Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum il-Hamis, 22 ta' Settembru, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 17/2013JVC

Dolores sive Doris Cauchi f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' zewgha msiefer Frank Cauchi u b'nota tal-11 ta' Settembru 2013 Dr Mario Scerri assuma l-atti tal-kawza stante li l-atturi huma msefrin.

Vs

Angelo Mizzi; Margaret Mizzi; Grace Sciberras; Salvu Mizzi; Paul Mizzi; Joseph Mizzi

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attrici ppremettiet:-

Illi r-rikorrenti flimkien ma' zewgha huma l-proprjetarji tal-bicca raba' imsejha 'Tad-Domna' fil-kuntrada 'Ta Wied Biljun' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u disghin metri kwadri (290m.k.), u tmiss mit-tramuntana mad-dar taghhom stess, mill-punent, lvant, u nofsinhar ma' beni tal-konvenuti, libera u franka, u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha;

Illi din il-bicca raba' giet akkwistata mir-rikorrenti u zewgha Frank b'xiri permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Mejju 1994, fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani;

Illi t-titolu tar-rikorrenti ghal din il-bicca raba' jinsab irregistrat fir-Registru tal-Artijiet fit-termini tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-art taqa' f'zona ta' registrazzjoni obbligatorja u r-rikorrenti ghandhom titolu assolut u garantit fuqha u l-art registrata hija libera minn kull sevitu ' favur haddiehor u ghandha konfini stabbiliti;

Illi r-raba' kollu li ghandhom il-konvenuti kemm dak li jmiss min-naha tal-lvant u kemm dak li jmiss min-naha tal-punent u tan-nofsinhar mal-bicca raba' tar-rikorrenti jintlahaq direttament minn Triq l-Imgarr, Qala, stante li ghal dan ir-raba' taghhom il-konvenuti ghandhom hrug separat ghal fuq it-triq pubblika permezz ta' zewg entrati li ghandhom dhul separat mit-triq pubblika;

Illi l-konvenuti avvanzaw pretensjonijiet fuq l-art tar-rikorrenti fis-sens li ghandhom dritt ta' passagg li jghaddu minn fuqha u jaqsmu minn go fiha b'kull mezz biex imorru minn ghalqa ghall-ohra li ghandhom fuq kull genb tal-ghalqa tar-rikorrenti kif ukoll jippretendu li ghandhom dritt li jghaddu kanen u pajpijiet tal-ilma minn genb ghall-iehor tal-ghalqa tar-rikorrenti minn taht u minn fuq wicc il-hamrija biex igorru l-ilma tat-tisqija minn ghalqa ghall-ohra taghhom;

Illi l-art tar-rikorrenti mhix assolutament gravata minn ebda dritt ta' passagg la bir-rigel, la b'mezzi ohra, u lanqas bil-moghdija ta' kanen u pajpijiet ghat-tisqija la favur il-konvenuti u lanqas favur ebda terza persuna ohra. Il-kanen u l-pajpijiet li ghaddejjin minn taht il-hamrija tqeghdu b'mod abbuziv mill-konvenuti f'dawn l-ahhar snin fi zmien li r-rikorrenti kienu jghixu fl-esteru u dawk mghoddija mill-wicc tal-hamrija tqeghdu fi zmien aktar ricenti u dan kif ser jigi ppruvat dettaljatament fil-kors tal-kawza;

Illi ghaldaqstant kull pretenzjoni ta' dritt ta' moghdija bil-mezzi msemmija minn fuq l-art tar-rikorrenti mill-konvenuti hija assolutament priva minn kwalsiasi fondament legali;

Illi minhabba din il-pretenzjoni tal-konvenuti r-rikorrenti lanqas ma jistghu jibnu hajt madwar dan ir-raba' taghhom biex jehilsu mill-vessazzjonijiet tal-konvenuti b'dawn il-pretensjonijiet li gew avvanzati minnhom fuq din il-bicca raba' tar-rikorrenti;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti jehtiegu li jipprocedu gudizzjarjament fil-konfront ta' dawk il-konvenuti li qed jivvantaw din il-pretensjoni fuq imsemmija, u dan sabiex jipprotegu l-godiment reali u liberu tal-bicca art proprjeta' taghhom hawn fuq deskritta;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi li l-bicca art maghrufa 'Tad-Domna' fil-kuntrada ''Ta' Wied Biljun' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u disghin metri kwadri (290m.k.), u li tmiss mit-tramuntana mad-dar tar-rikorrenti stess, mill-punent, lvant, u nofsinhar ma' beni tal-konvenuti hija hielsa minn kwalsiasi dritt ta' moghdija ta' kwalsiasi tip u senjatament sia bir-rigel, sia b'mezzi ohra u sia bil-moghdija ta' kanen u pajpijiet tal-ilma minn fuqha vantat mill-konvenuti;

(ii) Kosegwentement ghall-ewwel talba taqta' u tiddeciedi illi l-ewwel konvenuti m'ghandhom ebda jedd li jezercitaw dritt ta' passagg la bir-rigel u lanqas b'mezzi ohra u lanqas li jghaddu kanen u pajpijiet tal-ilma minn fuq ebda parti tal-bicca raba' proprjeta' tar-rikorrenti fuq imsemmija;

(iii) Konsegwentement ukoll tawtorizza lir-rikorrenti jdawru l-bicca raba' taghhom fuq imsemmija permezz ta' hajt jew hitan biex b'hekk jaqtghu definittivament il-vessazzjonijiet da parti tal-konvenuti bil-pretensjonijiet vantati minnhom fuq l-art taghhom imsemmija.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti nkluzi tal-ittra ufficjali tal-10 ta' April 2012 (Ittra Nru. 189/2012).

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharrkin.

Bir-rizerva ta' kwalunkwe azzjoni senjatament dik ghad-danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti minhabba din il-pretensjoni ngustifikata taghhom.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li eccepew:

i. Illi preliminarjament l-esponenti qed jecepixxu n-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju stante li oht il-konvenuti u cioe' Maria Galea, mart Karmenu Galea ma gietx citata f'dina l-kawza u dana nonostanti li hija kompropjetarja flimkien mal-konvenuti l-ohra tal-istess art.

ii. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante li m'huwiex minnu li l-art tal-konvenuti u cioe' kemm dik fuq il-lvant kif ukoll dik li min-naha tal-punent u tan-nofsinhar tmiss mal-bicca raba tar-rikorrenti, ghandhom xi hrug ghal triq pubblika, kif jigi pruvat dettaljatament waqt is-smiegh tal-istess kawza;

iii. Illi fi kwalunkwe kaz ghar-rigward dina l-moghdija japplika l-artikolu 469(2) tal-Kodici Civili stante li din is-servitu' ta' moghdija ilha hekk tigi wzata ghall-aktar minn tletin sena u l-fondi tal-istess konvenuti m'ghandhom l-ebda hrug iehor fuq triq pubblika,

iv. Illi ghar-rigward il-kanen u l-pajpijiet tal-ilma dawn ilhom hemm pogguti u l-konvenuti lhom jaghmlu uzu taghhom ghall-aktar minn tletin sena u fi kwalunkwe kaz dawn il-pajpijiet (qabel kanen tal-hadid) kienu l-mezz li bihom l-ghelieqi tal-madwar kienu jigu rrigati u dina s-servitu' kienet giet stabbilita' bis-sahha tal-artikolu 468 tal-Kodici Civili.

Salvi risposti ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat ix-xhieda, dokumenti u provi kollha estensivi li tressqu fl-atti;

Rat l-atti kollha wkoll estensivi tal-kawza 121/2005 annessa;

Accediet fuq il-post flimkien mal-Magistrat precedenti u fil-prezenza tal-partijiet;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku l-abbli Perit Joseph Grech imqabbad minnha liema rapport jinsab esebit a fol. 284 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tad-9 ta' Marzu, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom f'termini mposti fuqhom fl-istess verbal;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi sabiex tiddeskrivi l-fatti fil-qosor il-Qorti ser taghmel referenza ghall-pjanti esebiti fl-atti. L-atturi huma proprjetarji tal-art immarkata bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol 356 tal-process liema proprjeta' tikkonsisti f'ghalqa. Din l-ghalqa tinsab fuq wara tar-residenza tal-attur li tidher fl-istess pjanta. Ghalkemm ir-residenza tal-atturi ilha hemm mis-snin 60 l-ghalqa nxtrat minnhom fis-sena 1994 u cioe' separatament mir-residenza taghhom li hija derivanti minghand missier l-attrici. Il-konvenuti kollha flimkien ma' ohthom Maria Galea huma s-sidien tal-art li tidher immarkata bl-ahmar fuq l-istess pjanta a fol. 356 tal-process, ghalkemm hemm porzjon wahda li hija proprjeta' mhux tal-konvenuti kollha. Li huwa rilevanti izda hu illi fuq in-naha tal-Lvant u tal-punent tal-ghalqa tal-atturi hemm raba' proprjeta' u mahduma mill-konvenuti liema raba' tidher immarkata bin-numru 1 u 2 fuq il-pjanta tal-Perit Grech a fol. 289 tal-process.

Jirrizulta illi l-atturi ghamlu l-kawza odjerna ghaliex isostnu li sa minn meta huma xtraw l-ghalqa taghhom (immarkata bil-blu fol. 356) u wara li marru jghixu barra minn Malta (ghalhekk ikunu Malta ftit xhur fis-sena biss) il-konvenuti, eskluza ohthom Maria Galea bdew ivantaw dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa tal-atturi b'kull mezz inkluz bil-mixi u anki permezz ta' pajpijiet ghat-tisqija u dan tista' tghid min-nofs l-ghalqa u dan kif jidher immarkat bil-blu fuq il-pjanta tal-Perit Grech a fol. 289 tal-process u cioe' il-linja li hija indikata bhala pajpijiet midfuna taht l-art. Fi kwalunkwe kaz l-atturi jsostnu li dan il-passagg mhux ta' bzonn ghall-konvenuti stante li ghandhom access ampju ghaz-zewg ghelieqi in kwistjoni mmarkat fil-pjanta a fol. 289 bin-numri 1 u 2 kull wahda minn passagg separat u cioe' ghall-ghalqa bin-numru 1 mill-passagg bl-isem ta' Dahla ta' Wied Biljun u li jidher immarkat fuq il-pjanta a fol. 133 bl-ittri X sa Y u ghall-ghalqa bin-numru 2 (fol. 289) mill-passagg immarkat bl-ittri A sa B.

Da parti taghhom il-konvenuti jsostnu li huma akkwistaw dan id-dritt ta' passagg bil-preskrizzjoni ta' tletin sena stante li skont huma minn dejjem jiftakru l-pajpijiet ghaddejjin mill-ghalqa llum tal-atturi u jsostnu wkoll li din is-servitu gejja wkoll mill-fatt, skont huma, li l-ghalqa originarjament kienet tal-istess sid. Fir-rigward tal-passaggi li jwasslu ghall-ghelieqi 1 u 2 rispettivament il-konvenuti jsostnu li

dawn mhux idonei sabiex kommodament jaslu ghall-ghelieqi u wkoll tqajmet il-kwisjtoni li l-ilma ghall-ghalqa numru 1, illum, jista' jitwassal biss mill-ghalqa numru 2 u ghalhekk skont huma l-passagg jibqa' neccessarju.

Illi da parti taghhom l-atturi jsostnu u ressqu provi fl-atti li sa mis-sena 2004 (fol. 9) huma ghandhom titolu garantit fuq l-art taghhom liema titolu huwa liberu u frank minn kull tip ta' servitu.

Eccezzjoni preliminari

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti jqajjmu l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' integrita' ta' gudizzju stante li ohthom Maria Galea ma gietx imharrka maghhom fil-kawza. L-atturi jsostnu li ma kien hemm l-ebda bzonn li din tigi mharrka stante li hija qatt ma ppretendiet xi dritt ta' passagg fuq l-ghalqa taghhom anzi ghamlet dikjarazzjoni bil-miktub li ma ghandha l-ebda pretensjoni u li fuq dik ir-raba' qatt ma kien hemm xi jedd ta' passagg. Jirrizulta fil-fatt li fl-atti tal-kawza numru 121/2005 fl-istadju tal-appell (fol. 18 tal-appell) Maria Galea ghamlet id-dikjarazzjoni datata 4 ta' Lulju, 2011 kif isegwi:

'Illi l-esponenti taf li qatt ma gie ezercitat ebda passagg minn gol-ghalqa tal-konvenuti appellati *(l-atturi odjerni)*.'

Illi min-naha l-ohra l-bazi tar-rikors guramentat odjern hija illi l-konvenuti avvanzaw pretensjonijiet ta' dritt ta' passagg fuq l-art tal-atturi. Huwa evidenti li dawn il-pretensjonijiet ma ghamilthomx Maria Galea la darba sentejn qabel giet intavolata l-kawza kienet iddikjarat kompletament bil-kontra. Mill-atti tal-kawza odjerna u anki ta' dik annessa 121/2005 jirrizulta evidenti li l-pretensjonijiet qatt ma gew min-naha ta' Maria Galea izda da parti tal-konvenuti l-ohra li effettivament jahdmu r-raba' in kwistjoni. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti illi kieku Maria Galea giet imharrka fil-kawza odjerna kien jirrizulta li ma kinitx il-legittimu kontradittur in vista li jirrizulta pruvat li l-pretensjonijiet ta' dritt ta' passagg mhux hi ghamlithom anzi hi kienet gia ghamlet dikjarazzjoni bil-miktub fejn issostni bil-kontra, ghalhekk l-izball da parti tal-atturi kien isehh kieku harrku wkoll lil Maria Galea f'dawn il-proceduri u mhux bil-kontra.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Mertu

Illi l-atturi resqu prova lil din il-Qorti li l-proprjeta' taghhom, illum ilha tgawdi minn titolu garantit sa mis-sena 2004, libera u franka u li ma hi suggetta ghall-ebda servitu' jew drittijiet ta' terzi dan kif anki kkonferma ir-rapprezentant tad-Dipartiment tal-Artijiet Dr. Marlin Vella (fol. 459).

Illi min-naha taghhom il-konvenuti mhux qed jallegaw xi titolu ghall-passagg tramite xi kuntratt izda ai termini tal-verbali fl-atti a fol. 60 u 78 huma ddikjarat li l-pretensjoni taghhom hija bbazata fuq il-prekrizzjoni ta' tletin sena flimkien mal-fatt li r-raba in kwistjoni cioe' l-ghelieqi mmarkati 1 u 2 fuq il-pjanta a fol. 289 ma ghandhomx access ghal triq pubblika b'dana li japplika l-artikolu 469 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta favur taghhom. Fl-eccezzjonijiet taghhom ukoll il-konvenuti jindikaw li japplika l-artikolu 468 tal-Kap. 16 li jsostni li servitu' tista' tigi stabbilita' bid-'destinazzjoni ta' sid'.

Ir-raba' eccezzjoni:

Illi l-artikolu 468 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

'468. Is-servitu' tigi stabbilita' bid-'destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi', meta jigi ppruvat illi z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitu.'

Illi mill-atti jirrizulta li l-ghelieqi 1 u 2 kif delinjati a fol. 289 u l-ghalqa llum proprjeta' tal-atturi verament fl-antik setghu kienu ghalqa wahda izda jekk kien jezisti dan l-istat ta' fatt dan kien fil-bidu tas-seklu ghoxrin. Izda mir-ritratt mill-ajru esebit a fol. 108 tal-process datat 1957, meta dan jigi komparat mal-pjanta tal-espert tekniku a fol. 289, wiehed gia jista' jara l-qasma tal-ghelieqi kif delinjati a fol. 289. Fil-fatt tidher l-ghalqa proprjeta' llum tal-atturi gia ghandha l-forma qisha L li ghandha llum u wkoll tidher qasma bejn l-ghelieqi 1 u 2 u dik tan-nofs tal-atturi. Dan ifisser li gia lura fis-sena 1957 l-ghelieqi in kwistjoni kienu maqsuma. Il-konvenut

Anglu Mizzi fl-atti tal-kawza 121/2005 jikkonferma li nannuh xtara r-raba 2 (kif tidher immarkata a fol. 289) permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Ottubru, 1938. Dan neccessarjament ifisser li zgur minn dak iz-zmien din ir-raba' kienet maqsuma u probabbilment anki qabel. Mill-atti din il-Qorti ma sabet l-ebda prova li tista' twassal lura ghal meta din r-raba in kwistjoni u cioe' il-1 u 2 u dik bl-ahmar fil-pjanta fol. 289 setghet kienet tal-istess sid u wisq anqas sabet xi prova li tevidenzja li dan l-allegat sid seta' ikkrea servitu' ta' passsagg meta din inqasmet. Anzi jigi rilevat li huma l-konvenuti stess fix-xhieda taghhom fil-kawza odjerna li jikkonfermaw li fi snin aktar recenti qabel ma xtraw l-atturi, l-ghalqa llum tal-atturi, kienet ta' xi kugin remot taghhom u jirrizulta mill-atti li kellhom anki kwistjonijiet mieghu dwar uzu li huma kienu jippruvaw jaghmlu mill-ghalqa llum tal-atturi. Dan jimmilita certament kontra t-tezi tal-konvenuti li f'xi mument is-sid uniku tar-raba' kollha krea xi servitu fuq l-ghalqa llum tal-atturi.

In vista ta' dak suespost, u wara li l-Qorti gharblet sew kelma b'kelma l-provi kollha mressqa fl-atti anki dawk annessi, il-Qorti tqis li r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti kif ibbazata ai termini tal-aritkolu 468 tal-Kodici Civili u cioe' li s-servitu ta' passagg allegat minnhom giet kreata originarjament b'destinazzjoni tas-sid ma gietx sufficjentement pruvata u ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti.

It-tieni u t-tielet eccezzjoni nkluz l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta' tletin sena u l-access ghal fuq triq pubblika:

Illi t-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti jibbazaw ruhhom fuq zewg punti, cioe' il-preskrizzjoni ta' tletin sena u n-nuqqas ta' access ghal fuq triq pubblika mir-raba' tal-konvenuti. Dan abbazi tal-artikolu 469 (2) tal-Kap. 16 liema artikolu 469 jaqra kif isegwi:

'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 gia misjuba taht ligijiet ta' qabel, ma tistax tigi attakkata.'

Jirrizulta mill-atti li l-atturi fix-xhieda taghhom jikkonfermaw li meta huma xtraw ir-raba' taghhom lura fis-sena 1994 huma xtraw liberu u frank u li fl-ghalqa ma kien hemm l-ebda passagg u ma kien hemm l-ebda pajpijiet tal-ilma ghaddejjin. L-attur Frank Cauchi fl-atti tal-kawza 121/2005 (fol. 282 et seq) jikkonferma wkoll fil-kontro-ezami tieghu li huwa jaf li ma kienx hemm pajpijiet tal-ilma ghaddejjin minn taht l-art ghaliex wara li xtara r-raba' huwa kien ghamel xi xoghlijiet ta' pedamant tal-hitan u li kieku kien hemm dawn il-pajpijiet dawn zgur kienu jitfaccaw. Min-naha taghha l-attrici Dolores Cauchi ssostni wkoll li ma kien hemm xejn ghaddej mir-raba' taghhom sakemm huma ma htigilhom li jsiefru biex jghixu barra minn Malta u kien minn dak iz-zmien li l-konvenuti bdew jghaddu abbuzivament minn fuq l-art tal-atturi u li ghaddew il-pajpijiet minn taht l-art. Fl-atti tal-kawza rrizulta li l-Perit Mario Cassar (perit ex-parte tal-atturi) iddikjara li l-pajpijiet li verament instabu mirdumin taht l-art unikament fil-parti tar-raba' tal-atturi ma setax kienu ilu hekk mirdumin aktar minn hmistax-il sena minn meta huwa rahhom u dan kien lura fis-sena 2012 (ara z-zewg rapporti tieghu a fol. 13 u fol 429 u l-kontro ezami a fol. 454). Da parti tieghu l-Perit mqabbad mill-Qorti Joseph Grech ma setax jasal ghall-konkluzjoni kemm kien ilhom mirdumin dawn il-pajpijiet izda wiehed minnhom li jirrizulta mhux tal-hadid izda ta' materjal uzat aktar recenti rrizulta kemm mix-xhieda tal-Perit Grech u wkoll tal-Perit Cassar li dak it-tip ta' materjal jekk beda jintuza dan kien probabbilment mhux aktar minn tletin sena ilu u cioe' lejn in-nofs tas-snin 80. Ritratti ta' dawn il-pajpijiet jinsabu esebiti a fol. 19 tal-process liema ritratti ttiehdu mill-Perit Cassar lura fis-sena 2012.

Jirrizulta wkoll illi skont il-verbal tal-Perit Grech meta ghamel l-access fuq is-sit, li l-konvenuti ddikjaraw li l-pajpijiet mirduma m'ghadhomx jintuzaw u li issa l-ilma l-konvenuti qed jghadduh kollu minn pajpijiet l-fuq mill-hamrija u cioe' fejn jidhru (fol. 285) u dan ghaliex wiehed milli kien mirdum instadd.

Skont ix-xhieda tal-konvenuti fl-atti tal-kawza 121/2005 sa dak iz-zmien li xehdu fl-atti ta' dik il-kawza l-pajpjiet kienu jintuzaw kemm biex inizzlu l-ilma mill-ghalqa 2 ghal 1 (b'referenza ghall-pjanta a fol.

289) kif ukoll bil-kontra (ara xhieda ta' Anglu Mizzi a fol. 48 u 40, ta' Joseph Mizzi a fol. 116 u 117). F'dik ix-xhieda l-konvenuti odjerni kienu kkonfermaw li l-ispiera li tinsab fl-ghalqa numru 1 (fol. 1) kienet ghadha tintuza. Kuntrarju ghal dan kollu izda meta acceda l-Perit fil-kawza odjerna l-konvenuti sostnew mal-istess Perit li l-ispiera li tinsab fl-ghalqa 1 (fol. 289) ma tintuzax u zewg gibjuni li jinsabu fil-vicin fl-istess raba' taghhom thallew zdingati. Dan kollu qed jinghad minhabba li l-konvenuti qajmu l-argument li l-uniku mezz kif huma jistghu jwasslu l-ilma minn fuq l-ghalqa 2 ghall-ghalqa 1 (fol. 289) huwa minn fuq l-art tal-atturi. Evidentement dan ma jirrizultax li kienet is-sitwazzjoni fl-atti tal-kawza 121/2005 ghaliex dak iz-zmien il-konvenuti xehdu mod iehor u jekk din hija s-sitwazzjoni llum, din gabuha b'idejhom il-konvenuti li hallew il-gibjuni zdingati u ma hadux hsieb l-ispiera li tinsab fl-ghalqa 1. Il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda ta' Joseph Mizzi a fol. 118 tal-process 121/2005 fejn minghajr ezitazzjoni jixhed li din ir-raba' kienet tissaqqa' mill-gwiebi. Il-possibilita' li r-raba' bin-numru 1(fol. 289) tissaqqa mill-ilma tal-ispiera li hemm fiha u mill-gwiebi kkonfermah ukoll il-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti fir-risposti ghad-domandi li sarulu in eskussjoni. Min-naha l-ohra jirrizulta li l-ghalqa 2 (fol. 289) ghandha diversi mezzi minfejn tissaqqa' li ma jiddependux fuq il-passagg pretiz mill-konvenuti fuq l-ghalqa tal-atturi. Il-Perit Tekniku fil-fatt irrediga pjanta li tevidenzja l-gwiebi u s-sorsi tal-ilma kollha li jinsabu fir-raba' tal-konvenuti u li ngabu a konjizzjoni tal-Perit Tekniku waqt l-access li tinsab esebita a fol. 300 tal-process u li tevidenzja sorsi ta' ilma fuq iz-zewg nahat tal-ghelieqi 1 u 2 kif indikati a fol. 289. Dan kollu qed jinghad stante li ma jirrizultax pruvat allura lil din il-Qorti n-necessita' tal-konvenuti li jinvadu proprjeta' ta' terzi sabiex isaqqu ghalqa jew ohra murija fil-pjanta a fol. 289.

Preskrizzjoni ta' tletin sena:

Dwar kemm ilhom il-pajpijiet u kemm ilu jsir dan l-uzu mill-konvenuti minn fuq l-art tal-atturi, il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawza kif ukoll l-atti tal-kawza 121/2005 il-Qorti tqis li meta x-xhieda mressqa mill-konvenuti gew maghfusa fil-kontro-ezami sabiex jaghtu ammont ezatt ta' snin dwar kemm huma ilhom jafu li dawn il-pajpijiet jghaddu minn l-ghalqa tal-atturi, hadd minnhom ma semma' l-perjodu ta' aktar minn tletin sena tant li kien hemm xhieda li bdew

jghidu li ma jiftakrux, li kienu msefrin, li ilhom ma jersqu 'l hemm u hafna skuzi minn dawn. L-unika xhieda konkreta li l-Qorti sabet kienet dik ta' John Mary Sciberras ir-ragel tal-konvenuta Grace Sciberras li xehed li ilu jiftakarhom zgur 30 sena (dan kien f'xhieda datata 30 ta' April, 2008 fl-atti tal-kawza 121/2005). Dwar il-pajpjiet minn fuq l-art il-konvenut Joseph Mizzi a fol. 180 tal-atti 121/2005 xehed li dan kien ilu jitpogga u jerga' jitnehha ghall-hamsa u ghoxrin sena u dan mix-xhieda tieghu moghtija fl-24 ta' Marzu, 2010. Fil-bqija fix-xhieda tal-konvenuti l-Qorti sabet biss dikjarazzjonijiet vagi bhal li dawn ilhom minn zmien iz-zijiet. Il-Qorti izda ghandha dubji serji dwar din ix-xhieda in vista li l-istess xhieda mressqa mill-konvenuti, meta maghfusa fil-kontro-ezami hadd minnhom ma seta' jikkonferma tant tul ta' zmien. Dak li izda jikkonvinci lil din il-Qorti li probabbilment il-verita' tal-fatti hija dik li qed jghidu l-atturi u cioe' li dawn il-kanen minn taht l-art ghaddew mill-konvenuti wara s-sena 1994 cioe' wara li xtraw l-atturi huwa l-fatt, kif anki konfermat mill-attrici fix-xhieda taghha fil-kawza a fol. 121/2005, illi dawn il-kanen gew mirduma biss f'dik il-parti li jigu fir-raba' tal-atturi u mhux fil-bqija tar-raba', cioe' minfejn tibda r-raba' tal-atturi fuq naha u fejn tispicca fuq in-naha l-ohra. Il-Qorti tista' biss tasal ghall-konkluzzjoni li l-uniku skop li dan sar hekk mill-konveuti huwa sabiex dawn jinhbew minn sid l-ghalqa. Il-konvenuti sabu komdu l-fatt li l-atturi kienu jkunu neqsin ghal zmien twil minn Malta u ghalhekk setghu kommodament jiehdu z-zmien taghhom biex ihaffru u jghaddu l-pajpijiet meta dawn kienu msefrin u meta dawn gew lura ma setghu jaraw li sar xejn ghaliex regghet intefghet il-hamrija lura fuq il-pajpijiet wara li pprotegewhom bil-kaptelli tal-gebel kif ikkonfermat mill-Perit Cassar. Il-problema tal-konvenuti li nkixfu b'dak li ghamlu sehhet meta, fi kliemhom stess, instaddet wahda mill-kanen allura kellhom bilfors isibu mezz iehor biex jghaddu l-ilma kif riedu huma u ghalhekk ghaddew il-pajpijiet minn fuq l-art. Hawnhekk bdew il-problemi mal-atturi li qabel dan kollu ma kellhom xejn x'jurihom pubblikament b'dak li kienu qed jaghmlu l-konvenuti, bil-mohbi taghhom, minn fuq l-art taghhom. Il-Qorti tqis li fi kwalunkwe kaz allura, sakemm il-pajpjiet kienu mohbijin, la dawn ma kienux noti lill-pubbliku dominju fosthom lill-atturi certament dawn ma setghux iservu sabiex jippreskrivu dritt a favur tal-konvenuti. Jirrizulta mill-atti li sa minn meta l-konvenuti bdew jghaddu l-pajpijiet minn fuq l-art, u cioe' zgur wara s-sena 1994 (meta akkwistaw l-atturi), l-atturi mill-ewwel bdew joggezzjonaw. Il-kawza nfethet fis-sena 2013 cioe'

dsatax-il sena wara li xtraw l-atturi u la darba jirrizulta lil din il-Qorti li l-pajpijiet minn fuq l-art u li kienu evidenti ghall-atturi biex jarawhom bdew jitpoggew wara allura certament ma lahqux ghaddew tletin sena tal-preskrizzjoni vantata mill-konvenuti. L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-konvenuti konsegwentement qed tigi michuda.

Passagg bir-rigel neccessarju:

Apparti l-uzu tar-raba' tal-attur ghall-moghdija tal-ilma, il-konvenuti jippretendu li jaccedu bir-rigel u anki bl-ingenji ghaliex skont huma ma jistghux jaccedu ghall-ghalqa numru 2 mill-passagg A sa B (fol. 133) ghaliex mhux wiesa' bizzejjed, stante li hemm xi gebel fin-nofs u hemm ukoll dizlivell mill-passagg ghall-ghalqa taghhom numru 2 (fol 289) li tmiss mieghu. Kif gia msemmi din il-Qorti accediet personalment fuq is-sit u ghaddiet flimkien mal-partijiet sabiex taccedi ghall-ghalqa numru 2 mill-passagg A sa B (fol. 133). Dan il-passagg jinsab bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-atturi u l-konvenuti. Jirrizulta lil din il-Qorti li ghalkemm huwa minnu li kif inhu llum dan il-passagg huwa pjuttost imharbat u trid toqghod attent kif timxi fih filwaqt li hemm ftit dizlivell biex tinzel mill-passagg ghar-raba' tal-konvenuti, huwa evidenti fuq is-sit li n-nuqqas li jitranga ftit il-passagg u li ssir rampa sura ta' nies sabiex wiehed jinzel komdu, anki b'mutur tal-hart zghir, huwa kompletament tal-konvenuti. Huma l-istess konvenuti li fil-kawza 121/2005 li ddikjaraw li huma kienu juzaw iz-zewg passaggi sabiex jaccedu ghar-raba' nkluz dak immarkat A sa B (fol. 133) minghajr ebda diffikulta u dan kien lura fis-sena 2009 fix-xhieda ta' Joseph Mizzi li bla tlaqliq xehed illi:

'Le dak hemm zewg sqaqien, daqqa ninzlu minn sqaq wiehed u daqqa ninzlu minn sqaq iehor.' (fol. 116 tal-atti 121/2005)

Allura wara s-sena 2009 il-passagg A sa B thalla mitluq bir-rizultat li ma jistax jintuza. Il-qorti tqis li bi ftit xoghol dan il-passagg, li sahansitra l-konvenuti rregistraw parti minnu bhala taghhom b'wisa' ta' tliet metri (ghalkemm hemm kontestazzjoni shiha bejn il-partijiet dwar jekk dan il-passagg hux tat-tnejn, ta' xi hadd minnhom jew ta' hadd minnhom) jista' jservi bhala passagg adegwat bir-rigel u anki b'mutur tal-hart zghir ghall-konvenuti sabiex jaccedu ghall-ghalqa numru 2 minghajr il-bzonn li tigi wzurpata l-proprjeta' tal-atturi.

Dan il-passagg A sa B (fol. 133) jizbokka fuq Triq l-Imgarr u ghaldaqstant jirrizulta li jekk anki ghall-grazzja tal-argument xi darba kien hemm xi dritt ta' passagg fuq ir-raba' tal-atturi sabiex ikun hemm access ghall-ghalqa numru 2 (fol. 289) dan certament mhux wiehed neccessarju ai termini tal-artikolu 469 (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti izda f'dan l-istadju zzid li ghalkemm jirrizulta mill-atti li verament ghal xi zmien seta' kien hemm passagg fuq l-ghelieqi 1, 2 (fol. 289) u dik tal-attur kif anki jista' jkun li jidher mir-ritratti tal-ajru (sakemm dak li jidher mhux habel bejn raba' ohra kif tajjeb jispjega l-Perit Mario Cassar fil-kontro-ezami tieghu), dan evidentement ma kienx passagg bl-ingenji izda kien biss passagg dejjaq bir-rigel. Apparti minn hekk jirrizulta wkoll illi qabel ma l-atturi xtraw ir-raba' in kwistjoni, kienet din ir-raba' li verament kienet tirrizulta li kienet interkjuza minghajr ebda hrug ghal fuq triq pubblika b'dana li certament kien hemm passagg minn fuq ir-raba' l-ohra (1 u 2 jew wahda minnhom – fol. 289) sabiex wiehed jaccedi ghaliha izda dan kien sabiex iservi r-raba tal-atturi u mhux bil-kontra kif qed isostnu l-konvenuti.

Illi dwar ir-raba bin-numru 1 (fol. 289) ukoll proprjeta' tal-konvenuti, jirrizulta li din ukoll ghandha access ampju ghal fuq triq pubbliku mill-isqaq X sa Y kif jidher a fol. 133 tal-process. Jirrizulta li dan l-isqaq fil-bidu tal-kawza kien irregistrat bhala wiehed pubbliku izda wara manuvri li hargu evidenti fl-atti mill-konvenuti dan ma baqax registrat bhala pubbliku. Fil-kontro-ezami tieghu izda l-konvenut Angelo Mizzi (a fol. 477) jsostni li la mhux pubbliku l-passagg huwa proprjeta' taghhom il-konvenuti. Dan neccessarjament ifisser li ghall-atturi jekk hux pubbliku jew privat il-passagg X sa Y ma jaghmel l-ebda differenza ghaliex dan ifisser li mir-raba' 1 (fol. 289) il-konvenuti jinfdu ghal fuq passagg proprjeta' taghhom u minn fuq dan il-passagg proprjeta' taghhom (kif qed jallegaw huma) jinfdu ghal triq pubblika b'dana li anki fir-rigward tar-raba' numru 1 (fol. 289) l-artikolu 469 (2) ma jsib l-ebda applikazzjoni. Taghhom jew mhux taghhom mill-atti ma jirrizulta l-ebda impediment fuq il-konvenuti li mir-raba' numru 1 (fol. 289) jacceddu ghal fuq il-passagg u konsegwentement ghat-triq.

Jirrizulta wkoll lil din il-Qorti li ghalkemm dan il-passagg X sa Y huwa ftit dejjaq fil-bidu tieghu xorta wahda huwa passagg komdu sabiex il-konvenuti jghaddu minnu ghar-raba' taghhom anki

b'vetturi forsi mhux daqstant kbar. Din il-Qorti wkoll ma tistax tifhem il-linja ta' difiza tal-konvenuti li ppruvaw jaghtu x'jifhem lil din il-Qorti li z-zewg passaggi mhux komdi biex jghaddu bil-vetturi, anki l-passagg X sa Y. Allura l-Qorti tistaqsi x'qed jippruvaw jghidu l-konvenuti li ghandhom ikollhom passagg minn x'imkien iehor? Certament dan mhux il-mertu ta' din il-kawza.

Illi minn qari tal-atti kollha u wara li l-Qorti gharblet il-provi kollha mressqa kelma b'kelma, tqis li din il-kawza kienet rizultat biss ta' pika da parti tal-konvenuti li akkost ta' kollox sabiex ikunu kemmxejn aktar komdi u mhux ghaliex kellhom xi dritt, ippretendew li jibqghu jghaddu minn fuq proprjeta' ta' haddiehor (anzi minn nofsha) biex ma jmorrux ikollhom jirrangaw xi ftit passagg u jikkreaw rampa u jaqalghu saqajhom biex jitilghu ma naqra rampa. Ukoll, il-Qorti tqis li n-nuqqas illum ta' ilma fir-raba' numru 1 hija biss rizultat tat-traskuragni da parti tal-istess atturi li probabbilment apposta hallew l-ispiera u l-gibjuni jizdingaw biex jippruvaw igibu xi skuza li bilfors iridu jghaddu minn fuq il-proprjeta' tal-atturi biex iwasslu l-ilma.

It-talbiet attrici:

Illi deciz dak kollu suespost, jirrizulta li l-ewwel u t-tieni talba tal-atturi huma gjustifikati la darba jirrizulta li l-konvenuti ma jgawdu l-ebda jedd fuq il-proprjeta' tal-atturi. Konsegwentement jirrizulta wkoll li t-tielet talba attrici sabiex ir-raba' taghhom tkun tista' tigi mdawwra b'hitan hija wkoll gjustifikata suggett dejjem li l-atturi jkollhom il-permessi sabiex jaghmlu dan mill-awtoritajiet koncernati jekk neccessarji.

Decizjoni

Ghaldaqstant in vista tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante li mhux gjustifikata;

2. Tichad it-tieni eccezzjoni stante li mhux legalment gjustifikata;

3. Tichad it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet ghal dak li hija preskrizzjoni vantata tat-tletin sena bhala mhux sufficjentement pruvati;

4. Tichad il-bqija tat-tielet u r-raba' eccezzjonijiet stante li mhux gjustifikati;

5. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-bicca art maghrufa 'Tad-Domna' fil-kuntrada ''Ta' Wied Biljun' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u disghin metri kwadri (290m.k.) proprjeta' tal-atturi u li tmiss mit-tramuntana mad-dar tal-atturi stess, mill-punent, lvant, u nofsinhar ma' beni tal-konvenuti hija hielsa minn kwalsiasi dritt ta' moghdija ta' kwalsiasi tip u senjatament sia bir-rigel sia b'mezzi ohra u sia bil-moghdija ta' kanen u pajpijiet tal-ilma minn fuqha vantat mill-konvenuti;

6. Tiddikjara illi konvenuti m'ghandhom ebda jedd li jezercitaw dritt ta' passagg la bir-rigel u lanqas b'mezzi ohra u lanqas li jghaddu kanen u pajpijiet tal-ilma minn fuq ebda parti tal-bicca raba' proprjeta' tal-atturi fuq deskritta;

7. Tawtorizza lill-atturi jdawru l-bicca raba' taghhom fuq imsemmija permezz ta' hajt jew hitan biex b'hekk jaqtghu definittivament il-vessazzjonijiet da parti tal-konvenuti bil-pretensjonijiet vantati minnhom fuq l-art taghhom imsemmija suggett li l-atturi jottjenu, jekk huwa l-kaz, il-permessi neccessarji sabiex jaghmlu dan.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti nkluzi tal-ittra ufficjali tal-10 ta' April 2012 (Ittra Nru. 189/2012).

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur