MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2008

Appell Civili Numru. 58/1995/1

Joseph u Stella konjugi Borg

v.

Mariano u Maria Saliba

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti li permezz tieghu din il-Qorti qed tigi mitluba thassar is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali deciza fid-19 ta' Jannar 2005, u tichad it-talbiet ta' l-atturi appellati billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Ghall-ahjar intendiment ta' dan l-appell is-sentenza appellata qieghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:
"Il-Qorti ,

"Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

"Li l-attur Joseph Borg huwa proprjetarju tal-fond numru tmienja u sebgħin (78) Triq Għajn Mellel Żebbug Għawdex, b'żewġ mandretti miegħu annessi li kien minnu ġie akkwistat qabel iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi l-oħra Stella Borg, iżda li matul iż-żwieġ tagħhom sarulu addizzjonijiet u modifiki.

"Li l-konvenuti li huma proprjetarji ta' msejha "Ta' Miliet" fil-limiti taż-Żebbug Għawdex li jiġi wara l-fond ta' l-atturi qegħdin jezerċitaw dritt ta' passaġġ ossia mogħdija b'kull mezz minn fuq il-fond ta' l-attur fuq imsemmi liema mogħdija m'hijiex bi dritt u meta ġiet ezerċitata kienet hekk qiegħda tiġi eżerċitata b'tolleranza .

"Li fi kwalunkwe każ ir-raba tal-konvenut huwa faċilment aċċessibbli mit-triq pubblika mod ieħor u ma hux meħtieġ l-ezercizzju tal-passaġġ minn fuq il-proprjeta` tal-atturi .

"Li l-atturi ma jridux li l-konvenut jibqgħu jeserċitaw dan id-dritt ta' passaġġ minn fuq il-proprjeta` tagħhom .

"Li għalkemm huma interpellaw lill-istess konvenut diversi drabi, sabiex dawn jiddesistu mill-ezercizzju ta' l-imsemmi passaġġ.

"Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

"1. Tiddikjara li l-fond ta' l-atturi fuq deskritt huwa liberu minn kwalunkwe servitu` ta' passaġġ jew mogħdija favur ir-raba tal-konvenuti msejjah "Ta' Milied" fuq imsemmi .

"2. Tinibixxi lill-istess konvenuti milli jgħaddu minn fuq il-fond tal-atturi għal fuq il-proprjeta` tagħhom jew b'xi mod

jezercitaw dritt ta' passaġġ ossija mogħdija minn fuq l-istess fond.

"Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti li jibqgħu minn issa mħarrkin għas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi maħlufa minn Maria Stella Borg.

"Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew:

"1. Illi l-azzjoni odjerna hija monka u bhala tali rrita u nulla u dana peress illi l-istess azzjoni u t-talbiet konsegwenzjali kellhom ikunu a bażi ta' l-Artikolu 449 tal-Kodiċi Ċivili :

"2 Illi biex jintentaw dina l-azzjoni, l-atturi jridu jippruvaw illi l-konvenuti kellhom biss servitu` neċessarja ta' passaġġ bir-riġel, li ma huwiex il-każ odjern ;
"3. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr ebda preġudizzju għal premess, l-atturi rridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-entrata ta' l-ewwel (1) ta' Marzu 1973 (atti Nutar Joseph Cachia) illi l-atturi ma humiex proprjetarji ta' dina l-entrata ossija sqaq;

"4. Illi minghajr preġudizzju għal premess, il-ġudizzju ma huwiex integru u dana peress illi ma ġewx ċitati s-sidien kollha ta' l-entrata in kwistjoni;

"5. Illi fi kwalunkwe każ, l-aċċess eżerċitat mill-konvenuti qiegħed isir skond il-liġi u ilu hekk ezercitat ghal fuq minn tletin (30) sena .

"6. Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt .

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti debitament ikkonfermata bil-ġurament ta' Mariano Saliba .

"Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Jannar 1996, fejn ġie nominat l-A.I.C. Guido Vella bħala perit tekniku, u d-digriet

tagħha tas-27 ta' Jannar 2005, fejn irrevokat dan l-inkarigu .

"Rat il-verbal tagħha tas-27 ta' Jannar 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

"Rat in-noti ta’ l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti

"Ikkunsidrat:

"Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenuti ma jgawdu ebda servitu` ta' passaġġ minn fuq il-fond tagħhom deskritt fiċ-ċitazzjoni, u konsegwentement li l-istess konvenuti jiġu inibiti milli jgħaddu minn fuq il-fond tagħhom jew b'xi mod jezerċitaw dritt ta' passaġġ minn fuq l-istess fond.

"Fl-ewwel lok il-konvenuti eċċepew in-nullita` tal-kawża billi fil-fehma tagħhom l-atturi messhom ibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-Artiklu 449 tal-Kodiċi Ċivili . Dan l-artikolu jikkontempla l-każ fejn sid ta' fond servjenti jitlob it-terminazzjoni ta' dritt ta' passaġġ meta s-sid tal-fond dominanti jkun akkwista passaġġ alternattiv għal art li qabel kienet interkjuża. Imma kif sewwa qalu l-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, dan ma hux il-każ fil-kawża odjerna, għax hawnhekk huma qegħdin proprju jikkontendu illi ma jeżisti ebda servitu` ta' passaġġ a favur tal-konvenuti u mhux li dawn ta' l-aħħar m'għadx għandhom bżonnu għax jeżisti passaġġ alternattiv.[1] Għalhekk kienu korretti l-atturi li intavolaw il-kawża tagħhom b'dan il-mod u għamlu t-talbiet konsegwenzjali għall-premessi mogħtija fiċ-ċitazzjoni. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi minnufih miċħuda .

"Billi t-tieni eċċezzjoni hija marbuta ma' l-ewwel waħda, għall-istess raġuni qed tiġi ukoll miċħuda .

[1] a fol . 312 .

"Bit-tielet eċċezzjoni l-konvenuti jikkontestaw it-titolu ta' l-atturi fuq l-art illi minn fuqha huma qegħdin jgħaddu biex jidħlu fir-raba tagħhom li għandhom fl-inħawi. M'hemmx dubbju li l-azzjoni ttentata mill-atturi hija l-hekk imsejjħa **azzjoni negatorja .** Dan jammettuh ukoll l-istess konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom[2] . Jiġi mgħallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi:

""***Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quelle usurpazioni, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa …. arrecano delle limitazioni all'ezercizio del medesimo, e si dice negatoria perche` tende a negare un diritto vantato dal convenuto . L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta`***."[3]

"Dwar il-**provi** meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, ikompli jingħad fl-istess opra illi :

""***Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta`, l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario …. In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta`, per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva diritto di compiere il fatto di cui l'attore sa lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta` che e` illimitato per sua natura***."[4]

"Għalhekk l-ewwel li jrid jiġi ppruvat huwa li l-atturi huma tassew il-proprjetarji ta' l-art illi minn fuqha l-konvenuti qed jgħaddu biex jidħlu għar-raba tagħhom. Il-konvenuti dan qegħdin jikkontestawh bil-qawwa kollha . In sostenn tal-pretensjoni tagħhom, l-atturi esebew kopji ta' zewg kuntratti li juru l-provenjenza tad-dar bir-raba tagħhom[5] .

---

[2] a fol. 332 .
[3] Digesto Italiano vol. VIII. pt. I. pag. 859 (Torino 1929); per V. Campogrande
[4] ibid. pag. 860 .
[5] Dokti. A u B annessi mac-citazzjoni .

Jirriżulta illi l-attur Joseph Borg akkwista d-dar numru 78 gia numru 32, Triq Għajn Mhelel, ġia Triq ta' Milit, Żebbug, Għawdex, b'żewġ mandretti annessi magħha tal-kejl komplessiv ta' ċirka siegħ pari għal 187 metru kwadru, b'kuntratt in atti Nutar Francesco Gauci tad-19 ta' Mejju, 1954. Dan l-akkwist kien sar mill-poter ta' nannuh matern Sebastiano Axiak u fi żmien qabel ma' l-attur iżżewweġ lill-attriċi. Dan Sebastiano Axiak kien akkkwista l-istess fondi mingħand missieru Rosario Axiak b'att ta' xiri in atti Nutar Giuseppe Camilleri tas-7 ta' Awissu 1896, f'liema att il-fond in vendita` ġie deskritt bħala "… *una porzione di luogo di case, situato in detto Casale Zebbug e nella strada ta' Milit, segnato col numero trentadue, consistente tale porzione in due stanze terrane contigue, meta' di un altra stanza terrana, cortile, scala scoperta, verone, una stanza e cucina nel piano superiore, e porzione di una mandreta della capacita` di circa un mondello, confinata la detta porzione di luogo di case con la detta porzione di mandretta, (sottolinear tal-Qorti) da levante con beni di Carmelo Vella detto "tal-Geseran", da tramontana con beni di Giuseppe Vella, da ponente con beni di Giuseppe Saliba, e da mezzodi' con strada,franca e libera da ogni peso la porzione di mandretta, pero` e' soggetta alla servitu` di acqua dal pozzo terrano vulgo spiera" verso i beni di detto Rosario Axiak venditore - con tutti i suoi diritti e pertinenze, compreso il diritto del passaggio dalla entrata comune tra loro Giuspepe Vella, Rosa Vella, Ursola moglie di Luigi "tal-Peri", Francesco Vella ed altri -* "[6]

"Il-konvenuti jikkontendu illi din l-aħħar parti tad-deskrizzjoni mogħtija fil-kuntratt ta' xiri minn Sebastiano Axiak qed tirreferi appuntu għall-passaġġ li minn fuqu huma jgħaddu . Jsostnu illi f'dan il-kuntratt kien qed jiġi kjarifikat biss illi il-kumpratur kellu bħal bosta oħrajn, imsemmija u mhumiex, id-dritt illi jgħaddi minn fuq dan il-passaġġ. Imma jekk dan huwa minnu, l-istess konvenuti baqgħu qatt ma spjegaw kif allura fuq dan il-kuntratt kien ingħad ukoll illi d-dar mibjugħa kienet tmiss mal-mandretta li kienet qed tinbiegħ flimkien mad-dar u mhux ma' dan l-

[6] a fol. 11, 12 .

isqaq jew entrata! Terġa' ir-riħ tal-lvant, fejn appuntu jinsab dan l-isqaq, fuq l-istess kuntratt ingħata bħala li jmiss ma' beni ta' Carmelo Vella u mhux ma' dan l-isqaq, li l-konvenuti qed jgħidu illi huwa proprjeta` komuni bejn diversi persuni li għandhom r-raba fl-inħawi . L-atturi, da parti tagħhom isostnu illi l-"*entrata comune*" msemmija f'dan il-kuntratt ma tirreferix għall-isqaq in kwistjoni, imma għal entrata oħra fi Triq ta' Mliet jew tal-Milied, li tikkonduċi għar-raba iżjed l-isfel mill-fond tagħhom[7] . Fl-eċċezzjoni tagħhom li biha jikkontestaw il-pretensjoni ta' l-atturi dwar il-proprjeta` ta' dan l-isqaq, il-konvenuti jirreferu għal kuntratt ta' l-1 ta' Marzu 1973, atti Nutar Joseph Cauchi, li minnu allegatament jidher ċar illi l-atturi mhumiex is-sidien ta' dana l-isqaq. B'dan il-kuntratt l-attur kien xtara xi raba' ieħor f'dawn l-inħawi. Huwa minnu illi fid-deskrizzjoni mogħtija, jingħad illi r-raba mibjugħa "*tidħol għalieh minn passaġġ fuq raba ta' Frenċ Cefai ta' Skardi, kif ukoll min fuq raba ta' Frenc Cefai n-New u jibda min Trieq jisimha Melil Street*," imma dan ma jfissirx bil-fors illi qed issir referenza għall-isqaq in kwistjoni. Kif ġia` ingħad hawn fuq, teżisti entrata oħra iżjed 'l isfel minn dik li dwarha saret il-kawża, li wkoll tikkonduċi għall-għalqa hekk akkwistata mill-attur[8] . Ma ġew prodotti ebda provi konkreti oħra li jikkontradiċu l-kuntratti esebiti mill-atturi in sostenn tat-teżi tagħhom, u allura in vista ta' dak li ngħad hawn fuq, din il-Qorti hija sodisfatta illi l-passaġġ li qed jutilizżaw il-konvenuti sabiex jaċċedu għar-raba tagħhom, jgħaddi minn fuq il-proprjeta` ta' l-atturi.

"Konsegwentement taqa' ukoll ir-raba' eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti, fis-sens illi l-ġudizzju mhux integru għax ma ġewx ċitati s-sidien kollha ta' l-entrata in kwistjoni . Irriżulta minnu illi hemm nies oħra li jgħaddu minn dan li sqaq sabiex jaċċedu għar-raba tagħhom f'dawk l-inħawi, u whud minnhom ġew prodotti sabiex jixhdu f'din il-kawża . Imma ħadd minnhom fl-ebda mument ma qal li jippretedenti li għandu xi sehem mill-proprjeta` ta' dan l-isqaq, kif lanqas m'huma jippretendu xi dritt ta' proprjeta`

[7] immarkat bil-linka ħamra bħala punt "B" fuq il-pjanata Dok. JB 1 a fol. 246 .
[8] ibid .

fuqu l-istess konvenuti. Din l-eċċezzjoni qed tiġi wkoll għalhekk respinta.

"Għall-fini tat-tieni element rikjest mid-dottrina sabiex tirnexxi kawża bħal din, ġie evidentement ippruvat ukoll illi l-konvenuti qegħdin jippretendu illi jgawdu dritt ta' servitu` ta' passaġġ minn fuq art li ġie ppruvat li tappartjeni lill-atturi .

"Jibqa' għalhekk biss sabiex jiġi ppruvat mill-konvenuti illi tassew jeżisti dan is-servitu` ta' passaġġ a favur tagħhom minn fuq l-art indikata fiċ-ċitazzjoni . Kif ġie anke konfermat mill-Qrati tagħna, f'**azzjoni negatorja** : "… *il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' dak il-passaġġ jinkombi fuq il-konvenut*."[9]

"Is-**servitu` ta' passaġġ** huwa klassifikat fil-liġi[10] u fid-dottrina bħala wieħed apparenti u diskontinwu; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta' ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu . "***La servitu` di passaggio e` discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e` collocata appunto fra le servitu` discontinue***."[11] Għalhekk servitu` bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' **titolu**.[12] "***Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu`, sia esso una convenzione gratuita od onerosa,  sia una disposizione di ultima volonta` : la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu` frequente si stabiliscono le servitu` prediali***."[13]

"Fil-każ in eżami ma ġiet prodotta ebda prova ta' titolu da parti tal-konvenuti, li minnha jista' jingħad li oriġina dan l-allegat servitu` ta' passaġġ favur tagħhom.  Anzi l-istess kuntratti esebiti mill-atturi pjuttost jimmilitaw kontra t-teżi li l-konvenuti setgħu qatt akkwistaw dan is-servitu` bis-saħħa ta' xi titolu. Dan għaliex fid-deskrizzjoni li ta' din ir-

---

[9] Appell : Domenica Vella vs Giovanni Magro (kollez. vol. XLI. i. 69
[10] art. 455(1) u (3) tal-Kodici Civili taghna (Kap.16)
[11] Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante .
[12] art. 469 (1) tal-Kap. 16 /.
[13] op. cit. pag. 153 .

raba mogħtija fuq dawn il-kuntratti,[14] ma jissemma' xejn dwar xi servitu` ta' passaġġ gravanti dik l-art, xi ħaġa li mhux probabbli li kienet ser titħalla barra kieku dakinhar kien jezisti dan id-dritt. Anzi jinghad proprju l-kuntrarju, għax il-mandretta ġiet deskritta bħala ħielsa minn kull piż, għajr għad-dritt tal-venditur li jieħu l-ilma minn spiera li kien hemm fl-istess mandretta .

"Eċċezzjonalment pero` servitu` simili jista' jiġi akkwistat ukoll bil-**preskrizzjoni** ta' tletin sena, meta jirriżulta illi l-art dominanti hija interkjuza[15]. Dan huwa appuntu l-mertu tal-ħames eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti. Il-konvenuti jikkontendu illi l-art minnhom ipposseduta u li għaliha jaċċedu mill-isqaq in kwistjoni m'għandha l-ebda aċċess dirett għat-triq, u biex jidħlu fiha huma jridu neċessarjament jgħaddu minn fuq l-art ta' ħaddiehor[16]. Dan għaliex minkejja illi din il-biċċa raba tmiss ma' oħra tagħhom ukoll, hemm dislivell li f'ċerti partijiet anke jista' jlaħħaq l-għaxar piedi[17] . L-atturi jikkontendu f'dan ir-rigward li originarjamnet il-konvenuti kienu jaċċedu għar-raba ta' ġewwa mill-għalqa l-oħra li tmiss mat-triq Ta' Milied, u kien biss minn xi żmien 'l hawn li bdew jgħaddu mill-isqaq in kwistjoni . Anzi jsostnu illi dari kien hemm ukoll xi taraġ jagħti minn għalqa għall-oħra .

"Għalhekk, apparti din l-inċertezza ta' kemm dan il-passaġġ minn fuq art ta' terzi kien tassew indispensabbli għall-konvenuti, hemm ukoll il-fattur taż-**żmien** meħtieġ għall-akkwist ta' servitu` bħal din bil-preskrizzjoni. Għalkemm il-konvenuti jikkontendu illi s-servitu` ta' dritt ta' passaġġ fuq l-imsemmija raba ilu jeżisti u jintuża mill-konvenuti għal perijodu ta' aktar minn tletin (30) sena, ma jirriżulta mkien mill-provi illi dan il-passaġġ kien tassew qed jiġi hekk jintuża mill-konvenut għaż-żmien kollu rikjest mill-liġi. Għalkemm ġew prodotti diversi xhieda li sostnew illi kienu għamlu żmien jgħaddu minn dan li sqaq sabiex jaċċedu għar-raba tagħhom fl-inħawi, ma rriżultax

---

[14] ara dokti . A u B a fol. 6 sa 45 tal-process .
[15] art. 469 (2) tal-Kap.16 .
[16] ara pjanta Dok. JB 1 esebita mill-atturi a fol. 246 tal-process ir-raba tal-konvenuti huwa l- biċċiet kuluriti bil-kulur aħmar .
ara pjanata Dok. X esebita ma' n-Nota ta' l-atturi tat-8 ta' Marzu 2005; ir-raba tal-konvenuti hija mmarkata bl-aħmar .

sodisfaċentement li dawn kien ilhom jagħmlu hekk għal ta' l-inqas tletin sena minn qabel ma ġiet intavolata l-kawża preżenti fl-elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995), u lanqas illi dan il-passaġġ kien isir sabiex jaċċedu għal fuq xi raba illi sussegwentement ġiet akkwistata jew intirtet mill-konvenuti jew xi ħadd minnhom.

"F'tali ċirkostanzi ma jistax jingħad illi l-konvenuti qatt setgħu akkwistaw dan id-dritt ta' servitu` ta' passaġġ minn fuq l-art ta' l-atturi indikata fiċ-ċitazzjoni, la permezz ta' xi titolu u lanqas bis-saħħa tal-preskrizzjoni .

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u:

"1. tiddikjara li l-fond ta' l-atturi deskritt fiċ-ċitazzjoni huwa liberu minn kwalunkwe servitu` ta' passaġġ jew mogħdija favur ir-raba tal-konvenuti msejjaħ "ta' Milied" imsemmi fl-istess ċitazzjoni ;

"2. konsegwentement tinibixxi lill-istess konvenuti milli jgħaddu minn fuq il-fond ta' l-atturi għal fuq il-proprjeta` tagħhom jew b'xi mod jeżerċitaw dritt ta' passaġġ ossia mogħdija minn fuq l-istess fond.

"Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti."

<u>IR-RIKORS TA' L-APPELL TAL-KONVENUTI</u>

2. Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq citata u interponew appell minnha. Ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti jikkonsisti f'
zewg aggravji principali li jistghu jigu migbura u sintesizzati kif gej:

(I) L-appellanti jargumentaw li l-atturi naqsu jgibu prova li l-passagg li qeghdin jutilizzaw il-konvenuti huwa proprjeta` ta' l-istess atturi. Fost affarijiet ohra jissottomettu li l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-passagg jghaddi minn fuq proprjeta` ta' l-attur proprju minhabba li ghamlet ezercizzju zbaljat tal-konfini. Huma jsostnu li skond il-kuntratt tal-1896 gie trasferit id-dritt ta' passagg u mhux il-proprjeta` tal-passagg. Huma jaccennaw ukoll

ghall-fatt li ma giex ippruvat li l-passagg kien fil-fatt bicca wahda mad-dar u l-isqaq ghamluh l-atturi.

(II) Dwar il-punt tal-preskrizzjoni trentennali l-appellanti anke hawnhekk ma jaqblux mad-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad li huma ma ppruvawx iz-zmien ta' tletin sena biex jakkwistaw id-dritt ta' passagg bil-preskrizzjoni. Huma jsostnu li mix-xiehda li hemm fil-process jirrizulta li l-passagg ilu jintuza mill-antenati taghhom u li ghandu japplika l-Artikolu 469(2) tal-Kodici Civili dwar kif wiehed jakkwista bil-preskrizzjoni ta' tletin sena s-servitu` ta' moghdija ghall-uzu ta' fond li ma jkollux hrug iehor fuq triq pubblika.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' L-ATTURI KONJUGI BORG

3. L-appellati da parti taghhom wiegbu fit-tul biex juru li l-appell interpost mill-konvenuti ghandu jigi respint u s-sentenza ta' l-ewwel Qorti kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

DWAR ID-DOKUMENTI ANNESSI MAR-RIKORS U R-RISPOSTA TA' L-APPELL

4. Qabel ma din il-Qorti tikkunsidra l-appell tal-konvenuti, hija sejra taghmel referenza ghad-dokumenti li gew ipprezentati f'dan l-appell.

L-appellanti mar-rikors taghhom ipprezentaw numru ta' dokumenti markati bhala **Dok VG1** sa **VG9**, konsistenti f'disa' ritratti. L-appellati fir-risposta taghhom jilmentaw illi dawn ir-ritratti ma jaghtux stampa korretta ta' kif kienet is-sitwazzjoni qabel ma giet istitwita l-kawza u di piu` jargumentaw illi l-ewwel Qorti kellha l-opportunita` li twiezen il-fatti meta ghamlet l-access fl-20 ta' Mejju 2003, u wkoll li din il-Qorti ta' l-Appell bhala qorti ta' revizjoni m'ghandhiex, jekk mhux ghal ragunijiet gravi u impellenti, tiddisturba l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti.

5. Jigi osservat illi l-istess appellati incidentalment ukoll ipprezentaw numru ta' dokumenti mar-risposta ta' l-appell taghhom, markati rispettivament **Dok A, B, C** u **D**, konsistenti fi tlett ritratti u pjanta. Dawn id-dokumenti

wkoll ma jirriflettux is-sitwazzjoni tal-lok in kwistjoni qabel ma giet istitwita l-kawza ghax fil-fatt uhud minnhom jirrigwardaw il-kostruzzjoni ta' kmamar li nbnew fuq il-mandretti fil-mori tal-kawza.

6. Hija l-fehma ta' din il-Qorti illi r-revizjoni tad-decizjoni appellata ghandha ssir fid-dawl tal-provi li l-Qorti ta' l-ewwel grad kellha quddiemha fil-mument li hija tkun ippronunzjat id-decizjoni taghha. Issir pero` referenza ghall-Artikolu 145 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12), liema artikolu jaqa' taht it-Titolu "Fuq il-Procedimenti b'Rikors biex isir Appell", u li jipprovdi hekk:
"Mar-rikors, mat-twegiba u mar-replika ghandhom jingiebu d-dokumenti li jkunu jsahhu t-talbiet ta' wiehed jew l-eccezzjoni ta' l-iehor."

Din il-Qorti wara li kkunsidrat illi l-prezentazzjoni ta' dokumenti mar-rikors u r-risposta ta' l-appell hija permessa skond l-Artikolu 145 tal-Kapitolu 12, u wara li kkunsidrat ukoll il-fatt li dawn id-dokumenti konsistenti f'ritratti u pjanta, jistghu jitfghu aktar dawl fuq kif inhuma l-akkwati in kwistjoni u ghalhekk jistghu b'xi mod ikunu utili ghad-deliberazzjoni taghha, hija tal-fehma li m' ghandhiex tiskartahom.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

7. L-azzjoni intavolata mill-atturi tissejjah l-azzjoni negatorja. L-ewwel Qorti kienet sabet illi z-zewg rekwiziti ta' l-azzjoni negatorja kienu gew sodisfatti u dan ghaliex mill-provi kollha li kellha quddiemha kien irrizultalha illi: (1) il-passagg mertu tal-kawza odjerna huwa effettivament proprjeta` ta' l-atturi, u li (2) dan id-dritt ta' proprjeta` qed jigi fil-fatt ristrett mill-konvenuti li qeghdin invece jippretendu servitu` ta' passagg favur taghhom meta fil-fatt qatt ma setghu akkwistaw xi dritt ta' servitu` ta' passagg minn fuqu, la permezz ta' xi titolu u lanqas bis-sahha tal-preskrizzjoni trentennali.

DWAR L-EWWEL AGGRAVJU

8. Minkejja l-fatt li l-Qorti ta' l-ewwel grad kienet hassitha sodisfatta li l-kuntratti esebiti mill-atturi fil-fatt jippruvaw u

jissuffragaw it-tezi taghhom li huma l-proprjetarji tal-passagg, il-konvenuti appellanti jsostnu l-kuntrarju.

Din il-Qorti hija ggwidata bil-principju li bhala Qorti ta' revizjoni hija bhala regola m'ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament li din tkun ghamlet tal-provi migbura minnha stess. Izda konfrontata bl-allegazzjoni li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi li kellha quddiemha b'mod gravi, din il-Qorti thoss li ghandha terga' tifli bir-reqqa l-istess provi sabiex jigi assigurat li ma tkunx qieghda ssir ingustizzja.

9.1 Minn ezami akkurat tal-provi akkwiziti jirrizulta li l-fond 78, Triq Ghajn Mellel, Zebbug, Ghawdex, li minnu jghaddi l-passagg mertu tal-kawza, huwa proprjeta` parafernali ta' l-attur izda matul iz-zwieg tieghu ma' l-attrici kienu sarulu xi zidiet u benefikati. L-atturi fic-citazzjoni taghhom ippremettew illi l-konvenuti qeghdin jghaddu minn fuq dan il-passagg taghhom minghajr dritt.

9.2 Mac-citazzjoni taghhom, l-atturi pprezentaw zewg kuntratti ta' bejgh relattivi ghall-fond in kwistjoni: l-ewwel wiehed huwa dak datat <u>19 ta' Mejju 1954</u> fl-atti tan-Nutar Dr Francesco Gauci li permezz tieghu l-attur xtara l-fond minghand Sebastiano Axiak (in-nannu matern tieghu). Il-proprjeta` kienet giet hemm deskritta hekk:
"Lok ta' djar b'zewg mandretti mieghu uniti tal-kapacita` komplessiva ta' cirka sieh li qieghed bin-numru tmienja u sebgin (78) ta' Triq Ghajn Mellel....."

9.3 Il-kuntratt l-iehor, imbaghad, huwa dak datat 7 ta' Awissu 1896 fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Camilleri li permezz tieghu Sebastiano Axiak, li minghand kien xtara l-fond l-attur, *a sua volta* kien xtara u akkwista minghand missieru Rosario Axiak. F'dan it-tieni kuntratt notarili (cioe` tal-1896) insibu d-deskrizzjoni segwenti:
"una porzione di luogo di case, situato in detto Casale Zebbug e nella strada ta' Milit, segnato col numero trentadue, consistene tale porzione in due stanze terrane contigue, meta` di un un altra stanza terrana, cortile, scala scoperta, verone, una stanza e cucina nel piano superiore

e porzione di una mandretta della capacita` di cira un mondello, confinata la detta porzione di luogo di case con la detta porzione di mandretta, da levante con beni di Giuseppe Valla detto "ta' Geseran", da tramontana con beni di Giuseppe Vella, da ponente con beni di Giuseppe Saliba, e da mezzodi con strada - franca e libera da ogni peso e soggetta alla servitu` di acqua dal pozzo terrano vulgo "spiera" verso i beni di esso Rosario Axiak venditore - con tutti i suoi diritti e pertinenza."

9.4 Jigi inoltre osservat illi fuq l-istess kuntratt (i.e. fit-tieni wiehed imsemmi *supra*) saret zieda permezz ta' postilla li taqra hekk:
"compreso il diritto del passaggio dalla entrata comune tra loro, Giuseppe Vella, Rosa Vella, Orsola moglie di Luigi "tal-Perit", Francesco Vella e altri."

9.5 Issa l-atturi jsostnu li din l-"entrata comune" imsemmija f'dan il-kuntratt tal-1896 ma tirreferix ghall-passagg in kwistjoni izda ghal xi entrata ohra fl-istess triq li tikkonduci ghal raba izjed 'l isfel. Huma jikkontendu li fil-fatt il-passagg in kwistjoni jinsab fil-proprjeta` taghhom[18] u ghalhekk huwa taghhom. Il-konvenuti da parti taghhom dan qeghdin jikkontestawh peress li jikkontendu li din l-"entrata comune" imsemmija fil-kuntratt effettivament tirreferi ghall-passagg in kwistjoni u li allura jsegwi li skond dan l-istess kuntratt l-atturi ghandhom biss dritt ta' passagg u mhux titolu ta' proprjeta` fuq dan il-passagg.

10.1 B'referenza ghall-kuntratt tal-1896 l-ewwel Qorti kienet issottolineat il-frazi "*confinata la detta porzione di luogo di case con la detta porzione di mandretta*" u interpretat din l-istess frazi fis-sens illi d-dar mibjugha kienet "tmiss mal-mandretta li kienet qed tinbiegh flimkien mad-dar" u ghalhekk skartat it-tezi tal-konvenuti li l-"entrata comune" kienet proprju l-passagg ta' bejn id-dar u l-mandretta.

10.2 Hija l-fehma ta' din il-Qorti pero` li l-frazi kellha taqra hekk: "*confinata la detta porzione di luogo di case con la*

[18] Vide Nota ta' l-atturi, fol. 244

detta porzione di mandretta, da levante con beni di Giuseppe Vella detto "ta' Geseran", *da tramontana con beni di Giuseppe Vella, da ponente con beni di Giuseppe Saliba, e da mezzodi con strada" (enfasi mizjud ta' din il-Qorti).* Skond il-fehma ta' din il-Qorti, il-kuntratt ma jghidx li d-dar tikkonfina mal-mandretta, imma jispjega l-konfini tad-dar u tal-mandretta flimkien. B'daqshekk wiehed ma jistax jeskludi li l-"*entrata comune*" imsemmija fl-istess kuntratt kienet tinsab proprju bejn id-dar u l-mandretta, u cioe` wiehed ma jistax jeskludi li l-"*entrata comune*" hija effettivament il-passagg in kwistjoni.

11. L-atturi appellati fir-risposta ta' l-appell taghhom jaccennaw ghall-fatt li fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-1954 il-proprjeta` taghhom giet deskritta bhala li tikkonsisti f'zewg mandretti "uniti" mal-lok tad-djar. Jispjegaw illi fil-mori tal-kawza kienu nbnew xi kmamar fuq parti mill-mandretti bil-permess tal-MEPA (PA2437/98). Huma jissottomettu hekk:
"Sa meta gew mibnija l-kmamar fuq parti mill-mandretti ta' l-esponenti, liema kmamar inbnew fil-mori tal-kawza.... ma kien jezisti prattikament ebda passagg izda kienet ghalqa wahda unita mad-dar."

12. L-appellati inoltre jirreferu ghal Dok C li huwa wiehed mid-dokumenti li huma pprezentaw mar-risposta ta' l-appell taghhom. Dan id-dokument jikkonsisti f'pjanta (datata 26 ta' Novembru 2003) li fuqha l-ghalqa (mandretta) tidher unita fizikament mad-dar taghhom u l-passagg jidher qisu parti mill-istess mandretta. Harsa lejn il-pjanti kollha esebiti fil-proceduri pero` turi xort'ohra.

13. Gew esebiti diversi fotokopji ta' pjanti relattivi ghall-passagg u l-akkwati in kwistjoni. Fosthom wiehed isib dawk a fol. 215 (Dok AS-1), 246 (Dok JB1), 253, 262, 266, 279, 372 (Dok X) u 373 (Dok Y) tal-process. Minn dawn il-pjanti jirrizulta li l-lok tad-djar u l-mandretta huma kompletament mifrudin b'passagg li huwa kontinwu u li jdur fit-tond lejn l-lvant mal-mandretta, u jkompli sejjer 'l isfel. L-iktar pjanta antika esebita hija datata 1957 u hija dik li tinsab a fol. 279 tal-process. Din tikkonferma li l-passagg in kwistjoni kien diga` ezistenti fl-1957 u jidher

kompletament separat mid-dar u l-mandretta. Ghalhekk ma hu minnu xejn dak li l-appellati jiddikjaraw fir-risposta ta' l-appell taghhom li sakemm saru l-kostruzzjonijiet ma kien jezisti prattikament l-ebda passagg.

14. Huwa importanti li jigi stabbilit jekk il-passagg kienx diga` jezisti fiz-zmien li sar il-kuntratt tal-1896. Ma gew esebiti l-ebda *site plans* li jmorru iktar lura mis-sena 1957, biex jintwera jekk il-passagg kienx jezisti anke qabel l-1957. Din il-Qorti taghmel referenza ghax-xiehda ta' l-attur moghtija fil-11 ta' Jannar 1996, senjatament ghal dak il-parti li tinsab a fol. 43 tal-process. Mistoqsi fuq l-"entrata", huwa jghid li dik mhix komuni imma hija tieghu biss. Jghid ukoll li ilha minn zmien nannuh u buznannuh:
"Dr Anton Refalo: U l-entrata mhux komuni, tieghek biss.

Xhud: L-intrata tieghi biss.

Dr Anton Refalo: Kemm ilha tieghek, din l-intrata?

Xhud: X'inhu?

Dr Anton Refalo: Kemm ilha tieghek?

Xhud: Kienet ghand in-nannu, (Sebastiano Axiak) kienet ghand missier in-nannu tieghi (Rosario Axiak), kienet tieghu hux." (parentesi tal-Qorti)

15.1 Minn din ix-xiehda ta' l-attur stess jirrizulta li l-passagg in kwistjoni kien ilu jezisti minn zmien buznannuh. Ladarba d-dar u l-mandretta kienu mifrudin b'din l-intrata/passagg fiz-zmien li sar il-kuntratt tal-1896, l-"*entrata comune*", li tissemma' fih, tirreferi proprju ghall-passagg in kwistjoni. Logikament ghalhekk isegwi li l-"*entrata comune*" imsemmija fil-kuntratt kienet qieghda tirreferi ghalih in vista tal-fatt li jaqsam id-dar u l-mandretta li huma l-oggett tat-trasferiment. Li kieku l-"*entrata comune*" mnizzla fil-kuntratt kienet qieghda tirreferi ghal xi passagg aktar 'l isfel kif qed isostnu l-atturi, u mhux proprju l-passagg in kwistjoni, kieku zgur li dan il-passagg li jifred id-dar u l-mandretta kien allura jigi identifikat u inkluz fil-lista twila ta' immobbli. Fil-fatt, ta' min jinnota li l-

kuntratt surreferit isemmi u jelenka l-immobbli wiehed, wiehed, jigifieri:
"due stanze terrane contigue,

meta` di una altra stanza terrana,

cortile,

scala scoperta,

verone,

una stanza e cucina nel piano superiore,

porzione di una mandretta."

15.2 Fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, li kieku l-proprjeta` ta' din l-entrata, li jidher li diga` kienet tezisti, kienet ukoll qieghda tigi trasferita mal-bqija ta' l-immobbli l-ohra certament li kienet titnizzel fil-lista maghhom ukoll. U huwa f'dan l-isfond li l-kuntratt tal-1954 (li jsemmi li l-mandretta hija unita` mad-dar) irid jinqara. Ghalkemm id-dar u l-mandretta gew indikati bhala unita` wahda fil-kuntratt tal-1954, jirrizulta li l-passagg ta' bejniethom huwa distint minnhom. U ladarba dan il-passagg jew "*entrata comune*" mhux inkluz mal-lista ta' immobbli li Sebastiano Axiak kien qed jakkwista minghand missieru Rosario Axiak permezz tal-kuntratt tal-1896, u ladarba gie stipulat li Sebastiano Axiak kien qed jakkwista biss id-dritt li jghaddi minn fuqu flimkien ma' nies ohra, isegwi allura <u>li l-attur qatt ma seta' xtrah</u> permezz tal-kuntratt tal-1954 ghaliex Sebastiano Axiak ma setax ittrasferielu xi haga li ma kenitx tieghu.

16. L-azzjoni negatorja tfalli meta dak li jipproponiha ma jirnexxielux jipprova li ghandu titolu ta' proprjeta`. Peress li l-atturi f'dan il-kaz ma rnexxielhomx jippruvaw li ghandhom il-proprjeta` tal-passagg in kwistjoni, ma hemmx il-htiega li din il-Qorti tghaddi biex tkompli tikkunsidra wkoll it-tieni aggravju dwar id-dritt o meno tal-konvenuti appellanti li juzaw il-passagg *de quo*.

DECIDE

17. Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-appell tal-konvenuti tirrevoka s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali tad-19 ta' April 2005, fil-kawza fl-ismijiet premessi, u konsegwement tichad it-talbiet attrici kif dedotti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

< Sentenza Finali >

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