MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 545/2009

Carmelo Mallia u Paul Degiorgio

kontra

Manwel Mifsud, Michael Zammit, Perit Jean Pierre Attard, Perit Albert Attard u b'digriet tal-1 ta' Dicembru 2009 gew kjamati fil-kawza JP&A Properties Limited, Carmen Mifsud mart Manwel Mifsud u Luigia Zammit mart Michael Zammit

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-5 ta` Gunju 2009 li jaqra hekk –

1. Premess illi l-atturi kienu akkwistaw b'att tan-Nutar Dr. Mario Bugeja fit-28 ta' Ottubru 1989 minghand is-socjeta` Twenty Third September Co Ltd l-plots 8, 8a, 9 u 9A, fi Triq Kananea Attard, fuq liema proprjeta` jiggrava s-servitu ta` passagg ghal skopijiet agrikoli favur proprjeta` ta` l-intimati, u fil-fatt illum-il gurnata r-rikorrenti huma proprjetarji biss ta` l-art fuq liema jiggrava l-istess passagg ;

2. U billi dan il-passagg gie kostitwit b'att ta` divizjoni bejn l-aventi kawza tal-partijiet fid-9 ta` Gunju 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri u gie konfermat il-passagg favur Raymond Farrugia u mpost esplicitament li l-passagg ghandu jintuza biss ghal skopijiet agrikoli ;

3. U billi kif jirrizulta dan il-passagg kien wiehed necessarju u mahluq proprju peress li l-proprjeta` dominanti ma kellu l-ebda access iehor mat-toroq pubblici ;

4. U billi minn mindu r-rikorrenti akkwistaw il-fond servjenti, ma jiftakrux li qatt sar xi xoghol agrikolu fil-proprjeta` dominanti, u fil-fatt il-passagg qatt ma seta` jintuza hlief bil-mixi ;

5. U billi fil-fatt illum-il gurnata ma jista` jsir l-ebda xoghol agrikolu fil-fond dominanti proprjeta` ta` l-intimati peress li gie zviluppat bhala numru ta` garaxxijiet u appartamenti fuqhom ;

6. U billi inoltre l-passagg m'ghadux necessarju stante li l-fond dominanti ghandu access iehor ghat-toroq pubblici, ossia ghat-Triq iz-Zragen ;

7. U billi ghalhekk ma ghadx fadal skop agrikolu, jew fil-fatt kwalsiasi skop iehor ghal dan il-passagg u ghalhekk il-proprjeta` tar-rikorrenti m'ghandhiex ghalfejn tkun mghobbija iktar b'din is-servitu` ta` passagg favur il-proprjeta` tal-konvenuti ;

8. U billi minkejja l-interpellanzi tar-rikorrenti sabiex jieqfu jippretendu xi drittijiet fuq il-passagg in kwistjoni, l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi:

1) Tiddikjara li l-jedd ta` mghoddija impost fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti ntemm ;
2) Tordna lill-intimati sabiex ma juzawx il-proprjeta` rikorrenti bhala access ghal proprjeta` taghhom.

Bl-ispejjez, l-intimati minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuti Manwel Mifsud, Michael Zammit, Perit Jean Pierre Attard u Perit Albert Attard prezentata fit-<u>18 ta` Settembru 2009</u> li taqra hekk –

1. Illi, preliminarjament, il-konvenuti Perit Jean Pierre Attard u Albert Attard (li m'huwiex perit) in kwantu citati fil-vesti taghhom personali mhumiex il-legittimi kontradittruri u ghandhom jigu liberati ab observantia ;

2. Illi, preliminarjament ukoll, in-nuqqas ta` integrita` tal-gudizzju stante li ma gewx citati l-partijiet kollha illi ghandhom interess fil-passagg de quo agitur ;

3. Illi l-atturi m'ghandhom ebda interess guridiku sabiex jippromwovu din l-azzjoni ;

4. Illi l-atturi ghandhom jiddikjaraw fuq liema provvedimenti legali huma qeghdin isejsu din il-kawza ;

5. Illi l-atturi ma kellhom ebda dritt li jippromwovu kawza merament dikjaratorja u b'talba sabiex il-konvenuti jigu inibiti perpetwament milli jaghmlu xi haga li l-atturi qed jallegaw li l-istess konvenuti m'ghandhom id-dritt li jaghmlu ; din it-tip ta` kawza hija improponibbli;

6. Illi f'kull kaz il-konvenuti ghandhom kull dritt li jaghmlu u jkomplu uzu mill-passagg de quo agitur u l-atturi ma kellhom l-ebda dritt illi, b'mod abbuziv u llegali, jaghlqu dan il-passagg b'mod li l-konvenuti ma setghux ikomplu juzawh ;

7. Illi gjaladarba l-atturi ghazlu li jaqbdu u jiehdu l-ligi b'idejhom, u bi vjolazzjoni tal-ligi kriminali u kif ukoll bil-kommissjoni ta` spoll vjolenti u klandestin perpetrat ghad-detriment tal-konvenuti, huma qabdu u ghalqu dan il-passagg u b'hekk impedew lill-konvenuti milli jkomplu jaghmlu uzu minnu, huma issa ma jistghux jippretendu li jirrikorru ghall-mezzi gudizzjarji biex jintentaw jissanaw l-istat ta` illegalita` minnhom stess ikkreat;

8. Illi ghal dawn il-motivi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat li fl-udjenza tat-13 ta` Ottubru 2009 (fol 9) din il-Qorti dderigiet lill-partijiet sabiex iressqu provi u jittrattaw l-ewwel hames eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat il-verbal tal-atturi li sar fl-udjenza tal-24 ta` Novembru 2009 (fol 10) fejn ghall-fini tar-raba` eccezzjoni kien dikjarat li l-azzjoni saret abbazi tal-Art.449 tal-Kap.16.

Rat il-verbal ta` din l-ahhar udjenza fejn id-difensuri tal-partijiet qablu li l-Qorti ghandha tisma` il-provi fuq il-mertu u fuq l-eccezzjonijiet inkluz dawk preliminari.

Rat id-digriet taghha tal-1 ta` Dicembru 2009 (fol 13) fejn ordnat il-kjamata fil-kawza ta` J P & A Properties Limited, ta` Carmen mart il-konvenut Manwel Mifsud u ta` Luigia mart il-konvenut Michael Zammit.

Rat in-nota ta` l-kjamati fil-kawza J P&A Properties Limited, Carmen Mifsud u Luigia Zammit prezentata fl-20 ta` Jannar 2010 li permezz taghha aderew u ghamlu taghhom ir-risposta guramentata li kienet prezentata mill-konvenuti kollha hlief ghad-difiza mressqa fit-tieni paragrafu tal-istess risposta stante illi n-nuqqas ta` integrita` ta` gudizzju gie sanat bis-sejha taghhom fil-kawza.

Rat il-verbal tal-access li din il-Qorti ghamlet fl-20 ta` April 2010 fis-sit tal-vertenza.

Rat li l-gbir tal-provi ghalaq fl-udjenza tal-14 ta` Gunju 2010.

Qieset il-provi.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-atturi li kienet prezentata fid-29 ta` Settembru 2010.

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza li kienet prezentata fis-16 ta` Novembru 2010.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-30 ta` Novembru 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

Il-mod kif giet proposta din il-kawza tikkwalifika bhala l-*actio negatoria.* Fil-fatt fl-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li dritt ta` passagg li kien jiggrava l-propjeta` taghhom a favur ta` l-art tal-konvenuti jew kjamati fil-kawza jew min minnhom intemm u m'ghadux jezisti. L-azzjoni tista` ssir kemm fejn il-fond qatt ma kien suggett ghal servitu` kemm fejn fl-imghoddi kien hemm servitu` li ma tkunx ghadha tezisti, ghal xi wiehed mill-modi ndikati mil-ligi. L-azzjoni titlaq mill-presuppost li l-immobbli huwa hieles. Ghalhekk hija azzjoni petitorja u tista' tigi ntavolata biss minn min hu sid u mhux minn min semplicement jippossjedi, u dan bhala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali.

Ighid **Laurent** fil-"*Prinicipi di Diritto Civile*" (Vol.VIII – Pag.356 – Minn para.285 sa 288) -

… 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.

… 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 …

… 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, secondo la massima: "incumbit onus probandi ei qui dicit'."

Fil-*Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile* (1886 - Vol. II - Para. 473), l-awtur **Francesco Ricci** jispjega li -

L'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` 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' …"

Fil-*Manuale di Diritto Civile Italiano* (1931 - UTET – Pag.296) **Giulio Venzi** jfisser li l-azzjoni negatorja –

… e' data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprieta', e l'atto che ha turbato il suo godimento ; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e cio' per effetto del carattere di esclusivita' che ha il diritto di proprieta'. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto.

Dawn il-principji huma segwiti mill-gurisprudenza taghna.

Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Dicembru 1946 fil-kawza "**<u>Falzon et vs</u> <u>Degiorgio</u>"** (Vol. XXXII.I.485) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

L-azzjoni negatorja hija wahda mill-azzjonijiet petitorji. Ghalhekk din
l-azzjoni tmiss lill-proprjetarju, biex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu, u biex jesperimentaha ghandu jipprova li ghandu drittijiet tal-proprjeta`.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) li kienet deciza fit-18 ta` Frar 2004 fil-kawza "**<u>Schembri et vs Farrugia</u>"** kien rilevat hekk –

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 mil-lkonvenuta. 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, nonostante 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.' …

(ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza '**<u>Schembri et vs Pace et'</u>** deciza fid-29 ta` Mejju 2009).

Riferibbilment ghat-**<u>tielet eccezzjoni</u>** tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza, huwa pacifiku li l-interess irid ikun - (a) guridiku : jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta' l-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu ; (b) dirett u

personali : huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, u huwa personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fil-kaz ta` l-azzjoni popolari (c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni posittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dirett legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur. (ara – "**Muscat vs Buttigieg"** : Vol. LXXIV.II.481). Fil-kawza tal-lum, l-atturi gabu l-prova ghas-sodisfazzjon ta` din il-Qorti li huma s-sidien tal-art soggetta ghal dritt ta` passagg vantat mill-kontoparti u li qeghdin jallegaw li ntemm. Ghalhekk ghandkom l-interess rikjest mil-ligi sabiex jipproponu l-azzjoni. **Fic-cirkostanzi, it-tielet eccezzjoni qeghda tkun respinta**.

Riferibbilment ghat-**tieni eccezzjoni** tal-konvenuti, il-kwistjoni hemm sollevata kienet rettifikata bid-digriet ta` din il-Qorti tal-1 ta` Dicembru 2009 (fol 13) fejn ordnat il-kjamata fil-kawza ta` J P & A Properties Limited, ta` Carmen mart il-konvenut Manwel Mifsud u ta` Luigia mart il-konvenut Michael Zammit.

Riferibbilment ghar-**raba` eccezzjoni**, din ukoll giet sorvolata bid-dikjarazzjoni tal-atturi fl-udjenza tal-24 ta` Novembru 2009 (fol 10) fejn iddikjaraw li l-azzjoni fil-meritu saret abbazi tal-**Art.449 tal-Kap.16**.

Il-**hames, is-sitt, is-seba` u t-tmien eccezzjonijiet** jolqtu l-mertu u sejrin jitqiesu flimkien fil-kuntest tat-talbiet kif proposti fl-azzjoni attrici.

Ikkunsidrat :

L-art in kwistjoni kienet maghrufa bhala *Ta` Fgieni* u tinsab fil-limiti ta` Hat-Attard.

Jidher li d-dritt ta` passagg in kwistjoni kien jezisti **qabel** ma beda jissemma fil-kuntratti.

Dan id-dritt ta` passagg jissemma f`att pubbliku ghall-ewwel darba fl-att ta` divizjoni tad-9 ta` Gunju 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok PD1). Fl-att ma dehrux biss Carmela Borg, Giuseppa Mallia u Carmelo Borg li kienu l-persuni direttament interessati fil-qasma, izda deher ukoll Raymond Farrugia li a favur tal-art tieghu kien hemm dritt ta` passagg ghal Triq Kananea, Attard. Fil-parti rilevanti jinghad li Carmela Borg, Carmelo Borg u Giuseppa Mallia minn naha wahda u Raymond Farrugia minn naha l-ohra **ikkonfermaw** li l-passagg minn fuq l-ghalqa ta` Carmela Borg et li jaghti ghall-ghalqa propjeta` tal-istess Raymond Farrugia u ohrajn ghandu jkun dak li jinsab kulurit bl-ahmar fuq il-pjanta annessa ma` l-att ta` divizjoni. Jirrizulta li kellu jkun ta` wisgha ta` disa` (9) pied u b`tul ta` cirka sebgha u tmenin (87) pied. Jirrizulta wkoll li kellu jintuza **biss ghal skopijiet agrikoli**.

Mela b`sehh mid-9 ta` Gunju 1988, kien patwit bejn il-partijiet kollha interessati li d-dritt ta` passagg in kwistjoni kellu jkun limitat fl-uzu ghal skopijiet agrikoli.

Mill-porzjonijiet tal-art li missew lil Carmela Borg u Carmelo Borg, ibieghu l-plots bin-Nru. 8, 8A, 9 u 9A lil Joseph Degiorgio permezz ta` kuntratt tat-12 ta` Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok PD3). Specifikament fir-rigward tal-Plot 9A, fil-kuntratt inghad li dik kienet soggetta ghad-dritt ta` passagg li ssemma fil-kuntratt Dok.PD1.

Jirrizulta li sar zvilupp tal-plots, tela` l-bini u kien baqa` biss art b`faccata ta` sebgha u erbghin (47) pied li taghti fuq Triq Kananea, Attard, li minnha kien ghaddej il-passagg, li kienet akkwistata mill-atturi permezz ta` kuntratt tat-28 ta` Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (Dok PD4). Ghalkemm dan l-att ma

jsemmix id-dritt ta’ passagg, hemm referenza ghall-atti precedenti fejn jissemma dak id-dritt.

Jirrizulta li l-istess Raymond Farrugia li kien deher fuq il-kuntratt Dok.PD1 u ohrajn bieghu porzjon diviza mill-art *Ta` Fgieni* tal-kejl ta` 1160 m.k. mnejn kien ighaddi l-passagg imsemmi fid-Dok PD1 lill-kumpannija Devlands Limited permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-14 ta` Marzu 1994 (Dok.PD5).

Jirrizulta li permezz ta` kuntratt tat-18 ta` Marzu 1994 (Dok PD6) il-kumpannija Swaey Brothers Limited xtrat minghand il-kumpannija Devlands Limited l-art kollha li din tal-ahhar kienet akkwistat minghand Raymond Farrugia u ohrajn. F`dan il-kuntratt Dok.PD6 rega` saret riferenza ghad-dritt ta` passagg imsemmi fil-kuntratt Dok.PD1.

Il-konvenuti Mifsud u Zammit <u>flimkien</u> mal-kjamati fil-kawza kollha <u>ma tawx</u> l-eccezzjoni tal-legittimita` tal-persuna. Mhumiex ighidu li l-art li a favur taghha kien hemm dritt ta` passagg mhijiex taghhom. Anzi jsostnu li dak id-dritt ta` passagg ghadu hemm u ma ghandhomx jigu privati minnu. *Una volta* allura ma hemmx din il-kontestazzjoni, ma hemmx lok li din il-Qorti toqghod tistharreg kif ghaddiet ghand il-konvenuti Mifsud u Zammit flimkien mal-kjamati fil-kawza kollha dik l-art bid-dritt ta` passagg.

Riferibbilment ghall-**<u>ewwel eccezzjoni</u>** din il-Qorti ssib li <u>ma hemmx</u> prova sodisfacjenti li l-konvenuti Perit Jean Pierre Attard u Albert Attard kif citati *de proprio* huma l-legittimi kontraditturi tal-atturi. **<u>Ghalhekk dik l-eccezzjoni qeghda tigi milqugha</u>**.

<u>Fil-mertu</u>, l-atturi jsostnu illi meta kien kostitwit id-dritt ta’ passagg in kwistjoni dak kien *a necessary right of*

way peress illi ma kienx hemm access iehor ghat-toroq pubblici. Isostnu wkoll illi id-dritt kien kostitwit biss ghal skopijiet agrikoli. Issa, skond l-atturi, peress l-art kollha li ghaliha kien jaghti l-passagg inbniet kollha, spicca ghal kollox l-iskop agrikolu, apparti li l-bini li tela` fuq dik l-art ghandu access ghal toroq pubblici ohra minn bnadi ohra. Ghalhekk id-dritt intemm.

Din il-Qorti taghmel referenza ghall-access li hi zammet fuq il-post fl-20 ta' April 2010 (ara fol. 75).

Hemm irrizulta li l-passagg huwa msaqqaf u fid-dhul tieghu minn Triq Kananea tqieghed bieb ta' garaxx. Il-passagg deher mimli haxix hazin, cnagen imkissrin u terrapien. B`ebda mod ma jaghtik l-impressjoni li huwa passagg. Fuq in-naha ta' wara, kien jaghti ghal area mibnija bil-konkos fuq zewg livelli : livell ta' planki fil-livell tal-passagg, u that, forma ta' garaxx. Jidher li llum l-uniku access ghal dan il-passagg huwa mill-bieb tal-garaxx. Pero` l-Qorti giet infurmata li fil-livell ta' taht tal-garaxx hemm access iehor minn naha ta' wara tat-triq. Dan mhux ikkontestat mill-partijiet. Dan l-ahhar fatt ma setax jigi konstatat mill-Qorti.

Dwar il-passagg, l-attur Carmelo Mallia jixhed hekk –

Malli xtrajna bdejna nizviluppaw il-proprjeta' in kwistjoni. Fuq il-plots bnejna xi garaxxijiet u appartament u trasferejnihom lil terzi. Fil-fatt llum il-gurnata l-art li konna akkwistajna kollu jinsab mibjugh lil terzi hlief ghal passagg u ghal garaxx li ghadu tieghi biss. Fuq il-passagg ahna konna bnejna saqaf biex kellu forma ta' garaxx izda qatt ma ghamilnhielu bieb, u minflok kien baqa' passagg.

Minn dak li din il-Qorti stess ikkonstatat u fuq dak li xehdu l-atturi, huwa evidenti li l-passagg li skond Dok PD1

kellu jintuza biss ghal skopijiet agrikoli, fir-realta` la qieghed jintuza u wisq anqas ghal skopijiet agrikoli propju ghaliex fuq wara m`ghadx hemm art agrikola x`tinhadem u tigi koltivata ghax hija mibnija.

Mhux kontestat li kienu l-konvenuti li poggew il-bieb ta` garage. Lanqas ma hu kontestat li kien l-attur Carmelo Mallia li sakkar il-bieb b`katnazz. *Eppure,* **u dan partikolarment b`riferenza ghas-sitta u ghas-seba` eccezzjonijiet**, ma jirrizulta li ttiehdet l-ebda azzjoni mill-konvenuti sabiex jitnehha l-katnazz u allura sabiex jibqa` jsir uzu mill-passagg.

In ogni caso, jekk tassew il-konvenuti kienu jew riedu jibqghu jaghmlu uzu mill-fetha fuq Triq Kananea sabiex juzaw il-passagg, kienu certament jiehdu hsieb li l-passagg jinzamm fi stat tajjeb ghal dak l-uzu, u ghall-konvenjenza taghhom ma jhallux li jigma` l-imbarazz ; lanqas ma kienu jqeghdu bieb ta` garage meta suppost kien passagg u allura hieles minn kull xkiel !

Il-konvenuti ma jistghux jinvokaw il-htiega ta` reintegrazzjoni tal-*allegat* spoll da parti tal-atturi meta ma saritx il-prova gudizzjarja tal-ispoll, meta ma jirrizultax li saret xi kawza mill-konvenuti dwar din il-kwistjoni u allura meta ma saret l-ebda kundanna gudizzjarja ta` reintegrazzjoni. Ghalhekk l-atturi setghu jipprocedu b`azzjoni petitorja (kif ghamlu) ghax ma ttiehdet l-ebda azzjoni possessorja jew xort`ohra kontrihom mill-konvenuti. **Mela s-sitta u s-seba` eccezzjonijiet qeghdin jigu respinti wkoll**.

Ikkunsidrat :

Riferibbilment ghall-**hames u t-tmien eccezzjonijiet**, din il-Qorti tghid li ghajr ghal dak li nghad minnhom fir-risposta mahlufa, il-konvenuti jew il-kjamati

fil-kawza ma ressqux provi ohra matul il-kawza. Ma ressqu l-ebda prova sabiex isostnu li kien isir uzu, anke jekk xi darba, minn dak il-passagg jew li l-art taghhom kienet ghadha agrikola u li allura d-dritt ta` passagg kellu jregi. Anzi huwa evidenti li l-konvenuti jew il-kjamati fil-kawza m`ghandhomx art agrikola f`dawk l-inhawi.

L-atturi jsostnu li l-bazi tal-azzjoni taghhom huwa l-**Art.449 tal-Kap.16** li jaqra hekk -

Jekk il-moghdija moghtija kif jinghad hawn fuq ma tibqax mehtiega, minhabba l-ftuh ta' triq gdida, jew it-taghqid tal-fond ma' iehor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' moghdija billi jrodd l-indennizz li jkun ha jew billi ma jissoktax jiehu l-hlas ta' kull sena li jkun gie miftiehem.

B`riferenza ghall-**Art.449 tal-Kap.16**, din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta` Ottubru 2006 fil-kawza "**Micallef et vs Bonello et**" (PA/TM) din il-Qorti qalet hekk –

… meta l-ligi fl-artikolu 449, tirreferi ghal moghdija "moghtija kif jinghad hawn fuq", qed tirreferi ghal moghdija necessarja li, pero`, id-destinazzjoni taghha tista` tigi determinata b`kuntratt, bil-prekrizzjoni jew b`gudizzju tal-Qorti. Fi kliem iehor, f`kaz ta` fond maghluq minn kull naha, il-ligi taghti dritt lis-sid ta` dak il-fond li jesigi passagg minn fuq il-proprjeta` tal-girien. Il-ligi ma tistabilixxix minn fejn u kif ghandu jinghata dan il-passagg. Tipprovdi, pero`, li din id-direzzjoni tista` tigi stabbilita jew bl-uzu, billi s-sid ta` fond interkjuz juza
passagg partikolari ghal tletin (30) sena (artikolu 469(2) tal-Kodici Civili), jew bil-ftehim (u la darba hawn si tratta minn dritt reali, il-ftehim irid jigi inkorporat f`kuntratt pubbliku) jew, fin-nuqqas ta` ftehim, b`operazzjoni tal-intervent tal-Qorti. F`kull kaz, pero`, id-dritt ta` passagg hekk koncess jibqa` jitqies 'jure necessitatis', u skond l-artikolu 449 jispicca meta, minhabba l-ftuh ta` triq gdida, il-moghdija moghtija ma tibqax mehtiega. Ic-cessjoni ta`

dritt ta` moghdija, fin-nuqqas ta` ftehim, tehtieg li tigi dikjarata gudizzjarjament, u ma tispiccax ipso jure (ara "Cachia vs Cachia", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta` Jannar, 1965), pero`, tista` tigi determinata f`kull kaz li l-koncessjoni tad-dritt ta` passagg ikun inghata, mhux bi pjacir, izda ghax il-fond dominanti kien interkluz.

Fil-kawza "Randon vs Pace", deciza minn din il-Qorti fis-17 ta` Novembru, 1892, gie osservat hekk fuq dan l-artikolu: "Se l`esercizio del diritto al passare sul fondo altrui non e` piu` necessario, puo` farsi cessare a domanda del proprietario del fondo servente, mediante la restituzione del compenso ricevuto, o la cessazione della ammolita` stabilita. L`artikolo 486 (illum artikolu 449) non contempla unicamente i casi` in cui si trattasse di un passaggio costituito per convenzione e mediante indemnita, ma tutti i passaggi jure necessitatio, siasi e non siasi convenuto una indemnita` a favore del propietario del fondo servente".

Din tikkonferma li anke passagg destinat b`kuntratt jista` jigi terminat f`kaz ta` ftuh ta` triq pubblika adjacenti l-fond allura interkjuz. Barra minn dan, b`applikazzjoni tal-artikolu 474 tal-Kodici Civili, l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Muscat vs Bugeja", deciza fis-16 ta` Novembru, 1956, osservat li sid ta` fond servjenti li hu soggett ghad-dritt ta` passagg, jista`, jekk irid jizviluppa l-fond tieghu, jipproponi parti ohra xorta wahda tajba ghall-esercizzju tas-servitu`.

F`dan il-kaz, is-sid qed jindika t-triq pubblika bhala mezz xorta ohra tajba li minnha l-konvenuti jistghu jottjenu access ghall-ghelieqi taghhom. Din il-Qorti tara ukoll li, fic-cirkustanzi, l-esercizzju ta` dan id-dritt ta` passagg huwa att emulativ li m`ghandux jibqa` permess. Il-Qorti hadet spunt mill-artikolu 1074 tal-Kodici Civili Taljan li jipprovdi ghat-twaqqif tal-esercizzju tas-servitu mhux biss f`kaz ta` impossibilita` ta` dak l-esercizzju (kif ftit jew wisq jipprovdi l-artikolu 479 tal- Kodici Civili Malti), izda anke ghal kaz ta` "il venire meno dell`utilita` delle medesima" servitu. F`kumment fuq dan l-artikolu, Pietro Perlingieri ("Codice Civile Annotato") jirreferi ghas-sentenza tal-Corte di Cassazzione li ghamlet din l-osservazzjoni: "Il venire

meno dell`utilita` si verifica qualora, per le cause precedentemente elencate, si sia realizzato un mutamento dello stato dei luoghi del fondo dominante, servente o di un terzo, tale che la servitu` pur potendosi esercitare non offra piu` alcun vantaggio al suo titolare, anzi si riveli inutile configurando magari un atto emulattivo".

Filwaqt li hu minnu li fil-Kodici Civili Malti m`hemmx klawsola f`dan is-sens, kif intqal min Giovanni Meruzzi, fil-ktieb "L`exceptio Doli" (CEDAM, 2005 pag. 353), "L`abuso del diritto e` quindi, prima ancora che espressione diretta dei principi cardine dell`attuale ordinamento costituzionale, una regola implicita dell`intero sistema del diritto privato, che attribuisce al giudice, per il tramite della funzione sollettiva, un potere di sindacato sul concreto esercizio dei diretti soggetti, ed in particolare di quelli potestativi, diritto a verificarne la congruita` da un lato con i valori espressi dall`ordinamento, dall`altro con le finalita` insite nel loro normale esercizio".

L-istess gurista, aktar qabel fit-trattat tieghu, jispjega (f`pag. 338) li "L`essenza dell`abuso del diritto consiste nel tenere un comportamento apparentemento conforme al contenuto di una posizione giuridica soggettiva attribuita dell`ordinamento, ma in realta` in contrasto con le ragioni sostanziale poste a fondamento di tale attribuzione".

F`dan il-kaz jidher car li, bil-ftuh tat-triq pubblika, ir-raguni ghall-esercizzju tad-dritt tal-passagg m`ghadux jissussisti, t-tkomplija tal-esercizzju ghandu jitqies bhala att emulattiv.

…

Din il-Qorti ma tarax li, fic-cirkustanzi prezenti, l-esercizzju tad-dritt ta` passagg ikun konformi mal-principju ta` ekwita` u onesta` li trid il-ligi f`applikazzjoni ta` kull kuntratt.

Applikat il-premess ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li l-artikolu tal-ligi citat mill-atturi huwa applikabbli. Irrizulta li l-art tal-kontroparti tal-atturi certament m`ghadhiex aktar dipendenti, ghall-fini ta` access, fuq il-passagg lejn Triq Kananea minn fuq l-art ta` l-atturi, li jinsab fl-istat li ratu din il-Qorti anke *de visu.*

Fil-kawza tal-lum din il-Qorti sabet li mhux biss l-iskop li ghalih kien **konfermat** id-dritt ta` passagg m`ghadux veljanti, mhux biss sabet li l-art li qabel kienet agrikola llum inbniet ghal kollox u ghandha access minn bnadi ohra, mhux biss sabet li sabiex kien konfermat fil-bidu tieghu dak id-dritt ma thallas l-ebda kumpens, allura din il-Qorti tghid li l-**Art.449 tal-Kap.16** japplika ghall-kaz tal-lum.

Ghalhekk anke l-hames u t-tmien eccezzjonijiet qeghdin jigu respinti.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

1) Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawza, u tichad l-eccezzjonijiet l-ohra taghhom.

2) Tillibera lill-konvenuti Perit Jean Pierre Attard u Albert Attard mill-osservanza tal-gudizzju.

3) Tilqa` t-talbiet attrici kif dedotti fil-konfront tal-konvenuti l-ohra u fil-konfront tal-kjamati fil-kawza kollha.

3) Tikkundanna lill-konvenuti Manwel Mifsud u Michael Zammit, u lill-kjamati fil-kawza kollha, sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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