MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 92/2003/1

Joseph u Josephine konjugi Zahra

v.

Joseph u Gejtu ahwa Grixti

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li l-atturi pprezentaw fid-29 ta’ Jannar, 2003, u li taqra hekk:

“Peress illi b’kuntratt tat-2 ta’ Ottubru 2000, immarkat Dokument “A”, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja l-atturi xtraw ghalqa fil-limiti ta’ Birzebbugia, f’post maghruf bhala tal-Qadi *sive* ta' Salvun f’Wied il-Klima.

“Peress illi din l-ghalqa ma kenitx soggetta ghall-ebda servitu`, minn terzi (l-ahwa Grixti jew l-awturi taghhom) li jokkupaw l-ghelieqi adjacenti, skont l-istess ricerki, (Dok. “B”), li ghamel in-Nutar imsemmi.

“Peress illi qabel ma dahlu ghall-kuntratt tax-xiri tal-ghalqa fuq riferita gewwa Wied il-Klima, l-atturi kienu osservaw tliet fethiet li kienu miftuha fil-hajt divizorju li jghati minn fuq ghelieqi ta’ terzi ghal fuq dik li kien ser jixtri, u l-attur staqsa kemm lis-sid awtur tal-ghalqa kif ukoll lill-bidwi li kien qed jahdem l-ghalqa, li jismu Salvu Grixti u li huwa z-ziju tal-konvenuti u dawn it-tnejn ikkonfermaw lill-atturi li t-tliet fethiet kienu nfethu recentement, minghajr titolu u bla permess jew servitu`.

“Peress illi l-konvenuti qed jivvantaw dritt ta’ passagg minn fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur u l-uzu ta’ tliet fethiet fil-hitan divizorji u dan ghalhekk minghajr ebda dritt skont il-Ligi.

“Peress illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex jaghlqu l-fethiet *stante* li dawn kienu hemm bla titolu, u ma jghaddux aktar minn fuq l-art tieghu, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti.

“Jghidu ghaliex il-konvenuti, ghar-ragunijiet fuq premessi, m’ghandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara li l-konvenuti m’ghandhom ebda dritt ta’ passagg fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur u m’ghandhom ebda dritt juzaw u jew izommu miftuhin il-fethiet fuq l-istess ghalqa u juzaw kwalunkwe fetha u jew rampa ohra li hemm fil-proprjeta` tal-atturi.

“2. Tordna lill-konvenuti li jghalqu l-fethiet li jaghtu ghal fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur, jew tawtorizza lill- attur jaghmel ix-xoghlijiet hu, jekk jkun il-kaz a spejjez tal-konvenuti okkorrendo taht is-supervizjoni ta’ perit nominandi.

“Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew:

“1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi billi l-ghalqa proprjeta` tal-eccepjenti tgawdi dritt ta’ passagg minn fuq l-ghalqa tal-atturi.

“2. Illi konsegwentement it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

“3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Novembru, 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza hekk:

“Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa’ t-talbiet attrici** b’dan illi:-

"1. Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom ebda dritt ta' passagg fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur u m'ghandhom ebda dritt juzaw u/jew izommu miftuhin il-fethiet fuq l-istess ghalqa u juzaw kwalunkwe fetha u/jew rampa ohra li hemm fil-proprjeta` tal-atturi.

"2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' erbghin (40) gurnata mid-data ta' din is-sentenza taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit Arkitett Alan Saliba, li qed jigi hawn nominat a spejjez tal-konvenuti, jghalqu l-fethiet li jaghtu ghal fuq l-ghalqa msemmija proprjeta` tal-attur, u fin-nuqqas li tali xoghol isir mill-konvenuti fit-terminu qasir u perentorju hawn impost, tawtorizza lill-attur sabiex dejjem taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-istess Perit Arkitett Alan Saliba hawn nominat ukoll a spejjez tal-konvenuti, jaghmel ix-xoghlijiet hu a spejjez tal-konvenuti.

"Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi jirrizulta li l-atturi xtraw l-ghalqa in kwistjoni maghrufa tal-Qadi f'Birzebbuga b'kuntratt datat 2 ta' Ottubru 2000 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja u jghidu li meta xtraw l-istess ghalqa din kienet mahduma kollha u ma kien hemm ebda dritt ta' passagg favur il-konvenuti, dritt li jidher li l-konvenuti qed ivantaw li ghandhom u li ilu jezisti minn 1915 u dan kif jidher min-nota ta' eccezzjonijiet taghhom u d-dikjarazzjoni annessa mal-istess.

"Illi jirrizulta li din l-ghalqa kienet tinhadem ghall-ewwel minn Leli Zahra, sakemm inxtrat minn Salvu Vella li kien halla lil Salvu Grixti, iz-ziju tal-konvenuti jahdimha, u dan jghid li ma kien hemm ebda passag fiha favur l-ghalqa tal-konvenuti, u dan apparti li l-attur jallega li kien jonsob f'dawk l-inhawi u jikkonferma ma kienx hemm ebda passagg allegat mill-konvenuti. Din ix-xhieda hija sostnuta mill-attrici Josephine Zahra, minn Antonia Agius, Sebastian Vella, Paul Vella, ulied Salvu Vella, Mario Schembri zewg Maria *nee'* Vella bint l-imsemmi Salvu Vella, Carmelo Zahra bin Leli Zahra, u l-istess Leli Zahra li kien jahdem l-ghalqa, u Marjanu Camilleri. In-Nutar Mario Bugeja li kien ghamel l-att ta' trasferiment tal-istess ghalqa favur l-atturi jikkonferma li

mir-ricerki li saru minnu ma kien jezisti l-ebda passagg minn fuq l-art tal-atturi favur il-konvenuti.

“Illi l-konvenuti jippretendu li ghandhom dritt ta’ passagg minn fuq l-istess ghalqa naxxenti minn kuntratt ta’ divizjoni datat 1913 (xhieda ta’ Joseph Grixti – 21 ta’ Jannar 2005). Fil-fatt il-konvenut jghid li minn fuq il-proprjeta’ tieghu hemm dritt ta’ passagg fuq ir-raba’ tal-atturi li jirrizulta minn kuntratt ta’ divizjoni datat 28 ta Novembru 1913 (Dok. “JG 1”) maghmula skond pjan ta’ divizjoni tal-Perit Roberto Galea (Dok. “JG 2”) u din meta l-art kollha kienet proprjeta’ ta’ Antonio u Carmela Galea. Jghid li l-art kienet maqsuma in *parte prima, parte seconda u parte terza* u l-passagg in kwistjoni jaghddi minn *parte seconda* (li inxtrat minn Gaetano Grixti b’kuntratt datat 23 ta’ Lulju 1915 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi (Dok. “JG3” – skond pjanta Dok. “JG4”) u parti terza, li hija murija bil-kulur blu ahdar fuq pjanta Dok. “JG 4”, li parti minnha hija maghrufa bhala l-ghalqa tas-Sieqja, li kienet f’livell iktar baxx. Jghid li dan il-passagg kien dejjem jintuza minn nannuh Gaetano Grixti li kien jahdem l-ghalqa tas-Sieqja, u warajh minn Salvu Grixti, u kien jghaddi fuq l-ghalqa tal-atturi, ghaliex dan kien l-unika passagg ghall-*parte terza* kollha.

“Illi jidher li hemm qbil li Salvatore Vella kien ta r-raba` llum tal-atturi sabiex tinhadem minn Salvu Grixti, u l-konvenut jghid li peress li sar hekk huwa kien jahdem dan il-passagg (fol. 106), izda mbaghad kien jerga jaghmel il-passagg. Jirrizulta li saret divizjoni tal-*parte seconda* b’att datat 23 ta’ Dicembru 1997 (Dok. “JG 6”) skont pjanta redatta mill-Perit Fred Valentino (Dok. “JG 4”) u l-porzjoni ndikata bl-isfar (*parte seconda*) messet lill-konvenuti. Il-konvenut jghid li dejjem uza l-istess passagg sakemm dan kien maghluq mill-attur. L-allegat passagg huwa dak indikat fir-ritratti Dok. “JG 8” u jinsab indikat fil-pjanta Dok. “JG 9” – a fol. 160 tal-process li allura kif allegat jghaddi l-ewwel min fuq *parti seconda* u mbaghad fuq *parte terza* sabiex il-konvenuti jghaddu fuq dik il-parti terza li tappertjeni lilhom (indikata bl-ahdar) (Dok. “JG 4” – fol. 142). Illi din il-parti skond l-konvenut giet akkwistata minnhom b’kuntratt datat 23 ta’ Dicembru 1997 (Dok. “JG 6 – Dok. “D”), l-istess data ta’ l-att tad-divizzjoni li biha l-konvenuti messithom il-*parte seconda.* Il-linja tal-passagg gie indikat mill-konvenut bl-ittra “A” fl-istess pjanta (fol. 169).

“Illi din il-Qorti thoss li fil-verita mill-kuntratt ta’ divizjoni datat 28 ta’ Novembru 1913 (Dok. “JG 1”) dan il-passagg kif pretiz mill-konvenut ma jezistix ghaliex anke bl-istess kuntratt huwa limitat *“ghat-tul tat-tieni lenza tal-parte seconda”* u ghalhekk kif irrelataw il-periti perizjuri fir-relazzjoni taghhom datata 24 ta’ Awissu 2009 (fol. 337) l-konkluzjoni hija li tali passagg *“ghaldaqstant ma kienx*

intiz li jasal sal-parti t'isfel tal-ghalqa fit-parti terza maghrufa bhala "Is-Sieqja". Fil-fatt fl-istess kuntratt hemm imsemmi biss li *"terza parte tgawdi servitu' fuq il-parte seconda".*

"Illi jinghad ukoll li fuq il-pjanti kollha esebiti l-fethiet fl-ghalqa tal-atturi li allegatament iservu ghal tali passagg ma jirrizultawx. Ma` dan jigi nnutat ukoll u fuq kollox li fid-Dok. "F" (fol. 207 u fol. 210), li hija *arial photo* (1828) tas-sena 1967 tar-raba' mertu tal-kawza odjerna, dan il-passagg ma jirrizultax, u wisq inqas ir-rampi ndikati u l-fethiet ghall-ghalqa tal-atturi u dan minkejja li l-konvenut allega dan il-passagg kien ilu jintuza ghal dawn l-ahhar 85 sena (fol. 217).

"Illi f'dan il-kuntest jinghad li l-periti perizjuri sostnew li *"jekk kien hemm fethiet fil-hajt bejn is-seconda parte u l-parte terza u dan fil-hajt divizorju mas-"Sieqja", dan seta' sar wara l-akkwist tal-ghalqa s-Sieqja fil-parti terza minn Salvu Grixti* (kuntratt datat 14 ta' Ottubru 1959)*, u f'din l-eventwalita' ma kienx il-kaz ta' bzonn ta' servitu' permezz ta' passagg mill-konvenut".*

"Illi jidher ukoll li l-konvenuti qed jibbazaw ruhhom fuq il-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 23 ta' Dicembru 1997 izda fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt (Dok. "MB 1" – fol 246) jidher li dak li kien indikat bhala passagg hemm il-kliem *"cancelled"* fuqu. Mhux hekk biss, izda fuq l-ebda kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datati 23 ta' Dicembru 1997 ma jidher li kien hemm passagg li jindika servitu ta' passagg mis-*seconda parte ghall-parti terza* (fol. 340).

"Illi fir-relazzjoni jinghataw iktar ragunijiet ghaliex l-allegat servitu' tal-konvenuti ma giex ippruvat, fosthom:-

"(a) Illi mill-kuntratt tal-akkwist datat 23 ta' Jannar 1915 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, minn fejn il-konvenuti jghidu li origina l-passagg, jirrizulta car li dan l-allegat passagg ma jifformax parti mill-bejgh.

"(b) Illi gie konstatat li s-"Sieqja" fil-1913 ma kinitx tappartjeni lil hadd li jigi mill-konvenuti allura ma kienx hemm skop li jigi kkreat xi servitu' u din baqa' ma giex ikkreat fl-ebda kuntratt esebit u lanqas jidher li l-istess passagg huwa b'xi

mod msemmi bhala dritt ta' servitu lejn l-ghalqa hemm maghrufa bhala tal-*parte terza* fl-att tad-divizjoni datat 3 ta' Mejju 1967 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (fol. 338).

"(c) Illi gie ikkonstatat ukoll li is-superficji tal-art akkwistata minn nannu tal-konvenut fit-23 ta' Lulju 1915 huma l-istess bhas superficji tal-*parte seconda* skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar G. B. Saydon datat 28 ta' Novembru 1913 u dan ma jinkludix is-superficji tal-passagg pretiz (Dok. "JG 2").

"(d) Illi ghalkemm il-konvenuti jibbazaw l-allegazzjoni taghhom fuq il-pjanta tal-perit Valentino fil-pjan tad-divizjoni tal-*parte seconda* tar-raba` tal-familja Grixti (Dok. "JG 7" – Dok. "D") l-istess periti perizjuri kkonstataw li fl-istess pjanta ma tinkludix l-arja tal-pretiz passagg (fol. 339).

"(e) Illi l-istess fethiet ma jidhrux fis-*survey sheet* datata 1922 u din hija kkonfermata mill-istess periti perizjuri fl-eskussjoni taghhom datata 20 ta' April 2010 (it-tielet risposta - fol. 377).

"(f) Illi mir-ritratti esebiti bhala Dok. "JG8" l-istess periti perizjuri kkonkludew li r-rampi bis-sejjieh kienu ffurmati recentement u dan huwa kkorroborat mix-xhieda prodotti mill-atturi li kkonfermaw li kien hemm passagg biss komuni wiehed ta' 8 piedi msemmi fir-relazzjoni tal-Perit Paul Mercieca datata 1967 u annessa mal-kuntratt tan-Nutar Paul Pullicino fit-3 ta' Mejju 1967.

"Illi ma hemmx dubju li dan kollu jimmilita ghal kollox mat-tezi tal-konvenuti, li kellhom l-oneru li jippruvaw l-allegazzjoni taghhom, haga li ma ghamlux iktar u iktar in vista tal-konkluzjonijiet teknici tal-periti perizjuri li kkonfermaw li l-passagg pretiz mill-konvenuti kien maghmul recentement, u zgur ma kienx kreat snin kbar ilu kif minnhom pretiz. Kontra dawn l-osservazjonijiet teknici l-konvenuti ma ghandhomx, u fil-verita' lanqas jista' jkollhom risposta. Dan huwa sinifikanti meta jinghad ukoll li l-istess perti perizjuri kkonstataw u kkonfermaw li r-rampi tas-sejjieh li rrefera ghalihom il-konvenut tpoggew hemm ricentement, u certament u zgur mhux xi hamsin sena ilu.

"Illi minn naha l-ohra t-tezi attrici hija korroborata mhux biss mix-xhieda minnhom prodotta, u mid-dokumenti esebiti, mhux l-inqas il-pjanti li saret

referenza ghalihom mill-istess periti perizjuri, izda wkoll *arial photo* tas-sena 1967, li turi b'mod mill-iktar palez u lampanti li ma kien hemm ebda fetha ghar-raba' tal-atturi sabiex isostnu l-passagg pretiz mill-konvenuti, u dan l-ahhar ritratt hawn imsemmi ma jhalli l-ebda dubju li l-allegazzjonijiet tal-konvenuti, li l-passagg imsemmi ilu hekk stabbilit ghal dak iz-zmien kollu minnhom pretiz ma humiex assolutament kredibbli, anzi huma kontradetti bl-iktar mod skjett mill-istess ritratt mill-ajru.

"Illi din il-Qorti ma tarax ghalfejn ghandha titbieghed minn din il-konkluzjoni teknika u ghalhekk ser tistrieh fuqha u taghmilha taghha. F'dan is-sens, din il-Qorti tosserva illi l-periti perizjuri waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom kemm abbazi ta' kuntratti minnhom indikati, kemm dwar kejl indikat fl-istess u fuq pjanti li ghalihom saret referenza, kif ukoll minn ritratti esebiti, mhux l-inqas l-*arial photo* imsemmija, u wkoll fuq konstatazzjonijiet fuq il-post, partikolarment fuq il-gebel tar-rampi u wkoll fuq in-natura tal-passagg li kollha jxejnu l-allegazzjoni tal-konvenuti li kien hemm servitu' ta' passagg minnhom vantat mahluq mill-inqas minn 1915 (95 sena ilu) u ghalhekk il-konstatazzjonijiet teknici hemm maghmula in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz ghandhom u qed jifformaw parti minn din is-sentenza. Dan kollu qed jinghad in vista tal-principji enuncjati u kkonfermati fis-sentenzi **"Robert Rendle vs Maddalena Vella et"** (A.C. – 16 ta' Novembru 2004); **"Arthur Quintano vs Joseph Farrugia"** (A.C. - 25 ta' Novembru 1968); **"Mario Mizzi et vs Carmelo Mizzi et"** (A.C. – 25 ta' April 2008); u **"John Micallef nomine vs Jeffrey Mizzi et"** (P.A. (RCP) – 28 ta' April 2009) b'dan li l-Qorti ma tara l-ebda raguni ghaliex ma ghandhiex taddotta l-istess konkluzjonijiet teknici.

"Illi ghalhekk in vista tal-premess l-eccezzjonijiet tal-konvenuti qed jigu michuda u t-talbiet attrici qed jigu milqugha."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"… … … tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru 2010 li biha cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u laqghet it-talbiet attrici u minflok tilqa' l-istess eccezzjonijiet u konsegwentement tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li s-sentenza appellata tigi kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza hija *actio negatoria servitutis* li fiha l-atturi jallegaw illi l-konvenuti ma ghandhomx dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa taghhom gewwa Birzebbuga. Il-konvenuti li qed jippretendu dan id-dritt iridu huma jipprovaw l-istess (ara **Vella v. Giordimaina** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' April, 2014 u l-gurisprudenza hemm kwotata). L-ewwel Qorti hatret perit tekniku u wara tliet periti addizzjonali biex jassistuha fl-indagni taghha, u fis-sentenza qablet mal-opinjoni tal-periti addizzjonali fis-sens li dan il-passagg pretiz mill-konvenuti ma jirrizultax ipprovat, u, ghalhekk, laqghet it-talbiet attrici.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jghidu li d-dritt ta’ passagg, fil-fatt, jirrizulta kostitwit b’att pubbliku. Huma jghidu li l-art kollha fl-inhawi kienet qabel territorju wiehed, u wara l-mewt tal-proprjetarju, l-eredi ffirmaw kuntratt ta’ divizjoni fit-28 ta’ Novembru, 1913, u l-art inqassmet fi tlett porzjonijiet maghrufa bhala “*parte prima*”, “*parte seconda*” u “*parte terza*”. Il-“*parte seconda*” hija tal-konvenuti flimkien. Il-“*parte terza*” kienet tikkonsisti f’hames hbula; l-ewwel erba’ hbula jappartjenu lill-atturi flimkien, waqt li l-hames habel huwa tal-konvenut Joseph Grixti wahdu. Il-konvenuti jghidu li l-kwistjoni bejn il-kontendenti tirrigwarda d-dritt ta’ passagg minn fuq il-*parte terza* ghal zewg proprjetajiet distinti: (a) id-dritt tal-kovenuti Joseph Grixti u Gaetano Grixti flimkien bhala proprjetarji tal-*parte seconda*, li juzaw il-passagg li jinzel lejn il-wied gol-*parte terza* fejn din tikkonfina mal-*parte seconda* biex jidhlu fl-ghelieqi tal-*parte seconda*; u (b) id-dritt tal-konvenut Joseph Grixti bhala proprjetarju tal-ghalqa tas-Sieqja li jinzel mill-passagg gol-*parte terza* biex jaccedi ghal din l-ghalqa tieghu.

Fil-kuntest tal-ewwel pretiza, il-konvenuti jirreferu ghar-relazzjoni tal-perit Antonio Galea annessa mal-imsemmi kuntratt ta’ divizjoni. F’parti minn din ir-relazzjoni, il-perit Galea jghid li fil-*parte seconda*, fit-tieni habel taghha, kien hemm zewg passaggi, wiehed ’l fuq u in komuni mal-*parte prima*, u l-iehor “*verso mezzodi` ed in comune con la parte terza*”. Din il-frazi, pero`, ma

tfissirx li l-*parte terza* hija soggetta ghal xi servitu` ta' passagg favur il-*parte seconda*. Fil-fatt, fid-diskrizzjoni tal-*parte terza* ma jinghadx li dan it-territorju huwa soggett ghal xi servitu` favur il-*parte seconda*, izda jinghad, anzi, li din il-*parte terza* tgawdi hi servitu` attiv minn fuq il-*parte seconda*. Il-fatt wahdu li fuq porzjoni art hemm passagg in komun ma' porzjoni ohra, ma jwassalx ghall-prova li tal-ewwel tgawdi dritt ta' passagg fuq tal-ahhar. Kif qalu wkoll il-periti addizzjonali, dan il-passagg, fil-kuntratt ta' divizjoni, huwa limitat "*ghat-tul tat-tieni lenza tal-parte seconda*", u ma jinghadx li jibqa' niezel sal-parti t'isfel tal-ghalqa fil-*parte terza*. Dan il-passagg fil-*parte seconda* jidher li kien ghall-uzu tal-*parte terza*, u mhux biex is-sidien tal-*parte seconda* jaccedu ghall-art taghhom minn fuq il-*parte terza*. Jidher li, fil-konfront ta' dan il-passagg, hija l-*parte terza* li hija s-sit dominanti, u mhux il-*parte seconda* tal-konvenuti.

Dritt ta' passagg mhux wiehed mis-servitujiet li jista' jigi akkwistat bi preskrizzjoni, sakemm it-territorju ma jkunx interkjuz u bla access, li mhux il-kaz. Kwindi, l-allegazzjoni li dan il-passagg jidher f'xi pjanti jew kien jintuza, ma jista' johloq ebda dritt ta' servitu`.

Passagg, anke jekk kien jintuza minn zmien immemorabbli, ma jistax jinghad li huwa bi dritt fl-assenza ta' titolu. Jekk, bhala fatt, ikun jezisti, jekk isir xi disturb unilaterali fit-tgawdija tal-istess, dak id-disturb jista' jigi ccensurat jekk tittiehed azzjoni ta' spoll f'waqtha, kif gara f'dan il-kaz (ara citazzjoni numru

2167/00 deciza minn din il-Qorti fit-2 ta’ Dicembru, 2005), pero`, dan il-pussess ma jista’ qatt johloq dritt tal-passagg.

Dan id-dritt ta’ passagg ossija moghdija, huwa servitu` mhux kontinwu (Artikolu 455(3) tal-Kodici Civili), u bhala tali ma jistax jitnissel bil-preskrizzjoni u jrid jidher minn titolu, ghax altrimenti jkun null (Artikolu 457, 458 u 469(1) tal-Kodici Civli). Fil-kawza **Schembri v. Farrugia**, deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta’ Frar, 2004, jinghad a propozitu illi:

> “*Huwa pacifiku in tema ta’ dritt, anke ghaliex dan hu hekk preskritt mil-Artikolu 469 (1) tal-Kodici Civili, illi s-servitu` diskontinwa bhal ma hija dik tal-passagg [Artikolu 455 (3)] vantat mill-konvenuta ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta’ titolu – eccettwat il-kaz ta’ passagg necessarju fejn ghandek fond interkjuz, u li allura jista’ jinkiseb bil-preskrizzjoni – u ma jistax anzi jigi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi;*
>
> *“Meta l-ligi ssemmi titolu qed tirreferi ghall-att pubbliku. Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet “***Carmelo Galea et – v. – Giuseppe Aquilina***”, Appell Civili, 20 ta’ Lulju 1970. Huwa proprju ghalhekk li jinsab enuncjat illi “s-servitu` ma tistax tigi prezunta u jehtiegilha tigi pruvata; u f’kaz ta’ dubju ghandha tigi eskluza. U dan jghodd aktar f’kaz ta’ servitu` ta’ passagg li bhala servitu` diskontinwa ghandha normalment tigi pruvata permezz ta’ titolu” – “***Giovanni Sant – v. – Vincenzo Bugeja et***”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 12 ta’ Frar 1959.”*
>
> (ara wkoll **Zammit v. Zammit** deciza minn din il-Qorti fit-30 ta’ Novembru, 2013, u **Baldacchino v. Debono** deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’ Jannar, 2003).

F’dan il-kaz, dan il-passagg lanqas biss jidher minn kuntratt pubbliku, u lanqas ma jissemma’, b’mod car u konkludenti, fir-relazzjoni peritali annessa mal-kuntratt ta’ divizjoni ta’ Novembru 1913, u fid-dubju l-ezistenza tas-servitu` hija eskluza. Lanqas fil-kuntratt ta’ akkwist tat-23 ta’ Lulju, 1915, li permezz tieghu n-nannu tal-konvenuti appellanti xtara il-*parte seconda*, ma jissemma’ l-passagg allegat mill-istess konvenuti, izda jissemma’ biss li s-seconda parte hija soggetta ghal servitu` ta’ passagg bir-rigel. Tissemma’, fi kliem iehor, bhala fond servjenti mhux bhala dominanti. Mall-kuntratt ta’ divizjoni tat-3 ta’ Mejju, 1967, meta saret divizjoni tal-*parte terza*, hemm relazzjoni u pjanta tal-perit Paul Mercieca, u hemm ukoll ma hemm ebda referenza cara ghall-passagg allegat mill-konvenuti, ghalkemm fil-pjanta hemm indikati diversi passaggi ohra. Fil-kuntratt tat-12 ta’ Dicembru, 1987, li bih il-konvenut Joseph Grixti akkwista sehem tas-*seconda parte*, jinghad li dan il-porzjon huwa accessibbli minn “*sqaq komuni*” bejn ir-raba mibjugh “*u raba iehor vicin*”, li ma jwassalx ghall-prova ta’ holqien ta’ servitu` ta’ passagg.

Fil-kuntest tat-tieni pretensjoni, il-konvenut Joseph Grixti jghid li huwa akkwista habel wiehed wara l-kuntratt ta’ divizjoni tal-1913, u meta sar l-akkwist minnu (f’Dicembru tal-1997), necessarjament il-habel tieghu kellu jkun intitolat ghall-access minn fuq il-kumplament tal-*parte terza*, ghax ma kellux access ghal triq pubblika. Din il-Qorti tinnota fuq dan il-punt, li ghalkemm jista’ jkun (*dato non concesso*) li dan il-konvenut kien, fuq il-bejgh, intitolat li jitlob access, fil-fatt, ma talbux u ma nghatax dritt simili fuq l-att. Jekk jippretendi

issa access irid jew jiftiehem mal-girien jew jitlob lill-Qorti, dejjem *si et quatenus*, li jinghata access "*f'dik il-parti fejn tkun tal-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija*" – Artikolu 447(2) tal-Kodici Civili. Zgur ma jistax jaghzel hu unilateralment minn fejn u kif jghaddi. Passagg necessarju jista' jigi akkwistat bi preskrizzjoni ta' 30 sena (Artikolu 469(2) tal-istess Kodici), pero`, l-interkjuza saret fl-1997, u ma lahqux ghaddew 30 sena biex dak li jkun jista' jivvanta akkwist ta' dan id-dritt ta' passagg.

Din il-Qorti ezaminat il-varji ritratti, *survey sheets* u pjanti esebiti fil-process, u ma tarax li tista' tkun konvinta li l-passagg reklamat jidher jew huwa indikat b'mod car fuq xi wahda minnhom. Fuq *survey sheet* tal-1922, mahruga mill-Ghammieri, jidher passagg li ma jibqax sejjer sa u jieqaf il-boghod mill-habel tas-Sieqja; l-istess jista' jinghad dwar pjanta li fuqha hadem divizjoni l-perit Mercieca. Il-periti perizjuri, li rrelataw kontra t-tezi attrici, ibbazaw il-konkluzjoni taghhom wara li ezaminaw il-kuntratti, il-pjanti, ir-ritratti u l-kejl relattiv, u din il-Qorti ma ghandhiex biex tiddubita l-konkluzjoni minnhom milhuqa. Kif inghad, servitu` ta' passagg li mhux necessarju jrid jirrizulta minn kuntratt pubbliku u f'dan il-kaz dan ma jirrizultax.

Din il-Qorti, ghall-kompletezza, tghid li fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti irriferiet ghal diversi cirkostanzi ohra ta' fatt li jimmilitaw kontra t-tezi tal-konvenuti, li qed jigu addottati wkoll minn din il-Qorti biex issostni l-fehma

taghha li l-konvenuti ma pprovawx li ghandhom id-dritt ta’ passagg minnhom reklamat.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b’dan li t-termini ta’ erbghin (40) jum stabbilit mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri millum.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, jithallsu mill-konvenuti Joseph u Gejtu ahwa Grixti appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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