MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 40/2005

Ina Maria Spiteri Staines;
Mario Corrieri;
Giovanni Corrieri.

vs

Alan Tabone
Li b'digriet tat-13 ta' Jannar 2006000000
Ġie nominat kuratur Deputat
Sabiex jirrappreżenta lill-assenti
Victoria Mary Eliżabeth McCann
Bint Peter John McCann u l-istess
Peter John McCann.

Il-Qorti,

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

Illi hum l-proprjetarji tal-artijiet magħrufa bħal ta' Kumbu, liema artijiet igawdu dritt ta' passaġġ bil-bhima, karrettun u mezzi mekkaniċi minn fuq art akkwistata riċentement mill-konvenuta u artijiet oħra;

Illi l-konvenuti riċentement għamlu xogħlijiet li bħala riżultat tagħhom id-dritt ta' passaġġ premess ġie ostakolat u mnaqqas serjament u dan kif ser jintwera tul is-smigħ tal-kawża;

Billi dawn ix-xogħlijiet saru kontra r-rieda u anzi fl-oppożizzjoni tal-atturi;

Billi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talbu lill-konvenut nomine jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konenuti riċentement għamlu xogħliiet li bħal riżultat tagħhom id-dritt ta' passaġġ ġie ostakolat u mnaqqas serjament u dan kir premess;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fit-terminu qasir u perentorju li din l-Qorti jogħġobha tiffissa tirripristina l-imsemmi dritt ta' passaġġ u fin-nuqqas tawtoriżża lill-atturi jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa spejjeż tal-konvenuta okkorrendo bl-għajnuna ta' periti nominando .

B'riserva ta' kull azzjoni għad-danni spettanti lill-atturi u bl-ispejjeż;

Il-konvenuta hi minn issa nġunta in subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament maħlufa minn Mario Corrieri.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine li eċċepixxa illi:

1. Illi t-talbiet attriċi qed jiġu kkontestati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt.

2. Illi l-allegazzjonijiet magħmula miċ-ċitazzjoni odjerna huma għal kollox skorretti u dan kif se jiġi ppruvat dettaljatament fil-kors ta’ din il-kawża.

3. Illi bix-xogħlijiet magħmula mill-eċċipjenti ma ġew ostakolati l-ebda drittijiet li bil-ħaqq għandhom dritt għalihom l-atturi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri kemm fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż.
Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut maħlufa minnu.

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Frar 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

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

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta’ din il-kawża l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti, kif rappreżentati mill-konvenut nomine, jiġu mġegħla jneħħu ħajt li huma bnew fuq il-proprjeta’ tagħhom, b’tali mod li ostakolawlhom passaġġ bil-vetturi li huma jallegaw li tgawdi l-art tagħhom li jgħidu li hija interkjuża u li tinsab iżjed ‘l ġewwa minn dik tal-konvenuti.[1] Fin-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut nomine llimita ruħu biex jikkontesta t-talbiet attriċi u jsostni li bix-xogħlijiet li saru ma ġew mfixkla ebda drittijiet ta’ l-atturi.

[1] Ara aerial photograph esebit bhala Dok. A flimkien mac-citazzjoni, a fol. 5 tal-process, fejn dan l-allegat passagg huwa mmarkat bil-kulur isfar; ara wkoll aerial photograph esebit bhala Dok. PM 1 a fol. 292 fejn il-proprjeta’ li l-atturi qed jghidu li hija taghhom hija bordurata b’linja hamra u l-passagg ghaliha indikat bil-kulur isfar; u pjanta Dok. RA 2 a fol. 76 li tindika x-xoghlijiet li saru mill-konvenuti li bihom djieq il-passagg .

Kif tajjeb jgħid il-konvenut nomine fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu, l-ewwel ħaġa li trid tiġi stabilita hija l-prova li l-atturi huma s-sidien ta' l-art li allegatament tgawdi dan id-dritt ta' passaġġ. Din il-prova l-atturi għamluha billi pproduċew kopja uffiċċjali ta' kuntratt ta' diviżjoni fejn lill-mama' tagħhom Giuseppina Corrieri kienet ġiet assenjata *inter alia* : "*bicca rabgha fil limiti t'Ghajnsielem, il contrada tat triek tax Xhat, denominata Ta Cumbu, fiha erbgha ti-tmiem u seba keiliet, u tikonfina fil lvant ma beni ta Giuseppe Cordina, fit Tramuntana ma beni tal-werrieta ta Paolo Ciantar u fil Ponent ma beni tal Gvern*."[2] Giuseppina Corrieri mietet fit-30 ta' Novembu 1991,[3] u permezz tat-testment tagħha tad-29 ta' Gunju 1983 innominat lill-atturi bħala eredi universali tagħha.[4] Ix-xhud Pawlu Ciantar, li jaħdem l-art in kwistjoni, ikkonferma li huwa jaf lill-atturi bħala l-proprjetarji tagħha.[5] Barra minn hekk mhux verosimili li l-atturi kienu ser jieħdu l-inizzjattiva biex jippromwovu din il-kawża dwar proprjeta' li ma kellhom ebda interess fiha. L-ewwel rekwiżit ġie għalhekk ampjament sodisfatt.

It-tieni ħaġa li trid tiġi stabilita hija jekk l-art ta' l-atturi tgawdix dritt ta' passaġġ minn fuq l-art tal-konvenuti. Is-**servitu' ta' passaġġ** huwa klassifikat fil-liġi[6] u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta' ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu. "***La servitu' di passaggio e' discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e' collocata appunto fra le servitu' discontinue***."[7] Għalhekk servitu' bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' **titolu.**[8] "***Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu', sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una***

---

[2] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Francesco Gauci ta' l-14 ta' Mejju 1940 esebit bhala Dok. C a fol. 262 .
[3] Ara estratt mic-certifikat tal-mewt taghha esbit bhala Dok. A a fol. 224 .
[4] Dok. B a fol. 226 – 227 .
[5] Ara deposizzjoni tieghu a fol. 43 .
[6] art. 455(1) u (3) tal-Kodici Civili taghna (Kap. 16)) .
[7] Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante .
[8] art. 469(1) tal-Kap. 16 .

disposizione di ultima volonta': la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu' frequente si stabiliscono le servitu' prediali."[9]

Fil-każ in eżami ma ġiet prodotta ebda prova ta' titolu da parti ta' l-atturi, li minnha jista' jingħad li oriġina dan l-allegat servitu' ta' passaġġ favur l-art tagħhom. Anzi l-istess kuntratt ta' diviżjoni msemmi hawn fuq, pjuttost jimmilita kontra t-teżi li l-atturi jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom setgħu akkwistaw dan is-servitu' bis-saħħa ta' xi titolu. Dan għaliex ma jissemma xejn f'dan ir-rigward fid-deskrizzjoni mogħtija ta' l-art in kwistjoni f'dak il-kuntratt.

Eċċezzjonalment pero', servitu' simili jista' jiġi akkwistat ukoll bil-**preskrizzjoni** ta' tletin sena, meta jirriżulta illi l-art dominanti hija interkjuża.[10] Ġie mgħallem pero' fid-dottrina ġuridika illi sabiex jiġi akkwistat dan id-dritt ta' passaġġ bil-preskrizzjoni trentennali*:" … non dovrebbesi in generale ammettere a domandare il beneficio largito dall'articolo 682* (simili għall-art. 469(2) tagħna), *il proprietario che volontariamente avesse lasciato il proprio fondo chiudere da ogni parte, a ragion d'esempio, col fabbricare in giusa da privarsi, per l'immediato fatto della fabbrica, del passaggio con vettura sul suolo, il quale prima della costruzione servivagli di transito per giungere alla pubblica via."* [11]

Similment il-**Pacifici Mazzoni** jgħid: "*In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fatto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche' allora non si verificherebbe punto la condizione della necessita' assoluta o relattiva del passaggio; occorre che esso sia l'effetto di un avvenimento indipendente dalla volonta' di lui."* [12]

Hekk ukoll il-**Baudry-Lacantinerie** jgħallem illi: "*E' dunque soltanto allorche' l'interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero*

---

[9] Op. cit. pag. 153 .
[10] art. 469(2) tal-Kap. 16 .
[11] Demolombe : Corso di Diritto Civile : vol . Vi - XI no. 605 ed. Par .
[12] Istituzioni vol. III pte. II pag. 209, n. 257 .

allorche' esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso puo' reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostri articoli. Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto." [13]

Dan l-insenjament ġie wkoll applikat mil-qrati tagħna u nfatti ġie deċiż illi: "*Biex l-interkjużura ta' fond tagħti lok għall-mogħdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjuzura tkun l-effett ta' avveniment indipendenti mill-volonta' tal-proprejtarju ta' dak il-fond.*" [14]

Dan kollu jfisser illi:

(i) biex ikun hemm akkwist ta' passaġġ bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt, tkun interkjuża u ma għandhiex aċċess għat-triq minn fuq proprjeta' oħra;

(ii) il-bżonn ta' aċċess minn fuq l-art ta' ħaddieħor trid tirriżulta minn ċirkostanzi li jkunu indipendenti mill-volonta' ta' min ikun qed jirreklama dan id-dritt; u

(iii) proprjetarju ma jistax hu stess joħloq sitwazzjoni fejn ikollu bżonn aċċess minn fuq l-art tal-viċin. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, nsibu li huwa minnu illi, kif jidher mill-*aerial photographs* esebiti, l-artijiet ta' l-atturi f'dawk l-inħawi ma għandhom l-ebda aċċess dirett għat-triq, u biex tidħol fihom wieħed irid neċessarjament jgħaddi minn fuq l-art ta' ħaddieħor. Barra minn hekk, il-fatt li dan l-aċċess jitgawda minn fuq il-proprjeta' llum tal-konvenuti u tal-ġara tagħhom Josephine Zerafa, jirriżulta mill-iskrittura privata li kienet saret bejn missier din Josephine Zerafa, Angelo Spiteri, u l-istess Pawlu Ciantar u bdiewa oħra li kienu jaħdmu l-għelieqi tagħhom f'dawk l-inħawi, fejn ġie rikonoxxut li kien hemm

[13] Dei Beni pag. 815 .
[14] Prim'Awla : Francis Baldacchino et vs George Debono : 16.1.2003; ara wkoll : Prim'Awla : DeGiorgio vs Zammit Tabona : 15.10.1982 .

dritt ta’ passaġġ minn fuq l-art ta’ Angelo Spiteri,[15] li ġiet sussegwentement ittrasferita lill-imsemmija Josephine Zerafa,[16] u li mbagħad għaddiet parti minnha lill-terzi li eventwalment bieghuha lill-konvenuti.[17] Kien ftit wara li xtraw din il-biċċa art li l-konvenuti tellgħu fuqha l-ħajt li minnu qed jilmentaw l-atturi, bħal ma kienet għamlet qabilhom Josephine Zerafa fuq il-parti li kien fadlilha mill-art li kienet akkwistat mingħand missierha. Ġie għalhekk determinat li tassew l-art hawn fuq deskritta ta’ l-atturi tgawdi dritt ta’ passaġġ, l-ewwel minn fuq l-art ta’ l-imsemmija Josephine Zerafa u mbagħad minn fuq dik tal-konvenuti.

Li jibqa’ sabiex jiġi stabilit huwa jekk dan il-passaġġ huwiex wieħed sempliċi bir-riġel, inkella wkoll bil-bhima, jew aħjar illum, bil-vetturi. L-atturi jsostnu li l-passaġġ għall-art tagħhom huwa bil-vetturi. In sostenn ta’ din it-teżi tagħhom, huma esebew *aerial photograph* ta’ l-inħawi meħud fl-1957,[18] biex juru li dan il-passaġġ kien ilu almenu sa minn dak iż-żmien wiesa biżżejjed biex minnu jgħaddu wkoll il-vetturi. Ipproduċew wkoll diversi xhieda ta’ nies li kienu jaħdmu raba fl-inħawi, biex jgħidu li għamlu żmien jgħaddu minn dan il-passaġġ anke bil-vetturi.

Imma apparti l-fatt li l-wisgħa tal-passaġġ waħedha mhix prova suffiċjenti ta’ mogħdija bil-vetturi, kienu biss Pawlu Ciantar,[19] u Carmel Pace, li l-familja tiegħu kellha f’idejha l-art ta’ l-atturi qabel l-istess Pawlu Ciantar,[20] li setgħu jgħidu kif kienu jgħaddu biex jidħlu f’din l-art. Il-fatt li x-xhieda l-oħra li ġew prodotti qalu li huma wkoll kienu jgħaddu minn hemm bil-karrettun jew bit-trukkijiet biex jidħlu għar-raba tagħhom, ma jistax ikun prova rilevanti biex jiġi stabilit id-dritt ta’ mogħdija b’dan il-mod għall-art ta’ l-atturi permezz tal-preskrizzjoni trentennali, kif jenħtieg

---

[15] Ara Dok. X a fol. 140 -141 .
[16] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Michael Refalo ta’ l-14 ta’ April 1988 esebit bhala Dok. JZ 1 a fol. 150 – 151 .
[17] Ara kopja tal-kuntratt relattiv in atti Nutar Dr. P. Pisani tad-19 ta’ Settembru 2003, esebit bhala Dok. B a fol. 6 - 11 u pjanti annessi a fol. 12, 13 .
[18] A fol. 5 ta l-process .
[19] Ara deposizzjoni tieghu a fol. 42 – 45 .
[20] Ara deposizzjoni tieghu a fol. 46 – 47 .

fil-każ in eżami. Imbagħad insibu li Pawlu Ciantar stess kien irrikonoxxa fl-iskrittura msemmija li kienet saret ma' Angelo Spiteri, li huwa kien qed jgħaddi minn dan il-passaġġ permezz tal-vetturi, sempliċement b'tolleranza u mhux b'xi dritt. Dan jindika li huwa kien qed jagħraf li jgħaddi bil-vetturi abużivament u mhux għax l-art maħduma minnu kienet tgawdi xi dritt ta' mogħdija b'dan il-mod.[21] Dan ġie wkoll konfermat minn Josephine Zerafa li spjegat kif kien biss wara s-sena 1977, meta ommha u missierha rritornaw is-safar fejn kienu emigrati, u allura ma kien hemm ħadd biex ifixkilhom, li Pawlu Ciantar u bdiewa oħra li kellhom ir-raba fl-inħawi, bdew jagħmlu użu mill-passaġġ fuq ir-raba tagħhom bil-mezz tal-vetturi wkoll. Infatti kien proprju għal din ir-raġuni li missierha, hekk kif reġa' rritorna f'dawn il-gżejjer fis-sena 1986, insista ma' dawn il-bdiewa sabiex issir l-iskrittura privata hawn fuq imsemmija, proprju ħalli ma jkunx jista' jinkiseb xi dritt ta' passaġġ bil-vetturi permezz tal-preskrizzjoni.[22]

F'ċirkostanzi daqstant ekwivoċi, żgur li ma jistax jingħad li l-art ta' l-atturi hawn fuq deskritta tgawdi wkoll mogħdija bil-vetturi. Ma rridux ninsew illi s-servitu' ta' passaġġ, f'dan il-każ konċess mil-liġi permezz tal-preskrizzjoni, huwa restrizzjoni fuq it-tgawdija libera tal-proprjeta' u għalhekk għandu jiġi nterpretat b'mod restrittiv. Ma jistax għalhekk jiġi estiż għall-passaġġ bil-vetturi wkoll, ħlief fejn ikun hemm provi sodisfaċenti li d-dritt ta' passaġġ kien tassew ilu jiġi eżeċitat b'dan il-mod għaż-żmien kollu rikjest mil-liġi għall-ħolqien tiegħu permezz tal-preskrizzjoni.

Għaldaqstant, peress li ma ġiex ippruvat li l-art ta' l-atturi deskritta fiċ-ċitazzjoni tgawdi passaġġ bil-vetturi minn fuq il-proprjeta' tal-konvenuti, dawn ta' l-aħħar ma jistgħux jiġu mġegħla jneħħu l-ħajt ilmentat li kienu bnew biex jgħalqu l-istess proprjeta' tagħhom, u għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

---

[21] Ara skrittura Dok. X a fol. 140 - 141 .
[22] Ara affidavit taghha a fol. 148 - 149 .

(ft) Paul Coppini
Maġistrat.
(ft) Francis Attard
Deputat

Reġistratur
Vera Kopja

Għar-Reġistratur
S4005Pc_Sup-SpiteriStaines-AlanTabone
2076

< Sentenza Finali >

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