MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 137/1998/1

Pauline mart John Xerri,
Maria mart Francis Mercieca,
Lawrence Mizzi,
Giorgia Mizzi .

vs

Lawrence u Teresa konjugi Vella .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi l-atturi ahwa Mizzi huma proprjetarji ta' bicca raba maghrufa bhala "Tal-Lewza" fil-kontrada tax-Xaghri limiti ta' Kercem, tal-kejl ta' cirka tlett sighan u li tmiss punent u nofsinhar beni tal-werrieta ta' Giobatta Vella u lvant beni ta' Giuseppe Grech jew eredi tieghu, libera u franka, waqt

illi l-attrici Giorgia Mizzi ghandha l-uzufrutt fuq l-istess raba ;

Illi l-konvenuti xi snin ilu xtraw bicca art li tmiss mal-proprjeta' tal-atturi fuq il-lvant u bnew fuqha u ghamlu hajt divizorju bejn l-art taghhom u dik tal-atturi pero' hallew bieb miftuh bejn iz-zewg bicciet art ;

Illi qabel ma saru x-xoghlijiet mill-konvneuti fuq l-art taghhom kien hemm biss qsami bejn iz-zewg bicciet raba u l-bidwi li kien jahdem l-art illum akkwistata mill-konvneuti kien jghaddi minnf uq l-art tal-atturi biex iqassar flok mill-intrata li hemm kontigwa u ghalhekk l-konvenuti ppretendew li ghandhom dritt ta' passagg minn fuq l-art tal-atturi u ghalhekk hallew il-bieb imsemmi fuq ;

Illi l-art tal-atturi hija fil-fatt libera u franka u mhiex soggetta ghal ebda servitu ta' ebda xorta favur l-art tal-konvenuti jew xi hadd iehor ;

Illi ghalkemm interpellata sabiex jghalqu l-bieb li hallew fil-hajt divizorju b'ittra ufficjali tad-9 ta' Jannar 1998 biex jghalqu l-imsemmi bieb il-konvenuti naqsu milli jaghmlu dan .

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Previa d-dikjarazzjoni li l-art tal-atturi maghrufa bhala "Tal-Lewsa" fuq deskritta hija libera u franka u mhiex soggetta ghal l-ebda xorta ohra favur l-proprjeta kontigwa tal-konvenuti ;
2. U dik illi ghalhekk il-bieb li hallew il-konvenuti fil-hajt divizorju bejn l-art taghhom u dik tal-atturi huwa abbusiv u llegali billi jilledi d-drittijiet tal-atturi ;
3. U konsegwentement ghaliex ma ghandhom il-konvenuti jigu kundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom jghalqau b'mod permanenti l-imsemmi bieb li hallew fil-hajt divizorju ;
4. U fin-nuqqas ghaliex ma ghandhomx l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu x-xoghlijiet necessarji biex

isir dan taht id-direzzjoni ta' perit nominandi u ghas-spejjez tal-konvenuti .

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta' Jannar 1998 u s-Sisa u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi mahlufa minn Pauline Xerri .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew :

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom ghal l-art deskritta fic-citazzjoni .
2. Illi minghajr pregudizzju, id-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu respinti peress li l-art appartenenti lill-konvenuti tgawdi dritt ta' access minn fuq dik tal-atturi .
3. Illi din il-kawza ma hix ghajr tentattiv da parti ta' l-atturi sabiex jilliberaw il-proprjeta' taghhom mis-servitu' li l-proprjeta' tal-konvenuti tgawdi fuq dik taghhom . Difatti, kif jista' jigi ppruvat anki permezz ta' dokumenti, l-atturi inizjalment kienu jaccettaw din is-servitu', wara bdew jallegaw li dan il-passagg kien biss wiehed necessarju li ma kienx ghadu mehtieg u issa ghamlu din il-kawza biex addirittura jinnegaw l-ezistenza ta' dak il-jedd .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti kkonfermata bil-gurament ta' Teresa Vella .

Rat il-verbal taghha tal-11 ta' Mejju 2004 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-proprjeta' taghhom indikata fic-citazzjoni hija hielsa minn kull jedd ta' passagg a favur tal-konvenuti u konsegwentement talbu wkoll it-tnehhija ta' bieb li l-konvenuti fethu ghal fuq din l-istess proprjeta' taghhom . Kif jispjega **Francesco Ricci** fl-opera tieghu "*Corso Teorico - Pratico di Diritto Civilie* (Torino ed. 1886 vol. II # 473) :

"***L'azione negatoria***, *come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta' del fondo, ed escludere percio' la servitu' che altri pretenda di esercitare sul medesimo . Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu' …….*

E' questione, se nell'esercizio della negatoria l'onere della prova incomba all'attore o al convenuto . La liberta' del fondo e' presunta, perche' e' una conseguenza del diritto di proprieta' competente sul medesimo; l'attore dunque ha nell'esercizio della negatoria a suo favore la presunzione, ed in conseguenza non esso, ma chi si fa a combattere tale presunzione, affaciando l'onere stabilito della servitu', ha l'obbligo di somministrare la prova."

L-ewwel haga li jridu jaghmlu l-atturi huwa appuntu li jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art li qed jghidu illi hija hielsa mis-servitu ta' passagg . Huma jghidu illi l-art taghhom kien akkwistaha missierhom George Mizzi bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni in atti Nutar Francesco Refalo tas-7 ta' Jannar 1956.[1] In segwitu ghall-mewt tieghu, uliedu l-atturi prezenti, ddenunzjaw din ir-raba mal-beni provenjenti lilhom mill-assi tieghu[2] . Irrizulta wkoll mid-depozizzjoni ta' Joseph Grech illi r-raba kollu f'dawk l-inhawi originarjament kien tal-familja Mizzi[3] . F'tali cirkostanzi m'ghandu jkun hemm ghalhekk ebda dubbju

---

[1] Ara Dok. A a fol. 5 - 9 tal-process, minn fejn jirrizulta illi r-raba "tal-Lewza" imsmemija fic-citazzjoni hija dik indikata fir-raba paragrafu ta' l-ewwel porzjon li gie assenajt lil George Mizzi .
[2] ara Dok. B a fol 11 .
[3] ara xhieda ta' Joseph Grech tas-7.3.20.03 a fol. 64 .

dwar it-titolu ta' l-atturi fuq l-art minnhom indikata fic-citazzjoni .

Billi servitu' ta' passagg mhux wiehed kontinwu[4] jista' jigi stabilit biss bis-sahha ta' titolu[5] . Il-konvenuti akkwistaw l-art illi huma jikkontendu li tgawdi passagg minn fuq l-art ta' l-atturi bis-sahha ta' kuntratt tat-2 ta' Dicembru 1995 in atti Nutar Dr. Paul Pisani[6] . Fuq dan il-kuntratt ma jissemma ebda passagg . Imma huwa maghruf illi dritt ta' passagg, meta r-raba tkun interkjusa, jista' jigi stabilit ukoll bis-sahha tal-preskrizzjoni ta' tletin sena[7] . Kif wiehed jista' jara mill-istess pjanta annessa ma' dan il-kuntratt ta' akkwist, l-art illum tal-konvenuti kienet interkjuza u ma kellha ebda access ghat-triq[8] .
Irid ghalhekk jigi stabilit jekk din l-art setghetx akkwistat id-dritt ta' passagg necessarju permezz tal-preskrizzjoni trentennali.

L-attrici stess kemm-il darba tammetti fid-depozizzjoni taghha illi sew il-konvenut, kif ukoll ta' qablu, kienu jghaddu minn fuq l-art taghhom biex jaccedu ghal fuq l-art in kwistjoni . Tkompli tghid pero' illi hija dejjem kellha l-impressjoni illi l-konvenut kellu dritt jghaddi minn fuq ir-raba taghhom sakemm ikkonsultaw ma' l-avukat taghhom u kkonfermaw illi anke kif jidher mill-att ta' divizjoni, l-ghalqa taghhom "tal-Lewza" ghaddiet f'idejn missierhom bhala "libera u franka"[9] . Imma l-prova konvincenti illi tassew kien jezisti dan id-dritt ta' passagg a favur tal-ghalqa llum tal-konvenuti, jaghtihielna Joseph Grech, anzjan ta' hamsa u sebghin (75) sena u persuna li ghandha biss x'titlef bil-mod kif xehdet, ghax jammetti illi mhux biss l-atturi ghandhom d-dritt li jghaddu minn fuq l-art tieghu sabiex jaccedu ghar-raba taghhom fl-inhawi, imma wkoll il-konvenut biex jidhol fil-bicca tieghu li tigi wara dik ta' l-atturi . Huwa kkonferma illi dan il-passagg ilu jintuza b'dan il-mod minn mindu huwa kien ghadu tifel u

[4] art. 455 (3) tal-Kap. 16. .
[5] art. 469 (1) tal-Kap. 16 .
[6] Dok. D a fol. 83 - 84 tal-process .
[7] art. 469 (2) tal-Kap. 16 .
[8] ara pjanti a fol. 85, 86 tal-process .
[9] ara affidavit ta' Pauline Xerri ta' l-10.9.99 a fol. 24 tal-process, u l-kontro - ezami taghha tat-23.3.2000 a fol. 34 - 44 tal-process .

dejjem hekk jiftakru[10]. Jirrizulta ghalhekk ampjament illi r-raba tal-konvenuti tgawdi dritt ta' passagg minn fuq dik ta' l-atturi .

Huwa inutili li l-atturi jallegaw illi llum il-konvenuti m'ghadx ghandhom bzonn dan il-passagg, ghax din l-ghalqa issa nifduha ma' proprjeta' ohra li huma akkwistaw u li ghandha access dirett ghat-triq . Kif tajjeb isostnu l-konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom, il-kawza ttentata mill-atturi hija l-**azzjoni negatorja** fejn qed jitolbu dikjarazzjoni illi l-art tal-konvenut ma tgawdi ebda dritt ta' passagg minn fuq dik taghhom, u mhux dik taht l-artikolu 449 tal-Kap. 16, biex jigi terminat dritt ta' passagg li m'ghadux mehtieg .

Ghal dawn il-motivi, tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ghax l-art appertenenti lilhom indikata fic-citazzjoni tassew tgawdi d-dritt ta' passagg minn fuq ir-raba ta' l-atturi ndikata wkoll fic-citazzjoni, u konsegwentement tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra taghhom .

< Sentenza Finali >

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

[10] ara depozizzjoni ta' Joseph Grech tas-7.3.2003 a fol.68 tal-process .