MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 44/2005

Giuzepp u Speranza Attard

Vs

Francesco u Stella konjugi Xuereb

Il-Qorti,

Kawza ghal dikjarazzjoni ta’ dritt ta’ passagg minn proprjeta’ tal-konvenuti – Htiega li tkun proprjetarju tal-fond dominanti.

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-16 ta’ Mejju 2005 u li permezz taghha l-atturi ppremettew li:

Huma proprjetarji ta’ raba’ maghrufa bhala Ta’ Cordina sive Ta’ Spaga fil-limiti ta’ Ghajnsielem, ghawdex liema raba’ hu muri ahjar fl-ittri A u B u markat bil-kulur ahmar

fuq il-pjanta u site plan annessa u markata bhala Dokument X.

Din ir-raba’ hi interkjuza u ma tmissx mat-triq pubblika jew xi passagg pubbliku.

L-access ghal din ir-raba’ kien minn dejjem minn passagg li jibda minn Triq Cordina, Ghajnsielem ghawdex ighaddi minn fuq ir-raba’ tal-konvenuti u minn fuq raba’ ta’ terzi u jwassal fir-raba’ tal-atturi, liema passagg huwa muri ahjar bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa ma’ din ic-citazzjoni bhala Dokument Y.

Il-konvenut qed jirrifjutaw li jhallu lill-atturi jghaddu minn dan il-passagg kif ukoll bdew jibnu fuq l-istess passagg b’tali mod li l-istess ser jigi eliminat.

Il-konvenuti ghalkemm interpellati kemm-il darba sabiex ihallu dan id-dritt ta’ passagg ma tawx kaz u baqghu ghaddejjin bil-pjanijiet taghhom illi jibnu fur ir-raba’ taghhom inkluz fuq dan il-passagg.

Ghalhekk l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt ta’ passagg minn fuq l-art tal-konvenuti kif muri ahjar fuq il-pjanta u site-plan markati bhala dokument Y.
2. Tikkundanna lill-konvenuti jaghtu dritt ta’ passagg minn fuq il-proprjeta’ tal-atturi sabiex jaccedu ghar-raba’ taghhom.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fil-11 ta’ Awwissu 2005 (fol. 11) il-konvenuti eccepew:

1. Fl-ewwel lok l-atturi jridu jipprovaw it-titolu ta’ proprjeta’ li huma allegatament ghandhom fuq l-art de quo u jekk l-istess proprjeta’ hija provenjenti mill-wirt, iridu wkoll igibu l-prova li l-istess raba’ gie denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.
2. Fit-tieni lok il-Qorti ghandha tissoprasjedi sakemm tigi deciza finalment il-kawza l-ohra fl-ismijiet Guzepp Attard vs Francis Xuereb et (cit. numru: 14/04) pendenti

quddiem din il-Qorti li l-meritu taghha hu dwar it-titolu ta' proprjeta' li l-atturi jippretendu li ghandhom fuq dan ir-raba'.
3. Bla pregudizzju ghall-premess, l-atturi m'ghandhom l-ebda dritt ta' passagg minn fuq l-art tal-konvenuti minhabba l-interkjuzura tal-fond u fi kwalunkwe kaz, anke jekk jipprovaw li ghandhom titolu ghar-raba', din hi accessibbli mid-dar tar-residenza tal-istess atturi u qatt ma kienet accessibbli minn fuq l-proprjeta' tal-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet Giuseppe Attard vs Francesco Xuereb et (Cit. nru: 14/2004AE) deciza llum stess.

Rat ukoll l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 23/2005 fl-ismijiet **Giuseppe Attard vs Francis Xuereb et** degretat fil-5 ta' Mejju 2005.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Novembru 2007 minn fejn jirrizula li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-passagg li hu meritu ta' din il-kawza hu muri bil-kulur ahdar fuq is-site plan li hemm a fol. 6 tal-process. Mill-premessi tac-citazzjoni hu evidenti li hemm qbil li l-art li minn fuqha l-atturi jippretendu li ghandhom dritt ta' passagg hi proprjeta' tal-konvenuti. Fil-fatt fil-premessi tac-citazzjoni l-atturi ddikjaraw li dan il-passagg kien *"….minn dejjem minn passagg li jibda minn Triq Cordina f'Ghajnsielem, Ghawdex, jghaddi minn fuq ir-raba' tal-konvenuti u minn fuq raba' ta' terzi"*.

2. Servitu` tikkonsisti f'jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor sabiex isir uzu mill-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juzah kif irid. Servitu' ta' moghdija hi servitu mhux kontinwa (Artikolu 455(3) tal-Kodici Civili). Is-servitujiet mhux kontinwi *"…jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu, huma ma*

jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi" (Artikolu 469 tal-Kodici Civili)[1]. B'dan li s-servitu' ta' moghdija tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin (30) sena jekk il-fond hu interjkuz jew ma jkollux hrug iehor ghal fuq it-triq pubblika (Artikolu 469(2) tal-Kodici Civili). Insibu mbaghad ukoll l-Artikolu 447 tal-Kodici Civili (Kap. 16): *"**Is-sid** li l-fond tieghu m'ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista' jgieghel lis-sidien tal-fondi ta' ma' genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hsar li ggib dik il-moghdija"*.

3. Sabiex l-atturi jirnexxu fil-kawza taghhom iridu l-ewwel jaghtu prova li dak li qeghdin ighidu li hu l-fond dominanti (l-art delinejata bil-kulur ahmar fis-site plan a fol. 5) hu fil-fatt proprjeta' taghhom. Minghajr din il-prova ma jistghu qatt jirnexxu fil-kawza. Dan ukoll in kwantu l-atturi bbazaw il-kawza fuq il-premessa li huma l-proprjetarji tal-fond dominanti. Tant l-atturi huma konsapevoli ta' dan il-fatt li fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-23 ta' Awwissu 2007 ghandhom parti ntestata *"Titolu tal-Esponent"* fejn ghamlu sottomissjonijiet in sostenn tat-tezi taghhom li l-art murija fil-pjanta a fol. 5 hi proprjeta' taghhom. Fil-parti konklussiva ta' din it-taqsima l-atturi ddikjaraw: *"Ghaldaqstant gialadarba l-esponenti flimkien mal-werrieta l-ohra tal-konjugi Haber huma proprjetarji tar-raba' in kwistjoni, allura huma ghandhom ukoll d-dritt ta' passagg minn fuq l-art tal-konvenuti, liema dritt jappartjeni lil din r-raba' bhala fond dominanti"*.

---

[1] *"Billi wiehed jakkwista fond bhala li jgawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwi 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"* (**Giorgio Zammit vs Francesca Borg** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Gunju 1960 – Vol. XLIV.i.178). Fil-kawza fl-ismijiet **Zammit vs Zammit**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 1913 (Vol.XXII. 1. 118) intqal li *"la servitu` di passagio e` una di quelle che dalla legge vengano chiamati discontinuo, perche` per l'ezercizzio della stessa e` necessario un fatto attuale dell' uomo; e le servitu` disontinue, siano o non siano apparenti, non si possono stabbilire che mediante un titolo e non si acquistano ne colla prescrizione ne per la destinazione di padre di famiglia"*. Fil-kawza **Vella vs Grech**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' April, 1951 (Vol. XXXV. 1. 66) intqal b'mod esplicitu li sservitu` ta' passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta' titolu.

4. Interessanti wkoll hu l-insenjament tal-gurista F. Laurent (*Principii di Diritto Civile*, Volum VIII): *"Gli autori sono concordi nell'insegnare che per acquistare una servitu' si dev'essere proprietario del fondo a cui favore e' costituita….. Acquistare una servitu', e' migliorare la condizione del fondo dominante, e siccome e' a vantaggio del fondo che la servitu' e' acquistata e non a vantaggio della persona, si potrebbe credere che qualunque detentore del fondo possa stipulare una servitu', purche' sia capace di contrattare e di ricevere, come abbiamo detto. Perche' dunque la dottrina stabilisce il principio che bisogna essere proprietario ? E' precisamente preche' chi acquista la servitu' e' il fondo; ma siccome il fond non puo' interloquire nel conratto, e' necessario che sia rappresentato; da chi ? Ha ogni detentore la qualita' d'interloquire in nome del fondo ? No; occorre che vi sia una vincolo tra il possessore ed il fond, e questo vincolo deve essere permanente, perpetuo, poiche' la servitu' e' acquistata con animo di perpetuita'. Done segue che I semplici detentori I quail non hanno alcun diritto sul fondo non possono stipulare la servitu' in nome di questo"*.

5. L-art li l-atturi jippretendu li hi proprjeta' taghhom (cjoe' l-fond dominanti) hi ndikata fuq is-site plan a fol. 5 tal-process u maqsuma f'zewg porzjonijiet (markati bl-ittri A u B).

6. Dwar il-porzjon:

- **B** – hi l-meritu tal-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Attard vs Francesco Xuereb et** (Citaz. numru 14/2004AE). F'dawk il-proceduri l-attur qieghed jimpunja kuntratt ta' xiri datat 11 ta' Gunju 1987 atti nutar Dr. Michael Refalo u oggett ta' liema kuntratt hi l-art in kwistjoni. Sabiex tigi evitata ripetizzjoni l-Qorti qeghda taddotta l-konsiderazzjonijiet minnha traccjati fid-decizjoni taghha fil-kawza l-ohra u taghmilhom applikabbli *mutatis mutandis* ghal din il-kawza wkoll, u ghalhekk tiddikjara li l-atturi ma

tawx prova li din il-porzjon art hi proprjeta’ taghhom u anzi jirrizulta li l-proprjeta’ hi tal-konvenuti.

- **A** – l-atturi ma ressqu l-ebda prova li din l-art (li tmiss mal-porzjon B) hi proprjeta’ taghhom. Fil-kors ta’ l-access id-difensur tal-attur iddikjara li din l-art giet akkwistata bit-trapass ta’ zmien. Mill-atti m’hemmx l-icken prova ta’ dan.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddecidi l-kawza billi tichad it-talbiet ta’ l-atturi u tiddikjara li m’ghandhom l-ebda dritt ta’ passagg minn gewwa l-proprjeta’ tal-konvenuti.

Spejjez huma a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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