MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 1452/2001/1

David Theuma, Anthony Theuma u Michael Theuma
v.
Ġiuseppi Spiteri; u b'digriet tat-18 ta' Marzu 2005 ġie kjamat in kawża d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet it-talbiet tal-atturi u qalet illi l-konvenut ma għandux ikollu jedd ta' mogħdija minn fuq l-art tal-atturi.

It-Talbiet tal-Atturi

2. L-atturi kienu fissru illi huma għandhom dawn l-artijiet fil-kuntrada *taċ-Ċirimella*, limiti ta' Ħal Kirkop:

i. Biċċa art tal-kejl ta’ erbat elef u disgħa u tletin metru kwadru (4,039 m^2) li kienu xtraw b’kuntratt tad-29 ta’ Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Lia mingħand l-Amministratur tal-Beni Ekklesjastiċi f’Malta. Din l-art kienet imqabbla lil ċerta Katerina Cassar (li tiġi oħt il-konvenut) li iżda kienet ċediet il-qbiela lill-atturi; u
ii. Biċċa art oħra li l-atturi kisbu l-qbiela tagħha mingħand ċertu Leonard Spiteri (li jiġi ħu l-konvenut) b’kitba privata tal-1 ta’ Awissu 1994.
3. Dawn il-biċtejn art kienu jifformaw parti minn għalqa akbar illi fi żmien kienet imqabbla lil missier il-konvenut u li wara nqasmet bejn l-aħwa (*i.e.* bejn il-konvenut u ħutu). Meta saret il-qasma il-biċċiet li issa huma f’idejn l-atturi kellhom aċċess minn Triq Valletta, Ħal Kirkop; dik tal-konvenut kellha aċċess minn Triq l-Imdina; u biċċa oħra ta’ familjari tal-konvenut, u li tmiss ma’ dik tal-konvenut, kellha aċċess minn dħul ieħor li wkoll jagħti għal fuq Triq l-Imdina.
4. L-atturi komplew ifissru illi, għal xi raġuni mhix magħrufa għalihom, il-konvenut kien abbanduna l-aċċess li kellu minn Triq l-Imdina u beda jinqeda mid-dħul l-ieħor li wkoll jagħti għal Triq l-Imdina.
5. Bejn l-art tal-konvenut u dik li l-atturi kisbu l-qbiela tagħha mingħand Leonard Spiteri bil-kitba tal-1 ta’ Awissu 1994 ma hemm ebda aċċess li jagħti għall-mogħdija li biha kienu jinqdew Leonard Spiteri u Katerina Cassar. Il-konvenut, hekk kif ra li l-atturi kisbu l-art imsemmija fuq, bla ma kienu jafu l-atturi fetaħ bieb wiesa’ mill-art tiegħu għal fuq l-art li l-atturi kisbu mingħand Leonard Spiteri u qiegħed jippretendi li għandu jedd [igħaddi minn fuq l-art tal-atturi u] jinqeda bid-daħla li tagħti għal Triq Valletta.
6. Billi l-konvenut għandu aċċess għall-għalqa tiegħu minn Triq l-Imdina, il-pretensjoni tiegħu li jgħaddi minn fuq l-art tal-atturi hija, fil-fehma ta’ dawn, kapriċċuża, mhux meħtieġa u ta’ ħsara għall-atturi li minħabba f’hekk ma jistgħux jinqdew bl-art tagħhom. Billi għalxejn sejħu lill-konvenut kemm-il darba biex jagħlaq l-aċċess li fetaħ għall-art tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:
i. (a) tgħid illi l-konvenut igawdi dritt ta’ aċċess għall-art tiegħu minn Triq l-Imdina; (b) tgħid illi l-aċċess illi l-konvenut jippretendi li jibqa’ jagħmel użu minnu għal Triq

Valletta huwa wieħed kapriċċuż u mhux meħtieġ; u (ċ) tordna illi dan id-"dritt ta' passaġġ jiġi terminat, annullat u mħassar" għall-għanijiet u effetti kollha tal-liġi[1];
ii. tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jitlaq il-pussess tal-passaġġ u jagħlaq kull fetħa li għamel għal fuq l-art proprjetà tal-atturi jew li qiegħda f'idejhom sabiex hekk irodd lill-atturi l-pussess sħiħ u mhux imxekkel tal-proprjetà tagħhom; u
iii. jekk jonqos, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar għalhekk.
7. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

L-Eċċezzjonijiet tal-Konvenut

8. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:
i. preliminarjament, l-azzjoni kif magħmula saret ħażin u ma tiswiex għax hija ta' natura possessorja waqt illi azzjoni biex jintemm dritt ta' mogħħdija hija azzjoni reali – il-konvenut irrinunzja għal din l-eċċezzjoni b'nota tas-26 ta' Marzu 2002;
ii. preliminarjament ukoll, l-atturi ma għandhomx *locus standi* għax huma kisbu l-jeddijiet minnhom vantati b'kitba privata waqt illi azzjoni biex jintemm jedd ta' mogħdija tmiss biss lis-sidien tal-proprjetà servjenti;
iii. preliminarjament ukoll, it-talbiet saru ħażin u ma jiswewx għax "ma humiex kontemplati mil-liġi fost l-azzjonijiet possessorji";
iv. preliminarjament ukoll, l-azzjoni possessorja hija fiċ-ċirkostanzi tal-każ preskritta – il-konvenut irrinunzja għal din l-eċċezzjoni b'nota tas-26 ta' Marzu 2002;
v. fil-meritu, l-eċċipjent u l-awtur tiegħu ilhom igawdu l-jedd ta' mogħdija għal aktar minn tletin sena u għalhekk kisbuh bi preskrizzjoni akkwisittiva; u
vi. fil-meritu wkoll, il-proprjetà tal-eċċipjenti ma tistax tidħol għaliha minn triq oħra u, barra minn hekk, ma jeżistux l-elementi li trid il-liġi biex jitneħħa l-jedd ta' mogħdija.

Proċeduri quddiem l-ewwel Qorti

9. B'nota tas-6 ta' Marzu 2002[2] l-atturi fissru illi l-azzjoni hija waħda petitorja msejsa fuq l-art. 449 tal-Kodiċi

[1] Din l-aħħar parti tat-talba kienet miżjuda b'dikriet tal-20 ta' Ġunju 2002.

[2] *Fol.* 35.

Ċivili[3], u l-konvenut għalhekk, b'nota tas-26 ta' Marzu 2002[4], irrinunzja għall-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet tiegħu.

10. B'dikriet tal-20 ta' Ġunju 2002[5] mogħti fuq rikors tal-atturi tat-22 ta' Marzu 2002[6] l-ewwel qorti ordnat illi mat-talbiet tal-atturi tiżdied dik miġjuba fil-paragrafu 6.i(ċ) hawn fuq.

11. B'rikors tat-18 ta' Marzu 2005[7] il-qorti ordnat illi jissejjaħ fil-kawża d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt. Dan, għalkemm notifikat bl-atti[8], ma weġibx u ma ressaqx eċċezzjonijiet.

Is-Sentenza tal-ewwel Qorti

12. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Diċembru 2008 l-ewwel qorti laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi, tat lill-konvenut żmien ta' xahar għall-għanijiet tat-tieni talba u ħatret lill-A.I.Ċ. Godwin Abela għall-għanijiet tat-tielet talba. Ir-raġunijiet li wasslu lill-qorti għal din il-konklużjoni ġew imfissra hekk:

«Illi din hija azzjoni negatoria u *cioè* li permezz tagħha l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ma għandux dritt ta' passaġġ fuq il-proprjetà tal-istess atturi. L-atturi fil-kors tal-kawża talbu żjieda maċ-ċitazzjoni oriġinali fis-sens li żiedu talba oħra li tgħid illi: "*Tali dritt ta' passaġġ jiġi terminat annullat u mħassar ai fini u effetti kollha tal-liġi*". L-atturi wkoll fil-kors tal-kawża fuq talba tal-konvenut ippreċiżaw li l-azzjoni tagħhom hija waħda petitorja u mhux ibbażata fuq il-pussess. Il-qorti tħoss li dan ma

---

[3] **447.** (1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.

(2) Din il-mogħdija għandha ssir f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas ħsara għall-persuna li fuq il-fond tagħha tiġi mogħtija.

449. Jekk il-mogħdija mogħtija kif jingħad hawn fuq ma tibqax meħtieġa, minħabba l-ftuħ ta' triq ġdida, jew it-tagħqid tal-fond ma' ieħor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija billi jrodd l-indennizz li jkun ħa jew billi ma jissoktax jieħu l-ħlas ta' kull sena li jkun ġie miftiehem.

[4] *Fol.* 42.

[5] *Foll.* 46 *et seqq.*

[6] *Foll.* 37 *et seqq.*

[7] *Fol.* 67.

[8] *Fol.* 71 *tergo.*

kienx strettament neċessarju għaliex l-azzjoni negatorja tippressupponi li l-attur huwa proprjetarju. Għalhekk l-eċċezzjonijiet kollha li jirreferu għal azzjoni possessorja huma għal kollox irrilevanti għall-kawża. L-atturi … … … ddikjaraw illi l-kawża hija bbażata fuq l-artiklu 449 tal-Kodiċi Ċivili. Fl-istess waqt għandu jingħad illi ħafna mill-kontenut taċ-ċitazzjoni huwa għal kollox irrelevanti għall-essenzjal tal-kawża u *cioè* li d-dritt ta’ passaġġ ġà użat mill-konvenut ma baqax iktar essenzjali.

«Dan għaliex kif sewwa rrimarka l-konvenut f’waħda min-noti ta’ sottomissjonijiet tagħhom [*recte*, tiegħu], il-mod kif ġiet korretta ċ-ċitazzjoni jimplika li fil-fatt il-konvenut kien jeserċita dritt ta’ passaġġ. Il-konvenut da parti tiegħu ma esebixxa ebda kuntratt u allura bilfors irid jibbaża d-dritt li juża l-passaġġ fuq l-artiklu 447 tal- Kodiċi Ċivili li jgħid illi: “*Is-sid li l-fond tiegħu ma għandux ħruġ fuq it-triq pubblika jista’ jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta’ maġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa bi ħlas ta’ kumpens għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija*”.

«Il-fatti li taw lok għall-kawża ġew riassunti mill-espert tekniku fir-relazzjoni tiegħu bil-mod segwenti. L-atturi xtraw l-art in kwistjoni mingħand l-awtoritajiet ekklesjastiċi fl-1990 u l-konvenut ġie assenjat porzjon art permezz ta’ diviżjoni li saret ma’ ħutu fl-1999 fejn din l-art kellha dritt ta’ aeeess minn proprjetà in komuni bejniethom. Dan kellu jkun ta’ erbatax-il pied iżda jżomm il-livell preeedenti. Huwa ġie mogħti wkoll dritt ieħor ta’ servitù biex jidħol f’għalqa oħra mqabbla lilu. L-atturi in segwitu xtraw tliet porzjonijet minn din l-art mingħand uħud minn ħut il-konvenut – immarkati bil-lewn isfar skur fil-pjanta mmarkata ‘X’ (*fol*. 128). Il-konvenut u ħutu għandhom ukoll għalqa mmarkata bil-blu fil-ġnub fuq l-istess pjanta. Il-passaġġ li dwaru qed issir il-kawża huwa mmarkat bid-*dots* ħomor. Għandu jingħad ukoll li meta ħut il-konvenut Katerina Cassar u Leonard Spiteri ttrasferew il-porzjoni tagħhom lill-atturi saret skrittura fejn ġie preċiżat l-atturi obbligaw ruħhom illi jirrispettaw il-passaġġi li kienu jeżistu dakinhar.

«Dwar dan il-fatt mill-*punto di vista* legali tajjeb li l-qorti tiċċara li filwaqt li huwa minnu dak li ssottolinja l-konvenut illi xi sentenzi jissanzjonaw ftehim bejn il-gabillotti fir-rigward tal-*modus vivendi* ta’ bejniethom fejn jidħlu

passaġġi u affarijiet oħra in konnesjoni mal-ħdim tal-għelieqi rispettivi … … … dan ma jfissirx li ftehim simili jorbot ukoll lis-sid. … … … Issa huwa minnu li l-atturi ftehmu mas-sidien preċedenti illi ser jirrispettaw il-passaġġi eżistenti dakinhar (u għalhekk ma kienx f'dan is-sens *res inter alios acta*) u allura dan ikompli jsostni t-teżi li l-konvenut kien jeserċita d-dritt, iżda bħala sidien ma jippreġudikalhomx id-dritt illi jipproċedu skond l-artiklu 449 jekk il-kondizzjoni[jiet] li jipprospetta dak l-artiklu jkunu jeżistu. Dan għaliex per eżempju jista' jiġri, kif jidher li ġara f'dan il-każ, li dak il-passaġġ ma jibqax iktar *neċessarju* f'sens legali għaliex l-għalqa in kwistjoni ma tibqax interkjuża. Hija *però* assurda t-teorija avvanzata mill-atturi li Katerina Cassar aġixxiet b'mod illegali u kontra d-drittijiet tas-sidien meta ffirmat dik l-iskrittura (paġna 6 tal-ewwel nota tal-atturi) u allura li l-ftehim huwa null meta huma stess kienu parti minn dak il-ftehim u huma stess kienu s-sidien!

«Fir-rigward tal-akkwist ta' din is-servitù permezz tal-preskrizzjoni … … … jidher li għal żmien twil dan il-passaġġ intuża mill-awtur tal-konvenut, *ossia* missieru kien ilu juża dan il-passaġġ għal ħafna snin u jidher li l-problemi bdew jinqalgħu tard fis-snin disgħin wara li l-atturi akkwistaw il-proprjetà tagħhom. Hu x'inhu *però* l-perit tekniku kkonkluda hekk fir-relazzjoni tiegħu:

"Il-konvenut jista' jaċċedi għal ġo l-art imqabbla lilu mill-Gvern ta' Malta *tramite* l-Uffiċju Konġunt minn ġol-passaġġ komuni proprjetà tal-istess konvenut u ħutu u l-atturi stess liema passġġ hu biżżejjed wiesa' biex isir aċċess bir-riġel u b'vetturi oħra, u liema passaġġ jagħti direttament minn Triq l-Imdina li twassal għal Valletta Road. Il-mogħdija mertu ta' din il-kawża, liema mogħdija llum il-biċċa l-kbira tagħha ma għadhiex teżisti, kienet għal aktar minn erbgħin sena l-aċċess prinċipali għall-konvenut u ħutu biex jaċċedu għall-art imqabbla lilhom mill-Gvern ta' Malta *tramite* l-Uffiċċju Konġunt liema art ġiet imqatta' bħala barriera fil-parti l-kbira tagħha mill-atturi fuq medda ta' snin."

«Minn din il-konkluzjoni jirriżulta allura li llum il-konvenut għandu aċċess għat-triq pubblika minn ġo proprjetà oħra li tagħha huwa wieħed mill-proprjetarji u allura tiskatta l-kondizzjoni msemmija fl-artiklu 449 li jgħid illi: "*Jekk il-*

mogħdija mogħtija kif jingħad ma tibqax meħtieġa minħabba l-ftuħ ta' triq pubblika, is-sid tal-fond servjenti jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' mogħdija". Huwa ċar għall-qorti li l-passaġġ li llum huwa disponibbli għall-konvenut huwa ta' inqas ħsara għall-atturi u ma jistax jippretendi li jibqa' juża dak il-passaġġ għaliex huwa iktar komdu għalih, kif lanqas ma jista' jgħinu l-argument li l-passaġġ il-ġdid ġie maħluq bil-għan li jkollu minn fejn igħaddi sakemm l-atturi rripristinawh fil-pussess in segwitu għal azzjoni ta' spoll li huwa fetaħ kontriehom u li ġiet deċiża favur tiegħu. Il-fatti juru li kellu u għandu a disposizzjoni tiegħu passaġġ minn fejn jgħaddi u huwa prinċipju sagrosant fir-rigward illi għandha ssir mill-inqas ħsara possibbli lis-sid għaliex is-servitujiet huma bla dubju eċċezzjoni għad-dominju assolut tal-proprjetarju u allura l-eżerċizzju tal-kreazzjoni u użu tagħhom għandu jsir bil-massima ċirkospezzjoni. L-argument imressaq mill-konvenut li l-passaġġ in kwistjoni jinkludi proprjetà li ma hijiex tal-atturi ma jfissirx li dawn ma għandhomx interess ġuridiku jew li b'daqshekk ma jistgħux jitolbu t-tmiem tal-użu tal-passaġġ għaliex kull sid għandu dritt li l-proprjetà tiegħu ma tibqax soġġetta għas-servitù li ttaqqalha anke jekk din ittaqqal ukoll proprjetà ta' ħaddieħor.

«Hemm fattur ieħor li jimmilita kontra l-konvenut li ftit sar aċċenn fuqu, anzi l-atturi ma rreferewx għalih espliċitament fiċ-ċitazzjoni. Il-passaġġ użat minn missieru u minnu stess qabel ma nqalgħet il-kwistjoni huwa biex tkun servita proprjetà li ma hijiex proprjetà tiegħu iżda mikrija lilu. L-istess kien japplika għal missieru. Għalhekk il-passaġġ in kwistjoni *sia pure* indubbjament użat mill-konvenut ma seta' qatt jittrasforma ruħu f'servitù fis-sens legali proprju għaliex l-artiklu 447 jagħti d-dritt lis-sid tal-għalqa interkjuża. Wieħed ma jistax b'ebda estensjoni ta' interpretazzjoni jinkludi l-inkwilin tal-għalqa taħt dan l-artiklu … … … Għalhekk il-pożizzjoni tal-konvenut f'din il-kawża hija aktar vulnerabbli. Fi kwalunkwe każ kif ġà ingħad ladarba llum għandu minn fejn jaċċedi għal triq pubblika, anke jekk kellu dan id-dritt, l-atturi llum jistgħu jitolbu li jintemm skond l-artiklu 449.»

L-Appell tal-Konvenut

13. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'rikors tad-29 ta' Diċembru 2008. L-aggravji tiegħu huma dawn:

i. L-ewwel qorti kienet żbaljata meta qalet illi l-azzjoni tallum hija dik negatorja "li permezz tagħha l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ma għandux dritt ta' passaġġ fuq il-proprjetà tal-istess atturi" għax, kif stqarrew l-atturi stess fin-nota tagħhom tas-6 ta' Marzu 2002, l-azzjoni hija msejsa fuq l-art 449 tal-Kodiċi Ċivili biex jintemm jedd ta' mogħdija. B'hekk l-atturi qegħdin jagħarfu illi l-art tagħhom hija mgħobbija b'servitù ta' mogħdija favur l-art tal-konvenut;

ii. L-ewwel qorti kienet żbaljata wkoll meta, għalkemm qablet mal-konvenut illi l-atturi kienu aċċettaw illi l-konvenut kellu dritt ta' mogħdija fuq l-art tagħhom, kompliet tgħid illi, ladarba l-konvenut ma esebixxa ebda kuntratt, mela bilfors qiegħed isejjes il-jedd tiegħu fuq l-art. 447 tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenut igħid illi, ladarba l-atturi nfushom aċċettaw li kellu l-jedd ta' mogħdija, hu ma kellu ebda ħtieġa li jressaq provi dwar hekk;

iii. Ladarba l-azzjoni hija waħda petitorja, lill-atturi jinħtiġilhom juru li huma s-sidien tal-art li minn fuqha qegħdin jitolbu li titneħħa s-servitù. L-atturi qegħdin jagħmlu l-azzjoni dwar żewġ għelieqi: dik li kienet imqabbla lil Catherine Cassar u dik li kienet imqabbla lil Leonard Spiteri. Filwaqt li kisbu l-proprjetà tal-għalqa li kienet imqabbla lil Catherine Cassar, fuq l-għalqa l-oħra għandhom biss il-qbiela li kien ċedielhom Leonard Spiteri bil-kitba tal-1 ta' Awissu 1994. Għalhekk, ladarba ma humiex sidien, l-atturi ma setgħux jipproponu l-azzjoni dwar l-għalqa li kienet imqabbla lil Leonard Cassar;

iv. Dwar l-għalqa li kienet imqabbla lil Catherine Cassar, u li llum hija proprjetà tal-atturi, l-azzjoni msejsa fuq l-art. 449 tal-Kodiċi Ċivili ma tistax tintlaqa' għax l-applikazzjoni ta' dak l-artikolu tiddependi mill-fatt li l-mogħdija ma tibqax meħtieġa minħabba l-ftuħ ta' triq ġdida jew minħabba li l-fond jingħaqad ma' ieħor li jmiss ma' triq pubblika. Ebda wieħed minn dawn l-elementi ma ġie pruvat u għalhekk jonqos element essenzjali għall-applikazzjoni tal-art. 449;

v. Bla preġudizzju għall-aggravji l-oħra, ma hux minnu illi l-konvenut għandu aċċess ieħor għall-art tiegħu;

vi. L-ewwel qorti ma apprezzatx sew l-obbligazzjoni – li l-atturi ntrabtu biha bil-kitba tat-23 ta' Lulju 1987 meta Catherine Cassar ċeditilhom il-qbiela – illi "jirrispettaw il-

passaġġi kif eżistenti [dakinhar] u kif miftiehem bejn Catherine Cassar u ħutha"; u

vii. Ukoll bla preġudizzju għall-aggravji l-oħra, il-mogħdija kienet ilha teżisti aktar minn erbgħin sena u minnha biss hemm aċċess bir-riġel u bl-inġenji għall-għalqa tal-konvenut. Dan, flimkien mal-ftehim bejn l-aħwa u magħruf mill-atturi, kellu, igħid il-konvenut, iwassal lill-ewwel qorti "biex tikkonkludi li l-atturi kienu marbutin li jibqgħu jonoraw dan id-dritt ta' passaġġ kemm mill-aspett kuntrattwali billi assumew l-obbligi li kienet intrabtet bihom l-awtrici tal-atturi, kif ukoll għaliex f'kull każ l-obbligazzjoni li jiġu rispettati l-passaġġi miftiehma jew konfermati mill-konvenut u ħutu tikkostitiwxxi *obligatio propter rem* li daħlu fl-obbligu tagħha l-atturi bħala s-suċċessur fit-titolu".

It-Tweġiba tal-Atturi

14. L-atturi wieġbu fis-26 ta' Jannar 2009. Fil-qosar, qalu illi ma hux minnu li kien hemm xi ftehim bejn l-aħwa Spiteri (il-konvenut u ħutu) dwar jedd ta' dħul minn Triq Valletta (*i.e.* minn fuq l-art tal-atturi) u lanqas ma hu minnu illi l-konvenut u l-awtur tiegħu ilhom igawdu dan il-jedd għal aktar minn erbgħin sena. Il-ftehim tat-23 ta' Ġunju 1987 (bejn Catherine Cassar u l-atturi, li bih Catherine Cassar ċediet il-qbiela lill-atturi bil-patt illi dawn "jirrispettaw il-passaġġi" miftiehma bejn l-aħwa) ma kienx magħruf mill-Kurja Arċiveskovili (il-proprjetarja f'dak iż-żmien, qabel ma l-atturi xtraw mingħandha) u għalhekk ma kienet magħrufa ebda servitù. Barra minn hekk, il-konvenut ma kienx parti fuq dik il-kitba.

15. L-atturi komplew igħidu wkoll illi ma hux minnu illi l-konvenut ma għandux aċċess ieħor għall-art tiegħu.

16. Dwar konsiderazzjonijiet legali, l-atturi fissru illi l-azzjoni tagħhom hija waħda petitorja, imsejsa fuq l-art. 449 tal-Kodiċi Ċivili, u mhux azzjoni possessorja, u l-ewwel qorti ma kinitx żbaljata meta qalet illi, fin-nuqqas ta' prova ta' titolu, il-jedd li għandu l-attur bilfors ġej mill-art. 447 tal-Kodiċi Ċivili (servitù "neċessarja" ta' mogħdija).

17. Dwar l-aggravju tal-konvenut illi l-atturi jeħtiġilhom juru illi huma sidien tal-art, l-atturi wieġbu illi l-proprjetà mhux biss ġiet provata iżda wkoll qatt ma kienet kontestata waqt is-smigħ quddiem l-ewwel qorti, u l-konvenut ma jistax issa f'dan l-istadju jressaq eċċezzjoni ġdida.

18. L-atturi jikkontestaw ukoll l-asserzjoni tal-konvenut li ma għandux mogħdija oħra għall-art tiegħu u jgħidu illi “l-ftuħ ta’ trejqa ġdida privata li minnha l-appellant għandu sehem, liema trejqa tagħti direttament għal fuq Triq l-Imdina, hija biżżejjed biex tissodisfa sew ir-rekwiziti tal-artikolu 449 u anke l-elementi rikjesti sabiex dritt ta’ passaġġ li kien ġie konċess issir talba ħalli jigi kanċellat”.

19. L-atturi jikkonkludu hekk:

«L-appellati qed jitolbu t-terminazzjoni ta’ dan il-passaġġ għax l-appellant kiseb dħul ieħor, dħul li huwa tiegħu proprju u għalhekk ma hux il-każ illi l-art li huma kellhom tagħhom flimkien ma’ dik akkwistata mingħand Katerina Cassar jibqgħu mgħobbija b’servitù ta’ passaġġ favur l-appellant meta l-istess appellant qiegħed ikun kapriċċuż u nkejjuż u jaf li qed iċaħħad lill-istess appellati minn ħobżhom u *cioè* fil-qtugħ tal-ġebla konsegwenza tal-istess passaġġ li ma għandux bżonnu għax moqdi xorta oħra.

«*Di più* ma jirriżulta minn imkien li fuq l-art proprjetà tal-appellati hemm xi dritt ta’ passaġġ favur xi terzi inkluż l-appellant u l-unika indikazzjoni … … … hi skrittura privata li qatt ma ġiet redatta f’kuntratt *stante* illi l-Kuтja, li kienet is-sid oriġinali tal-art detenuta minn Katerina Cassar, qatt ma rikonoxxiet l-istess skrittura privata li d-durata tagħha hija biss ta’ ħames snin.

«Illi issa jirriżulta li nfetħet trejqa li tagħti direttament għal art detenuta mill-apellant u għalhekk issa hemm dħul ieħor adekwat għad-disposizzjoni tal-appellant li l-appellati talbu li dan il-passaġġ min fuq l-art tagħhom, li wara kollox kien jispetta lil Katerina Cassar u ħuha u mhux lill-appellant, jiġi terminat.»

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

20. Fil-fehma ta’ din il-qorti t-talba tal-konvenut għat-tħassir tas-sentenza appellata hija ampjament ġustifikata billi s-sentenza mxiet fuq binarji għal kollox żbaljati.

21. L-azzjoni hija waħda msejsa fuq l-art. 449 tal-Kodiċi Ċivili: hija azzjoni biex tintemm servitù li nħolqot, bi ħlas ta’ kumpens, fuq fond servjenti favur fond li ma għandux ħruġ fuq it-triq pubblika. Ladarba twassal għat-tħassir ta’ servitù – jedd *in re* – hija azzjoni petitorja li tista’ ssir biss minn sid il-fond servjenti kontra sid il-fond dominanti.

22. Din il-konsiderazzjoni, weħedha, hija biżżejjed biex l-azzjoni kontra l-konvenut tinġieb fix-xejn, mhux biss

għax, kif sewwa jgħid il-konvenut fit-tieni aggravju tiegħu, ma hemmx prova illi l-jedd minnu vantat ħareġ minn applikazzjoni tal-art. 447 tal-Kodiċi Ċivili u għax, kif sewwa jgħid ukoll il-konvenut fit-tielet aggravju tiegħu, l-atturi ma humiex sidien, għall-inqas tal-għalqa li kienet qabel imqabbla lil Leonard Spiteri, u għalhekk, għall-inqas dwar dik l-għalqa, l-atturi ma għandhomx leġittimazzjoni attiva, iżda wkoll għax il-konvenut ma huwiex sid tal-fond li jgawdi l-mogħdija u għalhekk ma għandux leġittimazzjoni passiva.

23. Barra minn hekk, dwar it-tieni aggravju – illi ma hux minnnu illi l-jedd tal-konvenut tnissel minn applikazzjoni tal-art. 447 – din il-qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenut illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qalet illi ladarba l-konvenut ma weriex titolu mela l-jedd tiegħu bilfors ġej minn dak l-artikolu. Fil-fatt l-ewwel qorti stess qalet illi l-fatt illi l-atturi talbu illi jintemm u jitħassar il-jedd ta’ mogħdija, u l-fatt illi stqarrew illi l-azzjoni hija msejsa fuq l-art. 449, “jimplika li fil-fatt il-konvenut kien jeserċita dritt ta’ passaġġ”, għax l-atturi ma kinux sejrin jitolbu li jintemm u jitħassar dak li ma jeżistix. Il-konvenut għalhekk ma kellu ebda ħtieġa jagħmel prova tat-titolu tiegħu u, *se mai*, kien imiss lill-atturi jagħmlu l-prova li t-titolu kien ġej mill-art. 447 biex ikun applikabbli għalih l-art. 449 kif jippretendu huma.

24. Din il-prova mill-atturi mhux biss ma saritx iżda ma setgħetx issir: l-art. 447 jagħti jedd lis-sid biss, u l-konvenut ma huwiex sid. Dan għarfitu l-ewwel qorti meta qalet hekk:

«Il-passaġġ użat minn missieru u minnu [*i.e.* mill-konvenut] stess qabel ma nqalgħet il-kwistjoni huwa biex tkun servita proprjetà li ma hijiex proprjetà tiegħu iżda mikrija lilu. L-istess kien japplika għal missieru. Għalhekk il-passaġġ in kwistjoni *sia pure* indubbjament użat mill-konvenut ma seta’ qatt jittrasforma ruħu f’servitù fis-sens legali proprju għaliex l-artiklu 447 jagħti d-dritt lis-sid tal-għalqa interkjuża.»

25. Din l-asserzjoni tal-ewwel qorti – li hija legalment korretta – tikkontradiċi dak li qalet qabel, *viz.* illi l-konvenut “bilfors irid jibbaża d-dritt li juża l-passaġġ fuq l-artiklu 447 tal- Kodiċi Ċivili”.

26. Il-konklużjoni minn dawn il-premessi hija għalhekk ċara u inevitabbli:

i. l-azzjoni hija msejsa fuq l-art. 449;

ii. l-art. 449 jolqot servitù maħluqa taħt l-art. 447[9];

iii. il-jedd vantat mill-konvenut, għalkemm magħruf mill-atturi, ma huwiex servitù maħluqa taħt l-art. 447:

iv. mela l-azzjoni tallum ma tistax tolqot il-jedd tal-konvenut.

Konklużjoni

27. Għar-raġunijiet miġjuba fuq, l-appell tal-konvenut jixraq illi jintlaqa'. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata safejn mogħtija kontra l-konvenut, u tiċħad it-talbiet tal-atturi. L-ispejjeż kollha, kemm tal-ewwel istanza u kemm dawk tal-appell, iħallsuhom l-atturi appellati.

Silvio Camilleri	Geoffrey Valenzia	Giannino Caruana Demajo
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

< Sentenza Finali >

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

[9] Jolqot ukoll servitù maħluqa taħt l-art. 448 tal-Kodiċi Ċivili li, iżda, ma huwiex relevanti għall-każ tallum.