MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 343/2004/1

Carmel u Deborah mizzewgin Schembri

v.

Anthony Pace u Emanuele u Maria Concetta mizzewgin Pace

Il-Qorti

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti Anthony Pace, u Emanuele u Maria Concetta mizzewgin Pace minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta’ Jannar 2007, liema sentenza sejra tigi hawn

riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:-

"Il-Qorti:-

"Rat l-Att tac-citazzjoni mressaq fit-12 ta' Mejju, 2004, li bih u għar-ragunijiet hemm imfissra, talbu li l-Qorti tiddikjara li ntemm il-jedd ta' mogħdija jew access għall-imħarrkin minn fuq art tagħhom li tinsab fi Triq il-Knisja l-Qadima, Manikata, limiti tal-Mellieħa; talbu wkoll li jingħalqu tieqa u bieb li l-imħarrkin fetħu fuq l-imsemmija art, bi ksur tal-jeddijiet tagħhom; u li l-Qorti tikkundanna lill-imħarrek Anthony Pace biex jgħolli l-opramorta tal-bejt tal-post tiegħu li jinsab fi Triq il-Mejjiesa, Manikata, fil-limiti tal-Mellieħa, u li jagħti għall-fuq il-bjut tal-post tal-atturi.

"Talbu li l-Qorti tikkundanna lill-imħarrkin li jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtiega biex dan kollu jseħħ, u biex l-atturi jagħmlu dak ix-xogħol bi spejjeż tal-imħarrkin jekk kemm-il darba l-imħarrkin jonqsu milli jwettqu dak ordnat lilhom;

"Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet imressqa fid-9 ta' Novembru, 2004, li biha l-imħarrkin laqgħu għat-talbiet attrici billi qalu li l-atturi jmisshom juru kif għandhom it-titolu esklussiv għall-mogħdija, billi qalu li huma fetħu t-tieqa u l-bieb fuq il-mogħdija komuni kif kellhom kull jedd, u billi qalu li l-opramorta tal-bejt tal-imħarrek tagħti għal fuq sqaq u mhux għal fuq il-bjut tal-atturi, u għalhekk m'għandhiex għalfejn titgħolla;

"***Ikkunsidrat:***

"Illi din hija principalment azzjoni negatorja. L-atturi, li għandhom dar fil-Manikata, li tagħti fuq triq pubblika u li għandha gnien warajha, jridu li mogħdija li kienet tgħaddi minn bejn in-naħa ta' wara tad-dar tagħhom u l-imsemmi gnien, titqies mhix meħtiega aktar għaliex il-fondi li kienu jinqdew bil-mogħdija llum il-gurnata għandhom access ħieles minn band'oħra. Iridu wkoll li l-imħarrkin jagħlqu tieqa u bieb li fetħu f'post tagħhom li jigi fuq l-imsemmija mogħdija. Fl-aħħarnett, qegħdin jitolbu wkoll li l-imħarrek

Anthony Pace jgħolli l-opramorta ta' bicca mill-bejt tad-dar tiegħu għaliex dan jagħti għal fuq bejt aktar baxx tad-dar tagħhom;

"Illi l-imħarrkin jisħqu li l-mogħdija hija meħtiega, minbarra li hija komuni għall-gid tagħhom u għadha meħtiega.

"Jicħdu, għalhekk, li t-tieqa u l-bieb infetħu mingħajr jedd. Fuq kollox, jgħidu wkoll li l-bejt tal-imħarrek jagħti għal fuq sqaq u m'hemmx għalfejn jgħolli l-opramorta;

"Illi mill-fatti ewlenin li jintrabtu mal-każ joħrog li l-atturi huma s-sidien ta' dar bin-numru ħamsa u għoxrin (25), Triq il-Knisja l-Qadima, Manikata, li huma kisbu fl-2003.
"Din id-dar għandha gnien warajha, tal-kejl ta' madwar mija u sitt metri kwadri (106m2) li l-atturi kisbu wkoll fl-imsemmi kuntratt, kif suggetta din il-porzjon ta' art għad-dritt ta' mogħdija li ma taqbiżx il-wisgħa ta' għaxar piedi. Id-dar tal-atturi tinsab ftit 'il fuq mill-knisja l-qadima tal-Manikata, u bejnha u l-istess knisja hemm dar oħra u sqaq li jinsab fin-naħa tal-lemin (jekk wieħed iħares mill-faccata tat-triq) tal-imsemmija knisja;

"Illi l-imħarrkin huma s-sidien tal-bini bin-numru għaxra (10), Triq il-Mejjiesa, Manikata, li jmiss mix-xlokk mad-dar tal-atturi. Triq il-Mejjiesa tiltaqa' ma' Triq il-Knisja l-Qadima u tagħmel kantuniera magħha. Il-post tal-imħarrek Anthony Pace għandu bieb tad-dar li jagħti fuq Triq il-Mejjiesa, u fuq l-istess triq ukoll bieb ta' remissa li jagħti għal garaxx (jew *basement*) taħt l-istess dar li jwassal sal-gnien ta' wara d-dar tal-atturi. Fil-ħajt fejn il-garaxx imsemmi (li tiegħu Emanuel u Concetta Pace jgawdu l-użufrutt) jiltaqa' mal-gnien retropost tal-atturi, infetħet tieqa (m'ogħla sitt filati) fl-ewwel sular u, sewwasew taħtha, bieb wiesa' ta' remissa (li minnu tista' tgħaddi vettura) li jagħti għal fuq il-mogħdija mertu tal-każ. It-tieqa tigi fl-istess livell ta' gallarija jew veranda li tinsab fl-ewwel sular tan-naħa ta' wara tad-dar tal-atturi u għoddha tmiss magħha, b'mod li mit-tieqa wieħed jara x'qed jigri fid-dar tal-atturi u bil-maqlub mid-dar tal-atturi wieħed jilmaħ dak li jkun qed isir fil-kamra fejn infetħet it-tieqa. Jirriżulta li t-tieqa nfetħet wara Gunju tal-2003,

jigifieri bejn meta l-atturi kienu daħlu fuq l-att tal-konvenju mal-awturi tagħhom u d-data meta xtraw il-post, u jidher li ma kinitx parti mill-binja originali meta kien tiela' l-bini tal-post tal-imħarrek;

"Illi meta l-art kienet inqasmet bejn għadd ta' sidien, inħolqot mogħdija ta' wisgħa li ma jaqbiżx it-tliet metri (3m) li kienet tibda mill-parti ta' isfel tal-qasam u tibqa' tielgħa, mal-bixra mtarrga tal-art moxa, sa 'l fuq minn fejn illum tgħaddi Triq il-Mejjiesa. Mat-tul tal-istess mogħdija kienet taqleb ukoll migra tal-ilma li, meta tagħmel ix-xita, kienet tibqa' nieżla aktar 'l isfel lejn il-wied tal-Pwales. L-imsemmija mogħdija tissemma' l-ewwel darba fil-kuntratt li bih Lażżru Grima qasam u biegħ l-art lil uliedu;

"Illi għall-ħabta ta' Ottubru, 2003, wara li l-atturi qabbdu avukat u kiteb lill-imħarrek Anthony Pace, dan għolla waħda mill-opramorti, imma naqas li jiksi l-ħajt hekk mgħolli. Ma għolliex l-opramorta l-oħra u lanqas rega' imbarra t-tieqa jew il-bieb tal-garaxx li jagħti għal fuq il-gnejna tal-atturi. Il-kawża nfetħet f'Mejju tal-2004;

"Illi għal dak li jirrigwarda konsiderazzjonijiet dwar l-aspetti legali marbutin mal-każ jibda biex jingħad li l-għan waħdieni tal-*actio negatoria* huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-gid tal-attur mhux suggett għal servitu` favur gid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu`. Meta, fl-azzjoni negatorja, wieħed jgħid li fond m'huwiex suggett għal servitu`, dan jista' jinkludi kemm il-każ fejn tali fond qatt ma kien suggett għal servitu` jew il-każ fejn fl-imgħoddi kien hemm servitu` li ma tkunx għadha teżisti, għal xi wieħed mill-modi maħsuba fil-ligi. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-gid immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali;

"Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova tal-esistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka, minkejja li din tkun tinsab fil-kważi-pussess

tas-servitu` pretiża. Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jigi pretiż is-servitu`. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu` minnha vantat;

"Illi għal dak li jirrigwarda l-azzjoni attrici maħsuba biex tistabilixxi li l-fond tal-atturi m'huwiex suggett għal servitu` favur il-gid tal-imħarrkin, jidħlu żewg għamliet ta' servitu`. Fl-ewwel lok, hemm il-kwestjoni tas-servitu` tal-mogħdija jew passagg. Fit-tieni lok, hemm il-kwestjoni tas-servitu` tal-ftuħ tat-tieqa u l-bieb fil-ħajt li jaqsam il-fond tal-atturi minn dak tal-istess imħarrek;

"Illi **dwar il-jedd ta' mogħdija** għandu jingħad li l-ligi trid li s-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħrug fuq it-triq pubblika, jista' jgiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma genbu li jagħtuh il-mogħdija meħtiega, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ggib dik il-mogħdija, u f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tingħata. F'każ illi l-fond jingħalaq minn access għal triq pubblika minħabba bejgħ, tpartit jew qasma tal-gid li jkun, l-imsemmi jedd ta' mogħdija (li jista' jkun bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettun) jingħata bla kumpens. Huwa daqstant ieħor principju stabilit bir-rieda espressa tal-ligi li, ladarba fond magħluq minn kullimkien jikseb b'xi mod (ukoll jekk isir ħaga waħda ma' fond ieħor li jkollu diga' access għal triq pubblika) ftuħ għal fuq triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jkun jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija;

"Illi dawn ir-regoli japplikaw fejn is-servitu` tkun waħda maħluqa bis-saħħa tal-ligi. Il-kwestjoni li tqum hija jekk wieħed jistax japplika l-istess regoli fejn is-servitu` tkun inħolqot bil-fatt tal-bniedem, bħalma huwa kuntratt pubbliku;

"Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, il-mogħdija li l-atturi qegħdin jinsistu għat-tneħħija tagħha kienet inħolqot fil-kuntratt ta' qasma li Lażżru Grima kien għamel fl-1933 mas-sitt ulied tiegħu. Il-porzjon numru wieħed (1) f'dak il-kuntratt, hija l-art li fuq bicca minnha l-imħarrkin għandhom il-gid tagħhom. Il-porzjon ta' art numru tnejn

(2) hija dik li fuqha hemm id-dar tal-atturi, filwaqt li l-gnejna tagħmel parti mill-porzjon numru erbgħa (4), u tinsab mifruqa mid-dar tal-atturi mill-imsemmija mogħdija. Minbarra dan, fl-istess kuntratt pubbliku li bih fl-2003 l-atturi kisbu l-gid tagħhom, jissemma espressament li l-gnejna kienet suggetta għall-jedd tal-mogħdija ta' wisgħa li ma jaqbiżx l-għaxar piedi. Dan il-jedd ta' mogħdija jissemma wkoll f'kull kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-post tal-atturi għadda f'idejn is-sidien precedenti tal-istess atturi.

"Fil-fehma tal-Qorti, dan iwassal għall-effett li dik is-servitu` m'hijiex waħda maħluqa *ex lege*, iżda hija waħda li l-kuntratti pubblici jagħtuha effett kostitutiv u mhux semplicement probatorju, għaliex dik is-servitu` kienet accettata fuq il-kuntratt tal-qasma mill-awturi tal-istess atturi, favur is-sid jew sidien tal-fondi dominanti. Għalhekk, għal dak il-jedd ta' mogħdija, l-artikolu 449 m'huwa tal-ebda siwi għall-atturi;

"Illi fil-każ ta' servitu` maħluqin bil-fatt tal-bniedem, il-ligi tagħmel regoli partikolari dwar it-tmiem tagħhom.  Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-jedd ta' mogħdija huwa servitu` li m'hijiex waħda kontinwa, u ma tistax tinħoloq ħlief bis-saħħa ta' titolu, ħlief fic-cirkostanzi specifici fejn fond isir magħluq minn kullimkien mhux b'għamil tas-sid innifsu. Servitu` bħal din tintemm biss jew bin-nuqqas ta' użu għal żmien ta' tletin (30) sena, jew inkella jekk il-fond dominanti u dak serventi jaqgħu f'idejn l-istess sid.

"L-ebda waħda minn dawn iż-żewg cirkostanzi ma tirriżulta fil-każ tal-mogħdija mertu tal-kawża; Illi, għal-kuntrarju, l-imħarrkin ressqu xhud li sa mhux wisq żmien qabel ma nfetħet il-kawża, u saħansitra matul is-smigħ tagħha, jgħidu li l-mogħdija għadha tintuża;

"Illi l-atturi jargumentaw li meta nħolqot il-mogħdija fil-kuntratt tal-1933, din kienet imfissra bħala mogħdija privata ("*vicolo privato*") u li l-mogħdija kienet l-aktar maħsuba biex isservi għall-garr tal-ilma tax-xita li jaqa' fuq l-art li minnha tgħaddi l-istess mogħdija biex jibqa' nieżel lejn il-wied aktar 'l isfel. Huma jżidu jgħidu li l-mogħdija ma kinitx maħsuba biex tagħti access minn biswit iz-

zuntier tal-knisja l-qadima lejn id-direzzjoni tat-tramuntana. B'dawn l-argumenti jippruvaw juru li (a) ladarba llum is-sidien ta' kull waħda mis-sitt porzjonijiet għandhom access privat għal fuq triq pubblika, (b) ladarba l-mogħdija kienet waħda privata sa mill-bidunett u (e) ladarba l-mogħdija llum il-gurnata tinsab maqtugħa minħabba t-tħammil ta' dik li kienet il-porzjoni numru sitta (6), allura l-istess mogħdija – u mhux biss il-jedd għaliha – m'għadhiex eżistenti kif kien maħsub u miftiehem meta nħolqot;

"Illi l-Qorti ma tistax taqbel ma' dan ir-ragunament, imqar jekk wieħed iqis il-konsiderazzjonijiet legali u apprezzament ta' provi li għadhom kemm saru.

"Madankollu, kif sejjer jirriżulta aktar 'il quddiem, ir-raguni waħdanija li l-imħarrkin jibqagħlhom biex jippretendu li għadhom jistgħu jagħmlu użu mill-mogħdija tinsab fl-eżistenza fattwali tal-bieb tal-garaxx (*basement*) li fetħu għal fuq il-gnejna tal-atturi. Fi kliem ieħor, illum il-gurnata l-jedd tal-mogħdija li l-imħarrkin jistgħu jippretendu favurihom hija dik li jaccedu għall-imsemmi garaxx. Jekk, għal xi raguni, dak il-bieb ma jibqax hemm, ma jkun hemm l-ebda raguni għaliex il-mogħdija (u xi jedd li wieħed jgħaddi minnha) titħalla favur l-istess imħarrkin;

"Illi, għalhekk, minħabba li l-ftuħ ta' dak il-bieb tikkostitwixxi sewwasew waħda mill-ilmenti li l-atturi jibnu fuqha l-azzjoni tagħhom, il-Qorti trid qabel kull ħag'oħra, tistħarreg dan it-tieni lment u tiddetermina t-tieni talba attrici;

"Illi dwar il-**jedd tal-ftuħ ta' aperturi fil-ħajt li jaqsam fond minn ieħor** l-ligi tgħid car u tond li l-ebda wieħed mill-girien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju. M'għandu jkun hemm l-ebda dubju wkoll li l-ftuħ ta' tieqa jew ta' bieb f'ħajt li jifred fond minn ieħor jikkostitwixxi servitu`. Fil-każ preżenti, jirriżulta li l-atturi qegħdin jilmintaw minn żewg fatturi f'dan ir-rigward. L-ewwel wieħed huwa l-bieb tal-garaxx tal-*basement*; it-tieni wieħed huwa l-ftuħ tat-tieqa,

bil-moħbi u wara li kien tlesta l-bini tad-dar tal-imħarrek. Limħarrkin ma jieħdux li għamlu dawk ix-xogħlijiet.

“Jirriżulta wkoll li kemm l-atturi, u kif ukoll l-awtur tagħhom Ellul, ma kienu jridu bl-ebda mod li t-tieqa tibqa’ miftuħa, lanqas taħt semplici tolleranza tagħhom. Dan ifisser li wieħed mill-elementi ewlenin li jsejjes il-kundizzjoni tal-ftuħ ta’ tieqa f’ħajt li jaqsam gid minn ieħor kien nieqes għal kollox; Illi b’żieda ma’ dan jingħad ukoll li l-applikazzjoni tal-artikolu 425 tal-Kodici Civili tintrabat ma’ ħajt li jaqsam gid minn ieħor, u mhux ma’ ħajt komuni. Għalhekk jidher li l-kwestjoni tal-proprjeta` tal-ħajt li fih tinfetaħ it-tieqa hija għal kollox irrilevanti;

“Illi fir-rigward ta’ ftuħ ta’ twieqi jew aperturi oħrajn fuq art li ma tkunx żviluppata u li hija ta’ ħaddieħor, dak il-ftuħ ma jnissel l-ebda jedd favur min ikun fetaħ dik it-tieqa jew dik l-apertura. Kulma joħloq biss huwa l-preżunzjoni li dak l-għamil sar b’semplici tolleranza u bl-ebda ħsara għas-sid tal-art li, meta jrid jiżviluppaha, jitlob lil min ikun fetaħ dik it-tieqa jew dik l-apertura biex jagħlaqha; Illi ftit li xejn jiswa li jingħad li l-bini ttella’ bil-permessi meħtiega jew li l-ftuħ tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, għaliex fir-rigward ta’ drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi speeifikatament dwar il-mod li bih gid ta’ sid jista’ jitgħabba jew jittaqqal iżjed b’servitu` favur gid ta’ ħaddieħor. F’każ bħal dan, il-kisba ta’ permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jagħmel żvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista’ jissarraf ukoll f’obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta’ terzi;

“Illi lanqas ma jistgħu l-imħarrkin jistrieħu fuq l-argument li kemm il-bieb tal-garaxx u kif ukoll it-tieqa fl-ewwel sular infetħu fuq il-wisgħa tal-mogħdija li huma jgawdu minn fuq l-art tal-atturi. Huwa magħruf li l-jedd ta’ servitu` ma jissarrafx fil-komproprjeta` tal-parti tal-fond mgħobbija b’dak is-servitu`. Wisq anqas ma joħloq jedd ta’ servitu` l-ftuħ ta’ tieqa f’ħajt li jifred fond minn fond ieħor, mingħajr il-kunsens tas-sid tal-fond li fuqu dik it-tieqa tinfetaħ. Dan jgħodd imqar jekk il-ħajt ikun kollu kemm hu tas-sid tal-fond li fih infetħet it-tieqa jew il-bieb li jkun;

"Illi minn dawn il-konsiderazzjonijiet, m'għandu jifdal l-ebda dubju li t-tieqa miftuħa fl-ewwel sular tal-post tal-imħarrkin ma setgħet bl-ebda mod tinfetaħ u l-atturi għandhom kull jedd li jitolbu li terga' tingħalaq;

"Illi dwar il-bieb tal-garaxx, issa l-argument hu jekk dak il-bieb jeżistix bis-saħħa tal-jedd tal-mogħdija li twassal għalih, jew jekk, ladarba l-porzjon tal-art tal-imħarrkin inbniet u qegħda tmiss ma' gid tal-atturi, dak il-jedd tal-mogħdija nqatilx mis-sid dominanti bil-fatt innifsu tal-bini.

"Il-Qorti, f'dan ir-rigward, tqis li r-regoli tal-ligi dwar il-mod kif wieħed jinqeda b'servitu` għandha twassal għall-konklużjoni waħdanija li l-mogħdija ma ħolqitx ukoll is-servitu` favur l-imħarrkin li jistgħu jiftħu bibien u aperturi fuq il-gid tal-atturi. L-ebda servitu` ma tnissel servitu` oħra li, minnha nnifisha, tmur kontra l-ligi. L-argument tal-imħarrkin fis-sens li kellhom jedd li jiftħu l-bieb tal-garaxx fuq il-gnejna tal-atturi għaliex kellhom jedd ta' mogħdija fuq l-imsemmija gnejna huwa wieħed li l-Qorti ma tistax tilqa'. Ladarba huwa kontra l-ligi li jsir l-ftuħ ta' aperturi f'ħajt li jaqsam proprjeta` ta' sid minn dik ta' sid ieħor, din is-sanzjoni ggib fix-xejn kull gustifikazzjoni li wieħed jista' jipprova jgib 'il quddiem biex jibqa' mqabbad ma' servitu` li, frankament, mingħajr dik l-apertura, ma jibqagħlha l-ebda siwi;

"Illi, fid-dawl ukoll tar-regola li s-sid dominanti jrid jinqeda bis-servitu` b'mod li jagħmel l-anqas ħsara possibbli lill-fond serventi, waħedha toħrog il-konklużjoni li l-bieb miftuħ mill-imħarrek fil-*basement* tal-post tiegħu irid jitneħħa. Jirriżulta li l-istess garaxx tal-imħarrek għandu bieb ieħor fuq in-naħa l-oħra tal-bieb li nfetaħ fuq il-gnejna tal-atturi u li jagħti għal fuq Triq il-Mejjiesa. Dan jingħad minbarra l-fatt li, waqt l-access miżmum mill-Qorti, irriżulta b'mod car li l-wicc tal-art tal-imsemmi garaxx huwa maqtugħ mill-wicc tal-gnejna tal-atturi, b'mod li hemm dislivell bejn l-art tal-garaxx u l-wicc tal-mogħdija;

"Illi l-imħarrkin lanqas biss ressqu provi jew imqar għamlu sottomissjonijiet dwar dan l-aspett tal-kawża;

“Illi għal dawn ir-ragunijiet ukoll il-Qorti sejra tilqa’ t-tieni talba tal-atturi, u b’hekk ukoll effettivament tipprovdi dwar l-ewwel waħda;

“Illi **dwar it-titligħ tal-opramorta** il-Qorti tqis li din hija każ ta’ servitu` legali u, b’żieda ma’ dan, waħda li tqieset bħala ta’ ordni pubbliku li toħloq dmir impost mil-ligi u li mhux suggett għal rinunzja.  Hija każ ta’ servitu` favur il-post li hu iżjed fil-baxx jew għandu ambjenti ibgħax mill-post ta’ biswitu u li go fihom jista’ wieħed jittawwal: mhijiex servitu` favur il-persuna li tgħammar f’dak il-post; Illi minħabba f’hekk, hemm ukoll sensiela ta’ deċiżjonijiet li jgħidu li l-jedd li sid ta’ post jinsisti fuq it-titligħ tal-opramorta ma jintilifx lanqas bi preskrizzjoni, imbasta li, minħabba li hija regola li tillimita l-użu tal-gid tal-fond serventi, jirriżultaw l-elementi meħtiega biex dan il-jedd jista’ jintalab;

“Illi l-qofol kollu ta’ dan il-jedd jissejjes fuq il-principju li sid ta’ post għandu jedd igawdi ħwejgu bla ndħil u mingħajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-girien tiegħu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx ħoloq jew ippermetta servitu` favur l-ogħla post;

“Illi l-ħames (5) elementi msemmija fl-artikolu 427 u li għandhom jigu mħarsa huma (a) li s-sid ikollu bejt (inkluż setaħ); (b) li jitla’ jew jista’ jitla’ għalih b’tarag, jew, kif ingħad f’għadd ta’ sentenzi, b’modi oħra ta’ access li jirrendu t-tlugħ fuq dak il-bejt jew setaħ mhux wieħed difficli jew skabruż; (c) li l-ħajt għandu jitgħolla sa metru u tmenin centimetru ’l fuq minn wicc il-bejt jew setaħ tal-post l-iżjed għoli; (d) li l-ħajt li jittella’ għandu jkun tal-istess ħxuna tal-ħajt li fuqu jittella’; u (e) li dan jittella’ bi spejjeż tas-sid tal-post l-iżjed għoli, sakemm is-sidien taż-żewg postijiet ma jkollhomx bejt jew setaħ li t-tnejn jitilgħu għalih b’tarag jew mezz ieħor ta’ access kif ingħad u li jkunu, bejn wieħed u ieħor fl-istess livell, f’liema każ l-ispejjeż għat-titligħ tal-ħajt jinqasmu bejniethom;

“Illi ingħad ukoll li, qabel ma wieħed jaqbad u jaqtagħha li għandu jitgħolla cint sal-għoli li trid il-ligi, irid jittieħed qies tal-istat li jkun jinsab fih il-ħajt li fuqu sejjer isir ix-xogħol, u dan biex ma ssirx ħsara bla bżonn lill-ħajt innifsu; Illi minn

dak li joħrog mill-atti tal-kawża, jirriżulta li fil-post tal-imħarrek hemm xi bjut jew ambjenti li minnhom wieħed jista' jittawwal bla xkiel għal gol-post tal-atturi. Ic-cnut ta' dawn l-ambjenti huma ta' għoli anqas minn dak minimu li trid il-ligi. Hemm cnut oħrajn li l-imħarrek għolla, iżda ma ksihomx sewwa. L-imħarrkin ma ressqu l-ebda prova biex imieru dawn imressqin mill-atturi. Fuq kollox, il-Qorti kienet f'qagħda li tara b'għajnejha x'inhi sewwa sew is-sitwazzjoni;

"Illi għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' wkoll it-tielet talba tal-atturi;

"Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeciedi l-kawża billi:

"**Tipprovdi dwar l-ewwel talba** billi tgħid li l-art tal-atturi m'hijiex suggetta għal jedd ta' mogħdija favur il-fond tal-imħarrkin;

"**Tilqa' t-tieni talba attrici** u tordna lill-imħarrkin sabiex, fi żmien għoxrin (20) jum millum, jagħlqu b'mod permanenti u kif jitolbu s-sengħa u l-arti t-tieqa li tinsab fl-ewwel sular tal-fond tagħhom u l-bieb li jagħti mill-*basement* għall-gnejna tal-post tal-atturi, billi dawn infetħu abbużivament u mingħajr ebda jedd fil-ligi;

"**Tilqa' t-tielet talba attrici** u tikkundanna lill-imħarrek Anthony Pace biex, fi żmien għoxrin (20) jum millum, itella' l-ħajt (opramorta) li jinsab fil-livell tal-bejt tal-post tiegħu f'numru 10, Triq il-Mejjiesa, Manikata, sal-għoli mitlub mil-ligi ta' metru u tmenin centimetru (1.8 m) 'il fuq mill-wicc tal-bejt tiegħu u bi spejjeż tiegħu;

"**Tilqa' r-raba' talba attrici** u tawtorizza lill-atturi sabiex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak ordnat lilhom bis-saħħa ta' din is-sentenza fiż-żmien mogħti, jagħmlu huma x-xogħlijiet kollha meħtiega, bi spejjeż tal-imħarrkin; u

"**Tikkundanna** lill-imħarrkin biex iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

IR-RIKORS TA' L-APPELL TA' ANTHONY PACE U EMANUELE U MARIA CONCETTA MIZZEWGIN PACE

2. Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din is-sentenza u interponew appell minnha. In succint l-aggravju taghhom huma bazikament wiehed u jikkonsisti filli l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra l-fatt li l-appellanti kienu ko-proprjetarji tal-art li fuqha huwa mpost id-dritt ta' passagg u li l-atturi naqsu milli jippruvaw kwalsiasi titolu fuq dik l-art; l-appellanti jissottomettu wkoll li bhala konsegwenza li huma ko-proprjetarji ta' din l-art huma ghandhom id-dritt li jifthu bibien, twieqi u aperturi li jaghtu fuq din l-art.

IR-RISPOSTA TAL-ATTURI CARMEL U DEBORAH MIZZEWGIN SCHEMBRI

3. L-appellati jikkontendu li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata konfermata ghal varji ragunijiet.

a) L-ewwelnett, l-appellanti fir-rikors tal-appell taghhom jghidu li esebew ricerki bhala Dokument bl-ittra "A", izda dawn ir-ricerki ma jirrizultawx mill-atti. L-appellati ghalhekk jissottomettu li l-appellanti m'ghandhomx jithallew igibu provi godda f'dan l-istadju tal-appell.

b) Fit-tieni lok, l-appellati jghidu li huma rnexxilhom jippruvaw li s-servitù ta' passagg li kienet kkostitwita bil-kuntratt tal-1933 minn Lazzaro Grima, liema dritt ta' passagg kien bir-rigel u biex jghaddi l-ilma gie terminat ghal diversi ragunijiet fosthom li dan id-dritt ta' passagg kien jibda mill-fond fi Triq il-Majjiesa, Manikata u kien jispicca fi Triq il-Manikata, u minhabba il-fatt li kemm min-naha ta' Triq il-Majjiesa u kemm min-naha ta' Triq il-Manikata saru zviluppi edilizji ma jista' jkun hemm l-ebda servitù ta' passagg minn triq ghall-ohra.

c) Li ghalkemm l-appellanti qeghdin jipprovaw isostnu li dan ma kienx servitù ta' passagg izda kienet bicca art li taghha kienu ko-proprjetarji, dan ma jirrizultax la mill-kuntratt tal-1933 u lanqas mill-provi.

d) Li m'huwiex minnu li fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom l-appellati ammettew li din ma kienitx servitù.

e) L-appellati jghidu li huwa anti-guridiku u kontra dak li ssostni il-gurisprudenza meta l-appellanti jippretendu li servitù ta' dritt ta' passagg bir-rigel u ghall-ilma jista' jigi aggravat ulterjorment bil-ftuh ta' tieqa fl-ewwel sular u ta' bokka fil-pjan terran, u li opramorta ma ttelatx skond il-ligi.

f) Fl-ahhar mill-ahhar dak li ghandu jirrizulta kif iddeduciet l-istess Qorti ta' prim istanza huwa li hawn si tratta ta' bejgh ta' art *"col diritto di passaggio dal predetto vicolo o passaggio privato di esso venditore, il quale vicolo essi compratori si obbligano di tenere libero e non ostacolato da carri od altro."*

FATTI MERTU TAL-KAWZA

4. Qabel ma tghaddi biex tikkonsidra l-aggravju tal-konvenuti appellanti u d-diversi argumenti in sostenn tieghu, din il-Qorti thoss li jkun qabel xejn opportun illi taghti sfond fil-qosor tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni:

i) B'kuntratt datat 14 ta' Jannar 1927, Lazzaro Grima, li kien is-sid originali ta' din il-proprjeta`, kien biegh lil ibnu Paolo Grima, bicca art roccjuza, bil-kejl ta' tnejn u hamsin (52) qasab kwadri, *"libera e franca da pesi e servitù con tutti i suoi diritti e pertinenze."*

ii) Permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono datat 11 ta' Awwissu 1933, Lazzaro Grima kien biegh u ttrasferixxa lis-sitt it-tfal tieghu Teresa mart Nazzareno Camilleri, Giomaria Grima, Filomena mart Pacifico Chetcuti, Speranza Grima, Giuseppe Grima, u Paolo Grima, porzjonijiet ta' art fabrikabbli, kull wahda bill-kejl ta' circa mezzo mondello. Ghalhekk lil Teresa Camilleri giet ttrasferita l-porzjoni numru tlieta (3), lil Filomena Chetcuti giet ittrasferita n-numru sitta (6), lil Speranza Grima giet ttrasferita n-numru hamsa (5), lil

Giuseppe Grima giet ttrasferita n-numru erbgha (4), lil Paolo Grima giet ttrasferita n-numru tnejn (2), u li Giomaria Grima giet ttrasferita n-numru wiehed (1). Kif hemm deskritt f'dan il-kuntratt kull bicca art tikkonfina *"con passaggio comune del venditore ossia vicolo privato."* Aktar 'il quddiem f'dan l-istess kuntratt, il-venditur ghamel din il-klawsola:
"Si conviene tra le parti che l'acqua del cortile di dette porzioni di terra rispettivamente, col presente atto vendita come pure quella dei fabbricati esistenti di fronte a dette porzioni di terra debba versarsi tutta nel passaggio ossia strada privata e tutta l'acqua debba passare verso e terminare nel cortile di Filomena Chetcuti onde da tale cortile si versi sulla via pubblica."

iii) Il-fond mertu tal-kawza, gie l-ewwel darba trasferit mill-familja Grima lil terzi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace fit-23 ta' Mejju 1989, meta Joseph Grima, li jigi t-tifel ta' Paolo Grima biegh lil Maurice Tabone, id-dar numru hamsa u ghoxrin (25), Triq il-Knisja, Manikata, inkluz bicca art li kienet qeghda fuq il-bicca ta' wara tad-dar tal-kejl ta' hames misure, jew tlieta u disghin punt hamsa metri kwadri (93.5mk). Minn dan il-kuntratt ghalhekk jirrizulta li l-proprjeta` li Paolo Grima kien akkwista kemm bil-kuntratt tal-1927 u kemm bil-kuntratt tal-1933, giet amalgamata f'proprjeta` wahda u nbieghet hekk. Il-konfini li nghataw ta' din il-proprjeta` huma li minn nofsinhar tikkonfina ma' triq privata, jigifieri il-*vicolo* li huwa msemmi fil-kuntratt tal-1933. Izda mbaghad hawn ukoll li din il-proprjeta` hija soggetta ghal dritt ta' passagg mhux aktar wiesa minn ghaxar piedi.

iv) Sussegwentement l-istess Maurice Tabone, permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace biegh lil Mario Ellul, din il-istess proprjeta`. Izda ta' min jinnota li f'dan il-kuntratt l-bicca ta' art wara d-dar ghandha kejl ta' 106.22 metri kwadri, u mhux 93.5 metri kwadri. Hemm moghtijin l-istess konfini, jigifieri nofsinhar ma' triq privata u li din il-bicca art hija soggetta ghal dritt ta' passagg mhux aktar wiesa minn ghaxar piedi.

v) Din id-dar giet mibjugha lill-atturi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Isabelle Gonzi, fit-3 ta' Ottubru 2003, fejn akkwistaw ukoll il-bicca art wara din id-dar li skond il-kuntratt hija soggetta ghal dritt ta' passagg mhux aktar wiesa minn ghaxar piedi. It-triq privata hija wkoll imsemmija bhala wahda mill-konfini.

vi) Min-naha l-ohra, il-konvenuti appellanti, permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 24 ta' Mejju 1998, akkwistaw minghand Maria Speranza, bint Lazzaro Grima, bicca art bil-faccata fuq Triq il-Majjiesa *"u fl-istess hin ghandha dritt ta' access minn passagg li jizbokka fuq Triq il-Knisja il-Qadima"*. Anke f'dan il-kaz il-passagg huwa wiehed mill-konfini ta' din il-proprjeta`.

vii) Jirrizulta mill-provi li meta l-atturi akkwistaw il-fond numru 25, il-konvenuti appellanti kienu ghadhom qeghdin jibnu d-dar taghhom. Meta akkwistaw l-atturi, l-bokka mid-dar tal-konvenuti ghal fuq il-gnien tal-atturi kienet diga tezisti, izda t-tieqa fil-hajt divizorju ma kenitx tezisti. Jidher ukoll mill-provi li l-opramorta li giet mibnija mill-konvenuti appellanti kienet oghla milli tirrizulta issa, izda tbaxxiet mill-konvenuti appellanti.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

5. Il-konvenuti appellanti qeghdin jibbazaw ir-rikors tal-appell taghhom principalment fuq aggravju wiehed, jigifieri li huma ko-proprjetarji ta' din il-bicca art li fuqha huwa impost dan id-dritt ta' passagg, u li ghalhekk ghandhom id-dritt li jaghmlu uzu minnu. Bhala konsegwenza ta' din l-allegata ko-proprjeta`, l-appellanti jsostnu li kellhom id-dritt li jifthu l-bokka ghal fuq dan il-passagg u li jifthu tieqa li thares ghal fuq din il-bicca art.

6. Qabel ma tikkonsidra dan l-aggravju, din il-Qorti tikkondividi dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti, li din il-kawza promossa mill-atturi appellati hija *actio negatoria*. L-iskop ta' din l-azzjoni huwa sabiex l-atturi jiksbu dikjarazzjoni li l-gid taghhom m'huwiex suggett ghal

servitù favur gid ta' haddiehor. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-gid immobbli tal-atturi huwa liberu u frank. Din hija azzjoni petitorja li tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u mhux minn min semplicement jippossjedi. Kif ighid il-Laurent fil-"Prinicipi di Diritto Civile", Volum VIII pagna 356, paragrafu 285:
"L'azione negatoria e altresi un'azione reale che il propretario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitù, e conchiude che il suo fondo sia dichiarato libero da questa servitù, e che sia inibito il convenuto di usarne."

(Paragrafu 287) " Nascendo che le azioni da un diritto reale, non possono venir promosse che da colui il quale ha questo diritto reale, vale a dire dal proprietario del fondo cui la servitù e dovuta, o che si pretende libero da questo onere …"

(Paragrafu 288) "E in questo senso che Pothier si esprime; egli dice: 'nell'una e nell'altra azione, vale a dire tanto nella negatoria quanto nella confessoria, spetta a colui che pretende un diritto di servitù di giustificarlo, second la massima: incumbit onus probandi ei qui dicit'."

Dawn huma proprju l-principji li jsegwu l-qrati taghna, hekk kif jidher anke mis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Schembri et. vs Farrugia**, deciza fit-18 ta' Frar 2004. Dik il-Qorti kienet qalet:
"*F'din il-kawza l-atturi qeghdin jesperimentaw dik li fid-dritt Ruman insibuha bhala l-actio negatoria. Azzjoni din mahsuba biex jigi dikjarat u stabbilit illi l-fond ta' l-atturi mhuwiex soggett ghas-servitù ta' passagg vantat mill-konvenuta. Kif rintraccjat fis-sentenza a* ***Vol. VIII pagna 21*** *l-effett ta' azzjoni bhal din 'si e` di esonerare l' attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all' acquisto della servitù sul convenuto, non ostante che quest' ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitù. In conseguenza, nel caso sotto esame, e` il convenuto che deve pienamente provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che*

pretende sul fondo dell' attore, onde potere l'azione proposta essere respinta.';

"*Fl-istess sens ta' din l-enuncjazzjoni huma s-sentenzi riportati a* ***Vol. XI pagna 382*** *u* ***Vol. XLI P I p 69****;"*

7. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta applikat l-imsemmija principji relattivi ghal *actio negatoria* ghal din il-kawza. Ghalhekk din il-Qorti hija alkwantu sorpriza bl-argument tal-appellanti fejn jghidu li l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra s-sottomissjonijiet taghhom li huma kienu ko-proprjetarji ta' l-art li fuqha huwa impost id-dritt ta' passagg u li l-atturi naqsu milli jipprovaw kwalsiasi titolu fuq dik l-art.

Kull ma kellhom jaghmlu l-atturi huwa li jipprovaw li huma sidien tal-art in kwistjoni u sussegwentement l-oneru tal-prova dwar l-ezistenza tas-servitù ta' passagg waqghet fuq il-konvenuti appellanti.

8. Ghal dak li jirrigwarda l-aggravju li l-atturi appellati naqsu milli jipprovaw it-titolu taghhom, dan mhuwiex hekk. Ghalkemm l-ewwel Qorti naqset milli tispecifika jekk din il-prova saritx, din il-Qorti hija sodisfatta li din il-prova fil-fatt saret u li l-atturi huma tassew is-sidien tal-art li fuqha qieghed jigi allegat dan id-dritt ta' passagg min-naha konvenuta. Din il-prova saret permezz tal-kuntratti li gew ezibiti fl-atti tal-kawza. Is-sid originali ta' din il-bicca art, li kien Lazzaro Grima, kien l-ewwel biegh lil ibnu Paolo Grima, b'kuntratt datat 14 ta' Jannar 1927, bicca art roccjuza, bil-kejl ta' tnejn u hamsin (52) qasab kwadri, *"libera e franca da pesi e servitù con tutti I suoi diritti e pertinenze."* Sussegwentement, l-istess Lazzaro Grima biegh u ttrasferixxa lis-sitt itfal tieghu, fosthom Paolo Grima, permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono datat 11 ta' Awwissu 1933, porzjonijiet ta' art fabrikabbli, kull wahda bil-kejl ta' *"circa mezzo mondello"*. Lil Paolo Grima giet trasferita l-porzjon numru tnejn.

Il-fond mertu tal-kawza, gie l-ewwel darba trasferit mill-familja Grima lil terzi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace fit-23 ta' Mejju 1989, meta Joseph Grima, li jigi t-tifel ta' Paolo Grima biegh lil Maurice Tabone, id-dar numru hamsa u ghoxrin (25), Triq il-Knisja, Manikata, inkluz bicca art li kienet qeghda fuq il-bicca ta' wara tad-dar tal-kejl ta' hames *misure*, jew tlieta u disghin punt hamsa metri kwadri (93.5mk). Minn dan il-kuntratt ghalhekk jirrizulta li l-proprjeta` li Paolo Grima kien akkwista kemm bil-kuntratt tal-1927 u kemm bil-kuntratt tal-1933, giet amalgamata f'proprjeta` wahda u nbieghet hekk. Sussegwentement l-istess Maurice Tabone, permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace biegh lil Mario Ellul, din il-istess proprjeta`. Din id-dar giet mibjugha lill-atturi appellati permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Isabelle Gonzi, fit-3 ta' Ottubru 2003, fejn akkwistaw ukoll il-bicca art wara din id-dar.

Jirrizulta minn dawn il-kuntratti li l-bicca ta' art li qeghda fuq in-naha ta' wara tad-dar kienet soggetta ghal dritt ta' passagg mhux aktar wiesa minn ghaxar (10) piedi.

Ghalhekk wara li l-atturi appellati ppruvaw li huma sidien ta' dik il-bicca art li hija soggetta ghal dritt ta' passagg, kien jispetta lill-konvenuti appellanti jippruvaw li dan id-dritt ta' passagg ghadu *in vigore* u mhux li huma ko-proprjetarji ta' din il-bicca art aggravata b'din is-servitù.

9. Huwa car hafna kif u ghaliex giet kreata din is-"*servitù di passaggio"*. Dan jirrizulta mill-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Emanuel Debono datat 11 ta' Awwissu 1933, fejn minbarra l-fatt li kull bicca art li giet ittrasferita mis-sid originali, ossia Lazzaro Grima, kellha wkoll bhala wiehed mill-konfini taghha *"… passaggio commune del venditore ossia vicolo privato", i*mbaghad giet ikkostitwita s-segwenti servitù li kienet tapplika ghal dan il-*"vicolo privato"*, jigifieri, "*Si conviene tra le parti che l'acqua del cortile di dette porzioni di terra rispettivamente, col presente atto vendita come pure quella dei fabbricati esistenti di fronte a dette porzioni di terra debba versarsi tutta nel passaggio ossia strada privata e tutta l'acqua debba passare verso e*

terminare nel cortile di Filomena Chetcuti onde da tale cortile si versi sulla via pubblica."

Ghalhekk din hija servitù li nholqot bil-fatt tal-bniedem, u ai termini tal-Artikolu 455(3), din it-tip ta' servitù (servitù ta' moghdija) hija wahda mhux kontinwa u li ghandha tigi stabbilita bis-sahha ta' titolu. Kif jirrizulta fl-atti tal-kawza, din is-servitù giet proprju stabbilita bis-sahha tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Emmanuel Debono tal-11 ta' Awwissu 1933. Jidher bic-car li din il-servitù saret da parti tas-sid originali gravanti fuq triq privata li kienet fuq in-naha ta' wara ta' dawn il-bicciet ta' art sabiex ikun hemm moghdija ghal ilma li kien jghaddi minn hemm biex dan imbaghad jispicca fit-triq pubblika. Fil-kaz in ezami, il-fondi dominanti fil-fatt kienu hamsa u l-fond servjenti kien in-numru sitta (6) li gie ttrasferit lil Filomena Chetcuti. Minn dan kollu ghalhekk jirrizulta wkoll li kemm il-fond tal-atturi appellati u kemm il-fond tal-konvenuti appellanti kienu fondi dominanti ta' din is-servitù u li ghalhekk sid il-fond servjenti, jigifieri sid il-fond numru sitta (6) mhuwiex parti f'din il-kawza.

10. Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti sta ghall-konvenuti appellanti li jippruvaw l-ezistenza ta' din is-servitù vis-a-vis il-proprjeta` tal-atturi la darba l-atturi appellati ppropnew l-*actio negatoria* u gabu provi tat-titlu. <u>Dan huwa, fil-fatt, kaz partikolari ghaliex l-azzjoni m'hijiex qeghda ssir mis-sidien tal-fond servjenti kontra is-sidien tal-fond dominanti izda qeghda ssir mis-sidien ta' zewg fondi dominanti ta' din is-servitù ta' moghdija</u>.

L-appellanti qed jillanjaw mill-fatt li l-ewwel Qorti naqset milli tiehu debita konsiderazzjoni tas-sottomissjonijiet taghhom li huma ko-proprjetarji tal-art li fuqha huwa impost dritt ta' passagg. Fil-fatt dan ma kienx proprjament l-ezercizzju li kellha taghmel l-ewwel Qorti. Dik il-Qorti korrettement iddecidiet l-azzjoni <u>kif giet proposta mill-atturi appellati ossia dwar l-ezistenza o meno ta' din is-servitù</u>. Il-fatt jekk il-konvenuti humiex jew le koproprjetarji ta' din il-bicca art ma jaghmilx differenza f'din l-azzjoni. Kollox

kien imsawwar madwar l-ezistenza o meno ta' dan id-dritt ta' passagg vantat mill-appellanti.

11. Din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li l-art tal-atturi m'hijiex soggetta ghal xi jedd ta' moghdija favur il-fond tal-konvenuti appellanti. Dan huwa hekk l-ewwelnett ghaliex kif intqal qabel il-fond tal-atturi m'huwiex il-fond servjenti izda huwa, bhal dak tal-konvenuti, fond dominanti. It-tieni nett, ai termini tal-Artikolu 479 tal-Kodici Civili, *"Servitù tispicca meta l-haga soggetta ghaliha tinsab fi stat tali li wiehed ma jistax izjed jinqeda biha."* Dan jista' jsehh jew meta s-servitù m'ghandhiex aktar utilità ghal fond dominanti jew meta l-ezercizzju tas-servitù jsir wiehed impossibli.

12. Mill-provi akkwiziti jirrizulta li l-istat ta' fatt prezenti ta' dawn il-fondi huwa li s-servitù ta' moghdija m'ghandhiex aktar utilità ghall-fond dominanti. Din is-servitù kienet giet maghmula sabiex l-ilma li kien johrog mill-fondi madwar dan il-*vicolo privato* ikun jista' jispicca ghal fuq l-art tal-plot numru sitta (6) biex imbaghad imur fit-triq pubblika. L-istat ta' fatt attwali huwa li l-konvenuti appellanti ghalqu l-access mit-triq pubblika ghal dan il-passagg privat u minbarra dan jidher ukoll mir-ritratti li gew ezibiti mill-attrici (ara fol. 119 sa fol.120 tal-process) li l-plot numru sitta (6), li skond il-kuntratt tal-1933 kien il-fond servjenti, qeghda tigi zviluppata u li dan il-passagg m'ghadux hemm. Kif jidher ukoll minn dawn ir-ritratti, mhux biss din is-servitù m'ghandhiex aktar utilità ghas-sidien tal-fondi dominanti izda l-istess ezercizzju tas-servitù sar impossibli.

Kif jispjega l-Laurent fil-<u>Principi di Diritto Civile</u>, (Vol. VIII, pag. 365, para 289, Dottor Leonardo Vallardi editore, 1883):
"*Ai termini dell'articolo 703, 'le servitù cessano quando le cose si trovano in uno stato tale, per cui non se ne possa piu far uso.' Ciò puo avvenire in due casi: anzitutto, quando la servitù non ha piu` alcuna utilità pel il fondo dominante: in seguito quando l'esercizio della servitù diviene materialmente impossibile. La prima ipotesi non soffre alcun dubbio in teoria; essa scaturisce logicamente*

dalla definizione della servitù. … Se le servitù cessano di esser utili al fondo in di cui vantaggio erano state costituite o se il propertario non ne puo ritrarre alcun uso, allora non hanno piu ragione di essere …"

13. L-appellanti jsostnu li bhala koproprjetarji tal-passagg komuni u privat huma jistghu jifthu twieqi jew bibien fuq dan il-passagg komuni u privat. Ghalkemm din is-sottomissjoni ma tinkwadrax ruhha ezattament mat-tip ta' azzjoni intentata mill-atturi appellati, din il-Qorti xorta wahda sejra tikkummenta fil-qosor dwar din is-sottomissjoni. Skond l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili ebda wiehed mill-girien ma jista' jaghmel fil-hajt divizorju, xoghol ta' ftuh ta' twieqi jew aperturi minghajr il-kunsens tal-gâr l-iehor. Dan japplika kemm fil-kaz li l-hajt li fih tinfetah din it-tieqa jkun il-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet u kemm jekk dan il-hajt ikun il-hajt komuni. Fil-kaz prezenti, il-konvenuti appellanti jissottomettu li huma kellhom id-dritt li jifthu din it-tieqa qua koproprjetarji tal-passagg privat. Meta wiehed jezamina r-ritratti li gew ezibiti jidher li din it-tieqa hija miftuha ghal fuq il-bitha tal-attur appellat u b'mod li m'hijiex miftuha ghal fuq dan il-passagg privat biss. Issa ghalkemm skond l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili, kull min ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art, dan kollu huwa suggett ghad-disposizzjonijiet dwar Servitùjiet Predjali li jinsabu inkorporati fil-Kodici Civili (Kap. 16). F'kliem iehor id-disposizzjoni li hemm taht l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili li ma jistghux isiru twieqi fil-hajt divizorju, u partikolarment dawk li jharsu ghal fuq proprjeta` ta' terzi, ghandha s-sopravvent fuq id-disposizzjoni li hemm taht l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili. Dawn il-principji gew ikkonfermati minn diversi sentenzi u hawn ser issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Maria Concetta mart Tabib Dottor Joseph Zammit Lupi et. v. Maggur Peter Paul Ripard et.** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-3 ta' Novembru 2006, fejn il-Qorti rriteniet illi,

"Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta` testendi b'mod vertikali u mhux orizontali, l-izvilupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni

tal-arja u l-proprjeta` tal-gar. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.

"Kaz simili ghal dan hu dak deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Gauci vs Saliba" fl-1 ta' Awissu, 1966. F'dik il-kawza, l-attur kellu dar b'zewg sulari u, f'okkazzjoni minnhom, zamm l-ewwel sular ghalih (li mieghu kien hemm bitha) u biegh lill-konvenut it-tieni sular bl-arja b'kollox. Il-konvenut ried jizviluppa dik l-arja billi jibni sular gdid. Dan seta' jaghmlu, izda gie mwaqqaf mill-attur milli jiftah aperturi godda ghal fuq il-bitha tieghu. L-Onorabbli Qorti tal-Appell qablet mat-tezi tal-attur, u peress li l-ligi Maltija tadotta s-sistema ta' "vertical ownership", osservat li jekk il-konvenut ried jizviluppa l-arja tieghu u jiftah twieqi, kellu jigbed il-hitan lura b'mod li t-twieqi jigu jaghtu ghal fuq terrazzin tieghu u b'distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju (art. 443 tal-Kodici Civili). (Is-sentenza li kienet tat l-ewwel Qorti u li giet ampjament kwotata mill-konvenut fin-Nota tal-Osservazzjonijiet taghhom kienet giet revokata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza msemmija li enuncjat il-principju fuq indikat).

"Fil-kawza "Apap vs Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprjeta` tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghall-fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizviluppa l-arja tieghu b'mod li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.

"Dan il-principju gie segwit f'kawzi ohra bhal "Galea vs Micallef", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Gunju, 1971, u "Valletta vs Caruana", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Lulju, 1992. "Fil-fatt, gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni gol-fond ta' tahtu – "Buhagiar vs Mallia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998."

14. Din il-Qorti, ghalhekk, hi tal-fehma li l-fatt li l-konvenuti appellanti huma kopropretajri flimkien mal-atturi appellati tal-passagg privat ma jfissirx li ghandhom id-dritt li jifthu twieqi u aperturi ghal fuq il-proprjeta` tal-atturi appellati.

15. Ghaldaqstant, din il-Qorti qeghda tirrespingi l-aggravji tal-appell interpost mill-konvenuti appellanti peress li tirritjeni li dawn huma infondati.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, fit-18 ta' Jannar 2007, tichad l-appell tal-konvenuti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti. It-termini ta' ghoxrin gurnata ghall-eghluq tat-tieqa kif ukoll tal-bieb li jaghti mill-basement ghall-gnejna tal-post tal-atturi u t-tlugh tal-opramorta jibdew jiddekorru mil-lum.

< Sentenza Finali >

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