MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2010

Appell Civili Numru. 29/2007/2

Maria Cini

v.

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

<u>Il-Qorti</u>:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell migjub mill-attrici dwar allegat aggravament ta' servitu` ta' passagg ai termini tal-Artikolu 475 tal-Kodici Civili, l-gholi ta' opramorta ai termini tal-Artikolu 427(1) tal-istess Kodici u dwar pronunzjament *obiter* tal-ewwel Qorti. Is-sentenza appellata nghatat mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fil-25 ta' Jannar 2008. L-appell tal-attrici Maria Cini gie ntavolat fl-14 ta' Frar 2008. Ir-risposta giet prezentata fl-4 ta' Marzu 2008. L-appell instema' fil-15 ta' Frar 2010 meta thalla ghas-sentenza. Ghall-ahjar intendiment tal-odjerna sentenza qed tigi riprodotta fl-intier taghha s-sentenza appellata u li minnha jirrizultaw il-premessi u t-talbiet attrici, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti li wassluha ghall-konkluzjonijiet taghha. Dik is-sentenza tghid hekk:

"Il-Qorti:

"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 kull fini tajjeb jigi dikjarat illi l-entrata ezistenti vicin l-imsemmija mandretta hija proprjeta` tal-konjugi Cini, imma hija soggett ghallpassagg 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 [dettam?] 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 stipulata 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-

[1] Imhallef P. Sciberras.

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 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-konvenuti 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-

---

[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*".

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:-

"**Twessiegh ta' Bieb**.

"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].

[3] Seduta tad-19 ta' Ottubru 2007.

"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 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 il-mira 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, hi 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 proprietario 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 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 kienu 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

[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.

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 il-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 ghassentenza 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-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*

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

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`, deve ricevere la sua applicazione e deve avere effetto nei soli limiti delle circostanze che rendono 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-gar 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 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.

[10] Imhallef P. Sciberras.

"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."

L-appell

2. L-aggravji tal-attrici kontra din is-sentenza jirrigwardaw: (i) il-kwistjoni dwar it-twessiegh ta' bieb b'tali mod li s-servitù originali giet aggravata; (ii) il-kwistjoni dwar l-gholi tal-opra morta sal-qies stipolat fl-artikolu 427(1) tal-Kap. 16; u (iii) pronunzjamenti *obiter* tal-Qorti ta' prim' istanza. It-talba tal-appellanti hija s-segwenti:

"...r-rikorrenti appellanti, filwaqt illi taghmel referenza ghal-provi kollha prodotti , ghall-atti tal-kawza u tirrizerva li tipproduci xhieda ohra skond il-kaz, titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

Gurisdizzjoni Superjuri fil-25 ta' Jannar 2008, billi filwaqt illi tikkonfermaha fil-parti taghha fejn cahdet l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati u akkoljiet ir-raba', hames u sitt talbiet attrici biz-zieda tal-akkoljiment ta' dik il-parti tar-raba' talba li tikkomprendi t-tnehhija tal-pjanca ta' l-injam, u thassarha u tirrevokaha fil-parti fejn cahdet l-ewwel, it-tieni, it-tielet, is-seba, it-tmienja u d-disa' talbiet attrici billi takkolji l-istess talbiet u tichad l-eccezzjonijiet relattivi sollevati mill-intimati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati appelati."

3. Fir-risposta ghall-appell, il-konvenuti Saliba talbu li din il-Qorti tichad l-appell odjern u s-sentenza ghandha tigi konfermata fl-intier taghha kif moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri tal-25 ta' Jannar 2008 bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

4. Din il-Qorti ghandha quddiemha appell li fih tliet (3) aggravji:

4.1 Fl-ewwel aggravju taghha, l-appellanti tilmenta li "*l-Ewwel Onorabbli Qorti inspjegabbilment fil-kunsiderazzjonijiet ta' ligi taghha, appartat kompletament*" il-fatt li t-twessiegh tal-bieb aggrava s-servitù originali minkejja x-xhieda tal-appellanti u l-familjari taghha u c-certifikat tal-perit taghha u minkejja l-ammissjoni tal-konvenut Paul Saliba li ammetta li l-wisgha ta' l-bieb irdoppja. Skond l-appellanti l-Ewwel Qorti kienet zbaljata meta kkunsidrat li "*l-attrici kellha tipprova mhux biss il-fatt tal-estensjoni mhux awtorizzata tas-servitu` imma kellha wkoll tipprova illi hija kienet sofriet pregudizzju b'tali aggravament ta' din is-servitu` partikolari. Il-Prim'Istanza jidher illi qieset tali element ta' ta' pregudizzju bhala l-aktar importanti ghaliex wara li hi qieset illi ma kienx hemm prova ta' tali pregudizzju, ghaddiet biex appartat ghal kollox il-prova cara tal-aggravament innifsu.*" Skond l-appellanti, kwistjonijiet ta' twessiegh ta' bieb "*huwa ugwali – ghal dawk li huma l-kunsiderazzjonijiet legali applikabbli ghall-kazijiet ta' twessiegh ta' tieqa.*" Fir-

risposta taghhom ghal dan l-ewwel aggravju, l-appellati ccitaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti u enfasizzaw li t-twessiegh tal-bieb f'seba' snin qabel ma saret il-kawza ma kkreax pregudizzju serju lill-appellanti. L-appellati osservaw li t-twessiegh ta' bieb huwa differenti minn twessiegh ta' tieqa. L-appellati rreferew ghall-att li permezz tieghu inghata l-permess li jinfethu l-bibien u osservaw li "*... meta origina dan is-servitu` tal-ftuh ta' dawn iz-zewg bibien min-naha tal-konvenuti snin tas-snin ilu ma kien hemm xejn stipulat b'mod ristrettiv dwar l-uzu taghhom.*" Ghalhekk, l-appellati talbu li l-ewwel aggravju jigi michud fl-intier tieghu.

4.2 M'huwiex kontestat li s-servitù ta' passagg (inkluz il-ftuh ta' zewg bibien) kienet giet ikkreata bis-sahha ta' att pubbliku (a fol. 6 tal-process) u ghalhekk il-kunsens mehtieg ai termini tal-Artikolu 425 tal-Kodici Civili [Kap. 16, Ligijiet ta' Malta] kien inghata[11].

4.3 Din il-Qorti ma taqbilx izda li t-twessiegh ta' bieb ghandu jigi meqjus ugwali mat-twessiegh ta' tieqa u dan peress li dawn l-opri huma sinjali ta' zewg servitujiet differenti minn xulxin. M'huwiex il-bieb jew it-tieqa li jikkostitwixxu s-servitù izda huma **sinjali** li juru l-ezistenza ta' servitù: il-bieb juri li hemm servitù ta' passagg filwaqt li t-tieqa turi li hemm servitù ta' prospett. L-opra li tikkonsisti f'bieb tissemma' specifikament fil-Kodici Civili (Kap. 16), fl-Artikolu 455 (4) li jipprovdi li: "*Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-ezistenza taghhom tidher minn sinjali li jidhru, bhal bieb, tieqa, jew akwedott artificjali*." Ciro Pacidio[12] jikkummenta li: "*la giurisprudenza ha ritenuto opera visibile e permanente, idonea ad integrare il requisito dell'apparenza della servitù di passaggio, anche un cancello che consente l'accesso al fondo dominante da cui si acceda, poi, ad altro fondo, appartenente al proprietario del fondo servente*." Skont l-awturi Torrente u Schlesinger[13] "***servitù apparenti*** *sono quelle al cui ezercizio sono destinate opere visibili e permanenti,*

---

[11] "425. Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju."
[12] Proprietà e diritti Reali, pgn. 384
[13] Manuale di Diritto Privato, quattordicesima edizione, Giuffrè Editore, 1994, pag. 328

obiettivamente e strumentalmente destinate all'esercizio della servitù, costituenti il mezzo necessario affinchè la servitù sia esercitata e tali da appalesare in modo non equivoco l'esistenza di un peso. Queste opere (per esempio, una strada, un cavalcavia sul fondo altrui, rispetto alla servitù di passaggio) rendono manifesta l'intenzione di esercitare la servitù (animus utendi iure servitutis)." Stabbilit li l-bieb hu sinjal / manifestazzjoni tal-ezistenza ta' servitù ta' moghdija, u tenut kont li fil-kaz odjern ma hemm ebda kwistjoni dwar l-ezistenza tad-dritt tal-moghdija u tal-ftuh ta' zewg bibien, din il-Qorti issa sejra tikkonsidra l-konsegwenzi giuridici fl-eventwalità li jsir tibdil fil-fond dominanti (bhalma sar fil-kaz odjern) jew fil-fond serventi.

4.4 Japplika ghall-kaz odjern l-Artikolu 475 li jipprovdi li: "*Kull min ghandu jedd ta' servitù 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*." L-Artikolu 475 irid li min ghandu titolu ta' servitù jrid jinqeda bih kif jippermettilu t-titolu li ghandu u li jgawdi. Ghandu jinzamm l-istat ta' fatt li nholoq fil-mument li giet ikkrejata s-servitù. Mhux kull tibdil li jsir fil-fond serventi jew f'dak dominanti hu pprojbit. Izda, hu biss it-tibdil <u>li jzid il-piz</u> tal-fond serventi li hu pprojbit. F'dan il-kuntest din il-Qorti ticcita lil Alessandro Sacchi li jikkummenta dwar l-Artikolu 1067 tal-Kodici Civili Taljan li hu identiku ghall-Artikolu 475 tal-Kap. 16, Ligijiet ta' Malta:

"*Questo divieto delle innovazioni, per evitare un maggiore aggravio nella servitù, non ad altro senza dubbio è dovuto fuorchè all'adempimento della legge del minimo mezzo, che nel caso nostro si traduce nel mantenimento dello* ***status quo*** *di fatto com'era fin dall'epoca della costituzione della servitù. In verità molte volte il mantenimento di questo stato di fatto è mezzo per moderare l'esercizio della servitù nei limiti voluti dalla sua costituzione; ma talora è possibile anche attenuarne l'esercizio cambiando i modi primitivi di esso. Lo spostamento del luogo serviente è certo un fenomeno possibile nel diritto delle servitù e di questo ci occupiamo*

a suo luogo: ma ogni novità senza dubbio vuol essere rigorosamente sorvegliata per vedere dove conduce o può condurre e se sia dovuta all'iniziativa dell'interessato di buona fede, oppure all'emulazione. E, come lo spostmento del luogo serviente, possono esserci mille altre forme di cambiamento dell'originaria servitù, così come venne costituita per titolo e venne osservata per un più o meno lungo esercizio."[14]

Interessanti f'dan il-kuntest huwa l-istudju li ghamel il-Professur Alesssandro Natucci[15]. Skond dan l-awtur, it-tibdil jew "l'innovazioni" hawn aktar 'il fuq imsemmija huma modifikazzjonijiet ta' natura materjali: nghidu ahna fil-kaz ta' servitù ta' prospett, ikun hemm zieda fl-ghadd ta' twieqi jew tkabbir ta' tieqa; fil-kaz ta' dritt ta' moghdija, t-tibdil materjali jista' jikkonsisti f'bini ta' lukanda jew qasam industrijali fuq art li originarjament kienet agrikola u b'hekk il-passagg fuq il-moghdija tizdied bil-kbir. It-tibdil materjali jista' jkun li jkun li sar fuq il-fond serventi nnifsu, u dwar dan Natucci jghid li hemm min josserva li "*l'innovazione da parte del titolare della servitù <<non è mai consentita quando importi modificazione del fondo servente, perché essa costituirebbe lesione del diritto di dominio dell'altro>>. Questo è certamente vero, ma fino a un certo punto. Perché bisogna distinguere, in concreto, se una determinata opera sia in realtà una modificazione non consentita (innovazione), o si tratti invece di una di quelle <<opere>> di conservazione e di manutenzione, che la legge ... pone a carico del titolare della servitù*." L-Artikolu 471 fil-Kap 16 fil-fatt jirreferi ghall-obbligu li ghandu min hu vestit bil-jedd ghas-servitù sabiex jaghmel il-manutenzzjoni u jikkonserva d-dritt li ghandu. Tibdil jew *innovazioni* jistghu jikkonsistu biss f'imgieba li jkollha piz fuq il-fond serventi: "*innovazioni possono essere infine dei comportamenti che non incidono sulla struttura del fondo (dominante o servente), ma producono comunque un ampliamento dell'estensione delle facoltà o una*

[14] Alessando Sacchi, Trattato Teorico-Pratico sulle Servitù Prediali (1902), Vol. I, pag. 294

[15] "Contenuto e Modalità di esercizio del rapporto di servitù", Alessandro Natucci, 2 ta' April 2004.

variazione rilevante delle modalità previste nel titolo.” Natucci jsemmi wkoll l-opinjoni kurrenti li sahansitra l-bdil fid-destinazzjoni tal-fond dominanti, bhal nghidu ahna, minn bini residenzjali jsir lukanda, jammonta ghat-tibdil / innovazione li l-ligi tipprojbixxi. Natucci jiccara li “*in tutti i casi, le innovazioni, da qualunque fatto o comportamento risultino, sono vietate soltanto quando producano in concreto un aggravamento del <<peso>> originariamente stabilito a carico del fondo servente. È questa un’affermazione pacifica e condivisa da tutti; alla quale viene però non di rado aggiunto che il divieto vale anche quando il pregiudizio per il fondo servente sia soltanto* **potenziale**. *La questione riguarda naturalmente le sole innovazioni derivanti da modificazioni materiali del fondo, non da comportamenti; i quali o sono attuati, e dunque effettivi, oppure non esistono.*” Il-proprjetarju tal-fond dominanti ghandu d-dritt li jizviluppa l-proprjetà tieghu peress li hu l-proprjetarju, u skond Natucci hu cert li “*la sola modificazione materiale del fondo non aggrava per nulla la condizione del fondo servente. L’opera o le opere costruite sul fondo dominante costituiscono solo l’espressione del diritto di proprietà del titolare della servitù e non possono considerarsi innovazioni. L’innovazione e il conseguente aggravio avranno luogo quando il proprietario del fondo dominante, violando il titolo costitutivo, eserciterà il passaggio nella forma più intensa richiesta dalla nuova costruzione…In questi casi dunque il pregiudizio determinato dalla costruzione è solo potenziale, e non effettivo. Solo l’esercizio contrario al titotolo costituisce l’innovazione vietata. Le opere realizzate sul fondo dominante non potranno quindi essere impedite o rimosse per evitare al proprietario del fondo servente un pregiudizio soltanto potenziale. Così come, del resto, il proprietario del fondo dominante non potrà esercitare il passaggio, o godere dell’acquedotto, se non entro i limiti e per le finalità originariamente determinate. Salvo che, sussistendone i presupposti, abbia il diritto di chiedere la costituzione (in via di ampliamento) di una nuova servitù, o si accordi comunque con il proprietario del fondo servente. In mancanza, dovrà accontentarsi di esercitare la servitù nei*

limiti concessi dal titolo, e sopportare le consegueza del suo incauto (ma non illecito) agire. ”

F’dan ir-rigward fil-gurisprudenza Taljana nsibu li:

“... *l’aggravamento dell’ezercizio della servitù, operata sul fondo dominante, va verificato accertando se l’innovazione abbia alterato l’originario rapporto con quello servente e se il sacrificio, con la stessa imposto, sia maggiore rispetto a quello originario, a tal riguardo valutandosi non solo la nuova opera in sè stessa, ma anche con riferimento alle implicazioni che ne derivino a carico fondo serviente, assumendo in proposito rilevanza non soltanto i pregiudizi attuali, ma anche quelli potenziali connessi e prevedibili, in considerazione dell’intensificazione dell’onere gravante sul fondo anzidetto (v., tra le altre, Cass. N. 209/06, 17396/04, 9675/99, 8612/94, 4523/93)*.”[16]

Din il-Qorti taqbel ma’ dan l-insenjament u sejra tadottah.

Applikat dan kollu ghall-kaz odjern, m’hemmx dubbju li l-proprjetà tal-applellanti hija soggetta ghas-servitù ta’ moghdija favur il-proprjetà tal-appellati. Din il-konferma tohrog mill-kuntratt ta’ bejgh u divizjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tal-14 ta’ Lulju tas-sena elf disa’ mija u sebgha u erbghin (1947)[17]. Il-paragrafu relevanti mill-imsemmi kuntratt jipprovdi li: “*Ghal kull fini tajjeb jigi dikjarat illi l-entrata esistenti versu l’imsemmija mandretta hija proprietà tal-coniugi Cini imma hija soggetta ghal passagg versu il comparenti Luigi Saliba – u fil-cas illi dana Saliba jghamel xi costruzionijiet fil-bicca mandretta tieghu huwa ikollu dritt jiftah mhux iktar minn zewg bibien ghall-istess entrata*”[18]. Fuq il-kuntratt stess kien mill-ewwel gie rikonoxxut id-dritt li bhala proprjetarja tal-mandretta deskritta fl-istess kuntratt, il-familja Saliba setghet tizviluppa u tibni fuq il-proprjetà taghha. Tenut kont ta’ dan

---

[16] Corte Suprema di Cassazione – Civile, Sezione II Civile Sentenza n. 27194/2007 deposito del 28 dicembre 2007
[17] A fol. 6.
[18] A fol. 8.

ir-rikonoxximent da parti tal-antenat tal-appellata, gie koncess lill-familja Cini d-dritt li meta tinbena l-mandretta setghu jinfethu sa zewg bibien. Fil-fatt, il-kostruzzjoni saret u z-zewg bibien infethu. Il-kwistjoni inqalghet minhabba li l-bieb originali twessa' d-doppju milli kien.

Kuntrarju ghat-tezi tal-appellanti, din il-Qorti hi tal-fehma li l-fatt fih innifsu li bieb twessa' ma jammontax ghall-aggravament li ghalih jirreferi l-Artikolu 475 tal-Kap. 16. Kemm l-ewwel Qorti kif ukoll din il-Qorti jridu jistabbilixxu jekk it-titolari tal-fond dominanti hargux mil-limiti tat-titolu originali taghhom u jekk is-sagrificju mitlub mill-fond serventi huwiex iktar minn dak kif kien impost originarjament. Il-Qorti trid ukoll tezamina jekk il-pregudizzju huwiex attwali jew inkella potenzjali.

Fl-affidavit taghha[19], l-appellanti spjegat li pprezentat din il-kawza minhabba li l-appellata "*kienet qabdet u minghajr ebda kunsens jew approvazzjoni tieghi wessghat b'mod sinifikanti dan il-bieb li kien fetah missierha.*" Hija kkomparat il-bieb ma' wiehed ta' remissa. Hija qalet li "*wara xi zmien dawn bdew ukoll idahlu ziemel. Dan il-bieb ghalhekk gie wiesgha bizzejjed biex jidhol u johrog ziemel bil-karru mieghu.*" Ghalkemm l-appellanti lmentat li l-passagg beda jigi ngumbrat bil-karru taz-ziemel, is-srieken u mutur u oggetti ohra u li l-gara taghha rrendiet hajjitha impossibbli, hija ma gabet ebda prova li l-appellati marru lil hinn mil-limiti tat-titolu originali tas-servitù li jgawdu, u lanqas ma ppruvat li l-piz fuq il-moghdija ttaqqal b'hafna skarigg minn nies u/jew vetturi u ngenji ohra bhalli kieku l-uzu tal-fond dominanti nbidel minn wiehed residenzjali ghal wiehed industrijali bin-nies u l-ingenji diehlin u hiergin fil-bicca 'l kbira tal-gurnata. Sahansitra mir-ritratti[20] pprezentati mal-imsemmi affidavit jidher car li l-isqaq hu kwiet, bl-art tal-moghdija nadifa minn zjut tal-vetturi u ngenji ohra. Il-fond dominanti bit-twessiegh tal-bieb ma attirax lejh l-iskarigg ta' nies minn bnadi ohra bhal ma kieku kien jaghmel kieku barra t-twessiegh tal-bieb l-uzu tal-fond dominanti kien jinbidel minn wiehed

[19] A fol. 18.
[20] A fol. 31 sa 33

residenzjali ghal wiehed kummercjali. Ir-rapport tal-perit[21] ikkummissjonat mill-istess appellanti ma jsemmi xejn dwar l-impatt u/jew pregudizzju li t-twessiegh tal-bieb kellu jew jista' jkollu fuq il-moghdija. Ghalkemm fl-affidavit taghha l-appellata tghid li saru rapporti lill-awtoritajiet koncernati, bhall-Awtorità dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, ma ngiebet ebda prova li kien inbidel l-uzu tal-fond dominanti minn wiehed residenzzjali ghal wiehed ta' xort'ohra li jtaqqal jew jista' jtaqqal il-piz tal-fond serventi. Fix-xiehda tieghu[22], ir-rapprezentant mill-imsemmija Awtorità (Gordon Grech) spjega kif fuq rapport li kien sar kien inhareg *enforcement notice* (fuq il-bazi ta' ksur tal-kontroll tal-ippjanar li jikkonsisti fi bdil ta' uzu ta' post li fih qieghed jinzamm ziemel) kontra l-appellati li mbaghad kienu appellaw. Ir-rapprezentant tal-Awtorità xehed li "*minn dak li rajt ma stajtx nasal ghall-konkluzjoni jekk sar jew ma sarx xoghol f'dan il-bieb tal-garaxx fejn qieghed jinzamm iz-ziemel. Jiena tlabt lill-objectors biex lili jaghtuni prova konkreta ta' dak li kienu qeghdin jallegaw per ezempju xi ritratt però dawn naqsu milli jaghtuni din il-prova*." Fid-depozizzjoni tieghu[23] Pawlu Saliba, wiehed mill-appellati, xehed li minhabba li l-appellanti kienet qed izzomm ix-xatba taghha miftuha fil-passagg in kwistjoni u biex ma jaqlax inkwiet maghha, huwa kien qieghed izomm il-karru barra mill-fond dominanti u cioè fil-passagg. Huwa qal ukoll li l-passagg hu dejjaq li ma jippermettilux biex jikkwartja l-karru u jdahhlu fil-garaxx. Fl-istess depozizzjoni l-appellat Pawlu Saliba gharaf mir-ritratti fil-process il-bieb in kwistjoni u qal hekk: "*nikkonferma li dak hu l-bieb tal-garaxx minn fejn indahhal kont il-karru taz-ziemel*." Xiehda l-ohra kkonfermaw li mill-passagg kemm nannuhom kif ukoll missierhom kienu jghaddu bil-bhejjem u bil-karettun.

Mill-provi, ghalhekk, hu car ghal din il-Qorti li meta twessa' l-bieb in kwistjoni, il-piz impost fuq il-fond serventi baqa' l-istess u s-sagrificcju tal-proprjetarji tal-fond serventi ma kibirx – anzi baqa' l-istess bhalma kien zmien qabel jintuza ghall-access tar-residenti f'dak l-isqaq, u biex ziemel bil-karru jew serkin jiddahhal u jinhareg mill-fond

[21] A fol. 30
[22] A fol. 37
[23] A fol. 45

dominanti ghal fuq il-moghdija li twasslu ghat-triq. Dan hu msahhah ukoll bid-dikjarazzjoni li l-partijiet f'din il-kawza kienu ghamlu waqt is-seduta tal-10 ta' Lulju 2007[24] u cioè li l-passagg in kwistjoni jintuza biss mill-kontendenti.

Ghalhekk ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, din il-Qorti qieghda tirrigetta l-ewwel aggravju tal-appellanti Maria Cini.

4.5 Fit-tieni aggravju taghha l-appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti cahdet it-talbiet taghha li l-appellati jghollu l-opramorta fuq il-bejt taghha sal-qies kontemplat fl-Artikolu 427(1) tal-Kap. 16 "*ghaliex '... ma saret l-ebda prova dwar l-abitwalita' tal-uzu ta' dan il-bejt u in oltre mill-provi ma rrizultax li min dan il-bejt hemmx introspezzjoni ghal gewwa d-dar tal-attrici'".* L-appellanti tghid li din ic-cahda saret minkejja li ma kienx hemm kontestazzjoni dwar li l-bejt hu accessibbli minn tarag li jaghti ghalih u minkejja li l-appellati ma eccepewx in-non uzu tal-bejt. L-appellanti rreferit ukoll ghall-eccezzjoni tal-appellati li t-tarag jinsab fuq il-proprjetà taghhom "*ossia fuq in-naha ta' gewwa tal-proprjeta` taghhom, u f'distanza ta' aktar minn tletin pied minn mal-proprjeta' tal-attur."* u wiegbet li "*d-distanza tat-tarag li jkun hemm ma ghandha ebda relevanza legali u dan <u>anke fejn l-anqas ikun hemm tarag imma mezz iehor ta' raggungiment tal-bejt</u>*." In sostenn ta' dan, l-appellanti ccitat mis-sentenza fl-ismijiet **Enoch Buhagiar vs Joseph Mallia**[25]. L-appellanti tippretendi li t-talba taghha hija lecita ghax hemm tarag li jaghti ghal fuq il-bejt tal-appellati u li dawn tal-ahhar kienu obbligati li jippruvaw in-non uso tal-bejt. Fir-risposta taghhom, l-appellati zammew fermi mal-eccezzjoni li kienu ghamlu u qalu li l-ezistenza ta' tarag mhix wahda bizzejjed biex jiskatta obbligu fuq il-gar li jgholli l-opramorta skond l-Artikolu 427. L-appellati rreferew ghal, u ccitaw, dak li qalet l-Ewwel Qorti li ma ngiebitx prova dwar l-abitwalità tal-uzu tal-bejt u li mill-provi ma kienx jirrizulta xi introspezzjoni ghal god-dar tal-appellanti. L-appellati talbu li dan l-aggravju jigi mwarrab.

---

[24] Verbal a fol. 43
[25] Qorti tal-Appell, deciza fil-5 ta' Ottubru 1998

4.6 <u>Din il-Qorti taghmel cara mill-ewwel li hi ma tikkondividix il-hsieb tal-ewwel Qorti li wassalha biex tichad it-talbiet numru 7, 8 u 9</u>, ghalkemm, kif ser naraw, kien hemm raguni <u>ohra</u> ghala dawn kellhom jigu michuda. L-ewwel Qorti, bir-ragunament taghha, ziedet kriterju iehor, oltre dak tat-tarag, ghall-applikabbilita` tal-Artikolu 427(1), cioe` l-kriterju tal-accessibilita` u/jew uzu abitwali tal-bejt li jkun. Huwa importanti li meta qorti ticcita minn sentenza – specjalment meta ticcita mix-*chapeau* li normalment jipprecedi r-riproduzzjoni tas-sentenza fid-decizjonijiet pubblikati – tassigura ruhha li l-fatti tal-kaz li ghalih tkun qed issir referenza jkunu identici ghall-fatti tal-kaz *de quo*, jew li ghall-anqas dik il-qorti tkun verament qed tenuncja principju ta' applikazzjoni generali. Huwa perikoluz hafna li wiehed jestrapola minn kawza ghal ohra (haga llum aktar facli bis-sistema tal-*cut and paste* tal-kompjuters) minghajr ma joqghod attent li dak li jkun qed jigi riprodott ikun verament applikabbli ghall-kaz *de quo*. Hekk, per ezempju, l-ewwel Qorti kkwotat b'approvazzjoni, u b'sottolinear, mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sedenti Sir Arturo Mercieca u l-Imhallfin Agius u Camilleri) tat-23 ta' April 1926 fl-ismijiet **Marianna Zammit Gauci v. Sacerdote Loreto Callus**. Pero` <u>f'dik il-kawza</u> ma kienx hemm kwistjoni ta' <u>tarag</u> li jwassal ghall-bejt jew ghat-terrazza, u kien <u>proprju ghax ma kienx hemm tali tarag</u> li allura, b'applikazzjoni ta' disposizzjoni ohra tal-ligi u mhux ta' dak li llum hu l-Artikolu 427(1) tal-Kap. 16, dik il-Qorti ghamlet referenza ghall-htiega tal-accessibbilita` jew uzu abitwali tat-terrazza in kwistjoni. In fatti, f'dik is-sentenza din il-Qorti kienet qalet proprju hekk: *"Che non si puo` aderire alla teoria enunciata dalla prima Corte e messa a sostegno dalla decisione da cui e` appello che vorrebbe attribuire ad uno dei vicini il diritto d'innalzare l'opera morta sul muro proprio dell'altro vicino, e senza il consenso del medesimo, <u>malgrado che, come nella specie di fatto, non vi siano scale pel terrazzo</u> che non e` abitualmente accessibile"* (sottolinear tal-Qorti kif illum komposta). Fi kliem iehor – u hekk hu s-sens tal-gurisprudenza kwazi kollha – huwa biss <u>meta ma jkunx hemm tarag</u> li jaghti ghall-bejt (jew, kif kien jinghad dari, *terrazza*) li tidhol il-kwistjoni tal-access abitwali o meno; izda meta jkun hemm tali tarag, jiskatta l-Artikolu 427(1)

minghajr ma hemm ghalfejn wiehed joqghod jara jekk il-bejt hux abitwalment uzat o meno – it-tarag huwa prova oggettiva ta' tali uzu abitwali. Hekk, aktar recentement, ippronunzjat ruhha wkoll korrettement il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet, **Francis u martu Josephine Fenech u Maria armla ta' Andrew Chetcuti vs John u Joseph ahwa Grima li b'digriet tal-Qorti tat-23 ta' April, 2002 gew imhassra u mibdula fl-isem ta' Sunsites Limited,**[26] fejn saret referenza wkoll ghall-artikolu 427(1) in dizamina:

"*Illi jehtieg opromorta mhux biss meta jkun hemm tarag regolari li jipprovdi access ghall-bejt, izda wkoll meta l-bejt ikun accessibili facilment permezz ta' xi mod iehor u allura jkun uzat abitwalment b'mod li l-introspezzjoni ghall-proprjeta' ta' haddiehor tkun abitwali u ghalhekk abitwali jkun l-iskomdu ta' min jghammar fil-proprjeta` adjacenti (Kollez. Vol. XXXIX.II.885 u l-gurisprudenza fiha citata; ara wkoll "Galea et vs Formosa et" decisa minn din il-Qorti fl-10 ta' Jannar, 2000, li titkellem fuq il-htiega ta' opramorta anke meta hemm biss "il-possibilita' ta' access").*" (sottolinear ta' din il-Qorti, cioe` tal-Qorti ta' l-Appell).

Issa fil-kaz in ezami, ma hemmx dubju li l-bejt tal-konvenuti ghandu access permezz ta' tarag – dan jirrizulta mill-istess risposta tal-konvenuti ghar-rikors promotorju. Dak li huwa nieqes f'dan il-kaz, pero`, huwa prova sodisfacenti dwar l-ezistenza o meno ta' din l-opramorta li l-attrici appellanti qed tghid li ghandha tigi innalzata. In fatti, l-unika referenza, kwazi fuggeska, ghal din il-kwistjoni kollha nsibuha fl-ahhar paragrafu tal-affidavit tal-attrici (fol. 19 tal-atti). Mill-bqija ma hemm xejn aktar – la xi ritratti li juru fejn ghandha titla' din l-opramorta (ez. jekk hux bejn bejt u iehor, kif suggerit fil-paragrafu tal-affidavit appena citat, jew, bejn il-bejt u l-isqaq, kif suggerit fir-rikors promotorju), u anqas xi rapport peritali (l-Arkitett u Inginiet Civili Saviour Micallef, imqabbad mill-attrici, irrelata biss fuq il-bieb). Mhux il-kompitu ta' din il-Qorti li

[26] Prim Awla tal-Qorti Civili, per Imhallef Tonio Mallia, deciza 14 ta' Novembru 2002

tissupplixxi ghan-nuqqasijiet tal-attrici b'kongetturi. Ghalhekk it-talbiet 7, 8 u 9 ghandhom jigi rigettati mhux ghar-ragunijiet moghtija mill-ewwel Qorti (cioe` minhabba nuqqas ta' prova ta' uzu abitwali tal-bejt) imma minhabba nuqqas totali ta' provi dwar l-istat ta' fatt tal-opramorta jew opramorti li minnhom qed tilmenta l-attrici appellanti. Ghalhekk din il-Qorti qieghda tichad it-tieni aggravju tal-appellanti.

4.7 Fit-tielet aggravju (jekk wiehed jista' jirreferi ghalih bhala aggravju), l-appellanti taghmel referenza ghal dak li qalet l-ewwel Qorti meta ttrattat it-tnehhija tal-ingombri li kienu jinsabu fil-passagg, u insinwat li l-Ewwel Qorti ddecidiet kif iddecidiet minhabba pika u kwistjonijiet u insistiet li din "*ma hijiex <u>assolutament</u> kawza naxxenti minn pika jew minn atteggjament negattiv da parti tal-attrici appellanti.*" L-appellati wiegbu ghal dan l-aggravju billi talbu li ghandu jigi michud ghax mill-provi rrizultat il-pika tal-appellanta lejn l-appellata u li l-*obiter* tal-Ewwel Qorti kien gust. Din il-Qorti tosserva li parti ghandha dritt ta' appell mid-*decide* tas-sentenza – cioe` minn dak li s-sentenza tkun iddecidiet kwantu ghall-kontestazzjoni li tinbet mic-citazzjoni (jew illum rikors guramentat) u l-eccezzjonijiet, <u>u mhux minn dak li Qorti tkun qalet purament *obiter*</u> u li ghalhekk, proprju ghax *obiter*, ma jorbot lil hadd. Qorti naturalment ghandha dejjem tillimita ruhha ghall-vertenza li jkollha quddiemha u trazzan lilha nnifisha milli tippronunzja ruhha fuq materji li ma humiex neccessarji ghad-determinazzjoni tal-istess vertenza. Minkejja dan, pero`, gie li jkun neccessarju li jinghadu xi affarijiet *obiter*, bhalma inghad f'dan il-kaz (l-ewwel Qorti certament kellha l-hsieb lodevoli li tipprova twassal lill-partijiet sabiex ma jibqghux fl-istat ta' malvicinat li jinsabu fih). Tali pronunzjamenti ghandhom isiru b'cirkospezzjoni kbira, mhux biss biex ma jippregudikawx proceduri ohra li talvolta jista' jkun hemm, izda anke biex il-partijiet ma' jghaddilhomx mill-antiporta ta' mohhom li b'xi mod il-Qorti tkun qed ticcensurahom dwar affarijiet li ma humiex essenzjali ghall-vertenza ta' bejniethom. Fil-kaz odjern, din il-Qorti hi sodisfatta li l-kummenti tal-ewwel Qorti kienu fil-qies mehtieg u mill-ebda lat ma jistghu jigu kkunsidrati

censurabbli. Fi kwalunkwe kaz, kif inghad, hemm appell biss mid-*decide* u mhux minn pronunzjamenti bhal dawn. Ghalhekk dana t-tielet aggravju qieghed jigi wkoll respint.

<u>Decide</u>

5. Ghal dawn il-motivi (u ghalhekk mhux neccessarjament ghall-motivi kollha migjuba mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha) tiddeciedi billi, prevja li tichad l-appell tal-attrici, tikkonferma *in toto* is-sentenza appellata. L-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu mill-istess attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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