MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 29/2011

Rikors Mahluf numru:- 29/2011JD

Carmel sive Charlie Muscat u John Spiteri

Vs

Frank Camilleri u martu Maria Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat li jaqra hekk:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji, fi kwoti wgwali u ndivizi bejniethom ta' porzjon art li tinsab fi sqaq li jizbokka fi Triq San Blas, Nadur, Ghawdex u konfinanti mit-tramuntana mal-imsemmi sqaq, lvant u nofsinhar ma' beni tal-konvenuti;

2. Illi l-uniku access ghal din ir-raba' huwa mill-imsemmi sqaq;

3. Illi l-konvenuti jippretendu li dan is-sqaq huwa proprjeta' esklussiva taghhom u qeghdin jaghmlu minn kollox sabiex jostakolaw u jimpedixxu l-access da parti tal-esponenti ghar-raba' taghhom minn dan is-sqaq;

4. Illi d-dritt ta' access ghar-raba' illum tal-esponenti kien sahansitra rikonoxxut fix-xhieda moghtija mill-awturi fit-titolu tal-konvenuti f'kawza fl-ismijiet 'Carmela Muscat vs Giuseppe Camilleri' Citaz Nru 71/1948, deciza fl-1 ta' Lulju 1949.

5. Illi f'dik il-kawza gie ukoll rikonoxxut li l-parti mill-imsemmi sqaq li l-konvenuti, u l-awturi taghhom, jippretendu li hija proprjeta' privata taghhom tibda biss hamsa u erbghin pass 'il gewwa mit-triq, u jsegwi ghalhekk li l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt li jimpedixxu lill-atturi milli jaccedu bi kwalsiasi mezzi u fi kwalunkwe hin minn dik il-parti tas-sqaq iktar 'il barra minn hamsa u erbghin pass boghod mit-triq;

6. Illi cio nonostante, il-konvenuti sahansitra wahhlu xatba fl-imsemmi sqaq sabiex jzommu lill-esponenti milli jaccedu ghar-raba' taghhom;

7. Illi ukoll, galadarba l-ghalqa tal-atturi hija nterkjuza u ma ghandha ebda access ghajr mill-imsemmi sqaq, l-esponenti ghandhom id-dritt li jgeghlu lill-konvenuti illi jippermettulhom access ghall-ghalqa taghhom minn fuq l-imsemmi sqaq anke jekk, ghall-grazzja tal-argument biss, dan is-sqaq huwa privat taghhom konvenuti;

8. Illi l-art tal-atturi hija llum fabrikabbli u l-esponenti nfatti diga' applikaw ghall-permess relattiv minghand l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar;

9. Illi l-faccata li l-ghalqa tal-atturi tgawdi fuq dik il-parti mis-sqaq illi ma hijiex privata tal-konvenuti ma hijiex wiesgha bizzejjed sabiex l-atturi jkunu jistghu jgawdu access adegwat ghar-raba' taghhom;

10. Illi ghalhekk, in ezercizzju tad-dritt moghti lilhom bl-artikolu 447 et seq tal-Kodici Civili, l-esponenti ghandhom id-dritt jitolbu li l-konvenuti jipprovdulhom l-access necessarju, jekk hemm bzonn kontra l-hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hsara li l-konvenuti jistghu talvolta jsofru per konsegwenza;

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-qorti:

1. Fl-ewwel lok tistabilixxi, okkorrendo ad opera ta' perit nominand, dik il-parti mill-isqaq li jizbokka fi Triq San Blas, Nadur li hija jew ahjar tista' tkun proprjeta' privata tal-konvenuti billi tiddikjara li din tibda minn tal-inqas hamsa u erbghin pass 'il gewwa minn fejn dak l-isqaq jizbokka fi Triq San Blas;

2. Tiddelimita b'mod permanenti u marki jew sinjali ndelibbli, il-parti tas-sqaq li tista' tkun proprjeta' privata tal-konvenuti mill-kumplament;

3. Tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt li jzommu jew jippruvaw izommu lill-atturi milli jutilizzaw dik il-parti mis-sqaq

li tigi iktar 'il barra bi kwalunkwe mezz u ghal kwalunkwe skop sa mill-bidunett, inkluz izda mhux biss bhala mezz ta' access ghar-raba' tal-istess atturi li tinsab f'dak l-istess sqaq, u ghall-moghdija tas-servizzi necessarji ghall-ahjar sfruttament tal-art tal-atturi minn zmien ghal zmien;

4. Tiddikjara, sussidjarjament, u f'kaz li d-distanza mit-triq li fih tibda l-parti mis-sqaq li l-konvenuti jippretendu li hija privata taghhom mhix sufficjenti sabiex l-atturi jkunu jistghu jaccedu ghar-raba' taghhom, l-istess atturi ghandhom id-dritt li jgeghluhom jaghtuhom il-moghdija mehtiega bi hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hsara li dik il-moghdija tista' eventwalment tikkagunaluhom;

5. Tiffissa dak il-kumpens, okkorrendo ad opera ta' perit nominand;

6. Tikkundannahom jipprovdu din il-moghdija lill-atturi, u tiffissa l-modalitajiet u kundizzjonijiet li tahthom ghandha tigi ezercitata dik il-moghdija minn fuq parti mill-isqaq li eventwalment tirrizulta bhala proprjeta' privata taghhom.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni, illi ghaliha minn issa huma ngunti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li permezz taghha eccepew:

1. Fl-ewwel lok l-atturi jridu jippruvaw xi drittijiet huma ghandhom fuq dik il-parti tal-passagg ossia sqaq minn Triq San Blas sa hamsa u erbghin pass 'il gewwa minn fejn imbaghad tibda l-proprjeta' privata u esklussiva tal-eccipjenti. Jekk huma jippretendu li ghandhom drittijiet ta' koproprjeta' ta' din il-parti ta' barra tal-moghdija, l-atturi jridu jippruvaw fl-ewwel lok li huma ghandhom dan id-dritt ta' koproprjeta', izda jekk jippretendu biss semplici moghdija minn hemm, hemm imbaghad f'dan ir-rigward il-karenza tal-interess guridiku fl-atturi li jipproponi l-ewwel u t-tieni talbiet stante li dak li

qed jintalab huwa li jigu regolamenti l-konfini bejn dik il-parti tal-passagg li hija proprjeta' privata u esklussiva tal-estensjoni tal-proprjeta' tal-passagg li hija esklussiva tal-eccipjenti mill-bqija, liema azzjoni tispetta biss lill-proprjetarji l-ohra tal-bqija tal-passagg (artikolu 325 tal-Kap 16);

2. F'kaz li l-atturi jirnexxilhom jippruvaw li huma ko-proprjetarji tal-parti ta' barra tal-passagg, xorta wahda hemm in-nuqqas tal-integrita' tal-gudizzju fir-rigward ta' dak li qed jintalab mill-atturi bl-ewwel zewg talbiet taghhom billi jrid ikun hemm fil-kawza s-sidien kollha tal-passagg ossia sqaq ghall-accertament tad-demarkazzjoni bejn dik il-parti tal-passagg li hija komuni minn dik il-parti tal-passagg li hija proprjeta' esklussiva tal-eccipjenti;

3. Subordintament u bla pregudizzju ghall-eccezzjoni ta' hawn fuq hemm ukoll l-ostakolu tal-gudikat fir-rigward tal-ewwel zewg talbiet attrici billi bis-sentenza tal-1 ta' Lulju 1949, fil-kawza: Carmelo Muscat et vs Guseppe Camilleri (Citaz Numru 71/1948) kien gie stabbilit u determinat li l-passagg mir-rixtellu jew xatba 'l gewwa huwa proprjeta' esklussiva tal-eccipjenti, li huwa s-successur fit-titolu ta' dawk li kienu atturi f'dik il-kawza. Ir-rixtellu jew xatba li hemm illum fil-passagg jinsab imwahhal fl-istess parti tal-passagg jew post fejn kien imwahhal ir-rixtellu jew xatba li kien hemm fi zmien li giet deciza dik il-kawza, u ghad hemm marki cari mal-hitan fejn kien jinsab ir-rixtellu jew ix-xatba l-antika. Barra minn hekk dik is-sentenza kienet stabbiliet b'mod car li l-passagg privat u esklussiv tal-eccipjenti kien jibda 'l gewwa minn hamsa u erbghin pass minn Triq San Blas. Il-pass kien fih kejl specifiku u ghaldaqstant m'hemm ebda ncertezza tad-demarkazzjoni bejn il-parti tal-passagg li huwa proprjeta' esklussiva tal-eccipjenti mill-bqija;

4. Illi l-moghdija li kienu qeghdin jippretendu l-atturi kienet wahda bir-rigel, u minn dak li rrizulta fil-kawza ta' l-ispoll fl-ismijiet: Francesco Camilleri vs Carmelo Muscat (Citazzjoni numru 119/2005) deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju 2010, id-dhul ghall-ghalqa taghhom kien minn fuq il-hajt tas-sejjiegh li ma kellu ebda selha jew ftuh ghal gol-passagg, izda minn speci ta' benniena li kien hemm fuq

il-wicc tal-hajt. Ghalhekk jekk l-atturi ghandhom jew jista' ghandhom xi dritt ta' moghdija mill-passagg 'il barra mir-rixtellu jew xatba li jifred il-parti tal-passagg li hija proprjeta' esklussiva tal-eccipjenti mill-bqija, din hi biss wahda bir-rigel, u jekk tezisti din is-servitu', *dato sed non concesso,* l-ezercizzju taghha ma jistax jinbidel mal-esigenzi taz-zmien jew dawk tas-sid tal-fond dominanti. L-artikolu 476 tal-Kodici Civili jghid li meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu', wiehed irid jiehu qies tad-destinazzjoni tal-fond dominanti *'fiz-zmien li giet stabilita' s-servitu',* u ghalhekk, l-estensjoni tas-servitu' m'ghandux ivarja skond l-izvilupp li jsir u l-bidla li sid il-fond dominanti jaghmel jew jiddeciedi li jaghmel fil-mod ta' kif jinqeda mill-fond dominanti tieghu;

5. Illi l-atturi m'ghandhom ebda dritt li jitolbu li s-servitu' pretisa minnhom tigi b'xi mod estiza jew li jiffurmaw ftuh fil-hajt tas-sejjiegh oltre' l-benniena li kienet tezisti qabel ma tnehhew aktar gebel mill-hajt tas-sejjiegh li kien ta lok ghall-kawza tal-ispoll fuq imsemmija, li minkejja li b'dik il-kawza l-awtur tal-ispoll kien baqa' mhux maghruf, mic-cirkostanzi li zvolgew wara dik is-sentenza tat-30 ta' Lulju 2010, sallum, m'hemm ebda dubbju min verament kellu nteress li bil-ftit il-ftit ihott il-hajt tas-sejjiegh, u kemm verament f'dik il-kawza tal-ispoll giet imwettqa *miscarriage of justice* principalment minhabba x-xhieda falza li giet moghtija f'dik il-kawza;

6. Illi l-estensjoni tas-servitu' li qed jitolbu l-atturi tista' tigi stabbilita' biss bis-sahha ta' titolu li jigi stabbilit bi ftehim mal-eccipjenti u terzi li ghandhom il-komunjoni tal-passagg ossia l-isqaq, u din il-Qorti m'ghandha ebda awtorita' li timponiha fuq l-eccipjenti;

7. Ghaldaqstant il-bqija tat-talbiet l-ohra ghandhom ukoll jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi, inkluz ukoll li ghandhom jigu kkundannati li jhallsu l-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni numru 49/2010 degretat kontra taghhom fis-26 ta' Ottubru 2010;

8. Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha nkluz in-noti ta′ sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat l-atti allegati.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi l-konvenut huwa proprjetarju ta′ bicciet ta′ raba′ li jiffurmaw parti mit-territorju maghruf bhala ‘Tal-Lacca′ fil-kuntrada ta′ San Blas, fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex liema raba′ huwa accessibbli minn entrata jew sqaq li tidhol ghalih minn Triq San Blas.

Illi l-atturi huma proprjetarji ta′ bicca raba′ fl-istess inhawi li wkoll tikkonfina ma′ din l-istess entrata u li hija mifruda minn dan l-isqaq minn hajt tas-sejjieh.

Illi l-atturi jsostnu li r-raba′ taghhom hija nterkjuza u li l-uniku access ghar-raba′ taghhom huwa minn dan l-isqaq. Ghalhekk apparti li qeghdin jitolbu li jigi determinat liema parti minn dan l-isqaq huwa proprjeta′ privata tal-konvenuti jekk hekk jirrizulta, u li allura jigi delimitat b′mod permanenti din il-parti ta′ l-isqaq, qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li dik il-parti ta′ l-isqaq li mhix proprjeta′ tal-konvenuti huma jistghu jutilizzawha kif u b′liema mod iridu. Oltre′ dan qeghdin

jitolbu li jinghata dritt ta' moghdija fuq il-parti li hija tal-konvenuti versu hlas rapprezentanti kumpens.

Illi l-konvenuti jopponu t-talbiet attrici u ressqu diversi eccezzjonijiet li se jigu trattati. Il-konvenuti madankollu rtiraw it-tielet eccezzjoni taghhom permezz ta' nota tat-23 ta' Awwissu 2013 u ghaldaqstant il-Qorti se tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

L-ewwel eccezzjoni

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qeghdin jecepixxu n-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-atturi. Din l-eccezzjoni taqra hekk:

Fl-ewwel lok l-atturi jridu jippruvaw xi drittijiet huma ghandhom fuq dik il-parti tal-passagg ossia sqaq minn Triq San Blas sa hamsa u erbghin pass 'il gewwa minn fejn imbaghad tibda l-proprjeta' privata u esklussiva tal-eccipjenti. Jekk huma jippretendu li ghandhom drittijiet ta' koproprjeta' ta' din il-parti ta' barra tal-moghdija, l-atturi jridu jippruvaw fl-ewwel lok li huma ghandhom dan id-dritt ta' koproprjeta', izda jekk jippretendu biss semplici moghdija minn hemm, hemm imbaghad f'dan ir-rigward il-karenza tal-interess guridiku fl-atturi li jipproponi l-ewwel u t-tieni talbiet stante li dak li qed jintalab huwa li jigu regolamenti l-konfini bejn dik il-parti tal-passagg li hija proprjeta' privata u esklussiva tal-estensjoni tal-proprjeta' tal-passagg li hija esklussiva tal-eccipjenti mill-bqija, liema azzjoni tispetta biss lill-proprjetarji l-ohra tal-bqija tal-passagg (artikolu 325 tal-Kap 16)

Dwar l-interess guridiku ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Avukat Dottor Francis Lanfranco et**[1] fejn il-Qorti ta' l-Appell tenniet li l-ligi taghna tezigi li min jipproponi

[1] App Civ Nru: 621/2001 deciza fit-28 ta' Novembru 2003

azzjoni gudizzjarja jrid ikollu interess guridiku, l-ghaliex altrimenti jkun ifisser li kull min ikun irid jivvessa lil xi hadd inutilment ikollu l-opportunita' shiha li jaghmel dan billi joqghod "jiqqortja" mieghu fuq kwalsiasi protest li jkun, imqar jekk il-materja lanqas biss tikkoncerna lilu. Din is-sentenza ghaddiet imbaghad biex telenka il-principji li ghandhom iservu ta' gwida li fuqhom ghandha timxi l-Qorti biex tirrisolvi vertenza ta' din ix-xorta. Il-principji huma s-segwenti :

(i) l-interess (guridiku) mehtieg irid ikun wiehed dirett, legittimu, kif ukoll attwali.

(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pozittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizza dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun misthoqq;

(iii) l-interess guridiku fl-attur huwa dak li l-imharrek jirrifjuta li jaghraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna ghandha d-dritt titlob li, fil-konfront taghha, isir haqq jew tigi msewwija ngustizzja li tkun giet maghmulha kontriha;

(iv) l-interess guridiku jrid ikun iwassal ghal rizultat ta' utilita` u vantagg ghal min irid jezercita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal ghal tali rizultat ghal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax tregi;

(v) l-interess guridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-hajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu taghha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza mmedjata tkun li l-imharrek jinheles milli jibqa' fil-kawza;

(vi) l-interess ta' l-attur ghandu jkun jidher mill-att tac-citazzjoni nnifisha. Ghalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux mehtieg li jkun imsemmi fic-citazzjoni, dan ghandu jirrizulta mill-provi jekk kemm-il darba jigi kkuntrastat;

(vii) fil-prattika gudizzjarja, wiehed jista' jippromuovi kawza biex jikseb dikjarazzjoni preordinata ghall-azzjoni definittiva u ahharija, minkejja li din ma tkunx giet inkluza fl-azzjoni ta' accertament. Madankollu, f'kaz bhal dan, il-Qorti trid tkun sodisfatta li jkun hemm l-interess mehtieg, anki preordinat ghall-kawza l-ohra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bazi tal-kawza l-ohra li tista' ssir aktar 'l quddiem;

(viii) l-interess mhux bilfors ikun wiehed li jigi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew gid, imma jista' jkun imsejjes biex ihares jew jaghti gharfien ghall-jedd morali jew soggettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wiehed ipotetiku;

(ix) jekk azzjoni, ghalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun mahsuba biss biex tirreka hsara lill-imharrek bla ebda vantagg utli lill-attur tali azzjoni titqies bhala wahda llegali – azzjoni maghrufa fid-duttrina bhala wahda *acta ad aemulationem* – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess guridiku mehtieg.

Irid jigi pprecizat li l-atturi mkien, almenu fl-atti ta' din il-kawza, ma jippretendu li huma proprjetarji jew koproprjetarji fuq it-tul kollu ta' din l-entrata jew sqaq. L-atturi huma proprjetarji ta' art li tikkonfina ma' din l-entrata. Huma qeghdin isostnu li l-art taghhom hija nterkjuza u li ghalhekk ghandhom dritt ta' moghdija minn fuq l-isqaq mertu tal-vertenza odjerna. Infatti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi spjegaw li l-kawza hija ntiza sabiex tigi determinata darba ghal dejjem fejn tibda bi precizjoni l-parti mill-isqaq li hija privata tal-konvenuti kif ukoll qeghdin jitolbu d-decizjoni li l-konvenuti ma jistghux itellfu l-access da parti tal-atturi minn fuq il-parti tal-isqaq li tigi aktar lejn il-punent minn dak il-punt. Huma jridu ghalhekk li jigi stabilit liema parti mill-passagg huwa sqaq pubbliku u liema parti huwa privat u dan sabiex huma jkunu jistghu juzawh bla xkiel. Min-naha l-ohra jsostnu li jekk jirrizulta li l-parti ta' barra tal-isqaq hija privata u l-konvenuti huma komproprjetarji taghha allura l-atturi jgawdu servitu' ta' moghdija minn

fuq dan l-isqaq u qeghdin jitolbu lill-qorti tistabilixxi l-modalitajiet li tahthom ghandha tigi ezercitata tali servitu'.

Fil-fehma tal-qorti m'hemmx dubju li l-atturi ghandhom interess guridiku ghall-ewwel zewg talbiet imressqa minnhom. Din il-kawza mhix *actio finium regondurom.* Infatti huma imkien mhuma qeghdin jippretendu li huma sidien jew komproprjetarji ta' xi parti mill-isqaq izda certament li jekk il-kawza tirnexxi huma se jkollhom rizultat utli u vantaggjuz ghalihom.

Ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

<u>It-tieni eccezzjoni</u>

Illi l-konvenuti eccepew ukoll:

F'kaz li l-atturi jirnexxilhom jippruvaw li huma ko-proprjetarji tal-parti ta' barra tal-passagg, xorta wahda hemm in-nuqqas tal-integrita' tal-gudizzju fir-rigward ta' dak li qed jintalab mill-atturi bl-ewwel zewg talbiet taghhom billi jrid ikun hemm fil-kawza s-sidien kollha tal-passagg ossia sqaq ghall-accertament tad-demarkazzjoni bejn dik il-parti tal-passagg li hija komuni minn dik il-parti tal-passagg li hija proprjeta' esklussiva tal-eccipjenti;

Illi kif diga' inghad l-atturi mhux qeghdin isostnu li huma komproprjetarji tal-parti ta' barra tal-passagg anzi jsostnu li dik il-parti tal-passagg hija pubblika. Min-naha taghhom il-konvenuti jsostnu li l-parti ta' barra tal-passagg tappartjeni lil sidien ohra ghalkemm tali sidien ma gewx identifikati. Irid jinghad pero' kif tajjeb issottomettew l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li l-konvenuti fi proceduri

ohra bejn il-partijiet ta' spoll (Cit Nru 119/2005 fl-ismijiet Camilleri vs Muscat) il-konvenuti odjerni taw x'jifhmu li kienu qeghdin jippretendu li l-entrata kollha kienet taghhom. F'din il-kawza pero' Frank Camilleri ammetta li Giusepp Buttigieg (li minghandu l-atturi wirtu l-art taghhom) kien ighaddi ghal go l-ghalqa tieghu minn dik il-parti tal-isqaq li huwa jsejjahlu komuni u dan Buttigieg kien jidhol ghall-ghalqa tieghu minn dik li qisha benniena cioe' fetha fil-hajt tas-sejjieh.

Din il-qorti ma tqisx li ngabu provi bizzejjed biex din it-tieni eccezzjoni tintlaqa'.

<u>Mertu</u>

Illi ssir mill-ewwel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Carmela Muscat et vs Giuseppe Camilleri (Cit Nru: 71/1948 deciza fl-1 ta' Lulju 1949). F'din il-kawza kien intqal li:

"Illi kif sewwa ssottometta l-perit legali fir-relazzjoni elaborata tieghu, mill-provi rrizulta illi l-passagg in kwistjoni mir-rixtellu 'l gewwa huwa ta' proprjeta' tal-atturi, u mhux passagg pubbliku u anqas komuni ghall-konvenuti ukoll"

Mill-atti ezebiti jirrizulta li l-konvenut huwa l-werriet tal-erbat ahwa Muscat li kienu atturi fil-kawza appena citata. B'din il-kawza gie stabbilit li l-entrata mix-xatba 'l gewwa hija proprjeta' esklussiva tal-atturi ahwa Muscat, u ghalhekk il-konvenut bhala werriet taghhom sar proprjetarju tal-istess entrata.

Ir-rixtellu li jissemma' f'din il-kawza huwa r-rixtellu li wahhal Frank Camilleri fl-istess post fejn qabel kien hemm ix-xatba li tissemma' fil-kawza appena citata. Dan jemergi kemm mill-pjanti u surveys li saru mill-Perit Tekniku[2] kif ukoll mill-istess Perit Tekniku meta xehed in eskussjoni. Dan ukoll seta' jigi kkonstatat meta sar l-access minn din il-qorti. Il-perit tekniku fir-rapport tieghu wara survey li sar ikkonkluda li *"x-xatba ezistenti f'dan l-isqaq hija cirka 26.2 metri 'l boghod mill-entrata ta' dan l-istess sqaq".*

Dik li tissejjah 'benniena' fil-hajt tas-sejjiegh li jifred l-ghalqa tal-atturi mill-entrata u li tinsab fuq l-estremita' tal-punent tal-ghalqa li l-atturi xehdu li jitilghu minnha biex jidhlu fl-ghalqa taghhom u li anki l-konvenut in kontro-ezami jammetti li hekk isir tigi 'l barra mir-rixtellu li wahhal l-istess konvenut u kwindi b'dan ir-rixtellu l-konvenut ma fixkilx id-dhul tal-atturi mill-entrata ghall-ghalqa taghhom.

Mill-atti processwali ma jirrizultax li xi hadd mill-partijiet igawdi xi dritt ta' proprjeta' fuq dik il-parti tal-entrata inkwistjoni mix-xatba 'l barra. In verita' l-atturi lanqas ma ppretendew hekk. Infatti l-konvenuti fl-affidavit tal-konvenut sostnew li mill-kancell 'il barra sa Triq San Blas l-entrata hija komuni bejnu u s-sidien tal-post li hemm mibni fil-bidu tal-entrata min-naha tax-xellug u li ghandhom zewg bibien miftuhin fuq l-entrata, wiehed mill-post u l-iehor mill-mandra li hemm fuq wara tal-post. Madankollu prova li l-konvenuti huma koproprjetarji ta' din il-parti tal-isqaq ma ngabitx ghaliex ma gie prodott l-ebda kuntratt biex jipprova tali affermazzjoni.

[2] Dok SM04, SM05 u SM06

Kwindi jrid jigi determinat jekk mix-xatba 'l barra sat-triq huwiex sqaq pubbliku kif pretiz mill-atturi. Referenza ssir ghas-sentenza fl-ismijiet **Mario Grima et vs Joseph Saliba et**[3] fejn inghad:

"Il-qorti hi tal-fehma li l-kwistjonijiet bejn il-partijiet inqalghu bla bzonn. Hu ovvju li kull wiehed minnhom irid jaghmel uzu minn dan il-passagg sabiex ikun jista' jidhol u johrog fi hwejgu. Kaz iehor klassiku ta' piki u nuqqas ta' rieda tajba. Il-manuvri li ghamlu l-atturi u l-konvenuti Saliba fit-tentattiv iddisprat sabiex fit-titolu taghhom jinkludu l-passagg, hu atteggjament tat-tfal. Hu ovvju li t-trejqa/passagg li ghaddejja minn ma' genb l-ghelieqi hi triq vicinali li ilha miftuha snin twal. Irrispettivament proprjeta' ta' min kienet l-art meta gie ffurmat il-passagg, m'hemmx dubju li jaqdi lil kull min ghandu raba' tikkonfina mieghu. Il-qorti m'hijiex moralment konvinta li xi parti rnexxielha tipprova li l-awtur tieghu kien proprjetarju tal-passagg in kwistjoni."

Billi rrizulta li din il-parti tal-entrata ossija dik il-parti mix-xatba 'l barra sat-triq mhi proprjeta' ta' hadd mill-partijiet allura l-konvenuti m'ghandhomx id-dritt li jostakolaw lill-istess atturi milli jghaddu mill-istess parti tal-entrata. Li huwa car huwa li l-partijiet iridu bilfors ighaddu minn din l-entrata biex jidhlu fl-ghalqa rispettiva taghhom. Infatti rrizulta wkoll li l-uniku access li l-atturi ghandhom ghall-ghalqa taghhom huwa proprju minn din l-entrata ghaliex l-art taghhom hija nterkjuza.

Il-kwistjoni li jifdal issa li tigi trattata hija t-talbiet tal-atturi (i) li huma ghandhom dritt ighaddu bi kwalunkwe mezz u ghal kwalunkwe skop u dan in vista li din il-parti tal-isqaq xorta wahda mhix wiesgha bizzejjed sabiex huma jkunu jistghu jgawdu access adegwat ghar-raba' taghhom; u (ii) li f'kaz li d-distanza mit-triq li fih tibda l-parti mis-sqaq li hija privata tal-konvenuti mhix sufficjenti sabiex huma jkunu jistghu jaccedu

[3] Cit Nru: 2/2009AE deciza fis-27 ta' April, 2010

ghar-raba' taghhom huma ghandhom id-dritt li jgeghlu lill-konvenuti jaghtuhom moghdija mehtiega versu hlas ta' kumpens.

Illi dawn it-talbiet attrici mhumiex misthoqqa. Ibda biex, l-istess atturi ma gabux prova li din il-parti tal-isqaq mhix wiesgha bizzejjed sabiex ikunu jistghu jgawdu access adegwat ghar-raba' taghhom u x'inhu 'adegwat' ghalihom. Dan lanqas ma gie senjalat mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu. Filwaqt li *ictu oculi* jirrizulta li l-isqaq mhux wiehed wiesa madankollu xorta wahda jista' jigi ezercitat access bir-rigel u kwindi kwalunkwe pjanijiet ghall-zvilupp li l-atturi jistghu ghandhom jistghu jsiru b'tali mod li jakkomoda dan il-fattur ukoll. L-atturi jinvokaw a favur taghhom l-artikolu 447 tal-Kodici Civili sabiex jinghataw access mill-entrata li hija proprjeta' tal-konvenuti liema artikolu jipprovdi:

"Is-sid li l-fond tieghu m'ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista' jgieghel lis-sidien tal-fondi ta' ma genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta' kumpens proporzjonat ghall-hlas li ggib dik il-moghdija."

Kif tajjeb issotolineat mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom dak mitlub mill-atturi ma jinkwadrax fit-termini ta' l-artikolu 447 tal-Kodici Civili li jipprovdi proprju dwar 'moghdija mehtiega'. Kif diga' inghad gie ppruvat li mix-xatba 'l gewwa din hija proprjeta' esklussiva tal-konvenuti. Oltre' dan imkien ma jirrizulta li l-atturi qatt kellhom xi dritt ta' moghdija minn dan ir-rixtellu 'l gewwa. Anki mill-pjanta mhejjija mill-Perit Tekniku jirrizulta li l-maggiorparti tal-faccata tal-ghalqa taghhom mal-genb tal-entrata tinsab fuq in-naha tal-entrata li mhix proprjeta' esklussiva tal-konvenuti. Ghalhekk certament il-htiega biex huma jinghataw ukoll dritt tal-moghdija fuq l-art tal-konvenuti ma tirrizultax. Hawnhekk ma jridx jintesa li servitu' hija tnaqqis fil-godiment ta' proprjeta' tal-fond servjenti u ghaldaqstant jehtieg li jkun hemm applikazzjoni restrittiva ta' l-istess istitut.

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, filwaqt li tichad l-ewwel zewgt eccezzjonijiet tal-konvenuti u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, tiddisponi mit-talbiet attrici billi

1. Tiddikjara li dik il-parti mill-isqaq li jizbokka fi Triq San Blas ,Nadur li hija proprjeta' privata tal-konvenuti hija dik il-parti li tibda minn cirka 26.2 metri 'l boghod mill-entratura ta' dan l-isqaq ossija mix-xatba 'l gewwa hekk kif gie indikat fir-rapport tekniku;

2. tiddikjara li hija x-xatba li hija l-indikazzjoni u d-delimitazzjoni tal-parti tas-sqaq li hija privata tal-konvenuti mill-kumplament;

3. Tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhom ebda dritt li jzommu jew jippruvaw izzommu lill-atturi milli jutilizzaw dik il-parti mis-sqaq li tigi iktar 'il barra mix-xatba bhala mezz ta' access ghar-raba' taghhom;

4. Tichad ir-raba', hames u sitt talbiet attrici.

Spejjez ta' din il-kawza inkwantu ghall-ewwel tliet eccezzjonijiet ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti, l-atturi ghandhom ikollhom a karigu taghhom l-ispejjez relatati mal-ahhar tliet talbiet taghhom u l-bqija ta' l-ispejjez ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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