MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tal-31 ta' Awwissu, 2007

Citazzjoni Numru. 83/1994/1

Salvu Xuereb

vs

Salvu Ciantar

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta’ l-attur li taqra:

Illi huwa proprjetarju tal-bicca raba msejha “Ta’ Melita” fil-limiti ta’ Ghajnsielem, Ghawdex, tal-kapacita’ superficjali ta’ circk sighan u disa’ kejliet pari ghal bejn wiehed u iehor hames mija u tnejn u erbghin metru kwadru (542m.k) u tmiss nofsinhar mat-triq, lvant ma’ beni tal-familja Ciantar, u Punent ma’ beni ta’ Anthony Grech, franka u libera;

Illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-bicca art ohra attigwa minn naha tat-tramuntana, konsistenti f’zewg bicciet art u cioe’:-

(a) wahda msejha ta’ “Hdejn iz-Zuntier ta’ l-Inglizi” tal-kejl ta’ cirka sitt mija u wiehed u erbghin punt decimali tnejn sebgha metri kwadri (641.27 m.k) u tmiss lbic ma’ beni ta’ l-attur, majjistral ma’ beni ta’ Toni Grech, u lvant ma’ beni ta’ John Farrugia, akkwistata permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-20 ta’ Novembru tas-sena elf disa’ mija u tnejn u disghin (1992);

(b) l-ohra msejha “Tal-Hamri” sive “Ta’ Melita” ta’ madwar elf tliet mija u tnejn u sebghin metru kwadru (1372m.k) u tmiss mill-punent ma’ beni ta’ Ganni Cassar, nofsinhar ma’ beni tal-familja tal-konvenut, u lvant ma’ beni ta’ l-eredi ta’ Mikiel Spiteri akkwistata permezz ta’ kuntratt ta’ xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tat-23 ta’ Frar tas-sena elf disa’ mija u tlieta u disghin (1993);

Illi fiz-zewg kuntratti l-art tal-konvenut giet deskritta bhala li hija accessibbli minn passagg li jizbokka f’Triq Cordina;

Illi l-konvenut qed jippretendi li l-art tieghu fuq imsemmija ghandha l-passagg taghha minn fuq l-art ta’ l-attur u b’hekk l-art ta’ l-attur tkun soggetta ghad-dritt ta’ pussess favur l-art tal-konvenut fuq imsemmija;

Illi l-art tal-attur ma hijiex soggetta ghal xi dritt ta’ passagg la favur l-art tal-konvenut u lanqas favur terzi;

Illi ghalkemm gie debitament interpellat mill-attur sabiex ma jkomplix jghaddi minn fuq l-art tieghu l-konvenut baqa’ jinsisti li ghandu jghaddi ghar-raba tieghu minn fuq l-art tal-attur;

Talab ghaliex dina l-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-art ta’ l-attur fuq imsemmija ta’ “Melita” fil-limiti ta’ Ghajnsielem, Ghawdex, hija libera

minn kwalunkwe servitu ta’ passagg lejn l-ghalqa ta’ l-attur ta’ “hdejn iz-zuntier ta’ l-Inglizi” u “tal-Hamri” sive “ta’ Melita”; u li,

2. konsegwentement l-attur jippossjedi l-art “ta’ Melita” limiti ta’ Ghajnsielem, Ghawdex, libera minn kwalunkwe dritt ta’ servitu’ ta’ passagg a favur l-art tal-konvenut fuq deskritta “ta’ hdejn iz-zuntier ta’ l-Inglizi” u “tal-Hamri” sive “ta’ Melita”;

3. tinibixxi lill-konvenut milli jezercita l-passagg ossia access minn fuq l-art ta’ l-attur fuq imsemmija.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-26 ta’ April 1994 kollha kontra l-konvenut li jibqa’ minn issa mharrek ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

1. in linea preliminari in-nuqqas ta’ integrita’ tal-gudizzju stante illi l-attur qieghed jittenta din il-kawza dwar proprjeta’ illi presumibilment tifforma parti mill-komunjoni ta’ l-akkwisti bejnu u bejn martu minghajr l-intervent ta’ martu;

2. minghajr pregudizzju ghas-suespost jinkombi lill-attur illi jressaq il-provi ta’ dak illi qed jallega fic-citazzjoni tieghu;

3. ukoll, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-art ta’ l-esponenti fil-fatt tgawdi d-dritt tal-passagg minn fuq ir-raba ta’ l-attur u ilha tgawdi dan id-dritt minn zmien immemorabbli u dan ezattament minn fuq il-parti ndikata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa bhala dok.G;

4. salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

Ezaminat ix-xhieda;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Rat folio 42 li l-ewwel eccezzjoni giet irtirata kif sussegwentement ukoll konfermat fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenut;

Ikkunsidrat:

L-azzjoni esperita mill-attur hi dik li fil-ligi Rumana kienet imsejjha l-'actio negatoria', forma ta' 'vindicatio' tal-proprjeta' sabiex tigi dikjarata esenti minn xi servitu'. Hija wahda mill-azzjonijiet pettitorji, kwindi hija kompetenti biss lill-proprjetarju li jisthoqlu jipprova li ghandu drittijiet ta' proprjeta' u jista' jistrieh unikament fuq il-presunzjoni tal-liberta' tal-fond minn kull piz. Mill-bqija jinkombi fuq il-konvenut, u fuqu biss, li jipprova l-ezistenza tas-servitu' minnu reklamata, liema prova s'intendi ghandha tkun tendenti li turi u li fil-fatt tkun tipprova li hu jkun akkwista b'mod legittimu s-servitu' minnu reklamata u b'hekk jeghleb il-presunzjoni li l-attur ghandu favur tieghu.

Fil-kaz in dizamina l-attur qieghed jirrispingi kull pretensjoni tal-konvenut li jippretendi dritt ta' passagg fuq l-ghalqa ta' l-attur. Huwa accettat li s-servitu' ta' passagg li l-konvenut qieghed jippretendi li ghandu hi minn fuq dik l-ghalqa ta' l-attur, msejha 'Ta' Melita' limiti Ghajnsielem, Ghawdex, ta' kejl ta' cirka 542 m.k, konfinanti, nofsinhar mat-triq, lvant beni tal-familja Ciantar, u punent beni ta' Anthony Grech. Il-konvenut qieghed jippretendi dan id-dritt ta' passagg sabiex jaccedi ghall-art proprjeta' tieghu fuq it-tramuntana ta' din l-ghalqa tal-attur. Minn naha taghha din l-art tal-konvenut, appena riferita, tikkonsisti f'zewg bicciet kongunti: wahda msejha 'Ta' Hdejn iz-Zuntier tal-Inglizi" u tmiss mill-lbic ma' beni ta' l-attur,

majjistral beni ta' Toni Grech, lvant beni ta' John Farrugia, l-ohra msejha 'Tal-Hamri' sive 'Ta' Melita', tmiss punent ma' beni ta' Gianni Cassar, nofsinhar beni tal-familja tal-konvenut, lvant beni tal-eredi ta' Mikiel Spiteri – ta' kejl komplessiv ta' 2013 m.k cirka.

Illi dan premess huwa pacifiku fil-ligi li servitu' ma tistax tigi presunta u jehtigielha tigi pruvata u f'kaz ta' dubju ghandha tigi eskluza. Trattasi hawnhekk ta' pretiza servitu ta' passagg, li hi wahda hekk rikonoxxuta bhala servitu' diskontinwa (Artikolu 455 subinciz 3), hi tista' biss tigi akkwistata bis-sahha ta' titolu, u, la bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, u lanqas bil-preskrizzjoni ammenokke' l-fond ma jkunx interkjuz, ossija minghajr access ghat-triq pubblika. Hu f'dan l-ahhar kaz biss li din is-servitu' tista' tigi akkwistata permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin sena (Artikolu 469 tal-Kap 16) u biss jekk l-interkjuzura tkun l-effett ta' avveniment indipendenti mill-volonta' tal-proprjetarju ta' dak il-fond. Ghalhekk sabiex il-konvenut jeghleb il-presunzjoni fuq accenata jehtieglu jipprova jew l-akkwizizzjoni tad-dritt ta' servitu' b'titolu jew l-interkjuzura ta' l-art dovuta ghall-fatt fortuwitu f'liema kaz ikun seta' akkwista d-dritt bil preskrizzjoni trigennarja.

Illi minn nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut hi biss it-tielet eccezzjoni li tattakka fil-meritu l-azzjoni ta' l-attur fejn fiha tissemma biss il-preskrizzjoni li l-konvenut jghid "ilha (ossija l-art tieghu) tgawdi dan id-dritt minn zmien immemorabbli u dan ezattament minn fuq il-parti ndikata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa bhala dok.B" (folio 35).

Illi jirrizulta mill-atti li dina l-istrategija difensjonali assumiet sussegwentement rwol sekondarju fil-waqt li l-konvenut, kif anka dimostrat minn nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu, beda jsahhah fuq titolu. Hawnhekk pero' l-Qorti tara illi l-attur ma opponiex ghal din il-bidla fl-istrategija tal-konvenut u fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu wkoll ittratta 'in extenso' il-kwistjoni tat-titolu. Ghalhekk il-Qorti

ser tibbaza il-konkluzjoni taghha kemm mil-lat tat-titolu u kemm minn dik tal-preskrizzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi fil-fehma konsiderata taghha l-konvenut ghandu jirnexxi fil-kawza kemm mill-fatt tat-titolu u kemm mil-lat tal-preskrizzjoni. Jinghad dwar l-ewwel illi kuntrarjament ghal dak asserit mill-attur cioe' li minn mkien ma jirrizulta li l-art illum tieghu kienet qatt soggetta ghal servitu' ta' passagg, m'huwiex ezattament dak li jirrizulta, filli ghalkemm fl-akkwist ta' l-art mill-awtrici tieghu tramite c-cedola ta' kompensazzjoni fl-atti tas-subbasta fl-ismijiet "Anna Spiteri vs Giuseppe Cassar" tat-2 ta' April 1940 (ara fol.10 et seq) m'hemm ebda indikazzjoni ta' xi servitu' gravanti l-art, jirrizulta pero' kemm mill-kuntratt ta' tpartit li jirrisali ghas-sena 1899 (vide fol.65) li juri li l-art permutata, illum tal-attur, kienet qed tigi trasferita 'col diritto di passaggio e soggetta a dosso' u kemm aktar mill-kuntratt tal-14 ta'April 1993 (ara fol. 89 et seq) fejn jinsab specifikat li l-art li l-attur kien qed jinghata l-pussess taghha, ossija l-art de quo, kienet soggetta ghall-passagg favur terzi minn fuq dik il-parti ndikata mill-pjanta markata '0', annessa mal-kuntratt. Altru allura li l-art kienet libera u franka minn kull pizijiet u servitujiet!

Illi in kwantu ghall-element tal-preskrizzjoni huwa sinifikattiv dak li xehdu proprjetarji antecedenti fit-titolu ta' l-attur u wkoll l-pjanti esebiti mill-istess attur akkompanjanti dikjarazzjoni tal-Perit Arkitett Saliba. Minn dawn l-istess pjanti u d-dikjarazzjoni ghandu jirrizulta li kien gie format passagg wara l-1930 u f'xi zmien qabel l-1957. Attanaljat max-xhieda tal-proprjetarji antecedenti m'ghandux ghalhekk ikun hemm dubju li l-passagg minn fuq l-art ta' l-attur kien ilu jezisti u kien qieghed jigi ezercitat minn terzi ghal oltre tletin sena qabel il-prezentata tal-kawza mill-attur.

Illi mill-bqija jirrisulta li l-art tal-konvenut hija interkjuza, li din l-interkjuzura hija kawza indipendenti mill-volonta' tal-konvenut, illi li ghalhekk u f'kull kaz seta' wkoll akkwista

id-dritt ta' passagg permezz tal-preskrizzjoni trigennarja, fattur, li fil-fehma ta' din il-Qorti, jirrizulta.

Ghaldaqstant, u minn dan fuq espost, din il-Qorti qeghdha tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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