MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 86/2002

Joseph Xerri

Vs

Joseph Cremona li b'digriet tat-12 ta' Settembru 2002 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti Joseph Buttigieg.

Il-Qorti,

Actio Manutenionis – Elementi ta' l-azzjoni – Passagg minn fuq art ta' terz.

Rat ic-citazzjoni prezentata fl-20 ta' Awwissu 2002 li permezz taghha l-attur ippremetta:-

Hu proprjetarju u fil-pussess ta' porzjon art fl-inhawi ta' Triq Barbagann, qabel Triq Wardija, Qala, Ghawdex illi

tikkonfina min-naha tal-punent ma' beni fil-pussess tal-konvenut fin-numru sitta u erbghin (46) tal-istess triq.

L-art tal-attur kienet minn dejjem accessibli permezz ta' passagg illi jghaddi minn fuq il-proprjeta' fil-pussess tal-konvenut.

Xi xhur ilu l-konvenut infurmah li ried jaghmel xi xogholijiet fil-proprjeta' fin-numru sitta u erbghin (46) li kienet fil-pussess tieghu, xogholijiet illi kienu jinvolvu tqattiegh ta' blat.

Dakinhar kien gie miftiehem illi l-konvenut ikun jista' jqatta' l-blat fil-proprjeta' fil-pussess tieghu, bil-kondizzjoni li wara li jispicca t-tqattiegh tal-bla il-konvenut jirreintegra l-passa li jaghti ghall-proprjeta' tal-attur.

L-attur ta l-kunsens tieghu ghal dan ix-xoghol u fil-fatt dan ix-xoghol sar.

Wara l-konvenut rega' bdielu u originarjament ippropona li l-attur ma jghaddix mil-lok originarjament destinat ghalih, izda jghaddi minn raba' li tigi aktar lejn it-tramuntana minn dak il-lok. L-attur kien anke lest li jaccetta din il-proposta diment li s-sid tar-raba' li kienet ser tintlaqat bil-passagg minflok dik tal-konvenut jirrikonoxxi d-dritt ta' passagg permezz ta' kuntratt pubbliku.

Imbaghad fil-jiem bejn il-25 u 27 ta' Lulju 2002, il-konvenut bena hajt tal-kantun sabiex jaqta' ghal kollox il-branka tal-passagg li tigi fuq l-estrem tan-naha tal-lant tal-proprjeta' fil-pussess tieghu, u kompla bl-azzjoni tieghu fl-10 ta' Awissu 2002 meta ghalaq ghal kollox il-bieb fuq il-faccata tan-naha ta' nofsinhar tal-proprjeta' fil-pussess tieghu sabiex cahhad lill-attur minn kull access fil-proprjeta' tieghu.

Dan l-agir jikkostitwixxi molestja fil-pussess ghad-dannu tal-attur billi huwa qieghed jigi mcahhad mill-access ghar-raba' tieghu.

L-attur irid jigi mantenut fil-pussess billi l-konvenut jigi kundannat jirreintegra l-passag li jghaddi minn fuq il-proprjeta' fil-pusess tieghu favur tar-raba' li hi fil-pussess ta' l-attur, u dan billi jiftah il-bieb tan-naha tan-nofsinhar fuq l-art tieghu, jiftah access fuq in-naha tal-lvant tal-art tieghu, u jerga' jaghmel il-passagg mat-tul il-proprjeta' tieghu. Il-konvenut qieghed jirrfijuta li jaghmel ix-xoghol necessarju.

Ghalhekk l-attur talab lil din il-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut immolesta lill-attur fil-pussess tal-art tieghu meta arbitrarjament ghalaq u qata' l-passagg illi minn fuq ir-raba' fil-pusess tal-konvenut kien jaghti access ghar-raba' fil-pussess tal-attur, u meta elimina l-istess passagg.
2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-Qorti, jirreintegra lill-attur fil-pusess tal-art billi jpoggi kollox fl-istat pristin tieghu.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xogholijiet necessarji a spejjez tal-konvenut.

Permezz ta' nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fit-30 ta' Awwissu 2002 (fol. 9) il-konvenut eccepixxa:-

1. L-attur nomine (*recte*, il-konvenut nomine) la hu l-proprjetarju u lanqas qatt ma mmolesta jew kellu x'jaqsam mal-fatti allegati fl-istess citazzjoni u ghalhekk huwa ghandu jigi liberat mill- osservanza tal-gudizzju.
2. Fi kwalunkwe kaz fil-kawza odjerna ma jezistux l-elementi rikjesti fl-Artikolu 534 tal-Kodici Civili (Kap. 16) ghall-ezercizzju tal-azzjoni u dan peress li l-attur qatt ma kellu pussess tal-passagg u fi kwalunkwe kaz ix-xogholijiet saru ferm qabel id-dati indikati fl-istess citazzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet li gew skambjati bejn il-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Settembru 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

(a) L-attur ghandu art li tinsab fi Triq Barbagann, qabel Triq Wardija, Qala, Ghawdex.
(b) Il-kwistjoni tittratta passagg, muri fir-ritratt a fol. 85, li skond l-attur kien jidhol minnu qabel ma nqalghet il-kwistjoni. Dan il-passagg jisbokka ghal fuq Triq Wardija, Qala, Ghawdex. L-attur isostni li parti mill-passagg ighaddi minn fuq il-proprjeta' tal-familja Buttigieg u li f'dik il-parti tal-passagg illum ittella' hajt tal-kantun. L-attur qieghed jilmenta li ma jistax iktar jaghmel uzu minn din il-parti tal-passagg. Skond l-attur il-passagg kien jilhaq u jservi l-mandra fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' u li tidher delinejata bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol. 86 tal-process.
(c) Jirrizulta li l-konvenut Joseph Buttigieg ghamel applikazzjoni mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar sabiex jaghmel xi xogholijiet fil-proprjeta' li minn fuqha l-attur isostni li ghandu l-jedd ta' moghdija. Il-perit Saviour Micallef (seduta tad-9 ta' Lulju 2003) ikkonferma li kien gie inkarigat mill-konvenut sabiex jaghmel applikazzjoni *"…mhux biex iwaqqa' l-bini li kellu l-Wardija imma biex jaghmel 'additions' mieghu, 'alterations' u jaghmel 'pool' fil-gnien ta' wara"* (fol. 136).

L-ilment tal-attur hu li bl-agir tal-konvenut gie *"….imcahhad mill-access ghar-raba' tieghu"* (premessa li saret fic-citazzjoni). Dan peress li skond l-attur il-konvenut bena hajt minn dik il-parti tal-art tal-konvenut li kienet isservi bhala passagg u li qabel l-attur isostni li kien ighaddi minnha sabiex jaccedi ghall-art proprjeta' tieghu li hi delinejata bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol. 86.

2. Il-verzjoni tal-attur hi fis-sens li:-

- Il-konvenut ried jaghmel xogholijiet fil-proprjeta' tieghu li kien jinkludi tqattiegh ta' blat. Qabel beda x-xoghol il-konvenut kien avvicina lill-attur u nfurmah b'dak li kien ser jaghmel. L-attur iddikjara li *"Konna ftehmna illi l-konvenut jqatta il-blat, izda meta imbaghad jispicca it-tqattiegh tal-blat huwa jerga' jifforma il-passagg*

illi ahna konna nghaddu minnu. Accettajt u beda x-xoghol" (fol. 24).

- L-attur jippretendi li ghandu dritt ta' passagg minn fuq art li jindika li hi proprjeta' tal-konvenut. Il-passagg jibda minn Triq Barbagann (gja' Triq Wardija), Qala, Ghawdex.
- Sussegwentement il-konvenut kien ippropona li dik il-parti tal-passagg li tghaddi minn fuq il-proprjeta' tieghu kellha tigi eliminata u jghaddi minn fuq il-proprjeta' ta' terzi. L-attur insista li l-konvenut igib il-kunsens tal-proprjetarji tal-art minn fejn kien qieghed jipproponi li ghandu jibda jghaddi l-attur.
- Bejn il-25 ta' Lulju u 27 ta' Lulju 2002 il-konvenut tella' hajt tal-kantun u qata' l-passagg mill-proprjeta' tieghu (ritratt markat Dok. JX10 a fol. 88). Il-bieb li kien gie ffurmat mill-konvenut kien wara gie mblukkat bil-gebel. Dan gara wara l-10 ta' Awwissu 2002.
- Dawn il-fatti wasslu sabiex l-attur ma setax jaghmel iktar uzu minn din il-parti tal-passagg.
- L-attur isostni li l-passagg hu komuni mal-konvenut. Qal ukoll li fi zmien missieru kien hemm xatba li *"….kienet ghamlet zmien maghluqa b'cavetta u ahna kellna kopja ta' din ic-cavetta illi kien tahielna in-nannu tal-konvenut stess. Din ix-xatba kienet spiccat tmermret fl-1985, u wara dik is-sena ma kien hemm xejn: il-passagg kien baqa' miftuh. Din ic-cavetta ghada ghandi sal-lum"* (fol. 25-26).

3. Min-naha tieghu l-konvenut ta din il-verzjoni:-

(a) L-art li minn fuqha l-attur qieghed jippretendi li ghandu dritt ta' passagg m'hijiex proprjeta' tieghu imma tal-genituri tieghu u li m'ghandu l–ebda drittijiet fil-proprjeta'. F'dan ir-rigward ipprezenta kuntratt ta' xiri datat 27 ta' Awwissu 1992 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 222-223).

(b) Hu qatt ma tkellem mal-attur dwar il-passagg u x-xogholijiet kien qieghed jiehu hsiebhom Joseph Cremona.

(c) Kull meta kien jigi Malta kien isegwi l-progress tax-xoghol.
(d) Bejn l-art tal-attur u dik ta' omm il-konvenut (ritratt a fol. 87) kien hemm hajt jifred il-proprjetajiet li biz-zmien kien iggarraf (f'dan id-dokument il-proprjeta' ta' l-attur hi ndikata bl-ittra "X" filwaqt li dik ta' omm il-konvenut bl-ittra "Y") u li kienu ilu s-snin li ggarraf.
(e) "Dr. Carmelo Galea: Issa, u dana l-passagg, kien ikompli sejjer wara dan il-hajt tal-kantun, li jidher fir-ritratt sebgha u tmenin (87), a fol. Sebgha u tmenin, u jibqa' sejjer minn fuq taghkom, sa kemm jilhaq, il-passagg tal-konkos, li jidher fir-ritratt……
Xhud: Le ma kienx jilhaq sa hemm hekk.
Dr. Carmelo Galea: Mela ?
Xhud: Kien jghaddi minn go l-ghalqa, u kien jilhqu gol-post tan-nannu tieghi.
Dr. Carmelo Galea: Imbaghad, minn gol-post tan-nannu tieghek, ghal go dan l-isqaq, ma kienx hemm l-ebda fetha ?
Xhud: Kien hemm fetha, iva.
Dr. Carmelo Galea: kien hemm.
Xhud: Kien hemm fetha, iva. Wara, go dik l-ghalqa, kien hemm fetha ohra.
Dr. Carmelo Galea: U, dina l-fetha kienet hemm minn dejjem. Taqbel mieghi ?
Xhud: Iva, dejjem nafha hemm.
Dr. Carmelo Galea: Illum, taqbel mieghi, li din il-fetha, u dan il-hajt tal-kantun, qed jimblukkaw il-passagg.
Xhud: Iva, ommi riedet tghalqu l-passagg" (fol. 287).

4. L-atturi qeghdin jittantaw l-*actio manutenionis* kontemplata fl-Artikolu 534 tal-Kodici Civili u mhux l-*actio spolii*. Dan jirrizulta b'mod car mic-citazzjoni. In kwantu l-attur qieghed jilmenta li l-agir tal-konvenut jikkostitwixxi molestja fil-pussess u li l-attur irid *"jigi mantenut fil-pussess tieghu….."*.

5. Sabiex l-azzjoni possessorja msejha ta' manutenzjoni tirnexxi, jehtieg li jirrikorru erbgha (4) elementi:-

(i) Ghandha tirrigwarda haga immobbli jew universalita' ta' hwejjeg mobbli;

(ii) L-attur irid jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun ta' dik il-haga; *"dan il-pussess huwa certament rekwizit essenzjali ta' din l-azzjoni; u ghad li l-ligi taghna tghid illi l-pussess manutenibbli b'din l-azzjoni hu "ta' liema xorta jkun", hu x'inhu, sewwa jew vizzjat, l-azzjoni minghajr dan il-pussess, li hu l-qofol u l-bazi taghha, ma hix ezercibbli"* (**Grace Agius proprio et nomine et vs Angiolina Cutajar** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Frar 1959 – Vol. XLIII.i.97). F'din l-istess sentenza jinghad li *"anke jekk dan il-pussess ta' l-attrici kien komuni mal-konvenuta, huwa kien l-istess manutenibbli…. 'non e' necessario che il possesso sia esclusivo, concedendosi l'azione di turbamento anche fra compartecipi o compossessori della cosa comune"*. L-Artikolu 524 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jiddefenixxi l-pussess bhala *"…d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta', u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu"*. Pussess li kellu jfisser bhala minimu detenzjoni ta' haga *animo domini*[1]. Fil-fatt hu ritenut li azzjoni ta' din ix-xorta ma tistax tirnexxi minn persuna li kienet sempliciment inkwilina tal-fond li fih tkun saret il-molestja li tkun trid titnehha permezz ta' din l-azzjoni (ara sentenzi pubblikati fil-Volum XLI.ii.1005 u XXXIII.ii.198)[2];

(iii) Irid ikun gie molestat f'dan il-pussess; *"Ghal dik li hi molestja din "tista' tkun tant ta' fatt kemm ta' dritt imma timplika dejjem kontradizzjoni ghall-pussess fil-ligi taghna, 'ta' liema xorta jkun'. Hi testerna ruhha f'att kompjut kontra l-volonta' tal-possessur – u bl-animus contrarius – li jostakola l-pussess jew ibiddel jew jillimita l-mod kif dan kien jigi qabel esplikat anke minghajr ma l-molestanti*

---

[1] *"Legittimat biex jipproponi din l-azzjoni huwa biss min ghandu pussess. Dan il-pussess jista' jkun 'ta' liema xorta jkun' (i.e. ukoll in mala fede) izda pussess irid ikun hemm. Il-kliem "ta' liema xorta jkun" ma jinkludix ukoll id-detenzjoni"* (**Pawlu Aquilina et vs Carmelo sive Charles Aquilina** deciza fit-8 ta' Frar 1996 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [Imhallef G. Caruana Demajo]).

[2] Ara sentenza fl-ismijiet **George Camilleri vs George Bonello** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef T. Mallia) deciza fl-20 ta' Ottubru 2005 fejn rega' gie konfermat li biex wiehed jirnexxi bl-actio manutenionis irid jipprova pussess *animo domini*. Hekk ukoll fil-kawza deciza mill-istess Qorti (Imhallef A, Magri) fid-9 ta' Mejju 1957 fl-ismijiet **Melita Bonello Micallef vs Marie Louise Parnis England** (Vol. XLI.ii.1005).

jafferma ghalih stess pussess kuntrarju" (**Domenica Mamo et vs Antonia Galea et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[3] fit-18 ta' Frar 2004). F'din is-sentenza gie riprodott dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Tereza Vella vs Mary Boldarini et** deciza fl-24 ta' Frar, 1967 (Vol. LI.i.100). Fil-kawza fl-ismijiet **Nicholas Attard et vs Peter Paul Cutajar** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Joseph R. Micallef) deciza fl-14 ta' Marzu 2001 inghad li *"…dik il-molestja tirrisulta kemm jekk hija wahda ta' fatt u kif ukoll jekk tkun wahda ta' dritt, dment li timplika sfida ghall-pussess tal-attur. U, b'risultat ta' hekk, lanqas huwa mehtieg li jigi muri li l-attur garrab xi hsara (dannu) materjali"*.

(iv) L-azzjoni trid tkun giet ezercitata fi zmien sena mill-molestja. Terminu ta' dekadenza li l-ligi tesigi li jigi osservat u jiddekorru mid-data minn meta sehh l-att turbattiv ghaliex kien minn dakinhar li l-azzjoni setghet tigi ezercitata. Ovvjament, il-fatt li jghaddi dan iz-zmien ma jfissirx b'daqshekk li l-possessur ma jistax jirrikorri ghal-mezzi legali ohra sabiex jirrivendika l-pussess tieghu. Fejn pero' f'azzjoni possessorja ikun iddekorra t-terminu preskritt mil-ligi, il-possessur ma jkunx jista' jibbenifika mill-protezzjoni ta' din l-azzjoni ghal fini sabiex jitnehhew l-ostakoli u jerga' jitqieghed fil-pussess. Fil-kaz taghna ic-citazzjoni giet prezentata fl-20 ta' Awwissu 2002 ghalhekk ix-xoghol li minnu qieghed jilmenta l-attur kellu jigi esegwit wara l-20 ta' Awwissu 2001. Kull xoghol li seta' sar qabel ma jistax jifforma l-meritu ta' azzjoni ta' din ix-xorta.

6. Konsiderazzjoni ohra li hi rilevanti hi li fl-*actio manutenionis* hu lecitu li l-Qorti tordna r-reintegrazzjoni tal-pussess favur l-attur. Il-fatt li l-attur jitlob tali reintegrazzjoni ma jfissirx b'daqshekk li l-azzjoni titlef il-karattru taghha ta' *actio manutenionis*[4]. Hekk gara per

---

[3] Imhallef Philip Sciberras.

[4] "*'E' azione di manutenzione, e non di reintegrazione quella spiegata dall'attore perche' sia dichiarato avere il convenuto turbato il suo possesso colla misurazione ed apposizione di confine, e con taglio di piante, sebbene domandi di essere reintegrate nel possesso, quando abbia manifestato il proposito di essere mantenuto nel possesso medesimo' (Fadda, idem para. 1280)*" **Carlo Pace vs Giuseppe Riccardo Bugeja** deciza

ezempju fil-kawzi **Mikele Calleja vs Emanuel Cassar et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Novembru 1994, **Domenica Mamo et vs Antonia Galea et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef P. Sciberras) fit-18 ta' Frar 2004, u **Mary Lanfranco et vs Fal-con Limited et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fid-19 ta' Ottubru 2006. Fil-kawza **Avukat Dr. Lorenzo Cauchi vs Antonio Vella et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[5] fis-16 ta' Marzu 1935[6] gie osservat: *"Agli effetti della esperibilita' dell'azione di manutenzione, costituisce molestia qualunque fatto producente variazione nello stato di un immobile per mod che ne sia impedito o reso meno agevole il godimento, o ne derivi ostacolo a proseguire nel possesso secondo il modo usato anteriormente (Fadda: idem 757)"*.

7. Hu maghruf li bhala principju kawzi ta' din ix-xorta huma ntizi sabiex jigu rizoluti kwistjonijiet ta' pussess u m'ghandhomx jigu ezaminati kwistjonijiet petitorji; *"……'il giudizio possessorio non solo non si puo' cumulare col petitorio, ma deve precedere ed essere discusso per modo che la quistione di metro non rimanga pregiudicata, onde, dopo esaurita l'azione possessoria, rimanga appieno libera la via alle parti di esperire in tutta la sua pienezza e liberta' l'azione petitoria'….. Ghalhekk, f'dan il-gudizzju majistghax ikollhom ebda valur, u ma jistghux jigu mehudin in konsiderazzjoni l-pretizi dritt ta' servitu' akkampati mill-appellant, billi dan huwa gudizzju ta' natura possessorja u mhux ta' natura petitorja, u billi l-possessorju u l-petitorju, kif gie fuq rilevat, ma jistghux jigu kumulati f'dan il-gudizzju"* (**Francesca Borg vs Giorgio Zammit** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Dicembru 1956 – Vol. XL.i.386). Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Mikele Calleja vs Emanuela Cassar et** deciza fis-7 ta' Novembru 1994 mill-Qorti ta' l-Appell gie sottolinejat: *"…..trattandosi ta' azzjoni possessorja, huwa impellenti li f'kawza simili ma jsirx l-izball li l-qorti, il-provi, u s-*

---

mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef W. Harding) fl-1 ta' Ottubru 1935 – Vol. XXIX.ii.611.

[5] Imhallef William Harding.

[6] Vol. XXIX.i.373.

sottomissjonijiet jigu minflok indirizzati lejn valutazzjonijiet li huma rilevanti gall-azzjoni petitorja. F'dan il-kaz il-posizzjoni li temergi mill-azzjoni hija wahda semplici; l-attur qed jallega li gie turbat fil-pussess ta' access jew passagg ghal ghalqa tieghu. Isegwi ghalhekk li kull ma kellu jipprova hu li verament huwa kien jippossjedi 'uti dominus' dan l-access meta gie turbat bih u li din il-molestja giet kommessa fil-konfront tieghu mill-konvenuti…… Kwistjonijiet ta' natura petitorja ma kellhomx jigu imdahhla fil-kawza sakemm ma jkunux kwistjonijiet li jinnewtralizzaw l-azzjoni…..". F'dik l-istess sentenza jinghad li f'kawza ta' din ix-xorta *"…dak li hu rilevanti hu biss jekk l-attur kien jippossjedi uti dominus fiz-zmien tal-molestja"*. Skond id-dottrina Taljana, *"quando si deduce la violazione del possesso di una servitu' di passaggio non e' necessario per la tutela del possesso che esistano opera visibili e permanenti destinate all'esercizio stesso, essendo tale requisito richiesto solo per l'acquisto della servitu' per usucapione, **ma e' sufficiente la prova, dap arte di chi agisce in reintegrazione, che il transito era effettuato dal soggetto istante come possessore di un fondo e non come un occasione passante (8576436)**"* (*Commentario Breve Al Codice Civile*, Giorgio Cian u Alberto Trabucchi, Cedam, 1996 pagna 1170). Osservazzjoni li saret in relazzjoni ma' l-*actio manutenionis*.

8. Applikati dawn il-principji, il-Qorti hi tal-fehma li l-attur fir-realta' kellu l-pussess tal-passagg. Hu evidenti li l-attur qieghed jippretendi li l-proprjeta' tieghu tgawdi servitu' ta' passagg minn fuq il-proprjeta' tat-terz. Skond l-Artikolu 537 tal-Kodici Civili (Kap. 16) tal-Ligijiet ta' Malta: *"Fil-kwistjonijiet ta' pussess f'kazijiet ta' servitu', il-jeddijiet u d-dmirijiet tal-proprjetarji tal-fond dominanti u serventi u ta' kull persuna ohra li jkollha interess, jigu stabbiliti fuq l-uzu tas-sena ta' qabel, jew, fil-kaz ta' servitujiet li jitgawdew f'intervalli ta' izjed minn sena, fuq l-uzu ta' l-ahhar tgawdija"*[7]. Il-Qorti tqies li iktar verosimili il-verzjoni

[7] Ara sentenzi pubblikati fil-Volum XXIV.843 u XXX.i.549 fejn gie applikat dan il-provvediment f'kaz ta' spoll ta' servitu'. Fil-kaz ta' action manutenionis dan il-provvediment gie applikat fil-kawza fl-ismijiet **Francesca Borg vs Giorgio Zammit** deciza fis-7 ta' Dicembru 1956 mill-Qorti ta' l-Appell (Vol. XL.i.386).

moghtija mill-attur li qabel beda x-xoghol fil-proprjeta' li minnha kien ighaddi l-attur, kien gie avvicinat mill-konvenut Joseph Buttigieg u waslu fi ftehim li jitqatta' l-blat *"…izda meta imbaghad jispicca it-tqattiegh tal-blat huwa jerga' jifforma il-passagg illi ahna konna nghaddu minnu. Accettajt u beda x-xoghol"*. Kieku ma kienx jezisti dan il-passagg ma kienx ser jigi konkluz ftehim simili u m'huwiex verosimili li l-attur kien ser jibqa' inattiv ghal dak iz-zmien kollu. Mill-provi rrizulta wkoll li inizjalment kien sar bieb sabiex mill-isqaq jaghti ghall-proprjeta' li minnha kien ighaddi biex jasal ghall-art li hi proprjeta' tieghu (ara ritratt JX13 – fol. 91). Il-Qorti temmen li gie ffurmat dan il-bieb fl-isfond tal-fatt li l-attur kien ighaddi minn hemm u b'hekk kien ser jigi onorat il-ftehim. Jidher li wara kien hemm bidla ta' fehma u l-apertura giet imbarrata. L-ispjegazzjoni li tat Antonia Buttigieg fl-affidavit li ghamlet (fol. 251) li l-bieb gie mbarrat ghal skop ta' sigurta', m'hijiex konvincenti. Jirrizulta li l-attur kien baghat ukoll ittra legali datata 29 ta' Lulju 2002 fejn saret riferenza ghal ftehim li sar bejn l-attur u l-konvenut, *"Ifakkrek illi meta originarjament inti kont ser tibda ix-xogholijiet tieghek, il-mittenti tak il-kunsens ghal dan l-iskop bl-intiza cara u espressa illi inti tirreintegra il-passagg ghall-istat originali tieghu"* (fol. 89). Sahansitra, il-perit Saviour Micallef ikkonferma li Joseph Cremona (li qieghed jidher ghall-konvenut) kien qallu *"Li naf hu li meta konna qeghdin nibnu s-swimming pool u ghamilna l-bejt ta' madwar is-swimming pool, Joe Cremona li kien qed jiehu hsieb ix-xoghol kien qalli li ghandu kwistjoni ma' xi terzi fuq passagg hemmhekk u kif qal hu, qal li m'ghandhomx jghaddu minn hawn imma xorta naghmlu l-hadid fil-bejt biex jekk ikollna xi darba nibnu xi hajt ikun jiflah"* (fol. 137). Jidher ghalhekk li s-sid kellu l-element tad-dubju fih biex ha dawn il-mizuri. Anke l-kuntrattur li ghamel it-tqattiegh tal-blat (Peter Paul Debono) xehed li *"mal-genb kien jidher passagg"* (fol. 99)[8] u *"kien blat bil-hamrija fuqu u mal-hajt kien hemm forma ta' passagg fejn bniedem ighaddi bir-rigel"* (fol. 100). Ikkonferma wkoll li l-passagg eliminah hu u li l-passagg kien idur *"ninety (90) degrees"* mal-proprjeta' in kwistjoni (fol. 101). Ghalkemm meta sarlu l-

[8] Seduta tal-14 ta' Marzu 2003.

kontro-ezami (seduta tal-25 ta' Novembru 2003 fol. 158-160) dan l-istess xhud varja xi ftit mill-ewwel verzjoni li ta[9], il-Qorti ser tqies l-ewwel verzjoni bhala dik l-iktar verosimili. Fl-ewwel seduta li xehed fiha, Peter Paul Debono kien kategoriku li fuq il-parti ta' wara tal-proprjeta' kien hemm passagg. Ix-xhieda moghtija minn Francis Rapa (seduta tat-2 ta' Mejju 2003 – fol. 109) tikkorabora wkoll il-verzjoni moghtija mill-attur in kwantu kkonferma li kien jara lill-attur ighaddi minn dan il-passagg li jibda mit-triq principali (Triq il-Wardija) u kien sahansitra jarah jidhol bl-imghazqa. Dan ix-xhud jghix fid-dar li tikkonfina ma' dan il-passagg (min-naha tal-lemin) inti u thares minn Triq il-Wardija. Xhud iehor hu Peter Paul Debono li hadem fil-proprjeta' fejn kien hemm il-passagg (seduta tad-19 ta' Novembru 2004 – fol. 198) li min-naha tieghu kkonferma li kien imur hdejh waqt li jkun qieghed jahdem. Indikazzjoni ohra li l-attur kellu nteress f'dak il kien qieghed isir fil-proprjeta' li kien ighaddi minnha biex jidhol fl-art proprjeta' tieghu. Kieku ma kienx hekk ma kienx hemm skop li l-attur joqghod jidhol minn passagg dejjaq li l-access ghalih hu minn Triq Wardija u li jaghti biss ghall-proprjeta' ta' terzi. Il-fatt li l-istes xhud qal li l-attur qatt ma pprotesta dwar ix-xoghol li kien qieghed (fol. 200) ma jfisser xejn in kwantu kif rajna kellu ftehim mal-konvenut li l-passagg jitqatta' u mbaghad jigi mibdul b'passagg iehor. Ghalhekk wiehed jifhem li l-attur, f'dak l-istadju, ma ressaq l-ebda oggezzjona. Li dan il-passagg kien jituza gie wkoll ikkonfermat minn hu l-attur (Dun Karm Xerri): *"Jiena tul il-hajja tieghi, illum ghandi 69 sena, minn dejjem niftakar lil missieri jghaddi minn dan il-passagg. Sakemm inqala' l-inkwiet odjern, qatt hadd ma waqaf jew kellem lil missieri jew qallu li ma ghandux dritt ta' passagg minn dak il-fond. Infatti tant kellu dritt jghaddi li n-nannu tal-konvenut Giusepp Buttigieg kien ta lil missieri l-muftieh tax-xatba li kien hemm fl-antik f'dan il-passagg. Dan il-muftieh baqa' f'idejna anke wara l-mewt ta' missieri. Ahna wkoll bqajna nghaddu minn hemm u sakemm inqala' dan l-inkwiet hadd qatt ma kellemna jew waqqafna"* (fol. 164). Kompla jghid, *"madwar is-sena 2000 meta il-konvenut kien gie biex jaqta' il-blat fil-proprjeta' tieghu li minn fuqha kien ghaddej*

[9] Qal li ma jafx kienx hemm passaggi, *"....Hamrija iebsa kien hemm"* (fol. 159).

il-passagg, rappresentant tieghu Joe Cremona, kien wieghed lili u lil hija li hu kien ser jerga jaghmel il-passagg kif kien qabel. Izda imbaghad bejn il-granet tal-25 ta' Lulju u 27 ta' Lulju tas-sena 2002 meta huwa gie biex issaqqaf ma halla l-ebda passagg u ghalaq l-ispazju fejn kien hemm il-passagg qabel, b'hajt" (fol. 165).

Il-fatt li fil-kors tax-xogholijiet l-attur ma setax jaghmel uzu mill-passagg ma jfissirx b'daqshekk li huwa tilef il-pussess li kellu jew li abbandunah, kif jidher li qieghed jippretendi l-konvenut. Mill-kliem li nghad bejn l-attur u l-konvenut u minn dak li gara wara hu evidenti li l-attur kellu l-pussess tal-passagg u l-animu li jzomm l-access u tgawdija li kellu mill-passagg ghall-ghalqa proprjeta' tieghu. Ovvjament l-attur lanqas kieku ried ma seta' jghaddi mill-passagg ghaliex dan tnehha mill-kuntrattur. Il-fatt li qabel bdew ix-xogholijiet sar dan il-ftehim, hi prova li l-attur kellu dan l-animu. Irrizulta wkoll (ara xhieda ta' Peter Paul Debono) kif l-attur kien imur fuq il-post waqt li kienu ghaddej ix-xoghol ta' tqattiegh tal-blat. Fattur li fil-fehma tal-Qorti jkompli juri l-interess li kellu fil-passagg in kwistjoni. Mill-provi lanqas ma rrizulta li l-attur kien beda jaghmel uzu minn dan il-passagg bi vjolenza jew bil-mohbi tal-konvenut jew bi prekarju. Anke minn dak li rat fuq il-post meta nzamm l-access fis-7 ta' Novembru 2007, il-Qorti hi moralment konvinta li l-attur kien ighaddi minn din il-proprjeta' biex jaccedi ghall-art tieghu li m'ghandix access dirett ghal fuq xi triq imma interkjuza. Din ma kienitx xi haga ta' ftit drabi imma fuq meddha ta' snin (fil-fatt mill-provi rrizulta li missier l-attur kellu wkoll muftieh ghall-bieb li kien hemm fl-antik li jaghti ghall-proprjeta' li fiha kien hemm passagg. Il-prattika kienet ghalhekk minn snin twal, prattika li tindika l-pussess tal-gust da parti tal-attur. Ir-ritratt a fol. 87 juri l-ahhar parti tal-passagg li fid-data tal-access kien mimli haxix hazin u zkuk u li llum l-access ghalih hu mill-bieb li jidher fir-ritratt a fol. 88. Il-Qorti lanqas mhi tal-fehma li l-konvenut ghandu jiehu vantagg tan-nuqqas tieghu stess li joqghod ghal ftehim sabiex jargumenta li m'hemmx l-element tal-pussess rikjest mil-ligi.

9. Ilment iehor tal-konvenut hu li m'huwiex il-proprjetarju tal-proprjeta' minn fejn l-attur qieghed isostni li ghandu dritt ta' passagg u l-ordnijiet kienu jinghataw minn Atonia Buttigieg (omm il-konvenut). F'dan ir-rigwardipprezenta kopja tal-kuntratt ta' xiri tal-proprjeta' (fol. 222-223); *"…..l-actio manutenionis bhall-actio spolii tista' tkun u anzi ghandha tkun, diretta kontra l-persuna li materjalment ikun responsabbli ghall-agir abbuziv turbattiv tal-pussess, indipendentement minn kull konsiderazzjoni ohra. L-azzjoni hi mmirata biex jigi reintegrat l-istat tad-dritt billi min kien responsabbli biex jiddisturba l-istatus quo vjolentement, abuzivament jew klandestinament jigi kkundannat li jqieghed kollox kif kien qabel bhala rekwizit ghall-indagni dwar id-drittijiet reciproci bejn l-litiganti"* (**Carmen Dalli et vs Anthony Laferla** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru 1999). Din it-tip ta' azzjoni m'hemmx ghalfejn issir kontra l-proprjetarju u l-Qorti taqbel mal-argument li ghamel l-attur fis-sens li *"dak li ghandu jitqies huwa jekk it-turbattiva tal-pussess li minnu qieghed jilmenta l-attur huwiex b'xi mod ikun konducibbli ghall-persuna ta' Joseph Buttigieg"* (fol. 3 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur). Din l-azzjoni *"ghandha tigi ezercitata kontra l-awtur tal-molestja jew is-successuri tieghu b'titolu universali, jew kontra min ikun agixxa fl-interess tieghu, jew ikun approva l-att. Il-proprjetarju huwa wkoll responsabbli ghall-atti tad-dipendenti tieghu"* (**Salvatore Grixti et vs Giorgio Schembri** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Jannar 1948[10]). Meta l-Qorti tqies li l-applikazzjoni ta' zvilupp saret mill-konvenut u li kien hu li wasal fi ftehim mal-attur sabiex ikun jista' jsir thammil u tqattiegh ta' blat ukoll fejn kien hemm il-passagg u li wara jerga' jigi repristinat, hu kien responsabbli ghall-agir li bih l-attur gie mcahhad mill-passagg *de quo*. Jidher li hu kien qieghed isegwi wkoll ix-xogholijiet (ara xhieda ta' Emanuel Cutajar – fol. 201) tant li Salvinu Buttigieg (hu l-konvenut) xehed li meta kien jkunu Ghawdex kienu jaghmlu supervizjoni (seduta tal-15 ta' Dicembru 2006) u:-

"Dottor Carmelo Galea:

[10] Volum XXXIII.ii.198.

issa, nghidlek illi Joseph Buttigieg fil-fatt kien hu li ghamel kuntatt mal-haddiema imbaghad sabiex jibdew ix-xogholijiet, xi tghidli ?
Xhud:
X'hin kien hawn hu kien jaghmel dak, iva".

Anki meta xehed (seduta tat-28 ta' Jannar 2005), il-konvenut ddeskriva l-proprjeta' bhala "taghna" (fol. 208). Hekk ukoll ghamel riferenza ghal spiera li jghid li kienet *"f'tieghi"* (fol. 210). Il-Qorti qeghda tifhem ukoll li wara l-mewt ta' Michael Buttigieg (missier il-konvenut), il-konvenut ghandu sehem fil-proprjeta' in kwistjoni.

Sahansitra l-attur spjega wkoll kif *"aktar tard il-konvenut rega' avvicinani u ippropona illi jelimina dik il-parti mill-passagg illi tghaddi minn fuq in-naha tal-lbicc tal-proprjeta' tieghu. Ried illi jhalli dik il-parti mill-passagg illi jaghti minn Triq Wardija ghal fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' tieghu (fid-direzzjoni mill-gregal lejn il-lbic), u minflok ma' dan il-passagg ikompli ghaddej minn fuq il-proprjeta' tieghu wara li jilhaq il-kantuniera tal-lbic tieghu, il-konvenut jifforma bieb fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' tieghu. B'hekk il-passagg jigi jghaddi minn fuq l-art illi tigi aktar lejn il-lbic mill-proprjeta' tal-konvenut. Tant huwa hekk illi il-konvenut sahansitra kien gia ifforma il-bieb fuq il-faccata tal-lbic tal-proprjeta' tieghu. Dan jidher mir-ritratt Dokument JX10"* (fol. 24). F'dan ir-rigward jirrizulta wkoll li ntbaghatet ittra lill-konvenut bid-data tad-29 ta' Lulju 2002 fejn jinghad: *"Jekk inti trid twettaq xi tibdil fil-passagg dan jista' jsir biss bil-kunsens ta' kull min huwa involut, u sabiex jigu evitati kwistjonjiet fil-futur ghandu jsir permezz ta' kuntratt pubbliku"* (fol. 89). Il-Qorti qeghda tifhem li din l-ittra kienet intbaghatet fil-kuntest tal-konversazzjoni li l-attur qal li kellu mal-konvenut dwar li jigi varjat in parti l-post minn fejn kien ighaddi l-passagg originali.

10. Ghal dik li hi molestja, ghandna kemm il-fatt materjali u wkoll l-intenzjoni, konsistenti fl-affermazzjoni ta' pussess proprju kuntrarju ghall-pussess ta' haddiehor. Dan billi l-passagg li kien hemm fil-proprjeta' tnehha. Fl-access li sar fis-7 ta' Novembru 2007 il-Qorti kkonstatat li

l-passagg tnehha. Pero' hemm bieb (accessibbli minn tarag) u li jidher fir-ritratt a fol. 88 li minnu wiehed jista' jibqa' diehel ghall-proprjeta' ta' l-attur[11]; *"Le turbative o molestie, contro le quali l'azione si esercita, sono di fatto o diritto. Esempi di molestie di fatto: un terzo scava una buca, taglia degli alberi, oppure esercita il passaggio con carri o altro sul mio fondo; esempio di molestia di diritto: un terzo intima all'affituario del mio fondo di pagare a lui il fitto."*(*Istituzioni di Diritto Civile*, Alberto Trabucchi, Cedam, 1981 pagna 456). Fil-kawza l-konvenut qieghed isostni li l-proprjeta' m'hijiex tieghu. Ghalkemm mill-atti jirrizulta li dan hu minnu (ghallinqas mill-kuntratt ta' xiri a fol. 222-222), b'daqshekk ma jfissirx li l-azzjoni tal-attur tfalli. Mill-apprezzament tal-provi l-Qorti hi moralment konvinta li l-konvenut kien personalment involut f'dak kollu li gara u kien qieghed jaghti direttivi dwar dak li ghandu jsir fil-proprjeta' tal-genituri tieghu.

11. Ghal dak li hu zmien il-Qorti hi tal-fehma li l-azzjoni saret fit-terminu preskritt ta' sena mill-molestja. Il-molestja kienet meta l-aperturi li kien hemm u jaghtu ghal gewwa l-passagg minn fejn kien ighaddi l-attur gew maghluqa b'hajt fuq kull naha. Id-dati ndikati mill-atturi fic-citazzjoni (25 u 27 ta' Lulju 2002 u 10 ta' Awwissu 2002) ma gew bl-ebda mod kontradetti mill-konvenut. Wiehed ma jistax jargumenta li l-molestja kienet sehhet qabel in kwantu mill-provi rajna kif il-partijiet kienu ftehemu li dik il-parti fejn kien hemm il-passagg kellha tithammel u tigi skavata.

12. Bla pregudizzju ghal dak li nghad hawn fuq ser tibqa' mpregudikata l-kwistjoni jekk l-attur ghandux id-dritt ghal servitu' ta' passagg minn fuq il-proprjeta' tat-terz. Kwistjoni li hi impernjata fuq id-d-dritt u mhux tal-pussess. Il-konvenut ghamlu hafna enfazi fuq minn fejn suppost ighaddi l-attur b'riferenza ghad-diversi kuntratti li gew ezebiti mill-istess attur. Madankollu, l-Qorti hi tal-fehma li

---

[11] Il-gurista Pacifici Mazzoni kiteb: *"non costitutisce molestia di fatto la riparazione e l'identica ricostruzione di opera che esiste"* (*Istituzioni di Diritto Civile,* Vol. III, para 46, pagna 72).

dan l-ezercizzju m'ghandux isir f'din il-kawza li hi ta' natura possessorja.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut:-

1. Tiddikjara li bl-agir tieghu l-konvenut immolesta lill-attur fid-dritt li kellu fuq dik il-parti tal-art li kien juza bhala passagg billi tella' hitan divizorji u ma halliex mezz ta' access ghal dik il-parti tal-proprjeta' fejn kien hemm il-passagg.

2. Tilqa' t-tieni talba u ghall-iskop ta' konservazzjoni ta' pussess tordna lill-konvenut sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum u ghas-spejjez tieghu, jiftah il-hitan divizorji fuq kull naha u jaghmel dak ix-xoghol li hu mehtieg sabiex l-attur jerga' jkollu access biex ikun jista' jghaddi ghall-ghalqa tieghu .

3. Tilqa' t-tielet talba fis-sens li fl-eventwalita' li l-konvenut jibqa' inadempjenti qeghda minn issa tawtorizza lill-attur sabiex jaghmel ix-xogholijiet mehtiega ghat-tnehhija ta' l-ostakolu u biex jerga' jigi ripristinat passagg.

4. Ghal finijiet tat-tieni u tielet talba qeghda tinnomina lill-perit Alan Saliba sabiex ix-xoghol isir taht is-supervizjoni u direzzjoni tieghu a spejjez tal-konvenut.

Spejjez kollha a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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