MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 399/2001/1

Philip Bonello, Paul Bonello, Nicholas Bonello,

Twanny Bonello, Rita Hili, Mary Borg, Doris Vella,

Emanuel Bonello, Carmelo Bonello personalment u f'isem Nicholina Calaghan, Joseph Bonello, Anna Borg u

Agnes Camilleri assenti minn dawn il-Gżejjer

v.

Amabile Vassallo, Nicholas Vassallo, Joseph Vassallo,

George Mifsud, Ġiljan Vassallo, Anthony Vassallo u

Saver Vassallo; u b'digriet tal-10 ta' Settembru 2003 l-atti gew trasfużi f'isem Amabile, Nicholas, Joseph,

Ġiljan u Anthony aħwa Vassallo *stante* l-mewt ta' Saver Vassallo

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fil-31 ta' Mejju 2010 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet talba tal-atturi biex il-konvenuti ma jkomplux jinqdew bil-mod kif kienu jinqdew b'mogħdija fuq art li l-atturi jgħidu li hija tagħhom u biex il-konvenuti jneħħu xi xogħlijiet li għamlu.

2. Il-fatti safejn huma relevanti għal din is-sentenza tallum huma dawn: L-atturi jgħidu illi huma s-sidien ta' xi biċċiet ta' raba' msejħin *il-Ġnien tal-Girgenti l-Kbira*, fil-kontrada *tal-Girgenti*, limiti tas-Siġġiewi. Dawn l-artijiet kien kisibhom missierhom b'kuntratt tal-5 ta' Diċembru 1965 fl-atti tan-Nutar Nicola Said. Fuq dawn l-artijiet hemm xi mogħdijiet, fosthom dak li jissejjaħ "passaġġ komuni". Dan il-passaġġ komuni nħoloq b'kuntratt tal-14 ta' Settembru 1949 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt bejn l-awturi tal-atturi u dak tal-konvenuti u jagħti jedd ta' mogħdija "bir-riġel biss u matul il-kanali tal-ilma" u jedd għat-tqegħid ta' kanen għall-ilma "sat-tieni spiera li tinsab fuq *il-Għar tal-Ilma*".

3. Il-konvenuti, iżda, igħidu l-atturi, qegħdin jinqdew bil-mogħdija mhux biss għall-għanijiet imsemmija fil-kuntratt iżda wkoll bħala aċċess għall-għelieqi tagħhom u komplew wasslu l-kanen lil hemm mill-ispiera msemmija. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

   i. tgħid illi l-konvenuti ma għandhomx jedd igħaddu minn fuq il-mogħdija jew "passaġġ komuni" jekk mhux bir-riġel u matul il-kanali tal-ilma sat-tieni spiera;

   ii. iżżommhom milli jgħaddu mill-mogħdija bl-inġenji u bil-vettura, jew għal għanijiet oħra barra dawk imsemmija fil-kuntratt;

   iii. tordna lill-konvenuti jerġgħu jqiegħdu l-kanen tal-ilma kif kienu qabel, u jwassluhom biss sal-ispiera; u

   iv. jekk il-konvenuti jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuti.

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

   i. l-atturi ma talbux dikjarazzjoni illi l-art li fuqha hemm il-mogħdija hija proprjetà tagħhom u għalhekk iċ-ċitazzjoni ma tiswiex;

   ii. il-konvenuti kisbu titolu bil-preskrizzjoni ta' tletin sena;

   iii. l-art li fuqha hemm il-mogħdija ma hijiex proprjetà tal-atturi iżda hija trejqa pubblika proprjetà tal-gvern, u għalhekk għandu jissejjaħ fil-kawża l-Kummissarju tal-Art; u

iv. f'kull każ il-konvenuti ma għandhomx aċċess ieħor għar-raba' u għalhekk għandhom jedd ta' mogħdija taħt l-artt. 447 u 448 tal-Kodiċi Ċivili.

5. L-ewwel qorti hekk qatgħet il-kawża:

> "... ... ... filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti tilqa' t-talbiet kollha attriċi. Għall-fini tat-tielet u r-raba' talba tipprefiġġi lill-konvenuti terminu ta' xahar u tinnomina lill-A.I.Ċ. Godwin Abela illi għandu jissorvelja x-xogħol f'kull każ. L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuti għajr għall-ispejjeż tal-perizja li għandhom jitħallsu bejn il-partijiet f'ishma ndaqs."

6. Il-qorti waslet għal din il-konklużjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "… … … din hija azzjoni *negatoria* u *cioè* li permezz tagħha l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ma għandux dritt ta' passaġġ fuq il-proprjetà tal-istess atturi ħlief bir-riġel u matul il-kanali tal-ilma u biex il-konvenuti jiġu mġiegħla jirripristinaw il-kanen tal-ilma kif kienu qabel ma saru xi xogħlijiet fir-rigward. Il-konvenuti qed jeċċepixxu l-preskrizz-joni ta' tletin sena u li l-passaġġ in kwistjoni huwa l-uniku wieħed possibbli; li l-passaġġ mhux proprjetà tal-atturi iżda tal-Gvern.
>
> "... ... ...
>
> "F'din il-kawża fil-verità l-atturi mhumiex jiċħdu li l-konvenuti jgawdu dritt ta' servitù iżda qed jitolbu dikjarazzjoni illi din is-servitù hija ristretta biss għall-passaġġ bir-riġel filwaqt li l-kanen biex iwasslu l-ilma ma setgħux jiġu estiżi kif qed jallegaw li sar. Il-konvenuti kif ġà ingħad qed jeċċepixxu li huma akkwistaw is-servitù *tramite* l-preskrizzjoni u ċċitaw l-artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid illi "s-sid li l-fond tiegħu ma għandux ħruġ fuq it-triq pubblika jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa bi ħlas ta' kumpens għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija". Dan il-kumpens ma jkunx pagabbli jekk il-fond isir interkjuż *tramite* bejgħ, tpartit jew qasma (artikolu 448). Fil-fatt jirriżulta f'dan il-każ li il-konvenuti jħallsu ammont nominali fis-sena.
>
> "Huwa ċar minn dak li ngħad li huwa importanti f'kawzi simili li jiġu eżaminati l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti għaliex *una volta* l-atturi jistabbilixxu li huma proprjetarji tal-fond tagħhom, min-naħa tagħhom il-provi huma magħluqa. F'dan il-każ l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom bħala proprjetarji mill-kuntratti esebiti; fil-verità dan mhux kontestat apparti l-allegazzjoni tal-konvenuti illi l-passaġġ in kwistjoni huwa pubbliku. Għalhekk il-qorti se teżamina l-eċċezzjonijiet waħda waħda.

“L-ewwel eċċezzjoni

“L-ewwel eċċezzjoni hija li l-azzjoni hija monka; madankollu l-konvenuti ma spjegawx eżattament għaliex. Il-qorti ma jidhrilhiex li dan huwa l-każ għaliex it-talbiet attriċi huma ċari biżżejjed u jsegwu wkoll dak li ġie premess.

“It-tieni u r-raba’ eċċezzjoni

“Il-perit tekniku kkonkluda (*fol.* 255) illi l-passaġġ in kwistjoni ġie ffurmat fl-1949 u dan wara li kien sar ftehim bejn l-awturi tal-partijiet. Skond l-istess espert dan il-passaġġ kellu jintuża biss bir-riġel u l-ġarr tal-ilma. Fil-fatt ġew esebiti dokumenti li jirrigwardjaw kawża li kienet saret u ġiet tranżatta fl-1949 bejn dawn il-persuni. M’hemmx dubju allura li l-passaġġ (bir-riġel) ilu jintuża ħafna snin. Dwar meta bdew jintużaw il-vetturi, il-provi huma konfliġġenti. L-attur Pawlu Bonello jgħid li sa ħmistax-il sena qabel (xehed fl-2004) missier il-konvenuti kien igħaddi bil-vettura minn banda oħra u eżattament minn rampa illi tneħħiet appuntu f’dawk iż-żminijiet (ħmistax-il sena qabel). Il-konvenut Saver Vassallo dan jiċħdu kategorikament. Jidher mill-provi illi f’xi żmien il-vetturi bdew jintużaw u l-problemi bdew fl-aħħar tas-snin disgħin meta l-atturi għamlu xatba u għalkemm taw ċavetta lill-konvenuti dawn fetħu kawża ta’ spoll illi naturalment ġiet deċiża favur tagħhom; dan wieħed jista’ jiddeduċih mill-provi għaliex ma ġewx preżentati dokumenti. Madankollu għal raġunjiet li jirriżultaw ċari aktar ’il quddiem il-qorti ma tħossx li għandha għalfejn tindaga ulterjorment.

“Fir-rigward tal-akkwist ta’ din is-servitù permezz tal-preskrizzjoni, il-liġi hija ċara … … …

“Il-partijiet ma jaqblux dwar jekk il-fond tal-konvenuti huwiex interkjuż u dan għaliex għalkemm hemm daħla oħra, din tkun regolarment mgħassa għal raġuni ta’ sigurtà minħabba li tagħti ukoll għar-residenza estiva tal-Prim’Ministru; l-atturi isostnu li la darba l-aċċess dejjem jiġi mogħti l-konvenuti jistgħu jagħmlu użu minnu xorta waħda; da parti tagħhom igħidu li jekk xi darba l-aċċess jiġi rifjutat huma ma jkollhomx minn fejn igħaddu. Iż-żewġ argumenti għandhom il-loġika tagħhom. Madankollu kollox ma kollox il-qorti tħoss li element ta’ interkjużura hemm u l-artikolu ma jiddistingwix bejn drittijiet ta’ passaġġi differenti; għalhekk wieħed għandu jinterpretah li japplika għal kull tip ta’ dritt ta’ passaġġ.

“Madankollu hemm fattur li jimmilita kontra l-konvenuti li ftit sar aċċenn fuqu; anzi l-atturi ma rreferewx għalih espliċitament fiċ-ċitazzjoni. Il-passaġġ użat minn missier il-konvenuti u minnhom stess qabel ma nqalgħet il-kwistjoni huwa biex tkun servita proprjetà li ma hijiex proprjetà tagħhom iżda mikrija lilhom – ara l-istess nota ta’ sottomisjonijiet tal-konvenuti. Għalhekk il-passaġġ in kwistjoni *sia pure* indubbjament użat mill-konvenuti ma seta’ qatt jittrasforma ruħu f’servitù fis-sens legali proprju għaliex l-artikolu 447 jagħti d-dritt lis-sid tal-għalqa interkjuża. Wieħed ma jistax b’ebda estensjoni ta’ interpretazzjoni jinkludi l-inkwilin tal-għalqa taħt dan l-artikolu ... ... Għalhekk il-posizzjoni tal-konvenuti f’ din il-kawża hija mill-aspett legali

vulnerabbli u għalkemm il-qorti tissimpatizza magħhom għaliex tara li jkun diffiċli li jaċċedu għal din l-għalqa bl-inġenji, ma tistax tilqa' l-eċċezzjoni tagħhom għaliex mhux fondata legalment.

"Naturalment fir-rigward tal-kanen m'hemm ebda ġustifikazzjoni legali biex il-konvenuti estendewhom kif indikat; dan ma kellhomx dritt jagħmluh u ċertament m'hijiex applikabbli l-preskrizzjoni għaliex saru ftit snin ilu.

"It-tielet eċċezzjoni

"Ma ġewx preżentati dokumenti legali li juru li l-proprjetà in kwistjoni għaddiet għand il-Gvern ta' Malta. Għalhekk ma saritx prova skond il-liġi biex l-eċċezzjoni tiġi milqugħa."

7. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tat-18 ta' Ġunju 2010, u l-atturi wieġbu fit-12 ta' Lulju 2010. Fl-ewwel aggravju tagħhom il-konvenuti jgħidu hekk:

"… … ... l-atturi jirrikonoxxu d-dritt tal-konvenuti li jgawdu u jużufruwixxu l-jedd ta' passaġġ minn fuq il-proprjetà tagħhom. Il-kawża hija dwar l-estensjoni ta' tali servitù. Fi kliem ieħor, l-atturi jirrikonoxxu s-servitù favur il-konvenuti iżda mhux sal-punt li jiġi utilizzat bl-inġenji u l-makkinarju. Għalhekk meta l-ewwel qorti daħlet fil-kwistjoni jekk il-jedd jikkompetix lill-konvenuti, hija marret *oltre* dak mitlub u b'hekk skonfinat fl-*extra* petizzjoni. Hu magħruf illi l-qorti trid toqgħod fil-marġini tat-talbiet attriċi kif dedotti fl-att taċ-ċitazzjoni u tad-difiża kif dedotta b'opposizzjoni c*ioè* eċċezzjonijiet. Ħadd mill-kontendenti ma ssolleva dan il-punt u l-ewwel qorti ssollevatu *motu proprio* mingħajr ma tat l-opportunità lill-parti interessata tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha għar-rigward. Nuqqas ta' adeżjoni ma' din in-normattiva jġib ksur tal-preċett tal-kontradittorju u anke dak *tal-audi alteram partem.*"

8. Dan ma huwiex għal kollox korrett. Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti li dwarhom qegħdin jilmentaw il-konvenuti saru fil-kuntest mhux ta' eżami tat-talbiet iżda tal-eċċezzjoni dwar servitù "neċessarja" taħt l-art. 447 tal-Kodiċi Ċivili. Naturalment, jekk jonqos element meħtieġ biex jista' jingħad li hemm servitù l-qorti ma setgħetx tmur kontra l-liġi u tgħid illi hemm servitù. Il-fatt illi, kif jallegaw il-konvenuti appellanti, l-atturi "jirrikonoxxu d-dritt tal-konvenuti li jgawdu u jużufruwixxu l-jedd

ta' passaġġ" ma huwiex relevanti f'dan il-kuntest, għax il-konvenuti qegħdin jippretendu xi ħaġa iżjed minn dak li "jirrikonoxxu" l-atturi – li ma kienx hekk l-eċċezzjoni kienet tkun żejda – u l-qorti kellha bilfors tara hemmx l-elementi ta' dak li qegħdin jippretendu l-konvenuti.

9. Tassew illi kien ikun desiderabbli għall-ewwel qorti illi, qabel ma tiddeċiedi fuq il-punt setgħux il-konvenuti, bħala kerrejja, jiksbu servitù, tistieden lill-partijiet jagħmlu sottomissjonijiet dwaru, ladarba naqsu li jagħmlu hekk, u f'ċirkostanzi oħra dan in-nuqqas tal-ewwel qorti seta' jwassal biex titħassar is-sentenza. Fil-każ tallum iżda l-konvenuti stess jistqarru, fir-rikors tal-appell tagħhom, illi huma "gabillotti ta' artijiet li jikru mingħand is-sidien rispettivi", *i.e.* illi ma humiex sidien, u l-prinċipju illi kerrej ma huwiex kontradittur leġittimu fi kwistjonijiet dwar l-eżistenza ta' servitujiet tant huwa wieħed fondamentali u ovvju illi jkun ħela ta' żmien inutli illi s-sentenza titħassar u l-atti jintbagħtu lura lill-ewwel qorti biex terġa' tiddeċiedi punt li d-deċiżjoni li ġà waslet għaliha dwaru hija l-unika waħda korretta u leġittima. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

10. Aggravju ieħor huwa illi "l-kanali/kanen in kwistjoni ma jinstabux f'art tal-atturi u għalhekk dwar it-talbiet relatati mal-kanali/kanen tal-ilma, l-azzjoni attrici mhix l-azzjoni negatorja".

11. L-azzjoni negatorja ma hijiex l-unika azzjoni li setgħu ressqu l-atturi u għalhekk l-osservazzjoni illi dwar it-talbiet relativi għall-kanen jew

kanali – it-tielet u r-raba’ talbiet – l-azzjoni ma hijiex azzjoni negatorja ma tfissirx illi dawk it-talbiet ma jistgħux jitqiesu jew ma għandhomx jintlaqgħu. Il-kwistjoni hija pjuttost waħda dwar interess ġuridiku, jekk l-atturi għandhomx leġittimazzjoni attiva biex jitolbu illi jitneħħew xogħlijiet fuq art illi ma hijiex tagħhom, jew, aħjar, illi l-konvenuti jgħidu li ma hijiex tagħhom.

12. Strettament, l-eċċezzjoni li ressqu l-konvenuti ma hijiex fis-sens illi l-art li fuha tqiegħdu l-kanali jew il-kanen lil hemm mit-tieni spiera ma hijiex tal-atturi: l-eċċezzjoni tolqot l-art li fuqha hemm il-mogħdija. L-eċċezzjoni għalhekk ma tolqotx il-kwistjoni speċifika mqajjma f’dan l-aggravju. X’aktarx illi kien għalhekk illi l-ewwel qorti qieset l-eċċezzjoni b’mod ġeneriku dwar il-proprjetà tal-art kollha u mhux ta’ dik il-parti biss lil hemm mit-tieni spiera. Dan l-aggravju għalhekk huwa marbut u sejjer jiġi meqjus ma’ dak li jmiss: illi l-art ma hijiex tal-atturi. F’dan l-istadju biżżejjed jingħad illi, f’kull każ, is-sentenza tolqot biss, u tista’ tiġi esegwita biss, fuq art li fuqha għandhom interess l-atturi u ma tolqotx artijiet ta’ terzi. Dan l-aggravju għalhekk jolqot l-esekuzzjoni eventwali tas-sentenza u mhux il-validità jew il-korrettezza tagħha.

13. Ngħaddu mela għall-aggravju li jmiss, illi “t-treqja hija waħda pubblika u mhux proprjetà tal-atturi”. Il-konvenuti jilmentaw għax l-ewwel qorti ma qagħditx fuq ix-xiehda tal-P.L. Vanessa Magro, rappreżentant tal-

Kummissarju tal-Artijiet, li fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2001[1] quddiem l-ewwel qorti xehdet hekk:

> "... … … jiena ntlabt f'isem il-Kummissajru tal-Artijiet niddikjara jekk it-trejqa murija fuq il-pjanta[2] mberfla bil-lewn aħdar hijiex trejqa privata jew pubblika. Biex wasalt għal dan it-tagħrif jiena kkonsultajt mal-uffiċjal tekniku tad-dipartiment.
>
> "Minn dan it-tiftix jirriżulta illi jekk tibda ssegwi l-istess trejqa min-naħa ta' nofsinhar, jiġifieri minn mat-triq lejn id-direzzjoni tat-tramuntana, din tieqaf ħdejn bini illi jirrappreżenta l-Palazz tal-Inkwiżitur. Dak il-palazz huwa proprjetà tal-gvern u għalhekk mill-konklużjonijiet ta' din il-kostatazzjoni jista' jingħad illi allura t-triq hija pubblika.
>
> "Ngħid illi din il-konklużjoni wasalna għaliha wkoll minħabba illi fuq il-pjanti li għandu d-dipartiment triq pubblika u triq privata huma murija b'ilwien different. Fil-każ ta' triq pubblika l-lewn ikun kannella. F'dan il-każ, malli jiena qabbilt ir-*records* mal-pjanta li ġiet esebita mat-taħrika, irriżulta illi din it-trejqa hija murija bil-lewn kannella."

14. Il-qorti ma tarax li din ix-xiehda tista' titqies bħala konkluživa. Għandu jingħad qabel xejn (i) illi x-xhud kienet qiegħda tixhed fuq dak li qalilha ħaddieħor (l-uffiċjali tekniku), li kien ikun l-aħjar xhud, (ii) illi l-fatt li l-mogħdija twassal għal proprjetà tal-gvern ma jfissirx illi l-mogħdija hija tal-gvern, li jista' jkun li għandu biss servitù fuqha, u (iii) illi ma ntweritx il-pjanta li turi l-art bil-lewn kannella, li kienet tkun l-aħjar xiehda. Barra minn hekk, (iv) ma huwiex ċar għalkollox jekk il-mogħdija li twassal għall-Palazz tal-Inkwiżitur hijiex dik li dwarha saret il-kawża: kif jidher ċar mis-sentenza appellata, il-mogħdija li twassal għall-Palazz tal-Inkwiżitur hija dik li ssemmiet fl-argument "dwar jekk il-fond tal-konvenuti huwiex interkjuż u dan għaliex ... hemm daħla oħra, ... [illi] tkun regolarment mgħassa għal raġuni ta' sigurtà minħabba li tagħti

[1] *Foll*. 123 *et seq*. tal-proċess tal-ewwel qorti.

[2] *Ibid. fol.* 120.

ukoll għar-residenza estiva tal-Prim'Ministru". Fi kliem ieħor, il-mogħdija li twassal għall-palazz x'aktarx hija l-mogħdija "alternativa" għal dik minn fuq l-art tal-atturi; il-mogħdija fuq l-art tal-atturi hija oħra.

15. Ix-xiehda tal-P.L. Magro hija għalhekk inkonklużiva.

16. Il-konvenuti jsemmu wkoll "dokument antik tal-Patrijiet Dumnikani"[3] li ġie esebit mir-Rev. Kalċidon Vassallo. Fix-xiehda tiegħu r-Rev. Vassallo xehed illi fil-kotba tad-Dumnikani "qiegħda deskritta li l-art tmiss mat-triq li tagħti għall-Palazz tal-Inkwiżitur. ... ... [F]id-Dipartiment tat-Toroq hemm dokument li jgħid li din it-triq hija triq pubblika"[4]. Jidher għalhekk illi l-mogħdija li dwarha xehed ir-Rev. Vassallo hija l-istess waħda li dwarha xehdet il-P.L. Magro, u li ma hijiex dik li dwarha saret il-kawża.

17. Min-naħa l-oħra, biex waslet għall-konklużjoni li l-mogħdija hija fuq art tal-atturi l-ewwel qorti qagħdet fuq il-kuntratti esebiti mill-atturi bħala prova ta' titolu li ma ġietx validament kontradetta. Il-konvenuti jgħidu illi dawn il-kuntratti juru illi l-atturi għandhom art fil-Girgenti, iżda mhux li għandhom proprju l-art li fuqha hemm il-mogħdija li dwarha saret il-kawża. Dan l-argument huwa mxejjen mill-fatt illi, meta l-awtur tal-konvenuti għamel il-ftehim bil-kuntratt tal-14 ta' Settembru 1949 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt[5] dwar il-mogħdija "fil-proprjeta ta' Azzopardi", il-

---

[3] *Ibid. fol.* 155.

[4] *Ibid. fol.* 143.

[5] *Ibid. foll.* 58 *et seqq.*

ftehim għamlu mal-aħwa Azzopardi, awturi tal-atturi, bħala sidien tal-”proprjeta tal-Girgenti t'Azzopardi”. L-awtur tal-konvenuti stess għalhekk qiegħed jagħraf lill-awturi tal-atturi bħala sidien.

18. Billi għalhekk dan l-aggravju huwa mibni fuq il-premessa illi “mhux biss ma ġiex ipprovat illi din it-trejqa hija inkluża fl-art proprjetà tal-atturi iżda l-Kummissarju tal-Artijiet permezz tar-rappreżentant tiegħu xehed illi din it-trejqa hija pubblika”, u, kif rajna, din il-premessa hija żbaljata, dan l-aggravju wkoll huwa miċħud.

19. Aggravju ieħor tal-konvenuti huwa illi l-art li jaslu għaliha minn din il-mogħdija hija interkjuża u għalhekk għandom il-jedd għal “mogħdija meħtieġa” taħt l-art. 447 tal-Kodiċi Ċivili.

20. Ġà rajna[6] illi kerrej, bħal ma huma l-konvenuti, ma għandux leġittimazzjoni biex jivvanta jedd ta' mogħdija, li hija servitù. Il-konvenuti iżda jkomplu jargumentaw hekk:

> “Bħala gabillotti ta' artijiet li jikru mingħand is-sidien rispettivi, il-konvenuti għandhom il-jedd li jużaw u jużufruwixxu *in pieno* mill-proprjetà lilhom mikrija. It-tgawdija testendi kemm għall-użu tal-proprjetà *per se* u kemm għal kull jedd marbut mal-art. F'dan il-każ, is-servitù ta' passaġġ biex jaċċedu għall-art huwa intimament marbut għall-aħjar godiment tal-għalqa/għelieqi; anzi kieku mhux hekk, mhux biss ma jistgħux igawdu iżda wisq anqas jaħdmu l-għelieqi għax dawn jiġu irraġunġibbli minħabba l-fatt li jinsabu interkjużi. L-ewwel qorti kkunsidrat illi l-art. 447 tal-Kap. 16 jagħti d-dritt biss lis-sid tal-għalqa interkjuża u dan id-dritt ma jistax jiġi estiż biex jinkludi l-inkwilin tal-istess għalqa, b'dan li l-konvenuti, bħala inkwilini, ma jistgħux jivvantaw dan id-dritt taħt l-art. 447. Fi kliem ieħor, skond l-interpretazzjoni mogħtija mill-ewwel qorti tal-art. 447, kull għalqa interkjuża tista' biss tinħadem minn sid l-art u minn ħadd iżjed, u jekk wieħed irid iwassal

[6] Para. 9, *supra*.

> dan l-argument sax-xifer, is-sid ma jista' jitlob ebda għajnuna, *e.g.* iqabbad lil terz, imqar lil ibnu, biex jaħrat l-art jew biex jidres għax dan mhux intitolat juża l-aċċess, għax dan ma jkunx is-sid tal-art."

21. Il-punt iżda ma huwiex jekk il-konvenuti għandhomx jedd igawdu mis-servitù bħala aċċessorju tal-art mikrija lilhom iżda jekk teżistix dik is-servitù fil-forma vantata minnhom. Il-kwistjoni li trid tiġi determinata qabel ma naraw jekk il-konvenuti, bħala kerrejja, għandhomx il-jedd igawdu mill-art mikrija lilhom u mill-aċċessorji tagħha hija jekk l-art tgawdix tassew minn dik is-servitu, u kerrej ma huwiex kontradittur leġittimu għad-determinazzjoni ta' dik il-kwistjoni. Ir-rimedju li kellhom il-konvenuti bħala kerrejja huwa dak taħt l-art. 1553 tal-Kodiċi Ċivili:

> "**1553.** Jekk it-terzi li jkunu kkaġunaw molestja b'għemilhom, jippretendu li għandhom xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, jew jekk il-kerrej ikun huwa nnifsu ġie mħarrek biex jiġi kkundannat jitlaq minn idejh il-ħaġa kollha jew biċċa minnha, jew biex iħalli li tiġi eżerċitata xi servitù, hu għandu jsejjaħ lil sid il-kera biex jiddefendih, u, kemm-il darba hekk jitlob, għandu jiġi meħlus mill-kawża, billi jagħti l-isem ta' sid il-kera illi fl-isem tiegħu huwa jkollu f'idejh il-ħaġa."

22. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

23. Aggravju ieħor huwa dwar il-preskrizzjoni ta' tletin sena. Il-konvenuti jgħidu hekk:

> "... … … l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali ġiet miċħuda billi, skond l-ewwel qorti, *stante* illi l-konvenuti ma jistgħu qatt jakkwistav bi preskrizzjoni dritt ta' passaġġ għall-art interkjuża li mhix proprjetà tagħhom, allura kien inutili li tidħol f'din il-kwistjoni."

24. Dan l-aggravju huwa miċħud għall-istess raġuni bħal dak ta' qablu: kerrej ma huwiex leġittimat biex jivvanta jeddijiet *in re* iżda għandu jsejjaħ lil sid il-kera biex jiddefendih, kif igħid u jrid l-art. 1553.

Għalhekk il-posizzjoni li ħadet l-ewwel qorti kienet dik legalment korretta, u l-aggravju huwa miċħud.

25. L-aħħar aggravju tal-konvenuti ġie minnhom imfisser hekk:

> "L-aħħar aggravju tal-esponenti huwa dwar il-kanali/kanen. L-ewwel qorti kienet qasira ferm fll-kunsiderazzjoni tagħha fuq din il-kwistjoni u kitbet biss paragrafu ta' erba' versi fejn intqal li m'hemm ebda ġustifikazzjoni legali biex il-konvenuti estendewhom kif indikat; dan ma kellhomx dritt jagħmluh u ċertament mhix applikabbli l-prekrizzjoni għaliex saru ftit snin ilu". Il-kanen ilhom hemm sa minn qabel ma ġew iffirmati l-kuntratti tas-snin erbgħin. Dak iż-żmien kienu kanali tal-ġebel u manki tal-luna. Il-kanali tal-ilma għadhom l-istess u l-manki tal-luna ġew sostitwiti b'kanen tal-ħadid billi l-manki tal-lura jenħtieġu aktar manutenzjoni u għalhekk spejjeż kontinwi. Huwa minnu illi wara li l-konvenuti ħadu b'kera għelieqi oħra, huma bdew ivvasslu wkoll l-ilma (fil-ġranet li jmiss lilhom skond il-kuntratt) għal dawn l-għelieqi kif fil-fatt qed jgħamlu l-istess atturi li qed iwasslu l-ilma (fil-ġranet li jmiss lilhom skond il-kuntratt) f'għelieqi li jinsabu fil-pussess tagħhom bi qbiela. Fil-ġranet li l-ilma jmiss lilhom skond il-kuntratt iffirmat aktar minn sittin sena ilu mill-awturi rispettivi tal-partijiet, ma hemm ebda limitazzjoni tal-kwantità ta' ilma użat u, fil-fatt, sallum qatt ma kien hemm din il-problema. Iż-żewġ partijiet estendew il-kanen mill-ġiebja li huma jimlew fil-ġranet tagħhom għall-għelieqi li tagħhom huma rispettivament inkwilini … … … L-esponenti jissottomettu illi l-ewwel qorti ma għamlet ebda konsiderazzjoni fejn u kif qed jiġi leż xi dritt tal-konvenuti [*recte*, l-atturi] b'din l-estensjoni u, f'kull każ, dan ilu jsir sa mill-1964 (meta l-konvenuti ħadu bi qbiela r-raba' mingħand l-Avukat Caruana) u fis-snin tmenin il-kanen inbidlu biss minn manki tal-luna għall-kanen tal-ħadid; għalhekk anki f'dan il-każ hemm il-preskrizzjoni."

26. Il-kanali jew kanen għandhom, naturalment, żewġt itruf: it-tarf li jasal sal ispiera jew għajn tal-ilma u t-tarf li jwassal sal-għelieqi. Il-konvenuti f'dan l-aggravju qegħdin jirreferu għat-tarf li jwassal sal-għelieqi tagħhom waqt illi l-ewwel qorti qiegħda tirreferi għat-tarf l-ieħor, dak li jwassal sal-ispiera, u dak li ordnat is-sentenza appellata ma huwiex li jitneħħew il-kanen mir-raba' tal-konvenuti iżda li jitneħħew il-kanen li twasslu lil hemm mit-tieni spiera li tissemma fil-kuntratt tal-14 ta' Settembru 1949.

27. L-aggravju għalhekk ma għandu ebda relevanza għas-sentenza u huwa ovvju illi l-kwistjoni hija dwar l-esekuzzjoni u l-interpretazzjoni tas-sentenza u mhux il-korrettezza tagħha. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

28. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u, bil-preċiżazzjonijiet magħmula fil-paragrafi numru 12 u 26, tikkonferma s-sentenza appellata.

29. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati kif trid is-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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