MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 924/2005

Melanie Bonnici (ID 246884M)

vs

Joseph (ID 158953M) u Vincenza (ID 932249M) konjugi Gauci

Il-Qorti:

Rat c-citazzjoni ippresentata mill-attrici fl-4 ta' Ottubru, 2005, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet :

Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizi tan-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elfejn u erbgha (2004), l-attrici Melanie Bonnici xtrat u akkwistat mill-poter ta' Paul u Maria Dolores sive Doris Cutajar erba' (4) porzjonijiet divizi ta' art formanti parti mill-ghalqa maghrufa

bhala “Tal Konfettier” sive “Ta’ Bronchin”, fit-triq maghrufa bhala Triq il-Buskett, Dingli, kopja ta’ liema kuntratt qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A u liema art qeghda tigi delinejata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B;

Illi r-raba’ porzjon ta’ art mill-ghalqa maghrufa surriferita akkwisata mill-attrici Melanie Bonnici permezz tal-kuntratt surriferit jinkorpora ‘d-dritt li tuza bir li qieghed f’art vicin ta’ terzi persuni”, dan kif jirrizulta ahjar mill-kuntratt ta’ akkwist surriferit u mmarkat Dok. A u minn kuntratti precedenti, dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-konvenuti konjugi Gauci akkwistaw il-propjeta taghhom permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi tal-hdax (11) ta’ Frar tas-sena elf u erbgha (2004), kopja ta’ liema qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C u liema art qeghda tigi delinejata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B;

Illi dan il-bir li referenza ghalih ssir fil-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-attrici mmarkat Dok. A jinstab fil-propjeta’ tal-konvenuti Joseph u Vincenza konjugi Gauci minnhom akkwistata permezz tal-kuntratt mmarkat Dok. C;

Illi l-attrici ma tistax taccedi ghall-istess bir hlief billi tghaddi minn fuq l-art proprjeta’ tal-konvenuti konjugi Gauci;

Illi l-konvenuti Joseph u Vincenza konjugi Gauci qeghdin illegalment u abbuzivament jimpedixxu lill-attrici mid-dritt taghha li tuza l-istess bir li jinstab fil-proprjeta’ tal-konvenuti konjugi Gauci;

Talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex ghar-ragunijiet premessi :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attrici Melanie Bonnici ghandha dritt ta’ uzu tal-bir li jinstab fil-prorjeta’ tal-konvenuti Joseph u Vincenza konjgui Gauci, u dan in

forza ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi tat-tnax (12) ta’ Mejju 2004 u kuntratti precedenti u per konsegwenza jigi dikjarat u deciz illi l-attrici tgawdi dritt ta’ moghdija minn fuq il-proprjeta’ tal-konvenuti konjugi Gauci u dan sabiex l-istess attrici tkun tista’ tacceddi u tuza’ l-imsemmi bir;

2. Tiddikjara illi l-agir tal-konvenuti konjugi Gauci huwa wiehed abbuziv u illegali u tordna lill-konvenuti konjugi Gauci sabiex jirrintegraw lill-attrici fl-uzu tal-bir li jinstab fil-propjeta’ taghhom u konsegwentement tordna lill-konvenuti sabiex bl-ebda mod ma jxekklu lill-attrici Melanie Bonnici mid-dritt taghha li tuza l-bir li jistab fi propjeta’ ta’ l-istess konjugi Gauci u dan filwaqt li jigi stabbilit, permezz ta’ numru ta’ esperti nominati minn din il-Qorti, minn fejn fil-propjeta’ tal-konvenuti ghandha tghaddi l-attrici sabiex hija tacceddi ghall-istess bir;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta’ l-attrici;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra id-dritt ta' mghodija u uzu ta' bir jista jinholoq biss b' att pubbliku maghmul bejn is-sid tal-fond servjenti u s-sid tal-fond dominanti, cioe' il-persuna li ser tgawdi mis-servitu'. Fin-nuqqas ta' att pubbliku bejn dawn iz-zewg persuni (permezz ta' kuntratt) li jkun insinwat f' dan is-sens, ma jista jinhloq ebda servitu' ta' dan it-tip, l-anqas bil-preskrizzjoni. L-atturi ghalhekk iridu jippruvaw l-ezistenza legali tad-dritt li qeghdin jallegaw. Dan id-dritt zgur ma setax jinholoq permezz tad-dokument A u ghalhekk it-talbiet attrici kif imposti ma jistghux iregu. Referenza issir ghall-Art 455(3) (is-servitu' allegat mill-atturi huwa wiehed mhux kontinwu), Art 458 (servitu irid jinholoq b' att pubbliku) u Art 469 (servitu mhux kontinwu jista biss jigi

stabbilit bis-sahha ta' titolu u ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni) kollha tal-Kodici Civili.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-ewwel talba attrici tindika li l-allegat dritt ghall uzu ta' bir inholoq permezz ta' kuntratt Dokument A - dan il-kuntratt la holoq u la seta johloq is-servitu' allegat mill-atturi anke ghaliex is-sid tal-fond servjenti mhux parti fih. Ghalhekk din it-talba ma tistax tregi u konsegwentement lanqas it-tieni talba ma tista tintlaqa'.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra f' kull kaz id-dritt ta' azzjoni tal-atturi illum huwa preskritt bil-preskrizzjoni tat-tletin sena Art. 2143 Kod Civ.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tant ma jezistix dan is-servitu' ta uzu ta' bir li ma hemm ebda trejqa sabiex twassal ghall-istess bir; u b' hekk ma hemm ebda moghdija utilizzata. Huwa cert li ghal fuq minn erbghin sena ebda moghdija fl-art tal-konvenuti ma giet utilizzata u b' hekk f' kull kaz dan is-servitu ta' mghodija sabiex jintlahaq il-bir, jekk qatt ezista illum intilef bil-preskrizzjoni ta' tletin sena a bazi tal-Art 481(2) tal-Kodici Civili. Ghalhekk kull dritt li qeghdin jivvantaw l-atturi huwa llum preskritt.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra f' kull kaz, ghal dak li jirrigwarda l-uzu tal-bir - jinghad li l-bir ilu vojt u mimli gebel il-fuq minn erbghin sena u ghalhekk jekk qatt kien hemm xi servitu' ta' uzu dan spicca anke a bazi tal-Art. 479 tal-Kod Civ.

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-kuntratt stess (tal-11 ta' Frar 2004 Atti Nutar Dr. Clinton Bezzina) Dok C anness mac-citazzjoni - li bih il-konvenuti akkwistaw l-art in kwistjoni minn ghand Vincent Grixti ma jsemmi ebda dritt ta' passagg ta' terzi. Vincent Grixti kien wiret din l-art minn ghand missieru Nicola Grixti li akkwistaha minn ghand l-ahwa Abela b' kuntratt fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-11 ta' Settembru 1973 (Dok 1 li qed jigi hawn anness). Dan il-kuntratt ukoll ma jsemmi ebda servitu' ta' passagg. Vincent Grixti kien wiret ma'

hutu permezz ta' testment tal-25 ta' Gunju 1990 fl-atti tan-Nutar Jos. Felix Abela.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuta;

Semghet lix-xhieda illi tressqu;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li gew prodotti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Semghet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi xehed missier l-attrici Reno Bonnici u qal illi l-art kien innegozjaha hu personalment, izda kienet bintu illi kienet akkwistat il-proprjeta. Huwa xehed illi kien ra numru fuq tabella illi kienet tindika illi l-art in kwistjoni kienet ghall-bejgh u kien cempel lil certu Pawlu Cutajar li kien qallu li kien sid il-proprjeta, kien intaqa ma Cutajar, ftehmu dwar il-prezz u illi kellhom jaghmlu il-konvenju ghand in-nutar. Ix-xhud kompla jghid illi l-art illi kienet biswit l-art li dwarha kellhom jaghmlu il-konvenju kienet ukoll ghall-bejgh dak iz-zmien. Reno Bonnici kompa jixhed illi Pawlu Cutajar kien jghidilhom illi l-proprjeta tgawdi id-dritt ta’ passagg minn fuq l-art illi sussegwentement giet akkwistata mill-konvenuti, kif ukoll dritt ta’ uzu ta’ bir li qieghed fil-proprjeta illi illum il-gurnata wkoll tappartjeni lill-konvenuti. Sussegwentement, marru jaghmlu il-konvenju ghand in-nutar u tnizzel illi l-art tgawdi id-drittijiet illi semma fix-xiehda tieghu. Huwa xehed illi kien ghamel ricerki u l-kuntratt sussegwentement gie ippublikat fit-12 ta’ Mejju, 2004 minn Nutar Dr Clinton Bellizzi fl-ufficju tan-Nutar Abela ir-Rabat u f’dan il-kuntratt gie elenkat id-dritt ta’ uzu tal-bir li kienet tgawdi il-proprjeta akkwistata mill-attrici. Wara li sar il-kuntratt ix-xhud kien avvicina lill-konvenut u infurmah illi skond il-kuntratt l-art akkwistata minn bintu kienet tgawdi id-dritt ta’ uzu tal-bir fil-proprjeta tieghu u staqsih x’kienu ser jaghmlu biex jirrangaw il-bir biex ikun jista jintuza wkoll minn bintu u Gauci qallu li kien akkwista

l-art tieghu minghajr ebda drittijiet a favur terzi u qallu li fil-proprjeta tieghu ma kien ser jidhol hadd. Kien qallu wkoll illi it-trejqa ma kienx ser ihallihom juzawha u fil-fatt ghalaqha billi tefa' xi materjal tal-kostruzzjoni f'dan il-passagg. Kien ghalhekk, skond ix-xhud, illi inkariga lil-avukat tieghu biex jikteb lill-konvenuti f'dan ir-rigward u wara li ircevew dawn l-ittri minghand l-avukat taghhom, il-konvenuti installaw xatba tal-hadid. Ix-xhud kompla jghid illi darba ohra kien rega' kellem lill-konvenut billi mar id-dar tieghu u tah kopja tal-kuntratt illi permezz tieghu l-attrici akkwistat l-art, izda meta ra il-kuntratt, il-konvenut qallu illi kien ghad fadallu jhallas lill-venditur is-somma ta' hmistax il-elf lira Maltin (LM15,000), bilanc tal-prezz ta' l-art li kien akkwista, u qallu li peress illi l-attrici kienet tgawdi dawn id-drittijiet fuq l-art tieghu ma kienx bi hsiebu ihallas il-bilanc dovut minnu u sussegwentement dan Censu, li minghandu kien xtara il-konvenut, sostna max-xhud li bintu, l-attrici, ma kellha l-ebda drittijiet fuq l-art. Ix-xhud qal illi ma dan Censu la hu u lanqas bintu qatt ma ghamlu xi negozjati. Ix-xhud ikkonkluda billi qal illi bintu ghandha sallum ma tistax taghmel uzu mill-bir fil-proprjeta tal-konvenuti kif ghandha dritt illi taghmel ai termini tal-kuntratt ta' akkwist taghha.

Illi xehdet ukoll l-attrici u ikkonfermat illi minkejja il-fatt illi hi xtrat l-art in kwistjoni, kien missierha illi kien innegozja u hallas f'isimha u illi hija qatt ma kellmet lil Pawlu Cutajar jew lill-konvenuti. Hija qalet illi kien involut ukoll fin-negozzjati zijuha Dominic Bonnici. L-attrici ikkonfermat illi missierha kien avvicina lil konvenuti dwar l-uzu tal-bir ghan-nom taghha u ikkonfermat ix-xiehda kollha illi ta missierha fl-affidavit tieghu u ikkonfermat illi l-konvenuti kienu radmu il-passagg b'materjal tal-kostruzzjoni li ghadu hemm sallum u ghamlu ukoll xatba tal-hadid sabiex hi ma tkunx tista tghaddi minn fuq l-passagg. Hija xehdet illi missierha kien jinfurmaha b'kollox u meta rat dak illi kienu ghamlu il-konvenuti kellha tistitwixxi il-kawza odjerna.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat il-kuntratt illi permezz tieghu l-attrici xtrat l-art in kwistjoni minghand Paul Cutajar u martu Maria Dolores

sive Doris Cutajar fit-12 ta’ Mejju 2004 u rat illi f’dan il-kuntratt hemm imnizzel illi l-art hija “accessibbli minn passagg bir-rigel minn fuq il-proprjeta ta’ terzi deskritta f’dan l-istess kuntratt u dana peress li ma ghandhiex faccata fuq triq u liema art ghandha d-dritt li tisserva mill-kmamar li hemm fl-art adjacenti deskritta qabel din il-proprjeta. L-art ghandha wkoll id-dritt li tuza bir li qieghed f’art vicin ta’ terzi persuni. L-istess proprjeta tmiss mill-lvant u mill-punent mal-beni deskritt qabel din il-proprjeta u minn nofsinhar ma gid f’idejn certu Censu msejjah “ta’ Cerces”, jew irjieh ohra verjuri.” Il-kuntratt jinsab esebit a fol. 6 sa fol. 9 tal-process.

Illi xehed ukoll Dominic Bonnici iz-ziju ta’ l-attrici u qal illi kien involut fin-negozju in segwitu ta’ liema l-attrici akkwistat l-art in kwistjoni. Huwa qal illi flimkien ma huh kienu marru jaraw l-art, flimkien mat-tifel ta’ Pawlu Cutajar, iddiskutew il-prezz, ftehmu dwar il-konvenju, izda qabel ma sar il-konvenju certu Salvinu, li jahdem fl-ufficju tan-Nutar Abela, kien qralhom il-konvenju, u fost id-drittijiet li issemmew kien hemm id-dritt li din l-art tinqeda mill-bir fil-proprjeta adjacenti. Ix-xhud qal illi meta iltaqghu fuq fil-post dakinhar li sar il-konvenju kien hemm van ipparkjat f’passagg f’proprjeta illum tal-konvenuti u li qabel kienet tappartjeni lil Censu maghruf ta’ Cercer u illi Pawlu Cutajar kien qalilhom Ii din l-art li akkwistat l-attrici minn dejjem inhadmet minn hemmhekk peress illi ma kellhiex access alternattiv. Huwa xehed illi ma inqalghu l-ebda problemi meta ser il-kuntratt u illi dawn id-drittijiet kollha gew imsemmija fil-kuntratt. Ix-xhud kompla jghid illi darba minnhom Reno kien kellmu u qallu li l-konvenut ma kienx hallih jidhol fil-passagg li issemma fil-kuntratt u ghalhekk marru flimkien ikellmu lill-konvenut u tawh kopja tal-kuntratt ta’ akkwist u kienu qalulu bid-drittijiet li kienet tgawdi l-art ta’ l-attrici. Il-konvenut kien qalilhom li ma kien ser ihalli lil hadd jidhol minn fuq l-art tieghu u li kellhom ikellmu lil Censu ta’ Cercer, izda qalilhom ukoll illi ma kienx ser ihallas lil Censu il-bilanc li kellu jaghtih, f’dawn ic-cirkostanzi. Qalilhom ukoll biex ma jersqux lil hemm ghaliex icarcar id-demm.

Ikkunsidrat :

Illi xehed certu Mark Micallef u qal illi huwa kien proprjetarju ta' xi ghelieqi fil-Buskett maghrufin bhala tal-Konfettir sive Ta' Brokkin. Ix-xhud esebixxa vera kopja ta' kuntratt ili gie immarkat bhala Dok MM 1 u qal illi dan kien il-kuntratt li permezz tieghu huwa kien biegh din l-ghalqa. Ix-xhud gie muri wkoll id-Dok. B anness mac-citazzjoni u il-pjanta u ikkonferma li dawn huma l-istess ghelieqi li kien qieghed jixhed dwarhom. Dwar il-parti illi tidher highlighted, ix-xhud qal illi dik hija l-ghalqa illi taghha kien proprjetarju.

Illi dwar il-kuntratt illi esebixxa u illi gie immarkat Dok MM 1, fejn hemm imnizzel illi l-porzjoni ta' art in kwistjoni hija accessibbli minn passagg bir-rigel minn fuq proprjeta' deskritta qabel din u peress illi m'ghandhiex faccata fuq it-triq, liema art ghandha dritt li tisserva mill-kmamar u ghandha wkoll id-dritt li tuza bir li qieghed fuq art vicin ta' terzi, ix-xhud ikkonferma li biex jaccedi il-proprjeta tieghu huwa kien jghaddi mit-triq, kien hemm bieb fit-triq, tifthu u tidhol fl-ghalqa tieghu u it-triq ma kienitx xi triq zghira, izda triq bit-tarmac. Mistoqsi dwar xi bir f'ghalqa biswit l-ghalqa tieghu, ix-xhud qal illi ma jafx b'bir, izda jaf li kien hemm giebja zghira taht il-kamra fil-proprjeta tieghu. Dwar bir iehor f'proprjeta ta' terzi, ix-xhud qal illi ma jafx dwaru. Ix-xhud kompla jghid illi ma kienx hemm access iehor apparti mit-triq. Kien jipparkja il-karozza fit-triq bit-tarmac, kien hemm qisha dahla u kien jidhol fil-proprjeta tieghu. Ix-xhud qal ukoll bil-gurament tieghu illi ma kienx jaf illi skond il-kuntratt kellu dritt li jghaddi minn go ghalqa ta' terzi. Ix-xhud qal illi huwa xtara l-ghalqa u bieghha wara sentejn u matul dawn is-sentejn dahal f'din l-ghalqa madwar ghaxar darbiet, ma tantx uzaha peress li kienet ghalqa zghira hafna, fiha madwar nofs tomna biss. In kontro-ezami, ix-xhud rega' ikkonferma li qatt ma uza xi bir li qieghed f'ghalqa ta' terzi, izda dejjem uza giebja li kienet fl-art tieghu stess.

Ikkunsidrat :

Illi xehed il-konvenut Joseph Gauci u qal illi l-kuntratt esebit mill-attrici Dokument A la holoq u lanqas setgha

johloq is-servitu allegat mill-attrici peress illi dak li kien is-sid tal-fond tieghu ma kienx parti f'dan il-kuntratt u konsegwentement lanqas tista tintlaqa it-tieni talba attrici. Il-konvenut xehed ukoll illi id-dritt ta' azzjoni ta' l-attrici illum huwa preskritt bil-preskrizzjoni ta' tletin sena ai termini ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili. Huwa kompla jixhed illi tant ma jezistix dan is-servitu ta' uzu ta' bir li ma hemm l-ebda trejqa li twassal ghall-istess bir u b'hekk ma hemm l-ebda moghdija utilizzata, u li ghal 'il fuq minn 40 sena ebda moghdija fl-art tieghu ma giet utilizzata, u ghalhekk f'kull kaz dan is-servitu ta' moghdija sabiex jintlahaq il-bir, jekk qatt ezista, illum il-gurnata intilef bil-preskrizzjoni ta' tletin sena a bazi ta' l-Artikolu 481 (2) tal-Kodici Civili. Il-konvenut kompla jixhed illi ghal dak illi jirrigwarda l-uzu ta' bir, il-bir ilu vojt u mimli gebel ghal 'il fuq minn 40 sena u ghalhekk jekk kien hemm xi servitu ta' uzu fuq dan il-bir dan spicca wkoll a bazi ta' l-Artikolu 479 tal-Kodici Civili. Huwa xehed illi l-kuntratt datat 11 ta' Frar 2004, Dok. C anness mac-citazzjoni, li permezz tieghu huwa akkwista l-art in kwistjoni minghand Vincent Grixti ma isemmi ebda dritt ta' passagg ta' terzi. Vincent Grixti kien wiret l-art minghand missieru Nicola Grixti li kien akkwistaha minghand l-ahwa Abela b'kuntratt datat 11 ta' Settembru 1973 u dan il-kuntratt wkoll ma isemmi l-ebda servitu ta' passagg. Vincent Grixti kien wiret ma hutu permezz ta' testament tal-25 ta' Gunju 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela. Il-konvenut xehed illi anke il-post innifsu juri illi ilu zmien twil ma jintuza il-bir u it-trejqa. Huwa xehed illi id-dritt illi qeghda tippretendi l-attrici ma jirrizulta minn ebda dokument. Huwa irrefera ghal dak illi qal fid-dikjarazzjoni ta' l-fatti li ghamel man-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu u irrefera wkoll ghal dak illi xehed ix-xhud prodott mill-atturi stess, Mark Micallef, li xehed li qatt ma kien hemm dan is-servitu li qeghda tippretendi l-attrici.

Ikkunsidrat :

Illi gie esebit ukoll l-affidavit ta' Vincent Grixti li qal illi huwa kien sid l-ghalqa mertu tal-kawza odjerna u li kien biegh din l-ghalqa lil Joseph Gauci u martu fl-2004. Din l-ghalqa kienet ilha ghand missieru mis-sena 1973 u wara kien hadha hu minghand missieru b'wirt. Huwa xehed li

quddiem l-ghalqa kien ukoll taghhom sa minn qabel missieru akkwista l-ghalqa in kwistjoni, u ghalhekk huwa jaf l-ghalqa sa minn qabel ma xtraha missieru. Huwa ghandu 67 sena u jista jghid illi ilu jiffrekwenta din l-ghalqa cirka 55 sena u li kien imur hemm mindu kien ghadu tifel zghir. Ix-xhud kompla jghid illi kemm ilu jaf din l-ghalqa qatt ma ra lil hadd jiehu ilma mill-bir u jaf ukoll illi minn meta hadha missieru fin-1973 il-bir kien diga ilu hafna zmien mirdum bil-gebel u qatt ma ra lil xi hadd ghaddej biex jimla xi ilma mill-bir. Ix-xhud kompla jghid illi l-bidwi ta’ l-ghalqa ma ta’ gemb l-ghalqa in kwistjoni kien sahansitra ghamel gibjetta zghira fl-ghalqa tieghu fejn kien jilqa xi ftit ilma tax-xita minn fuq il-bejt. Huwa ma kienx juza, jew jippretendi li juza, dan il-bir anke ghaliex il-bir qatt ma kien jafu bl-ilma, izda dejjem jafu mimli gebel. Ix-xhud kompla jghid illi qatt ma ra lil hadd juza jew jipprendi li juza xi dritt ta’ passagg biex jiehu xi ilma, u fil-fatt qatt ma ra lil hadd jaghmel dan, anzi meta huma hadmu din l-ghalqa ma kienx hemm passaggi, kif lanqas illum ma hemm passaggi. Huwa xehed illi minn dejjem hadmu sal-hajt u ikkonferma illi qatt ma kien hemm xi passagg. Huwa ikkonferma illi lanqas huma qatt ma uzaw dan il-bir, izda huma kienu igibu bowser biex isaqqu direttament fl-ghalqa.

Ikkunsidrat :

Illi l-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi xi irressqu u ghalhekk il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta’ l-avukati difensuri taghhom u iddifferiet il-kawza ghas-sentenza.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti sejra tibda sabiex tezamina il-punti ta’ Ligi illi tqajjmu. L-Artikolu 458 tal-Kap. 16 jghid hekk :

“It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b’att intervivos, din is -servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel mal-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku

skond l-artikolu 330, fuq talba ta’ waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.”

L-Artikolu 469 tal-Kap. 16 jghid hekk :

“(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistghu biss jigu stabbiliti b’sahha ta’ titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi.
(2) B’danakollu, is-servitù ta’ mogħdija għall-użu ta’ fond tista’ tinkiseb bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta’ Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta’ qabel ma tistax tigi attakkata.”

L-Artikolu 479 tal-Kap. 16 jghid hekk :

“(1) Servitù tispiċċa meta l-ħaġa suġġetta għaliha tinsab fi stat tali li wieħed ma jistax iżjed jinqeda biha.
(2) Iżda, is-servitù tibda sseħħ mill-ġdid jekk il-ħaġa terġa’ titqiegħed fi stat li wieħed jista jerga’ jinqeda biha, kemm-il darba ma jkunx għadda żmien biżżejjed biex titnissel il-preżunzjoni li s-servitù spiċċat taħt l-artikolu 481.”

L-Artikolu 480 tal-Kap. 16 jghid hekk :

“(1) Servitù tispiċċa meta tingħaqad f’persuna waħda l-proprjetà tal-fond dominanti u dik tal-fond serventi.
(2) Iżda, jekk ikun hemm sinjal li jidher ta’ servitù, u s-sid jittrasferixxi wieħed mill-fondi hawn fuq imsemmija mingħajr ma jkun hemm fil-kuntratt ebda dikjarazzjoni dwar is-servitù, din is-servitù tissokta sseħħ, b’mod attiv jew passiv, favur il-fond jew fuq il-fond li jkun ġie hekk ittrasferit.”

L-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 jghid hekk :

“L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista’ ssir minħabba n-nuqqas ta’ titolu jew ta’ bona fidi.”

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat il-kuntratt anness mac-citazzjoni, u cioe' dak datat 11 ta' Frar 2004, fl-atti tan-Nutar Clinton Bezzini u minn dan il-kuntratt irrizulta illi il-konvenuti kienu akkwistaw l-art taghhom minghand Vincent Grixti u illi f'dan il-kuntatt ma hemm imsemmi l-ebda dritt ta' passagg ta' terzi.

Illi Vincent Grixti kien wiret din l-art minghand missieru Nicola Grixti li kien akkwistaha minghand l-ahwa Abela b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela datat 11 ta' Settembru 1973, liema kuntratt jinsab ukoll esebit fl-atti, u f'dan il-kuntratt ma hemm imsemmi xejn dwar servitu ta' passagg.

Illi l-Qorti rat illi l-Artikolu 458 tal-Kap. 16 jghid illi d-dritt ta' mghodija u uzu ta' bir jista jinholoq biss b'att pubbliku maghmul bejn is-sid tal-fond servjenti u s-sid tal-fond dominanti, cioe il-persuna li ser tgawdi mis-servitu.

Illi fin-nuqqas ta att pubbliku bejn dawn iz-zewg persuni, ma jista jinholoq l-ebda servitu ta' dan it-tip, lanqas permezz ta' preskrizzjoni, u dan johrog car mill-Artikolu 469 tal-Kodici Civili.

Illi l-Qorti rat illi l-attrici ma ippruvatx l-ezistenza legali tad-dritt illi qeghda tallega fic-citazzjoni taghha, u dana peress illi il-kuntratt li esebit l-attrici bhala Dok A ma jistax jikkrea ebda servitu peress illi sid il-fond servjenti ma kienx parti minn dan il-kuntratt u peress ukoll illi, in oltre, giet eccepita il-preskrizzjoni tat-tletin sena ai termini ta' l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-konvenuti eccepew ukoll dik il-preskrizzjoni ta' tletin sena a bazi tal-artikolu 481(2) tal-Kodici Civili u eccepew ukoll il-bir in kwistjoni ilu vojt u mimli bil-gebel 'il fuq minn erbghin sena u ghalhekk japplika l-Artikolu 479 tal-Kodici Civili illi, kif diga intqal, jghid illi servitu tispicca meta il-haga meta l-ħaġa suġġetta għaliha tinsab fi stat tali li wieħed ma jistax iżjed jinqeda biha sa kemm ma tergax

titqiegħed fi stat li wieħed jista jerga' jinqeda biha, kemm-il darba ma jkunx għadda żmien biżżejjed biex titnissel il-preżunzjoni li s-servitù spiċċat taħt l-artikolu 481.

Illi effettivament gie ippruvat illi l-bir huwa mimli bil-gebel u ilu hekk mimli ghal zmien twil.

Ikkunsidrat :

Illi fid-dawl tax-xiehda ta' Mark Micallef, il-persuna li biegh l-art in kwistjoni lill-attrici u li tressaq bhala xhud mill-istess attrici, il-bir in kwistjoni qatt ma intuza. L-istess xhud qal ukoll illi din is-servitu qatt ma ezistiet, huwa lanqas biss jaf illi kien hemm bir fl-ghalqa ta' ma genbu u illi qatt ma ghadda minn go ghalqa ta' terzi sabiex jghaddi ghall-proprjeta tieghu, izda dejjem ghadda minn triq li kienet miksija bit-tarmac. Mark Micallef xehed ukoll illi kien juza giebja zghira illi kellu fl-ghalqa sabiex isaqqi biha u qatt ma uza xi bir illi kien jinsab fi proprjeta ta' terzi persuni.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tichad it-talbiet attrici; bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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