MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 222/1996/1

Peter Paul u Klara Zammit,
John u Rose Zammit.

vs

Christina armla ta' Carmelo Portelli,
U b'degriet tat-13 ta' Jannar, 1998
Il-Ġudizzju ġie trasfuż f'isem
Joseph Portelli minflok Christina Portelli
Li mietet fil-mori tal-kawża, u b'nota
Tat-22 ta' Marzu 1999, Joseph Portelli,
Edward sive Teddy, Loreto u
Violette Abela ahwa Portelli
Assuma l-atti tal-kawża minflok Christina
Portelli li mietet fil-mori tal-kawża.

Il-Qorti,

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

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani tal-11 ta' Settembru 1996 l-atturi xtraw u akkwistaw il-lok ta' djar numru 16, 17, Triq fuq il-Għajn, Għajnsielem, Għawdex bl-arja libera tiegħu u bid-dritt speċifiku li "il-bejt tal-fond in vendita huwa accessibbli minn żewġ turġien mikxufa li għandhom bibien separati għat-triq bin-numru immarkati preċiżament mal-ħajt tal-proprjeta' in vendita hemm 'foot holds' fil-ħajt biex jiffaċilita' tali aċċess!.

Illi riċentement il-konvenuta nnegat l-aċċess għal fuq il-bejt tal-fond imsemmi lill-atturi u baqgħet hekk tinnegah anke wara lill-istess atturi interpellawha uffiċċjalment sabiex tneħħi kull xkiel u tħalli liberu l-aċċess tal-atturi għal fuq il-bejt in kwistjoni.

Illi l-atturi għandhom d-dritt tal-aċċess għal fuq il-bejt in kwistjoni kif indikat imsemmi kuntratt ta' akkwist.

Talbu lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-aċċess għal fuq il-bejt tal-fond numru 16, 17 Triq fuq il-Għajn Għajnsielem huwa mit-turġien mikxufa li għandhom il-bibien 15 u 18 fl-istess triq kif fuq ingħad.

2. tikkundanna lill-konvenuta sabiex tħalli dan l-aċċess, fi żmien qasir u perentorju li jiġi li8lha prefiss.

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi ineħħu kull xkiel bi spejjeż tal-konvenuta.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali ta' Ottubru 1996 kollha kontra l-konvenuta li tibqa' minn issa imħarrka għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi, konfermata bil-ġurament ta' Peter Paul Zammit.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li permezz tagħha eċċepiet illi:

1. Illi in linea preliminari, l-ġudizzju mhux integru stante illi oltre hija, bħala komproprjetarji taż-żewġ turġien mikxufa imsemmija mill-atturi u tal-arja fuq ir-riħ tal-bejt tal-istess atturi hemm ukoll l-eredi tal-mejjet żewġha;

2. illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, hija ma taċċettax illi l-aċċess għal fuq il-bejt tal-fond numru 16 u 17 Triq fuq il-Għajn, Għajnsielem huwa mit-turġien mikxufa li għandhom il-bibien 15 u 18 fl-istess triq kif fuq ingħad; u lanqas ma qegħda taċċetta illi l-arja ta' fuq il-fond numru 16 u 17 tappartjeni lill-istess fond stante illi l-istess turġien u l-istess arja huma proprjeta' assoluta w esklussiva tagħha u tal-eredi tal-mejjet żewġha;

3. illi infatti l-atturi għandhom jaċċedu għal fuq il-bejt tal-fond tagħhom għal skop uniku ta' manutenzjoni tal-istess bejt u l-esponenti dejjem ittollerat u qatt ma ċaħdet dan l-istess aċċess purche' dan jiġi eżerċitat – bħal ma dejjem ġie eżerċitat – permezz ta' sellum mit-triq u mhux minn got-turġien proprjeta' tagħha u tal-eredi tal-mejjet żewġha.

4. illi rigward dan kollu, il-kuntratt ta' akkwist da parti tal-atturi tal-11 ta' Settembru 1996 huwa fil-konfront tal-esponenti "res inter alios acta" u ma jagħmilx stat kif lanqas ma jista' joħloq ebda drittijiet favur l-atturi kontra tagħha, u dan galadarba kemm it-turġien kif ukoll l-arja ta' fuq il-bejt tal-fond tal-atturi jinsabu fil-pussess pubbliku u paċifiku tagħha u għalhekk in kwantu bażata fuq it-termini tal-istess kuntratt, iċ-ċitazzjoni odjerna ma tistax treġi.

5. illi għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom, inklużi għalhekk l-ispejjeż tal-ittra responsiva ta' Ottubru, 1996.

6. salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuta annessa ma' din in-Nota ta' l-eċċezzjonijiet, minnha maħlufa.

Rat il-verbal tagħha tas-19 ta' Gunju 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

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

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi l-kwistjoni li trid tiġi determinata permezz ta' din il-kawża hija jekk l-atturi għandhomx dritt ta' aċċess, kif qed isostnu li għandhom, minn fuq taraġ mikxuf li mhux proprjeta' tagħhom, sabiex jitilgħu fuq il-bejt tal-fond indikat fiċ-ċitazzjoni. Il-konvenuta, u sussegwentement uliedha, peress li din mietet fil-mori tal-kawża, jiċħdu li l-atturi għandhom xi dritt ta' aċċess minn dan it-taraġ.

Il-fatti fil-qosor li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti:

Oriġinarjament sew il-proprjeta' li llum tappartjeni lill-attur Peter Paul Zammit, kif ukoll dik proprjeta' tal-konvenuti, kienu jiffurmaw parti minn fond wieħed. Fl-24 ta' Jannar 1902 Salvatore Rapa w uliedu għamlu kuntratt ta' diviżjoni, li permezz tiegħu dan il-fond inqasam f'diversi porzjonijiet.[1] Lil Loreto Rapa, wieħed minn dawn l-ulied, messitu t-tieni porzjon konsistenti *in parte*, skond ir-rapport tal-perit Michele Cassar, li pprepara l-pjan ta' qasma, f' "*la bottega sita in Strada Chiesa del Casale Ghain Sielem segnata col numero sedici (16) confinata da levante colla terza porzione, da mezzodi' con strada, da ponente con beni asseniati a Carmela moglie di Salvatore Vella (u cioe' in-numru 15 fl-istess triq), e da tramontana col luogo di case assegnato a Salvatore Rapa, libera e franca da qualunqe peso e servitu'*." Biż-żmien dan il-fond

[1] Ara kuntratt in atti Nutar Giovanni Refalo : Dok. O a fol. 188 - 210 u pjanta anness a fol. 211

inkera lill-ġenituri ta' l-atturi li kienu jgħixu fih flimkien mal-ħames uliedhom. Imbagħad, permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Settembru 1996, l-atturi xtrawh mingħand l-eredi ta' l-istess Loreto Rapa.[2] Issa f'dan il-kuntratt ingħad illi "*l-vendituri qegħdin ibiegħu u jittrasferixxu a favur tal-kompraturi, li jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw il-lok ta' djar numru sittax u sbatax (16, 17) Triq Fuq il-Ghajn, Għajnsielem, Għawdex, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, bil-pussess vakant u bl-arja libera tiegħu. Il-bejt tal-fond in vendita huwa aċċessibbli minn żewġ turġien mikxufa li għandhom bibien separati għat-triq markati bin-numru ħmistax (15) u bin-numru tmintax (18) jew numri verjuri. Minn ġewwa dawna t-turġien u preċiżament mal-ħajt tal-proprjeta' in vendita hemm footholds fil-ħajt biex jiffaċilitaw tali aċċesss*." [3]

Minn naħa l-oħra Carmelo Portelli, r-raġel tal-konvenuta Cristina Portelli, kien akkwista, permezz ta' kuntratt ta' xiri tat-22 ta' Ottubru 1964, parti oħra mill-fond oriġinali, konsistenti "*fil-lok ta' djar fin-numru tnejn u għoxrin (22) Triq Fuq il-Għajn, Għajnsielem, Għawdex…, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha*." [4] Minn ta' l-inqas dak iż-żmien, huwa wkoll kien jgħix bil-familja tiegħu f'dan il-post.

L-atturi jsostnu, anke b'dak li ġie redatt fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom, illi huma għandhom dritt ta' aċċess miż-żewġ indani ta' turġien mikxufa li hemm fuq kull naħa tal-fond tagħhom,[5] sabiex minn hemm jitelgħu permezz ta' *footholds* li jinsabu mqatta' fil-ħitan, fuq il-bejt ta' dan il-fond tagħhom. Huma jikkontendu illi ilhom jaghmlu hekk minn meta bdew jgħixu f'dan il-fond, u ħadd ma kien iżommhom. Il-konvenuta waqfitilhom biss minn meta saret taf li kienu xtraw l-istess fond l-atturi.

Il-konvenuti da parti tagħhom jinsistu illi l-atturi m'għandhom l-ebda dritt jitilghu fuq il-bejt tal-fond tagħhom b'dan il-mod. Jammettu illi kien hemm żmien fejn il-ġenituri tagħhom kienu jippermettu lil ta' Zammit jitilghu

[2] ara kuntrattt in atti Nutar Dr. P. G . Pisani Dok. A a fol. 5 - 7 tal-process
[3] ibid. a fol. 6
[4] atti Nutar Dr. J. Busuttil Dok. B a fol. 10 tal-process
[5] ara pjanta tal-lokal a fol. 211

fuq dan il-bejt mit-turġien imsemmija, u dana sabiex dawn ikunu jistgħu jsewwu l-istess bejt qabel l-istagun ta' xita. Imma l-bicca l-kbira, skond il-verzjoni taghhom, ta' Zammit kienu jitelghu fuq il-bejt permezz ta' sellun li kienu jqieghdu mal-hajt tal-kcina taghhom, minn naha tal-passagg pubbliku u mhux minn dawn it-turġien. Ressqu wkoll xhieda biex jgħidu li l-anqas għall-inxir ta' Zammit ma kienu jitilgħu fuq dan il-bejt, u l-inxir kien isir fit-triq quddiem id-dar tagħhom.

Iż-żewġ naħat jikkontendu illi dan il-bejt huwa proprjeta' tagħhom. L-atturi jiċċitaw il-kuntratt ta' akkwist tagħhom, fejn intqal illi l-bejgħ kien jinkludi l-arja tal-fond in vendita, [6] u l-konvenuti jallegaw illi huma kienu jitilgħu fuq dan il-bejt meta jridu biex jaċċedu minn naħa għall-oħra tal-fond tagħhom, u dana minkejja l-oġġezzjoni ta' missier l-atturi. Ġie stabilit ukoll li l-konvenuti għandhom tieqa, żewġ rewwieħat u miżieb ta' l-ilma lkoll jagħtu għal fuq dan l-istess bejt. Pero' dan kollu ftit li xejn huwa rilevanti għall-mertu proprju ta' din il-kawża, li tikkoncerna biss id-dritt o meno ta' l-atturi li jagħmlu użu mit-turġien li hemm fuq kull naħa tal-fond proprjeta' tagħhom biex jaċċedu għall-bejt ta' l-istess fond. L-atturi jammettu illi m'għandhom ebda dritt ta' proprjeta' fuq dawn it-turġien, u li għalhekk dawn jappartjenu lil terzi. Għaldaqstant sabiex ikun jeżisti dan id-dritt ta' aċċess, irid ikun hemm xi servitu' ta' passaġġ a favur tal-fond tagħhom. Issa l-Kodiċi ċivili tagħna jgħidilna illi s-servitujiet mhux kontinwi, li għall-eżerċizju tagħhom huwa meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem, bħal ma huwa appuntu d-dritt ta' mogħdija, ma jistgħux jiġu krejati ħlief permezz tat-titolu, għajr għall-meta jkun hemm l-interkjużura, f'liema każ dritt ta' passaġġ jista' jiġi maħluq ukoll permezz tal-preskrizzjoni.[7]   Infatti ġie ribadit mill-qrati tagħna illi: "…*dawn it-tip ta' servitujiet jistgħu biss jiġu stabiliti bis-saħħa ta' titolu. Huma ma jistgħux jiġu stabiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. L-użu tal-passaġġ għal żmien twil ma jistgħax jagħti lok għal ebda servitu*.' " [8]

---

[6] ara kuntratt relattiv a fol. 6 tal-process
[7] art. 455(3), 457 u 469 (1) u (2) tal-Kap. 16
[8] Prim'Awla : Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi : 31.01.03

Fil-każ in eżami huwa minnu illi ġie dikjarat fl-istess kuntratt ta' akkwist ta' l-atturi, illi l-aċċess għall-bejt tad-dar minnhom mixtija kien permezz ta' dawn it-turġien. Imma, kif sewwa sostniet il-konvenuta fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħha, dak il-kuntratt għaliha kien *res inter alios acta.* Kif ġia ngħad, id-dixxendenti u eredi ta' Loreto Rapa, bin Salvatore, kienu biegħu lill-atturi, dak li kien mess lill-istess Loreto Rapa bil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-1902 fuq ċitat. F'dik id-diviżjoni dan Loreto Rapa ma jidher li messu xejn mit-turġien li hemm fuq in-naħa tal-lvant u l-punent tal-fond numru sittax (16) Triq Fuq il-Għajn, li mbagħad akkwistaw l-atturi, u għalhekk il-vendituri ta' l-atturi fuq il-kuntratt tal-1996, ma kellhom ebda dritt joħolqu servitujiet fuq l-istess turġgien, proprjeta' li ma kienitx tappartjeni lilhom. Terġga' lanqas fl-istess kuntratt ta' diviżjoni tal-1902 ma ssemma xejn dwar xi dritt ta' aċċess li kien qed jingħata lil dan Loreto Rapa biex ikun jista' jitla' fuq il-bejt tal-fond li kien mess lilu bis-saħħa ta' dak il-kuntratt.

Huwa evidenti li l-eċċezzjoni ta' l-interkjużura ma tapplikax għall-każ in eżami, billi hawnhekk għhandha fond li huwa direttament aċċessibbli minn triq pubblika.

Għaldaqstant, billi l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw illi l-fond tagħhom, indikat fiċ-ċitazzjoni, igawdi servitu' ta' dritt ta' mogħdija minn fuq it-turġien imsemmija bis-saħħa tat-titolu, it-talbiet tagħhom ma jistgħux jirnexxu.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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