MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1122/2008

Joseph Agius u martu Eleonaora Agius, Professur Anthony Bonanno u marty Mary Rose Bonanno, Theresa Gatt, Paul Galea, Carmelo Curmi u martu Gemma Curmi

Vs

Golu Spiteri

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-10 ta' Novembru 2008 l-atturi ppremettew:-

1. Illi huma proprjetarji ta' ghalqa maghrufa bhala "Tan-Noqra" fil-limiti tal-Bajja ta' San Tumas Marsascala f'liema raba' hemm ukoll xi kmamar u dan skond kif jidher mill-kopji tal-kuntratti hawn anness u mmarkat bhala Dokument "JA1";

2. Illi r-rikorrenti ilhom proprjetarji jew fil-pussess ta' dina r-raba' u l-kmamar li hemm fiha ghal aktar minn erbghin (40) sena liema raba' tinsab biswiet raba' iehor tal-intimat u l-familja tieghu;
3. Illi matul dan il-perjodu kollu jigifieri perjodu ta' aktar minn erbghin (40) sena huma kellhom dritt ta' passagg kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn fuq ir-raba' tal-intimat u dan bl-accettazzjoni minghajr rizervi tal-istess intimat liema dritt ta' access kien dejjem wiehed kontinwu, manifest, inekwivoku u minghajr oppozizzjoni da parti tal-intimat u dan ghaliex r-rikorrenti jezercitaw dan id-dritt ta' passagg billi jghaddu biswit u fuq il-proprjeta tal-intimat jew tal-familjari tieghu b'mod regolari;
4. Illi recentement l-intimat qabad u ghamel xatba flimkien ma katnazz u dan minghajr ebda raguni valida skond il-ligi imma sabiex jtellef lill-intimati milli jkomplu fit-tgawdija u jzommhom milli jkomplu jezercitaw dan id-dritt ta'passagg li r-rikorrenti kellhom u ilhom juzaw ghal dawn l-ahhar erbghin (40) sena;
5. Illi dan huwa l-iqsar passagg li minnu r-rikorrenti jistghu jaslu sar-raba' u l-kmamar taghhom;
6. Illi dawn il-fatti kif hawn dikjarati huma a diretta konoxxenza tar-rikorrenti.

B. RAGUNI GHAT-TALBIET F'DAWN IL-PROCEDURI

L-intimat qabad u ghamel xatba kif ukoll katnazz sabiex jcahhad lir-rikorrenti milli jkomplu fl-ezercizzju taghhom tat-tgawdija ta'dritt ta'passagg bil-vettura u bir-rigel li huma ghandhom fuq il-proprjeta tal-intimati sabiex jaccedu ghall-proprjeta taghhom liema passagg huwa l-iqsar u nghata mir-rikorrenti minghajr ebda riserva u ilu jintuza mir-rikorrenti ghal aktar minn erbghin (40) sena kontinwament minghajr ebda interruzzjoni, b'mod mill-aktar car u manifest u minghajr opposizzjoni da parti tal-istess rikorrenti.

C. TALBIET TAR-RIKORRENTI

Ghaldaqstant ir-rikorrenti in vista ta'dak kollu fuq premess, jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tiddikjara u tiddecidi li r-rikorrenti ghandhom dan id-dritt ta'passagg bil-vettura u bir-rigel li jghaddi mill-proprjeta tal-intimati u li permezz ta'dan id-dritt ir-rikorrneti jaccedu ghall-proprjeta taghhom fir-raba maghruf bhala "Tan-Noqra" fil-Bajja ta-San Tumas fil-limiti ta'Marsascala;
2. Tiddikjara u tiddecidi ukoll li r-rikorrenti jibqghu juzaw dan id-dritt ta' passagg fuq l-art tal-intimat liema art hija maghruf bhala "Tan-Noqra" fil-Bajja ta' San Tumas fil-Limiti ta' Marsascala;
3. *Tiddeciedi u tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju moghti minnha jhalli l-access liberu li r-rikorrenti ilhom jgawdu u juzaw ghal aktar minn erbghin (40) sena okkorrendo anke billi titnehha x-xatba li l-istess intimat jew nies imqabbda minnu ghamel*.

Il-konvenut wiegeb (fol. 60):-

1. L-atturi jridu qabel xejn jaghtu prova li huma proprjetarji tal-proprjeta li favuriha jallegaw li hemm dritt ta' passagg.
2. L-atturi ma jgawdu l-ebda servitu/dritt ta' passagg fuq ir-raba' tal-konvenuti.
3. Mill-atti pubblici esebiti ma jirrizulta ebda servitu/dritt ta' passagg favur l-atturi.
4. Is-servitu/dritt ta' passagg ma setax jigi akkwistat bil-preskrizzjoni.
5. L-atturi ghandhom access alternattiv ghar-raba' taghhom.
6. Jekk l-atturi thallew ighaddu minn fuq ir-raba' tal-konvenut, dan kien b'tolleranza u qatt ma nghataw servitu ta' passagg b'att pubbliku.
7. L-access kien minn dejjem maghluq permezz ta' hadida li kienet titwahhal fil-passagg u tinqafel b'katnazz u l-atturi dejjem talbu l-permess tal-konvenut.
8. Jekk l-atturi jsostnu li l-azzjoni hi possessorja, l-esponent jirrizerva d-dritt li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri.

Il-qorti rat l-atti minn fejn jirrizulta li fil-21 ta' Ottubru 2010 il-qorti kienet inkarigat lil Dr Peter Fenech bhala perit legali sabiex jitressqu l-provi quddiemu u jirrelata bil-

miktub. Il-perit legali pprezenta r-rapport fl-24 ta' Frar 2012 u fis-17 ta' Mejju 2012 kkonfermah bil-gurament.

Konsiderazzjonijiet.

1. Il-kawza hi *actio confessoria*. Tant hu hekk li permezz tal-ewwel talba l-atturi talbu:-

"Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom dan id-dritt ta' passagg bil-vettura u bir-rigel li jghaddi mill-proprjeta tal-intimati u li permezz ta' dan id-dritt ir-rikorrenti jaccedu ghall-proprjeta taghhom fir-raba' maghruf bhala Tan-Noqra, fil-Bajja ta' San Tumas, fil-limiti ta' Marsascala"[1]

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi jsostnu li l-kawza li pproponew hi *actio spolii*. Il-qorti ma taqbilx meta tqies dak li gie premess u dak li ntalab fir-rikors guramentat.

L-indecizjoni stess tal-atturi tirrizulta wkoll waqt il-kawza meta fis-seduta:-

i. Tas-17 ta' Frar 2010 iddikjara li l-kawza hi possessorja (fol. 73);
ii. Tas-17 ta' Gunju 2010 iddikjara li l-kawza hi petitorja (fol. 96);

[1] F'dan ir-rigward hi floka l-osservazzjoni li ghamel il-perit legali li: "*In vista tal-kazistika u ligi kkwotata u tat-talbiet tal-atturi, il-perit legali jqis li in hija kawza ta' natura essenzjalment petitorja, u dan minhabba l-fatt li t-talbiet tal-atturi kienu ntizi sabiex il-Qorti tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt igawdu dik is-servitu' u li s-sid tal-post l-iehor b'ghemilu xekkel din it-tgawdija u li tordna l-intimat sabiex ihalli access liberu. Tigi wkoll innutata l-assenza ta' talba lill-Onorabbli Qorti li l-atturi jergghu jigu mqieghdin fil-pussess. Ghal dan ir-raguni, kull dikjarazzjoni maghmula sussegwentement mill-atturi u riferenza ghal kazistika u/jew ligi dwar l-azzjoni possessorja, cioe dik ta' spoll, ser tigi njorata ai fini tal-kawza odjerna.*".

2. F’kawza ta’ din ix-xorta l-ghan tal-attur ikun li l-qorti tiddikjara li l-proprjeta’ tieghu tgawdi minn servitu’ fuq il-proprjeta’ tal-konvenut. F’dan il-kaz servitu ta’ passagg.

L-azzjoni tal-atturi hi mibnija fuq il-premessa li huma proprjetarji ta’ ghalqa maghrufa tar-Ramla, fil-kontrada imsejha bhala Tan-Noqra fil-limiti tal-Bajja ta’ San Tuma, Marsascala u ilhom fil-pussess taghha ghall-iktar minn erbghin (40) sena. Ikomplu jghidu li:

“3. Illi matul dan il-perjodu kollu jigifieri perjodu ta’ aktar minn erbghin (40) sena huma kellhom dritt ta’ passagg kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn fuq ir-raba tal-intimat u dan bl-accettazzjoni minghajr rizervi tal-istess intimat liema dritt ta’ access kien dejjem wiehed kontinwu, manifest, inekwivoku u minghajr opposizzjoni da parti tal-intimat u dan ghaliex ir-rikorrenti jezercitaw dan id-dritt ta’ passagg billi jghaddu biswit u fuq il-proprjeta tal-intimat jew tal-familjari tieghu b’mod regolari.” (fol. 2).

Ghalhekk l-atturi qeghdin jinvokaw servitu ta’ moghdija immnissla mill-fatt tal-bniedem (Artikolu 454 *et seq* tal-Kodici Civili).

Servitu’ ta’ passagg m’hijiex kontinwa peress li ghall-ezercizzju taghha hu mehtieg il-fatt tal-bniedem (Artikolu 455[3] tal-Kodici Civili).

Il-principju generali hu li servitu mhux kontinwa tista’ tigi stabbilita b’sahha ta’ titolu (Artikolu 469(1) tal-Kodici Civili). Pero’ l-Artikolu 469(2) tal-Kodici Civili jikkonferma li servitu ta’ passagg tista’ tinkiseb bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika.

Mela f'dan il-kaz irid jigi determinat jekk:

i. Il-proprjeta' ta' l-atturi ghandix hrug iehor fuq it-triq pubblika;
ii. Jekk ghaddewx tletin (30) sena.

3. Ghalkemm fl-ewwel eccezzjoni l-konvenut qal li l-atturi jridu jaghtu prova li huma proprjetarji tal-fond dominanti, fin-nota ta' sottomissjonijiet iddikjara:-

" […] ma hemm l-ebda kontestazzjoni li l-atturi huma s-sidien tal-proprjeta minnhom indikata izda zgur illi dan l-fond proprjeta tal-atturi ma jgawdi ebda dritt ta' passagg kif minnhom allegat minn fuq il-proprjeta tal-atturi." (fol. 170).

4. Tibqa' l-kwistjoni dwar jekk l-fond tal-atturi igawdix minn servitu' ta' passagg ai termini tal-Artikolu 469(2) tal-Kodici Civili. Il-perit legali wasal ghall-konkluzjoni li tezisti servitu ta' moghdija minn fuq il-proprjeta tal-konvenut, wara li fost'affarijiet ohra osserva:

"Johrog ukoll li ghalkemm l-uzu ta' dan il-passagg mill-atturi ma jemani minn l-ebda dritt, gust jew titolu, l-atturi ilhom juzaw dan il-passagg ghal dan iz-zmien kollu ***b'tolleranza*** *minghand l-intimat u l-familjari tieghu, li qatt, qabel ma giet maghmula x-xatba, ma waqqfu lill-atturi mill-uzu taghhom tal-passagg odjern."* (enfazi tal-qorti)

Jekk wiehed kellu jikkonkludi li l-atturi jghaddu minn dan il-passagg b'tolleranza, mela qatt ma setghet tinholoq servitu ta' moghdija bil-preskrizzjoni. Akkwist bil-preskrizzjoni jezigi pussess *animo domini* u mhux

detenzjoni. Min igawdi b'tolleranza m'huwiex pussessur izda detentur.

Madankollu wara li l-qorti rat l-atti taghmel dawn l-osservazzjonijiet:

(a) Fir-rapport tal-perit legali jinghad li sar access fil-post u kkonstata kif il-proprjeta' ta' l-atturi m'ghandix *"[….] hrug iehor fuq it-triq pubblika, u dan ghaliex sabiex jaccessa it-triq pubblika, l-atturi jridu jaccedu b'mod illegali u minghajr l-ebda dritt jew titolu fuq proprjeta' ta' terzi."* (fol. 19 tar-rapport)[2]. Mir-ritratt li hemm fl-atti (fol. 23) hu evidenti li l-proprjeta' tal-atturi tikkonfina ma' art u mhux ma' xi sqaq li jaghti ghall-triq pubblika. Lanqas m'hemm prova li l-proprjeta' tal-atturi tgawdi minn servitu ta' moghdija minn xi passagg li jista' hemm f'raba' ta' terzi li ghandhom l-art li jikkonfinaw mal-proprjeta' tal-atturi.

(b) Waqt il-kontroezami l-konvenut xehed: *"Xi zmien imbaghad, naqbel ukoll, li l-atturi bdew ighaddu mill-fetha meritu tal-kawza. Sa fejn naf jiena ma kienx hemm ftehim biex huma (l-atturi) jghaddu minn din il-fetha. Bdew jghaddu minn din il-fetha bl-ezatt cert miniex biss madwar xi tletin sena ilu. Naqbel li Karmnu Galea (in-nannu ta' Tereza Gatt) kien ukoll jghaddi mill-fetha meritu tal-kawza, jghaddi biss bir-rigel."* (seduta tal-14 ta' April 2011).

Mill-affidavit tal-konvenut jidher li din il-fetha saret ghal habta tal-1961. Konkluzjoni li l-qorti qeghda tasal ghaliha peress li qal li saret minn huh Saviour Spiteri meta kellu *"madwar sbatax (17) il-sena"* (fol. 125). Saviour Spiteri xehed permezz ta' affidavit (fol. 134)[3] u jidher li twieled fl-1944 (ara numru tal-karta tal-identita).

---

[2] "*…. Biex servitu' ta' passagg tista' tigi akkwistata bil-preskrizzjoni, huwa necessarju li l-fond pretiz dominanti ma jkollux hrug fuq it-triq pubblika"* (Qorti tal-Appell, **M.G. Vella vs A. Grech** deciza fit-13 ta' April 1951).

[3] Hu kkonferma li *"meta kelli madwar sbatax (17) il-sena, jien stess (u mhux missieri Karmenu kif jghidu Pawlu Galea u Profs. Anthony Bonanno fl-affidavit*

Ghalhekk hu evidenti li sa minn dak iz-zmien l-atturi u l-awturi taghhom, minn din il-fetha kellhom l-access ghall-proprjeta taghhom. Tereza Gatt, wahda minn ulied Ganni Galea li flimkien ma' huh Joseph kien qasam l-art bl-att tat-3 ta' Marzu 1978, ikkonfermat kif id-dahla meritu ta' din il-kawza kienet ilha tintuza ghal iktar minn tletin sena. Hekk ukoll il-Professur Anthony Bonanno xehed: *"Jiena ili mizzewweg lil Mary Rose, bint u wahda mill-eredi ta' Guzeppi Galea, mid-19 ta' Dicembru 1971. Qabel ma zzewigna konna ilna madwar 3 snin gharrajes. Sa minn meta konna gharajjes, kemm il-darba inzilna fl-ghalqa de quo, u wara li zzewwigna konna ninzlu regolarment kemm bil-mixi kif ukoll bil-karozza. Jien l-access minn dejjem niftakru minn fejn hu llum, jigifieri minn fetha fil-hajt tas-sejjieh tat-tramuntana li jmiss mal-proprjeta' tal-mejjet Karmnu Spiteri."* (fol 67).

Fl-affidavit il-konvenut u hutu xehedu li l-atturi kienu jghaddu mill-passagg bi pjacir ta' missierhom. 'Il fatt li kienu jghaddu minn hemm u hadd ma jkellimhom ma jfissirx li l-ezercizzju tal-att ta' moghdija kien biss wiehed fakultattiv. Hu evidenti li l-atturi kienu jghaddu mill-passagg u hadd ma kien ighidilhom xejn jew jaghmlilhom xi ostakolu. Wiehed irid jiftakar li skond l-Artikolu 525 tal-Kodici Civili: *"Il-presunzjoni hija dejjem li kull persuna tippossjedi ghaliha nfisha, b'titolu ta' proprjeta', meta ma jigix ippruvat li hija bdiet tippossjedi f'isem ta' persuna ohra"*. Presunzjoni li f'dan il-kaz ma gietx meghluba.

(c) Jirrizulta li fil-moghdija l-konvenut kien wahhal hadida li tidher fir-ritratt GS4 a fol. 133. In kontro-ezami (seduta tal-14 ta' April 2011) qal li dan kien sar xi ghoxrin (20) sena qabel, igifieri ghal habta tal-1991. Il-qorti temmen li dan sar ghaliex l-atturi verament kienu jghaddu minn din il-moghdija, u sabiex matul ix-xhur tax-xitwa ma jkunux jistghu jidhlu bil-vetturi[4]. Il-konvenut stess

---

taghhom) kont ftaht din id-dahla fi Triq il-Gardiel li llum hija maghluqa bix-xatba li dwarha l-atturi qed jaghmlu din il-kawza.".

[4] Fil-fatt fl-affidavit spjega li: *"Din il-hadida kont ghamiltha ghaliex darba innhom wara Santa Marija, it-tifla ta' Tereza Gatt kienet baqghet diehla bil-karozza u*

ikkonferma li matul ix-xhur tas-sajf l-atturi kienu jghaddu mill-moghdija bil-vetturi. Hadd mill-atturi ma kkontesta dak li qal il-konvenut dwar meta twahhlet il-hadida mal-art. L-attrici Gemma Curmi xehedet, in kontro-ezami, li d-dhul bil-karrozza kien matul ix-xhur tas-sajf (seduta tat-8 ta' Novembru 2010). Hekk ukoll il-Professur Bonanno in kontro-ezami xehed: *"Nikkonferma li mill-gate immarkat numru 1 fil-pjanta PF1 kont dejjem nghaddi bil-mixi eccetto s-Sajf li konna nghaddu bil-karrozza."* (seduta tas-6 ta' Dicembru 2010). L-istess qal George Curmi (affidavit a fol. 91)[5].

Meqjusa dawn il-fatti l-qorti tasal ghal dawn il-konkluzjonijiet:-

1) Il-proprjeta' tal-atturi m'ghandix hrug fuq it-triq pubblika.
2) L-atturi ghandhom servitu ta' moghdija minn fuq il-proprjeta tal-atturi, servitu li giet akkwistata bit-trapass ta' tletin sena (Artikolu 469(2) tal-Kodici Civili).
3) Is-servitu hi li jghaddu minn fuq l-art bir-rigel is-sena kollha, u bil-vetturi matul ix-xhur tas-sajf (21 ta' Gunju sal-21 ta' Settembru 2013).

5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenut qal li minn pjanta annessa ma' kuntratt tas-7 ta' Awissu 1981 hu car li d-dritt ta' passagg hu minn fuq raba' tal-familja Zammit u mhux ta' Spiteri. Il-qorti ma taqbilx u tosserva:-

i) il-passagg li jissemma fin-nota tal-konvenut hemm riferenza ghalih, l-ewwel darba, f'kuntratt ta' qasma bejn l-ahwa John u Joseph Galea (3 ta' Marzu 1978 nutar Dr Joseph Cachia, fol. 11);
ii) Ma' dak il-kuntratt hemm pjanta esebita b'nota prezentata mill-konvenut (fol. 145).
iii) Il-passagg muri fil-pjanta "Y" m'huwiex fuq art ta' Zammit imma fuq l-art tal-ahwa Galea li nqasmet bl-att tat-

---

inzerta li kienet ghamlet ix-xita u l-karozza wehlet fil-hamrija u kelli nigbidha jien biex tinqala'." (fol. 126).

[5] *"Qatt ma kien hemm xatba u nghid li fis-sajf ahna konna ninzlu bil-vetturi u nibqghu dehlin sal-proprjeta' taghna. Imbaghad fix-xitwa konna ninzlu bir-rigel biss."*.

3 ta' Marzu 1978[6] (ara wkoll site plan li tifforma parti mill-pjanta Y).

iv) Il-passagg jibqa' hiereg proprju fuq l-art tal-konvenut (ara ritratt a fol. 146). Fil-fatt kien il-konvenut stess li fl-affidavit xehed li fejn fir-ritratt a fol. 129 hu mmarkat bl-ittra "B" tidher l-art li kienet tal-familja tieghu. Minn dan ir-ritratt jidher li l-art li ghal fuqha tisbokka l-proprjeta li kienet tal-ahwa Galea, taghti ghall-art markata "B" fir-ritratt a fol. 129 (ara wkoll ritratt Dok. JA6 a fol. 23).

6. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenut qal li f'kull kaz il-proprjeta serventi m'hijiex proprjeta tieghu biss, u ghalhekk il-kawza ma saritx kontra s-sidien kollha. F'dan ir-rigward il-qorti tillimita ruhha biex tosserva li eccezzjonjiet ma ghandhom qatt jigu sollevati f'nota ta' sottomissjonjiet. Fit-twegiba guramentata (fol. 60) ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens. F'kull kaz bhala l-persuna li wahhal ix-xatba in kwistjoni ghandu d-dmir li ma jibqax isakkarha sabiex b'hekk l-atturi jkollhom access liberu ghall-proprjeta' taghhom.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni;
2. Tichad it-tieni eccezzjoni;
3. Tichad it-tielet eccezzjoni in kwantu jirrizulta li l-atturi qeghdin jibbazaw is-servitu' ta' moghdija fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena u mhux fuq titolu li jirrizulta minn kuntratt;
4. Tichad ir-raba' eccezzjoni;
5. Tichad il-hames eccezzjoni in kwantu l-atti pubblici li pprezentaw l-atturi ma jurux li ghandhom access minn band'ohra;
6. Tichad is-sitt eccezzjoni;
7. Tichad is-sebgha eccezzjoni;

[6] Tant hu hekk li fl-att ta' qasma jinghad li l-art fejn hemm il-passagg ser tibqa' komuni, u jinghad li meta Joseph Galea jibni kamra fil-parti li giet assenjata lilu, "…. Huwa jirrilaxxja il-kamra li prezentement qieghed jokkupa u l-passagg C1 jarrekixxi mal-Plot A, u ghalhekk ma jibqax jintuza mill-proprjetarju tal-plot B" (fol. 13). Fl-att ma jissemma l-ebda passagg fi proprjeta' ta' Zammit.

8. Tichad it-tmien eccezzjoni;
9. Dwar l-eccezzjoni numru disgha l-qorti tillimita ruha biex tikkonferma li l-kawza m'hijiex wahda possessorja;

u tiddikjara li l-atturi ghandhom servitu ta' moghdija bir-rigel matul is-sena kollha u bil-vettura matul is-sajf (21 ta' Gunju sal-21 ta' Settembru) minn fuq il-proprjeta tal-konvenut, sabiex b'hekk ikunu jistghu jidhlu u johorgu ghall-proprjeta taghhom maghrufa bhala Tan-Noqra, Bajja San Tumas, limiti Marsascala.

Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien ghoxrin (20) jum il-konvenut inehhi l-katnazz li hemm max-xatba. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex inehhu l-istess katnazz. Ma tarax lok li hemm htiega li tordna li titnehha x-xatba diment li din ma tigix imsakkra b'xi katnazz, lukett jew xi haga ohra.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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