MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 102/1997/1

Fortunato, Giovanni, Joseph, Giovanna mart Michelangelo Theuma f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' hutha imsifrin Nazzareno, Coronato, u Victoria mart Gio' Maria Sultana, lkoll ahwa Sultana

Vs

Joseph u Carmen konjugi Buttigieg.

Kawza dwar dritt ta' moghdija.

Il-Qorti,

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

Peress illi l-atturi huma proprjetarji *pro indiviso* ta’ zewg porzjonijiet art maghrufa Ta’ Gorg sive Ta’ Gnien Xibla, limiti Xaghra, Ghawdex, wahda tal-kejl ta’ circa siegh pari ghal mija u sebgha u tmenin metri kwadri (187mk) u l-ohra tal-kejl ta’ circa tmein kejliet pari ghal mija u hamsin metri kwadri (150mk), liema zewg porzjonijiet igawdu dritt ta’ moghdija minn fuq art proprjeta’ tal-konvenuti u dan id-dritt jirrizulta minn kuntratt ta’ bejgh li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi tat-tmienja (8) ta’ Lulju elf disa’ mija u dsatax (1919).

Illi ricentement ghal habta ta’ Ottubru jew Novembru 1996, il-konvenuti ddepozitaw kwantita’ kbira ta’ gebel u terrapien fil-ghalqa u konsegwenza ta’ dan huma mblukkaw il-moghdija li soltu kienu jghaddu minnha l-atturi.

Illi billi kien hemm il-biza’ li l-konvenuti kienu sejrin jaghmlu bini jew kostruzzjoni fuq l-art taghhom bil-gebel li huma gabu u b’hekk jaghlqu lill-atturi l-access li huma ghandhom biex jidhlu fir-raba’ taghhom, huma ghalhekk htegilhom jintavolaw rikors quddiem din il-Qorti ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenuti (rikors 722/1996) sabiex jigu mizmuma milli (1) jostakolaw b’kull mezz kwalunkwe d-dritt ta’ access liberu li l-atturi jgawdu minn go proprjeta’ tal-konvenuti; (2) jaghlqu jew jostakolaw l-access li ghandhom l-atturi minn fuq art tal-konvenuti permezz ta’ bini jew kostruzzjoni; u (3) jimpedixxu lill-atturi milli jezercitaw id-dritt ta’ moghdija illi huma jgawdu minn fuq il-proprjeta’ tal-konvenuti.

Illi permezz ta’ digriet moghti fis-16 ta’ April 1997, il-Qorti laqghet it-talba tal-atturi fis-sens li huma ghandhom xi kwalita’ ta’ access minn fuq il-proprjeta’ tal-konvenuti u ghalhekk ghandhom jeddijiet li jehtiegu jigu kkawtelati bil-hrug tal-mandat u ordnat il-hrug ta’ l-opportun mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenuti, izda billi ma irrizultax lil din il-Qorti l-pozizzjoni preciza minn fejn seta’ kien qieghed jigi ezercitat dan id-dritt ta’ passagg, din il-Qorti ordnat illi sakemm il-kwistjoni tal-posizzjoni tal-passagg tigi deciza definittivament, l-atturi ghandhom ikollhom dritt ta’ passagg provizorju li ghandu jigi ezercitat mill-linja

indikata bil-punti A,B,C,D,H,I u F u kulurita bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u markata MS1.

Illi l-moghdija li l-atturi u l-awturi taghhom fit-titolu ilhom jghaddu minnha ghal dawn l-ahhar tmenin jew disghin sena hija dik ndikata bil-punti A,B,C,D,H u F u kulurita bil-blu’ fuq l-annessa pjanta, liema moghdija illum tinsab ostakolata bil-munzelli tal-gebel u terrapien li l-konvenuti tefghu fl-ghalqa taghhom.

Illi ghalkemm saru tentattivi sabiex jintlahaq ftehim bonarju, dan kien fix-xejn l-atturi accettaw li jghaddu mill-moghdija li ghal xi zmien fil-mori tal-mandat giet suggerita u offruta mill-istess konvenuti u li l-istess konvenuti kienu disposti wkoll li jersqu ghal kuntratt pubbliku biex jistabilixxu l-posizzjoni ta’ din il-moghdija definittivament kif jirrizulta minn dikjarazzjoni verbalizzata fl-atti tal-mandat.

Talbu ghalhekk l-atturi sabiex din il-Qorti:-

1. Tiddikjara illi l-moghdija li minnha kienu u ghandhom ighaddu l-atturi minn gol-proprjeta’ tal-konvenuti hija dik li fuq il-pjanta MS1 hija ndikata bl-ittri A,B,C,D,H u F.
2. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex inehhu l-gebel u terrapien iehor li huma ddepozitaw f’din il-moghdija u tipprefiggilhom terminu ghal dan il-fini u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti.
3. F’kaz li din il-Qorti jidhrilha li ghandha tistabilixxi bhala l-pozizzjoni defenittiva tal-moghdija li minnha ghandhom ighaddu l-atturi dik li giet stabbilita provizorjament minnha bid-digriet taghha tas-16 ta’ April 1997 u cioe’ dik li fuq il-pjanta MS1 hija indikata bil-punti A,B,C,D,H,I u F, tiffissa l-wisgha ta’ din il-moghdija u tordna lill-konvenuti sabiex ihallu l-moghdija li tigi hekk defenita libera minn kull xkiel li jimpedixxi jew ifixkel l-access tal-atturi ghal go l-proprjeta’ taghhom.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenuti li permezz taghha eccepew:-

1. Preliminarjament hemm in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju in kwantu l-atturi ma humiex l-unici proprjetarji tal-art Ta' Gorf sive Ta' Gnien Xibla deskritta fic-citazzjoni.
2. Illi c-citazzjoni kif proposta hija rrita u nulla in kwantu l-atturi minflok ma qieghdin jipproponu tezi wahda li fl-istess waqt jassumu l-oneru li jippruvaw, qieghdin jipproponu tezijiet alternattivi li huma kuntradittorji ghal xulxin. Infatti filwaqt li fl-ewwel zewg domandi l-atturi qieghdin isostnu li l-access taghhom huwa minn passagg partikolari li suppost li gie mblukkat, it-tielet talba hija subordinate ghall-eventwalita' li "din il-Qorti jidhrilha li ghandha tistabilixxi bhala l-pozizzjoni definittiva tal-moghdija…." li allura timplika li ma hemmx pozizzjoni definittiva fissa tal-istess moghdija u l-atturi qieghdin jagixxu b'mod sperimentali sabiex jigi ffissat l-access.
3. Illi l-konvenuti qeghdin jikkontestaw sew il-jedd ta' proprjeta' allegat mill-atturi u kif ukoll il-jedd tal-passagg.
4. Illi fil-meritu wkoll u minghajr pregudizzju ghall-premess il-konvenuti ma mblukkaw ebda passagg jew access.

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz ir-rapport tal-perit tekniku Joseph Mizzi[1].

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 772/1996 degretat fis-16 ta' April 1997.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet prezentata mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' April 2007 li permezz tieghu l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-
(a) L-atturi qeghdin jippretendu li ghandhom dritt ta' moghdija kif muri fuq il-pjanta MS1 a fol. 8 tal-process u li huwa ndikat bil-kulur ikhal. Tant hu hekk li fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fit-2 ta' Mejju 2007 iddikjaraw li:- *"l-azzjoni esperita mill-atturi hija dik ntiza*

---
[1] Fol. 52-55.

biex ***jigi mantenut l-ezercizzju ta' servitu' ta' passagg*** *li jappartjeni lill-fond taghhom"*.

(b) L-atturi jibbazaw id-dritt ta' moghdija minn kuntratt ta' bejgh li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi tat-8 ta' Lulju 1919[2]. Permezz ta' dan il-kuntratt Giuseppe Sultana biegh lill-missier l-atturi (Angelo Sultana) u lil Giuseppe Sultana c-cens temporanju ghaz-zmien li kien fadal ta' xi sitta u erbghin (46) sena ta' fond numru erbatax (14), Triq Giolf, Xaghra u tlett *mandrette "avente il diritto di passaggio da sui detti beni di Carmelo Buttigieg"*. Fil-kuntratt jinghad li l-padrun dirett huwa l-Kunvent tal-Agostinjani u li Giuseppe Sultana kien akkwista din il-proprjeta' b'legat minghand Bernardo Sultana skond testment fl-atti tan-nutar Dr. Giovanni Xuereb. Din il-koncessjoni suppost skadiet fl-1965. L-attur Fortunato Sultana xehed:- *"id-dar li fiha twelidt u trabbejt jiena bin-numru 46, Triq Gorf, Xaghra u t-tliet imnadar u cioe' ghelieqi, wahda li tmiss mal-post, ohra li tigi ftit il-boghod minnu, u ohra li tigi aktar il-boghod u li ghaliha rridu nghaddu minn fuq il-proprjeta' tal-konvenuti, kienu gew akkwistati minn missieri Anglu Sultana bil-kuntratt tat-8 ta' Lulju 1919, li sar fl-att tan-Nutar Angelo Cauchi"*[3].

(c) Permezz ta' kuntratt iehor tat-13 ta' Frar 1931 fl-atti tan-nutar Dr. Francesco Refalo[4], Angelo Sultana (missier l-atturi) flimkien ma' Antonio Buttigieg, Emmanuele Buttigieg u Grazio Buttigieg u Anna Vella (bint il-mejjet Bernard Sultana), il-patrijiet Agostinjani taw enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' disgha u disghajn (99) sena b'sehh mill-11 ta' Novembru 1965 porzjon art tal-kejl ta' erbat itmiem u erbgha mondelli. F'dan il-kuntratt ma jissemma l-ebda dritt ta' passagg.

(d) B'kuntratt datat 24 ta' Awwissu 1966 atti nutar Felice Cremona il-koncessjoni giet prorogata sas-sena 2064[5].

(e) B'kuntratt datat 5 ta' Lulju 1988 atti nutar Dr. Antoine Agius, il-Patrijiet Agostinjani bieghu lill-konvenuti d-dirett dominju temporanju sas-sena 2064 u l-proprjeta' libera wara tal-imsemmija art ta' circa 5040 metri kwadri.

---

[2] Fol. 6.
[3] Affidavit tat-23 ta' April, 2007.
[4] Fol. 94.
[5] Ara l-parti tal-provenjenza tal-kuntratt tal-5 ta' Lulju 1988.

(f) Dan il-passagg jibqa' jwassal ghal zewg ghelieqi tal-atturi li jinsabu f'livell hafna iktar baxx u wahda minnhom ghandha faccata fuq triq principali Triq Ghajn Hosna, Xaghra, Ghawdex. L-ohra hija accessibbli mill-ewwel ghalqa. Mill-access li ghamlet il-Qorti, irrizulta li dan il-passagg huwa llum imblukkat b'materjal u haxix hazin. Min-naha taghhom l-atturi jsostnu li huma lesti li jnaddfu dan il-passagg sabiex ikunu jistghu jaghmlu uzu minnu.
(g) Fis-26 ta' Novembru 1996, l-atturi pprezentaw rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (numru 722/96) sabiex fost'affarijiet ohra l-konvenuti jigu mizmuma milli jostokalaw id-dritt ta' passagg. Fir-rikors promotur rega' nghad lid an id-dritt *"jirrizulta bl-aktar mod car u lampanti minn kuntratt ta' kompravendita' li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi tat-tmienja (8) ta' Lulju elf disa' mija u dsatax (1919)"*. Permezz ta' digriet moghti fis-16 ta' April 1997, il-Qorti laqghet it-talba tal-atturi odjerni b'dan li stabbilit passagg alternattiv minn fejn kellhom jibqghu jghaddu gialadarba *"…..l-Qorti ma rrizultalhiex lanqas prima facie minn fejn seta' kien qed jigi ezercitat dan id-dritt ta' passagg"*.
(h) Fil-mori tal-proceduri l-atturi ma baqghux jaghmlu uzu minn dan il-passagg, u dan ghaliex skond huma kienu qeghdin jigu pprovokati mill-konvenut u ma riedux li jinqala' l-inkwiet.

2. Fl-ewwel lok il-Qorti ser tghaddi biex tiddecidi fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet:-

(a) **<u>Dwar l-ewwel eccezzjoni</u>**:- *"Ir-ragion d'essere ta' eccezzjoni ta' nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju tistrieh fuq tlet konsiderazzjonijiet principali:- L-ewwel wahda hija li, ghall-ahjar direzzjoni tal-Qorti, ghandhom jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati, it-tieni, sabiex tigi assikurata kemm jista' jkun l-effikacita' tal-gudizzju, in kwantu dan jorbot biss lil dawk il-persuni li jkunu ppartecipaw fl-istess gudizzju u t-tielet, biex jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzji sabiex ma jkunx hemm bzonn li l-istess procedura tigi ripetuta kontra l-persuni kollha nteressati f'diversi kawzi, billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed u l-kreditur attur ikollu l-interess li*

d-debituri kollha jigu vinkolati, biex ikun jista' jesegwixxi t-titolu tieghu kontra taghhom kollha" (**Victoria Zahra deDomenico vs Alfred Zahra deDomenico** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Jannar 1992). Mill-provi jirrizulta li l-moghdija li minnha l-atturi qeghdin jippretendu li ghandhom dritt li jghaddu, tinsab f'art li qeghda fil-pussess tal-konvenuti. Filwaqt li ma ngabux provi ta' min iktar kellu jkun parti f'dawn il-proceduri, il-Qorti temmen li l-gudizzju diga' jinsab integru. Dan peress li l-atturi qeghdin jippretendu li ghandhom dritt ta' moghdija minn fuq il-proprjeta' li tinsab fil-pussess tal-konvenuti. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ser tigi michuda. Dan apparti l-fatt li kwistjoni dwar nuqqas ta' integrita' ta' gudizzju ma ggibx maghha nullita' ta' citazzjoni (ara f'dan is-sens sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili[6] fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Galea vs Evelyn Jones et** deciza fit-30 ta' Jannar 2003).

(b) **Dwar it-tieni eccezzjoni**:- Il-Qorti qeghda tifhem li t-tielet talba saret in kwantu l-atturi hallewha fid-diskrezzjoni tal-Qorti sabiex tistabilixxi li d-dritt ta' moghdija ghandu jkun minn fejn kienet giet stabbilita provizorjament mill-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 722/1996 permezz tad-digriet moghti fis-16 ta' April 1997. Il-konvenuti ma ndikawx a bazi ta' liema provvediment tal-ligi qeghdin jinvokaw in-nullita' tac-citazzjoni. Il-Qrati kostantement sostnew illi biex *"citazzjoni tigi mwaqqa' irid ikun hemm ragunijiet gravi u fost kollox ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx deficjenti jew zbaljata b'mod li l-konvenut jista' jigi pregudikat fid-difiza tieghu"* (**D'Amico Inguanez et vs Borg Olivier et** – Vol. XXXIX.i.274). Hekk ukoll fil-kawza **Merolo vs Caruso** (Volum XXIX.i.106) il-Qorti tal-Appell iddikjarat:- *"ic-citazzjoni ma ghandhiex tigi mwaqqa hlief ghal ragunijiet gravi u fost kollox ghandu wiehed jara jekk minn xi nuqqasijiet jew zbalji li jkun fiha jigix pregudikat il-konvenut biex ma jkunx jista' jiddefendi ruhu"*. Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Terry Limited vs Vica Limited** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[7] fit-3 ta' Lulju 2002, gie ssottolinejat:- *"Illi wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li n-nullita' tal-atti gudizzjarji hija sanzjoni eccezzjonali u, fil-*

[6] Onor. Imhallef Joseph R. Micallef.
[7] Onor. Imhallef Joseph R. Micallef.

kaz ta' att ta' citazzjoni, tali nullita' tkun imputabbli ghal difett ta' forma aktar milli ta' sustanza, liema difett ma jkunx jista' jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta' gustizzja procedurali". Minn dan kollu l-Qorti ma ssib xejn fil-kaz odjern. Inoltre, dan m'huwiex xi kaz fejn l-atturi qeghdin ighaqqdu jew jikkonfondu azzjoni ma' ohra, haga li ma tistax issir (ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fil-kawza fl-ismijiet **L-Avukat Rene Frendo Randon noe vs Albert Walter Salomone noe et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 1998). F'kull kaz il-Qorti temmen li t-tielet talba m'ghandix twassal ghal nullita' tac-citazzjoni imma semmai li l-Qorti ma tiehux konjizzjoni taghha. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni wkoll ser tigi michuda.

3. Fir-rigward tal-meritu, l-atturi qeghdin jibbazaw il-pretenzjoni taghhom ghad-dritt ta' moghdija fuq il-kuntratt tat-8 ta' Lulju 1919 atti nutar Angelo Cauchi. Fil-fatt ic-citazzjoni hija mibnija fuq din il-premessa. Kuntratt li sar bejn familjari tal-familja Sultana. Kif tajjeb osservat id-difensur tal-konvenut waqt it-trattazzjoni, l-oneru tal-prova huwa fuq l-atturi. Tajjeb issottolineja l-awtur Pacifici Mazzoni[8]:-*"… I principi fondamentali delle servitu' sono tre. Perciocche' in primo luogo sono limitazioni della proprieta', e percio' anche rapporti giuridici eccezionali, inquantoche' per diritto commune quella e' illimitata, ossia libera ed assoluta. Esse quindi no si presumono mai; ma* ***<u>chi le pretende, deve provarne l'esistenza e la estensione</u>****. Per la stessa ragione debbono interpretarsi ristrettivamente… Da ultimo debbono nel dubbil escludersi"*. Carmelo Buttigieg (jew l-awturi tieghu) ma kienx parti ghall-imsemmi kuntratt u ghalhekk wiehed ma jistax jargumenta li permezz ta' dan kuntratt inholoq xi dritt ta' moghdija minn fuq l-art li qeghda fil-pussess tal-konvenuti. Ragunament li gie applikat fil-kawza fl-ismijiet **Domenica Vella et vs Giovanni Magro** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 1957[9]:- *"Lanqas jista' l-konvenut isostni l-pretiza servitu' billi jipproduci att fejn*

---

[8] *Trattato delle Servitu' Prediali,* Ediz. 1905 pagna 6
[9] Vol. XLI.i.69.

giet rikonoxxuta dik is-servitu', jekk f'dak l-att l-attur[10] *ma hax parti personalment jew permezz tal-awturi tieghu; ghax rikonoxximent tal-ezistenza tas-servitu' trid issir minn sid il-fond serventi".* Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Reverendu Sacerdot Don Giuseppe Aquilina vs Francesco Aquilina**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Ottubru 1957:- *"ir-rikonoxximent tas-servitu' li b'att pubbliku jaghmel il-proprjetarju tal-fond serventi a favur tal-proprjetarju tal-fond dominanti ma ghandux l-effett ta' titolu kostituttiv tas-servitu' jekk sid il-fond dominanti ma kienx parti f'dak l-att, u kwindi s-suppost rikonoxximent tas-servitu' ma sarx favur il-proprjetarju tal-fond dominanti"*[11]. Il-mod kif l-atturi mpostaw il-kawza jidher bic-car li huma jippretendu dritt ta' passagg minn fuq ***"proprjeta' tal-konvenuti"***; ara l-ewwel paragrafu tal-premessi tac-citazzjoni[12] li testwalment jaqra hekk:-

"peress illi l-atturi huma proprjetarji pro indiviso ta' zewg porzjonijiet art maghrufa Ta' Gorg sive Ta' Gnien Xibla, limiti Xaghra, Ghawdex, wahda tal-kejl ta' circa siegh pari ghal mija u sebgha u tmenin metri kwadri (187mk) u l-ohra tal-kejl ta' circa tmein kejliet pari ghal mija u hamsin metri kwadri (150mk), liema zewg porzjonijiet igawdu dritt ta' moghdija minn fuq art proprjeta' tal-konvenuti u dan id-dritt jirrziulta kuntratt ta' bejgh li sar fl-atti tan-Nutar Angelo

---

[10] Il-kawza kienet *actio negatoria* u l-attur talab li l-Qorti sabiex tiddikjara li l-proprjeta' tieghu ma kienitx soggetta ghal servitu' ta' moghdija.

[11] Vol. XLI.i.485. Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Giorgio Zammit vs Francesca Borg** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Gunju 1960 (Vol. XLIII.i.178):- *"Billi wiehed jakkwista fond bhala li jgawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu, ebda prova ma tidderiva favur tieghu mill-att tal-akkwist; ghaliex id-dikjarazzjoni tal-venditur, fis-sens li l-fond minnu trasferit igawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu, ma tiswa xejn bhala titolu li tezigi l-ligi, jekk is-sid tal-fond pretiz serventi ma jkun ha ebda parti f'dak l-att".*

[12] Kawzali f'citazzjoni ma tistax tinbidel. Ara per ezempju sentenza fl-ismijiet **Salvatore Galea vs Paola Gauci** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Frar 1947 (Vol. XXXIII.i.25). Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet **John Aquilina vs Giovanni Coleiro noe.** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Gunju 1949 (Vol. XXXIII.i.748) gie osservat li:- "*Il-kawzali tac-citazzjoni fil-Qrati Superjuri ma tistax titbiddel; u ghalhekk, jekk il-Qorti ssib lill-konvenut responsabbli ghal danni fuq kawzali diversa minn dik dedotta fic-citazzjoni, ma tistax tilqa' t-talba u tippronunzja dik ir-responsabilita' fuq il-kawzali diversa li rrizultat. U biex tigi sostnuta decizjoni simili mhux bizzejjed il-fat li l-konvenut gie mharrek biex jirrispondi ghad-danni minhabba "l-agir illegali tieghu" meta dak l-agir illegali jirriferixxi necessarjament ghal dikil-kawzali li ma rrizultax. Meta l-Qorti tiddecidi fuq dik il-kawzali diversa, id-decizjoni taghha hija "extra petita".* Ara wkoll sentenza fl-ismijiet **Group Captain Colin Hugh Deakin noe vs Angela Fenech** moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Lulju 1960 (Vol. XLIII.i.241).

Cauchi tat-tmienja (8) ta' Lulju elf disa' mija u dsatax (1919)".

L-atturi jippretendu li ghandhom servitu' ta' passagg minn fuq il-proprjeta' ta' Joseph Buttigieg. Pero' huwa maghruf li servitu' ta' passagg trid tirrizulta minn **titolu,** in kwantu ghalkemm hija servitu' li tidher pero' m'hijiex kontinwa. L-Artikolu 469 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jaqra:-

"(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidrhu, jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi".

Il-fatt fih innifsu li persuna taghmel uzu minn passagg m'huwiex bizzejjed biex jaghti lok ghall-holqien ta' servitu' ta' passagg. Dan qieghed jinghad ghaliex mill-provi rrizulta li effettivament l-atturi kienu jaghmlu uzu minn dan il-passagg qabel bdew il-proceduri fil-Qorti. Fis-sentenza fl-ismijiet **Francis u Calcedonia konjugi Baldacchino et vs George Debono u Salvino Debono nomine** deciza fis-16 ta' Jannar 2003 mill-Prim Awla Qorti Civili inghad li: *"Hu fil-fatt importanti ghax skond il-ligi, ftehim fuq drittijiet reali, bhal ma huma servitujiet, **<u>iridu jirrizultaw minn kuntratt pubbliku</u>**. Kull ftehim jehtieg kunsens tal-partijiet biex ikun validu, u dak il-kunsens irid ikun manifestat fil-forma li trid il-ligi; f'dan il-kaz, il-ligi trid li l-kunsens jintwera f'forma solenni u jekk din ma tirrizultax, ma jista' jirrizulta ebda ftehim vinkolanti"*. Hekk ukoll fil-kawza riportata fil-Volum XLI.i.69 gie osservat:- *"B'ligi mbaghad, servitu' diskontinwa, apparenti jew le, tista' tigi kreata biss b'titolu u ma tistax tigi kreata la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja. Bil-preskrizzjoni tista' tigi akkwistata, eccezzjonalment, f'kaz ta' fond interkjuz. Ghalhekk, biex jirrepelli l-azzjoni negatorja, il-konvenut jehtieglu jipproduci titolu, u ma jistax jinvoka favur tieghu stat ta' affarijiet ezistenti bid-destinazzjoni ta' missier tal-familja, jew attijiet ta' ezercizzju tal-pretiza servitu' anki ghal zmien twil"*.

Imbaghad kif tajjeb gie osservat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[13] fil-kawza **Nazzareno Schembri et vs Leonilda Farrugia** deciza fit-18 ta' Frar, 2004:-

*"**Meta l-ligi ssemmi titolu qed tirreferi ghall-att pubbliku**. Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet "**Carmelo Galea et - vs- Giuseppe Aquilina**", Appell Civili, 20 ta' Lulju 1970. Huwa proprju ghalhekk li jinsab enuncjat illi "s-servitu` ma tistax tigi prezunta u jehtiegilha tigi pruvata; u f' kaz ta' dubju ghandha tigi eskluza. U dan jghodd aktar f'kaz ta' servitu` ta' passagg, li bhala servitu` diskontinwa ghandha normalment tigi pruvata per mezz ta' titolu" - "**Giovanni Sant -vs- Vincenzo Bugeja et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 12 ta' Frar 1959".* Fl-atti tal-kawza gew ezebiti biss zewg kuntratti:-

- 8 ta' Lulju 1919 atti nutar Dr. Angelo Cauchi;
- 13 ta' Frar1931 atti nutar Dr. Francesco Refalo.

F'ebda wiehed minn dawn l-atti pubblici m'hemm kostituzzjoni ta' servitu' ta' moghdija.

Sahansitra fil-kawza fl-ismijiet **Josephine Micallef et vs Paul Bonello et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[14] fit-12 ta' Ottubru 2006, il-Qorti kkonkludiet li *"anke passagg destinat b`kuntratt jista` jigi terminat f`kaz ta` ftuh ta` triq pubblika adjacenti l-fond allura interkjuz"*. Fl-access li sar fl-14 ta' Marzu 2007 (fol. 80-81), gie verbalizzat li:- *"wahda mill-eghlieqi tal-atturi llum il-gurnata tmiss ma' triq pubblika li hija asfaltata jisimha Triq Ghajn Hosna, Xghara, Ghawdex. L-ghalqa l-ohra tmiss mal-ewwel ghalqa"*. Pero' hemm gurisprudenza ohra li tghid li fejn servitu' ta' passagg hija konvenzjonali, ftuh ta' triq pubblika m'hijiex bizzejjed sabiex tigi terminata servitu' konvenzjonali. Hekk per ezempju fil-kawza citata mill-atturi stess, **Fortunata Farrugia vs Vincenzo Galea** deciza fit-23 ta' Gunju 1952, inghad:- *"….u kwindi, ankorke' kien hemm passagg iehor, sid il-fond serventi ma*

[13] Onor. Imhallef P. Sciberras.
[14] Onor. Imhallef Tonio Mallia.

jistax jippretendi li jezimi ruhu mis-servizz tieghu ghaliex hemm passagg iehor. Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili in re Dr. Camilleri vs Baronessa Galea, 6 ta' Gunju 1882 (Imhallef Dr. Gius. Gasan), "….. il padrone del fondo servente nemmeno redimere potrebbe mai una servitu' convenzionale come redimerebbe quella legale, cessandone il bisogno; la natura sua perpetua l'accompagna a volonta' di chi la gode".

Servitu' ta' moghdija tista' tinkiseb ukoll bi preskrizzjoni biss fejn il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika (Art. 469[2] tal-Kodici Civili). Provvediment li m'huwiex applikabbli ghal kaz taghna ghaliex kif ikkonstatat il-Qorti waqt l-access li nzamm fl-14 ta' Marzu 2007, l-ghelieqi tal-atturi ghandhom hrug ghal fuq Triq Ghajn Hosna li hija triq pubblika. F'kull kaz ghandu wkoll jigi rilevat li minn qari tac-citazzjoni ma jirrizultax li l-atturi qeghdin jibbazaw id-dritt ta' passagg fuq xi preskrizzjoni akkwizittiva.

Dan apparti konsiderazzjonijiet ohra, fosthom li l-kuntratt li a bazi tieghu l-atturi qeghdin jippretendu li ghandhom dritt ta' passagg jittratta dwar trasferiment ta' utile dominju li gie fit-tmiem tieghu fis-sena 1965. Ghalhekk anke kieku ezista xi dritt bhal dak li qeghdin jinvokaw l-atturi, dan gie fit-tmiem tieghu mat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika.

Inoltre, r-riferenza li ghamlu l-atturi ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Fortunata Farrugia vs Vincenzo Galea** deciza fit-23 ta' Gunju 1952 ma tistax tghin it-tezi taghhom[15], in kwantu l-kaz odjern ma jittrattax divizjoni.

4. Il-Qorti tirrileva wkoll li fir-rigward tal-kuntratt ta' enfitewsi li gie ppubblikat fit-13 ta' Frar 1931 u li l-atturi pprezentaw, tista' tghid, ghaxar (10) snin wara li bdiet din il-kawza, dan il-kuntratt ma jghinx it-tezi tal-atturi. F'dan ir-rigward jigi rilevat li:-

[15] Ara pagna hamsa (5) tan-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-atturi

(a) Dan il-kuntratt ma jistax jitqies bhala proroga tal-enfitewsi temporanja originali li kellha l-familja Sultana u ghal liema koncessjoni jirreferi l-kuntratt li gie ppubblikat fit-8 ta' Lulju 1919, in kwantu l-estensjoni tal-proprjeta' hija ikbar u l-partijiet huma differenti;

(b) F'dan il-kuntratt ma saret l-ebda riferenza ghal xi dritt ta' passagg minn fuq l-art fil-pussess ta' wlied Carmelo Buttigieg (li fuq il-kuntratt deheru bhala whud mill-koncessjonarji).

(c) F'dan il-kuntratt jinghad li:-*"La comunione tra gli enfiteuti che ciascuno di essi debba rimanere nella porzione che attualmente possiede"*. Mill-provi rrizulta li l-awturi tal-konvenuti kienu jippossjedu l-art minn fejn kien ghaddej dan il-passagg. Anke mis-sottomissjonijiet li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fis-seduta tat-23 ta' April 2007, jidher li permezz ta' dan il-kuntratt it-territorju kollu ttiehed b'enfitewsi temporanja minn missier l-atturi, l-awturi tal-konvenut u certu Anna Vella. Inoltre, minn qari tal-istess kuntratt jirrizulta li kull parti kienet tippossjedi l-parti ta' art taghha u skond dan l-istess ftehim kull parti kellha tibqa' tippossjedi dik il-porzjon li kienet fil-pussess taghha. Ma jissemmix li xi parti ghandha xi drittijiet fuq il-porzjon li qieghed fil-pussess ta' xi parti ohra.

(d) Il-kliem *"con tutti i diritti e pertinenze"* ma tistax tissarraf bhala kostituzzjoni ta' servitu' ta' passagg jew prova li hemm servitu'. Dan apparti l-fatt li kostituzzjoni ta' servitu' permezz ta' att pubbliku titlob registrazzjoni permezz ta' nota ta' insinwa. Prova li qatt ma saret f'dawn il-proceduri. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Albert Hugh Zahra vs Norman Spiteri nomine et** deciza fid-29 ta' Marzu, 1974, il-Qorti ta' l-Appell ikkunsidrat l-imposizzjoni ta' kundizzjoni *altius non tollendi* f'kuntratt ta' enfitewsi bhala li ghandha n-natura ta' servitu'. F'dan il-kaz id-direttarju ta' fond kien ikkonceda l-fond terran b'enfitewsi temporaneja bil-kundizzjoni li fuqu ma jinbnewx aktar minn sular wiehed. Din ir-restrizzjoni ma gietx iskritta fir-Registru Pubbliku. Id-direttarju eventwalment ittrasferixxa l-arja lil terzi u dawn bnew aktar minn sular wiehed. L-enfitewta tat-terran intavola proceduri sabiex is-sidien ta' l-arja jigu mgieghla jnehhu l-izvilupp li ghamlu. Il-Qorti osservat:- *"Fil-fatt fil-kaz in ezami ir-restrizzjoni imposta ghav-vantagg tal-fond*

(terran) tal-appellant fuq il-fond (arja sovrastanti) tal-imsemmi Muscat u in segwitu mibjugh lill-awtur tal-appellati........ timporta effettivament restrizzjoni tal-poteri normalment inerenti ghad-dritt tal-proprieta' u tinkwadra fuha adegwatament fli skema legislativ tas-servitujiet kif traccat fl-art. 437 (illum 400) tal-Kodici Civili". Il-Qorti ta' l-Appell cahdet l-argument tal-atturi appellanti in kwantu din ir-restrizzjoni ma kienitx giet insinwata fir-Registru Pubbliku; *"… ma saritx riferibbilment ghaliha d-debita iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku u lanqas saret specifika menzjoni tal-ezistenza ta' din is-servitu' fl-att ta' aljenazzjoni tal-immobbli (arja tal-fond in kwistjoni) lill-awtur tal-konvenuti,* ***l-istess servitu' m'ghandhiex effett rigward dawn it-terzi****"*. Sahansitra il-Qorti tal-Appell waslet biex qalet ukoll li l-fatt li terz ikun jaf bir-restrizzjoni, dan ma jippregudikahx jekk id-dritt restrittiv ma jkunx registrat b'mod specifiku fi-Registru Pubbliku. B'hekk il-Qorti kkonfermat li l-iskrizzjoni hija essenzjali sabiex kondizzjoni simili tkun opponibbli fil-konfront ta' terzi.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tilqa' t-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti in kwantu l-atturi ma tawx prova li tezisti xi servitu' ta' passagg fuq l-art in kwistjoni, tichad it-talbiet ta' l-atturi.

Spejjez kontra l-atturi, b'dan li l-ispejjez tal-ewwel zewg eccezzjonijiet huma a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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