MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 941/1993/2

Anthony Camilleri
Vs
Pawlu Farrugia u Nazju Schembri ghal kull interess li jista' jkollu skond il-ligi u b'digriet tal-25 ta' Frar, 1994, gew kjamati fil-kawza Luigi, Joseph, Carmela, Catarina ahwa Farrugia, Katie Cremona, Josephine Borg,
Marthese Camilleri u Carmen u Francis ahwa Farrugia

Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Premess illi l-attur huwa propjetarju tal-porzjon raba fl-inhawi denominati tal-Imtali sive tas-Sincier, Bubaqra, limiti taz-Zurrieq, liema porzjon raba hija mqabbla lill-konvenut Nazju Schembri;

Premess illi l-konvenut l-iehor Pawlu Farrugia li ghandu raba ohra fil-vicinanzi, qieghed jghaddi mill-ghalqa fuq imsemmija propjeta’ ta’ l-attur u jezercita dritt ta’ passagg meta dan ma jezistix la fil-fatt u lanqas fil-ligi favur tieghu;

Premess illi l-konvenuti gew rispettivament ufficjalment interpellati, l-konvenut Nazju Schembri sabiex ma jibqax jippermetti lill-konvenut l-iehor Pawlu Farrugia sabiex ma jhallix lil l-istess jghaddi minn din l-ghalqa u lil dan ta’ l-ahhar sabiex ma jibqax jghaddi u jezercita’ dritt ta’ passagg minn fuq ir-raba sudetta propjeta’ ta’ l-attur;

Premess illi l-konvenut Pawlu Farrugia baqa’ jippretendi li ghandu dan id-dritt u baqa’ jisfida t-talbiet ta’ l-attur;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti jew min minnhom ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara li l-konvenut Pawlu Farrugia m’ghandu la fil-fatt u lanqas fil-ligi d-dritt li jghaddi bi kwalunkwe mezz, la bir-rigel jew xort’ohra, mill-ghalqa denominata tal-Imtali sive Tas-Sincier, Bubaqra, limiti taz-Zurrieq propjeta’ ta’ l-attur, liema ghalqa tinsab imqabbla lill-konvenut l-iehor Nazju Schembri; u

2. tinibixxi lil l-istess Pawlu Farrugia milli jghaddi mill-imsemmija ghalqa taht piena ta’ disprezz lejn l-Awtorita’ ta’ dina l-Qorti ghal kull darba li jisfida din l-ordni ta’ inibizzjoni;

Bl-ispejjez u bil-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Pawlu Farrugia** a fol. 9 tal-process fejn eccepixxa:

1. illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes stante illi l-gudizzju m'huwiex integru billi l-mertu ta' dina l-kawza huwa l-ezistenza o menu ta' servitu favur l-art dominanti illi qeghda tigi uzata mill-eccipjent u l-kompropjetarji l-ohra ta' l-art dominanti ben maghruf lil l-attur ma humiex partijiet f'din il-kawza.

2. Illi l-art uzata mill-eccipjent illi biex jaccedi ghaliha qieghed jghaddi minn passagg fuq l-art ta' l-attur tgawdi minn servitu ta' dritt ta' passagg appuntu minn fuq l-art ta' l-attur.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Nazju Schembri** a fol. 12 tal-process fejn eccepixxa:

Illi huwa m'ghandu l-ebda interess f'din il-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza** a fol. 52 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-art uzata mill-eccipjenti hija tali illi biex jaccedi ghaliha ghandu jghaddi minn passagg fuq l-art ta' l-attur. Din l-art tgawdi minn servitu ta' dritt ta' passagg appuntu minn fuq l-art ta' l-attur.

2. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet li bih gie nominat il-Perit David Pace;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit David Pace;

Rat in-nota ta’ l-attur;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

Talbiet u kontestazzjoni

L-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-konvenut u l-kjamati fil-kawza m’ghandhom ebda dritt ta’ passagg mill-ghalqa ta’ l-attur denominata tal-Imtali sive Tas-Sincier, Bubaqra, limiti taz-Zurrieq.

Il-konvenut Pawlu Farrugia u l-kjamati fil-kawza qed jikkontendu li huma ghandhom dritt ta’ passagg minn fuq l-art ta’ l-attur biex jghaddu ghall art taghhom u ilhom snin igawdu dan id-dritt. Il-konvenut Nazju Schembri eccepixxa li huwa m’ghandu ebda interess f’dina l-kawza billi huwa l-gabilott ta’ l-ghalqa ta’ l-attur.

Provi

L-attur xehed li kien xtara l-ghalqa fil-1975 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, Dok A a fol 29. Din ir-raba kien jahdimha Nazju Schembri u dan kien qallu li kien hemm dritt ta’ passagg fuq ir-raba u li kien qed jghaddi minnha Pawlu Farrugia. Qabel lilu hadd ma kien qallu li fuq dina l-ghalqa kien hemm xi dritt ta’ passagg. Hu kien xtara minghand Michele Gauci li dan minn naha tieghu kien xtara fil-1956 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana tal-1956 Dok B a fol 33. Dawn il-kuntratti ma jisemmu ebda dritt ta’ passagg. Skond l-attur il-konvenuti ghandhom minn fejn jghaddu minghajr ma jghaddu fuq ir-raba tieghu.

Ignazju Schembri xehed li kien jara lill Farrugia jghaddi minn dan il-passagg, bil-bhejjem u bir-rigel. Hu kien wiret l-ghalqa minghand missieru li kien jghidlu li Farrugia kellu l-gust li jghaddi minn hemm.

Joseph Farrugia jghid li huma jghaddu mir-raba ta’ l-attur biex jaslu ghar-raba taghhom. Il-passagg hu fuq il-blat u jghaddu bil-bhima u bil-mutur. Ilhom jghaddu minn hemm

is-snin kemm hu kif ukoll missieru meta kien haj. Imbaghad fil-1993 ircevew ittra minghand l-attur jghildhom biex ma jibqghux juzaw dana l-passagg. Ighid li l-uniku access ghar-raba taghhom huma minn dan l-isqaq. Fejn hemm il-passagg bl-imtali hu ma jistax jghaddi bil-bhima jew bil-mutur, ghax dan hu passagg fuq hajt.

Pawlu Farrugia xehed li t-trejqa ghar raba taghhom trid tghaddi mill-passagg mertu tal-kawza illi hija moghdija bil-bieb miftuh ghal gol ghalqa taghhom. Huma jghaddu minn gor raba ta’ l-attur illi huwa passagg fuq il-blat. Ilhom juzaw dan il-passagg mijiet ta’ snin, kemm hu, missieru u in-nanniet. Fil-1993 l-attur kitbilhom biex ma jibqghux juzaw dana l-passagg. L-attur kien xtara r-raba xi 20 sena qabel ma kitbilhom. Huma ma jistghux jghaddu mill-passaggi ohra ghax f’tal-Gvern trid tghaddi mill fuq il-mahdum kif ukoll ghax qieghed il-boghod minn triq pubblika. Lanqas ma tista tghaddi fuq l-imtali bil-bihma jew bil-mutur. Huma qatt ma uzaw il-passagg fejn hemm ix-xatba ghax m’ghandhomx dritt jghaddu minn hemm.

Il-Qorti kienet innominat lill Perit David Pace biex jaghmel pjanta tar-raba u l-passagg kontestat u dan hejja pjanta Dok PT1 li turi t-territorju li fuqu hemm ir-raba’ tal-kontendenti u t-toroq pubblici fl-inhawi. Ir-raba ta’ l-attur huwa indikat bic-celesti, dika tal-konvenut bil-kulur ahmar, raba’ illi l-pussess tieghu huwa kkontestat huwa mdawwar bil-kulur ahdar, waqt li t-toroq pubblici huma ndikati bil-kulur isfar, u l-passagg hu muri b’linja safra miksura. Il-passagg gie indikata bhala punt (1) sa punt (2) u l-Imtali minn A sa B u 4 sa 5 fuq din il-pjanta.

KONSIDERAZZJONIJIET

F’dina l-kawza l-attur qed jezercita l-*actio negatoria* li biha *propretario puo agire per far dichiarare l’inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando ha motivo di temerne pregiudizio. Se sussistono anche turbative o molestie il propretario puo’ chiedere che se ne ordini la cessazione.* L-azzjoni negatoria hi bazata fuq il-prezunta liberta’ ta’ l-art. Il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza qed jippretendu dritt ta’ passagg fuq l-art ta’ l-attur.

Skond l-artikolu 445(3) tal-Kap 16 is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li ghall-ezercizzju taghhom hu mehtieg il-fatt tal-bniedem; bhal ma huma s-servitujiet ta' moghdija…

L-artikolu 458 jipprovvdi li t-titolu li bih tigi mnissla servitu hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku.

Skond l-artikolu 469 (1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u sservitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, (bhal ma hu dritt ta' passagg) 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-servitù 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.

Illi ghalhekk biex tigi mnissla servitu hu necessarju li din tirrizulta minn att pubbliku. L-attur esebixxa l-kuntratt li bih huwa xtara r-raba tieghu Dok A. Minn dan id-dokument ma jirrizultax li kien gie impost xi dritt ta' passagg fuq ir-raba ta' l-attur favur terzi. L-attur esebixxa wkoll il-kuntratt ta' l-awtur tieghu Michele Gauci Dok B u tal-propretarji ta' qablu Carmelo Schembri (Dok AC1 u AC2) li wkoll ma jsemmu ebda dritt ta' passagg favur il-konvenut u l-kjamati fil-kawza jew haddiehor. L-attur xehed li huwa qatt ma gie infurmat li kien jezisti xi dritt ta' passagg fuq ir-raba tieghu hlief meta l-gabillott Nazju Schembri gibdlu l-attenzjoni li Pawlu Farrugia kien qed jghaddi mill-passagg u wara li sar jaf kiteb lill konvenut biex ma jibqax jghaddi minn hemm imbaghad saret dina l-kawza.

L-attur isostni li legalment fil-kaz ta' *actio negatoria* hu l-konvenut li jrid jipprova li hu akkwista b'mod legittimu id-dritt ta' passagg biex l-azzjoni proposta minnu tkun tista' tigi respinta (ara sentenza Cassar Desain vs Piscopo Macedonia Vol 8 p 21).

Is-servitu ma tistax tigi prezunta u jehtigilha tigi pruvata; u f'kaz ta' dubbju ghandha tigi eskluza. Dan jghodd aktar fil-

kaz ta’ servitu’ ta’ passagg li bhala servitu diskontinwa ghandha normalment tigi pruvata permezz ta’ titolu (ara sentenza Sant vs Bugeja PA 12/2/1959 Vol XL111 p 2 p 627). Haga li l-konvenut u l-kjamati fil-kawza ma ghamlux. Fil-fatt huma ma ezibew ebda prova ta’ titolu bil-miktub li juri kif huma akkwistaw id-dritt ta’ passagg. Kull ma ghamlu kien li ressqu l-affidavits taghhom fejn irrepetew li ilhom snin jghaddu minn dan il-passagg.

Il-konvenut u l-kjamati fil-kawza jirritjenu li huma m’ghandhomx passagg alternativ u jekk jezisti dan huwa l-boghod mit triq pubblika u ma jistghux jghaddu sew minn fuqu.

“Passagg fuq art ta’ haddiehor huwa normalment prezunt bhala att ta’ tolleranza u dik il-prezunzjoni m’ghandhiex taqa’ meta tezisti l-possibilita ta’ passagg alternativ li ma jgibx l-inkonvenjenza u l-possibilita’ ta’ dannu tal-passagg minn fuq raba ta’ haddiehor” (Massa vs Xuereb Montebello PA 18/6/1964).

Illi gie ritenut mill Qrati taghna li l-kumdita’ biex wiehed jaccedi ghar-raba tieghu ma jaghtix lok ghal dritt ta’ passagg necessarju :
“Ghall-interkjuzura ta’ fond hu ekwiparat il-kaz meta, ghalkemm il-fond ikollu passagg ghal fuq it-triq pubblika, dan il-passagg joffri diffikolta jew ikun perikoluz. Imma l-kumdita’ ma taghtix lok ghad-dritt ta’ passagg necessarju. Rekwizit essenzjali huwa l-interkjuzura assoluta, jew almenu dik relattiva tal-fond; u ghalhekk jekk il-fond ghandu passagg ghat-triq pubblika li, ghalkemm mhux komodu, lanqas ma hu eccessiv ghal min jghaddi minnu bir-rigel, ma jistax jinghad li dak il-fond huwa interkjuz u li ghandu dritt ta’ passagg necessarju fuq ir-raba’ ta’ haddiehor”. (Caruana vs Davies App 30/1/56 Vol XL p1 p 34).

Illi mill-pjanta ezibita mill-Perit David Pace, u anke mix-xhieda prodotta jirrizulta li r-raba tal-konvenuti u kjamati fil-kawza ma hiex maghluqa minn kull naha, imma hemm access ghaliha minn triq pubblika. Il-konvenut u l-kjamati fil-kawza jsostnu li r-raba qieghed boghod mit-triq pubblika

izda skond il-ligi dan il-fatt biss mhux raguni li tiggustifika (Vol 26 p1 p 865 Agius vs Galea). Jidher mill pjanta Dok PT1 ir-raba tal-konvenut tmiss mat-triq pubblika u ghalhekk ma tistax tigi kunsidrata bhala interkjuza.

Il-konvenut u l-kjamati fil-kawza qed jikkontendu (formalment huma ma tawh l-ebda eccezzjoni dwar preskrizzjoni) li huma (kif ukoll missierhom u n-nanniet) ilhom mijiet ta' snin jaghmlu uzu minn dana l-passagg. Servitu bhal din pero' tista tigi stabbilita b'titolu jew bil-preskrizzjoni biss fil-kaz ta' fond interkjuz [ara artikolu 469(2)] Illi mnn dak li diga ntqal aktar fuq ir-raba ta' konvenut u kjamat fil-kawza mhux wiehed interkjuz ghalhekk huma ma jistghux jivvantaw titolu permezz tal-preskrizzjoni.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa' t-talbiet ta' l-attur
Tiddikjara li l-konvenut Pawlu Farrugia u l-kjamati fil-kawza m'ghandhomx dritt li jghaddu bi kwalunkwe mezz, mill-ghalqa ta' l-Imtali sive Tas-Sincier, Bubaqra, limiti taz-Zurrieq propjeta' ta' l-attur; u tinibihom mill jghaddu mill-istess passagg.
Spejjes ghal konvenut u kjamati fil-kawza;
Il-konvenut Nazju Schembri qed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju spejjez ghall attur.

< Sentenza Finali >

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