QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 15 ta' Dicembru 2015

Numru 7

Rikors Numru 62/08 PC

Michael u Grace konjugi Cassar

v.

Wenzu Schembri, Gorg Gauci, Yvonne mart John Galea,
Marija xebba Schembri, Joseph Schembri, Karmenu Schembri,
Joseph Mercieca, Carmen mart Anthony Zammit,
Doris mart Joseph Camilleri, Georgina mart John Said,
Tonio Schembri, Celestina mart Oliver Sciberras,
Ivana mart Francis Mizzi,
Carmel Schembri, Gorg Schembri, Georgina Schembri,
Joseph Schembri, Emmanuel Schembri, Gorg Schembri,
Silvio Schembri, Josephine armla ta' Toni Schembri,
u b'digriet tas-16 ta' April, 2008 George Gauci
accetta l-bandu sabiex jigi nominat kuratur deputat biex jidher
ghall-imsiefra Bernarda Azzopardi; u b'digriet tas-16 ta' April, 2008
Joseph Schembri accetta l-bandu sabiex jigi nominat kuratur
deputat sabiex jidher ghall-imsiefra Antonia Grech;
u b'digriet tas-16 ta' April, 2008 Emanuel Schembri
accetta l-bandu sabiex jigi nominat kuratur deputat sabiex jidher
ghall-imsiefra Maria Stella sive Stella Schembri

Il-Qorti

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mill-atturi appellanti Michael u Grace konjugi Cassar minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, fil-5 ta' Ottubru 2011 li permezz taghha dik il-Qorti iddecidiet il-kawza billi filwaqt illi laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-atturi.

Ir-rikors guramentat tal-atturi

2. Fir-rikors guramentat taghhom tat-13 ta' Gunju 2008, l-atturi ppremettew:

> "1. Illi l-esponenti huma propretarji ta' porzjoni art imsejha "Ta' Wied Siekel", fil-limiti ta' Fontana, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mija u tletin metri kwadri (130m2) u tmiss mill-punent ma' trejqa bla isem li tghaqqad Triq tal-Ghajn ma' Triq Wied Siekel, nofsinhar ma' Triq Wied Siekel u tramuntana ma' beni tal-kumpanija Ta' Frenc, Real Estate Company Limited akkwistata in forza ta' tlett kuntratti fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tad-9 ta' Frar 1996 (Dokument A) ; tat-28 ta' Gunju 1996 (Dokument B), u tas-sittax (16) ta' Settembru 2005 (Dokument C) u liema porzjoni raba hija delinejata bl-ahmar fuq il-pjanta Dokument D;
>
> "2. Illi l-konvenuti huma propretarji ta' porzjoni raba ohra mill-istess territorju "Ta' Wied Siekel", fil-limiti tal-Fontana, Ghawdex u li hija tal-kejl ta' circa sitta u erbghin metri kwadri (46m2) u hi konfinanti min nofsinhar ma' triq pubblika, punent ma' beni tal-mittenti u lvant ma' beni Ta' Frenc Real Estate Company Limited jew is-successuri taghhom fit-titolu u liema porzjoni raba hija delinejata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta Document D;

> "3. Illi l-istess konvenuti qieghdin jippretendu illi biex jghaddu ghal din il-porzjoni raba taghhom, deskritta fil-paragrafu precedenti u li mill-punent tmiss ma' tal-istess rikorrenti, huma ghandhom dritt ta' moghdija bir-rigel minn fuq l-ghalqa tal-atturi hawn fuq deskritta mentri fil-fatt huma m'ghandhomx dan id-dritt ghaliex ir-raba taghhom m'huwiex interkjuz u ghandha l-faccata taghha affrontaggjanti trieq pubblika;"

3. Ghaldaqstant, l-atturi umilment talbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni, provvedimenti u ordni mehtiega u necessarja, joghgobha:

> "1. Tiddikjara illi l-konvenuti m'ghandhomx dan il-jedd minnhom pretiz
>
> "2. Konsegwentament illi huma jigu interdetti milli jezercitawh.
>
> "Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Marzu 2008 (Ittra numru: 176/08) u bl-ingunzjoni tal-istess konvenuti ghas-subizzjoni."

<u>Ir-risposta guramentata tal-konvenuti</u>

4. Permezz tar-risposta guramentata taghhom tat-3 ta' Settembru 2008, il-konvenuti eccipew:

> "1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.
>
> "2. Illi l-art tal-esponenti minn dejjem kellha l-access taghha u l-uniku access taghha minn fuq l-art tal-atturi u in effetti minkejja illi tmiss ma' proprjeta` pubblika min-naha tan-nofsinhar, in effetti dik il-proprjeta` pubblika ma hijiex triq fis-sens veru u proprju tal-ligi – izda hija pjuttost wied. Fit-tieni lok, il-passagg li l-fond tal-esponenti igawdi, u kien minn dejjem igawdi minn fuq il-fond tal-atturi huwa wiehed necessarju ghaliex hemm, u minn dejjem kien jezisti, dizlivell qawwi bejn l-art tal-esponenti u d-demanju pubbliku fuq in-

naha tan-nofsinhar illi jaghmilha fizikament impossibbli illi wiehed jaccedi ghal din l-art minn din il-proprjeta` pubblika.

“3. Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“4. Illi b’riferenza ghal kull paragrafu guramentat tar-rikors promotur, l-esponenti ghandhom is-segwenti x’jghidu:

“a. L-ewwel paragrafu huwa korrett;

“b. It-tieni paragrafu huwa biss parzjalment korrett ghaliex il-pjanta Dokument D ma turix korrettement l-art rispettiva tal-partijiet; u ghaliex id-demanju pubbliku fuq in-naha tan-nofsinhar ma huwiex triq vera u proprja kif ukoll ghaliex mhux fizikament possibbli illi jigi ezercitat passagg ghar-raba tal-esponenti minn fuq dan id-demanju pubbliku.

“c. It-tielet paragrafu mhux korrett: l-access ghar-raba tal-esponenti minn dejjem kien jigi ezercitat minn fuq l-art illi tigi aktar lejn il-majjistral taghha minn parti segregate illi minn dejjem kienet intiza bhala passagg ghar-raba tal-esponenti u kienet minn dejjem tintuza ghal daqshekk biss u ghal ebda skop iehor.

5. Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz id-digriet tal-ewwel Qorti tat-2 ta’ Dicembru 2008 fejn il-partijiet qablu li kellu jigi nominat perit Tekniku, l-AIC Valerio Schembri, sabiex jirredigi pjanta tal-fondi rispettivi tal-partijiet u tal-fondi attigwi bil-livelli relatati mal-fond jew proprjetajiet jew triqat attigwi, kif ukoll ir-rapport tal-istess perit tekniku li gie pprezentat u mahluf fit-23 ta’ Frar 2011.

6. Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Konsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, ghas-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru, 2011 kienu s-segwenti:

> "Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenuti ma jgawdu ebda servitu` ta' passagg minn fuq ir-raba taghhom indikata fic-citazzjoni, u konsegwentement talbu wkoll li l-konvenuti jkunu inibiti milli jezercitaw access minn fuq din l-art taghhom. M'hemmx dubbju li l-azzjoni ttentata mill-atturi hija l-hekk imsejjha **azzjoni negatorja**, u dan jikkonfermawh l-istess atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom.
>
> *-omissis-*
>
> "Fuq il-mertu, mhux kontestat li l-atturi huma l-proprjetarji tar-raba ndikata fic-citazzjoni. Jirrizulta wkoll mill-kopji tal-kuntratti annessi mac-citazzjoni, li l-art ta' l-atturi giet lilhom bis-sahha ta' l-istess atti. Lanqas qed jigi nnegat illi l-konvenuti huma l-proprjetarju ta' l-art adjacenti dik ta' l-atturi, li l-konvenuti jallegaw li tgawdi access minn fuq l-art ta' l-atturi. Jibqa' ghalhekk biss sabiex jigi ppruvat mill-konvenuti illi tassew jezisti dan is-servitu` ta' passagg a favur taghhom minn fuq ir-raba indikata fic-citazzjoni. Kif gie anke konfermat mill-qrati taghna, f'**azzjoni negatorja**: "… *il-piz tal-prova tal-ezistenza ta' dak il-passagg jinkombi fuq il-konvenut*."
>
> "Is-**servitu` ta' passagg** huwa klassifikat fil-ligi u fid-dottrina bhala wiehed apparenti u diskontinwu; apparenti ghax jidher illi terzi jkunu qed jghaddu minn fuq art ta' haddiehor, u diskontinwu ghax dan id-dritt ma jigix ezercitat il-hin kollu. "***La servitu` di passaggio e' discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e' collocata appunto fra le servitu` discontinue.***" Ghalhekk servitu` bhal dan jista' jigi akkwistat biss bis-sahha ta' titolu. "***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.***"
>
> "Fil-kaz in ezami ma giet prodotta ebda prova ta' titolu da parti tal-konvenuti, li minnha jista' jinghad li origina dan l-allegat

servitu` ta' passagg favur taghhom. Anzi l-istess kuntratti msemmija mill-atturi pjuttost jimmilitaw kontra t-tezi li l-konvenuti setghu akkwistaw dan is-servitu` bis-sahha ta' xi titolu. Dan ghaliex fl-ebda wiehed minnhom ma jissemma xejn f'dan ir-rigward.

"Eccezzjonalment pero', servitu` simili jista' jigi akkwistat ukoll bil-**preskrizzjoni** ta' tletin sena, meta jirrizulta illi l-art dominanti hija interkjuza, u din hija d-difiza ewlenija tal-konvenuti, li jippretendu li akkwistaw id-dritt ta' passagg b'dan il-mod. "*L-art tal-esponenti minn dejjem kellha l-access taghha u l-uniku access taghha minn fuq l-art tal-atturi…*" Jirrizulta ampjament mir-relazzjoni tal-perit tekniku u mill-pjanta minnu redatta, illi l-art ipposseduta mill-konvenuti, ghalkemm min-naha tan-nofsinhar tmiss mat-triq / wied, fil-prezent ma' ghandha l-ebda access dirett ghat-triq, billi minn dik in-naha l-art taghhom hija cirkondata b'hajt tas-sejjieh gholi (0.98m) u hemm ukoll dizlivell bejn il-wicc ta' l-ghalqa taghhom u l-istess triq (1.30m). Ghalhekk biex jidhlu fiha huma jridu necessarjament jghaddu minn fuq l-art ta' haddiehor."

8. Wara li l-ewwel Qorti ghaddiet biex taghmel riferenza ghall-insenjament ta' diversi awturi dwar il-materja issoktat bil-konsiderazzjonijiet taghha kif gej:

"Dan kollu jfisser illi:

"(i) biex ikun hemm akkwist ta' passagg bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt, tkun interkjuza u ma ghandhiex access ghat-triq minn fuq proprjeta` ohra.

"(ii) il-bzonn ta' access minn fuq l-art ta' haddiehor trid tirrizulta minn cirkostanzi li jkunu indipendenti mill-volonta' ta' min ikun qed jirreklama dan id-dritt; u

"(iii) proprjetarju ma jistax hu stess johloq sitwazzjoni fejn ikollu bzonn access minn fuq l-art tal-vicin.

"Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, nsibu lill-konvenuti jallegaw illi l-access ghar-raba taghhom minn dejjem kien minn fuq l-art illum ta' l-atturi. Huma fissru kif, peress li kienu hafna komproprjetarji, ma kienx prattikabbli li din l-art tinhadem minnhom, u ghalhekk bil-kunsens taghhom ghamlet zmien twil tinhadem mill-familja ta' attur. Biex jahdmu z-zewg

ghelieqi dawn kienu jghaddu mill-bieb prezenti, u anke meta xi hadd minnhom (il-konvenuti) kien imur jaqta' xi frott mis-sigar li kien hemm go l-ghalqa taghhom kien jidhol mill-istess bieb. Ghalkemm huwa minnu illi l-ghalqa tal-konvenuti min-naha tan-nofsinhar tmiss mat-triq, jew ahjar parti mill-wied li giet reza accessibbli billi nksiet bil-pavimentar tal-konkos xi zmien ilu, ma jirrizultax illi qatt kien hemm access ghal din l-ghalqa minn din in-naha. Kif gia ntqal, l-ghalqa minn din in-naha hija cirkondata b'hajt tas-sejjieh u izjed minn hekk hemm dizlivell bejn l-ghalqa u t-triq, u jekk ma jsirux ix-xoghlijiet necessarji, kif jindika l-perit tekniku fir-rapport tieghu, mhux possibli li fil-prezent ikun hemm moghdija minn din in-naha. Terga' hadd ma allega li xi darba l-konvenuti, jew il-predecessuri taghhom fit-titolu kienu jghaddu minn din in-naha biex jaccedu ghall-ghalqa taghhom.

"Rigward il-fattur taz-**zmien** mehtieg ghall-akkwist ta' servitu` bhal din bil-preskrizzjoni, ghalkemm l-attur jikkontendi illi qatt ma ra lill-konvenuti jghaddu mill-bieb ta' l-ghalqa tieghu biex jaccedu ghall-ghalqa taghhom, fid-depozizzjoni tieghu jammetti illi: "*Jiena ilni midhla ta' din l-ghalqa li illum hija proprjeta` tieghi madwar tlieta u erbghin (43) sena. Meta kont zghir konna immorru jien u hija Franky nghinu lil Frenc Cassar, li kien jigi z-ziju ta' missieri, Anthony Cassar. Dan Frenc Cassar kien jahdem sewwa r-raba ta' ohtu, Roza Cassar, liema raba hija dik illum proprjeta` tieghi, kif ukoll ir-raba li llum hija proprjeta tal-konvenuti. Meta ghadda z-zmien hija siefer u bdejt nahdem l-ghalqa jien u kien jigi jghini missieri, Anthony Cassar. Jiena ghandi tlieta u hamsin (53) sena u qatt ma rajt f'ghomri lil xi hadd minn tal-familja Schembri, li huma l-atturi, jidhlu go din l-ghalqa. Il-proprjetarju taghha, Toni Schembri, ilu mejjet sebgha u hamsin (57) sena. Meta miet kellu hamsa u tmenin (85) sena. Hu wiret din l-ghalqa fl-1936. Dan ifisser li meta wiritha, hu kellu disgha u sittin (69) sena. Peress illi dan kien ta' eta` avanzata ferm, dan qatt ma interessa ruhu jiehu l-pussess ta' dina ir-raba. Il-pussess ta' dina ir-raba kien f'idejn Frenc Cassar, li jigi z-ziju ta' missieri u sewwa l-porzjoni raba li illum hija proprjeta` tieghi u il-porzjoni raba li llum hija tal-konvenuti, kien jahdimha dan Frenc Cassar.*

"*Nghid illi wara l-mewt ta' Frenc Cassar, jiena bqajt nahdimha r-raba kollhu jiena u cioe dik illum proprjeta` tieghi u dik tal-konvenuti. Qatt hadd mill-werrieta ta' Toni Schembri ma resaq l'hemm ghalkemm dawn kienu jafu li kont qed nahdimha jien…".*

"L-attur, fl-ebda mument ma ta' xi hjiel illi biex jaccedu ghall-ghalqa tal-konvenuti li kienet f'idejnhom ukoll, ghaz-zmien kollu indikat f'din ix-xhieda, huwa jew l-antenati tieghu, kienu jghaddu minn xi access separat. Jirrizulta ampjament

ghalhekk illi l-access ghall-ghalqa tal-konvenuti ilu jigi ezercitat minn fuq l-ghalqa llum ta' l-atturi ghal ferm izjed miz-zmien rikjest mil-ligi.

"L-atturi kkoncentraw hafna mill-energija taghhom f'din il-kawza biex jikkonvincu lill-Qorti li l-konvenuti facilment illum jista' jkollhom access alternattiv direttament mit-triq ghall-ghalqa taghhom, u nfatti l-perit tekniku anke rrelata f'dan ir-rigward. Imma kif tajjeb jirrimarkaw il-konvenuti fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva taghhom, gialadarba l-atturi ezercitaw l-azzjoni negatorja, u sew il-premessi kif ukoll it-talbiet taghhom jittrattaw biss l-inezistenza ta' servitu` ta' passagg u mhux it-terminazzjoni tieghu ghax m'ghadux mehtieg, il-Qorti trid necessarjament tieqaf hawn. Jekk l-atturi xtaqu li s-servitu` ta' passagg li ghandha l-art tal-konvenuti minn fuq dik taghhom jigi terminat, kellhom jezercitaw l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 449 tal-Kodici civili u mhux l-azzjoni negatorja, haga li pero' m'ghamlux. Din il-Qorti taqbel ghalhekk mal-konvenuti illi kieku kellha tikkonsidra wkoll it-terminazzjoni ta' dan is-servitu` ghar-ragunijiet indikati biss fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet ta' l-atturi, kienet tmur *ultra petita*. Kif gie ribadit mill-Qorti ta' l-Appell: "*Huwa principju maghruf illi l-Imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f'kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssolevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammeno che' non si tratta minn kwistjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva 'ex officio'.*"

"Ghaldaqstant, billi rrizulta sodisfacentement illi l-art tal-konvenuti adjacenti ghall-dik ta' l-atturi, kif deskritta fic-citazzjoni, tgawdi dritt ta' passagg minn fuq l-istess ghalqa taghhom, it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu."

Rikors tal-appell tal-atturi

9. L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u b'rikors tat-18 ta' Ottubru 2011 intavolaw l-appell odjern minn dik is-sentenza li bih qeghdin jitolbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata moghtija billi, filwaqt li tirrespingi l-eccezjonijiet tal-konvenuti,

takkolji t-talbiet tal-atturi, u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

10. L-aggravji tal-atturi appellanti huma s-segwenti:

- **L-Ewwel Aggravju –** L-ewwel Qorti ma setghetx "*marte proprio*" tissoleva l-punt tal-preskrizzjoni meta dan ma gie imqanqal minn ebda eccezzjoni tal-konvenuti;

- **It-Tieni Aggravju** – Bla pregudizzju ghas-suespost, ankorke` dik il-preskrizzjoni giet hekk sollevata, l-ewwel Qorti ma setghetx tassumi li l-konvenuti akkwistaw il-jedd ta' passagg bil-preskrizzjoni minn fuq il-proprjeta` tal-atturi. Skont l-atturi appellanti, sabiex jigi akkwistat servitu` ta' moghdija bil-preskrizzjoni jrid jirrizulta li l-fond ma ghandux hrug iehor fuq triq pubblika apparti li jsostnu li l-konvenuti ma setghu qatt akkwistaw bi preskrizzjoni gjaladarba, kif rizultanti mill-materjal probatorju, l-ghalqa taghhom ma kienetx tintuza jew tinhadem minnhom izda mill-istess attur Michael Cassar u certu Frenc Cassar ghal madwar 43 sena.

- **It-Tielet Aggravju** – L-ewwel Qorti ma kellhiex ghalfejn tiskanta illi kien isir uzu mill-passagg da parti tal-attur u ta' Frenc Cassar una volta r-raba taghhom kien kontigwu ghal dak tal-konvenuti;

- **Ir-Raba' Aggravju** – Mhuwiex guridikament accettabbli illi fl-assenza ta' difiza formali, l-Qorti tal-ewwel grad taccetta bhala proposizzjoni dak issuggerit lilha fin-nota tal-ssservazzjonijiet tal-konvenuti, u cjoe' illi l-atturi kien

messhom ezercitaw l-azzjoni ikkontemplata fl-Artikolu 449 tal-Kap. 16.

Risposta tal-appell tal-konvenuti

11. Permezz tar-risposta tal-appell taghhom tat-18 ta' Novembru 2011 il-konvenuti appellati wiegbu ghall-appell li gie intavolat mill-atturi appellanti, u bih filwaqt li ghamlu piena riferenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet iddettaljata taghhom quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti, issottomettew bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad bhala totalment infondat fid-dritt u fil-fatt l-appell intavolat minn Nikol Cutajar (*recte*: Michael u Grace konjugi Cassar), u minflok tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili (*recte*: mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali) fid-29 ta' Settembru 2011 (*recte*: fil-5 ta' Ottubru 2011) bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat (*recte*: kontra l-atturi appellanti).[1]

12. Fil-qosor, il-konvenuti appellati principalment issottomettew is-segwenti:

- Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata fl-intier taghha, prevja cahda tar-rikors tal-appell.

[1] Hija deplorevoli ghall-ahhar in-non-kuranza ta' min irrediega r-risposta ghall-appell li evidentement irrikorra ghal editjar ta' xi risposta ohra li uzaha bhala mudell minghajr ma ha l-isbriga li jaghmel fiha l-aggustamenti mehtiega.

- Fir-rigward tal-**ewwel aggravju** tal-atturi appellanti l-konvenuti appellati issottomettew illi peress illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti appellati tghid precizament illi s-servitu` ta' passagg favur ir-raba taghhom kienet tigi ezercitata minn fuq l-art tal-atturi "*minn dejjem*," din l-eccezzjoni ma tistax tfisser ghajr li dan id-dritt ta' passagg minn dejjem kien jigi ezercitat minn fuq l-art tal-atturi u ghalhekk dan is-servitu` gie akkwistat bis-sahha tal-preskrizzjoni immemorjali. Skont l-istess konvenuti appellati l-provi kollha migjuba 'l quddiem minnhom matul il-kawza kienu kollha intizi sabiex juru l-ezercizzju ta' dan id-dritt ta' passagg minn zmien immemorjali u l-interkjuzura tal-fond proprjeta` taghhom. Huma jzidu illi l-ligi ma tirrekjedix li huma jiccitaw l-artikolu tal-ligi li jistabbilixxi din il-preskrizzjoni fic-cirkostanzi taghhom. Fi kwalunkwe kaz, peress illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqajjem ukoll fi stadju ta' appell, minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenuti appellati ipprezentaw, kontestwalment mar-risposta taghhom rikors b'talba sabiex din il-Qorti tippermettilhom jissolevaw din l-eccezzjoni formalment.

- Fir-rigward tat-**tieni aggravju** tal-atturi appellanti, il-konvenuti appellati jargumentaw illi jekk fond imiss ma' triq pubblika izda bejnu u bejn it-triq hemm dizlivell tant qawwi li mill-fond innifsu ghat-triq ma jkunx hemm hrug, id-dritt ghal moghdija minn fuq proprjeta` ohra vicina jista' jigi akkwistat bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva. Il-konvenuti jsostnu li l-art taghhom m'ghandha l-ebda mezz ta' access, ebda "*hrug*" ghat-triq pubblika, li l-art taghhom hija iccirkondata minn kull banda fejn hija tmiss ma' proprjeta` pubblika b'hitan tas-sejjiegh gholja li ma jippermettux access minn

naha ghal ohra, li dan l-istat ta' fatt ilu fis-sehh sa mill-inqas is-sena 1936, u li tul dan iz-zmien kollu l-access ghar-raba tal-esponenti kien dejjem jigi ezercitat pubblikament, pacifikament, b'mod mhux interrott u mhux ambigwu minn fuq l-art tal-atturi li tikkonfina mar-raba taghhom mill-genb oppost ghall-proprjeta` pubblika. Inoltre jsostnu li skont l-Artikolu 524(2) tal-Kap. 16 persuna tista' tezercita l-pussess fuq hwejjigha kemm hija personalment kif ukoll permezz ta' haddiehor li jiddetjeni l-proprjeta` f'isimha u skont il-konvenuti appellati l-attur kien jiddetjeni l-proprjeta` f'isem il-konvenuti.

- Fir-rigward tat-**tielet aggravju** tal-atturi appellanti, il-konvenuti appellati jsostnu illi matul iz-zmien necessarju sabiex avverat ruhha l-preskrizzjoni favur il-konvenuti appellati, l-ghalqa servjenti ma kinitx proprjeta` tal-attur. Ghaldaqstant huma jargumentaw illi meta mill-inqas 31 sena qabel l-1996 l-attur kien jghaddi minn fuq l-art li llum hija tieghu huwa dak iz-zmien kien qed jghaddi minn fuq proprjeta` ta' terzi persuni. Skont il-konvenuti appellati, it-tielet aggravju tal-appellanti ghalhekk ma hux sostnut mill-provi akkwiziti fil-process. Il-konvenuti appellati jzidu illi anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss, jista' jitqies li r-raba servjenti kienet matul iz-zmien kollu li matulu l-attur, u qablu Frenc Cassar, proprjeta` tal-istess persuna li kienet tokkupa l-art tal-konvenuti, dan l-element iservi biex isahhah u mhux jannjenta l-elementi kollha li jservu ta' bazi ghall-akkwist tad-dritt ta' moghdija bis-sahha tal-preskrizzjoni.

- Fir-rigward tar-**raba' aggravju** li ressqu l-atturi appellanti, il-konvenuti appellati jghidu illi dan l-aggravju huwa biss ir-

rizultat ta' qari hazin tal-kontenut tal-parti rilevanti tan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Huma jsostnu li ma ghandhom l-ebda interess jissuggerixxu lill-atturi li huma messhom ezercitaw l-azzjoni abbazi tal-Artikolu 449 izda li dak li qeghdin jghidu huwa li l-azzjoni ezercitata mill-atturi hija l-azzjoni negatorja li hija kompletament differenti u tistrieh fuq premessi fattwali u legali differenti mill-azzjoni taht l-Artikolu 449 tal-Kodici Civili mentri l-maggor parti tal-ezercizzju mwettaq mill-atturi, kemm quddiem il-perit tekniku kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, jistghu eventwalment jakkwistaw certa rilevanza f'kawza bbazata fuq l-Artikolu 449 imma certament huma irrelevanti f'kuntest ta' azzjoni negatorja. Ghaldaqstant, il-principji tal-*ultra petita* u *extra petita* kienu jipprekludu lill-ewwel Qorti milli tiehu in konsiderazzjoni elementi fattwali u legali ohra ghajr dawk applikabbli ghall-kawza negatorja intentata mill-atturi u konsegwentement l-ewwel Qorti kienet kompletament in regola meta iddecidiet li ghandha tiskarta l-provi u s-sottomissjonijiet kollha marbuta ma' jew rilevanti ghal kawza fit-termini tal-Artikolu 449 tal-Kodici Civili.

<u>Rikorsi tal-konvenuti appellati tat-18 ta' Novembru 2011</u>

13. Permezz ta' rikors tat-18 ta' Novembru 2011, il-konvenuti appellati ghamlu referenza ghall-ewwel aggravju tal-atturi appellanti u rrilevaw li t-tieni eccezzjoni taghhom kienet precizament fis-sens li s-servitu` ta' passagg favur ir-raba taghhom kienet tigi ezercitata minn fuq l-art tal-atturi "*minn dejjem.*" u din l-eccezzjoni ma tistax tfisser ghajr li dan id-dritt ta' passagg minn dejjem kien jigi ezercitat minn fuq l-art tal-

atturi u ghalhekk din is-servitu` giet akkwistata bis-sahha tal-preskrizzjoni immemorjali. Bdanakollu, sabiex jaccertaw ruhhom li din l-eccezzjoni tittiehed in debita konsiderazzjoni minn din il-Qorti l-konvenuti appellati talbu lill-Qorti tippermettihom jissollevaw din l-eccezzjoni formalment u li r-risposta in kwistjoni tigi inserita fl-atti tal-kawza.

14. Il-konvenuti appellati intavolaw rikors iehor quddiem din il-Qorti fit-18 ta' Novembru 2011 fejn huma ikkjarifikaw illi huma akkwistaw id-dritt ta' passagg minn fuq ir-raba tal-atturi bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva ikkontemplata fl-Artikolu 469 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Risposta tal-atturi appellanti ghaz-zewg rikorsi tat-18 ta' Novembru 2011 tal-konvenuti appellati

15. Permezz tar-risposta taghhom tat-13 ta' Frar 2012 l-atturi appellanti jissottomettu illi t-talba tal-konvenuti appellati taht l-apparenza ta' suppost kjarifika tat-tieni eccezzjoni taghhom mhiex hlief tentattiv anti-guridiku biex jintroducu tema gdida f'dan l-istadju tal-appell, u dan bl-isperanza li jistronkaw qabel id-dibattitu gudizzjarju l-aggravju sottomess mill-appellanti illi l-ewwel Qorti ma kellhiex il-fakolta` tqajjem "*marte proprio*" l-akkwizizzjoni tad-dritt ta' passagg bil-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 469 tal-Kodici Civili.

16. Skont l-atturi appellanti, it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti anqas remotement ma kienet qeghdha tikkontempla l-Artikolu 469, izda se mai l-Artikolu 447 relattiv ghall-passagg necessarju. L-atturi appellanti jghidu illi dan tant huwa hekk illi sahansitra fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fil-prim' istanza l-konvenuti jiccensuraw lill-aturi billi jsostnu li l-atturi kien messhom applikaw ghall-fattispeci l-Artikolu 449 tal-Kodici Civili.

17. L-atturi appellanti ghamlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Ottubru 1921 fl-ismijiet **Giovanni Sammut et v. Paolo Sammut et** fejn il-Qorti ghamlet distinzjoni markata bejn l-Artikolu 447 u l-Artikolu 469 (2), li mieghu issa qeghdin jittantaw jiggranfaw il-konvenuti appellati.

18. Finalment l-atturi appellanti jsostnu li l-konvenuti appellati u ma jistghux jippretendu li jibdlu l-linja ta' difiza biex igibuha qrib dik tal-ewwel Qorti li "*sua sponte*" arginat il-konsiderazzjonijiet taghha fuq id-dispost tal-Artikolu 469(2), meta dan fl-ebda waqt tal-*iter* tal-kawza ma kien invokat mill-istess konvenuti u ghaldaqstant l-atturi appellanti sostnew li t-talba tal-konvenuti appellati ghandha tigi respinta, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti.

<u>Verbal tas-6 ta' Marzu 2012</u>

19. Fis-6 ta' Marzu 2012 din il-Qorti irriservat illi tipprovdi dwar ir-rikorsi intavolati mill-konvenuti appellati tat-18 ta' Novembru 2011 fl-udjenza wara li tisma' lill-partijiet.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

l-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravji

20. Kif pacifikament akkolt f'bosta decizjonijiet:

> "*il-Qorti ma tistax 'ex officio' taghti effetti ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata – artikolu 2111 tal-Kodici Civili – u ma ghandhiex ghalhekk tfittex biex tara kienx applikabbli ghall-kaz xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx giet indikata b'mod car u esplicitu minn min jinvokaha.*"[2]

21. Jinghad ukoll illi l-proposta generika tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti interessata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip tal-preskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jidentifika liema wahda mill-varji ipotesijiet postulati mil-ligi hi applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni specifika l-eccezzjoni nnifisha ma tistax hlief tigi respinta. Minn dan kollu jitnissel illi fl-assenza ta' indikazzjoni cara u specifika tal-preskrizzjoni, il-

[2] Vol XXXIII.i.481; Vol XXIV.i. 410; Vol Xl.i. 170; "<u>Francis Bugeja nomine – vs- Indria Mercieca</u>", Q. App. 29 ta' Mejju 2000; Q. App. Korporazzjoni ghas-Servizzi ta' l-Ilma v Oil and Construction International Limited., 28/4/2004; Q. App. Joseph Cassar pro et noe v Sunny Muscat eet, 28/4/2004; PA Maltacom plc. gia Korporazzjoni Telemalta v Salina Co. Ltd., 30/11/2004; PA Donald Manche noe. v Joseph Said, 28/6/2003 u l-kazijiet fiha citati;

gudikant ma jistax jiehu inizzjattiva biex jissupplixxi hu ghan-nuqqas tal-parti.[3]

22. Il-konvenuti appellati jargumentaw illi huma ressqu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni bil-mod kif tirrekjedi l-ligi u dan principalment minhabba l-fatt li fil-process huma diversi drabi ikkonfermaw li r-raba taghhom *minn dejjem* kellu l-uniku access tieghu minn fuq l-art tal-atturi appellanti[4] u jsostnu li peress li l-fond huwa interkjuz is-servitu` ta' passagg inkiseb bil-preskrizzjoni tenut tal-fatt li l-passagg in kwistjoni ilu jezisti minn zmien immemorjali.[5]

23. Fid-dawl tal-premess jirrizulta li l-konvenuti appellati ma ssollevawx formalment u b'mod car u specifiku *per via di* eccezzjoni l-preskrizzjoni kif jissanzjona l-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili izda ghamlu referenza ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni principalment fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom (pagni 4 u 5 tal-istess nota). Barra minn hekk, fl-istess nota tas-sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti appellati naqsu milli jindikaw l-artikolu relevanti tal-ligi li fuqu kienu qeghdin iserrhu l-pretensjoni taghhom tal-preskrizzjoni, rekwizit illi kif gie diversament stabbilit mill-gurisprudenza, huwa necessarju sabiex eccezzjoni bhal din tigi sollevata b'success.[6]

---

[3] Ara *inter alia* Q. App. Anthony Camilleri v Pawlu Farrugia et, 31/10/2008
[4] Ara r-risposta guramentata tal-konvenuti fol. 41-42; ara wkoll ix-xiehda ta' George Gauci a fol. 217 u ta' Joseph Mercieca a fol. 219
[5] Ara pagna 4 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tal-10 ta' Awwissu 2011
[6] Q. App Emmanuele Busuttil v Franceso Mercieca, 15/4/1950

24. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta ssollevat *ex officio* l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva.[7]

25. Dan premess, izda, ma hemmx dubbju illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tinghata anke fl-istadju tal-appell.[8]

26. F'din l-istanza l-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti appellati giet inkwadrata minnhom fid-dispost tal-Artikolu 469 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta (bi zvista l-konvenuti appellati ghamlu referenza ghall-Artikolu 469 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta)[9] li jipprovdi s-segwenti:

> "***469.*** *(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-servitu` ta' moghdija ghall-uzu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitu` ohra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ga miksuba taht ligijiet ta' qabel, ma tistax tigi attakkata.*"

27. Ghalhekk, sabiex l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva ibbazata fuq l-Artikolu 469(2) tal-Kodici Civili tkun invokata b'success ghandu jigi ppruvat li:

- Ir-raba tal-konvenuti appellati m'ghandux hrug iehor fuq triq pubblika; u

---

[7] Ara Q. App. Cali v Galea, Vol. XL-i-165
[8] Art. 2112 tal-Kodici Civili; Q. App. Paul Balzan noe. v John A. Scicluna noe., 3/12/1999; Q. App. Korporazzjoi ghas-Servizzi tal-Ilma v Joseph Quattromani, 19/5/2004
[9] Ara fol 22 tal-process tal-Qorti tal-Appell.

- Li l-konvenuti appellati kellhom il-pussess legittimu ta' dritt ta' moghdija fis-sens li kienu jezercitaw dak id-dritt biex ikollhom access ghar-raba taghhom ghal mill-inqas tletin sena.

28. L-elementi kumulattivi tal-pussess civili ghall-ghanijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva f'dan jikkonsistu f'dak materjali, jigifieri l-poter ta' fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, jigifieri l-*animu* tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha. Dan il-pussess, b'ligi, ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, publiku, u mhux ekwivoku[10]. Dan ifisser mela li ma jikkostitwixxix pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew iehor minn dawn iz-zewg elementi. Fi kliem iehor, mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha li ma tkunx ezercitata bhala haga proprja imma biss bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun merament detenzjoni jew tgawdija prekarja.[11]

29. Filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eccepjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u mbaghad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih din il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni; fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva, din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-

[10] Q. App. Carmelo Caruana et v Orsla Vella, 13/3/1953, XXXVII.i.105
[11] Q. App. Nazzareno Fenech v Mada Developers Limited et, 16/12/2004, #11

zmien stabbilit mil-ligi, imma wkoll tal-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu pruvati biex din l-eccezzjoni tirnexxi.[12]

30. Minbarra dan, sabiex din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tkun tista' tintlaqa' jehtieg li jkollha rabta konkreta u serja mal-provi akkwiziti. Wiehed mill-elementi li jridu jipprovaw il-konvenuti hu li r-raba taghhom ma kellux access ghat-triq pubblika. Essenzjalment il-kwestjoni hi wahda ta' fatt li tiddependi mill-apprezzament tal-provi. Apprezzament dan li jehtieg li jsir minn din il-Qorti gialadarba l-eccezzjoni giet sollevata f'dan l-istadju u mhux ukoll quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti.

31. Mill-provi prodotti, din il-Qorti hi tal-fehma illi irrizulta b'mod car illi r-raba tal-konvenuti appellati ghandha hrug iehor fuq triq pubblika. Dan il-fatt gie ikkonfermat principalment mill-Perit Tekniku Valerio Schembri, mis-Sindku tal-Fontana Mr. Saviour Borg, mill-Perit Angelo Portelli kif ukoll minn dokumenti esebiti fil-process.

32. Fir-relazzjoni li tinsab a fol. 110 tal-process il-Perit tekniku Valerio Schembri irrelata s-segwenti:

> "*03* *Ma hemmx dubju illi d-dokumenti ufficjali jindikaw illi parti li tmiss maghha l-faccata tal-art tal-konvenuti u cioe l-post fejn qed jipproponu li jsir l-access il-gdid l-atturi hija triq pubblika msejjha Triq Wied Siekel*."

---

[12] P.A. Joseph Aquilina et v Sunny Homes Limited et, 5/10/2004

33. Hekk ukoll Saviour Borg, li jokkupa l-kariga ta' Sindku tal-Kunsill Lokali ta' Fontana u li ilu Sindku ghal ghaxar snin,[13] bil-gurament tieghu jghid:

> "*Sa sena u nofs ilu kienet imharrbta u kien jghaddi l-ilma minnu. Jien ghaliha meta kien trab u gebel kien parti* ***mit-triq****. Nesebixxi faxxiklu documenti li ghandu f'idejh il-Kunsill. Nesebih Dok SB 250401.*"[14]

34. Il-fatt li "*Triq Wied Siekel*" jikkostitwixxi triq u mhux wied huwa wkoll rifless a fols. 156, 157, 158 u 159 tal-process.

35. Fix-xhieda tieghu moghtija fit-30 ta' Lulju 2009[15] il-Perit Angelo Portelli prodott mill-atturi appellanti ukoll qal is-segwenti:

> "*L-art tal-partijiet hija within scheme u z-zewg porzjonijiet jaghtu ghal Triq Wied Siekel, Fontana. It-tnejn ghandhom faccata ghal fuq it-triq u jekk inehhu l-hajt tas-sejjieh u jkollhom access dirett.*" (sottolinear tal-Qorti)

36. Gia` gie ritenut li jekk ghalqa ghanda access ghal triq pubblika l-fatt li l-istess access ma jkunx daqstant komdu ma jaghtix lok ghad-dritt ta' passagg necessarju.[16]

37. Ghaldaqstant, l-argumenti li ressqu l-konvenuti appellati illi huma ghandhom dritt ta' moghdija minn fuq ir-raba tal-atturi appellanti minhabba l-fatt illi nkella l-konvenuti appellati jkollhom jahlu fuq 210 pied

---

[13] Fil-perjodu ta' bejn l-1 ta' Dicembru 1993 u Marzu 1996 u fil-perjodu bejn April 2002 u Marzu 2005 Saviour Borg ma kienx jokkupa l-kariga ta' Sindku tal-Kunsill Lokali ta' Fontana.
[14] fol. 137
[15] Fol. 212-213
[16] Q. App. Anthony Camilleri v Pawlu Farrugia et, 31/10/2008

kwadru minn 495 pied kwadru tar-raba taghhom,[17] minhabba l-fatt illi access alternattiv ma jkunx komdu ghalihom,[18] minhabba l-fatt illi jkollhom jiehdu nofs l-ghalqa biex jaghmlu rampa[19] jew minhabba li b'access alternattiv "*necessarjament trid titharbat parti sostanzjali mill-ghalqa tal-esponenti*"[20] m'ghandhom l-ebda rilevanza ghall-kawza tal-lum.

38. Minbarra dan, minkejja illi fuq bazi ta' probabbilitajiet l-access ghar-raba tal-konvenuti appellati kien minn dejjem minn fuq l-art illum tal-atturi appellanti, l-provi li gew prodotti mill-konvenuti appellati ma juru bl-ebda mod li l-*animu* tal-istess konvenuti appellati kien li jakkwistaw id-dritt ta' servitu` fuq dak il-passagg bhal li kieku huma l-proprjetarji taghha. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-konvenuti appellati ma rnexxielhomx iressqu provi li jirriflettu li huma kienu qed jghaddu minn fuq ir-raba tal-atturi appellanti sabiex jaccessaw ir-raba taghhom bl-intenzjoni li jakkwistaw dritt ta' passagg fuq ir-raba imsemmi. Il-prova rikjesta mil-ligi u li kienet tispetta lill-konvenuti appellati konsegwentement ma tirrizultax.

39. Kif tajjeb irriteniet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha moghtija fil-5 ta' Ottubru 2004 fl-ismijiet **Joseph Aquilina et v. Sunny Homes Limited et**:

---

[17] Ara fol 217 tal-process.
[18] Ara fol 227 tal-process.
[19] Ara fols 227, 230 u 231 tal-process.
[20] Ara pagna 8 tan-nota tas-sottomissjonijiet tal-konvenuti appellati.

> "… *min jidditjeni f'titolu prekarju ikun qed jidditjeni f'isem il-pussessur u "a person is not a possessor if he holds things in the name of another person; such thing is possessed by the person in whose name it is held. Consequently only the person in whose name a thing is held or who possesses the thing as his own may prescribe". Rilevanti wkoll li jigi annotat li skond l-Artikolu 2118 dawk li jzommu f'isem haddiehor ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom, jghaddi kemm jghaddi zmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infushom, uti dominus. Ghax "mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja" [App. Civ. Victor Chetcuti vs Michael Xerri].*"

40. Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, l-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravji li ressqu l-atturi appellanti huma gustifikati u qed jigu milqugha.

Ir-raba' aggravju

41. Fir-rigward tar-raba' aggravju li ressqu l-atturi appellanti, din il-Qorti ma taqbel xejn mar-ragunament tal-ewwel Qorti u lanqas ma taqbel mal-argumenti li gew imressqin mill-konvenuti appellati fir-risposta tal-appell taghhom.

42. L-azzjoni li giet intavolata mill-atturi appellanti hija indubbjament l-*actio negatoria*. Dan jikkonfermawh l-istess atturi appellanti fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom[21].

43. Kif jghid il-**Laurent**,

[21] Ara pagna 2 tan-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi appellanti.

> "*l'azione negatoria e' altresi una azione reale che il proprietario di un fondo promuove contro colui che vi si attribuisce senza diritto qualche servitu`, e con cui chiede che il suo fondo sia dichiarato libero di questo servitu` e che sia inibito al convenuto di usarne.*"

44. L-elementi li jridu jigu ipprovati sabiex din l-azzjoni tigi intavolata b'success huma essenzjalment tlieta:

i. Illi l-atturi appellanti huma s-sidien tal-proprjeta`, u ghalhekk ghandhom favur taghhom il-prezunzjoni li l-proprjeta` hija hielsa minn kull servitu`. Il-piz tal-prova tal-ezistenza ta' servitu` fuq il-fond tal-atturi appellanti ghalhekk taqa' fuq il-konvenuti appellati;

ii. Illi l-konvenuti appellati ghamlu "*molestija ta' dritt*" billi ezercitaw jedd ta' servitu` fuq il-proprjeta` tal-atturi appellanti; u

iii. Illi lill-konvenuti appellati ma rnexxielhomx juru illi fil-fatt ghandhom bi dritt dik is-servitu.

45. L-ewwel element – illi l-atturi appellanti huma s-sidien tal-proprjeta` – gie deciz fis-sentenza appellata.[22] Minn din il-parti tas-sentenza appellata ma sar ebda appell, lanqas incidentali, u ghalhekk din il-parti tad-decizjoni appellata hija finali bejn il-partijiet.

46. It-tieni element ukoll jirrizulta. Ma huwiex kontestat illi l-konvenuti appellati qeghdin jippretendu li tassew jezisti servitu` ta' passagg a favur taghhom minn fuq ir-raba tal-atturi appellanti.

[22] Barra minn hekk jirrizulta mill-kopji tal-kuntratti annessi mar-rikors guramentat li l-art ta' l-atturi appellanti giet lilhom bis-sahha ta' l-istess atti.

47. Billi s-sid ghandu favur tieghu l-prezunzjoni illi l-proprjeta` tieghu hija hielsa minn kull servitu`, huwa fuq il-konvenuti appellati l-oneru li juru illi tassew illi l-proprjeta` taghhom tgawdi din is-servitu`. Kif irriteniet din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-31 ta' Ottubru 2008 fl-ismijiet **Anthony Camilleri v. Pawlu Farrugia et**:

> "*Is-servitu` ma tistax tigi prezunta u jehtigilha tigi pruvata; u f'kaz ta' dubbju ghandha tigi eskluza. Dan jghodd aktar fil-kaz ta' servitu` ta' passagg li bhala servitu` diskontinwa ghandha normalment tigi pruvata permezz ta' titolu (ara sentenza Sant vs Bugeja PA 12/2/1959 Vol XL111 p 2 p 627).*"

48. Konsegwentement, dak li din il-Qorti trid tiddeciedi huwa jekk il-konvenuti appellati rnexxielhomx jghelbu dan l-oneru.

49. Is-servitu` ta' moghdija hija wahda mhux kontinwa u ghalhekk ghandha normalment tigi provata permezz ta' titolu. Ma tistax tinholoq bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, sakemm ma tkunx ghall-uzu ta' fond li ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika, ghax f'dak il-kaz tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena. Il-Qorti gia` sabet li l-konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw li akkwistaw is-servitu` minnhom vantat bil-preskrizzjoni trentennali.

50. Lanqas ma hemm prova illi l-konvenuti appellati ghandhom xi titolu minn fuq ir-raba tal-atturi appellanti. Anzi, kif irriteniet l-ewwel Qorti "*l-istess kuntratti msemmija mill-atturi pjuttost jimmilitaw kontra t-tezi li l-konvenuti setghu akkwistaw dan is-servitu` bis-sahha ta' xi titolu.*

Dan ghaliex fl-ebda wiehed minnhom ma jissemma' xejn f'dan ir-rigward".[23]

51. Din il-Qorti lanqas ma taqbel mar-ragunament tal-ewwel Qorti fejn irriteniet illi gialadarba l-atturi appellanti ezercitaw l-azzjoni negatorja huma "*jittrattaw biss l-inezistenza ta' servitu` ta' passagg u mhux it-terminazzjoni tieghu ghax m'ghadux mehtieg*".[24] Di fatti, fis-sentenza taghha tad-29 ta' Mejju 2009 fl-ismijiet **Carmel u Deborah mizzewgin Schembri v. Anthony Pace et** din il-Qorti irriteniet illi:

> "*… l-ghan wahdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-gid tal-attur mhux suggett ghal servitu` favur gid ta' haddiehor, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija hielsa minn kull servitu`. Meta, fl-azzjoni negatorja, wiehed jghid li fond m'huwiex suggett ghal servitu`, dan jista' jinkludi kemm il-kaz fejn tali fond qatt ma kien suggett ghal servitu` jew il-kaz fejn fl-imghoddi kien hemm servitu` li ma tkunx ghadha tezisti, ghal xi wiehed mill-modi mahsuba fil-ligi.*"[25]

52. Inoltre, jghidu sewwa l-atturi appellanti li ma hux guridikament korrett li l-ewwel Qorti taccetta dak suggerit mill-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom meta dan messu sar b'eccezzjoni formali.

<u>Decide</u>

53. Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, din il-Qorti tilqa' l-appell tal-atturi appellanti, tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet tal-atturi appellanti fir-rikors guramentat

[23] Ara pagna 7 tas-sentenza moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti.
[24] Ara pagna 11 tas-sentenza moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti.
[25] Ara wkoll PA Carmelo Vassallo v Philip Vassallo et, 22/2/2011; PA Ruggier Holdings Company Limited v Joseph Vella et, 29/10/2009

taghhom tat-13 ta' Gunju 2008 u konsegwentement tiddikjara illi l-konvenuti appellati m'ghandhomx il-jedd minnhom pretiz u li huma interdetti milli jezercitawh;

L-ispejjez kemm tal-ewwel istanza kif ukoll dawk ta' din l-istanza ghandhom jithallsu mill-konvenuti appellati.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df