiża favur tiegħu. Il-fatti juru li kellu u għandu a disposizzjoni tiegħu passaġġ minn fejn jgħaddi u huwa prinċipju sagrosant fir-rigward illi għandha ssir mill-inqas ħsara possibbli lis-sid għaliex is-servitujiet huma bla dubju eċċezzjoni għad-dominju assolut tal-proprjetarju u allura l-eżerċizzju tal-kreazzjoni u użu tagħhom għandu jsir bil-massima ċirkospezzjoni. L-argument imressaq mill-konvenut li l-passaġġ in kwistjoni jinkludi proprjeta’ li m’hijiex ta’ l-atturi ma jfissirx li dawn ma għandhomx interess ġuridiku jew li b’daqshekk ma jistgħux jitolbu t-tmiem ta’ l-użu tal-passaġġ għaliex kull sid għandu dritt li l-proprjeta’ tiegħu ma tibqax soġġetta għas-servitu` li ttaqqalha anke jekk din ittaqqal ukoll proprjeta’ ta’ ħaddieħor.

Hemm fattur ieħor li jimmilita kontra l-konvenut li ftit sar aċċenn fuqu, anzi l-atturi ma rreferewx għalih espliċitament fiċ-ċitazzjoni. Il-passaġġ użat minn missieru u minnu stess qabel ma nqalgħet il-kwistjoni huwa biex tkun servita proprjeta’ li ma hijiex proprjeta’ tiegħu iżda mikrija lilu. L-istess kien japplika għal missieru. Għalhekk il-passaġġ in kwistjoni *sia pure* indubbjament użat mill-konvenut ma seta’ qatt jittrasforma ruħu f’servitu` fis-sens

legali proprju għaliex l-Artiklu 447 jagħti d-dritt lis-sid ta' l-għalqa interkjuża. Wieħed ma jistax b'ebda estensjoni ta' interpretazzjoni jinkludi l-inkwilin ta' l-għalqa taħt dan l-artiklu – ara s-sentenza Cutajar Paris vs Fiorini deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999 li qalet li: "*L-inkwilin ma jistax jikkostitwixxi servitu` favur fond li tiegħu ma kellux proprjeta'*." Għalhekk il-pożizzjoni tal-konvenut f'din il-kawża hija aktar vulnerabbli. Fi kwalunkwe każ kif *gia'* ingħad ladarba llum għandu minn fejn jaċċedi għal triq pubblika, anke jekk kellu dan id-dritt l-atturi llum jistgħu jitolbu li jintemm skond l-Artiklu 449.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet kollha attriċi. Għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi lill-konvenut terminu ta' xahar u għall-fini tat-tielet talba tinnomina lill-AIC Godwin Abela. L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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