MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 399/2001/1

Philip Bonello, Paul Bonello, Nicholas Bonello, Twanny Bonello, Rita Hili, Mary Borg, Doris Vella, Emanuel Bonello, Carmelo Bonello personalment u f'isem Nicholina Calagħan, Joseph Bonello, Anna Borg u Agnes Camilleri assenti minn dawn il-gżejjer

-vs-

Amabile Vassallo, Nicholas Vassallo, Joseph Vassallo, George Mifsud, Ġiljan Vassallo, Anthony Vassallo u Saver Vassallo; u b'digriet tal-10 ta' Settembru 2003 l-atti ġew trasfużi f'isem Amabile, Nicholas, Joseph, Ġiljan u Anthony aħwa Vassallo *stante* l-mewt ta' Saver Vassallo

Il-Qorti;

Rat ic-ċitazzjoni ppreżentata fit-2 ta' Marzu 2001 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi, bħala l-aventi kawża min missierhom, Giuseppi Bonello, huma proprjetarji ta’ diversi biċċiet raba’ li jinsabu fil-limiti tas-Siġġiewi kontrada ‘tal-Girgenti’ imsejħin ‘Il-Ġnien tal-Girgenti l-Kbira’ soġġetti għall-diversi passaġġi bir-riġel u bil-bhima kif jirriżulta mill-kuntratt ta’ akkwist ta’ missierhom fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said tal-5 ta’ Diċembru, 1965;

Illi fost id-diversi passaġġi fl-inħawi, hemm passaġġ komuni bejn Giovanni Azzopardi u Giuseppe Azzopardi (l-awtur ta’ Giuseppi Bonello), liema passaġġ hu soġġett ‘għall-passaġġ bir-riġel biss u ma tul il-kanali tal-ilma’; dan il-passaġġ hu indikat bħala ‘passaġġ komuni’ fuq il-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt;

Illi dan id-dritt ta’ passaġġ bir-riġel inħoloq bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt tal-14 ta’ Settembru, 1949, bejn l-istess Giovanni u Giuseppe Azzopardi, min-naħa l-waħda, u Carmelo Vassallo, minn naħa l-oħra; dan in segwitu għall-kuntratt ta’ diviżjoni li kienu għamlu l-istess aħwa Azzopardi fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-30 ta’ April, 1946;

Illi minn fuq dan il-passaġġ komuni, id-dritt tat-tqegħid ta’ kanni u ta’ aċċess ingħata biss ‘sat-tieni spiera li tinsab fuq il-Għar ta’ l-Ilma’, iżda l-konvenuti mhux biss jippretendu li jużaw dan il-passaġġ anke bħala aċċess għall-għelieqi tagħhom u bil-vettura, iżda estendew il-kanni lil hinn mill-ispiera msemmija;

Illi l-konvenuti għandhom aċċess ieħor għat-triq pubblika mill-għelieqi tagħhom u la ngħataw u la għandhom ħtieġa li jużaw dan il-passaġġ għall-skopijiet oħra *oltre* dawk indikati fil-kuntratti fuq indikati;

Illi l-konvenuti ma jgawdu minn ebda servitu’ jew dritt ieħor li jintitolahom jużaw dan il-passaġġ kif u għall-iskop li qed jużawh, u għalkemm ġew interpellati jiddesitu minn dan l-aġir, huma xorta komplew bl-aġir tagħhom, li huwa illegali, abbusiv u ta’ preġudizzju għad-drittijiet tal-atturi;

Jgħidu l-konvenuti għaliex, għar-raġunijiet premessi, m'għandhiex din l-Qorti:

(1) tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom ebda dritt jgħaddu minn fuq l-imsemmi passaġġ komuni jekk mhux bir-riġel u matul il-kanali tal-ilma u dan sat-tieni spiera li tinsab fuq l-Għar tal-Ilma, u konsegwentement

(2) tordna u tinibixxi lill-konvenuti, taħt il-komminazzjonijiet legali għal min jiddisprezza ordni tal-Qorti, biex ma jgħaddux minn fuq l-imsemmi passaġġ bl-inġenji u bil-vettura jew għall-iskop ieħor jekk mhux dak indikat; u

(3) tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-Qorti, jirripristinaw il-kanen tal-ilma fl-istat li kienu, u li jwasslu biss sa l-ispiera, u

(4) fin-nuqqas li jagħmlu dak ordnat lilhom mill-Qorti, li l-atturi jkunu huma stess awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ppreżentata fis-17 ta' April 2001, li permezz tagħha eċċepew:

1. Preliminarjament, illi ċ-ċitazzjoni tal-atturi hija monka billi qed jitolbu d-dikjarazzjoni li l-passaġġ in kwistjoni huwa proprejta' tagħhom.

2. Il-preskrizzjoni ta' tletin sena a tenur tal-Art. 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Mingħajr preġudizzju għall-premess, illi l-'passaġġ' soġġett ta' din il-kawża mhux proprjeta' tal-atturi iżda hija 'trejqa pubblika' proprjeta' tal-Gvern ta' Malta u

huwa meħtieġ (biex il-ġudizzju jkun integru) li jiġi kjamat in kawża il-Kummissarju tal-Artijiet.

4. Illi f'kull każ, il-passaġġ huwa l-uniku aċċess għar-raba' u għalhekk a tenur tal-Art. 447 u 448 tal-Kap. 16, il-konvenuti għandhom id-dritt ta' użu ta' passaġġ.

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

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat ir-rapporti tal-espert tekniku;

Rat l-atti proċesswali nkluż il-verbal tas-seduta tad-19 ta' April 2010 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din hija azzjoni *negatoria* u ċioe' li permezz tagħha l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ma għandux dritt ta' passaġġ fuq il-proprjeta' tal-istess atturi ħlief bir-riġel u matul il-kanali tal-ilma u biex il-konvenuti jiġu mġiegħla jirripristinaw il-kanen tal-ilma kif kienu qabel ma saru xi xogħlijiet fir-rigward. Il-konvenuti qed jeċċepixxu l-preskrizzjoni ta' tletin sena u li l-passaġġ in kwistjoni huwa l-uniku wieħed possibbli; li l-passaġġ mhux proprjeta' tal-atturi iżda tal-Gvern.

L-azzjoni negatoria *"hija maħsuba biex jiġi dikjarat u stabbilit li l-fond tal-atturi huwiex soġġett għas-servitu' ta' passaġġ vantat mill-konvenut. Kif rintraċċjat a* ***Vol VIII paġna 21****, l-effett tal-azzjoni bħal din 'si e' di esonerare l' attore da qaulunque prova, facendo ricadere questa intorno all' acquisto della servitu' sul convenuto, nonostante che quest' ultimo si travasse nel quasi possesso della pretesa servitu'. In conseguenza , nel caso sotto esame, e' il convenuto che deve pienamente provare di aver acquistato inmodo legittimo il diritto di passaġġio che pretende sul fondo dell' attore, onde potere l' azione proposta essere respinta".* **("Nazzareno**

Schembri et vs Leonilda Farruġia" – Prim' Awla – 18 ta' Frar 2004 PS). Għalhekk azzjoni bħal din tmiss biss lil min hu proprjetarju (**Vol XXXII-pt i- paġna 485**) u kwindi kulma għandu bżonn jagħmel l-attur huwa dak li jipprova l-proprjeta' fuq il-fond tiegħu (u mhux fuq dak ta' ħaddieħor) u li dan l-istess fond hu meħlus minn kull molestja ta' servitu' da parti tal-konvenut. (**"Cachia vs Schembri"** – Prim' Awla 31 ta' Jannar 2003 PS). L-elementi ta' din l-azzjoni huma wkoll spjegati fid-dettall fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"Rosario Schembri et vs Joseph Demanuele et"** – 27 ta' Mejju 2004 JRM).

F'din il-kawża fil-verita' l-atturi mhumiex jiċħdu li l-konvenuti jgawdu dritt ta' servitu' iżda qed jitolbu dikjarazzjoni illi din is-servitu' huwa ristrett biss għall-passaġġ bir-riġel filwaqt li l-kanen biex iwasslu l-ilma ma setgħux jigu estiżi kif qed jallegaw li sar. Il-konvenuti kif ġia' ingħad qed jeċċepixxu li huma akkwistaw is-servitu' *tramite* l-preskrizzjoni u ċċitaw l-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid illi *"is-sid il-fond tiegħu li ma għandux ħruġ fuq it-triq pubblika jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' maġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa bi ħlas ta' kumpens għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.* Dan il-kumpens ma jkunx pagabbli jekk il-fond isir interkjuż *tramite* bejgħ, tpartit jew qasma (artikolu 448). Fil-fatt jirriżulta f'dan il-każ li il-konvenuti jħallsu ammont nominali fis-sena.

Huwa ċar minn dak li ngħad li huwa importanti f'kawzi simili li jiġu eżaminati l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti għaliex *una volta* l-atturi jistabbilixxu li huma proprjetarji tal-fond tagħhom, min-naħa tagħhom il-provi huma magħluqa. F'dan il-każ l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom bħala proprjetarji mill-kuntratti esebiti; fil-verita' dan mhux kontestat apparti l-allegazzjoni tal-konvenuti illi l-passaġġ in kwistjoni huwa pubbliku. Għalhekk il-Qorti se teżamina l-eċċezzjonijiet waħda waħda.

L-ewwel eċċezzjoni

L-ewwel eċċezzjoni hija li l-azzjoni hija monka; madankollu l-konvenuti ma spjegawx eżattament għaliex.

Il-Qorti ma jidhrilhiex li dan huwa l-każ għaliex it-talbiet attriċi huma ċari biżżejjed u jsegwu wkoll dak li ġie premess.

It-tieni u r-raba' eċċezzjoni

Il-perit tekniku kkonkluda (fol 255) illi l-passaġġ in kwistjoni ġie ffurmat fl-1949 u dan wara li kien sar ftehim bejn l-awturi tal-partijiet. Skond l-istess espert dan il-passaġġ kellu jintuża biss bir-riġel u l-ġarr tal-ilma. Fil-fatt ġew esebiti dokumenti li jirrigwardjaw kawża li kienet saret u ġiet tranżatta fl-1949 bejn dawn il-persuni. M'hemmx dubju allura li l-passaġġ (bir-riġel) ilu jintuża ħafna snin. Dwar meta bdew jintużaw il-vetturi, il-provi huma konfliġġenti. L-attur Pawlu Bonello jgħid li sa ħmistax-il sena qabel (xehed fl-2004) missier il-konvenuti kien jgħaddi bil-vettura minn banda oħra u eżattament minn rampa illi tneħħiet appuntu f'dawk iż-żminijiet (ħmistax-il sena qabel). Il-konvenut Saver Vassallo dan jiċħdu kategorikament. Jidher mill-provi illi f'xi żmien il-vetturi bdew jintużaw u l-problemi bdew fl-aħħar tas-snin disgħin meta l-atturi għamlu xatba u għalkemm taw ċavetta lill-konvenuti dawn fetħu kawża ta' spoll illi naturalment ġiet deċiża favur tagħhom; dan wieħed jista' jiddeduċih mill-provi għaliex ma ġewx preżentati dokumenti. Madankollu għal raġunjiet li jirriżultaw ċari aktar 'il quddiem il-Qorti ma tħossx li għandha għalfejn tindaga ulterjorment.

Fir-rigward tal-akkwist ta' din is-servitu permezz tal-preskrizzjoni, il-liġi hija ċara iżda l-Qorti se tiċċita biss deċiżjoni pjuttost riċenti (19 ta' Ottubru 2003) fil-kawża fl-ismijiet **"Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et"** fejn intqal illi *"il-passaġġ irid jibqa' dak li kien, għalkemm il-metodu ta' tgwadija jista' jinbidel maż-żmien is-servitu jrid jibqa' dak li hu u ma jistax jiġi estiż għall-akbar kumdita' tas-sid tal-fond dominanti.*

Il-fatt li l-attur ġie li tħalla jgħaddi b'inġenji kbar minn fuq l-art tal-konvenuti ma jista' jirrekalu ebda dritt … dritt ta' passaġġ hu b'dispożizzjoni espressa tal-liġi (artikolu 455 (3) tal-Kodiċi Ċivili servitu mhux kontinwu u bħala tali ma jista' jinħoloq bil-preskrizzjoni iżda biss bis-saħħa ta' titolu

(artikolu 469) – ara wkoll ***"Vella vs Grech"*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' April 1951 fejn intqal ċar u tond illi s-servitu ta' passaġġ ma tistax tiġi akkwistata ħlief bis-saħħa ta' titolu …biex tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni hemm bżonn li l-fond pretiż dominanti jkun interkjuż, jiġifieri ma jkolux ħruġ għat-triq għax imdawwar bil-fondi viċini. Din l-interkjużura pero' ma tridx tkun l-effett ta' bejgħ tpartit jew qasma imma trid tkun independenti mill-volonta' tas-sid tal-fond pretiż dominanti jew tal-awturi tiegħu."*

Il-partijiet ma jaqblux dwar jekk il-fond tal-konvenuti huwiex interkjuż u dan għaliex għalkemm hemm daħla oħra, din tkun regolarment mgħassa għal raġuni ta' sigurta' minħabba li tagħti ukoll għar-residenza estiva tal-Prim' Ministru; l-atturi isostnu li la darba l-aċċess dejjem jiġi mogħti l-konvenuti jistgħu jagħmlu użu minnu xorta waħda; da parti tagħhom jgħidu li jekk xi darba l-aċċess jiġi rifjutat huma ma jkollhomx minn fejn jgħaddu. Iż-żewġ argumenti għandhom il-loġika tagħhom. Madankollu kollox ma kollox il-Qorti tħoss li element ta' interkjużura hemm u l-artikolu ma jiddistingwix bejn drittijiet ta' passaġġi differenti għalhekk wieħed għandu jinterpretah li japplika għal kull tip ta' dritt ta' passaġġ.

Madankollu hemm fattur li jimmilita kontra l-konvenuti li ftit sar aċċenn fuqu anzi l-atturi ma rreferiex għalih espliċitament fiċ-ċitazzjoni. Il-passaġġ użat minn missier il-konvenuti u minnhom stess qabel ma nqalgħet il-kwistjoni huwa biex tkun servita propjeta' li <u>ma hijiex proprjeta' tagħhom iżda mikrija lilhom</u> – ara l-istess nota ta' sottomisjonijiet tal-konvenuti. Għalhekk il-passaġġ in kwistjoni *sia pure* indubbjament użat mill-konvenuti ma seta' qatt jittrasforma ruħu f'servitu' fis-sens legali proprju għaliex l-artikolu 447 jagħti d-dritt <u>lis-sid</u> tal-għalqa interkjuża. Wieħed ma jistax b'ebda estensjoni ta' interpretazzjoni jinkludi l-inkwilin tal-għalqa taħt dan l-artikolu – ara s-sentenza **"Cutajar Paris vs Fiorini"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 1999 li qalet li *"l-inkwilin ma jistax jikkostitwixxi servitu favur fond li tiegħu ma kellux proprjeta'*... " Għalhekk il-pożizzjoni tal-konvenuti f' din il-kawża hija mill-aspett legali vulnerabbli u

għalkemm il-Qorti tissimpatizza magħhom għaliex tara li jkun diffiċli li jaċċedu għal din l-għalqa bl-inġenji, ma tistax tilqa' l-eċċezzjoni tagħhom għaliex mhux fondata legalment.

Naturalment fir-rigward tal-kanen m'hemm ebda ġustifikazzjoni legali biex il-konvenuti estendewhom kif indikat; dan ma kellhomx dritt jagħmluh u ċertament m'hijiex applikabbli l-preskrizzjoni għaliex saru ftit snin ilu.

It-tielet eċċezzjoni

Ma ġewx preżentati dokumenti legali li juru li l-proprjeta' in kwistjoni għaddiet għand il-Gvern ta' Malta. Għalhekk ma saritx prova skond il-liġi biex l-eċċezzjoni tiġi milqugħa.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti tilqa' t-talbiet kollha attriċi. Għall-fini tat-tielet u r-raba' talba tipprefiġġi lill-konvenuti terminu ta' xahar u tinnomina lill-A.I.C. Godwin Abela illi għandu jissorvelja x-xogħol f'kull każ. L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti għajr għall-ispejjeż tal-perizja li għandhom jitħallsu bejn il-partijiet f'ishma ndaqs.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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