MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 58/1998/1

Martin Vella et

vs

Joseph Borġ et

Il-Qorti,

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

Peress li l-atturi għandhom proprjeta' magħrugfa bħala ‘Tar-Rupat’, li hija fabrikabbli u tinsab faċċata ta’ Triq Papa Ljun Tlettax (XIII) fin-Nadur, Għawdex, u dan mar-riħ tal-lvant tal-istess triq li hija wkoll anness magħha pjazzetta li tmiss ma diversi propjetajiet fosthom ta’ l-aturi, tal-konvenuti, u ta’ nies oħra ndikati fil-lista tax-xhieda;

Peress li l-atturi jridu jiżviluppaw din l-art u applikaw għall-permess relattivi ma l-Awtorita ta’ l-Ippjanar liema

permessi qegħdin jiġu ostakolati mill-konvenuti għaliex qegħdin isostnu li huma għandhom it-titolu tal-proprejta' ndikata bħal l-pjazzetta haw fuq;

U peress li l-atturi għandhom bieba u l-passaġġ mill-art msemmija għal fuq din il-pjazzetta, liema pjazzetta hija msemmija f'diversi kuntratti annessi mal-preżenti, fejn hija ndikata bħala parti ntegrali bħala parti minn Trejqet il-Mitħna, illum msemmija Papa Ljun Tlettax (13), Nadur, Għawdex;

U peress li l-atturi minħabba dan għandhom ikomplu jgawdu d-dritt li jgħaddu minn din il-pjazzetta bil-vettur u dan minħabba l-istess żvilupp indikat fl-applikazzjoni tagħhom quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

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

1. L-atturi jkollhom id-dritt li jgħaddu minn din l-pjazzetta bil-vettura;

2. Tiddikjara li l-konvenuti ma humiex is-sidien ewlenin ta' din il-pjazzetta, imma li l-istess atturi għandhom ukoll sehem mill-pjazzetta; u

3. Tidddikjara li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni kollha kkawżati fid-dewmien tal-ħruġ tal-permessi mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li qegħdin jibqgħu għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament ikkonfermata minn Martin Vella.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi prelimaarjament irid jiġi ippruvat it-titolu ta' l-atturi fuq il-proprejta' tagħhom magħrufa bħala 'Tar-Razzett' (sic) kif indikata minnhom fl-ismijiet premessi;

2. Illi mingħajr pregudizzju għas-suepost it-talbiet attriċi huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-pjazzetta kif imsemmija mill-attrui hija sepmliċement mogħdija ossia entrata għall-fond tal-konvenuti u liema dritt kien suġġett għall-mogħdija bir-riġlejn biss minn terzi b'mera tolleranza u mhux lill-atturi mill-konvenuti;

3. Illi l-pretensjonijiet ta' l-atturi għall-aċċess bil-vettura minn din il-allegata pjazzetta oġġett tal-kawża jammonta għall-aggravju ta' drittijiet tal-konvenuti peress li l-allegata pjazzetta ossia mogħdija ossia entrata msemmija proprjeta' esklussiva ta' l-istess konjuġi Borġ;

4. Illi l-konvenuti eċċippjenti qegħdin jikkontestaw il-jeddijiet pretiżi mill-atturi fuq l-allegata pjazzetta ossia mogħdija ossia entrata oġġett tal-kawża;

5. Illi l-provi li a bażi tagħhom l-atturi qegħdin jippretendu d-dritt ta' aċċess kemm bir-riġel u kemm bil-vettura mill-allegata pjazzetta ossia mogħdija ossia entrata huma ferm inqas minn dawk meħtieġa mil-liġi;

6. Illi l-konvenuti ma humiex responsabbli għall-ħlas tad-danni pretiżi mill-atturi;

7. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fill-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Loreta Borġ.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li biha eċċepew "*il-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali abbażi ta' l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili*."

Rat in-Nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti dwar din l-eċċezzjoni.

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

Rat l-atti tal-kawżi: ċitaz. Nru.157/1999 fl-ismijiet "Loreta Borġ pro et noe. et vs Martin Vella et" u ċitaz. Nru.85/2000 fl-ismijiet "Martin Vella et. vs Loreta Borġ," billi kien hemm qbil bejn il-kontendenti li l-provi miġbura f'dawn il-kawżi, kellhom jgħoddu wkoll għall-kawża presenti.[1]

Rat ukoll l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 51/1999 fl-ismijiet "Loreta Borġ et. vs Martin Vella et." allegat permezz ta' digriet tagħha tal-21 ta' Marzu 2000 fl-atti tal-kawża ċitaz. nru. 157/1999.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li huma għandhom dritt jgħaddu bil-vetturi mill-"pjazzetta" ndikata fiċ-ċitazzjoni, li tagħha jippretendu li huma wkoll komproprjetarji, u li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni kkaġunati lihom minħabba l-ostakoli li allegatament qegħdin jagħmlu ma' l-awtoritajiet ta' l-ippjanar biex ma jingħatawx permess jiftħu aċċess għall-proprjeta' tagħhom minn din il-pjazzetta.

Il-konvenuti opponew it-talbiet attriċi, u apparti li nsistew għall-prova tat-titolu ta' proprjeta' ta' l-atturi fuq l-art "ta' Ruppat" indikata fiċ-ċitazzjoni, sostnew illi l-pjazzetta msemmija hija proprjeta' esklussiva tagħhom, u jekk l-atturi kienu jgħaddu minn fuqha, dan kien biss b'mera tolleranza.

Il-kwistjoni presenti bejn il-kontendenti nqalgħet meta l-konvenuti ppruvaw iwaqqgħu ħajt li kien jifred l-art tagħhom minn din il-pjazzetta, u dan wara li kienu applikaw għall-permess biex il-bini l-ġdid tagħhom, li kienu qed jibnu fl-għalqa li tiġi wara dan il-ħajt fuq in-naħa tal-lvant, ikollu aċċess dirett għal dan l-ispazju.[2] Imma l-atturi rnexxielhom iżommu lill-konvenuti milli jwaqqgħu dan il-ħajt permezz ta' inġenji li kienu ġia bagħtu fuq il-post, bil-

---

[1] Ara verbal tal-partijiet fl-udjenza tas-6 ta' Gunju 2002

[2] Ara Dok.LB 8 esebit a fol. 49 – 52 ta' l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.51/1999 allegat mal-kawza citaz.nru.157/1999

ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni,[3] li ġie mbagħad segwit b'kawża.[4]

Dwar it-titolu tiegħu fuq l-art "ta' Ruppat", indikata fiċ-ċitazzjoni, l-attur esebixxa kopja ta' kuntratt li permezz tiegħu z-zija tiegħu Francesca Tabone (li tagħha jgħid li huwa eredi) kienet akkwistat il-biċċa art imsejjħa "ta' Ruppat", limiti tan-Nadur, mingħand l-esekuterija tal-mejjet Dun Francesco Scicluna. Fid-deskrizzjoni mogħtija ta' din l-art jingħad li din l-art kienet "*measuring one mondello and five misure bounded on the north by the property of Rosa Tabone on the south by the property of Paolo Xerri on the East and West by an entrance..*" [5] Għalkemm ma ġewx esebiti ebda dokumenti oħra biex juri kif din l-art spiċċcat proprjeta' ta' l-attur, jidher li l-konvenuti aċċettaw bħala fatt li din l-art hija tiegħu u ma semmew xejn iżjed f'dan ir-rigward fil-kors tas-smiegħ tal-kawża.

Madankollu dwar il-pretensjoni ta' l-atturi li huma komproprjetarji tal-pjazzeta in kwistjoni, ma ressqu ebda provi. Anzi l-istess kuntratt hawn fuq imsemmi u esebit minnhom, jindika inekwivokament li din l-art tmiss min-naħa tal-punent "*with an entrance*", b'referenza għal din il-pjazzetta, u ma jintqal xejn fis-sens li l-akwirenti kellha xi sehem minnha. Infatti jirriżulta minn sentenza oħra ta' din il-Qorti ta' llum ukoll illi din il-pjazzetta għadha proprjeta' privata tal-konvenuti flimkien ma' terzi.[6]

Għalkemm fiċ-ċitazzjoni tagħhom l-atturi jsostnu li huma komproprjetarji ta' din il-pjazzetta, f'liema każ kien allura jkollhom kull dritt jagħmlu użu liberu minnha, sakemm ma jkunx ta' detriment għall-komprorprjetarji l-oħra,[7] fl-istess ħin jinsistu wkoll (b'mod kemm xejn kontradittorju) li huma għandhom dritt ta' passaġġ bil-vetturi minn fuqha, biex jaċċedu għall-proprjeta' tagħhom.

[3] Ara atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru.51/1999
[4] Citaz. Nru.157/1999
[5] Ara Dok.A anness mac-citazzjoni a fol. 5 -7 tal-process, li huwa kopja ta' kuntratt ta' bejgh in atti Nutar Francesco Refalo ta' l-20 ta' April 1940
[6] Ara sentenza fil-kawza citaz. Nru. 157/1999
[7] Art.491 Kap.16

Is-**servitu' ta' passaġġ** huwa klassifikat fil-liġi[8] 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***."[9] Għalhekk servitu' bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' **titolu**.[10] "***Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu', sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta': la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu' frequente si stabiliscono le servitu' prediali***."[11]

Fil-kuntratt li permezz tiegħu z-zija ta' l-attur, Francesca Tabone kienet, kif rajna, akkwistat il-biċċa art imsejjħa "ta' Ruppat", ma hemm ebda referenza għal xi dritt ta' passaġġ.[12]

Madankollu jidher illi din l-art hija l-istess waħda li kienet ġiet assenjata lill-esekuterija ta' l-imsemmi Dun Francesco Scicluna bl-att ta' diviżjoni li kien sar bejn l-istess esekuterija u l-avukat Dr. Ġiuseppe Bartolo, in segwitu għal sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' April 1931.[13] F'dik id-diviżjoni l-esekuterija ta' Dun Francesco Scicluna ġiet assenjata *inter alia* : "*una divisa porzione della porzione di terra detta 'tar-Ruppat' descritta al paragrafo II di detta relazione* (u cioe' r-relazzjoni redatta mill-perit Carmelo Attard fl-atti tal-kawża, u li kopja tagħha ġiet annessa mal-kuntratt) *consistente detta porzione in una sola lenza della capacita' superficiale di un mondello e cinque misure (1mon:5mis.), confinante da ponente con strada, da mezzodi' con la seconda porzione e da tramontana con beni di Michele Portelli…*". [14]

[8] art.455(1) u (3) tal-Kodici Civili taghna (Kap.16))
[9] Digesto Italiano: vol.XXI.pt.3 pag 151 per V.Galante
[10] art.469(1) tal-Kap.16
[11] op.cit.pag.153
[12] Ara Dok.A anness mac-citazzjoni
[13] Ara kuntratt in atti Nutar Giuseppe Grech tat-30 ta' April 1931; kopja ta' liema giet esebita minn Martin Vella fl-atti tal-kawza: 85/2000, a fol.49 -76
[14] Ara para. (b) a fol. 71 tal-process tal-kawza 85/2000

Fid-deskrizzjoni iżjed dettaljata li l-perit Attard kien ta tal-beni in diviżjoni inkluża l-art “tar-Ruppat”, li dan il-porzjon kien jifforma parti minnu, kien qal illi din l-art kienet tikkonsisti f' “*una porzione di terra detta ‘tar-Ruppat’ posta in Strada Privata, limiti Casal Nadur, la quale consiste in una sola lenza contenente divesi alberi di fichi f’india, e di fichi lattei, ed e’ della capacita’ supeficiale di tre mondelli (3 mon.).* ***Detta porzione e’ accessibile dalla strada pubblica mediante una porta di legno a chiave.***” [15]

Jidher għalhekk illi r-referenza hija għall-bieb, illum imblukkat bl-injam, li kien hemm fil-ħajt diviżorju in kwistjoni.[16] Infatti l-konvenut ipproduċa xhieda li jiftakru li kienu jgħaddu mill-bitħa li hemm quddiem l-art tagħhom biex jaċċedu fiha minn bieb li kien hemm f’dan il-ħajt, jew li kienu jaraw liz-zijiet ta’ l-attur jaċċedu għall-għalqa tagħhom minn dan il-bieb.[17] Dan jikkonferma wkoll dak li sosntna Martin Vella stess fid-deposizzjoni tiegħu, fis-sens li jiftakar li z-zijiet tiegħu kellhom l-imfietaħ ta’ dan il-bieb.[18] L-istess bieb, kif jidher fir-ritratt esebit bħala ‘Dok.TB’ fl-atti tal-kawża 85/2000,[19] huwa wieħed dejjaq li jippermetti biss aċċess bir-rigel.

Fid-dawl ta’ dawn il-provi jirriżulta għalhekk illi l-art “ta’ Ruppat”, illum tal-konvenuti, tgawdi passaġġ bir-rigel minn fuq din il-bitħa biex issir aċċess minn dan il-bieb għal ġewwa l-istess art, u dan kif konfermat fil-kuntratt ta’ diviżjoni hawn fuq ċitat. Billi servitu’ huwa piż fuq beni ta’ ħaddieħor, dan ma jistax jiġi estiż unilateralment minn sid il-fond dominanti biex, bħal ma jippetendu l-atturi, jinkludi wkoll passaġġ bil-vetturi.

Billi ma rriżultax li l-atturi huma komproprjetarji tal-pjazzetta in kwistjoni, u lanqas li jeżisti xi dritt ta’ passaġġ b’vetturi favur l-art tagħhom ‘l ġewwa minn din il-

[15] Ara para. II ta’ din ir-relazzjoni a fol.65 ta’ l-istess process

[16] Ara verbal ta’ l-access mizmm fuq il-post mill-Qorti fid-19.06.2009; it-tielet paragrafu a fol. 121 tal-process

[17] Ara deposizzjoni ta’ Maria Stella Buttigieg, Mikiel Buttigieg u Sunta Vella a fol. 14 -21 tal-kawza 85/2000

[18] Ara deposizzjoni tieghu tat-8.10.2004 fl-atti tal-kawza 85/2000 a fol.113 -121

[19] A fol.249; il-bieb in kwistjoni huwa dak li jidher fit-tarf tal-lemin tar-ritratt

pjazzetta, wisq inqas ma jistgħu il-konvenuti jinżammu responsabbli għal xi danni li setgħu ġew ikkawżati minħabba r-resistenza tagħhom, mhix miċħuda, biex l-atturi jgħaddu bil-vetturi minn fuq din il-pjazzetta.

Il-konvenuti eċċepew ulterjorment "*il-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali abbażi ta' l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili*." [20] Jidher pero' li l-kelma "akkwisittiva" tniżżlet erronjament, għax huma riedu jirreferu għall-preskrizzjoni estintiva, li hija proprju l-preskrizzjoni kontemplata fl-artikolu ċitat minnhom f'din l-eċċezzjoni. Infatti sew fir-rikors li bih talbu l-awtorizzazzjoni biex jippresentaw din l-eċċezzjoni,[21] kif ukoll fin-Nota ta' sottomissjonijet dwar l-istess eċċezzjoni,[22] jirreferu għall-"*preskrizzjoni estintiva trentennali*." Madankollu, billi t-talbiet attriċi ser jiġu miċħuda għar-raġuni li l-atturi ma rnexxielhomx jipprovaw il-pretensjonijet tagħhom, ikun inutili li tiġi ttrattata wkoll din l-eċċezzjoni.

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

< Sentenza Finali >

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

[20] Permezz ta' Nota tal-15 ta' Frar 2011, a fol.154 tal-process
[21] Ara rikors tas-27.07.10 a fol. 148 -149 tal-process
[22] Dik tal-11.05.11 a fol.156 – 160 tal-process