QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 13

Rikors numru 922/11/2 JA

Nicola *sive* Nicholas Cutajar u martu Carmela *sive* Carmen Cutajar

v.

Maria Lourdes Sciberras, Nicholas Sciberras, Maria Antoinette Borg u Maria Bonavia

PRELIMINARI:

1. Il-kontendenti għandhom għelieqi jmissu ma' xulxin fil-limiti tas-Siġġiewi. Permezz ta' din l-azzjoni, ippreżentata fit-23 ta' Settembru 2011, l-atturi konjuġi Cutajar talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili :

(i) tiddikjara li l-għalqa tagħhom għandha dritt ta' passaġġ minn

fuq l-għalqa tal-konvenuti,

(ii) tiddikjara li l-konvenuti qed jaġixxu illegalment billi qed iċaħħduhom minn tali dritt, u

(iii) tordna lill-konvenuti sabiex iħallulhom aċċess liberu minn fuq l-għalqa tagħhom.

2. Fis-sentenza tagħha tal-21 ta' Ġunju 2017 l-Ewwel Qorti spjegat li kien irriżultalha li d-dritt ta' passaġġ allegat mill-atturi kien fil-fatt ġie pruvat. Madanakollu, peress li waqt l-aċċess osservat li bejn iż-żewġ għelieqi kienu nfetħu żewġ toroq, u li allura l-atturi kellhom "*mezzi oħra faċli biex jaslu għall-proprjetà tagħhom*", hija ċaħdet it-talbiet attriċi fl-intier tagħhom bl-ispejjeż kontra l-atturi.

3. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fis-6 ta' Lulju 2017 intavolaw appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa' t-talbiet tagħhom. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

"**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-23 ta' Settembru 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Nicola Said tal-erbatax (14) ta' Novembru 1962, kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dokument 'A', Pietro Cutajar, missier ir-rikorrent Nicholas Cutajar, kien xtara għalqa fil-limiti tas-Siġġiewi kontrada "Tal-Imwieġel", imsejħa wkoll "Ta' Fonsu" li tmiss ma' għalqa tal-konvenuti fil-limiti tas-Siġġiewi kontrada "Tal-Imwieġel" kif aħjar deskritta fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti tad-dsatax (19) ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (hawn annessa u mmarkata bħala Dokument 'B') u li tgawdi minn dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-bhima minn fuq l-għalqa imsemmija proprjeta' tal-konvenuti u dan kif jirrizulta wkoll mill-kuntratt ta' akkwist imsemmi tal-konvenuti;

Illi Pietro Cutajar, missier ir-rikorrent miet u l-proprjeta' għaddiet *ab intestato* lil martu u lit-tfal tiegħu, fosthom lir-rikorrent. Ir-rikorrenti xtara wkoll is-sehem indiviż ta' oħtu Angela Zammit fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said tad-disgħa (9) ta' Marzu 1995;

Illi l-konvenuti qiegħdin jinnegaw lir-rikorrenti l-godiment ta' dan id-dritt imsemmi ta' passaġġ u bdew ukoll proċeduri ta' spoll kontrihom permezz ta' rikors ġuramentat numru 734/2011 JA fl-ismijiet *"Maria Lourdes Sciberras et vs Nicola sive Nicholas Cutajar et";*

Illi fil-fatt ir-rikorrent ilu jgawdi minn dan id-dritt ta' passaġġ għal snin twal u baqa' jgawdih sakemm ġie mxekkel fl-eżerċizzju ta' dritt tiegħu msemmi stante li ġie mtella' ħajt li pprekludih milli jgħaddi minn fuq l-għalqa tal-konvenuti;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Illi r-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha, salv kwalsijasi dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti għandhom id-dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa proprjeta' tal-intimati kif fuq premess u dan skond il-kuntratt tal-erbatax (14) ta' Novembru 1962, kif ukoll dak tad-dsatax (19) ta' Ottubru 1979, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Nicola Said;

2. Tiddikjara illi l-intimati qiegħdin jaġixxu b'mod illegali u abbużiv fil-konfront tar-rikorrenti billi qed iċaħħduhom mid-dritt ta' passaġġ fuq imsemmi b'mod illi r-rikorrenti qed jiġu preklużi milli jgawdu minn dan id-dritt;

3. Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex iħallu liberu l-aċċess favur ir-rikorrenti sabiex dawn tal-aħħar ikunu jistgħu jgawdu d-dritt tagħhom ta' passaġġ kif fuq premess;

B'riżerva ta' kull dritt għad-danni spettanti lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma nġunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-27 ta' Jannar 2012 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi r-rikorrenti m'għandhomx il-jedd li qed jivvantaw li għandhom fil-kawża odjerna;

2. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, anke jekk huma kellhom tali jedd dan ġie preskritt permezz tal-preskrizzjoni estintiva;

3. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif premessi mil-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat li sar aċċess fid-9 ta' Ottubru 2015 (fol 223);

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għall-11 ta' Jannar 2017.

Ikkunsidrat:

Talbiet

Illi din hija kawża għal dikjarazzjoni ta' dritt ta' passaġġ favur l-atturi minn fuq l-għalqa proprjeta' tal-konvenuti u dan skont il-kuntratt tal-erbatax (14) ta' Novembru 1962, kif ukoll dak tad-dsatax (19) ta' Ottubru 1979, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Nicola Said. L-atturi allegaw illi l-konvenuti qegħdin jaġixxu b'mod illegali u abbużiv fil-konfront tal-atturi billi qed iċaħħduhom mid-dritt ta' passaġġ b'mod illi l-atturi qed jiġi preklużi milli jgawdu minn dan id-dritt. Għaldaqstant l-atturi talbu li jingħataw aċċess liberu fuq l-imsemmi passaġġ.

Illi in sostenn tat-teżi tagħhom l-atturi esebew: att pubbliku tal-14 ta' Novembru 1962 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, li bih Pietro Cutajar, missier ir-rikorrenti akkwista l-għalqa de quo (Dok 'A' fol 6); att pubbliku tad-19 ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Nicola Said li biha xtrat l-għalqa l-konvenuta Maria Lourdes Sciberras u li hija soġġetta għad-dritt ta' passaġġ (Dok 'B' fol 10); xehdet Dr Audrey Spiteri,

Nutara fl-uffiċċju tal-Gvern (fol 25); xehed l-attur, Nicholas Cutajar (fol 44); u l-affidavit ta' Saviour Farrugia (Dok 'SF1' fol 67).

Eċċezzjonijiet tal-konvenuti

Illi skont il-verbal tas-seduta miżmuma fil-31 ta' Ottubru 2011 peress illi l-konvenuti ġew kollha debitament notifikati pero' naqsu li jippreżentaw n-nota tal-eċċezzjoni tagħhom fit-terminu mogħti mil-liġi, l-istess konvenuti għandhom jitqiesu kontumaċi skont il-liġi. Iżda sussegwentement skont il-verbal tas-seduta miżmuma fid-19 ta' Jannar 2012 il-Qorti tat lill-konvenuti l-fakolta' li jressqu r-risposta tagħhom.

Illi fir-risposta maħlufa tal-konvenuti Maria Lourdes Sciberras (I.D. 116743M), Nicholas Sciberras (I.D. 312980M) u Maria Antoinette Borg (I.D. 380581M) eċċepew (fol 64) fl-ewwel lok illi l-atturi m'għandhomx il-jedd li qed jivvantaw li għandhom filkawża odjerna; u fit-tieni lok illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke jekk huma kellhom tali jedd, dan ġie preskritt permezz tal-preskrizzjoni estintiva.

Illi da parti tal-konvenuti: xehdet il-konvenuta, Maria Lourdes Sciberras (fol 143) u ppreżentat affidavit (fol 153); xehed in kontro-eżami Saviour Farrugia (fol 95, fol 111 u fol 123); xehed Dr Karol Aquilina (fol 178); il-konvenuta Maria Lourdes Sciberras ippreżentat affidavit ieħor (Dok 'KA1' fol 182) u sarilha kontro-eżami (fol 217); u xehed ukoll Nicholas Cutajar in kontro-eżami (fol 207).

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi din il-kawża titratta dritt ta' passaġġ li l-attur qed jallega li jgawdi minn fuq għalqa proprjeta' tal-konvenuti ġewwa s-Siġġiewi. Illi l-atturi jibbażaw l-azzjoni tagħhom prinċipalment fuq is-segwenti kuntratti:

(i) Il-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1962 fl-atti tan-Nutar Nicola Said annessa mar-rikors promotur bħala Dok 'A' (fol 6) fejn Pietro Cutajar, missier l-attur, Nicholas Cutajar kien xtara għalqa fil-limiti tas-Siġġiewi msejħa 'Tal-Imwieġel'. Dan id-dritt ta' passaġġ fil-kuntratt tal-1962 huwa deskritt bħala (fol. 6), *"… bid-dritt tal-passaġġ bir-riġel u bil-bhima minn fuq għalqa viċina ta' Antonio Camilleri…".*

(ii) Mill-banda l-oħra, il-konvenuta Maria Lourdes Sciberras flimkien ma' żewġha Joseph Sciberras (illum mejjet) permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Ottubru **(RECTE: 1979)**[1] fl-atti tan-Nutar Nicola Said (Dok 'B' fol. 10), l-għalqa tagħhom kienet ġja' soġġetta għal passaġġ hawn fuq imsemmi, u ġjoe' (fol 12), *"… bħala soġġetta għal passaġġ bil-bhima u bir-riġel versu l-imsemmi raba' ta' Pietro Cutajar u għal piż piju annwu perpetwu ta' wieħed u erbgħin ċenteżmu u seba milleżmi…".*

[1] Jidher li bi żvista l-Ewwel Qorti insiet tniżżel is-sena

(iii) In segwitu permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Awwissu 1984 fl-atti tan-Nutar Philip Said (Dok 'SF1' fol. 68), Pietro Cutajar kien biegħ parti mill-għalqa li kien xtara permezz tal-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1962 lil Saviour Farrugia iżda żamm id-dritt ta' passaġġ li kien għad baqa' minn fuq l-għalqa ta' Antonio Camilleri, u ċjoe' (fol. 70) "*Bil-patt u l-kundizzjoni illi l-venditur Peter Cutajar jirrinunzja, kif fil-fatt qiegħed jirrinunzja, għad-dritt ta' servitu' ta' passaġġ minn fuq l-imsemmija porzjon art – salv li l-intiera għalqa għandha d-dritt li tisserva mill-kamra u mill-ilma tal-bir li hemm eżistenti f'raba' viċin ta' Giuseppe Schembri u d-dritt ta' passaġġ minn fuq proprjeta' viċina ta' Antonio Camilleri jew is-suċċessuri tiegħu fit-titolu għal favur tagħha.*"

Illi in sostenn tat-teżi tiegħu l-attur jagħmel referenza għal dawn il-provi fin-nota ta' sottomissjonijiet (fol 264):

- "Illi x-xhud Saviour Farrugia xehed fl-affidavit tiegħu a fol 67 tal-proċess (Dok 'SF1') illi:

'jien għalhekk naf illi Peter Cutajar, kif ukoll wara mewtu, it-tfal tiegħu, inkluż Nicholas Cutajar kienu jużaw dan il-passaġġ in kwistjoni sabiex jaslu għal ġo l-għalqa tagħhom li għadha hemm u tinħadem sa llum."

- Illi Pietro Cutajar, missier ir-rikorrenti miet fit-18 ta' Marzu tas-sena 1987 (ċertifikat tal-mewt anness bħala Dokument 'NC1' a fol 31 proċess) u l-proprjeta' għaddiet ab intestato lil martu u lit-tfal tiegħu, fosthom lir-rikorrent Nicholas Cutajar (denunzja annessa bħala Dokument 'NC2' a fol 32 tal-proċess);

- Illi Angela Zammit, oħt ir-rikorrent Nicholas Cutajar, kienet ċediet u ttrasferiet favurih is-sehem tagħha mill-eredita' ta' missierhom Pietro Cutajar u dan permezz ta' kuntratt 9 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Philip Said, anness bħala Dokument 'NC3' a fol 38 tal-proċess;

- Illi wara li miet Pietru Cutajar, omm ir-rikorrent Felicia Cutajar bdiet taħdem l-għalqa u bejn 12 u 15 sena ilu l-Kunsilli Lokali tas-Siġġiewi fetaħ triq li tgħaddi minn ġo parti mill-għalqa tal-konvenuti u fis-sena 2004[2] tella' ħajt fit-triq għoli erba' filati b'mod illi l-atturi ma setgħux jgħaddu aktar mid-dritt ta' passaġġ li għandhom minn fuq l-għalqa tal-konvenuti għal fuq it-triq;

- Għalhekk ir-rikorrent Nicholas Cutajar, bil-permess tal-kunsill, għamel fetħa fil-ħajt li bena l-Kunsill ta' wisgħa żewġ piedi u sitt pulzieri sabiex ikun jista' jgħaddi għal fuq it-triq;

- Illi l-konvenuti qegħdin jinnegaw lir-rikorrenti il-godiment tad-dritt ta' passaġġ in kwistjoni billi waqqfu lir-rikorrent Nicholas Cutajar milli jgħaddi minnu u kif ukoll fetħu proċedura ta' spoll kontra r-rikorrenti fl-

[2] Kif ikkonfermata mill-ittra tas-segretarju eżekuttiv Nikol Baldacchino tat-12 ta' April 2012 a fol 152 tal-proċess fl-ismijiet inversi.

1 ta' Awwissu 2011, liema kawża ġiet deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fl-24 ta' Frar 2016 (Rik. Ġur. Nru 734/2011)."

Illi mill-banda l-oħra, l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet jagħmlu referenza ampja għax-xhieda ta' Salvatore Farrugia (fol 273-276) u tosserva illi (fol. 276),

> *"Illi dawn il-kwotazzjonijiet qed isiru biex isir enfasi fuq il-punt tant u tant importanti li anke jekk qiegħed mingħajr ġustifikazzjoni għas-saħħa tal-argument ma joqgħodx fuq dak li qed tgħid l-esponenti, hemm dawn ix-xhieda li qed jikkonfermaw dak li hija qed tikkontendi b'rispett li llum-il ġurnata r-rikorrenti ma fadlilhomx id-dritt viġenti li qed jivvantaw għaliex misserhom kien tħallas għar-rinunzja ta' dak id-dritt. Rinfaċċjata b'dina l-verita' wieħed bid-dovut rispett ma jifhimx kif l-atturi jibqgħu jinsistu li t-talbiet tagħhom għandhom jiġu milqugħa;"*

Illi l-konvenuti jissottomettu wkoll illi l-attur kellu aċċess ieħor għar-raba' tiegħu (fol. 276):

> *"Illi jirriżulta ampjament li llum-il ġurnata, ossia snin u snin ilu, meta għaddiet it-Triq tal-Għolja, ir-rikorrenti nħolqilhom aċċess għar-raba' tagħhom. Illi tali aċċess llum-il ġurnata huwa minn triq pubblika u huwa aktar komdu u aċċessibbli għal proprjeta' tagħhom. Ifisser dan b'rispett li anke li kieku wieħed kellu għall-mument iwarrab id-difiża tant b'saħħitha li dawn id-drittijiet inbiegħu, ir-rikorrenti ma għandhomx jedd li jużaw il-passaġġ minnhom vantat għaliex proprju huma issa għandhom aċċess li ma huwiex oneruż. Illi in kontru sensu, l-art tal-esponenti ma għadx għandha dwar 'l għaliex tkun servjenti għar-rikorrenti fil-kawża għaliex dawn illum jistgħu jgħaddu liberament minn aċċess u triq pubblika għar-raba' tagħhom. Illi għalhekk anke minħabba dana t-tieni punt hawn sollevat bid-dovut rispett il-kawża ta' Cutajar ma tistax tirnexxi;"*

Illi inoltre l-konvenuti jeċċepixxu l-preskrizzjoni estintiva u f'dan ir-rigward jissottomettu (fol. 277):

> *"Illi jirriżulta li huwa wkoll ta' importanza u ċjoe' dak sollevat fit-tieni eċċezzjoni sollevata minn l-esponenti u ċjoe' ta' preskrizzjoni estintiva. Illi jirriżulta skont l-esponenti bir-rispett ampjament, li kif appena għaddiet it-triq pubblika, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom bdew jgħaddu minnha. Illi dan sar ukoll kif aktar 'il fuq spjegat minħabba li kien hemm il-bejgħ ta' dawn id-drittijiet. Illi jsegwi għalhekk li jekk wieħed jara meta saret dina t-triq ossia fis-sena 1979, ir-rikorrenti fil-kawża ilhom 'il fuq minn tletin sena ma jużaw il-passaġġ li huma qed jippretendu permezz ta' dina l-kawża. Illi din il-fatt tat-trapass taż-żmien mhux qed tgħidu biss l-esponenti iżda terġa' ssir referenza għall-kontro-eżami tax-xhud Saviour Farrugia tas-seduta tat-28 ta' Ġunju 2012 fejn fil-ħames paġna ta' dik is-seduta jgħid testwalment is-segwenti:*
>
> *'Xhud: Dik it-triq ilha aktar minn tletin sena [30]…"*
>
> *Illi din l-verżjoni li t-Triq tal-Għolja ilha tintuża għal aktar minn tletin sena ġiet ukoll ikkorraborata mix-xhud Doris Sammut u r-raġel tagħha*

> *Emanuel Sammut. Illi għalhekk ma hemmx dubju li dina t-triq ilha żgur hemm għal perjodu ndikat."*

Illi finalment, il-konvenuti jagħmlu s-segwenti osservazzjonijiet dwar il-kuntratt hawn fuq ċitati (fol. 278):

> "*Illi finalment l-esponenti xtaqu li jagħmlu osservazzjoni importanti li xtaqu lil dina l-Onorabbli Qorti tidħol fiha, u ċjoe' illi ż-żewġ kuntratti u n-nota tal-insinwa tal-istess bejgħ bejn Pietru Cutajar u Saviour Farrugia fl-atti tan-Nutar Said datat 18 ta' Awwissu 1984, fil-kuntratt li huwa 'type written' ssir referenza għal kelma 'SALV' mentri fil-kuntratt oriġinali minflok hemm il-kelma 'PERESS.' Dawn il-kuntratti u n-nota speċjalment fil-kuntratt 'type written' fejn tniżżlet il-kelma 'salv' jistgħu jiżgwidaw. Dejjem tniżżel li d-dritt huwa ta' użu ta' bir u l-kamra li qegħdin fl-għalqa ta' Giuseppe Schembri mentri in effetti kienu fl-għalqa ta' Jos. Sciberras, eżattament fil-plot li Saviour Farrugia kien diġa' xtara fit-13 ta' Ġunju 1984 mingħand Sciberras. Naturalment in-Nutar Philip Said kien jaf li dawn is-servitujiet kien xtrahom Saviour Farrugia u ħallas tagħhom, iżda l-kliem użat ma kienx tant ċar. Il-fatt li Farrugia kien xtara dawn id-drittijiet huwa pero' ovvju għaliex jingħad li Jos Schembri kien qiegħed jobbliga ruħu li ma jagħmilx użu mill-bir."*

Illi fl-aħħar, il-konvenuti jargumentaw illi kwalsiasi dubju dwar interpretazzjoni ta' servitu' għandu jmur a favur il-pussessur tal-art, li f'dan il-każ huma l-konvenuti. Illi din il-Qorti tosserva preliminarjament illi l-fatt illi l-attur seta' kellu jew għandu aċċess ieħor differenti għal dak mertu tal-kawża odjerna bl-ebda mod ma jinċidi fuq l-eżitu ta' din il-kawża. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel referenza għall-iskambju li seħħ waqt is-seduta miżmuma fil-15 ta' Novembru 2013, partikolarment (fol. 131 – 132):

> *"Dr Tonio Azzopardi (TA): Pero' l-punt tad-domanda Sur Imħallef huwa biex ikollu aċċess ieħor mat-tlieta li diġa' għandu, importanti.*
>
> *Imħallef: Jista' jkollu mija, il-kawża qegħda fuq dan l-aċċess.*
>
> *TA: Mela ma nkomplix.*
>
> *Imħallef: Għax hemm l-ispoll ħaġa, issa l-petitorja x'qed jgħid is-sinjur li għandu dritt għal dak il-passaġġ jemani minn dak il-kuntratti, issa jekk is-sinjura, jekk huwa minnu u dak il-kuntratti jirreferi għal din proprjeta' allura s-sinjura trid tirribatti jekk għandu minn fejn jgħaddi minn band'oħra mhux taqbad u żżommu lanqas.*
>
> *TA: Irrid nuri li mhux interkjuż, għandu tlieta aċċessi…*
>
> *Xhud: Le mhux vera tlieta aċċessi, wieħed għandi.*
>
> *Imħallef: Hemm kontro-talba fiha l-kawża?*
>
> *Dottoressa: Le.*
>
> *Xhud: Wieħed għandi.*

> *Imħallef: Inti ma tistax taqbad u ttemm servitu' hekk, irid jitlef id-dritt jekk mhux qed jagħmel użu minnu per eżempju imma mhux għax għandu minn fejn jgħaddi band'oħra taqbad, jekk għandek kuntratt, mhux taqbad u tgħidli li għandek minn fejn tgħaddi minn hawn tgħaddix iktar ma tistax, trid tagħmillu kawża se mai, inkella tkun qed tagħmel spoll hi."*

Illi din il-Qorti tosserva wkoll illi għalkemm il-konvenuti jsejsu ħafna mill-argumenti tagħhom missier l-attur kien tħallas id-drittijiet li kellu fuq l-għalqa ta' Sciberras minn Salvatore Farrugia – dan ma jidhirx li ġie ppruvat b'mod sodisfaċenti. Għal darb' oħra jingħad li għalkemm isssir referenza ampja għax-xiehda tal-istess Salvatore Farrugia l-argument mressaq mill-konvenuti ma ġiex pruvat. Mill-banda l-oħra hemm il-kuntratt esebiti in atti u x-xhieda ġuramentata tal-attur li juru b'mod ċar li huwa jgawdi ddritt ta' passaġġ minnu vantat.

Illi dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva mressqa mill-konvenuti kif ġja' sollevat fil-mori tal-kawża l-konvenuti ma jistgħux jeħilsu minn dritt reali li jemani minn kuntratti pubbliċi per via d'eccezione iżda permezz biss ta' kawża *ad hoc. Inoltre* kif ġustament osserva l-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet (fol. 267):

> *"Illi fit-tieni nett u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-terminu ta' tletin għall-azzjoni ma għaddiex u dan kif jirriżulta mix-xhieda. Jirriżulta ampjament ppruvat illi missier l-attur Pietru Cutajar miet fis-sena 1987, u qabel ma miet ċjoe' f'Awwissu tas-sena 1984 fl-atti tan-Nutar Philip Said kien għamel kuntratt ma' Saviour Camilleri (Dok 'SF1' a fol 68 tal-proċess) fejn kien żamm ferm iddritt ta' passaġġ li kien għad baqa' fuq l-għalqa tal-konvenuti:*
>
> *'salv li l-intiera għalqa għandha d-dritt li tisserva mill-kamra u mill-ilma tal-bir li hemm eżistenti f'raba' viċin ta' Giuseppe Schembri u **d-dritt ta' passaġġ minn fuq proprjeta' viċina ta' Antonio Camilleri jew is-suċċessuri tiegħu fit-titolu a favur tagħha.'***
>
> *Illi għalkemm l-għalqa u l-passaġġ jintużaw kif xehed l-attur, anke li kieku wieħed kellu jieħu din id-data, ċjoe' d-data tal-kuntratt ta' Awwissu 1984, din il-kawża saret fit-23 ta' Settembru 2011, u għalhekk inqas minn 30 sena wara li sar dan il-kuntratt."*

Illi għaldaqstant jidher ampjament ċar illi d-dritt ta' passaġġ a favur tal-atturi ġie pruvat. Madankollu mill-aċċess li sar il-Qorti setgħet tara li ma għadx hemm bżonn tal-eżerċizzju ta' dan is-servitu' għaliex bejn il-propjeta' tal-konvenuti u dik tal-atturi hemm żewġ toroq illi nfetħu biż-żmien, u kwindi l-atturi għandhom mezzi oħra faċli biex jaslu għall-proprjeta' tagħhom.

Illi kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza "**Ransley vs Drettur tal-Uffiċċju Konġunt"** (deċiża fis-27 ta' Jannar 2017):

"Din il-Qorti tara għalhekk li, fiċ-ċirkustanzi, l-eżerċizzju ta' dan id-dritt ta' passaġġ huwa att emulattiv li m'għandux jibqa' permess. Il-Qorti ħadet spunt mill-Artikolu 1074 tal-Kodiċi Ċivili Taljan li jipprovdi għat-twaqqif tal-eżerċizzju tas-servitu' mhux biss f'każ ta' impossibbilta' ta' dak l-eżerċizzju (kif ftit jew wisq jipprovdi l-Artikolu 479 tal-Kodiċi Ċivili Malti), iżda anke għall-każ ta' "il venire meno dell'utilita' delle medesima" servitu. F'kumment fuq dan l-artikolu, Pietro Perlingieri ("Codice Civile App. Civ. 535/10 17 Annotato") jirreferi għas-sentenza tal-Corte di Cassazzione li għamlet din l-osservazzjoni: "Il venire meno dell'utilita' si verifica qualora, per le cause precedentemente elencate, si sia realizzato un mutamento dello stato dei luoghi del fondo dominante, servente o di un terzo, tale che la servitu' pur potendosi esercitare non offra piu' alcun vantaggio al suo titolare, anzi si riveli inutile configurando magari un atto emulattivo". Fil-waqt li hu minnu li fil-Kodiċi Ċivili Malti m'hemmx klawsola f'dan is-sens, kif intqal minn ***Giovanni Meruzzi, fil-ktieb "L'exceptio Doli"*** *(CEDAM, 2005 paġna 353): "L'abuso del diritto e' quindi, prima ancora che espressione diretta dei principi cardine dell'attuale ordinamento costituzionale, una regola implicita dell'intero sistema del diritto privato, che attribuisce al giudice, per il tramite della funzione sollettiva, un potere di sindacato sul concreto esercizio dei diretti soggettivi, ed in particolare di quelli potestativi, diritto a verificarne la congruita' da un lato con i valori espressi dall'ordinamento dall'altro con le finalita' insite nel loro normale esercizio". L-istess ġurista, aktar qabel fit-trattat tiegħu, jispjega (f'paġna 338) li: "L'essenza dell'abuso del diritto consiste nel tenere un comportamento apparentemento conforme al contenuto di una posizione giuridica soggettiva attribuita dell'ordinamento, ma in realta' in contrasto con le ragioni sostanziale poste a fondamento di tale attribuzione". F'dan il-każ jidher ċar li r-raġuni għall-eżerċizzju tad-dritt tal-passaġġ m'għadux jissustixxi, u l-kumplija tal-eżerċizzju għandu jitqies bħala att emulattiv.*

Illi din il-Qorti tagħmel ukoll riferenza għal sentenzi oħra ċitati f'dik is-sentenza bħal "**Cauchi vs Byers**" deċiża fl-10 ta' Marzu 1995 mill-Qorti tal-Appell u jidhrilha li dan l-insenjament japplika ukoll għall-kawża odjerna.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż jitħallsu mill-istess atturi."

Rikors tal-appell tal-atturi (06.07.2017):

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

(i) Skont il-konklużjonijiet tal-Ewwel Qorti, ċioè l-eżistenza tad-

dritt tal-passaġġ u li ma tapplikax il-preskrizzjoni estintiva eċċepita mill-konvenuti, hija kellha tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tagħhom. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma ddeċidietx l-eċċezzjonijiet u minflok ċaħdet it-talbiet tagħhom.

Isostnu li jekk kellhom jew ma kellhomx aċċessi ulterjuri huwa rrilevanti. Jilmentaw li fil-fatt is-sentenza hija *extra petita* in kwantu ċaħdet it-talbiet għaliex qieset li hemm aċċessi ulterjuri.

(ii) Fit-tieni lok jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu minnhom meta rriżulta li fil-fatt kellhom dritt ta' passaġġ.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenuti appellati (18.07.2017):</u>

6. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza għandha tiġi kkonfermata.

7. Għalkemm l-appellati ma jaqblux li ġie pruvat id-dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa tagħhom u għalkemm, b'referenza għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva, isostnu li kien għadda t-terminu mpost mil-liġi, jirrikonoxxu li l-kwistjoni f'dan l-appell timpinġi fuq kwistjonijiet oħra:

(i) Kwantu għall-aggravju li l-Ewwel Qorti ddeċidiet *extra petita*

jsostnu li dan mhux il-każ. Għalkemm jaċċettaw li huma ma ssollevawx kwistjonijiet dwar aċċessi alternattivi, jgħidu li kienet l-ewwel qorti stess li rriskontrat tali aċċessi waqt l-aċċess li sar fuq il-post. Jargumentaw li ladarba llum il-ġurnata jeżistu żewġ toroq oħra, ma jagħmilx sens akkademiku li l-Qorti tiddeċiedi dwar ħaġa li fiżikament m'għadux jeżisti l-bżonn tagħha.

(ii) Kwantu għall-ispejjeż, jgħidu li l-kawża saret meta kien diġà sar it-tibdil ġeografiku u għalhekk kienet ġusta meta ddeċidiet li l-ispejjeż kellhom jitħallsu mill-atturi.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

8. Il-kawża odjerna kienet sabiex jiġi dikjarat li l-għalqa tal-atturi tgawdi dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa tal-konvenuti u dan speċifikatament abbażi tal-kuntratti msemmija (u biex konsegwentement jiġi dikjarat li l-konvenuti ma kellhomx dritt iżommu lill-atturi milli jaċċedu mill-art tagħhom u biex anzi jiġu ordnati jħallu l-aċċess liberu sabiex jibqgħu jeżerċitaw id-dritt ta' passaġġ li jemani mill-imsemmija kuntratti).

9. L-Ewwel Qorti rriżultalha li d-dritt ta' passaġġ pretiż mill-atturi fil-fatt jirriżulta. Kwantu għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva rriteniet li l-konvenuti ma jistgħux jeħilsu minn dritt reali li jemani minn kuntratti

pubbliċi *per via di eccezione* imma biss b'kawża *ad hoc,* apparti li qieset li kif issottomettew l-atturi, it-terminu ta' 30 sena m'għaddiex.

10. Issa fil-korp tas-sentenza l-Ewwel Qorti kienet enfasizzat li:

> *"….il-fatt li l-attur seta' kellu jew għandu aċċess ieħor differenti għal dak mertu tal-kawża odjerna bl-ebda mod ma jinċidi fuq l-eżitu ta' din il-kawża."*

Addirittura l-Ewwel Qorti ċċitat mit-traskrizzjoni tax-xhieda tal-attur Nicola *sive* Nicholas Cutajar tal-15 ta' Novembru 2013, senjatament fejn hija stess ġiet reġistrata tikkummenta li "*Jista' jkollu mija* (aċċessi oħra), *il-kawża qegħda fuq dan l-aċċess". *Meta d-difensur tal-konvenuti qal li ried juri li l-għalqa mhux interkjuża u li hemm aċċess oħra, l-Ewwel Qorti fil-fatt staqsietu "*Hemm kontro-talba fiha l-kawża*?" u wara li rrisponda fin-negattiv, enfasizzat kif ġej:

> *"Inti ma tistax taqbad u ttemm servitu` hekk, irid jitlef id-dritt jekk mhux qed jagħmel użu minnu per eżempju imma mhux għax għandu minn fejn jgħaddi band'oħra taqbad, jekk għandek kuntratt, mhux taqbad u tgħidli li għandek minn fejn tgħaddi minn hawn tgħaddix iktar, ma tistax, trid tagħmillu kawża se mai, inkella tkun qed tagħmel spoll hi."*

11. Stranament, u b'mod kontradittorju għall-aħħar, l-Ewwel Qorti (wara li stabbiliet li l-atturi ppruvaw id-dritt pretiż minnhom u li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva kienet infondata) imbagħad ikkummentat li fl-aċċess li sar minnha hija kienet osservat li kien hemm żewġ toroq li nfetħu bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti u li allura "*l-atturi għandhom mezzi oħra faċli biex jaslu għall-proprjetà tagħhom";* u konsegwentment ċaħdet it-talbiet atturi. Hija in sostenn ta' dan irreferiet għall-insenjament tal-Qorti

tal-Appell fis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar 2017 fil-kawża fl-ismijiet "***Antoinette Ransley v. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et***" fis-sens li fejn ir-raġuni għal dritt m'għadux jeżisti, it-tkomplija tal-eżerċizzju tiegħu għandu jitqies bħala att emulattiv.

12. Dak li jidher li sfuġġa lill-Ewwel Qorti però kien li fil-kawża ċitata minnha, l-attriċi Ransley, *inter alia* kienet ippremettiet li l-fond tal-Uffiċċju Konġunt (mikri lill-intervenut fil-kawża) li huwa adjaċenti għal dak tagħha, ma kienx interkuż; għalhekk għall-fini tal-*actio negatoria* intavolata minnha, fejn talbet li jiġi dikjarat li l-fond tagħha ma hu milqut minn ebda servitù favur il-fond adjaċenti tal-Uffiċċju Konġunt, il-kwistjoni tal-interkjużura o meno kienet kwistjoni li kellha tiġi kkunsidrata mill-Qorti għall-finijiet tat-talbiet attriċi. Mhux l-istess jista' jingħad fil-kawża odjerna però, fejn il-konvenuti qatt ma għamlu kontro-talba biex kwalsiasi dritt ta' passaġġ li jista' għandhom l-atturi jiġi dikjarat mitmum in vista tal-allegati aċċessi alternattivi.

13. Ifisser għalhekk li l-Ewwel Qorti effettivament marret *extra petita* meta ddeċidiet li ma kienx għad hemm bżonn is-servitù ta' passaġġ mertu tat-talbiet attriċi minkejja li qatt ma kien hemm kontro-talba da parti tal-konvenuti f'dan is-sens. Isegwi allura li kienet skorretta l-Ewwel Qorti meta ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi.

14. Għaldaqstant l-appell tal-atturi jimmerita li jintlaqa’ għaliex il-kunsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti dwar il-ħolqien ta’ toroq alternattivi huma għal kollox irrilevanti għall-finijiet ta’ din il-kawża u bl-ebda mod ma jxejnu l-konklużjonijiet preċedenti tagħha stess - ċioè li l-atturi ppruvaw id-dritt ta’ passaġġ pretiż minnhom u li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva sollevata mill-konvenuti ma treġix - konklużjonijiet li llum huma *res judicata.*

DECIDE

15. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tilqa’ l-appell tal-atturi appellanti, tħassar is-sentenza appellata sa fejn mhux kompatibbli mal-kunsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti, u minflok qegħda **tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet attriċi.**

16. **L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellati.**

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr