MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 29/2007

Maria Cini

Vs

Lucia sive Lucy Saliba u zewgha Pawlu Saliba ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Aggravament ta' servitu ta' passagg (Artikolu 475 tal-Kodici Civili) – Opramorta (Artikolu 427 tal-Kodici Civili) – Tqeghid ta' oggetti f'passagg minn sid ta' fond dominati fejn tezisti biss servitu' ta' moghdija – Estensjoni ta' servitu'.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-9 ta' Marzu 2007 li permezz tieghu l-attrici ppremettiet li:

Hi proprjetarja tal-fond 12, Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex, liema fond tidhol ghalih minn sqaq li hu minghajr isem izda accessibbli mit-triq.

Il-fond imsemmi kif ukoll l-imsemmi sqaq adjacenti kien iservi bhala entrata sabiex iwassal minn Triq il-Madonna tac-Cicri ghal go mandretta li tinsab fuq wara tal-fond ta’ l-attrici, huma t-tnejn proprjeta ta’ l-attrici in kwantu provenjenti mill-assi ereditarji tal-mejtin genituri taghha Victor Cini u Fortunata xebba Saliba.

Il-fond u s-sqaq ossia entrata fuq imsemmija kienu gew akkwistati mill-imsemmija defunti Victor u Fortunata Cini permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh u divizjoni datat 14 ta’ Lulju 1947 fl-atti tan-Nutar Dottor Francesco Gauci.

L-istess kuntratt b’riferenza ghall-isqaq ossia entrata fuq imsemmija jipprovdi li *“ghal full fini tajjeb jigi dikjarat illi l-entrata ezistenti vicin l-imsemmija mandretta hija proprjeta’ tal-konjugi Cini, imma hija soggett ghall-passagg versu l-komparenti Luigi Saliba – u fil-kaz illi dan Saliba jaghmel xi costruzjonijiet fil-bicca mandretta tieghu huwa jkollu d-dritt jiftah mhux aktar minn zewg bibien ghall-istess entrata”*.

Ghalhekk din il-parti tal-proprjeta’ ta’ l-attrici hi soggetta ghal servitu ta’ passagg u kif ukoll ghal servitu’ ta’ ftuh ta’ massimu zewg bibien ghal fuqha.

In segwitu ghall-kuntratt fuq imsemmi, Frangisk Saliba li tieghu l-konvenuta hi l-aventi kawza, bena l-art tieghu u fetah ai termini tal-kuntratt bi ftehim mal-genituri tal-attrici, zewg bibien. Apparti dan huwa kien jezercita d-dritt ta’ passagg imsemmi, skond il-Ligi.

Illi l-konvenuta li ssuccediet fit-titolu lill-imsemmi Luigi Saliba ghaddiet biex abuzivament u minghajr kunsens jew approvazzjoni ta’ l-attrici, wessghat b’mod sostanzjali wiehed mill-bibien hemm miftuha b’mod illi rrendiet aktar gravi l-piz tas-servitu’ gravanti fuq il-fond ta’ l-attrici u dan kontra d-dettat relattiv tal-Ligi.

Illi ulterjorment ukoll, il-konvenuta qed tabbuza mid-dritt ta' passagg fuq imsemmi billi qed izzomm kostantement f'dan il-passagg numru ta' ingombranzi, inkluz inter alia, karru taz-ziemel, lambretta, numru ta' qsari u kif ukol pjanca ta' l-injam sporgenti minn mal-hajt – b'mod illi l-istess attrici mhux biss qed tmur oltre s-servitu' lilha spettanti imma qed sahansitra timmolesta lill-attrici fit-tgawdija tal-proprjeta' taghha.

Illi ulterjorment il-hajt divizorju ta' bejn il-fond tal-konvenuta u l-proprjeta' ta' l-attrici meta fil-bini tal-konvenuta hemm tarag li jiehu ghall-bejt, ma huwiex ta' l-gholi minimu stipulat fl-artikolu 427(1) tal-Kodici Civili.

Ghalhekk l-attrici qeghda titlob sabiex il-Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-estensjoni fil-wisgha tal-bieb li jaghti ghal fuq l-isqaq jew entrata proprjeta' ta' l-attrici fuq imsemmija saret abuzivament u illegalment in kwantu tikkostitwixxi aggravju tas-servitu' relattiva gravanti l-fond ta' l-attrici.

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju lilha koncess ghal dan l-iskop, tezegwixxi x-xogholijiet kollha necessarji sabiex l-imsemmi bieb jerga jitpogga fl-istat pristin tieghu u dan taht is-sorveljanza u direzzjoni ta' perit arkitett li jigi nominat ghal dan l-iskop, spejjez tal-konvenuta.

3. Tawtorizza lill-attrici sabiex fin-nuqqas taghmel ix-xogholijiet taht id-direzzjoni ta' l-istess perit arkitett nominat u spejjez tal-konvenuta.

4. Tiddikjara u tiddecidi li z-zamma u t-tqeghid ta' kull oggett ta' kwalsiasi natura inkluz izda mhux limitat ghal karru taz-ziemel, lambretta, numru ta' qsari u kif ukoll pjanca ta' l-injam sprogenti minn mal-hajt, illi tqieghdu mil-konvenuta fl-isqaq ossia passagg, jew hekk imqeghda abuzivament u llegalment mill-attrici in kwantu jmorru lil hin mid-dritt ta' passagg spettanti lill-konvenuta kif fuq imsemmi.

5. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju lilha koncess ghal dan l-iskop, tnehhi u tizgombra kull tali oggett jew effett iehor minnha hekk imqieghed u dana a spejjez tal-konvenuta filwaqt illi kontestwalment tinibixxi u zzomm lill-konvenuta milli taghmel kull uzu ta' kwalsiasi natura li jmur oltre d-dritt ta' semplici passagg lilha spettanti skond il-kuntratt de quo.

6. Tawtorizza lill-attrici sabiex fin-nuqqas tnehhi u tizgombra hi kull tali oggett jew effett iehor u dan a spejjez tal-konvenuta.

7. Tiddikjara u tiddecidi illi l-hajt divizorju ta' bejn il-fond tal-konvenuta u l-propjeta' ta' l-attrici m'huwiex ta' l-gholi minimu ta' metru u tmenin centimetru skond kif provdut fl-artikolu 427(1) tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju lilha koncess ghal dan l-iskop, tgholli l-imsemmi hajt divizorju sa l-gholi ta' metru u tmenin centimetre u dan taht is-sorveljanza u d-direzzjoni tal-istess perit, u a spejjez tal-konvenuta.

9. Tawtorizza lill-attrici sabiex fin-nuqqas tezegwixxi tali xogholijiet taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominat u spejjez tal-konvenuta.

Permezz ta' risposta guramentata (fol. 12) prezentata fit-8 ta' Mejju 2007 u li permezz taghha l-konvenuti eccepew:-

1. Il-kawza hi nulla w irrita ghaliex l-azzjoni kif proposta hi nebuluza u mhux imfissra tajjeb, u mhux car jekk l-azzjoni proposta hijiex wahda possessorja jew petitorja.
2. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
3. B'riferenza ghall-ewwel, tieni u tielet talbiet, dawn ghandhom jigu michuda ghaliex il-bieb in kwistjoni ilu fl-istat attwali, u cioe' miftuh u tal-wiesgha ezistenti ghal aktar minn hmistax (15) il-sena, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Fi kwalunkwe kaz, meta nholoq id-dritt li jinfethu l-bibien, l-unika limitazzjoni li giet stipulate

hi dwar il-kwantita’ ta’ bibien u cioe’ tnejn u mhux l-estent tad-daqs jew funzjoni taghhom.
4. Ir-raba’, hames u sitt talba ghandhom ukoll jigu michuda inkwantu l-oggetti jinsabu fil-parti ta’ proprjeta’ li hi tal-konvenuta.
5. B’riferenza ghas-sebgha, tmien u disgha talbiet, dawn ghandhom jigu michuda peress li t-tarag li ghalih saret riferenza jinsab fil-propjeta’ tal-konvenuta, ossia fuq in-naha ta’ gewwa tal-proprjeta’ taghhom, u f’distanza ta’ aktar minn tletin pied minn mal-proprjeta’ tal-atturi.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Novembru 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. B’riferenza ghall-ewwel eccezzjoni, fil-fehma tal-Qorti minn qari tar-rikors guramentat hu evidenti li l-azzjoni li qeghda tezercita l-attrici m’hijiex ta’ natura possessorja. L-attrici qeghda tibbaza t-talbiet numru:-

(a) Wiehed (1) sa sitta (6) fuq il-kuntratt pubbliku datat 14 ta’ Lulju 1947 fl-atti tan-nutar Dr. Francesco Gauci in kwantu fl-ahhar parti ta’ dak il-kuntratt (fol. 8) jinghad, ***“Ghal kull fini tajjeb jigi dikjarat li l-entrata esistenti vincin l-imsemmija mandretta hija proprjeta tal-conjugi Cini imma hija soggetta ghal passagg versu il comparenti Luigi Saliba u fil-kaz illi dana Saliba jghamel xi costruzjonijiet fil-bicca mandretta tieghu huwa ikollu dritt jiftah mhux iktar minn zewg bibien ghall-istess entrata”***. L-iskop tal-attrici hu ghalhekk sabiex jigi dikjarat li bl-agir taghhom il-konvenuti aggravaw is-servitu’ ta’ passagg (bit-twessiegh ta’ bieb u tqieghed ta’ affarijiet) li ssostni li ghandhom mill-entrata u sabiex dan in-nuqqas jigi rimedjat. Kif tajjeb inghad fis-

sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[1] fil-kawza **Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi** deciza fil-31 ta' Jannar 2003: *"Huwa principju generali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli ta' l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta' l-att li bih jinbdew il-proceduri. Il-'kawza' ta' domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agendi taghha* (**Vol. XI p 401**). *Din il-kawza, li hija l-origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett tac-citazzjoni, li huwa "cio` che e` attualmente domandato" (**Vol. X p 926**)".* Il-kwistjoni li l-attrici trid tindirizza permezz ta' din il-kawza hi l-aggravament tas-servitu' fir-rigward tal-bieb li jidher fir-ritratt SM1 (fol. 31) u l-affarijiet li hemm fl-isqaq u li whud minnhom jidhru fir-ritratt SM2 (fol. 32). Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Giuseppe Debattista vs Giuseppe Massa** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Gunju 1935, *"kif osservat il-Qorti ta' Firenze fis-sentenza taghha tas-16 ta' Dicembru 1869 (Fadda, Comm. Art. 694, para 1443), "se un giudizio petitorio o possessorio si desume dall'atto di citazione o dalla prima difesa del convenuto"; Illi l-Qorti ta' Torin (idem para 1394) osservat illi 'per distinguere l'azione possessoria dalla petitoria devonsi ritenere questi criteri: o la domanda si appoggia esclusivamente sul possesso come fatto, e l'attore allegando questo fatto chiede di essere mantenuto o reintegrate nel suo possesso, e allora l'azione e' possessoria; o la domanda ha per fondamento l'offesa del diritto piu' o meno di proprieta', e allora l'azione istituita e' una azione petitoria"*[2]. M'hemmx dubju li l-azzjoni tal-attrici hi bazata fuq il-premessa li hi proprjetarja tal-isqaq in kwistjoni u fic-citazzjoni l-Qorti mhi tara xejn nebuluz jew imfisser hazin.

(b) Sebgha (7) sa disgha (9) fuq dak li jiddisponi l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili li jipprovdi: *"Dak li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt, ghandu jgholli spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmenin*

[1] Imhallef P. Sciberras.

[2] Fil-kawza **Carlo Pace vs Giuseppe Riccardo Bugeja** deciza fl-1 ta' Ottubru 1935, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef W. Harding) ikkonfermat li *"il-kriterju biex tingharaf azzjoni wahda mill-ohra, huwa l-iskop ta' l-azzjoni; jekk id-domanda tkun pogguta eskluzivament fuq il-pussess bhala fatt u tigi mitluba l-manutenzjoni jew reintegrazzjoni f'dak il-pussess, allura l-azzjoni hija possessorja; jekk id-domandata hija fondata fuq l-offiza tal-proprjeta', alllua l-azzjoni hija petitorja"*.

centimetru mill-invell tal-bejt”. Provvediment li nisbu f’Titolu IV tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili taht it-Taqsima Fuq is-Servitujiet Predjali u m’ghandu xejn min-natura ta’ azzjoni possessorja. L-attrici qeghda sempliciment tinvoka dan il-provvediment u titlob li l-konvenut jigu mgieghla jtellghu a spejjez taghhom il-hajt divizorju sa l-gholi kontemplat f’din id-disposizzjoni.

Il-Qorti hi konvinta li r-rikors guramentat hu aktar milli car u mkien ma jirrizulta li l-konvenuti kellhom xi diffikulta’ li jifhmu dak li qeghda titlob l-attrici permezz ta’ dawn il-proceduri. Fil-fatt minn qari tar-risposta guramentata hu car ukoll li l-konvenuti ma kellhom l-ebda esitazzjoni fuq il-linja ta’ difiza li riedu jopponu u li fil-fatt opponew ghat-talbiet tal-attrici. Kif gie osservat mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Carmelo Bonnici vs Eucharistico Zammit** deciza fl-20 ta’ Jannar 1986, *“l-oggett u r-raguni gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero’ li kwalunkwe nuqqas da parti ta l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta’ l-artikolu 155(1) (illum 156) tal-Kodici ta’ Procedura u ghalhekk igib mieghu n-nullita’ tac-citazzjoni. Infatti, biex citazzjoni tigi mwaqqa’ irid ikun hemm raguni gravi u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx deficjenti jew zbaljata b’mod li l-konvenut ikun jista’ jigi ppregudikat fid-difiza tieghu”*. Ghalhekk dan l-ilment ma jistax legalment ikollu success u ser jigi skartat.

2. Fir-rigward tal-ilmenti tal-attrici, dawn ser jigu trattati separatament:-

<u>Twessiegh ta’ Bieb.</u>

Kif rajna l-attrici qeghda ssostni li l-konvenuti wessghu l-bieb li jidher fir-ritratt SM1 a fol. 31. F’rapport imhejji mill-perit Saviour Micallef (fol. 30) jinghad li mill-kostatazzjonijiet li ghamel fuq il-post jidher li l-gholi tal-bieb zdied b’zewg filati u zdied il-wisa’ tieghu. Madankollu, il-perit Micallef qatt ma tressaq bhala xhud. Min-naha tieghu l-konvenut ikkonferma li jabita fil-fond numru 11,

Triq il-Madonna tac-Cicri, Zebbug, Ghawdex u l-fond hu accessibbli minn passagg li minnu *“…ghandi dritt ta’ moghdija”* (fol. 44). Dwar il-bieb li qeghda tilmenta minnu l-attrici, il-konvenut xehed li *“Qieghed nara r-ritratt SM1 u nikkonferma li dak hu l-bieb tal-garaxx minn fejn indahhal kont il-karru taz-ziemel. Il-bieb ilu jidher kif inhu fir-ritratt Dok. SM1 ghal dawn l-ahhar hmistax, sittax-il sena (15-16), anzi bejn hmistax u ghoxrin (15-20). Qabel il-bieb kien wiesgha erba’ piedi (4’). Illum il-gurnata wiesgha tmien piedi (8’). Hadd ma qalli xejn dwar il-fatt li jiena wessajt il-bieb. Meta inti tohrog mill-garaxx ma tohrogx ghal fuq parti mill-art li jien qieghed nghid li kienet ta’ missier il-mara tieghi”* (f ol. 44)[3].

Skond l-Artikolu l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili, *"kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi."*.

F’dan ir-rigward il-Qorti taghmel ampja riferenza ghal dak li qalet il-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Philip Sciberras) fil-kawza fl-ismijiet **Louis Gauci vs Angela Attard** deciza fid-9 ta’ Dicembru 2002:

“Il-ligi ma taghtina l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid illi ma jista' jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "ebda tibdil li jista jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi" (Artikolu 475). Dan b'applikazzjoni tal-principju dettat mill-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili fejn jiddisponi illi "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu." Minn dak rintraccjat f'sentenza riportata a ***Vol. IX pagna 589****, insibu din l-osservazzjoni:- "La legge, vietando di far cosa, che rende piu` grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell' atto del proprietario superiore arrecchi* ***un pregudizio reale****, non verificandosi il quale, l'atto dev'essere mantenuto. Il-pregudizio adunque sara` ognora la norma, che dovranno osservare*

[3] Seduta tad-19 ta’ Ottubru 2007.

*il tribunale nel pronunziare. Non giustificando il proprietario del fondo inferiore un reale pregudizio, le opere nuove, che si facessero dal superiore, devono esser conservate." - "***Nobile Orade Testaferrata Viani -vs- Lorenzo Farrugia Bugeja***", 24 Novembre, 1881, konfermata in sede appell fit-30 ta' Gunju 1883 (Vol. X pag. 176). Tali principju gia addottat ukoll fid-decizjoni riportata a* ***Vol. XXIX P II p 590;***

Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta' kull kaz. ***F'kazijiet bhal dawn il Qorti tifhem illi mhux dejjem facli li oggettivament tistabbilixxi il-fatt ta' l aggravament b'mod assolut u spiss jigri li jkun mehtieg li tuza d-diskrezzjoni taghha wara ezami soggettiv tal-provi. Dejjem pero` ghandha tkun ilmira li filwaqt li tirrikonoxxi d-dritt tal-vantagg ghal fond dominanti, dan l-istess vantagg ma johloqx soggezzjoni zejda lil fond serventi"*** (sottolinejar tal-Qorti);

Insenjament li gie konfermat mill-istess Qorti kif presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Mario Attard vs Lino Portelli et** deciza fil-31 ta' Jannar 2003. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan ir-ragunament u ser taddottah. Kawza ohra fejn l-istess Qorti kif presjeduta kkunsidrat x'effett kellu t-tibdil li ghamel il-proprjetarju tal-fond dominanti, hu fl-ismijiet **George Mifsud et vs Raymond Vella et** deciza fis-16 ta' Gunju 2003.

Taht il-ligi Taljana vigenti, l-Artikolu 1067 jipprovdi: *"il proprietariio del fondo dominante non puo' fare innovazioni che rendano piu' gravosa la condizione del fondo servente"*. Fil-gurisprudenza gie osservat li fl-ezercizzju li jrid isir wiehed irid jirreferi ghal *"…implicazioni che ne derivano a carico del fondo assoggettato al transito, e di conseguenza occorre accertare se l'innovazione effetuata sul fond dominante abbia alterato l'originario rapporto con il fond servente, tenendo conto, da una parte, dell'estensione e delle modalita' di esercizio della serv. In base al titolo e, dall'altra, dell'entita' del sacrificio imposto al fond servente eventualmente in misura maggiore rispetto a quella originariamente*

contemplate (93/4523; 85/809)" (*Commentario Breve Al Codice Civile*, G. Cian u A. Trabucchi, Cedam, 1996 pagna 961).

Min-naha taghha l-attrici xehedet li l-bieb li dwaru qeghda tilmenta kien originarjament infetah mill-awtur tal-konvenuta (Frangisk Saliba). Fl-affidavit qalet li dan kien it-tielet bieb li fetah Saliba (fol. 18), u li skond il-kuntratt tal-14 ta' Lulju 1947 atti nutar Francesco Gauci s-sid tal-fond dominanti (Frangisk Saliba) kellu dritt li jiftah zewg bibien. Madankollu minn qari tar-rikors guramentat hu car li f'dan ir-rigward il-kawza giet impostata fis-sens li Frangisk Saliba kien fetah dan il-bieb bhala wiehed miz-zewg bibien li kellu dritt li jiftah skond l-imsemmi kuntratt, u li *"…l-konvenuta li ssuccediet fit-titolu lill-imsemmi Luigi Saliba ghaddiet biex abuzivament u minghajr kunsens jew approvazzjoni ta' l-attrici,* ***wessghat b'mod sostanzjali wiehed mill-bibien hekk miftuha*** *b'mod illi rrendiet aktar gravi l-piz tas-servitu' gravanti fuq il-fond ta' l-attrici u dan kontra d-dettat relattiv tal-Ligi"*[4] (sottolinejar tal-Qorti). Bejn il-partijiet m'hemmx qbil dwar id-daqs li kien il-bieb originali u lanqas kemm ilu li sar ix-xoghol li minnu qeghda tilmenta l-attrici[5]. Ghal dak li hu l-ilment li l-konvenuti ghamlu l-bieb iktar gholi[6], it-talba tal-attrici giet ristretta ghal wisa' tal-bieb. Hu maghruf li l-Qorti hi marbuta bit-talba kif maghmul fir-rikors guramentat; *"il-funzjoni tat-tribunal, f'kawza partikolari, hi necessarjament limitata bit-termini tad-domanda"* (**Fortunata Farrugia et vs Vincenzo Galea** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[7] fid-19 ta' April 1947 – Vol. XXXIII.ii.55). L-attrici spjegat li meta twessa' l-bieb *"….bdew (il-konvenuti) ukoll idahlu ziemel. Dan il-bieb ghalhekk gie wiesgha bizzejjed biex jidhol u johrog ziemel bil-karru mieghu. Apparti dan il-fatt illi minn bieb ta' kamra sar bieb ta' remissa u stalla ta' ziemel….."* (fol. 8). Il-Qorti tqies iktar verosimili l-verzjoni moghtija mill-konvenuti fis-sens li l-bieb kien wiesgha erbgha piedi (4'), u tqies li t-twessiegh tal-bieb m'huwiex

[4] Premessi tar-rikors guramentat a fol. 2.
[5] L-attrici u x-xhieda mressqa minnha jsemmu sebgha (7) snin filwaqt li fir-risposta guramentata l-konvenuti ddikjaraw li l-bieb ilu li twessa hmistax-il sena (fol. 12).
[6] Ara affidavit ta' l-attrici a fol. 18.
[7] Imhallef William Harding.

jirreka pregudizzju serju lill-attrici tant li zgur li ilu sebgha (7) snin miftuh (jekk mhux izjed skond il-verzjoni moghtija mill-konvenuti) u matul liema snin ma jirrizultax li kien saru xi ilmenti min-naha tal-attrici. Il-Qorti hi tal-fehma li l-uzu bhala stalla ta' parti mill-fond tal-konvenuti ma tiddependix mit-twessiegh tal-bieb. Il-kamra fejn hemm il-bieb li jidher fir-ritratt SM1 a fol. 31 xorta tista' tintuza bhala stalla kieku kellu jigi mdejjaq il-bieb. L-uniku differenza li l-Qorti tara li jista' jkun hemm hi li bil-bieb ezistenti, iz-ziemel jista' jiddahhal u jinhareg mill-istalla wkoll meta jkun armat bis-serkin. Il-Qorti m'hijiex tara xi pregudizzju gravi tista' qeghda ssofri l-attrici b'dan il-fatt. Bl-istess mod il-Qorti m'hijiex tara li l-attrici ssofri xi pregudizzju gravi bil-fatt li minn dan il-bieb jista' jiddahhal u jinhareg il-karru muri fir-ritratt SM2 a fol. 31. F'din il-kawza ma tqajjmet l-ebda kwistjoni dwar l-estensjoni tas-servitu' ta' passagg in kwantu huwiex bir-rigel, bil-bhejjem jew bil-karru. F'kull kaz pero' l-wisa' tal-passagg hu fih innifsu ndikazzjoni li l-passagg ma kienx intiz li jkun bir-rigel biss, u Frank Saliba kkonferma li missieru Frangisk Saliba (cjoe' wiehed mill-firmatarji tal-kuntratt li ta lok ghall-holqien tas-servitu' ta' passagg) kien ihalli l-karrettun taz-ziemel f'dan il-passagg (fol. 66). Fatt li jaghti wiehed x'jifhem li Frangisk Saliba kien ighaddi minn dan il-passagg biz-ziemel. Li jista' forsi qieghed ikun ta' inkonvenjent ghall-attrici hu l-fatt li jinzamm ziemel tant vicin ir-residenza taghha. Pero' dan il-fatt m'huwiex il-meritu tal-kawza u kif diga' gie osservat iz-ziemel jista' jinzamm irrispettivament jekk il-bieb kien originarjament wiesgha zewg piedi u nofs jew erbgha piedi.

<u>Tqeghid ta' oggetti fil-passagg.</u>

Fir-rigward ta' l-oggetti li jitqieghdu fil-passagg, il-konvenuti qeghdin isostnu li huma l-proprjetarji tal-art fejn jidhru l-oggetti fir-ritratt a fol. 31. L-oggetti jikkonsistu f'karru taz-ziemel, serkin u xi planters bil-pjanti. Fil-kors tat-trattazzjoni tal-abbli difensur tal-konvenuti, sostna li mir-ricerki (transfers) li gew ezebiti mill-konvenuti (fol. 46 – 64) jirrizulta li din il-parti tal-passagg hi proprjeta' tal-konvenuti. Din il-Qorti wara li fliet dawn id-dokumenti

tistqarr li ma tistax tasal ghall-istess konkluzjoni. Il-konvenuti ressqu wkoll lil Frank Saliba (fol. 66-67) u Anthony Saliba (fol. 68-69) bhala xhieda fl-isforz taghhom biex jaghtu prova li fejn jithallew l-oggetti m'hijiex proprjeta' ta' l-attrici. Hekk per ezempju Frank Saliba (li ghandu 52 sena) xehed, *"… jiena kont nisma' lill-mama' u lill-papa' jghidu illi meta gew biex jizviluppaw il-proprjeta' kienu dahlu 'l gewwa u hallew parti li jifforma parti mill-passagg. Dan sar sabiex ikollhom iktar kumdita' fl-isqaq jigifieri jkun iktar wiesa' l-isqaq"* (fol. 66). Min-naha l-ohra Anthony Saliba xehed li min-naha ta' barra l-isqaq wiesgha sitt (6) piedi mentri min-naha ta' gewwa tmien (8) piedi; *"Jiena dejjem hekk niftakru dan l-isqaq u dan qabel ma nbniet il-proprjeta' d-dar minn missieri fejn imbaghad morna nghixu. In-nannu lili kien dejjem jghidli illi fejn hemm il-passagg wiesgha tmien piedi (8') kien hemm nofsu ta' proprjeta' faccata taghna u n-nofs l-iehor taghna"* (fol. 68). Zewg verzjonijiet li fil-fehma tal-Qorti ma jaqblux ma xulxin u ghalhekk it-tezi tal-konvenuti ma tistax titqies li giet pruvata. Il-Qorti taraha wkoll stramba kif l-konvenuti jsostnu li parti mill-passagg hu proprjeta' taghhom meta Frank Saliba (hu l-konvenuta) xehed, *"Ta' Cini dejjem kienu jghidu li l-isqaq hu taghhom. Ahna konna nghidulhom li bilfors irridu nghaddu mill-isqaq ghax ma hemmx post iehor minn fejn tghaddi ghall-proprjeta"* (fol. 66).

Fic-cirkostanzi l-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-konvenuti irnexxielhom jaghtu prova li din il-parti tal-passagg hi proprjeta' taghhom u ma tifformax parti mill-entrata li fuqha inholqot servitu' ta' passagg bil-kuntratt datat 14 ta' Lulju 1947.

L-Artikolu 476 tal-Kodici Civili jiddisponi:

"Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu', wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu mehtieg, billi jittiehdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita' s-servitu' u l-uzu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond serventi".
Fis-sentenza **Louis Gauci vs Angela Attard** (hawn fuq citata) gie sottolinejat li:-

"(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;

*(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' ("**Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras**, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente...", (**Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759**)".*

Il-holqien tas-servitu' ta' passagg ma jistax jigi kkunsidrat li kienet tinkludi d-dritt li jitpoggew affarijiet fil-passagg. F'dan is-sens hu rilevanti dak li nghad fis-sentenza **Fortunata Farrugia et vs Vincenzo Galea** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (fuq citata), *"l-atturi ma jistghux jippretendu li s-servitu' tigi estiza, ghaliex estensjoni magguri tekwivali ghal servitu' gdida (Sant vs Cassar, 11 ta' Mejju 1934, Appell)….."*. F'dik il-kawza l-atturi kienu qeghdin jippretendu li dritt ta' passagg pedestri u ekwestri kien jinkludi dritt ta' passagg bil-karrettun (ara wkoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili[8] fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et** deciza fid-9 ta' Ottubru 2003). Ghalkemm jista' jkun minnu li l-konvenuti jsibuha iktar komda li jhallu l-karru u s-serkien fil-passagg milli jdahhluhom fil-proprjeta' taghhom, pero' dan il-fatt ma jistax minnu nnifsu jaghtihom xi drittijiet ulterjuri minn dak li ghandhom cjoe' li jghaddu mill-passagg. F'dan is-sens hi rilevanti r-riferenza li d-difensur tal-attrici ghamel ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili[9] moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Schembri et vs Leonilda Farrugia** deciza fit-18 ta' Frar 2004; *"Naturalment dan id-dritt ta' servitu ta' passagg favur il-konvenuta ma jaghtiha l-ebda licenzja biex tezercita wkoll jeddijiet ta' komproprjeta`. L-*

---

[8] Imhallef Tonio Mallia.
[9] Imhallef P. Sciberras.

atturi ghalhekk li jkunu ssagrifikaw parti mill-proprjeta` taghhom ghall-iskop ta' passagg u jeddijiet fuqu "bir-rigel u bil-bhima" biss ma ghandhomx jigu kostretti jissapportu inkonvenjenzi bit-tqeghid fil-passagg ta' hwejjeg ohra. Huwa veru li kif spiss jigri f' kazi simili, fejn l-element tal-pika jkollu ftit jew wisq il-piz tieghu, kull attivita` ohra ma tibqax aktar tigi tollerata. Legalment pero` jibqa' l-fatt illi l-konvenuta ma ghandhiex jedd izzomm fil-passagg cilindri tal-gass (ara ritratt a fol. 66) u lanqas affarijiet ohra". Imbaghad fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Avukat Dr. Eric Mamo et vs Cheryl Wismayer et** deciza fis-26 ta' Jannar 2007, gie osservat li *"Fl-interpretazzjoni ta' servitu` mahluq b'kuntratt, kif inhu dan il-kaz, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "Cassar v. Mangion et", decisa fit-13 ta' Gunju, 1903, "le convenzioni riguardanti costituzione ed esercizio di sevitu` sono da interpretarsi in senso restrittivo, e qualunque dubbio e` da risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente"*.

Ghalhekk f'dan ir-rigward l-ilment ta' l-attrici hu gustifikat, ghalkemm il-Qorti tappella lill-partijiet sabiex b'uzu tar-raguni ma jatux lok ghal kwistjonijiet bla bzonn li jistghu jservu biss ghall-izjed piki. Dan qieghed jinghad mehud in konsiderazzjoni li l-partijiet huma girien ta' xulxin u jiltaqghu tant spiss peress li d-dhul ghad-djar taghhom hi mill-istess entrata. Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li tqieghdu l-*planters* u pjanti li jidhru fir-ritratt SM2 a fol. 31 ma kellux iwassal lill-attrici sabiex tinsisti li dawn jitnehhew. Il-Qorti tista' tapprezza u qeghda tifhem li l-kwistjonijiet u piki bejn dawn iz-zewg familji ilhom is-snin, u l-affarijiet tant ipprecipitaw li sahansitra jidher li l-konvenuta giet kundannata ghall-piena karcerarja minhabba wiehed mill-hafna incidenti. Madankollu lanqas ma jfisser li wiehed ghandu jirrikorri ghall-Qorti biex jipprova jpattiha lill-iehor. Din il-Qorti qeghda taghmilha cara li m'hijiex ser isservi ta' mezz biex min mill-partijiet ghandu dan l-iskop ikompli jaghmel hsara. Ghal din il-Qorti m'huwiex accettabbli li per ezempju parti titlob li titnehha *"pjanca ta' l-injam sporgenti mal-hajt"* u li fl-affidavit taghha l-attrici ddeskriviet bhala *"..pjanca ta' l-injam bil-kitba 'For Sale'"* (fol. 18). Ghalkemm mill-atti processwali l-Qorti m'hijiex sodisfatta li

hemm din il-pjanca, il-girien ghandhom b'sens ta' *buon vicinat* ikunu tolleranti fil-konfront ta' xulxin iktar u iktar meta jekk verament kien hemm din il-pjanca ma setghet kienet qeghda tarrekka l-ebda pregudizzju jew dannu lill-attrici. Da parti taghhom il-konvenuti jridu jifhmu sa fejn jibdew u jintemmu d-drittijiet taghhom fil-passagg in kwistjoni.

<u>Hajt divizorju m'huwiex konformi mal-Artikolu 427(1) tal-Kodici Civili.</u>

Il-Qorti qeghda tifhem li l-attrici qeghda tirreferi ghal dik il-parti tal-hajt divizorju li jigi fuq il-bieb li jidher fir-ritratt FS1 a fol. 70.
L-Artikolu 427 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Dak li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt, ghandu jgholli spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt"*.

Fir-rikors guramenta l-attrici ppremettiet li, *"….il-hajt divizorju ta' bejn il-fond tal-konvenuta u l-proprjeta' ta' l-attrici meta fil-bini tal-konvenuta hemm tarag li jiehu ghall-bejt, ma huwiex ta' l-gholi minimu stipulat fl-artikolu 427(1) tal-Kodici Civili"* (fol. 2). Min-naha ta' l-attrici tidher li gialadarba jezisti tarag jaghti lok ghal holqien tas-servitu' legali kontemplata fl-Artikolu 427(1) tal-Kodici Civili.

Bhala difiza, il-konvenuti jsostnu li *"…. t-tarag li ghalih saret riferenza fir-rikors promotur jinsab fil-fond proprjeta' tal-eccipjenti, ossia fuq in-naha ta' gewwa tal-proprjeta' taghhom, u jinsab f'distanza ta' aktar minn tletin pied (30') minn mal-proprjeta' tal-atturi rikorrenti"* (fol. 13).

Gialadarba l-opramorta hi konsiderata bhala servitu legali "*nel senso di una limitazione reciproca imposta per ordine pubblico all' esercizio del diritto di proprieta` vicine o contigue, la naturale conseguenza che discende da tale principio è che, trattandosi di disposizione restrittiva della proprieta`, <u>deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono</u>*

necessario o almeno vantaggioso l' innalzamento dell' opera morta" - "**Marianna Zammit Gauci -vs- Sac. Loreto Callus**", deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili fit-23 ta' April 1926 (**Vol. XXVI .i.462**). Skond din is-sentenza l-interpretazzjoni moghtija mill-gurisprudenza li t-test tal-ligi hi dik li l-bejt ossija "terrazzo" fejn l-opramorta hi indikata "*sia abitualmente accessibile*". L-iskop ta' dan il-provvediment hu biex jittutela l-interessi tal-privat. Ghalhekk hu evidenti li kuntrarjament ghal dak li ppremettiet l-attrici fir-rikors guramentat, l-ezistenza ta' tarag m'hijiex wahedha bizzejjed biex jiskatta l-obbligu fuq il-garr li jgholli l-opramorta a tenur ta' l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Fil-kawza fl-ismijiet **John Haber vs John Spiteri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Ghawdex) Superjuri[10] fis-26 ta' April 2006, gie osservat: *"Kif maghruf, di regola d-destinazzjoni ta' bini ta' hajt hu dak ta' demarkazzjoni tal-konfini u s-separazzjoni u l-gheluq tal-proprjeta`. Dak li trid il-ligi fil-kaz ta' opramorta hu li bl-innalzament tal-hajt divizorju sa l-gholi preskritt bl-Artikolu 427, Kapitolu 16, dan jassolvi l-funzjoni tat-tnehhija tal-introspezzjoni. Fi kliem is-sentenza fl-ismijiet "**Elizabeth Grech -vs- Carmela Vella**", Appell Civili, 14 ta' Marzu 1984, "il-legislatur ried li jelimina l-introspezzjoni ghal go proprjeta` ta' haddiehor bil-konsegwenti skomodu lil min jghammar fil-fond soggett ghal dik l-introspezzjoni". Ara wkoll **Kollez. Vol. XIX P II p 86"***. Il-Qorti kompliet tosserva li, *"Kif interpretat mill-gurisprudenza kopjuza fuq il-materja u llustrata aktar 'il fuq, bl-artikolu tal-ligi in diskussjoni l-voluntas legislatoris tidher li hi dik li principalment, oltre li tiskansa l-perikolu, telimina kull introspezzjoni diretta fil-proprjeta` ta' haddiehor. Jidher ukoll minn din l-istess gurisprudenza illi l-metru adoperat biex jitkejjel l-istat ta' fatt tendenti ghal din l-introspezzjoni hu dak ta' l-abitwalita` ta' uzu, u allura l-abitwalita` ta' l-iskomdu ta' min ikun jghammar fil-proprjeta` suggetta ghal dak l-iskomdu. Ara b'zieda mas-sentenzi fuq citati, dawk fl-ismijiet "**Salvatore Spiteri -vs- Filomena Magro**", Qorti Civili, Prim' Awla, 26 ta' April*

[10] Imhallef P. Sciberras.

*1958 u "**Enoch Buhagiar -vs- Joseph Mallia**", Appell, 5 ta' Ottubru 1998"*.

Fil-kaz odjern ma saret l-ebda prova dwar l-abitwalita' ta' uzu ta' dan il-bejt u inoltre mill-provi ma rrizultax li minn dan il-bejt hemm xi introspezjoni ghal gewwa d-dar tal-attrici. Fil-fehma tal-Qorti, applikat l-insenjament tal-gurisprudenza, l-iskop tal-Artikolu 427 tal-Kodici Civili m'huwiex ghal kazijiet fejn il-bejt jaghti ghal fuq sqaq (li bhal kaz odjern jista' jkun privat), u ma tressqu l-ebda provi li fil-konkrett u b'mod oggettiv jista' jkun hemm introspezzjoni ghal gewwa d-dar fejn tabita l-attrici. Fic-cirkostanzi anke f'dan ir-rigward il-Qorti tqies li t-talba tal-attrici m'hijiex gustifikata.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni moghtija mill-konvenuti.

2. Tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ta' l-attrici.

3. Tichad ir-raba' eccezzjoni u tilqa' r-raba' talba fis-sens li l-oggetti li jidhru fir-ritratt Dok. SM2 a fol. 31 u cjoe' l-karru, is-serkin u l-planters bil-pjanti ghandhom jitnehhew mill-passagg in kwantu dawn huma l-oggetti li gie ppruvat li jinsabu fil-passagg in kwistjoni u t-tqeghid ta' dawn l-oggetti fil-passagg m'huwiex kompriz fis-servitu' ta' passagg li l-proprjeta' tal-konvenuti ghandha. Ghal finijiet tal-hames talba tiffissa terminu perentorju ta' tletin (30) gurnata mil-lum ghat-tnehhija ta' dawn l-oggetti u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess attrici sabiex a spejjez tal-konvenuti tnehhihom. Tiddikjara wkoll li l-konvenuti m'ghandhomx jedd li jqieghdu oggetti f'dan il-passagg.

4. Tichad it-talbiet numru sebgha (7), tmienja (8) u disgha (9) in kwantu ma gewx sodisfatti l-elementi rikjesti sabiex jigi applikat l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Spejjez ta' l-ewwel eccezzjoni, tar-raba', hames u sitt talba a karigu tal-konvenuti. Spejjez tal-ewwel, tieni, tielet, sebgha, tmien u disgha talba a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

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