MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2014

Mandat Numru. 316/2014/1

Antonio Ellul, Emanuel Ellul, Catherine Mifsud , Francis E Ellul u Dorianne Vassallo rispettivament karta ta' identita' numri 859051M, 1074945M, 659241M, 347756M u 198781M

-VS-

George Zerafa K.I Nru 493056M

Il-Qorti ,

Rat ir-**rikors guramentat** ta’ Antonio Ellul , Emanuel Ellul , Catherine Mifsud (ahwa Ellul) u Francis Ellul (armla ta' Mario) u binthom Dorianne Vassallo, rispettivament karta ta' identita' numri 859051M, 1074945M, 659241M, 347756M u 198781M li jaqra hekk:

“Illi 1-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi 1-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimat milli ikompli:

-Kwalunkwe xoghol li bih jista' jellimina jew idejjaq passagg li l-esponenti attwalment

qed igawdu bid-dritt , gia' akkwisit b' kuntratt tal-1950 minn fuq raba' illum f idejn jew proprjeta' tal-intimat f Tal-Menglin , kuntrada Tal- Garmien , limiti ta' Hal-Safi '

sabiex jaccedu ghal raba' taghhom retrostanti ghal tal-intimat;

- Kif ukoll kwalunkwe xoghol iehor li bih jaghlaq l-access attwalment liberu minn go dan il-passagg jew li bih ixekkel b' kull mod il-prosegwiment liberu tul dan il-passagg

jew li bih jaghlaq l-access mit-tarf/tmiem tal-passagg versu l-entratura tar-raba' tal-esponenti.

Illi b' kuntratt tal-20 ta'Lulju, 1950 , fl-atti tan- Nutar Giovanni Carmelo Chappelle (Dok.A anness) Luca (Luqa) Ellul , dante kawza tal-esponenti , akkwista b' xiri "...... .l-ghalqa imsemmija ta Menglin, contrada tal Garmien , limiti ta' Hal- Safi, <u>bid-dritt tal-passagg bir-rigel bil karettun ghal gio triq pubblika li mil Baccari</u> tiehu ghal Hal-Safi, ... tal-kejl ta' ghaxart itmiem u sieh.....";

Illi b' kuntratt sussegwenti ippubblikat fit-18 ta' Lulju , 1969 fl-atti ta Nutar Francis Micallef (Dok.B) bil-provenjenza tieghu riferibbli ghall-kuntratt premess tal-1950 , l-imsemmi Luqa Ellul biegh lil terz (Ronald Percival Wheeler) , razzett fuq l-istess art kif ukoll cirka tmien tumoli annessi mieghu , liema razzett u art mibjugha huma indikati bhala il-parti skura fil-pjanta annessa Dok.C (riferita bhala ' Enclosure "X" fil-kuntratt tal-1969), b' mod illi il-parti indikata bil-kliem 'SITE' , baqghet proprjeta' tal-imsemmi Luqa Ellul u sussegwentement tal-esponenti aventi kawza tieghu;

Illi il-passagg riferit fil-kuntratt tal- 20 ta' Lulju, 1950 (Dok. A) bhala " .... passagg bir- rigel u bil-karrettun ghal gio trieq pubbilka li mil Baccari tiehu ghal Hal-Safi...." , huwa

effettivament il-passagg indikat bl-iskur u issingjat f Dok.C , li mill- parti indikata bhala 'SITE' , proprjeta' tal-esponenti , johrog lejn ix-xellug tal-pjanta. Huwa dan il-passagg li jizbokka "........gha1 gio triq pubblika li mill-Baccari tiehu ghal Hal- Safi....."

Illi bis-sahha tal-kuntratt tal-1950 , Luqa Ellul u warajh l-esponenti aventi kawza tieghu

baqghu, kif ghadhom sa issa, jaccedu ghar-raba'taghhom indikata bl-itra 'SITE' (li baqghet proprjeta' ta' Luqa Ellul billi hija eskluza mill-bejgh tal-1969), billi mit-triq pubblika li mill-Baccari taghti ghal Hal-Safi jidhlu mill- passagg , li eventwalment jaqsam l-art , li minn xi sentejn l' hawn giet f'idejn jew saret proprjeta' tal-intimat George Zerafa, sabiex jaccedu ghar-raba' taghhom;

Illi il-pjanta/ritratt annessa bhala Dok.D , turi l-istat tal-konfigurazzjoni odjerna , bit-tifsir tal-kuluri ikun kif gej :

- ahmar : l-art tal-esponenti ;

- blu : art f idejn jew tal-intimat;

- orangio : art ta' terzi;

-ahdar : il-passagg, li mit-triq pubblika bil-vjola mill-Baccari lejn Hal-Safi , jibqa'diehel fil-bidu tieghu bejn artijiet ta' terzi bl-orangio ghal cirka mitt pied;

- isfar : il-kontinwazzjoni tal-passagg bejn art ta' terzi bl-orangio u l-art tal-intmat bil-blu , li jkompli jaqsam l-art f idejn jew tal-intimat (cirkondata kollha bil-blu) , sa ma jasal ghar-raba' tal-esponenti indikata bl-ahmar.

- vjola : triq /art pubblika li mill-Baccari tiehu ghal Hal-Safi ;

- roza: passagg alternattiv infazi ta' kostruzzjoni , imhammel mill-intimat fil-wiesa' ta' circa ghaxar piedi gor-raba' f idejh /tieghu .

Illi il-passagg de quo , uzat bid-dritt mill-esponenti u indikat fil-bidu bl-ahdar u jkompli bl-isfar fuq Dok.D huwa rifless fir-ritratti segwenti kif gej :

- R.l : fil-'background' tar-ritatt tidher it-triq pubbilka li mill- Baccari tmur ghal- Hal-Safi , korrispondenti ghall-parti vjola fuq Dok.D , liema triq taghti ghal-bidu tal-passagg , korrispondenti ghall-parti mill-passagg indikata bl-ahdar f Dok. D;

- R.2 u R.3 : il-kontinwazjoni tal-bidu tal-passagg korrispondenti ghall-parti bl-ahdar indikat fuq Dok.D, bl-istruttura fil- 'back-ground' fuq R.3 tkun razrett tal-intimat;

- R.4, R.5 u R.6 : il-prosegwiment tal-passagg fuq l-art tal-intimat, indikat bl-isfar fuq Dok.D;

- R.7 : l-ahhar tal-passagg (bl-isfar fuq Dok.D) fuq l-art tal-intimat, qabel l-entratura gor-raba tal-esponenti.

Illi l-initmat kien applika mal-MEPA, b' applikazzjoni numru PA/01736/11 (informazzjoni f'Dok.E anness) ghal "Alterations to existing farmhouse and construction of rubble-walls. " , liema applikazzjoni giet ricevuta mill-MEPA fl-l ta' Lulju,2011 ;

Illi wara li hareg il-permess datat 5 ta' Lulju , 2012 (Dok.F anness) , l-intimat beda jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni konsistenti fi thammil ta' art ghall-fini tal-passagg alternattiv indikat bir-roza fuq Dok. D. Stante dawn ix-xogholijiet, l-esponenti Antonio u Emanuel Ellul irrekaw fl-ufficcju tal-MEPA biex jindagaw dwar dan il-passagg in via ta' kostruzzjoni u l- ufficcjal tal-MEPA infurmahom li il-permess mahrug lill-intimat kien ikopri caqliq ossija l-eliminazzjoni tal-passagg indikat bl-isfar (Dok. D), sa issa godut mill-esponenti . Huma gew murija pjanta bil-kliem referibbli ghal dan il-passagg bhala ' Pathway to be removed' u pjanta ohra bil-ftuh ta' passagg gdid, (kif indikat f Dok.D bir-roza) li effetivament l-intimat beda jhammel;

Illi filwaqt li il-permess fl-interita' tieghu u cioe' kompriz dak ghall-isputament tal-passagg inhareg, bhal ma dejjem johorgu il-permessi tal-MEPA, " saving third party rights" , l-esponenti Antonio u Emanuel Ellul infurmaw lill-ufficjal tal- MEPA li il-passagg indikat bl-isfar bhala 'Pathway to be removed' fuq il-pjanti tal-MEPA , effettivament jghaddu minnu huma biex jaccedu ghar-raba' taghhom. Pero' l-ufficjal tal-MEPA infurmatrom illi il-MEPA qatt ma kienet infurmata mill-applikant , l-intimat odjern George Zerafa,li il-passagg bl-isfar li jrid inehhi , huwa fil-fatt uzat mill-esponenti li ghandhom dritt fuqu , izda sempliciment iddikjara mal-MEPA li hemmhekk huwa tieghu . U fuq tali dikjarazzjoni , skond ma l-ufficjal tal-MEPA qal lill-esponenti, il-MEPA approvat l-ispustament tal-passagg de quo.

Illi fl-istadju odjern ta' din il-procedura , l-intimat gia' hammel il-passagg alternattiv ta' circa ghaxar piedi usa fir-raba' tieghu , indikat bir-roza fuq Dok. D .

Il-bidu ta' dan il-passagg bir-roza f punt '2' fuq Dok.D , huwa indikat fir-ritratt R.8 u dan il-bidu jinsab bejn il-hajt retrostanti indikat bhala 'A' fuq R.8 u hajt iehor mibni ricentement gor-raba' tal-intimat u indikat bhala 'B' il-gewwa f distanza ta' cirka ghaxar piedi mill-hajt retrostanti 'A'. Sar thammil ukoll tul il-medda tal-pasagg bir-roza (Dok.D) , kif jidher fir-rirratti R. 9 u R.10;

Illi l-intenzjoni eventwali tal-intimat hija cara u hija fis-sens li :

- jinghalaq l-access ghall-passagg bl-isfar f punt '1' fuq Dok.D, korrispondenti mal- punt'1' fuq-ritratt R.8;

- u jiftah access f punt '2' fuq il-pjanta Dok.D, korrispondenti bejn wiehed u iehor ghal fejn hemm il-hajt punt '2' fuq ritratt R.8 -----

----biex id-dhul tal-esponenti ma jibqghax iktar mill-passagg bl-isfar fuq Dok. D, li jkompli biex jaqsam min-nofs ir-raba' bil-blu tal-intimat u minflok ikun mill-passagg bir-roza;

Illi kwantu ghall-ahhar tal-passagg , cioe' qabel l-entratura ghal gol-raba' tal-esponenti

(ritratt R.7) fejn fil-bidu ta' din l-entratura tidher parti minn dwejra (indikata bin-numru '3' Dok.D) , qabel ma t-thammil wasal sa dik l-entratura , f-istat kien kif indikat fir-ritratt R.7 u R.11 , cioe' b' sigra tal-harrub immedjatament wara d-dwejra u gor-raba' tal-intimat , cioe' fl-ahhar tal-passagg alternattiv (bir-roza f'Dok. D) qabel ma wiehed jidhol ghal gor-raba' tal-esponenti , bl-istess dell ta' din il-haruba jisporgi ghal gor-raba' tal-esponenti vicin id-dwejra fuq gewwa, kif muri fir-ritratt R.12;

Illi fl-istadju tal-procedura odjerna, bit-thammil tal-passagg alternattiv (bir-roza f'Dok.D) fil-punt tal-entratura ghar-raba' tal-esponenti , is-sigra tal-harrub (wara id-dwejra u gol-art tal-intimat) tqacctet mill-passagg , kif juru ir-ritraui R.13 u R.14 , u ergo' tqaccat ukoll id-dell tal-harrba gor-raba' tal-esponenti skond ritratt R.l5 ;

Illi sallum , l-ahhar parti tal-passagg alternattiv (bir-roza / Dok D) li jwassal ghall-entratura tar-raba'tal-esponenti (bl-ahmar/ Dok. D) , hija kif tidher fir-ritrau R.16, bil-hajt fuq il-lemin tar-ritratt ghadu sa issa ma qasamx u ma iblokkax l-ahhar parti tal-passagg godut mill-esponenti indikat fir-ritratt R.l7 li jwassal ghar-raba' taghhom, liema parti tikkorrispondi mal-ahhar tal-passagg bl-isfar fuq in-naha tal-lemin tal-pjanta Dok.D;

Illi kwantu ghal din l-ahhar parti tal-passagg, l-intenzjoni eventwali tal-intimat hija ukoll cara u hija fis-sens li :

- jinghalaq id-dhul ghall-ghalqa tal-esponenti mill-passagg bl-isfar f punt '4' fuq Dok.D , liema passagg ancor miftuh jidher f ritratt R.7 u R.17;

- u minflok id-dhul immedjat ghar-raba' taghhom ikun mill-passagg bir-roza f punt '5' fuq il-pjanta Dok D----

----biex b'hekk jigi eliminat kompletament il-passagg bl-isfar.

Illi fil-gimgha ta' bejn it-3 u 7 ta' Frar , 2014 , l-esponenti Antonio Ellul inzerta l-bennej tal-intimat fuq is-sit u qallu sabiex ma jaghlaqlux id-dhul ghar-raba' tieghu u tal-esponenti l-ohra mill-passagg indikat fir-ritratt R.17 u cioe' il-passagg bl-isfar fuq Dok.D u ghal dan il-kliem il-bennej wiegbu li ser ikompli bix-xoghol u jekk irid, ikellem lil min inkarigah u cioe' lill-intimat George Zerafa.

Illi effettivament , l-ghada li Antonio Ellul kellem lil bennej , inzerta lill-intimat George Zerafa fl-inhawi u widdbu sabiex ma jaghlaqlux il-passagg kif attwalment ghadu godut mill-esponenti u jekk jonqos se ikollu jharrku , ghal liema diskors l-intimat ma wiegbu xejn;

Illi :

-kemm il-permess mahrug mill-MEPA li awrtorizza l-eliminazjoni tal-passagg bl- isfar(Dok.D) u l-ftuh tal-passagg bir-roza;

- kif ukoll l-istat tai-xogholijiet tal-kostruzzjoni tal-passagg bir-roza mill-bidu tieghu sal-ahhar tieghu cioe' sa ma jasal ghall-entratura tar-raba' tal-esponenti ;

- u anke l-atteggjament tal-istess intimat----

----huma cirkostanzi li ma jhallu ebda dubju illi il-passagg attwalment godut mill- esponenti cioe' dak kollu indikat bl-isfar fuq Dok D, ser jigi eliminat mill-intimat , bit-tir

tieghu ikun li jikkostringi lill-esponenti jibdew juzaw il-passagg il-gdid cioe' dak roza f'

Dok.D li qed joqrob il-fazi finali tal-kostruzzjoni tieghu ;

Illi din l-eliminazzjoni tal-passagg bl-isfar , ancor godut mill-esponenti tidher imminenti u malli ssehh , ser tkun bi pregudizzju mhux biss ghad-drittijiet possessorji li ghandhom l-esponenti fuqu , kif kellu qabilhom id-dante kawza taghhom Luqa Ellul , izda anke bi

pregudizzju ghad-drittijiet proprjetarji taghhom f'dan il-passagg , billi id-dritt ta' access minn dan il-passagg , li jorigina mit-triq pubblika li mill-Baccari taghti ghal Hal-Safi u jkompli jghaddi fuq ir-raba' (bil-blu f'Dok. D) illum f'idejn jew tal-intimat , gie akkwistat minn missierhom bil-kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chappelle tal- 20 ta' Lulju, 1950 (Dok. A).

Illi sabiex jitharsu il-jeddijiet taghhom , l-esponenti umilment jissottomettu li huwa

mehtieg li l-intimat jigi inibit milli ikompli :

- kwalunkwe xoghol li bih jista' jellimina jew idejjaq il-passagg (indikat bl-isfar f Dok

D) li l-esponenti attwalment qed igawdu bid-dritt , gia' akkwisit b' kuntratt tal-1950, minn fuq raba' illum f idejn jew proprjeta' tal-intimat f'Tal-Menglin , kuntrada tal-

Garmien , limiti ta' Hal-Safi , sabiex jaccedu ghal raba' taghhom retrosanti ghal tal-

intimat ;

- kif ukoll kwalunkwe xoghol iehor li bih jaghlaq l-access attwalment liberu minn go

dan il-passagg jew li bih ixekkel b' kull mod il-prosegwiment liberu tul dan il-passagg

jew li bih jaghlaq l-access mit-tarf /tmiem tal-passagg versu l-entratura tar-raba' tal-

esponenti.

Illi l-esponenti se jigi ppregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' Inibizzjoni sabiex izommu milli jkompli jaghmel l-hwejjeg hawn fuq imsemmija."

Rat id-digriet taghha tal-24 ta' Frar 2014 illi bih laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, u ordnat in-notifika tal-atti lill-kontro parti u appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghall-udjenza tal-Hamis 6 ta' Marzu 2014 fid-9:15am.

Rat illi l-atti tar-rikors u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimat skond il-ligi;

Rat ir-**risposta guramentata** tal-intimat George Zerafa (I.D. 493056M) tal-4 ta'Marzu 2014 li taqra hekk:

*"**<u>1. Introduzzioni</u>***

1.1 Illi l-esponenti u martu huma proprietarji ta' farmhouse bl-isem ta' "Cinquina" (drabi ohra imsejjha "Ta' Cinkwini") u kif ukoll l-art li tmiss mal-istess farmhouse konsistenti f'hames bicciet raba' maghrufa bhala "Ta' Giarmun" (drabi ohra imsejha "Ta' Germaw") fil-limiti taz-Zurrieq gja fil-limiti ta' Hal Safi. Huma wkoll proprjetarii tal-isqaq li mir-raba imsemmija jaghti ghal triq pubblika li m'ghandiex isem ufficjali izda li taghti mill-inhawi maghrufa bhala "Santa Marija ta' Bakkari" ghall-Hal Safi u kif ukoll sqaq iehor fuq in-naha

ta' nofsinhar tal-istess raba li taghti mill-inhawi maghrufa bhala "Santa Marija ta' Bakkari" ghal Hal Far Road. Inkluz fil-proprjeta tal-esponenti u martu hemm tlett ikmamar rurali, gwiebi u strutturi ohra;

1.2 Illi ir-rikorrenti ghandhom fil-pussess taghhom art li tinsab interkjuza u ghaldaqstant ghandhom id-dritt ta' passagi necessarju minn fuq l-art tal-intimat u martu, u dan sabiex jaccedu ghat-triq pubblika;

1.3 Illi jidher li dan id-dritt ta' passagg necessarju kien gie rikonoxxout (u mhux kostitwit) fil-kuntratt li bih l-antenat tar-rikorrenti kien akkwista l-art tieghu, ossija il-kuntratt tal-20 ta' Lulju 1950 atti Nutar Giovanni Carmelo Chappelle, (anness u immarkat bhala Dok A mar-rikors ghall-hrug tal-mandat) ;

1.4 Illi dan l-istess kuntratt jirrikonoxxi l-ezistenza tad-dritt ta' passagg neccessarju u jistipula propriu dan:

In forza ta' dan l-att l'imsemmi Salvatore Zammit nomine ibiegh u jittrasferxxi lill imsemmi Luca Ellul li jaccetta u jacquista l'ghalqa imsemmija ta Menglin, contrada tal Garmien, limiti ta' Hal Safi, tmiss mil lvant mal ghalqa ta' Ghedduma proprieta' tal venditrici, nofs-inhar mal ghalqa ta Garmien, mill-punent u tramuntana ma beni tal eredi ta' Giuseppe Farrugia ***bid-dritt tal-passagg bir-riget u bil-karrettun ghal go trieq pubblika li mil Baccari tiehu ghal Hal Safi;***

1.5 Illi ma' dan il-kuntratt ma giet annessa ebda pjanta b'indikazzjoni ta' passagg u ghaldaqstant huwa ferm car li dan id-dritt ta' passagg huwa dak imsejjah jedd ta' moghdija necessarju;

1.6 Illi sa issa, dak li ghamel l-esponenti, kif anke deskritt mir-rikorrenti, kien li applika mal-MEPA sabiex tawtorizzah johloq passagg alternattiv fuq l-art tieghu stess;

1.7 Illi dan kollu sar bla ebda habi u huma r-rikorrenti li qeghdin jiksru il-ligi billi jirrifjutaw li jghaddu mill-passagg alternattiv u minflok jinsistu li jibqghu juzaw il-passagg ezistenti u dana a skapitu tal-intimat;

1.8 Illi kif ser jigi spjegat iktar 'il quddiem f'din ir-risposta, l-esponenti ghandu kull dritt illi jesigi illi l-passagg necessarju de quo ma jibqax jigi ezercitat minn fein qieghed jigi ezercitat prezentement izda jibda jigi ezercitat minn fuq passagg alternattiv li huwa tal-istess wisa', entitita' u kumdita bhal dak prezentement ezercitat;

1.9 Illi dan kollu huwa wkoll konfermat u spjegat dettaljatament fir-rapport peritali redatt mill-Perit Godwin Abela liema rapport qed jigi anness ma' din ir-risposta u immarkat Dokument A;

2. Konsiderazzjonijiet Legali

2.1 Illi huwa gurisprudenzjalment ricevut illi d-dritt ta' passagg necessarju jista' jigi stabbit jew bl-uzu, jew bi preskrizzjoni jew bi ftehim.

2.2 Illi infatti il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha fl-ismijiet Micallef et v. Bonello et (lmh. Tonio Mallia) moghtiia nhar it-12 ta' Ottubru 2006 intqal hekk:

"f'kaz ta' fond maghluq minn kull naha, il-ligi taghti dritt lis-sid ta' dak il-fond li jesigi passaggi minn fuq il-proprjeta' tal-girien. Il-ligi ma tistabbilixxix minn fein 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'."***

2.3 Illi ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li d-dritt ta' passagg ezercitat mir-rikorrenti min fuq l-art tal-intimat u martu huwa dritt ta' passagg jure necessitates anke jekk dan huwa rikonoxxut kuntrattwalment;

2.4 Illi d-dritt ta'passagg necessarju huwa spjegat fl-Artikolu 447 [1] tal-Kodici Civili li jistipula illi

> *"447 . [1] Is-sid li l-fond tieghu m'ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista' jgieghel lis- sidien tal-fondi ta' ma' genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hsara li jgib dik il-moghdija."*

*2.5 Illi di piu il-ligi taghna taghmilha cara li "Din il-moghdiia ghandha ssir f'dik il-**<u>parti fejn tkun tal-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija."</u>***

2.6 Illi ghaldaqstant huwa s-sid tal-fond servjenti (f'dan il-kaz l-intimat] u mhux is-sid tal-fond dominanti [ir-rikorrenti] li ghandu l-fakulta' li jistipula minn fejn ghandu jigi ppratikat id-dritt ta' passagg necessarju;

2.7 Illi ghalhekk l-ostinazzjoni da parti tar-rikorrenti li ma jridux juzaw il-passagg alternattiv indikat mill-esponenti hija wahda li ma ssibx konfort guridiku ghalhiex tali opposizzjoni tivvjola il-kuncett baziku ta' passagg necessarju, fis-sens li din it-tolleranza da parti tas-sid tal-fond servjenti m'ghandhiex tkun abbuzata;

2.8 llli huwa principju sagrosant li d-drittijiet m'ghandhomx jigu abbuzati u li l-Qrati m'ghandhomx jippermettu tali abbuz. Kif jghid il-gurista Giovanni Meruzzi fil-ktieb "L'

exceptio doli (CEDAM 2005 pg. 353): "L'abuso del diritto e' quindi, prima ancora che

espressione diretta dei principi cardine dell'attuale ordinamento costituzionale, una regola implicita dell'intera sistema del diritto private, che attribuisce al giudice, per il tramite della funzione sollettiva, un potere di sindacata sul concreto esercizia dei diritti soggetti, ed in particolare di quelli potestativi, diritto a verificarne la congruita' da un lato con i valori espresso dall'ordinamenti, dall'altro con le finalita insite nel loro normale esercizio".

2.9 llli di pui, il-gurisprudenza taghna stabbiliet illi anke fil-kaz li l-passagg alternattiv ikun inqas konvenjenti ghas-sid tal-fond dominanti [f'dan il-kaz, ir-rikorrenti], xorta wahda s-sid tal-fond dominant ma jkunx jista' jirrifjuta li juza l-passagg alternattiv.

2.10 Illi fis-sentenza fl-ismijiet Martin Attard et v. Joseph Mizzi et (26 ta' Marzu 2010, Qorti tal-Magistrati Ghawdex Superjuri, Gurisdizzjoni Generali)[1] *intqal proprju hekk:*

"Dan jidher illi l-legislatur taghna, meta gie biex jikteb dak li llum huwa l-artikolu 449 tal-Kap. 16, ghamlu intenzjonalment konxju mill-fatt illi l-art taghna hija ferm limitata u ***ma tippermettix il-lussu li s-sid ta' fond dominanti ikollu l-fakolta li jopponi li ighaddi minn access alternattiv, semplicement bl-iskuza illi dan jista' ikun xi ftit jew wisq izjed skabruz mill-access gawdut fuq il-fond servjenti****. Ma rridux ninsew illi dawn is-servitujiet predjali*

[1] Ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) b'sentenza tal-31 ta' Jannar 2014

moghtija mil-ligi huma restrizzjonijiet fuq it-tgawdija libera tal-proprjeta u ghalhekk ghandhom jigu interpretati b'mod mill-izjed restrittiv."

2.11 Illi di piu u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Artikolu 474(2) tal- Kapitolu 16 jaghmilha cara li s-sid tal-fond dominanti (fdan il-kaz ir-rikorrenti) ma jistax jirrifjuta li jezercita is-serivitu tieghu minn fuq parti ohra li tkun giet lilu offruta minn sid il-fond servjenti (f'dan il-kaz l-intimat):

*"(2) Izda, jekk l-ezercizzju tas-servitu fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata isir ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu **<u>hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti</u>** parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu', **<u>u dan ma jistax jirifjutaha</u>**"*

2.12 Illi ghalhekk l-posizzjoni tar-rikorrenti, hekk kif deskritta b'mod car fir-rikors ghal- hrug tal-mandat odjern hija wahda kjarament infondata legalment - anke fuq livell ta'

***<u>prima facie</u>** - u hija semplicement abbuz tad-dritt ta' passagg tieghu.*

2.13 Illi ghaldaqstant huwa car li r-rikorrenti ma jgawdu l-ebda jedd fil-konfront tal-esponenti, u ghalhekk il-mandat odjern ghandu jigi michud.

<u>3. Pregudizzju</u>

3.1 Illi apparti li l-jedd pretiz mir-rikorrenti ma jissussistix, ir-rikorrenti mhuma ser isofru l-ebda pregudizziu irrimedjabbli inkwantu jekk jitkomplew ix-xogholijiet l-unika haga li ser tigri huwa li l-passagg ezistenti li jikkonsisti semplicement fi blat mikxuf jitghatta bil-hamrija u ghalhekk bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jinghad li dan jista' jirreka xi pregudizzju irrimeddiabbli lir-rikorrenti kemm-il darba ipotetikament xi darba jinghataw ragun fil-mertu.

3.2 Illi dan huwa anke ikkonfermat fir-rapport tal-Perit Godwin Abela anness ma' din ir-risposta u kkonfermat bil-gurament mill-istess perit.

3.3 Illi kif intqal fid-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti kif preseduta mill-lmhallef Onor.

Zammit Mckeon, moghtija nhar id-9 ta Novembru 2012 Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta'

Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1521/2012 JZM fl-ismijiet Fenech Properties Limited v. Ephraim Schembri:

> *"Minn dak prospettat mir-rikorrenti, ma hemmx xejn irrimedjabbli fix-xogholijiet tal-intimat Kull ma r-rikorrenti tibza' li jista' jaghmel l-intimat jista' jitregga' lura jekk il-kawza ta' spoll tkun success ghar-rikorrenti. lnfatti iekk l-intimat ma jnehhix l-konsegwenzi tal-ispoll fit-terminu li taghtih il-Qorti, ix-xogholijiet intizi ghar- reintegrazzjoni tar-rikorrenti mill-effetti tal-ispoll jitwettqu mir-rikorrenti stess a spejjez tal-intimat* ***Ghalhekk l-ebda jedd tar-rikorrenti ma jirrizulta li sejjer jintilef darba ghal dejjem jekk din il-qorti ma tordnax il-hrug tal-Mandat****. Il-funzjoni ta' din il-qorti mhuwiex li thares lir-rikorrenti minn atti spoljattivi futuri li jista' jittenta jaghmel l-intimat. Jekk l-intimat jikkommetti atti spoljattivi ohra fil-futur ikollu iwiegeb ghall-agir tieghu. Dak li trid tassikura din il-qorti*

fil-procediment tal-lum huwa li kull att iehor tal-intimat fit-termini tal-istanza kif dedotta jista' jigi jitnehha jew mill-intimat innifsu, jew mir-rikorrenti stess fin-nuqqas tal-intimat ***Issa fuq il- fatti akkwiziti, li ngiebu a konjizzjoni taghha, din il-qorti m'ghandhiex il-prova tal- irrimedjabilita' fil-pregudizzju tar-rikorrenti*** *li huwa rekwizit iehor rikjest sabiex jista' jinhareg il-Mandat"*

4. Konkluzzjoni

Illi ghaldaqstant lil dina l-Onorabbli Qorti ghandu jirrizultala li ebda wiehed mill-elementi necessarji ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni prospettat ma jissussistu. Illi huwa rikonoxxut illi anke jekk jonqos element wiehed (stante illi l-elementi tal-mandat ta' inibizzioni huma kumulattivi u mhux alternattivi), il-Qorti tkun prekluza milli tohrog il-mandat ta' inibizzioni.

Ghaldaqstant hija l-umli fehma tal-esponenti illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad b'mod definittiv it-talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzioni filwaqt li tirrevoka contrario imperio id-digriet taghha tal-24 ta' Frar 2014 inkwantu akkordat it-talba b'mod provvizorju."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat il-verbal tat-13 ta' Marzu 2014 fejn gie nominat il-Perit Godwin Abela sabiex jindika fuq il-pjanta minn pjanta Dokument GA u GAP1 sabiex isiru l-qisien tal-wisa' tal-passagg innifsu u mbaghad il-wisa' tal-aperturi indikati f'*Point X* u f'*Point Y*, fuq il-pjanti/ ritratti ndikati imbaghad il-mizura b'mod diagonali, mill-ahhar punti tal-apertura sabiex il-Qorti tkun assigurata li *tractor* b'*attacment* ta' *Bailer*, u trakk ta' qisien normali li fuqu jkun jista'

jitghabba il-frott agrikolu, ikun jista' jikkwartja biex jidhol minn passagg il-gdid ghall-Punt Y u Punt X;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Godwin Abela prezentata u mahlufa fis-17 ta'Marzu 2014:

Rat id–dokumenti ezebiti;

Rat l-atti tal-mandat;

Rat l-Art.873 sa l-Art.877 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta` Malta;

Ikkonsidrat:

Illi l-atturi ahwa Ellul intavolat rikors sabiex irazznu lill-intimat milli jezegwixxi xoghlijiet li bihom jista' jelimina jew jirristringi passagg bir-rigel u bil-karettun li l-atturi igawdu skond kuntratt tal-20 ta' Lulju 1950 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chappelle Dok. A, a fol. 7 et seq, fuq l-art tal-intimat u dana ghar-raguni li l-intimat applika u ottjieni permess tal-MEPA datat 5 ta' Lulju 2012, Dok. F a fol.25, ghall-alterazzjonijiet fir-razzett tieghu, u ghal kostruzzjoni ta' hitan tas-sejjiegh ille permezz taghhom kien ser jigi spustat il-mghodija ezistenti tal-atturi (delinejata bl-ahmar) ghal-mghodija gdida (delinejata bl-isfar), kif jidher mill *aerial photograph* GPA1 a fol. 48.

Giet ezebita ukoll pjanta GP a fol. 49, illi fuqha jidher immarkat bl-isfar car il-mghodija il-gdida prospettata mill-intimat. Il-Qorti semghet ix-xhieda tal-partijiet kif ukoll ix-xhieda tal-Perit Godwin Abela. Il-Qorti fhemet illi l-akbar lanjanzi tal-atturi kien jikkoncerna d-djuq tal-

aperturi f'Punt X u Y immarkati fuq l-*aerial photograph* u fuq il-pjanta GP, kif ukoll il-wisa' tat-*turning circles* li jipermettu *tractor* bl-*attachment* ta' *bailor* u *truck* ta' qies normali illi fuqu jitghabba l-prodott agrikolu. Il-Qorti ghalhekk idderigiet il-Perit sabiex ikejjel l-qisien tal-aperturi f'Punt Y u X u jkejjel it-*turning circles* rikjesti sabiex jipermetti id-dhul u hrug ta' vetturi fuq indikati. Il-Qorti ghamlet dan fi sforz li twassal lill-partijiet ghal ftehim bonarju. Dan il-ftehim ma sehhx 'l ghaliex it-*turning circle* fil-Punt X irid jittiehed mill-art tal-atturi - Ara relazzjoni tal-Perit Godwin Abela Dok. XGA a fol. 50 sa 57 u x-xhieda tieghu tas-17 ta' Marzu 2014.

Gew ezebiti l-imagini R1 sa R17 minn fol 29 sa 34 u l-original taghhom a fol. 56 et seq.

Minn naha tieghu l-intimat rribadixxa li r-rikorrenti kellhom dritt ta' passagg necessarju minn fuq l-art tieghu, u li l-istess intimat kellu kull dritt illi jesigi li l-passagg necessarju ma jibqghax jigi ezercitat kif inhu attwalment izda, li jigi ezercitat minn fuq passagg alternattiv tal-istess wisa' u kumdita' bhal dak prezentement ezercitat mill-atturi u saru referenzi ghas-sentenzi **Micallef vs Bonello** et deciza fit-**12 t'Ottubru 2006** per **Onor Imh. Tonio Mallia** u sentenza fl-isimijet **Martin Attard vs Joseph Mizzi** et deciza fis-**26 ta' Marzu 2010** mill-**Qorti tal-Magistrati Ghawdex** u konfermat **Qorti tal-Appell** fil-**21 ta' Jannar 2014**. Illi huwa kien applika l-MEPA ghal-awtorizzazzjoni ta' holqien ta' passagg alternattiv u kiseb dan il-permess u kienu r-rikorrenti li kienu qeghdin jiksru l-ligi billi rrifjutaw li jghaddu mill-passagg alternattiv.

Ikkonsidrat:

Skond l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta'Mandat ta' Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Skond l-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, il-Qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

Fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendi li ghandu; u

fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Mhux biżżejjed li jkun hemm sempliċi diffikulta', disaġju jew tħassib [ara – Qorti tal-Kummerc – **26 ta` Mejju 1995** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-**14 ta' Lulju 1988** fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:

> ***"... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat."***

Ghax is-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Artikolu.873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju. Anke jekk rikorrent ghandu jedd *prima facie* x`jigi tutelat, il-grad ta` pregudizzju li jkun se jgarrab jekk il-jedd tieghu *prima facie* ma jkunx tutelat bil-hrug tal-Mandat, irid ikun irrimedjabbli – dan skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

B`irrimedjabbli wiehed ghandu jifhem illi l-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qed jilmenta, tkun waħda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor. **Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa**, **mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat** (ara – Prim`Awla tal-Qorti Civili – **2 ta` Jannar 1993** - Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **"Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe"**)

Il-Mandat ta' Inibizzjoni **huwa meqjus bhala mezz procedurali ta` natura eccezzjonali** (Vide **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** deciza fil-**25 ta' Jannar 2005** per **Imhallef Joseph R. Micallef**). Il-harsien li l-ligi qeghda timmira ghalih bi procediment bhal dak tal-lum huwa li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem. Issa dan ma jfissirx li ghax tkun intlaqghet talba ghall-hrug ta' l- Mandat, allura l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor lanqas ma jfisser illi ghax talba ghall-hrug ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat.

Tajjeb jinghad ukoll li procedura ta` din ix-xorta hija ntiza sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-jedd.

Ikkonsidrat:

Fil-kaz in ezami m'hemmx dubbju li ***prima facie*** r-rikorrenti, ahwa Ellul, ghandhom l-jedd vantat minnhom fir-rikors promotorju u cioe' d-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-karettun, u dana skond il-kuntratt tal-20 ta' Lulju 1950 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chappelle. Jirrizulta inkontestat, anzi anki amess mill-intimat George Zerafa illi bix-xoghlijiet minnu proposti, **ser jigi eliminat darba ghal dejjem il-passagg ezistenti, u ghaldaqstant l-ezercizzju ta' dan il-passagg ezistenti minfuq il-proprjeta tieghu** u cioe dak immarkat bl-ahmar fl-*aerial photograph* Dok. GPA1 a fol. 48.

Ghaldaqstant jirrizulta almenu fuq bazi ta' *prima facie* illi ir-rikorrenti ghandhom il-jedd minnhom vantat fir-rikors promotorju.

Il-Qorti sejra biex tezamina kemm-il darba l-atturi ipprovawx illi l-Mandat t'Inibizzjoni **huwa mehtieg** sabiex jigu mharsa d-drittijiet vantatati minnhom.

Din il-Qorti tifhem illi n-nuqqas ta' hrug tal-Mandat t'Inibizzjoni mitlub jista' jwassal ghal pregudizzju gravi u hsara rrimedjabbli 'l ghaliex l-mghodija u dritt ta' passagg illum ezercitat mill-atturi ser jigi eliminat darba ghal dejjem u ser jigi sostitwit b' passagg divers kif propost mill-intimat. Il-Qorti tqis illi, eliminat f'dan l-istadju il-passagg ezistenti, jkun difficcli jekk mhux impossibli illi l-passagg ezistenti jerga jigi ipprestinat fil-wisa', qisien u kurvituri kollha tieghu. Il-kwistjoni dwar jekk dan id-dritt ta' passagg jirrizultax in effett illi huwa dritt ta' passagg necessarju jew le, il-kwistjoni tal-wisa' tal-passagg il-gdid, il-wisa' tat-*turning circles* fil-punti t'access, cioe' punti X u Y u materji ohra ancillarji huma kwistjonijiet li ghandhom jigu ventilati quddiem u decizi minn Qorti kompetenti, u certament mhux minn din il-Qorti.

Ghalhekk, u ghal dawn il-mottivi il-Qorti tqis illi gew sodisfatti r-rekwizit taht l-Artikolu 873(2) tal-Kap. 12.

Ghaldaqstant tilqa’ t-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta’Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-intimat kif mitlub u cioe’ billi tinibixxi lill-intimat George Zerafa milli ikompli jezegwixxi :

- kwalunkwe xoghol li bih jista' jellimina jew idejjaq il-passagg (indikat bl-isfar f Dok

D) li r-rikorrenti attwalment qed igawdu bid-dritt, gia' akkwisit b' kuntratt tal-1950, minn fuq raba' illum f idejn jew proprjeta’ tal-intimat f’Tal-Menglin , kuntrada tal- Garmien , limiti ta' Hal-Safi , sabiex jaccedu ghal raba' taghhom retrosanti ghal tal- intimat ;

- kwalunkwe xoghol iehor li bih jaghlaq l-access attwalment liberu minn go dan il-passagg jew li bih ixekkel b' kull mod il-prosegwiment liberu tul dan il-passagg jew li bih jaghlaq l-access mit-tarf jew tmiem tal-passagg versu l-entratura tar-raba' tar-rikorrenti.

Spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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