MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 221/1996/1

Francis Hili .

vs

Giuseppa Farrugia,
Michael Xerri .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta :

Illi b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-għaxra ta' Settembru 1942 (elf disa' mija tnejn u erbgħin) kienu ġew diviżi diversi artijiet provenjenti mill-wirt ta' Giusepp u Giuseppa Xerri b'tali mod illi lil Giovanna Xiberras, waħda mill-werrieta tagħhom ġiet assenjata :
"a plot of ground 'Tal-Felu' on the way 'Tal-Felu' situate at Casal Xewkija Gozo measuring one tumoli and seven

misure bounded on the East property of Michele Xerri, west property of Maria Spiteri and south property of Giorgio Frendo" ;
lil Maria Spiteri, oħra mill-eredi ġiet assenjata :
"a plot of ground called 'Tal-Felu' on the way 'Tal-Felu' situate at Casal Xewkija Gozo consisting of two disjoining portione, the first one measuring one tumoli and seven misure bounded on the East with Giovanna Xiberras, west with Luigi Farrugia and south with Giorgio Frendo, with a room which must be shared in common by the parties to the partition; the second one measuring six and one half misure bounded on the South by street, on the East by property of Francesco Grima on the west by property of Giorgio Frendo subject to passage of the other portions" ;
lil Michele Xerri messitu :
"a plot of ground 'Tal Felu' on the way 'Tal Felu' situate at Casal Xewkija Gozo measuring one tumoli and seven misure bounded on the East property of Teodora Xerri, west property of Giovanni Xiberras and south property of Giorgio Frendo" :
u finalment lil Teodora Xerri messet :
"a plot of ground 'Tal Felu' on the way 'Tal Felu' situate at Casal Xewkija Gozo measuring one tumoli and seven misure bounded on the East property of Francesco Grima, west property of Michele Xerri and south property of Maria Spiteri" ;

u peress illi b'att tan-Nutar Enzo Dimech tas-sitta (6) ta' Mejju elf disa' mija erbgħa u disgħin (1994), l-atturi xtraw mingħand l-eredi ta' Maria Spiteri ż-żewġ porzjonijiet raba illi kienu messew lil Maria Spiteri skond l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni għalkemm irriżulta illi l-kejl ta' dan ir-raba kien differenti u għalhekk fuq l-iskorta tal-qsami illi kienu jeżistu fuq il-post sa mid-diviżjoni, ġie indikat il-kejl attwali ;

illi matul dawn l-aħħar xhur qegħdin kontinwament jinqalgħu problemi bejn l-atturi u l-konvenuti għaliex dawn ta' l-aħħar qegħdin kontinwament jippruvaw iwessgħu l-wisgħa tal-passaġġ lilhom spettanti minn fuq ir-raba tal-esponenti għal ferm aktar mill-wisgħa oriġinali tiegħu ta' ftit aktar minn żewġ piedi – tentattivi illi minn dejjem ġew reżistiti mill-atturi;

illi fost affarijiet oħra l-konvenuti qegħdin kontinwament iwaqqgħu l-ħitan tas-sejjiegħ illi jdawwar u jiċċirkonda r-raba tal-atturi ;

illi a skans ta' problemi iżjed l-atturi jridu illi l-wisgħa ta' dan il-passaġġ u l-modalitajiet tal-eżerċizzju tas-servitu' jiġu finalment determinati minn din il-Qorti .

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti :

1. Tiddetermina l-wisgħa tal-passaġġ spettanti lir-raba tagħkom konvenuti jew min minnkom, u l-modalitajiet li taħthom għandha tiġi eżerċitata din is-servitu' ta' passaġġ billi jiġi dikjarat illi l-passaġġ spettanti lir-raba tagħkom huwa biss wieħed bir-riġel u illi dan il-passaġġ jiġi eżerċitat minn wisgħa massimu ta' tlett piedi ;

2. Konsegwentement tikkundannakom tibnu mill-ġdid il-hitan illi jiċċirkondaw u jdawwru l-art tal-atturi, u tinibikom milli fil-futur terġgħu twaqqgħu l-istess ħitan ;

3. Fin-nuqqas tagħkom illi tibnu dawn il-ħitan mill-ġdid fiż-żmien qasir u perentorju illi jiġi lilkom prefiss, tawtorizza lill-atturi illi jagħmlu l-istess xogħlijiet huma għas-spejjeż tagħkom .

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra interpellatorja tas-6 ta' Lulju 1994, tal-11 ta' Lulju, 1994, ta' l-ittra uffiċjali tad-9 ta' Ottubru, 1995, u ta' Ottubru 1996 kontra tagħkom; u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur, konfermata bil-ġurament tiegħu .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi :

1. illi qabel xejn hemm in-nullita' taċ-ċitazzjoni minħabba konfużjoni fiċ-ċitazzjoni attriċi u dan

għaliex l-aċċess li dwaru inqalgħet din il-vertenza huwa in parti minn fuq proprjeta' komuni u in parti fuq art li tappartjeni lill-kontendenti individwalment . Fiċ-ċitazzjoni ma hemm ebda distinzjoni bejn waħda w oħra .

2. Illi huma qegħdin jikkontestaw il-pretensjonijiet tal-attur dwar il-passaġġ imsemmi fiċ-ċitazzjoni . Fil-fatt il-konvenuti ilhom jagħmlu użu mill-passaġġ mhux biss għal skopijiet ta' aċċess bir-riġel iżda anki sabiex jidħlu fil-proprjeta' tagħhom bil-vetturi u inġenji oħra skond l-użu tal-art minn żmien għal żmien .

3. Illi dan huwa kkonfermat mill-fatt li anki l-attur innifsu jagħmel użu simili mill-art tiegħu u għal dan l-iskop jgħaddi anki minn fuq l-art tal-konvenuti .

4. Illi l-eċċipjenti jikkontestaw ukoll it-talbiet tal-attur dwar il-bini tal-ħitan li jiċċirkondaw l-art tagħhom billi dawn huma infondati sew fid-dritt u kif ukoll fil-fatt .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat il-kontro-ċitazzjoni tal-konvenuti fejn, wara li ppremettew :

Illi fil-proprjeta' deskritt fiċ-ċitazzjoni hemm kamra komuni bejn is-sidien tal-porzjonijiet tal-kontendenti .

Illi l-attur ikkapparra din il-kamra u abbużivament u mingħajr il-kunsens tal-konvenuti qabad u għamel xogħlijiet fiha u qiegħed jeskludi lill-konvenuti minnha .

Talbu lill-attur jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara li l-kamra fuq imsemmija hija komuni bejn il-kontendenti .

2. Tiddikjara li x-xogħlijiet kollha magħmula mill-attur fl-istess kamra saru mingħajr il-kunsens tal-konvenuti .

3. Konsegwentement tikkundanna lill-attur sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu mogħti minn din l-Onorabbli Qorti huwa jneħħi l-istess xogħlijiet .

4. Tawtorizza lill-konvenuti sabiex fin-nuqqas ineħħi l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-attur .
5. Tikkundanna wkoll lill-attur sabiex jipprovdi lill-konvenuti b'ċavetta tal-kamra msemmija jew alternattivament u fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, ineħħi kull mezz li permezz tiegħu qegħdin jgħalqu l-istess kamra .

6. Tawtorizza lill-konvenuti sabiex fin-nuqqas da parti tal-attur, huma jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex ikollhom aċċess liberu għal din il-kamra .

7. Tinibixxi lill-attur milli bi kwalunkwe mod ifixkel jew jostakola l-aċċess għall-istess kamra da parti tal-konvenuti .

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri interpellatorji spediti fl-1 ta' Lulju 1994 u fit-8 ta' Lulju 1994 u tal-ittri uffiċjali spediti f'Lulju 1994, f'Diċembru 1994 u f'Ottubru 1995 .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Josephine Farrrugia .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-attur għal din il-kontro-talba li biha eċċepixxa illi :

1. Illi huwa jikkontesta l-fatt illi l-konvenuti għandhom xi kwota mill-kamra illi tinsab fil-proprjeta' tal-esponenti ;

2. Illi għal kuntrarju din il-kamra hija interament u esklussivament proprjeta' tiegħu u ta' ħadd aktar .

3. Illi inoltre, u interament mingħajr preġudizzju għas-suespost, b'tali mod illi l-esponenti b'ebda mument ma qiegħed jammetti illi l-konvenuti

għandhom xi drittijiet fuq din il-kamra, fil-każ illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu jiġu miċħuda, huwa jrid jeżerċita l-jus ritentionis fuq il-kamra de quo minħabba l-ispejjeż ta' miljoramenti u benefikati kif ukoll spejjeż ta' tiswija urġenti illi huwa għamel fl-istess kamra għal dawn l-aħħar diversi snin, u sakemm jibqa' ma jiġix kumpensat għal dawn l-ispejjeż .

4. Illi għaldaqstant it-talbiet tal-konvenuti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom .

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess attur annessa ma' din in-nota ta' l-eċċezzjonijiet minnu maħlufa .

Rat id-digriet tagħha ta' l-20 ta' Frar 1997 fejn ġie nominat l-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku .

Rat ir-rapport ta' l-espert tagħha ppreżentat fl-4 ta' April 2001 u minnu maħluf fil-21 ta' Ottubru 2005 .

Rat il-verbal tagħha tas-26 ta' Ottubru 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

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

Ikkunsidrat :

Illi l-kwistjonijiet ewlenin li jridu jiġu determinati permezz ta' din il-kawża huma :

(i) il-wisgħa ta' passaġġ li l-attur jammetti illi jgawdu l-konvenuti minn fuq l-art tiegħu, sabiex jaċċedu għar-raba tagħhom interkjuża u

(ii) jekk kamra li tinsab fir-raba' proprjeta' ta' l-attur tappartjenix ukoll lilu, bi dritt biss ta' użu tagħha da

parti tal-konvenuti, inkella tappartjenix indiviżament lill-kontendenti kollha .

It-talbiet l-oħra, sew ta' l-attur, kif ukoll dawk tal-konvenuti, huma anċillari għal dawn iż-żewg kwistjonijiet .

Sfortunatament il-perit tekniku ma żamm ebda aċċess fuq is-sit in kwistjoni, u wisq anqas irrediġa xi pjanta jew ta xi deskrizzjoni tal-lokal . Illimita ruħu li jisma' l-provi mressqa mill-kontendenti u mbagħad ġibed il-konklużjonijiet tiegħu minn dak li kien sema' . Di piu' jidher illi l-kontendenti kienu sodisfatti b'dan . Il-Qorti għalhekk ma jibqagħla ebda għażla ħlief li hija wkoll toqgħod fuq il-provi limitati li ġew prodotti .

Il-fatti fil-qosor li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti :

1. Oriġinarjament il-proprjeta' li dwarha inqalgħu il-kwistjonijiet pendenti, u ċioe' biċċa art magħrufa "tal-Felu" limiti tax-Xewkija, Għawdex, kienet tappartjeni lin-nanniet tal-kontendenti Giusepp u Giuseppa konjuġi Xerri . In segwitu għall-mewt tagħhom, saret diviżjoni bejn l-erba' werrieta tagħhom, b'tali mod illi kull wieħed/waħda minnhom messitu biċċa art tal-kejl ta' tomna u seba' kejliet (1T.0S.7K), bid-differenza li fil-parti li ġiet assenjata lill-kondividenti Maria Spiteri, kien hemm kamra, li skond il-kliem użat fil-kuntratt "***must be shared in common by the parties to the partition***", u li ħadet ukoll biċċa art żgħira oħra tkejjel sitt kejliet u nofs (0T.0S.6.5K) tmiss mat-triq, "***subject to passage of the other portions." [1]***

2. In segwitu għall-mewt ta' din Maria Spiteri, uliedha ttrasferew il-parti li kienet messet lil ommhom lill-attur preżenti.[2]

---

[1] Ara kuntratt in atti Nutar Fco. Refalo tal-10.09.1942 ; Dok. A anness maċ-ċitazzjoni

[2] ara kuntratt in atti Nutar Enzo Dimech tas-6.05.1994; Dok. B anness maċ-ċitazzjoni .

3. Imbagħad l-attur beda jippretendi illi d-dritt ta' passaġġ li kienu jgawdu l-konvenuti minn fuq l-art tiegħu kien biss wieħed bir-riġel, u li l-kamra kienet tiegħu u l-konvenuti kellhom biss dritt li jagħmlu użu minnha .

4. Il-konvenuti oġġezzjonaw għal dan, insistew illi kellhom dritt jgħaddu anke bl-inġenji minn fuq dan il-passaġġ,u kull darba li ttentaw jagħmlu hekk u jwaqqgħu l-ġebel biex jgħaddu b'dan il-mod minn hemm, l-attur kien jimblukkalhom il-passaġġ.

5. Peress li l-kamra kienet spiċċat fi stat dilapidat, l-attur qabad u għamel tiswijiet fiha, u rrifjuta li jħalli lill-konvenuti jagħmlu użu minnha qabel ma dawn joħorġu sehemhom mill-ispejjeż .

IL-WISGĦA TAL-PASSAĠĠ

Fuq il-kuntratt ta' qasma ma ssemma xejn f'dan ir-rigward . Il-konvenuti ressqu eċċezzjoni preliminari tan-nullita' taċ-ċitazzjoni, persss illi skond huma hemm konfużjoni fit-talbiet, billi dan il-passaġġ mhuwiex esklussivament ta' l-attur, imma f'partijiet minnu jgħaddi wkoll minn fuq proprjeta' tagħhom . Huwa evidenti pero' illi l-attur qed joġġezzjona li l-konvenuti jgħaddu bl-inġenji minn fuq il-parti minn dan il-passaġġ proprjeta' tiegħu, u ċioe' fejn dan jgħaddi minn fuq l-art ta' sitt kejliet u nofs li tmiss mat-triq . Din l-eccezzjoni qed tigi ghalhekk minnufih respinta. Fil-mertu,imbaghad, il-ligi taghna tispecifika f'dan ir-rigward illi: "**Meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu',wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabilita s-servitu' u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond servjenti**." [3]

Dwar regola simili fid-dritt kontinentali, ġie mfisser fid-dottrina in materia illi : "*L'interpretazione del titolo costitutivo della servitu' deve farsi in guisa da non aggravare la condizione del fondo serviente, oltre quanto*

---

[3] Art . 476 Kap. 16 .

e' necessario al godimento della servitu' a favore del fondo dominante : e tale aggravamento deve essere pero' sensibile e legalmente apprezzabile . Diamo degli esempi : … stabilita con titolo una servitu' di passaggio, non si' puo' per via d'interpretazione indurre che essa comprende il passaggio con carri, molto piu' se il titolo abbia accennato al minor danno, come limite nel modo di usare la predetta servitu' . Insomma, nelle convenzioni per se' stesse chiare non occorre invocare le regole d'interpretazione, e se oscure debbono interpretarsi restrittivamente, essendo le servitu' una limitazione al pieno esercizio del dominio." [4]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami nsibu illi mill-provi jirriżulta illi l-għalqa li kienet ġiet maqsuma bejn l-aħwa Xerri u llum partijiet diviżi minnha jinsabu f'idejn il-kontendenti, hija elevata iżjed mit-triq . L-attur u x-xhieda minnu prodotti jinsistu illi l-aċċess għaliha minn dejjem kien minn fuq il-ħajt tas-sejjieħ u għalhekk qatt ma kien possibbli li titla' b'xi bhima jew bl-inġenji fl-għalqa . Minn naħa l-oħra l-konvenuti jikkontendu illi ġieli kienu jitilgħu bl-inġenji, speċjalment fis-sajf, u li l-aċċess kien permezz ta' rampa li kien hemm f'selħa fil-ħajt tas-sejjieħ . Fil-fehma tal-Qorti hija ferm determinanti għas-soluzjoni ta' din il-problema d-depożizzjoni mogħtija minn Ganni Spiteri, wieħed mit-tfal tal-kondividenti Maria Spiteri, li kien ilu żmien twil midħla ta' l-inħawi . Huwa jispjega b'ċertu dettal kif : "*Il-biċċa ta' mat-triq kienet madwar tmien filati għolja mit-triq u kienet mifruda mit-triq b'ħajt … Nispjega illi kif tixxabbat minn mal-ħajt tiġi għal ġo passaġġ illi kien ta' 5 jew 6 piedi . Minn dan il-passaġġ tgħaddi għal ġor-raba ta' l-attur, imbagħad tilħaq ir-raba ta' Michael Xerri u wara din kien hemm ir-raba ta' missier Farrugia u mbagħad tilħaq ir-raba tagħna . Il-passaġġ minn fuq tagħna kien passaġġ bir-riġel . Iż-żewġ tarġiet li kienu wiesa kemm jgħaddi raġel . Bejn ir-raba' tagħna u ta' Hili kien hemm ħajt kien għoli xi 3 jew 4 filati u ġo fih kien hemm dan it-taraġ li kemm kemm jgħaddi bniedem . Bejn ir-raba tagħna u dik ta' l-attur ma kien hemm l-ebda forma ta' aċċess ieħor . Nispjega li fir-raba tagħna kien fih wisgħa ta' 5 jew 6 piedi u minn hemm kien hemm*

[4] Digesto Italiano Vol. XXI pte. 3a para. 34 pag. 156 .

mogħdija li kienet wiesgħa kemm jgħaddi bniedem u inżamm l-istess minn fuq il-parti ta' Xerri u ta' Farrugia għax aħna biex nidħlu għall-kamra konna ngħaddu minn fuqhom kollha … Jiena qatt ma rajt lill-konvenuti iniżżlu l-moħriet minn fuq it-trakk . Meta kienu jidħlu bil-moħriet kienu jiġu minn naħa tat-tramuntana." [5]

Dan Ganni Spiteri kien wieħed mill-vendituri li biegħu il-parti ta' ommhom lill-attur . Illum huwa parti diżinteressata fil-kwistjonijiet li nqalgħu kemm ilhom li biegħu lill-attur u għalhekk ma jidhirx illi għandu għalfejn ma jgħidx il-verita' dwar l-affarijiet kif jafhom hu, preżumibilment ħafna aħjar mill-kontendenti, lkoll neputijiet tiegħu, li żgur ma jistgħux bħalu jispegaw x'kien isir ftit wara li saret id-diviżjoni ta' l-1942. Sinjifikanti ħafna huwa dak li qal dan ix-xhud dwar il-fatt illi dan il-passaġġ kien għat-tul kollu tiegħu wiesa kemm kemm jgħaddi bniedem, anke fejn kien hemm żewġ tarġiet biex taċċedi għal parti li kienet f'idejn omm l-attur stess .

Inoltre wieħed minn ulied il-konvenuti, Louis Farrugia jammetti illi kienu jgħaddu bl-inġenji minn fuq raba ta' terzi li kienet tmiss ma' tagħhom u dan bil-kunsens tagħhom . Madankollu lanqas għandha tagħmel ebda differenza jekk jiġi wkoll aċċettat illi l-konvenuti kienu tassew jgħaddu bl-inġenji minn fuq l-art illum ta' l-attur, anke bil-kunsens ta' l-aventi kawża tiegħu . Dan għaliex " … *dawn it-tip ta' servitujiet jistgħu biss jiġu stabiliti bis-saħħa ta' titolu . Huma ma jistgħux jiġu stabiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi . L-użu tal-passaġġ għal żmien twil ma jistax jagħti lok għal ebda servitu*.' " [6]

In vista ta' dan u fid-dawl tal-prinċipji hawn fuq enunċjati illi f'każ ta' dubbju dejjem għandha tingħata interpretazzjoni ristretta ta' servitu', li m'hu xejn għajr limitazzjoni tat-tgawdija assoluta tal-proprjeta' privata, il-Qorti taqbel mall-konklużjoni tal-perit tekniku f'dan ir-rigward illi : "… ***kollox jindika li l-passaġġ in kwistjoni***

---

[5] ara depożizzjoni tiegħu quddiem il-perit takniku a fol. 40 - 41 tal-process .
[6] art. 469(1) kap. 16 u Prim'Awla : Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi : 31.01.03 .

ma kien xejn inqas minn passaġġ bir-riġel li l-wisgħa tiegħu huwa normalment ta' mhux aktar minn tlett piedi jew 0.9 metri." [7]

IL-KAMRA FIR-RABA' ILLUM TA' L-ATTUR

Din il-kwistjoni inqalgħet minħabba li l-kontendenti qegħdin jagħtu interpretazzjoni differrenti tal-frasi "***with a room which must be shared in common by the parties to the partition***" fil-parti fil-kuntratt ta' diviżjoni li jassenja biċċa mill-għalqa provenjenti mil-wirt tal-konjuġi Xerri lil binthom Maria Spiteri. L-attur isostni illi din għandha tfisser illi l-kondividenti l-oħra kellhom biss dritt ta' użu ta' din il-kamra . L'argument ewlieni tiegħu huwa illi fl-assenjazzjoni tal-porzjonijiet l-oħra lil bqija tal-kondividenti fuq dak il-kuntratt, m'hemm l-ebda referenza għal xi sehem indiviż ta' din il-kamra riservat għalihom ukoll . Minn naħa l-oħra l-konvenuti jinsistu illi din baqgħet indiviża bejn l-eredi tal-konjuġi Xerri . Għalihom il-kliem użat fil-kuntratt huwa ċar biżżejjed u ma jħalli l-ebda lok għal xi ambigwita' . Mill-provi mismugħa rriżulta biss illi l-kondividenti kollha baqgħu jagħmlu użu minn din il-kamra skond il-ħtiġijiet tagħhom . Qatt ma saret ebda manutenzjoni tagħha, tant li spiċċat fi stat kważi dilapidat . Lanqas kien hemm bieb li jissakkar fiha u lanqas ħadd ma kien iżomm xi għodda jew affarijiet oħra in konnessjoni mal-biedja ġo fiha . Għalhekk dawn il-provi ma fihomx wisq għajnuna, għax fi kwalunkwe każ, sew jekk il-kamra kienet proprjeta' ta' Maria Spiteri, u anke jekk kienet baqgħet indiviża, il-kondividenti l-oħra kellhom dejjem id-dritt li jagħmlu użu minnha .

F'tali ċirkostanzi wieħed jista' jagħmel referenza għal insenjament li nsibu fid-dottrina dwar problemi simili, u ċioe' illi "*Quando puo' nascere dubio se trattasi di condominio o di servitu', vi e' una regola certa per non fallire mai, e questa e' quella di vedere se le opere che possono dar luogo alla servitu' precedentemente alla separazione dei due fondi servivano ad esclusivo vantaggio di uno di essi od a vantaggio di ambedue . Se*

[7] ara rapport peritali a fol. 37 ibid. .

erano addette ad esclusvio vantaggio di uno solo, in seguito resteranno a titolo di servitu'; se servivano a vantaggio di entrambi, resteranno a titolo di comproprieta' … In generale, e' da ritenere che le dipendenze e le pertinenze di fondi dapprima uniti poscia separati, si reputano sempre comuni, purche' pero' antecedentemente fossero servite a vantaggio comune degli stessi." [8]

Irriżulta illi qabel ma saret id-diviżjoni, din il-kamra żgur li kienet isservi l-għalqa kollha "tal-Felu", ta' ftit aktar minn erbat itmiem li kellhom il-konjuġi Xerri, ġenituri tal-kondividenti fuq il-kuntratt ta' qasma in kwistjoni . Minn imkien ma rriżultat xi ndikazzjoni illi din il-kamra kienet isservi biss parti mill-għalqa u mhux l-għalqa kollha . Għalhekk m'hemm ebda raġuni għaliex għandna naħsbu illi din ma kellhiex tibqa' wkoll il-pożizzjoni anke wara l-qasma . Sinjifikanti ħafna huwa l-fatt illi f'dik il-qasma, l-kondividenti kollha ħadu kejl preċizament indaqs, tomna u seba' kejliet, u għax fil-parti li messet lil Maria Spiteri kien hemm din il-kamra, jidher illi ġiet ikkumpensata għaliha bis-sitt kejliet l-oħra li kien hemm ma' ġemb it-triq . Anke l-fatt illi ħadd qatt ma ndenja jagħmel ebda riparazzjonijiet fil-kamra huwa indikazzjoni oħra ta' proprjeta' komuni, fejn ħafna drabi ħadd mill-komproprjetarji ma jieħu l-isbriga li jagħmel xi ħaġa f'beni li mhux esklussivament tiegħu . Ta' ċertu importanza wkoll huwa l-fatt illi fil-kuntratt ta' akkwist da parti ta' l-attur, ma tissemma mkien din il-kamra, ħaġa li faċilment setgħet saret kieku kien hemm il-konvinzjoni da parti tal-vendituri fuq dak il-kuntratt illi l-kamra kienet tappartjeni lilhom .

Dawn l-indikazzjonijiet kollha jwasslu lil Qorti tiddeċidi illi għandhom raġun f''dan ir-rigward il-konvenuti li l-kamra baqgħet indiviża bejn il-kondividenti kollha u għalhekk huma wkoll għandhom sehem minnha . Ta' l-istess fehma kien il-perit tekniku[9] . Għaldaqstant jiġi illi għandhom raġun jinsistu l-istess konvenuti illi l-attur ma messux qabad u sewwa l-kamra mingħajr il-kunsens u

[8] Nicola Germano Trattato delle Servitu' vol. II para. 192 .
[9] ara rapport tieghu a fol. 36 tal-process .

approvazzjoni tagħhom . Bħala komproprjetarji kellhom id-dritt li jiġu avżati u x-xogħlijiet ma jsirux qabel ma jkun hemm qbil dwar l-entita' u l-kwalita' tagħhom u kemm kellhu jintefaq f'dan l-eżerċizzju[10] . Wisq anqas għahekk kellu dritt l-attur iċaħħad lill-konvenuti milli jidħlu fil-kamra għax ma kienux ikkontribwew għall-ispejjeż tat-tiswija .

IL-HITAN IMWAQQA'

L-attur jilmenta wkoll mill-ħitan li ta' spiss kienu qegħdin iwaqqgħulu l-konvenuti sabiex jaċċedu bl-inġenji minn fuq l-art tiegħu . Dan ġie ammess mill-konvenuti fid-depożizzoni tagħhom . Anzi insistew illi kienu jagħmlu hekk kull darba illi l-attur kien jgħalqilhom il-passaġġ biex ma jgħaddux bl-inġenji tagħhom minn fuq ir-raba tiegħu . Gialadarba issa ġie deċiż illi dan il-passaġġ minn fuq l-art ta' l-attur huwa wieħed bir-riġel, jiġi illi l-konvenuti ma kellhom ebda dritt iwaqqgħu jew iwessgħu il-ħitan limitrofi tar-raba ta' l-atturi sabiex minn hemm jaċċedu bl-inġenji għar-raba tagħhom .

Gal dawn il-motivi tiddeċidi :

A. Dwar iċ-ċitazzjoni billi :

1. tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti dwar in-nullita' taċ-ċitazzjoni ;

2. tiċħad ukoll l-eċċezzjoni tagħhom dwar l-estensjoni tas-servitu' tal-passaġġ ;

3. tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur u tiddikjara illi d-dritt ta' passaġġ li r-raba tal-konvenuti tgawdi minn fuq l-art ta' l-attur huwa biss wieħed bir-riġel u ċioe' ta' tlett piedi pari għal 0.9 metri ;

4. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jibnu mill-ġdid il-ħitan illi jiċċirkondaw u jdawwru l-art tiegħu u tinibihom milli jerġgħu iwaqqgħu l-istess ħitan ;

---

[10] art. 493 kap.16 u Appell : John Grech vs Guza Cremona : 29.03.1985 .

5. fin-nuqqas li jagħmlu dan fi żmien tlett xhur mil-lum, tawtorizza lill-attur jagħmel hu stess ix-xogħlijiet meħtiega a spejjeż tal-konvenuti .

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tas-6 ta' Lulju 1994 u tal-11 ta' Lulju 1994, ta' l-ittri uffiċċjali tad-9 ta' Ottubru 1995 u dik ta' Ottubru 1996, kontra l-konvenuti .

B. Dwar il-kontro-ċitazzjoni billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-attur, tilqa' t-talbiet tal-konvenuti, u :

1. tiddikjara li l-kamra msemmija fil-kuntratt ta' diviżjoni redatt min-Nutar Francesco Refalo fl-10 ta' Settembru 1942, li għalih hemm referenza fiċ-ċitazzjoni, hija komuni bejn il-kontendenti ;

2. tiddikjara li x-xogħlijiet kollha magħmula mill-attur fl-istess kamra saru mingħajr il-kunsens tal-konvenuti ;

3. konsegwentement tikkundanna lill-attur sabiex żmien tlett xhur ineħħi l-istess xogħlijiet ;

4. fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti ineħħu l-istess xogħlijiet a spejjeż ta' l-atttur ;

5. tikkundanna wkoll lill-attur sabiex fl-istess żmien jipprovdi lill-konvenuti b'ċavetta ta' din il-kamra jew alternattivament li jneħħi kull mezz li permezz tiegħu qed jagħlaq l-istess kamra ;

6. fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti sabiex jagħmlu huma dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa ħalli jkollhom aċċess liberu għal din il-kamra; u

7. tinibixxi lill-attur milli bi kwalukwe mod ifixkel jew jostakola l-aċċess għall-istess kamra da parti tal-konvenuti .

Bl-ispejjeż, inkluzi dawk tal-ittri nterpellatorji spediti fl-1 ta' Lulju 1994 u fit-8 ta' Lulju 1994 u tal-ittri uffiċċjali spediti f'Lulju 1994, f'Diċembru 1994 u f'Ottubru 1995, kontra l-attur .

< Sentenza Finali >

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