



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2009

Appell Civili Numru. 9/1994/1

Anna Maria Debarro

v.

Carmelo, Doris u Theresa ahwa Caruana

Il-Qorti: Preliminari

Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti (ipprezentat fil-11 ta' Dicembru 2006) li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tat-22 ta' Novembru 2006 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri,

Gurisdizzjoni Ġenerali, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attrici appellata.

Għall-intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza appellata qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“Il-Qorti ,

“Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attriċi, wara li ppremettiet:

“Illi l-attriċi hija l-proprjetarja assoluta tad-dar numru 13, fi Sqaq bla isem li annessa fuq in-naħa ta' quddiem tal-kejl ta' ċirka 281 metri kwadri kollox konfinanti min-Nofsinhar mas-sqaq imsemmi, Punent beni tal-aħwa Saliba u Lvant ma' passaġġ privat, liberu u frank minn kwalunkwe piż u servitu` ħlief għall-piż ta' 50c favur Kanonikat tal-Knisja, Bażilika tax-Xagħra, li ġie akkwistat mill-attriċi b'titolu ta' xiri bil-kuntratt tad-29 ta' Ġunju 1984 atti Nutar Michael Refalo Dok A;

“Illi minn xi żmien il-konvenuti bdew jippretendu li għandhom dritt ta' passaġġ minn fuq il-fond tal-attriċi biex jgħaddu ħalli jnaddfu kanal tal-ilma li hemm wara dar proprjeta` tagħhom;

“Illi din il-pretensjoni tal-konvenuti hija għal kollox bla ebda bażi legali u mhix ħlief vjolazzjoni tal-proprjeta` tal-attriċi intiża unikament biex jivvessawha billi l-proprjeta` tagħha mhix soġġetta għall-ebda servitu` favur ebda fond ieħor.

“Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

“1. previa okkorrendo d-dikjarazzjoni li l-fond tal-attriċi fuq deskritt mhux soġġetti għal servitu` ta' passaġġ jew ta' xi xorta oħra favur l-fond tal-konvenuti għaliex ma għandhomx jiġu inibiti minn din il-Qorti milli jidhlu fil-proprjeta` tal-attriċi fuq deskritta u dana taħt dawk il-komminazzjonijiet li din il-Qorti jidhrilha opportuni.

“Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attriċi maħlufa minnha.

“Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew:

“1. Illi fl-ewwel lok l-attriċi trid tirreintegra lill-konvenuti fil-molestja tal-pussess ikkaġunata minnha a dannu tal-konvenuti meta hija bdiet xogħol ta' skavazzjonijiet fil-proprjeta` tagħha liema xogħlijiet qed jirrendu l-eżercizzju tal-aċċess imsemmi fiċ-ċitazzjoni ferm diffiċli.

“2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju d-domandi attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt stante li l-proprjeta` tal-konvenuti tgawdi minn fuq il-proprjeta` tal-attriċi aċċess għall-finijiet ta' tindif u manutenzjoni ta' gandott li fih jaqa' l-ilma minn diversi proprjetajiet fuq Lvant liema gandott ma hux aċċessibbli minn proprjetajiet oħra tal-konvenuti.

“Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti debitament ikkonfermata bil-ġurament ta' Dolores Caruana.

“Rat l-atti tal-kawża fl-ismijiet: "Carmelo Caruana et. vs Anna De Barro" (citaz. nru. 4/1993), allegati ma' dawn l-atti permezz ta' digriet tagħha tat-3 ta' Marzu 1994.

“Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Ottubru 1995 fejn innominat lil Dr. Deborah Huber bħala perit legali u lill-A.I.C. Richard Aquilina bħala perit tekniku.

“Rat id-digriet tagħha ta' l-24 ta' Settembru 1996 fejn Dr. Deborah Huber ġiet sostitwita bl-avukat Dottor Joseph R. Micallef fl-istess inkarigu.

“Rat id-digriet tagħha ta' l-24 ta' April 2001 fejn issostitwiet lil Dr. Joseph R. Micallef, li sadanittant ġie elevat għall-ġudikatura, bl-avukat Dottor Philip Bianchi.

“Rat id-digriet tagħha ta' l-14 ta' Ottubru 2004 li bih irrevokat l-inkarigu tal-perit tekniku l-A.I.C. Richard Aquilina.

“Rat id-digriet tagħha tat-8 ta' Novembru 2005 fejn irrevokat l-inkarigu tal-perit legali Dottor Philip Bianchi.

“Rat il-verbal tagħha tal-11 ta' April 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

“Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-attriċi.

“Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

“Ikkunsidrat:

“Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenuti ma jgawdu ebda servitu` ta' passaġġ minn fuq il-fond tagħha indikat fiċ-ċitazzjoni, u konsegwentement talbet wkoll li l-konvenuti jkunu inibiti milli jidhlu f'din il-propjeta` tagħha. M'hemmx dubju li l-azzjoni ttentata mill-attriċi hija l-hekk imsejjha **azzjoni negatorja**. Jiġi mgħallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi:

“Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa arrecano delle limitazioni all'esercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avvenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'.”¹

“Fil-każ in eżami l-konvenuti mhumie x jidhdu illi jippretendu illi għandhom dritt ta' servitu` ta' passaġġ fuq l-art ta' l-atturi. Anzi jammettu illi ilhom żmien twil jgħaddu mill-art appartenenti lill-attriċi sabiex inaddfu gandott ta' l-

¹ Digesto Italiano vol. VIII. pt. I. pag. 859 (Torino 1929); per V. Campogrande

ilma li jilqa' l-ilma tax-xita li jinzel minn fuq l-għolja ta' wara l-bini tagħhom u jikkonduċih sal-wied 'l barra mid-dar ta' l-attriċi.

“Dwar il-**provi** meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, ikompli jingħad fl-istess opra illi:

“Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprietà, l'attore deve provare in primo luogo che egli è proprietario In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprietà, per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiché tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprietà che è illimitato per sua natura.”²

“L-istess jispjega **Francesco Ricci** fl-opera tieghu “*Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile* (Torino ed. 1886 vol. II # 473):

“L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitu che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu'

E' questione, se nell'esercizio della negatoria l'onere della prova incomba all'attore o al convenuto. La libertà del fondo e' presunta, perche' e' una conseguenza del diritto di proprietà competente sul medesimo; l'attore dunque ha nell'esercizio della negatoria a suo favore la presunzione, ed in conseguenza non esso, ma chi si fa a combattere tale presunzione, affacciando l'onere stabilito della servitu', ha l'obbligo di somministrare la prova.”

“Imma qabel ma jsir l-eżami meħtieġ sabiex jiġi ndagat jekk fil-każ in eżami jeżistux l-elementi hawn indikati sabiex tirnexxi kawża bħal din, hemm eċċezzjoni

² ibid. pag.860.

preliminari li trid tiġi ttrattata. Il-konvenuti jgħidu li qabel xejn iridu jiġu reintegrati mill-molestja fil-pussess ikkawżata lilhom bix-xogħlijiet mwettqa mill-attriċi. Dawn ix-xogħlijiet jidhru li kienu jiffurmaw il-mertu ta' kawża ta' spoll ntavolata mill-konvenuti odjerni kontra l-istess attriċi, li fil-mori tagħha ġie dikjarat illi l-pussess tagħhom kien ġie reintegrat³. Jekk kien hemm xi ostakolu ieħor għall-eżerċizzju ta' l-allegat aċċess li l-konvenuti jsostnu li għandhom fuq l-art ta' l-attriċi, dan ma rriżultax mill-provi prodotti u lanqas mill-aċċess miżmum mill-Qorti stess fuq il-post. Għaldaqstant din l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi minnufih respinta.

“Fuq il-mertu mbagħad, mhux kontestat li l-attriċi hija l-proprjetarji tal-fond indikat fiċ-ċitazzjoni. Anzi jirriżulta mid-dokumenti esebiti illi hija kienet akkwistat dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-1984⁴. Lanqas qed jiġi nnegat illi l-konvenuti huma l-proprjetarji ta' fond retrostanti dak ta' l-attriċi, imma li ma jmissx miegħu⁵. Madankollu jsostnu illi jgawdu dritt ta' passaġġ minn fuq l-art ta' l-attriċi, sabiex ikun jista' jitnaddaf il-gandott ta' l-ilma msemmi. Jibqa' għalhekk biss sabiex jiġi ppruvat mill-konvenuti illi tassew jeżisti dan is-servitu` ta' passaġġ a favur tagħhom minn fuq il-fond indikat fiċ-ċitazzjoni. Kif ġie anke konfermat mill-qrati tagħna, **f'azzjoni negatorja: " ... il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' dak il-passaġġ jinkombi fuq il-konvenut."**⁶

"Is-servitu` ta' passaġġ huwa klassifikat fil-liġi<sup>7</sup> u fid-dottrina 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. *"La servitu` di passaggio e' discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e' collocata appunto fra le servitu' discontinue."*⁸

³ ara verbal tal-kompjant Dottor Michael Grech tat-3 ta' Dicembru 1993, fil-kawża fl-ismijiet: Carmelo Caruana et. vs Anna Debarro (citaz. 4/1993) quddiem din il-Qorti wkoll u deċiża fil-25 ta' Marzu 1994.

⁴ ara kopja tal-kuntratt esebiti bħala Dok. A a fol. 6 – 7.

⁵ ara kopja tal-kuntratt esebiti bħala Dok. X a fol. 92 - 94, u pjanta Dok. Z a fol. 104.

⁶ Appell: Domenica Vella vs Giovanni Magro (kollez. vol. XLI. i. 69).

⁷ art. 455(1) u (3) tal-Kodici Civili tagħna (Kap. 16)).

⁸ Digesto Italiano: vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante.

Għalhekk servitu` b'hal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' titolu.⁹ ***"Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu', sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volontà: la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu' frequente si stabiliscono le servitu' prediali."***¹⁰

"Fil-każ in eżami ma ġiet prodotta ebda prova ta' titolu da parti tal-konvenuti, li minnha jista' jingħad li origina dan l-allegat servitu` ta' passaġġ favur tagħhom. Anzi l-istess kuntratti eseibiti mill-attriċi pjuttost jimmilitaw kontra t-tezi li l-konvenuti setgħu akkwistaw dan is-servitu` bis-saħħa ta' xi titolu. Dan għaliex la f'dak li bih kienet akkwistat l-attriċi, u lanqas f'dak li bih kienu akkwistaw il-konvenuti ma jissemma xejn f'dan ir-rigward.

"Eccèzzjonalment però, servitu` simili jista' jiġi akkwistat ukoll bil-**preskrizzjoni** ta' tletin sena, meta jirrizulta illi l-art dominanti hija interkjuża¹¹. Gie mgħallem però fid-dottrina ġuridika illi sabiex jiġi akkwistat dan id-dritt ta' passaġġ bil-preskrizzjoni trentennali: " ... *non dovrebbe in generale ammettere a domandare il beneficio largito dall'articolo 682 (simili għall-art. 469(2) tagħna), il proprietario che volontariamente avesse lasciato il proprio fondo chiudere da ogni parte, a ragion d'esempio, col fabbricare in giusa da privarsi, per l'immediato fatto della fabbrica, del passaggio con vettura sul suolo, il quale prima della costruzione servivagli di transito per giungere alla pubblica via.*"¹²

"Similment il-**Pacifici Mazzoni** jgħid: *"In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fatto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche' allora non si verificherebbe punto la condizione della necessita' assoluta o relativa del*

⁹ art. 469(1) tal-Kap.16.

¹⁰ op. cit. Pag. 153.

¹¹ art. 469(2) tal-Kap. 16.

¹² Demolombe: Corso di Diritto Civile: vol. Vi – XI no. 605 ed.Par..

*passaggio; occorre che esso sia l'effetto di un avvenimento indipendente dalla volontà di lui."*¹³

“Hekk ukoll il-**Baudry-Lacantinerie** jgħalliem illi: “*E' dunque soltanto allorché l'interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorché esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso può reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostri articoli. Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto.*”¹⁴

“Dan l-insenjament gie wkoll applikat mill-Qrati tagħna u nfatti gie deċiż illi: “*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-volonta' tal-proprietarju ta' dak il-fond.*”¹⁵

“Dan kollu jfisser illi:

“(i) biex ikun hemm akkwist ta' passagġ bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt, tkun interkjuża u ma għandhiex aċċess għat-triq minn fuq proprjeta' oħra.

“(ii) il-bżonn ta' aċċess minn fuq l-art ta' ħaddieñor trid tirriżulta minn ċirkostanzi li jkunu indipendenti mill-volonta' ta' min ikun qed jirreklama dan id-dritt; u

“(iii) proprjetarju ma jistax hu stess joħloq sitwazzjoni fejn ikollu bżonn aċċess minn fuq l-art tal-viċin.

“Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, nsibu mill-ftit provi prodotti, illi l-konvenuti qed jippretendu illi għandhom dritt jidhlu fil-proprjeta' ta' l-attriċi, mhux għax huma għandhom xi art tagħhom interkjuża li m'għandha l-ebda

¹³ Istituzioni vol. III pte. II pag. 209, n. 257.

¹⁴ Dei Beni pag. 815.

¹⁵ Prim'Awla: Francis Baldacchino et vs George Debono: 16.1.2003; ara wkoll: Prim'Awla: DeGiorgio vs Zammit Tabona: 15.10.1982.

aċċess ieħor, imma semplicement sabiex inaddfu l-gandott ta' l-ilma illi jgħaddi sew mill-proprjeta` tagħhom kif ukoll minn dik ta' l-attriċi. Pero` jirriżulta illi dan il-gandott jgħaddi wkoll fuq proprjeta` ta' terzi, li tinsab bejn dawk tal-kontendenti,<sup>16</sup> u li wkoll suppost għandhom kull interess illi dan il-gandott jinżamm nadif biex ma jispiċċax miżdud, għax inkella l-ilma tax-xita jfur għal ġewwa l-proprjeta` tagħhom. Allura m'għandu jkun hemm ebda ħtieġa partikolari li l-konvenuti jidhlu fi ħwejjegħ ħaddieħor sabiex inaddfu dan il-gandott, għax kulħadd jista' jieħu ħsieb il-parti li tgħaddi minn fuq ħwejġu. Terġa' rriżulta illi l-konvenuti llum għandhom aċċess alternattiv minn tieqa illi fetħu għal fuq il-parti tal-gandott li jgħaddi minn wara l-proprjeta` tagħhom¹⁷. Dan kollu ġie verifikat waqt l-aċċess miżmum mill-Qorti fuq il-post.

“Fi kwalunkwe każ pero`, kif tajjeb tissottometti l-attriċi fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha, id-dritt li qed jippretendu l-konvenuti mhux servitu` ta' passaġġ, li jista' jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni taħt il-kondizzjonijiet biss hawn fuq indikati, imma x'aktarx dak mogħti bl-Artikolu 446 tal-kap. 16 lil sid fuq l-art tal-ġar sabiex jingħata l-mogħdija meħtieġa ħalli jissewwa ħajt jew xi biċċa xogħol oħra tal-ġar jew komuni. Jekk fil-passat il-konvenuti jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom, kienu jgħaddu minn fuq il-proprjeta` llum ta' l-attriċi għall-iskop minnhom pretiż, kif jidher mix-xhieda ta' l-inkwilin li għamel xi żmien jirrisjedi fil-post,<sup>18</sup> dan kienu qed jgħamluh jew semplicement b'tolleranza, inkella bil-permess tas-sid, u mhux b'xi akkwist ta' servitu` ta' passaġġ.

“F'tali ċirkostanzi, ma jistax jingħad għalhekk illi l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw illi qatt setgħu akkwistaw dan id-dritt ta' servitu` ta' passaġġ minn fuq il-fond ta' l-attriċi ndikata fiċ-ċitazzjoni bil-preskrizzjoni trentennali. Għaldaqstant, u fin-nuqqas ta' din il-prova da parti tal-konvenuti, kif stabilit fid-dottrina u ġurisprudenza, it-talbiet ta' l-attriċi għandhom jirnexxu.

¹⁶ ara parti minn site plan esebita bħala Dok. Z 2 a fol. 104.

¹⁷ ara ritratt relattiv li juri "t-tieqa li fetħu l-konvenuti" u esebit a fol. 105 tal-process.

¹⁸ ara xhieda ta' Alfred Saliba a fol. 29 - 35.

“Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċċad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u:

“1. tiddikjara li l-fond ta' l-attriċi msemmi fiċ-ċitazzjoni huwa liberu minn kwalunkwe servitu` ta' passaġġ a favur tal-fond tal-konvenuti retrostanti dak tagħha; u

“2. konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli jidhlu f'din il-proprjeta` tagħha.

“Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti.”

Ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti:

Il-konvenuti appellanti ħassew ruġhom aggravati bis-sentenza appellata u interponew appell minnha.

Huma osservaw kif l-ewwel Qorti bbażat ruġha fuq eżami dwar jekk mill-provi tirriżultax servitu` aggravanti l-proprjeta` ta' l-attriċi li tippermettilhom jgħaddu minn fuq il-fond ta' l-attriċi biex inaddfu kanal ta' l-ilma li qiegħed mad-dawra tal-vicinat kollu.

L-ewwel Qorti kkonkludiet li din is-servitu` la tirriżulta minn xi kuntratt u lanqas bl-operat tal-preskrizzjoni u osservat ukoll illi l-konvenuti llum għandhom access alternattiv minn tieqa li fetħu għal fuq il-parti tal-gandott li jgħaddi minn wara l-proprjeta` tagħhom.

Fir-rigward tal-preskrizzjoni l-appellanti jsostnu li mix-xhieda prodotta jirriżulta li l-passaġġ kien ilu jintuża għal żmien sufficjenti sabiex tiġi kostitwita servitu`, filwaqt li dwar it-tieqa msemmija jargumentaw illi din il-konsiderazzjoni mhix kontemplata fit-talbiet.

L-aggravju ewlieni tal-konvenuti pero` huwa li l-attriċi ma ssodisfatx l-ewwel rekwizit essenzjali u cioe` li tipprova dak allegat minnha li kienet padruna ta' l-art li ddur mal-fond tagħha u li fiha jinsab passaġġ u gandott. Huma jsostnu li minn eżami tal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attriċi, minn imkien ma jirriżulta li hija akkwistat xi parti esterna

tad-dar tagħha. Jargumentaw illi minflok anzi wieħed jista' jara li l-fond minnha akkwistat huwa deskritt li mil-Lvant jinsab konfinat minn passaġġ privat, u ladarba jikkonfina mal-fond ma jistax jifforma parti minnu.

Huma jargumentaw illi l-kunsiderazzjonijiet kollha li għamlet l-ewwel Qorti dwar servitujiet u l-estensjoni ta' l-użu tagħhom kienu għal kollox barra minn lokhom. Fil-fehma tagħhom kien essenzjali għas-success ta' l-azzjoni attrici li hija l-ewwelnett tipprova t-titolu ta' dak li hi qed tgħid jappartjeni lilha.

Ir-risposta ta' l-appell ta' l-attrici:

L-appellata wiegħbet biex tgħid għaliex l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud u s-sentenza tat-22 ta' Novembru 2006 għandha tiġi kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.

Hija saħqet fuq il-fatt li servitu` ta' passaġġ trid tirriżulta minn kuntratt pubbliku u accennat għall-fatt li l-appellati ma pproducew l-ebda kuntratt li juri l-kostituzzjoni ta' servitu` ta' passaġġ minnhom pretiż. Kompliet issostni li l-ewwel Qorti ma kellhiex tqajjem l-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni hi u żiedet tgħid li fi kwalunkwe każ anke kieku l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kienu qajmuha l-appellanti, din ma kienitx treġi għaliex biex jiġi akkwistat dritt ta' passaġġ fuq il-proprijeta` ta' terzi, min jippretendi d-dritt irid jara li jkollu fond interkjuz u f'dak il-każ id-dritt ta' passaġġ ma jiġix akkwistat bil-preskrizzjoni imma tagħtih il-liġi. Żiedet tgħid li fil-każ in kwistjoni l-appellanti m'għandhom l-ebda fond interkjuz u għalhekk lanqas ma kienu jkun jistgħu jippretendu d-dritt ta' passaġġ li tagħti l-liġi.

Din il-Qorti tosserva li dwar l-aggravju principali ta' l-appellanti, u cioe` li l-appellata ma ppruvatx li hija l-padrina ta' l-art li ddur mal-fond tagħha u li fiha jinsab passaġġ u gandott, l-appellata ma qalet xejn.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Il-proprijeta` bħala waħda mir-rekwiżiti fl-azzjoni negatorja u jekk l-appellata hix fil-fatt proprjetarja tal-passaġġ in kwistjoni:

Kif irritereniet l-ewwel Qorti, l-azzjoni tentata mill-attrici appellata hija l-hekk imsejħha **azzjoni negatorja**.

L-għan waħdieni ta' l-azzjoni negatorja huwa li tinkiseb dikjarazzjoni li l-ġid ta' l-attur mhux soġġett għal servitu` favur il-ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu`¹⁹.

Id-dottrina legali tgħallem li azzjoni bħal din tmiss lill-proprjetarju u kull ma għandu bżonn jagħmel l-attur f'kawża bħal din hu li jipprova fl-ewwel lok li huwa l-proprjetarju u fit-tieni lok li d-dritt tiegħu ta' proprjeta` qed jiġi ristrett minħabba l-aġir tal-konvenut. Il-konvenut, min-naħa tiegħu, għandu l-oneru li jipprova l-eżistenza tas-servitu` eccepita minnu.

L-attrici appellata, bħala proprjetarja tal-fond 13, fi sqaq bla isem li jinfed ma' Church Street, Għasri, b'mandra miegħu annessa, intavolat din il-kawża sabiex jiġi dikjarat li l-konvenuti appellanti m'għandhom l-ebda dritt li jgħaddu minn fuq il-fond tagħha sabiex inaddfu kanal ta' l-ilma li hemm wara d-dar tagħhom. Kif osservat l-ewwel Qorti, jirriżulta li l-appellata kienet akkwistat dan il-fond permezz ta' kuntratt fid-29 ta' Ġunju 1984. L-appellanti fil-fatt qatt ma kkontestaw li l-attrici hija proprjetarja tal-fond indikat fic-citazzjoni. Fl-eccezzjonijiet tagħhom, anzi, huma eccepew illi l-fond tagħhom igawdi access għall-finijiet ta' tindif u manutenzjoni "*minn fuq il-proprijeta` ta' l-attrici*"; filwaqt li fis-seba' paragrafu tad-dikjarazzjoni tagħhom ikkonfermaw:

"Illi sabiex jacedu f'dik il-parti fejn jinsab dan il-gandott, il-konvenuti u l-predecessuri tagħhom kienu jgħaddu minn passaġġ li kien hemm fil-proprijeta` illum ta' l-attrici, liema passaġġ qatt ma ġie ostakolat jew imfixkel ebda mod" (sottolinear tal-Qorti).

¹⁹ Rosario Schembri et v. John Demanuele (PA. 27 ta' Mejju 2004 – Cit. Nru: 1076/96 JRM)

Fir-rikors ta' l-appell tagħhom pero', huma issa qegħdin isostnu li l-passaġġ li minn fuqu huma jidhrilhom li għandhom servitu` ta' passaġġ jikkonfina mal-proprjeta` ta' l-appellata iżda ma jiffurmax parti minnu. Huma jirreferu għall-kuntratt li bih l-appellata xtrat il-fond tagħha li minnu jirriżulta li l-fond tagħha jikkonfina mil-Lvant ma' passaġġ privat, u jispjegaw illi l-passaġġ li minnu jgħaddu sabiex jacedu għall-gandott effettivament imiss mal-Lvant tad-dar ta' l-appellata, imbagħad ikompli jdur mal-proprjetajiet ta' terzi, inkluża dik tagħhom. It-teżi tagħhom hi li gialadarba huma mhux qegħdin jgħaddu minn fuq il-proprjeta` tagħha l-azzjoni negatorja intavolata minnha ma tistax tirnexxi.

Għalkemm din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-appellanti qagħdu jistennew s'issa biex jiffokaw fuq dan il-punt dwar in-nuqqas ta' titlu da parti ta' l-atturi appellati, jibqa' l-fatt li t-titlu dwar il-proprjeta` tal-passaġġ in kwistjoni huwa rekwiżit essenzjali f'azzjoni bħal din u huwa irrilevanti l-fatt li ma tqajjimx esplicitament permezz ta' eccezzjoni *ad hoc*. Dan in-nuqqas probabbilment huwa konsegwenza tal-fatt li l-konvenuti appellanti jikkoncentraw l-aktar fuq l-eżistenza tas-servitu` vantata minnhom.

Jiġi osservat illi l-azzjoni negatorja hija msejsa fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (ara f'dan is-sens id-deciżjoni fl-ismijiet **Cassar Desain v. Piscopo Macedonia**, 9 ta' Jannar 1877, Koll. Vol. VIII–21) u mhux wieħed imxekkel. Peress li hawn si tratta ta' azzjoni ta' għamla petitorja (ara Appell Civili fl-ismijiet **Farrugia et v. Cassar**, deciż fid-19 ta' Frar 1951, Koll. Vol. XXXV–I–10) hija procedura li tispetta biss u tista' titressaq unikament minn min huwa sid il-post (ara Appell Civili fl-ismijiet **Falzon v. Degiorgio**, deciż fl-20 ta' Dicembru 1946, Koll. Vol. XXXII-I-485) u mhux ukoll min ikun semplici possessor tal-fond. Dana huwa hekk bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (ara deciżjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Baldacchino v. Grima**, 3 ta' April 1995, Koll. Vol. LXXIX-III-1219). Għalhekk fi procedura ta' din ix-xorta, l-attur huwa dejjem tenut li jipprova li huwa tassew sid il-post jew immobbli li fuqu qegħda tiġi pretiża l-eżistenza ta' servitu`

mill-parti avversa. Min-naħa tagħha, imbagħad, il-parti mħarrka trid turi li tassew teżisti s-servitu` minnha vantata (ara wkoll id-deciżjoni fil-kawża fl-ismijiet **Joan Cachia v. Marianne Schembri**, Prim Awla tal-Qorti Civili, 31 ta' Jannar 2003).

Din il-Qorti eżaminat il-kuntratt ta' akkwist relattiv li fih il-proprijeta` ta' l-appellata ġie deskritta hekk:

“.....id-dar fi sqaq li jinfed għal Church Street, Għasri Gozo b'mandra miegħu annessa fuq in-naħa ta' quddiem tal-kejl ta' circa mitejn u wieħed u tmenin metri kwadri (281 sq.m) u kollox konfinanti min-Nofsinhar mas-sqaq, Punent beni ta' l-aħwa Saliba u Lvant ma' passaġġ privat, soġġett għal ħamsin centeżmu (50c) fis-sena Kononokat favur il-Knisja Bażilika tax-Xagħra, Gozo minn kull ħaġa oħra liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha”.

Eżaminat ukoll is-site *plan* a fol. 103 tal-process, (Dok Z1) il-fotokopja tar-ritratt meħud mill-ajru a fol. 104 (Dok Z2) u l-pjanta magħmula mill-perit Joseph P. Dimech, il-perit imqabbad mill-attrici, (Dok AMD2) u tosserva illi fuq l-ebda waħda ma huwa indikat ir-riħ tat-Tramuntana. Dok Z2 anzi juri l-ambjenti bil-maqlub ta' Dok Z1 u AMD2, fatt li allura joħloq dubju fejn jiġi l-Lvant u fejn jiġi l-Punent. Huwa importanti li jiġi stabbilit fejn jinsab ir-riħ tat-Tramuntana sabiex wieħed ikun jista' jifhem il-konfini kif deskritti fuq il-kuntratt u jivviżwalizzahom fuq il-pjanti esebiti.

Jirriżulta li Dr. Anthony Farrugia, id-difensur tal-konvenuti, waqt l-access kien irrileva li *“l-proprijeta` ta' l-attrici hija lejn il-Lvant waqt li tal-konvenut hija lejn il-Punent.”* In oltre meta l-perit Dimech fir-rapport ex parte tiegħu jirreferi għar-raba (mandra) li hemm mal-post tagħha, jiddiskrivih bħala li jinsab parti fuq in-naħa tal-Grigal tal-post, u parti fuq in-naħa tax-Xlokk tiegħu, u minn ħarsa lejn il-pożizzjoni tal-mandra vis-à-vis id-dar jirriżulta li biex il-mandra tkun fuq in-naħa tal-Grigal u Xlokk tad-dar, il-proprijeta` ta' l-attrici necessarjament tinsab fuq in-naħa tal-Lvant u dak tal-konvenuti fuq in-naħa tal-Punent.

Il-kuntratt ta' l-1984 jiddeskrivi l-post u r-raba ta' l-attrici bħala li kollox konfinanti min-Nofsinhar “*mas-sqaq*”. Dan aktarx li huwa l-isqaq li kien diġa` ssemma` fil-bidu tal-paragrafu, u cioe` is-“*sqaq li jinfed għal Church Street*”. Il-kuntratt jgħid ukoll li mil-Lvant, il-post u r-raba ta' l-attrici jmissu ma' “*passaġġ privat*”. Jekk wieħed iħares lejn il-pjanta AMD2 (li hija l-iktar pjanta dettaljata esebita) u jqis l-isqaq li jinfed għal Church Street bħala li qiegħed fuq ir-riħ ta' Nofsinhar, kif indikat fuq il-kuntratt, jinduna li dak li hemm imbagħad fuq in-naħa ta' l-Lvant tal-proprjeta` kollha ta' l-attrici huwa in parti Church Street u in parti passaġġ. Fil-fatt Church Street tiġi bejn wieħed u ieħor lejn il-Lvant tal-mandra filwaqt li l-passaġġ jiġi bejn wieħed u ieħor lejn il-Lvant tad-dar. Qed jingħad “bejn wieħed u ieħor” għaliex il-proprjeta` in kwistjoni għandha forma pjuttost komplissa. Hawnhekk non si tratta ta' proprjeta` semplici b'erba' kantunieri u erba' ġnub, b'wieħed mill-ġnub iħares lejn ir-riħ tat-Tramuntana, u għalhekk mhux daqshekk faċli li wieħed jiddiskrivi l-irjieħ tal-konfini in kwistjoni, iżda minn ħarsa lejn il-pjanta AMD2 wieħed jista' josserva li x'imkien lejn il-Lvant tal-proprjeta` kollha ta' l-attrici jeżisti fil-fatt passaġġ u jidher li hu proprju il-passaġġ mertu tal-kawża.

Għalkemm l-ewwel parti tal-passaġġ in kwistjoni tinsab proprju bejn id-dar u l-mandra ta' l-appellata, u fil-fatt tifred id-dar u l-mandra, it-tieni parti ta' l-istess passaġġ imbagħad tkompli ddur mad-dar ta' l-appellata u proprju dik il-parti tal-passaġġ li ddur mad-dar ta' l-appellata wara li taqbeż il-mandra, tiġi bejn wieħed u ieħor fuq il-Lvant tal-proprjeta` ta' l-attrici.

Għalhekk għalkemm fuq il-kuntratt ta' l-1984 ġie ndikat li l-mandra hija “*annessa*” mad-dar, il-passaġġ li jibda' billi jifred l-istess dar u mandra imbagħad ikompli jdur mad-dar ta' l-appellata u jkompli imbagħad sejjer wara l-proprjetajiet ta' terzi, ma jidhirx li jifforma parti mill-proprjeta` ta' l-appellata.

Jekk wieħed, imbagħad, jirreferi u jizen id-deposizzjonijiet li nghataw mix-xhieda li gew prodotti, il-konkluzzjoni li wieħed jasal għaliha tkompli timmilita kontra t-tezi tal-

attrici appellata, jigifieri dik li l-proprjeta` taghha tikkompreni wkoll il-passagg in kwistjoni. Alfred Saliba, xhud prodott mill-konvenuti kien kerrej fil-fond li illum jappartjeni lill-attrici. Qablu l-kerrej kien missieru. Dan Alfred Saliba huwa lucidu hafna fid-deposizzjoni tieghu. Inter alia dan xehed hekk (ara fol. 30 et seq. tal-process):

“Naf li kien hemm passagg idur dawra mal-post illum ta’ l-attrici.

“Dan il-passagg konna nghaddu minnu biex nimlew l-ilma mill-bir u biex nidhlu fir-raba.”

- Omissis -

“Irrid nghid li l-ilma mill-fond tal-konvenuti kien jghaddi minn taht il-post li kien taghna, illum ta’ l-attrici, u jibqa’ sejjer barra permezz ta’ gandott.

“Biex tilhaq dan il-gandott, trid tghaddi minn passagg.

“Mill-passagg kien jghaddi kulhadd.”

- Omissis -

“Jien, dan il-passagg kont inqisu ta’ kulhadd.”

Dana l-uzu komuni ta’ passagg jerga’ jissemma’ minn xhud ohra prodotta mill-konvenuti, jigifieri Francesca Attard li minn meta xehdet (fis-sena 1995) gja` kienet ilha tghix f’dawk l-inhawi xi tletin (30) sena. Din ix-xhud inter alia tghid hekk (ara fol. 42 tal-process):

“Il-postijiet huma accessibbli minn passagg. Insejnilha wkoll entrata. Ahna kellna d-dritt nghaddu minn din l-entrata. Ta’ min hi ezatt ma nafx. Naf li kien jghaddi kulhadd minnha...”

Dan jaqbel sew ma dak li xehed il-konvenut Carmelo Caruana quddiem il-perit legali, Dottor Joseph R. Micallef (qabel ma l-inkarigu tieghu tnehha mill-Qorti) meta jghid (ara verbal tas-seduta tat-30 ta’ April 1998) hekk:

“Il-passagg jew moghdija li jiena u l-konvenuti l-ohrajn nghid li ghandna jedd ghalih ilni nafu minn zghuriti. Jiena noqghod fi Triq l-Ghammar, u l-post li fih hemm il-jedd tal-moghdija kien xi darba ta' nannti u beghetulna matul hajjitha. Il-post tal-attrici jigi hdejn il-proprijeta` taghna. Qabel dahlet l-attrici fil-post taghha, naf lil certa familja Saliba.

- Omissis -

“Il-familja Saliba kienet tuza d-dar illum proprjeta` tal-attrici bhala d-dar residenzjali taghha. Il-passagg kien jghaddi minn quddiem il-bieb tad-dar tal-attrici u jdur maghha ghal wara.

- Omissis -

“Il-passagg li qed insemmi kienu juzawh s-sidien ta' erba' proprjetajiet, u cioe` daww is-sidien tad-dar tal-attrici, ahna, certa Sika u familja ohra li minghalija kunjomha Saliba.”

Issa huwa minnu li dawn id-deposizzjonijiet jirrizultaw ukoll fjakki f'certi partijiet imma certament jaghtu ferm aktar affidament lit-tezi tal-konvenuti fis-sens li l-passagg de quo kien wiehed komuni ghal kulhadd u li mhux necessarjament kien jiffirma parti integrali mill-fond akkwistat mill-attrici. Il-prova dwar it-titlu fuq dan il-passagg li *a sua volta* jaghti ghall-gandott kienet tispetta qabel xejn lill-attrici. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, il-provi prodotti ma jwasslux ghat-tali konvinzjoni, lanqas fuq bazi ta' probabbilta`. Il-kuntratt ta' akkwist (Dok A) esebit mill-attrici mhux bizzzejjed ghal tali konvinciment. Barra minn dan, u apparti x-xhieda prodotta mill-konvenuti, l-agir tal-attrici precedenti ghall-istituzzjoni ta' din il-kawza fil-petitorju (l-azzjoni negattiva, jigifieri) kien jikkonsisti f'att spoljattiv li dwaru l-konvenuti kienu agixxew kontra taghha b'ezitu favur taghhom. Kien proprju ghal din ir-raguni li l-attrici kienet giet kostretta li tharrek lill-konvenuti b'din il-kawza in ezami. Din il-kawza hija wahda ta' natura petitorja u tesigi ferm aktar minn semplici

pussess sabiex tirnexxi – ghalkemm tajjeb li jinghad li anke taht dan l-aspett ta' pussess, il-provi huma diskutibbli biex wiehed jikkonkludi li dawn il-provi jtendu favur l-attrici appellata.

L-azzjoni negatorja tfalli meta dak li jipproponiha ma jirnexxilux jipprova li għandu titlu ta' proprjeta`. Peress li l-attrici appellata ma rnexxilhiex tipprova li għandha titlu ta' proprjeta` fuq il-passaġġ in kwistjoni mhux il-każ li din il-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji l-oħra ta' l-appellanti dwar l-akkwist o meno ta' servitu` ta' passaġġ bil-preskrizzjoni ta' tletin sena u dwar il-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti dwar it-tieqa li fetħu l-konvenuti appellanti.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi tilqa' l-appell interpost mill-appellanti u tirrevoka s-sentenza tat-22 ta' Novembru 2006 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali fil-kawża fl-ismijiet premissi, u b'hekk tirrespingi t-talbiet attrici kif dedotti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----