MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 53/2000/1

Martin u Victoria konjuġi Attard .

vs

Joseph Mizzi u Rita Mizzi .

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi huma proprjetarji tad-dar bil-mandra magħha annessa, magħrufa bl-isem ‘Dar Peppina’, fi Triq Gnien Xibla, Xagħra, Għawdex, tmiss nofsinhar ma’ triq, punent ma’ beni tal-konvenuti, u lvant mal-eredi Azzopardi jew irjieħ aktar korretti, lima mandra hija soġġetta għad-dritt ta’ passaġġ neċessarju favur il-beni tal-konvenuti illi jikkonfinaw magħha ;

Illi l-fond dominanti jikkonsisti f'biċċa raba fix-Xagħra fil-kuntrada ta' Triq Ġnien Xibla, magħrufa bħala 'Ix-Xagħra taż-Żarmuċ' tal-kejl ta' xi nofs tomna, pari għal ħames mija tnejn u sittin metri kwadri (562m.k.), pero' mibjugħa bil-kejl kollu li fia, u tmiss tramuntana ma' beni tal-werrieta ta' Wenzu Theuma, lvant u nofsinhar ma' beni tal-werrieta ta' Giusepp Sultana (illum il-proprjeta' tal-atturi), illi kienet ġiet akkwistata mill-konvenut Joseph Mizzi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi tal-għoxrin (20) ta' Novembru elf disa' mija wieħed u sebgħin (1971);

Illi dan il-fond dominanti llum ġie mgħaqqad ma' proprjeta' oħra tal-istess sid illi għandha aċċess għal triq pubblika, u ċioe' mal-lok ta' djar bil-mandretta miegħu annessa tal-kejl ta' ċirca siegħ u nofs b'li fiha, markat numru tlieta u għoxrin (23), qabel numru tnejn u għoxrin (22) Triq Għonqa, Xagħra, Gozo, illi l-istess konvenut kien akkwista b'att tan-Nutar Antonio Galea tad-disgħa (9) ta' April elf disa' mija u sebgħin (1970);

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi l-passaġġ illi qiegħed jiġi eżerċitat minn fuq l-art tal-atturi għandu jiġi terminat ai termini tal-artikolu erba' mija u erbgħa u disgħin (494) tal-Kodiċi Ċivili, prevja okkorrendo l-ħlas lill-konvenuti tal-kumpens kommunat mill-istess liġi.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-passaġġ sal-lum eżerċitat minn fuq il-mandra tal-atturi kif hawn spjegat ma għadux aktar neċessarju għaliex il-fond dominanti ingħaqad ma' fond ieħor li jmiss mat-triq pubblika;

2. konsegwentement tordna li dan il-passaġġ ma għandux jissokta;

3. tillikwida l-kumpens ossia indennizz illi għandu jiġi rifuż lura lilkom in vista' ta' din it-terminazzjoni tal-passaġġ, okkorrendo ad opera ta' perit nominand;

4. tordnalkom illi taqtgħu dan il-passaġġ u tagħlqu l-bieb ossija apertura illi minnha intom kontu

teżerċitaw dan l-istess passaġġ b'mod permanenti, u illi tirċievi mingħand l-attur il-ħlas ossia indennizz likwidat ai termini tat-talba preċedenti.

5. tordna l-pubblikazzjoni tal-att pubbliku opportun f'data ħin u lok illi jiġu ffissati għaldaqstant bl-opera ta' Nutar pubbliku nominand sabiex jirċevi l-kuntratt relattiv, u bl-intervent ta' kuraturi nominati sabiex jidhru fuq l-eventwali kontumaċi fuq dan l-istess att.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri interpellatorja tat-8 ta' Marzu 2000, u dik uffiċjali ta' Diċembru 1999, kontra tagħhom.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa msejħa.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi, konfermata bil-ġurament ta' Victoria Attard.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi:

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jipprovaw li huma l-proprjetarji tal-mandretta msemmija fiċ-ċitazzjoni ċioe' dik il-parti minn fejn il-konvenuti jgħaddu għall-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni.

2. Illi huwa kkontestat li d-dritt ta' passaġġ spettanti lill-atturi huwa biss wieħed neċessarju.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess ma hux minnu li l-art dominanti deskritta fiċ-ċitazzjoni għandha aċċess alternattiv adegwat u għalhekk ma hux meħtieġ aċċess minn fuq il-mandretta msemmija.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Joseph Mizzi.

Rat id-digriet tagħha ta' l-4 ta' Frar 2003 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku fil-kawża.

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Marzu 2005 fejn issostitwiet lill-A.I.C. Joseph Mizzi bl-A.I.C. Emanuel Vella fl-istess inkarigu.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku ppreżentata fid-19 ta' April 2007 u minnu maħlufa fis-26 ta' Settembru 2007.
Rat il-verbal tagħha tas-6 ta' Novembru 2009 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

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

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża a tenur ta' l-artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili li jistipula illi:

"**Jekk il-mogħdija mogħtija kif ingħad hawn fuq ma tibqax meħtieġa, minħabba l-ftuħ ta' triq ġdida, jew it-tagħqid tal-fond ma' ieħor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond servjenti jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija billi jrodd l-indenizz li jkun ħa jew billi ma jissoktax jieħu l-ħlas ta' kull sena li jkun ġie miftiehem**."

Il-kwistjonijiet ewlenin li jridu jiġu determinati permezz ta' din il-kawża, in vista wkoll ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, huma:

(i) jekk l-atturi humiex tassew is-sidien tal-fond servjenti;

(ii) jekk id-dritt ta' passaġġ li qed igawdu l-konvenuti huwiex biss wieħed neċessarju, li għalih japplika dan l-artikolu tal-liġi; u

(iii) jekk kienx hemm tassew taqgħid tal-fond dominanti ma' ieħor ta' l-istess sidien, li għandu aċċess għat-triq pubblika.

Għalkemm il-konvenuti eċċepew fl-ewwel lok li l-atturi jridu jipprovaw il-proprjeta' tagħhom tal-passaġġ in kwistjoni, jidher illi huma fil-prattika jirrikonoxxu li dan jappartjeni lill-atturi. Dan jirriżulta mill-affidavit tal-konvenut Joseph Mizzi stess meta jgħid inekwivokament illi: ***"Ir-raba tiegħi tgawdi servitu' ta' passaġġ minn fuq biċċa art proprjeta' tal-attur***." [1]

Barra minn hekk, hemm ukoll provi dokumentarji li juru li dan il-passaġġ jifforma parti mill-proprjeta' li l-atturi għandhom fl-inħawi. Jirriżulta infatti illi l-atturi kienu akkwistaw: "… *the land in Triq Gnien Xibla, Xaghra, Gozo, measuring about one thousand four hundred and eighty five square metres (1485 sq.m.) and bounded on the South by property of the puchasers, West in part by the Street and in part by property of the purchasers and North by property of Emanuel Galea…*" Bħala provenjenza, ġie spjegat fuq l-istess kuntratt illi: "…*the said land derived to the vendors from a partition in my records* (sic; għax proprjament l-att ta' diviżjoni kien sar min-Nutar Michael Refalo) *of the first (1st) day of June one thousand nine hundred and eighty three (1983*)." [2]

Permezz ta' din id-diviżjoni tal-1 ta' Gunju 1983 kien ġie *inter alia* assenjat lil Carmela Sultana, omm il-vendituri ta' l-atturi fuq l-att tal-1994 u lill-istess vendituri: "*porzjon diviża mill-imsemmija dar konsistenti f'biċċa art tal-kejl ta' ċirka elf erba' mija u ħamsa u tmenin punt erba' metri kwadri (1485.4 sq.m.) u konfinanti min-nofsinhar mal-parti li ser tiġi assenjata lill Giuseppa Sultana proprio et nomine, mill-punent in parti mat-triq u in parti ma' beni assenjati lil Giuseppa Sultana proprio et nomine u tramuntana beni ta' Emanuel Galea*…". Ġie dikjarat fuq l-istess kuntratt illi: "***l-porzjon assenjata lil Carmela***

---

[1] Ara l-ewwel affidavit tal-konvenut a fol. 38 tal-process (l-ahhar pargrafu) .

[2] ara kopja tal-kuntratt n atti Nutar Dr. Ino Mario Grech tal-25 ta' Awwissu 1994, esebita bhala Dok. A a fol. 5 - 8 tal-process .

Sultana propio et nomine għandha tkun soġġetta għall-passaġġ bir-riġel sakemm jintlaħaq il-bieb li jagħti għall-proprjeta' ta' terzi markat bl-ittra 'X' fuq il-pjanta annessa ma' dana l-att fuq imsemmija."[3] In vista tal-kejl li huwa identiku, l-irjiħat mogħtija fuq iż-żewġ kuntratti u anke l-indikazzjoni ta' dan il-passaġġ, m'għandu jibqa' l-ebda dubbju li l-atturi preżenti huma llum il-proprjetarji tal-passaġġ in kwistjoni.

Niġu issa għalhekk għat-tieni punt li jrid jiġi stabilit, u ċioe' jekk il-passaġġ in kwistjoni huwiex biss wieħed neċessarju stabilit mil-liġi, minħabba l-interkjużura tiegħu, jew inkella kienx ġie maħluq bis-saħħa ta' xi kuntratt. Il-konvenuti jsostnu fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom illi dan il-passaġġ kien ġie krejat bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni hawn fuq imsemmi, u preċiżament bil-parti ġia ċitata. Imma dan ma hu minnu xejn, għax kull ma ġie dikjarat f'dik il-parti tal-kuntratt kien illi l-porzjon assenjat lil Carmela Sultana proprio et nomine kien soġġett għall-passaġġ bir-riġel pri-eżistenti a favur ta' terzi, u b'dik id-diviżjoni ma ġie krejat ebda passaġġ ġdid *per destinazione di pater familias,* minn fuq xi parti diviża għal fuq parti oħra, minħabba xi interkjużura ġdida maħluqa b'dak l-istess kuntratt. Il-passaġġ in kwistjoni huwa għalhekk proprju wieħed neċessarju, li skond l-artikolu 449 tal-Kap. 16 jista' jispiċċa kemm-il darba l-fond dominanti jakkwista aċċess dirett għat-triq pubblika.

L-aħħar kwistjoni li trid tiġi stabilita għalhekk, hija jekk hux tassew illi llum spiċċat din l-interkjużura tal-fond dominanti, u jekk il-konvenuti għandhomx aċċess dirett għalih mit-triq pubblika. Mhux kontestat illi l-konvenuti huma l-proprjetarji sew tad-dar bin-numru tlieta u għoxrin (23) Triq Għonqa, ix-Xagħra, Għawdex, li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Antonio Galea tad-9 ta' April 1970,[4] kif ukoll ta' l-għalqa retrostanti li għaliha jservi dan il-passaġġ, u li huma kienu akkwistaw bis-saħħa ta' kuntratt in atti Nutar Giuseppe Cauchi ta' l-20 ta' Novembru 1971.[5] Li dawn iż-żewġ fondi llum

---

[3] ara kopja ta' dan l-att esebita bhala Dok. JH 2 a fol. 49 - 55 tal-process .
[4] ara kopja ta' dan il-kuntratt esebita bhala Dok. B a fol. 9 - 12 tal-process .
[5] ara kopja ta' dan il-kuntratt esebita bhala Dok. C a fol. 13 - 15 tal-process .

jinsabu imniffda ma' xulxin jirriżulta kemm mill-pjanta redatta mill-perit tekniku,[6] kif ukoll mill-aċċess li żammet il-Qorti stess fuq il-fondi in kwistjoni.[7]

Il-konvenuti jsostnu madankollu illi, minkejjja li ż-żewġ fondi jinfdu ma' xulxin, xorta waħda m'hemmx aċċess adegwat għall-finijiet ta' l-użu li huma jagħmlu minn din l-għalqa, minħabba d-diżlivell qawwi li hemm bejn iż-żewġ fondi, u għalhekk l-artikolu 449 tal-Kap. 16 ma hux applikabbli għaċ-ċirkostanzi tagħhom. Jiċċitaw a favur tagħhom sew mid-dottrina ta' l-awturi taljani f'dan ir-rigward, kif ukoll mill-ġurisprudenza lokali. Imma kif tajjeb jissottomettu l-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, id-dottrina taljana li ssostni illi: "…. *L'acquisto di un fondo attiguo alla via pubblica non faccia cessare la servitu' di transito, quando l'accesso che questo fondo puo' avere sulla via pubblica, sia difficile o insufficiente ai bisogni agricoli o industriali del fondo intercluso*," [8] hija bbażata fuq dak li kien jiddisponi l-kodiċi ċivili taljan f'dan ir-rigward, fis-sens illi: "***Il proprietario , il cui fondo e' circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica <u>ne' puo' procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio</u>, ha diritto di ottenere il passaggio sui fondi vicini per la coltivazione ed il conveniente uso del proprio fondo*.**

Questo passaggio deve stabilirsi in quella parte per cui il transito dal fondo circondato alla via pubblica sia piu' breve, e riesca di minor danno al fondo su cui viene concesso " [9]

L-artikolu korrispondenti fil-liġi tagħna jistipola illi: "**447(1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġembu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.**

---

[6] a fol. 81 tal-process .
[7] fit-28 ta' Mejju 2002 .
[8] Francesco Ricci 2da ed. 1886 Vol. II para. 329 pag. 404 .
[9] art. 593 tal-Kodici Civili taljan l-antik .

(2) Din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun ta' l'anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tiġi mogħtija."

Huwa evidenti illi għalkemm hemm similarita' kbira bejn dawn iż-żewġ artikoli, fil-liġi tagħna tħalliet barra parti importanti, u ċioe' l-frażi sottolineata fl-artikolu taljan hawn ċitat. Dan jidher illi l-leġislatur tagħna, meta ġie biex jikteb dak li llum huwa l-artikolu 449 tal-kap. 16, għamlu intenzjonalment, konxju mill-fatt illi l-art tagħna hija ferm limitata u ma tippermettix il-lussu li s-sid ta' fond dominanti jkollu l-fakolta' li jopponi li jgħaddi minn aċċess alternattiv, sempliċement bl-iskuża illi dan jista' jkun xi ftit jew wisq iżjed skabruż mill-aċċess gawdut fuq il-fond servjenti. Ma rridux ninsew illi dawn is-servitujiet predjali mogħtija mil-liġi huma restrizzjonijiet fuq it-tgawdija libera tal-proprjeta' u għalhekk għandhom jiġu nterpretati b'mod mill-iżjed restrittiv. Bir-rispett kollu din il-Qorti għalhekk ma taqbel xejn mal-ġurisprudenza illi estendiet din il-fakolta' lil sid ta' fond dominanti, minkejja li fil-liġi tagħna ma teżistix.

Għaldaqstant, għalkemm fil-każ in eżami huwa minnu illi sabiex jaċċedu għall-għalqa retrostanti d-dar tagħhom, il-konvenuti jridu jinżlu diversi turġien, u ċertament huwa ferm iżjed komdu għalihom li jidħlu mill-passaġġ in kwistjoni, dan ma jintitolhomx jibqgħu jagħmlu użu minn dan il-passaġġ fuq art ħaddieħor indefinittivament, ġialadarba ġie ppruvat illi għandhom aċċess alternattiv minn ġewwa ħwejjiġhom stess. Wara kollox l-aċċess mill-passaġġ in kwistjoni, kif ġie dikjarat fuq il-kuntratt hawn fuq ċitata tal-1983, huwa biss bir-riġel u għalhekk żgur li ma jista' jsir ebda użu minn inġenji agrikoli kbar li ma jgħaddux minn dan il-passaġġ.

Fl-aħħarnett irid jingħad illi, għalkemm l-artikolu 449 tal-Kap. 16 jipprovdi sabiex jintradd lura l-indennizz li sid il-fond servjenti jkun ħa ta' l-użu tal-mogħdija li tkun saret minn fuq ħwejjġu, jew li ma jissoktax jieħu l-ħlas ta' kull sena li kien isir minn sid il-fond dominanti għal din il-mogħdija, fil-każ in eżami ma rriżultax illi qatt sar ebda ħlas f'dan ir-rigward.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiddeċidi dwar it-talbiet attriċi bil-mod segwenti:

1. tiddikjara illi l-passaġġ sal-lum eżerċitat minn fuq il-mandra ta' l-atturi, kif spjegat fiċ-ċitazzjoni, m'għadux aktar neċessarju għaliex il-fond dominanti ingħaqad ma' fond ieħor li jmiss mat-triq pubblika;

2. konsegwentement tordna li dan il-passaġġ m'għandux jissokta;

3. billi ma rriżultax li qatt tħallas xi kumpens għall-użu ta' dan il-passaġġ, tiddikjara li m'għandu għalfejn jiġi likwidat ebda kumpens għal dan il-fini;

4. tordna lill-konvenuti sabiex jaqtgħu dan il-passaġġ u jagħlqu b'mod permanenti l-bieb ossia apertura illi minnhom kienu jeżerċitaw dan l-istess passaġġ;

5. tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att opportun li għandu jsir min-Nutar Dottor Paul George Pisani nhar is-Sibt 8 ta' Mejju 2010 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.) fl-uffiċċju tiegħu, u tinnomina lill-avukat Dottor Joshua Grech għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, ħlief għal dawk tal-kuntratt li jrid isir, li għandhom ikunu a karigu ta' l-atturi stess, billi ser ikunu huma issa li ser igawdu minn din it-terminazzjoni.

< Sentenza Finali >

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