MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tad-19 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 58/1995/1

Joseph u Stella konjugi Borg .

vs

Mariano u Maria Saliba .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Li l-attur Joseph Borg huwa proprjetarju tal-fond numru tmienja u sebgħin (78) Triq Għajn Mellel Żebbug Għawdex, b'żewġ mandretti miegħu annessi li kien minnu ġie akkwistat qabel iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi l-oħra Stella Borg, iżda li matul iż-żwieġ tagħhom sarulu addizzjonijiet u modifiki .

Li l-konvenuti li huma proprjetarji ta' msejha "Ta' Miliet" fil-limiti taż-Żebbug Għawdex li jiġi wara l-fond tal-atturi

qegħdin jezerċitaw dritt ta' passaġġ ossia mogħdija b'kull mezz minn fuq il-fond tal-attur fuq imsemmi liema mogħdija m'hijiex bi dritt u meta ġiet ezerċitata kienet hekk qegħda tiġi eżerċitata b'tolleranza .

Li fi kwalunkwe każ ir-raba tal-konvenut huwa faċilment aċċessibbli mit-triq pubblika mod ieħor u ma hux meħtieġ l-ezercizzju tal-passaġġ minn fuq il-proprjeta' tal-atturi .

Li l-atturi ma jridux li l-konvenut jibqgħu jeserċitaw dan id-dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjeta' tagħhom .

Li għalkemm huma nterpellaw lill-istess konvenut diversi drabi, sabiex dawn jiddesistu mill-ezercizzju tal-imsemmi passaġġ .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara li l-fond tal-atturi fuq deskritt huwa liberu minn kwalunkwe servitu' ta' passaġġ jew mogħdija favur ir-raba tal-konvenuti msejjah "Ta' Milied" fuq imsemmi .

2. Tinibixxi lill-istess konvenuti milli jgħaddu minn fuq il-fond tal-atturi għal fuq il-proprjeta' tagħhom jew b'xi mod jezercitaw dritt ta' passaġġ ossija mogħdija minn fuq l-istess fond .

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti li jibqgħu minn issa mħarrkin għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi maħlufa minn Maria Stella Borg .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew :

1. Illi l-azzjoni odjerna hija monka u bhala tali rrita u nulla u dana peress illi l-istess azzjoni u t-talbiet konsegwenzjali kellhom ikunu a bażi tal-artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili :

2. Illi biex jintentaw dina l-azzjoni, l-atturi jridu jippruvaw illi l-konvenuti kellhom biss servitu' neċessarja ta' passaġġ bir-riġel, li ma huwiex il-każ odjern ;
3. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr ebda preġudizzju għal premess, l-atturi rridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-entrata tal-ewwel (1) ta' Marzu 1973 (atti Nutar Joseph Cachia) illi l-atturi ma humiex proprjetarji ta' dina l-entrata ossija sqaq ;
4. Illi minghajr preġudizzju għal premess, il-ġudizzju ma huwiex integru u dana peress illi ma ġewx ċitati s-sidien kollha tal-entrata in kwistjoni ;
5. Illi fi kwalunkwe każ, l-aċċess eżerċitat mill-konvenuti qiegħed isir skond il-liġi u ilu hekk ezercitat ghal fuq minn tletin (30) sena .
6. Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti debitament ikkonfermata bil-ġurament ta' Mariano Saliba .

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Jannar 1996 fejn ġie nominat l-A.I.C. Guido Vella bħala perit tekniku, u d-digriet tagħha tas-27 ta' Jannar 2005 fejn irrevokat dan l-inkarigu .

Rat il-verbal tagħha tas-27 ta' Jannar 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

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

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenuti ma jgawdu ebda servitu' ta' passaġġ minn fuq il-fond tagħhom deskritt fiċ-ċitazzjoni, u konsegwentement li l-istess konvenuti jiġu inibiti milli jgħaddu minn fuq il-fond tagħhom jew b'xi mod jezerċitaw dritt ta' passaġġ minn fuq l-istess fond .

Fl-ewwel lok il-konvenuti eċċepew in-nullita' tal-kawża billi fil-fehma tagħhom l-atturi messhom ibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-artiklu 449 tal-Kodiċi Ċivili . Dan l-artikolu jikkontempla l-każ fejn sid ta' fond servjenti jitlob it-terminazzjoni ta' dritt ta' passaġġ meta s-sid tal-fond dominanti jkun akkwista passaġġ alternattiv għal art li qabel kienet interkjuża . Imma kif sewwa qalu l-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, dan ma hux il-każ fil-kawża odjerna, għax hawnhekk huma qegħdin proprju jikkontendu illi ma jeżisti ebda servitu' ta' passaġġ a favur tal-konvenuti u mhux li dawn ta' l-aħħar m'għadx għandhom bżonnu għax jeżisti passaġġ alternattiv.[1] Għalhekk kienu korretti l-atturi li ntavolaw il-kawża tagħhom b'dan il-mod u għamlu t-talbiet konsegwenzjali għall-premessi mogħtija fiċ-ċitazzjoni . Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi minnufih miċħuda .

Billi t-tieni eċċezzjoni hija marbuta ma' l-ewwel waħda, għall-istess raġuni qed tiġi ukoll miċħuda .

Bit-tielet eċċezzjoni l-konvenuti jikkontestaw it-titolu ta' l-atturi fuq l-art illi minn fuqha huma qegħdin jgħaddu biex jidħlu fir-raba tagħhom li għandhom fl-inħawi . M'hemmx dubbju li l-azzjoni ttentata mill-atturi hija l-hekk imsejjħa **azzjoni negatorja .** Dan jammettuh ukoll l-istess konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom[2] . Jiġi mgħallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi :

"***Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa …. arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto . L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'***."[3]

---

[1] a fol . 312 .
[2] a fol. 332 .
[3] Digesto Italiano vol. VIII. pt. I. pag. 859 (Torino 1929); per V. Campogrande

Dwar il-**provi** meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, ikompli jingħad fl-istess opra illi :

"***Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta', l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario …. In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e' illimitato per sua natura***."[4]

Għalhekk l-ewwel li jrid jiġi ppruvat huwa li l-atturi huma tassew il-proprjetarji ta' l-art illi minn fuqha l-konvenuti qed jgħaddu biex jidħlu għar-raba tagħhom . Il-konvenuti dan qegħdin jikkontestawh bil-qawwa kollha . In sostenn tal-pretensjoni tagħhom, l-atturi esebew kopji ta' zewg kuntratti li juru l-provenjenza tad-dar bir-raba tagħhom[5] . Jirriżulta illi l-attur Joseph Borg akkwista d-dar numru 78 gia numru 32, Triq Għajn Mhelel, ġia Triq ta' Milit, Żebbug, Għawdex, b'żewġ mandretti annessi magħha tal-kejl komplessiv ta' ċirka siegħ pari għal 187 metru kwadru, b'kuntratt in atti Nutar Francesco Gauci tad-19 ta' mejju 1954 . Dan l-akkwist kien sar mill-poter ta' nannuh matern Sebastiano Axiak u fi żmien qabel ma' l-attur iżżewweġ lill-attriċi . Dan Sebastiano Axiak kien akkkwista l-istess fondi mingħand missieru Rosario Axiak b'att ta' xiri in atti Nutar Giuseppe Camilleri tas-7 ta' Awissu 1896, f'liema att il-fond in vendita ġie deskritt bħala "… *una porzione di luogo di case, situato in detto Casale Zebbug e nella strada ta' Milit, segnato col numero trentadue, consistente tale porzione in due stanze terrane contigue, meta' di un altra stanza terrana, cortile, scala scoperta, verone, una stanza e cucina nel piano superiore, e porzione di una mandreta della capacita' di circa un mondello, confinata la detta porzione di luogo di case con la detta porzione di mandretta, (sottolinear tal-Qorti) da levante con beni di Carmelo Vella detto "tal-Geseran", da tramontana con*

[4] ibid. pag. 860 .
[5] Dokti. A u B annessi mac-citazzjoni .

beni di Giuseppe Vella, da ponente con beni di Giuseppe Saliba, e da mezzodi' con strada,franca e libera da ogni peso la porzione di mandretta, pero' e' soggetta alla servitu' di acqua dal pozzo terrano vulgo spiera" verso i beni di detto Rosario Axiak venditore - con tutti i suoi diritti e pertinenze, compreso il diritto del passaggio dalla entrata comune tra loro Giuspepe Vella, Rosa Vella, Ursola moglie di Luigi "tal-Peri", Francesco Vella ed altri - "[6]

Il-konvenuti jikkontendu illi din l-aħħar parti tad-deskrizzjoni mogħtija fil-kuntratt ta' xiri minn Sebastiano Axiak qed tirreferi appuntu għall-passaġġ li minn fuqu huma jgħaddu . Jsostnu illi f'dan il-kuntratt kien qed jiġi kjarifikat biss illi il-kumpratur kellu bħal bosta oħrajn, imsemmija u mhumiex, id-dritt illi jgħaddi minn fuq dan il-passaġġ . Imma jekk dan huwa minnu, l-istess konvenuti baqgħu qatt ma spjegaw kif allura fuq dan il-kuntratt kien ingħad ukoll illi d-dar mibjugħa kienet tmiss mal-mandretta li kienet qed tinbiegħ flimkien mad-dar u mhux ma' dan l-isqaq jew entrata ! Terġa' r-riħ tal-lvant, fejn appuntu jinsab dan l-isqaq, fuq l-istess kuntratt ingħata bħala li jmiss ma beni ta' Carmelo Vella u mhux ma' dan l-isqaq, li l-konvenuti qed jgħidu illi huwa proprjeta' komuni bejn diversi persuni li għandhom r-raba fl-inħawi . L-atturi, da parti tagħhom isostnu illi l-"*entrata comune*" msemmija f'dan il-kuntratt ma tirreferix għall-isqaq in kwistjoni, imma għal entrata oħra fi Triq ta' Mliet jew tal-Milied, li tikkonduċi għar-raba iżjed l-isfel mill-fond tagħhom[7] . Fl-eċċezzjoni tagħhom li biha jikkontestaw il-pretensjoni ta' l-atturi dwar il-proprjeta' ta' dan l-isqaq, il-konvenuti jirreferu għal kuntratt ta' l-1 ta' Marzu 1973, atti Nutar Joseph Cauchi, li minnu allegatament jidher ċar illi l-atturi mhumiex is-sidien ta' dana l-isqaq . B'dan il-kuntratt l-attur kien xtara xi raba' ieħor f'dawn l-inħawi . Huwa minnu illi fid-deskrizzjoni mogħtija, jingħad illi r-raba mibjugħa "*tidħol għalieh minn passaġġ fuq raba ta' Frenċ Cefai ta' Skardi, kif ukoll min fuq raba ta' Frenc Cefai n-New u jibda min Trieq jisimha Melil Street*," imma dan ma jfissirx bil-fors illi qed issir

[6] a fol. 11, 12 .

[7] immarkat bil-linka ħamra bħala punt "B" fuq il-pjanata Dok. JB 1 a fol. 246 .

referenza għall-isqaq in kwistjoni . Kif ġia ingħad hawn fuq, teżisti entrata oħra iżjed 'l isfel minn dik li dwarha saret il-kawża, li wkoll tikkonduċi għall-għalqa hekk akkwistata mill-attur[8] . Ma ġew prodotti ebda provi konkreti oħra li jikkontradiċu l-kuntratti esebiti mill-atturi in sostenn tat-teżi tagħhom, u allura in vista ta' dak li ngħad hawn fuq, din il-Qorti hija sodisfatta illi l-passaġġ li qed jutilizzaw il-konvenuti sabiex jaċċedu għar-raba tagħhom, jgħaddi minn fuq il-proprjeta' ta' l-atturi .

Konsegwentement taqa' ukoll ir-raba' eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti, fis-sens illi l-ġudizzju mhux integru għax ma ġewx ċitati s-sidien kollha tal-entrata in kwistjoni . Irriżulta minnu illi hemm nies oħra li jgħaddu minn dan li sqaq sabiex jaċċedu għar-raba tagħhom f'dawk l-inħawi, u uhud minnhom ġew prodotti sabiex jixhdu f'din il-kawża . Imma ħadd minnhom fl-ebda mument ma qal li jippretedenti li għandu xi sehem mill-proprjeta' ta' dan l-isqaq, kif lanqas m'huma jippretendu xi dritt ta' proprjeta' fuqu l-istess konvenuti . Din l-eċċezzjoni qed tiġi wkoll għalhekk respinta .

Għall-fini tat-tieni element rikjest mid-dottrina sabiex tirnexxi kawża bħal din, ġie evidentement ippruvat ukoll illi l-konvenuti qegħdin jippretendu illi jgawdu dritt ta' servitu' ta' passaġġ minn fuq art li ġie ppruvat li tappartjeni lill-atturi .

Jibqa' għalhekk biss sabiex jiġi ppruvat mill-konvenuti illi tassew jeżisti dan is-servitu' ta' passaġġ a favur tagħhom minn fuq l-art indikata fiċ-ċitazzjoni . Kif ġie anke konfermat mill-Qrati tagħna, f'**azzjoni negatorja** : "… *il-piz tal-prova tal-eżistenza ta' dak il-passaġġ jinkombi fuq il-konvenut*."[9]

Is-**servitu' ta' passaġġ** huwa klassifikat fil-liġi[10] u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta' ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix

---

[8] ibid .
[9] Appell : Domenica Vella vs Giovanni Magro (kollez. vol. XLI. i. 69
[10] art. 455(1) u (3) tal-Kodici Civili taghna (Kap.16)

eżerċitat il-ħin kollu . "***La servitu' di passaggio e' discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e' collocata appunto fra le servitu' discontinue***."[11] Għalhekk servitu' bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' **titolu**.[12] "***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***."[13]

Fil-każ in eżami ma ġiet prodotta ebda prova ta' titolu da parti tal-konvenuti, li minnha jista' jingħad li oriġina dan l-allegat servitu' ta' passaġġ favur tagħhom . Anzi l-istess kuntratti esebiti mill-atturi pjuttost jimmilitaw kontra t-teżi li l-konvenuti setgħu qatt akkwistaw dan is-servitu' bis-saħħa ta' xi titolu . Dan għaliex fid-deskrizzjoni li ta' din ir-raba mogħtija fuq dawn il-kuntratti,[14] ma jissemma xejn dwar xi servitu' ta' passaġġ gravanti dik l-art, xi ħaġa li mhux probabbli li kienet ser titħalla barra kieku dakinhar kien jezisti dan id-dritt. Anzi jinghad proprju l-kuntrarju, għax il-mandretta ġiet deskritta bħala ħielsa minn kull piż, għajr għad-dritt tal-venditur li jieħu l-ilma minn spiera li kien hemm fl-istess mandretta .

Eċċezzjonalment pero' servitu' simili jista' jiġi akkwistat ukoll bil-**preskrizzjoni** ta' tletin sena, meta jirriżulta illi l-art dominanti hija interkjuza[15] . Dan huwa appuntu l-mertu tal-ħames eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti . Il-konvenuti jikkontendu illi l-art minnhom ipposseduta u li għaliha jaċċedu mill-isqaq in kwistjoni ma' għandha l-ebda aċċess dirett għat-triq, u biex jidħlu fiha huma jridu neċessarjament jgħaddu minn fuq l-art ta' ħaddiehor[16] . Dan għaliex minkejja illi din il-biċċa raba tmiss ma' oħra tagħhom ukoll, hemm dislivell li f'ċerti partijiet anke jista'

---

[11] Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante .
[12] art. 469 (1) tal-Kap. 16 /.
[13] op. cit. pag. 153 .
[14] ara dokti . A u B a fol. 6 sa 45 tal-process .
[15] art. 469 (2) tal-Kap.16 .
[16] ara pjanta Dok. JB 1 esebita mill-atturi a fol. 246 tal-process ir-raba tal-konvenuti huwa l- biċċiet kuluriti bil-kulur aħmar .

jlaħħaq l-għaxar piedi[17] . L-atturi jikkontendu f'dan ir-rigward li originarjamnet il-konvenuti kienu jaċċedu għar-raba ta' ġewwa mill-għalqa l-oħra li tmiss mat-triq Ta' Milied, u kien biss minn xi żmien 'l hawn li bdew jgħaddu mill-isqaq in kwistjoni . Anzi jsostnu illi dari kien hemm ukoll xi taraġ jagħti minn għalqa għall-oħra .

Għalhekk, apparti din l-inċertezza ta' kemm dan il-passaġġ minn fuq art ta' terzi kien tassew indispensabbli għall-konvenuti, hemm ukoll il-fattur taż-**żmien** meħtieġ għall-akkwist ta' servitu' bħal din bil-preskrizzjoni . Għalkemm il-konvenuti jikkontendu illi s-servitu' ta' dritt ta' passaġġ fuq l-imsemmija raba' ilu jeżisti u jintuża mill-konvenuti għal perijodu ta' aktar minn tletin (30) sena, ma jirriżulta mkien mill-provi illi dan il-passaġġ kien tassew qed jiġi hekk jintuża mill-konvenut għaż-żmien kollu rikjest mill-liġi . Għalkemm ġew prodotti diversi xhieda li sostnew illi kienu għamlu żmien jgħaddu minn dan li sqaq sabiex jaċċedu għar-raba tagħhom fl-inħawi, ma rriżultax sodisfaċentement li dawn kien ilhom jagħmlu hekk għal ta' l-inqas tletin sena minn qabel ma ġiet intavolata l-kawża preżenti fl-elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995), u lanqas illi dan il-passaġġ kien isir sabiex jaċċedu għal fuq xi raba illi sussegwentement ġiet akkwistata jew intirtet mill-konvenuti jew xi ħadd minnhom .

F'tali ċirkostanzi ma jistgħax jingħad illi l-konvenuti qatt setgħu akkwistaw dan id-dritt ta' servitu' ta' passaġġ minn fuq l-art ta' l-atturi indikata fiċ-ċitazzjoni, la permezz ta' xi titolu u lanqas bis-saħħa tal-preskrizzjoni .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. tiddikjara li l-fond ta' l-atturi deskritt fiċ-ċitazzjoni huwa liberu minn kwalunkwe servitu' ta' passaġġ jew mogħdija favur ir-raba tal-konvenuti msejjaħ "ta' Milied" imsemmi fl-istess ċitazzjoni ;

---

ara pjanata Dok. X esebita ma' n-Nota ta' l-atturi tat-8 ta' Marzu 2005; ir-raba tal-konvenuti hija mmarkata bl-aħmar .

2. konsegwentement tinibixxi lill-istess konvenuti milli jgħaddu minn fuq il-fond ta' l-atturi għal fuq il-proprjeta' tagħhom jew b'xi mod jeżerċitaw dritt ta' passaġġ ossia mogħdija minn fuq l-istess fond .

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti .

< Sentenza Finali >

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