MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 941/1993/2

**Anthony Camilleri
v.**

**Pawlu Farrugia u Nazju Schembri ghal kull interess li jista' jkollu skond il-ligi u b'digriet tal-25 ta' Frar, 1994, gew kjamati fil-kawza
Luigi, Joseph, Carmela, Catarina ahwa Farrugia,
Katie Cremona, Josephine Borg, Marthese Camilleri u
Carmen u Francis ahwa Farrugia**

Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta’ Awissu, 1993 l-attur ippremetta illi huwa propjetarju tal-porzjon raba fl-inhawi denominati tal-Imtali sive tas-Sincier, Bubaqra, limiti taz-Zurrieq, liema porzjon raba hija mqabbla lill-konvenut Nazju Schembri; illi l-konvenut l-iehor Pawlu Farrugia li ghandu raba ohra fil-vicinanzi, qieghed jghaddi mill-ghalqa fuq imsemmija proprjeta` ta’ l-attur u jezercita dritt ta’ passagg meta dan ma jezistix la fil-fatt u lanqas fil-ligi favur tieghu; illi l-konvenuti gew rispettivament ufficjalment interpellati, l-konvenut Nazju Schembri sabiex ma jibqax jippermetti lill-konvenut l-iehor Pawlu Farrugia sabiex ma jhallix lil l-istess jghaddi minn din l-ghalqa u lil dan ta’ l-ahhar sabiex ma jibqax jghaddi u jezercita dritt ta’ passagg minn fuq ir-raba sudetta proprjeta` ta’ l-attur; illi l-konvenut Pawlu Farrugia baqa’ jippretendi li ghandu dan id-dritt u baqa’ jisfida t-talbiet ta’ l-attur; dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:

1) tiddikjara li l-konvenut Pawlu Farrugia m’ghandu la fil-fatt u lanqas fil-ligi d-dritt li jghaddi bi kwalunkwe mezz, la bir-rigel jew xort’ohra, mill-ghalqa denominata tal-Imtali sive Tas-Sincier, Bubaqra, limiti taz-Zurrieq proprjeta` ta’ l-attur, liema ghalqa tinsab imqabbla lill-konvenut l-iehor Nazju Schembri; u

2) tinibixxi lil l-istess Pawlu Farrugia milli jghaddi mill-imsemmija ghalqa taht piena ta’ disprezz lejn l-Awtorita` ta’ dina l-Qorti ghal kull darba li jisfida din l-ordni ta’ inibizzjoni;

Bl-ispejjez u bil-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fis-16 ta’ Settembru, 1993 (fol. 9) il-konvenut Pawlu Farrugia eccepixxa:

1) illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante illi l-gudizzju m’huwiex integru billi l-mertu ta’ dina l-kawza huwa l-ezistenza o menu ta’ servitu` favur l-art dominanti illi

qeghda tigi uzata mill-eccipjent u l-kompropjetarji l-ohra ta' l-art dominanti ben maghruf lill-attur ma humiex partijiet f'din il-kawza.

2) Illi l-art uzata mill-eccipjent illi biex jaccedi ghaliha qieghed jghaddi minn passagg fuq l-art ta' l-attur tgawdi minn servitu` ta' dritt ta' passagg appuntu minn fuq l-art ta' l-attur.

Salv eccezzjonijiet ohra.

B'nota pprezentata fl-4 ta' Ottubru 1993 Nazju Schembri eccepixxa (fol. 12) illi huwa m'ghandu l-ebda interess f'din il-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra.

B'nota ta' pprezentata fit-8 ta' Gunju, 1995 il-kjamati fil-kawza eccepew (fol. 52):

1) Illi l-art uzata mill-eccipjenti hija tali illi biex jaccedi ghaliha ghandu jghaddi minn passagg fuq l-art ta' l-attur. Din l-art tgawdi minn servitu` ta' dritt ta' passagg appuntu minn fuq l-art ta' l-attur.

2) Salv eccezzjonijiet ohra.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-28 ta' Gunju, 2006 meta, ghar-ragunijiet hemm moghtija, laqghet it-talbiet attrici u qalet hekk:

"Tiddikjara li l-konvenut Pawlu Farrugia u l-kjamati fil-kawza m'ghandhomx dritt li jghaddu bi kwalunkwe mezz, mill-ghalqa ta' l-Imtali sive Tas-Sincier, Bubaqra, limiti taz-Zurrieq proprjeta` ta' l-attur; u tinibihom milli jghaddu mill-istess passagg.

"Spejjez ghall-konvenut u kjamati fil-kawza;

"Il-konvenut Nazju Schembri qed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju spejjez ghall attur."

U dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

“**Talbiet u kontestazzjoni**

“L-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-konvenut u l-kjamati fil-kawza m’ghandhom ebda dritt ta’ passagg mill-ghalqa ta’ l-attur denominata tal-Imtali sive Tas-Sincier, Bubaqra, limiti taz-Zurrieq.

“Il-konvenut Pawlu Farrugia u l-kjamati fil-kawza qed jikkontendu li huma ghandhom dritt ta’ passagg minn fuq l-art ta’ l-attur biex jghaddu ghall art taghhom u ilhom snin igawdu dan id-dritt. Il-konvenut Nazju Schembri eccepixxa li huwa m’ghandu ebda interess f’dina l-kawza billi huwa l-gabilott ta’ l-ghalqa ta’ l-attur.

“**Provi**

“L-attur xehed li kien xtara l-ghalqa fil-1975 fl-atti tan-Nutar Nicola Said, Dok A a fol 29. Din ir-raba kien jahdimha Nazju Schembri u dan kien qallu li kien hemm dritt ta’ passagg fuq ir-raba u li kien qed jghaddi minnha Pawlu Farrugia. Qabel lilu hadd ma kien qallu li fuq dina l-ghalqa kien hemm xi dritt ta’ passagg. Hu kien xtara minghand Michele Gauci li dan minn naha tieghu kien xtara fil-1956 fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana tal-1956 Dok B a fol 33. Dawn il-kuntratti ma jisemmu ebda dritt ta’ passagg. Skond l-attur il-konvenuti ghandhom minn fejn jghaddu minghajr ma jghaddu fuq ir-raba tieghu.

“Ignazju Schembri xehed li kien jara lil Farrugia jghaddi minn dan il-passagg, bil-bhejjem u bir-rigel. Hu kien wiret l-ghalqa minghand missieru li kien jghidlu li Farrugia kellu l-gust li jghaddi minn hemm.

“Joseph Farrugia jghid li huma jghaddu mir-raba ta’ l-attur biex jaslu ghar-raba taghhom. Il-passagg hu fuq il-blat u jghaddu bil-bhima u bil-mutur. Ilhom jghaddu minn hemm is-snin kemm hu kif ukoll missieru meta kien haj. Imbaghad fil-1993 ircevew ittra minghand l-attur jghildhom biex ma jibqghux juzaw dana l-passagg. Ighid li l-uniku

access ghar-raba taghhom huma minn dan l-isqaq. Fejn hemm il-passagg bl-imtali hu ma jistax jghaddi bil-bhima jew bil-mutur, ghax dan hu passagg fuq hajt.

“Pawlu Farrugia xehed li t-trejqa ghar-raba taghhom trid tghaddi mill-passagg mertu tal-kawza illi hija moghdija bil-bieb miftuh ghal go l-ghalqa taghhom. Huma jghaddu minn gor-raba ta’ l-attur illi huwa passagg fuq il-blat. Ilhom juzaw dan il-passagg mijiet ta’ snin, kemm hu, missieru u in-nanniet. Fl-1993 l-attur kitbilhom biex ma jibqghux juzaw dana l-passagg. L-attur kien xtara r-raba xi 20 sena qabel ma kitbilhom. Huma ma jistghux jghaddu mill-passaggi ohra ghax f’tal-Gvern trid tghaddi minn fuq il-mahdum kif ukoll ghax qieghed il-boghod minn triq pubblika. Lanqas ma tista’ tghaddi fuq l-imtali bil-bihma jew bil-mutur. Huma qatt ma uzaw il-passagg fejn hemm ix-xatba ghax m’ghandhomx dritt jghaddu minn hemm.

“Il-Qorti kienet innominat lill-Perit David Pace biex jaghmel pjanta tar-raba u l-passagg kontestat u dan hejja pjanta Dok PT1 li turi t-territorju li fuqu hemm ir-raba tal-kontendenti u t-toroq pubblici fl-inhawi. Ir-raba ta’ l-attur huwa indikat bic-celesti, dika tal-konvenut bil-kulur ahmar, raba illi l-pussess tieghu huwa kkontestat huwa mdawwar bil-kulur ahdar, waqt li t-toroq pubblici huma ndikati bil-kulur isfar, u l-passagg hu muri b’linja safra miksura. Il-passagg gie indikata bhala punt (1) sa punt (2) u l-Imtali minn A sa B u 4 sa 5 fuq din il-pjanta.

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

“F’dina l-kawza l-attur qed jezercita l-actio negatoria li biha propretario puo agire per far dichiarare l’inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando ha motivo di temerne pregiudizio. Se sussistono anche turbative o molestie il propretario puo` chiedere che se ne ordini la cessazione. L-azzjoni negatoria hi bazata fuq il-prezunta liberta` ta’ l-art. Il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza qed jippretendu dritt ta’ passagg fuq l-art ta’ l-attur.

“Skond l-artikolu 445(3) tal-Kap 16 is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li ghall-ezercizzju taghhom hu mehtieg il-fatt tal-bniedem; bhal ma huma s-servitujiet ta’ moghdija…

“L-artikolu 458 jipprovvdi li t-titolu li bih tigi mnissla servitu` hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku.

“Skond l-artikolu 469 (1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u sservitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, (bhal ma hu dritt ta’ passagg) jistghu biss jigu stabbiliti b’sahha ta’ titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi. (2) B’danakollu, is-servitù ta’ moghdija ghall-uzu ta’ fond tista’ tinkiseb bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika.

“Illi ghalhekk biex tigi mnissla servitu` hu necessarju li din tirrizulta minn att pubbliku. L-attur esebixxa l-kuntratt li bih huwa xtara r-raba tieghu Dok A. Minn dan id-dokument ma jirrizultax li kien gie impost xi dritt ta’ passagg fuq ir-raba ta’ l-attur favur terzi. L-attur esebixxa wkoll il-kuntratt ta’ l-awtur tieghu Michele Gauci Dok B u tal-propretarji ta’ qablu Carmelo Schembri (Dok AC1 u AC2) li wkoll ma jsemmu ebda dritt ta’ passagg favur il-konvenut u l-kjamati fil-kawza jew haddiehor. L-attur xehed li huwa qatt ma gie infurmat li kien jezisti xi dritt ta’ passagg fuq ir-raba tieghu hlief meta l-gabillott Nazju Schembri gibdlu l-attenzjoni li Pawlu Farrugia kien qed jghaddi mill-passagg u wara li sar jaf kiteb lill konvenut biex ma jibqax jghaddi minn hemm imbaghad saret dina l-kawza.

“L-attur isostni li legalment fil-kaz ta’ actio negatoria hu l-konvenut li jrid jipprova li hu akkwista b’mod legittimu id-dritt ta’ passagg biex l-azzjoni proposta minnu tkun tista’ tigi respinta (ara sentenza Cassar Desain vs Piscopo Macedonia Vol 8 p 21).

“Is-servitu` ma tistax tigi prezunta u jehtigilha tigi pruvata; u f’kaz ta’ dubbju ghandha tigi eskluza. Dan jghodd aktar fil-kaz ta’ servitu` ta’ passagg li bhala servitu` diskontinwa

ghandha normalment tigi pruvata permezz ta’ titolu (ara sentenza Sant vs Bugeja PA 12/2/1959 Vol XL111 p 2 p 627). Haga li l-konvenut u l-kjamati fil-kawza ma ghamlux. Fil-fatt huma ma ezibew ebda prova ta’ titolu bil-miktub li juri kif huma akkwistaw id-dritt ta’ passagg. Kull ma ghamlu kien li ressqu l-affidavits taghhom fejn irrepetew li ilhom snin jghaddu minn dan il-passagg.

“Il-konvenut u l-kjamati fil-kawza jirritjenu li huma m’ghandhomx passagg alternativ u jekk jezisti dan huwa l-boghod mit-triq pubblika u ma jistghux jghaddu sew minn fuqu.

“Passagg fuq art ta’ haddiehor huwa normalment prezunt bhala att ta’ tolleranza u dik il-prezunzjoni m’ghandhiex taqa’ meta tezisti l-possibilita` ta’ passagg alternativ li ma jgibx l-inkonvenjenza u l-possibilita` ta’ dannu tal-passagg minn fuq raba ta’ haddiehor” (Massa vs Xuereb Montebello PA 18/6/1964).

“Illi gie ritenut mill Qrati taghna li l-kumdita’ biex wiehed jaccedi ghar-raba tieghu ma jaghtix lok ghal dritt ta’ passagg necessarju:

“Ghall-interkjuzura ta’ fond hu ekwiparat il-kaz meta, ghalkemm il-fond ikollu passagg ghal fuq it-triq pubblika, dan il-passagg joffri diffikulta` jew ikun perikoluz. Imma l-kumdita’ ma taghtix lok ghad-dritt ta’ passagg necessarju. Rekwizit essenzjali huwa l-interkjuzura assoluta, jew almenu dik relattiva tal-fond; u ghalhekk jekk il-fond ghandu passagg ghat-triq pubblika li, ghalkemm mhux komodu, lanqas ma hu eccessiv ghal min jghaddi minnu bir-rigel, ma jistax jinghad li dak il-fond huwa interkjuz u li ghandu dritt ta’ passagg necessarju fuq ir-raba ta’ haddiehor”. (Caruana vs Davies App 30/1/56 Vol XL p1 p 34).

“Illi mill-pjanta ezibita mill-Perit David Pace, u anke mix-xhieda prodotta jirrizulta li r-raba tal-konvenuti u kjamati fil-kawza ma hiex maghluqa minn kull naha, imma hemm access ghaliha minn triq pubblika. Il-konvenut u l-kjamati fil-kawza jsostnu li r-raba qieghed boghod mit-triq pubblika

izda skond il-ligi dan il-fatt biss mhux raguni li tiggustifika (Vol 26 p1 p 865 Agius vs Galea). Jidher mill pjanta Dok PT1 ir-raba tal-konvenut tmiss mat-triq pubblika u ghalhekk ma tistax tigi kunsidrata bhala interkjuza.

"Il-konvenut u l-kjamati fil-kawza qed jikkontendu (formalment huma ma tawh l-ebda eccezzjoni dwar preskrizzjoni) li huma (kif ukoll missierhom u n-nanniet) ilhom mijiet ta' snin jaghmlu uzu minn dana l-passagg. Servitu` bhal din pero` tista' tigi stabbilita` b'titolu jew bil-preskrizzjoni biss fil-kaz ta' fond interkjuz [ara artikolu 469(2)] Illi mnn dak li diga` ntqal aktar fuq ir-raba ta' konvenut u kjamat fil-kawza mhux wiehed interkjuz ghalhekk huma ma jistghux jivvantaw titolu permezz tal-preskrizzjoni."

L-appell interpost.

Il-konvenut Pawlu Farrugia u l-kjamati in kawza hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-18 ta' Lulju, 2006, interponew appella minnha u talbu li din il-Qorti, ghar-ragunijiet hemm moghtija, jghogobha tannulla, tikkancella u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom u tichad it-talbiet attrici maghmula fic-citazzjoni, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

L-attur appellat pprezenta risposta ghall-appell interpost fejn talab li s-sentenza tigi konfermata fit-totalita` taghha.

L-appellanti ressqu diversi aggravji kontra s-sentenza appellata li fir-rikors ta' l-appell stess gew sintetizzati hekk:

"a) Illi fl-ewwel lok, jirrizulta mill-provi tal-kawza illi l-fond tal-appellanti huwa fil-fatt interkjuz u ma hemm ebda access iehor ghar-raba tal-appellanti, hlief mill-passagg meritu ta' din il-kawza.

"b) Illi fit-tieni lok qatt ma kien hemm access iehor ghall-proprjeta` tal-appellanti u lanqas ma kien hemm xi

oggezzjoni ghal tali access la minn terzi u lanqas mill-attur appellat sas-sena 1993.

“c) Illi jsegwi illi l-appellanti akkwistaw servitu` ta’ moghdija ghall-uzu tal-fond taghhom bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena.

“d) illi r-raba ta’ l-appellanti ma tmissx ma’ triq pubblika u l-passagg alternattiv illi l-attur appellat qieghed jallega illi ghandhom l-appellanti ma huwiex passagg imma semplici imtali.

“e) illi ma ngiebet ebda prova illi l-proprjeta` tal-appellanti ma hijiex interkjuza.”

Ikkunsidrat:

Illi minn dak hawn fuq riportat jidher li l-appellanti qed jergghu isostnu li huma ghandhom dritt li jghaddu minn fuq il-proprjeta` tal-attur inkwantu l-proprjeta` taghhom hija interkjuza; u li konsegwentement huma setghu jakkwistaw dan id-dritt bi preskrizzjoni.

Jigi osservat qabel xejn f’dan ir-rigward li din il-linja difenzjonali tmur oltre dak li kien gie originarjament eccepit fin-nota tal-eccezzjonijiet kemm tal-konvenut Pawlu Farrugia kif ukoll tal-kjamati in kawza billi hemm kien qed jigi semplicement dikjarat li huma ghandhom dritt ta’ passagg. Dan id-dritt, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, apparti konsiderazzjonijiet ohra, kellu jirrizulta minn att pubbliku inkwantu jammonta ghal servitu` non apparenti u diskontinwa. Irrizulta pero` li ma ngiebet ebda prova min-naha tal-konvenut u l-kjamati in kawza li huma kellhom xi titolu derivanti minn kuntratt. Issa l-appellanti qed jippruvaw isostnu li d-dritt taghhom gie akkwistat bi preskrizzjoni nkwantu l-ghalqa taghhom tinsab interkjuza u f’liema kaz tali dritt jista’ jigi akkwistat b’dan il-mod. Biss, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti u anke kif jirrizulta mill-pjanta mhejjijha mill-Perit David Pace, l-ghalqa tal-konvenut u tal-kjamati in kawza ghanda access ghat-triq pubblika anke jekk dan mhux daqstant komdu daqs l-access in kwistjoni. Kif sewwa rrilevat l-ewwel Qorti “*il-*

kumdita` biex wiehed jaccedi ghar-raba tieghu ma jaghtix lok ghad-dritt ta' passagg necessarju."

Fit-tieni lok jigi osservat li l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata f'dan li stadju ma gietx hekk sollevata formalment u ma saret ebda referenza ghall-artikolu relevanti u ghalhekk, anke fuq din il-bazi, din il-Qorti mhix tenuta li tikkunsidraha oltre.

Ikkunsidrat:

Minn ezami tas-sentenza appellata jidher li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament '*funditus*' kemm tal-fatti tal-kaz kif ukoll tal-ligi in materja u din il-Qorti, filwaqt li ma ssib ebda raguni l-ghala ghandha ticcensura l-argumenti kif migjuba fis-sentenza, taghmilhom taghha u b'hekk ma ssib xejn xi tbiddel fil-konkluzjonijiet ta' l-ewwel Qorti.

Ghar-ragunijiet moghtija l-appell tal-konvenut u tal-kjamati in kawza qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fit-totalita` taghha; u tordna li l-ispejjez ta' dan l-appell jigu sopportati mill-konvenut u mill-kjamati in kawza solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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