QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 22 ta` Marzu 2016

Kawza Nru. 13
Rik. Gur. Nru. 746/13 JZM

Carmen Grixti (ID 471744M), Carmelo sive Charles Grixti (ID 116464M), Joseph Grixti (ID 116564M) u Mario Grixti (ID 474867M)

kontra

Maria Carmela Camilleri (ID 528756M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-2 ta` Awwissu 2013 li jaqra hekk :–

Illi l-atturi huma l-werrieta tal-mejjet Emanuel Grixti permezz ta` testment tad-29 ta` Frar 1988 (Dok A), u b`hekk huma s-sidien tal-ghalqa fil-kontrada tan-Nassab, limiti ta` Bubaqra, Zurrieq, filwaqt li l-intimata hija proprjetarja tal-ghalqa adjacenti fil-limiti taz-Zurrieq, fil-kontrada ta` Bubaqra/Tas-Soru, imsejha il-Mansab ghandha l-kejl superficjali komplessiv ta` circa 1270 metri kwadri (Dok B).

Illi r-rikorrenti jgawdu minn dritt ta` passagg u access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn din it-trejqa.

Illi l-imsemmi dritt ta` passagg u access kienet tintuza mill-atturi 'l fuq minn hamsin sena u hija l-uniku passagg u access ghall-proprjeta` taghhom.

Illi r-rikorrenti talbu lill-intimata sabiex tieqaf tostakola, tinbarra jew tichad id-dritt ta` passagg u access tar-rikorrenti diversi drabi (vide ittri hawn annessi u mmarkati bhala Dok C, anki permezz ta` ittra ufficjali, kopja hawn annessa u mmarkata 'Dok D'), billi ghamlet numru ta` gebel fl-entratura ta` din l-ghalqa (Dok E, F, G, H, I u J) izda cio nonostante l-intimata baqghat inadempjenti.

Illi r-rikorrenti jafu b`dawn il-fatti personalment. Ghal dawn ir-ragunijiet l-atturi rikorrenti qed jitolbu (1) li jigi konfermat li huma ghandhom id-dritt ta` passagg u access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn trejqa komuni bejn il-partijiet ; (2) li jigi ordnat lill-intimata konvenuta biex tieqaf milli tostakola, tinbarra jew tichad id-dritt ta` passagg u access tar-rikorrenti l-ghalqa fil-kontrada tan-Nassab, limiti ta` Bubaqra, Zurrieq u tnehhi kull ostaklu li hemm prezentement.

Bl-ispejjez, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-intimata li giet ukoll ingunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi, l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat, kif ukoll in-nota u dokumenti li pprezentat l-attrici fis-26 ta` Settembru 2013.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet li kienet prezentata fit-30 ta` Settembru 2013 li taqra hekk :–

1. *Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ;*

2. *Illi preliminarjament irid jigi ppruvat kemm l-atturi huma fil-fatt proprjetarji tal-ghalqa fil-kontrada tan-Nassab limiti ta` Bubaqra, Zurrieq ;*

3. *Illi mhux minnu li l-atturi ghandhom xi dritt jew jedd ta` passagg u access hemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn trejqa indikata mill-istess atturi ;*

4. *Illi l-intimata bl-ebda mod ma ostakolat, imbarrat jew cahdet lill-atturi d-dritt ta` passagg jew access mit-trejqa in kwistjoni.*

Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta, il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta` Ottubru 2013 fejn innominat lill-Av. Dr. Yvette Cassar bhala Assistent Gudizzjarju sabiex tigbor il-provi.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-atturi kollha, ta` Leo Cutajar u ta` Nazzareno Cutajar.

Rat illi b`ordni tal-Onor Prim Imhallef tal-24 ta` Jannar 2014, din il-kawza giet trasferita sabiex tkompli tinstema` u tigi deciza minn din il-Qorti kif presjeduta.

Rat il-verbal tal-access kondott mill-Qorti fl-20 ta` Mejju 2014 fis-sit tal-kwistjoni bejn il-partijiet.

Rat ix-xiehda bl-affidavit li kienet ipprezentata lill-Assistent Gudizzjarju, u l-atti l-ohra konnessi jew relatati mal-inkariku taghha.

Semghet ix-xiehda ta` Leo Cutajar u Nazzareno Cutajar fl-udjenza tal-21 ta` Ottubru 2014.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Joseph Duca u ta` Carmelo Bugeja.

Semghet il-kontroezami tal-atturi, il-kontroezami tal-konvenuta u x-xiehda ta` Jonathan Camilleri.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm li saru fl-udjenza tad-19 ta` Ottubru 2015.

Rat id-digriet illi tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Sintesi tal-provi

L-attrici Carmen Grixti xehdet illi l-ghalqa in kwistjoni gejja minghand ir-ragel taghha Emanuel li kien wiritha minghand ommu Guzeppa. L-art ilha zmien twil fil-pussess tal-familja tar-ragel taghha tant li hija ilha tiffrekwenta l-ghalqa sa minn mindu zzewwget `il fuq minn hamsin sena ilu. Biex tidhol ghall-ghalqa, mit-triq tidhol f`moghdija u kif tkompli timxi, fuq ix-xellug hemm l-entratura ghall-ghalqa proprjeta` taghha u tat-tfal. Qabel tidhol fl-entratrura ta` l-ghalqa, hemm grada tal-hadid li ghamlitha l-konvenuta, liema grada taghti sew ghall-proprjeta` taghha u ta` uliedha kif ukoll ghall-ghalqa tal-konvenuta. Din il-grada saret madwar tmien snin ilu peress li l-konvenuta kienet tikri l-ghalqa ghall-insib u kienet taghti ic-cavetta lil dawk li kienu jikru minghandha sabiex ikunu jistghu jonsbu. Il-grada kienet taghmilha aktar difficli ghall-pulizija biex jidhlu.

Stqarret illi dak iz-zmien, l-ghalqa taghha kienet tinhadem minn certu Leo. Meta sab il-grada msakkra, huwa kisser is-serratura biex jidhol. Il-konvenuta ghamlet rapport lill-pulizija. Talab kopja tac-cavetta izda din qatt ma nghatat lilu. Lanqas hija u wliedha ma nghataw kopja tac-cavetta. Illum il-gurnata l-ghalqa taghha hija abbandonata ghax ma jistghux jidhlu.

Tghid illi hija kienet se tbiegh l-ghalqa izda l-konvenuta qalet lil dawk li kienu nteressati jixtru illi l-ghalqa ma setghetx tinbiegh ghaliex kienu l-Qorti. Il-bejgh ma sar qatt. F`dik il-habta, il-konvenuta ghalqet l-entratura ta` l-ghalqa taghha u ta` uliedha billi fejn kien hemm spazju vojt bejn il-hitan, inghalaq bi knaten. Hija tefghet ukoll terrapien fuq bicca xaghri li hija parti mill-ghalqa.

Xehdet illi mill-*causa mortis* jirrizulta li l-konvenuta wirtet minghand ir-ragel taghha nofs indiviz ta` l-ghalqa biswit taghha liema ghalqa kienet immarkata Porzjon A. Mill-pjanta jidher car li mit-triq hemm trejqa miftuha li taghti ghal zewg ghelieqi taghha u taghhom.

Insistiet illi llum hija pprivata minn access ghall-ghalqa taghha.

Fil-**kontroezami**, Carmen Grixti kkonfermat li Anthony Cutajar ghandu zewg ghelieqi f`idejh : wahda li hija proprjeta` taghha u l-ohra ta` magenbha. Dawn fiz-zmien kienu ta` sid wiehed li kellu zewgt itfal. Wara li miet, l-ulied qasmu. Tghid illi ghall-ghalqa maghrufa Ta` Inguanez, Cutajar kien jghaddi minn go sqaq. Ir-raba` l-iehor kien ghand omm ir-ragel taghha u kellha access minn barra x-xatba. Hija spjegat li kienu jghaddu minn fejn saret ix-xatba. Hija kkonfermat li dawn iz-zewgt bicciet raba` kienu mikrija lil Cutajar. Hija sostniet li illum il-gurnata ma hemmx access ghall-ghalqa taghha. Hija kkonfermat li qabel kien hemm tank li kienu jnehhuh u jghaddu ghal gor-raba` taghhom. Spjegat li kienet tiehu permess minghand Cutajar biex jidhlu ghal gor-raba` peress li kienet mikrija lilu. Hija sostniet li anke l-pilastri ma kinux hemm u saru mill-konvenuta. Spjegat li kulma kien hemm kien hajt baxx li kien gholi daqs it-tankijiet tal-hamsa u erbghin.

L-attrici sostniet illi ghamlet ricerka u sabet li ghandha dritt li tghaddi fejn illum hemm ix-xatba. Hija kkonfermat li r-raba` qieghed mtarrag. Insistiet li kulhadd kien ighaddi minn fejn ix-xatba. Hija sostniet li bejn il-

bicca li kien jahdem Cutajar u l-bicca taghha. hemm aktar minn zewg iknaten gholi.

Leo Cutajar xehed illi l-familja tieghu kienu jahdmu l-ghalqa proprjeta` ta` Carmen Grixti mertu ta` din il-kawza. L-ghalqa hija maghrufa bhala "Ta` Bubaqra" jew "Tas-Soru" u tinsab fil-limiti taz-Zurrieq. Missieru Rokku u hutu kienu jahdmu din l-ghalqa. Kienu jizirghu l-qamh ghall-bhejjem. Id-dar tal-genituri tieghu kienet ma` genb din l-ghalqa u b`hekk tista` tghid illi trabba fiha wkoll. Huwa ghandu 49 sena.

Qal illi kien hemm zmien twil ma kien hemm l-ebda xatba izda trejqa li taghti ghall-ghelieqi tal-partijiet. Spjega illi Rokku Camilleri kien xtara l-ghalqa maghrufa bhala "Ta` Trijof" u ma kienx jidhol mill-access fejn hemm ix-xatba illum, izda kellu access mill-ghalqa mikrija lilu jisimha "Ta` Inguanez". Ghalhekk l-access kien jigi ezercitat minn x`imkien iehor u mhux mill-access li huwa mertu ta` din il-kawza.

Stqarr illi Rokku Camilleri kien jippreferi juza l-access l-iehor li kien aktar wiesa` u seta` juza l-van peress li l-access mertu tal-kawza kien bir-rigel biss.

Fisser illi madwar 15-il sena qabel xehed, saret ix-xatba peress li Rokku Camilleri li jigi r-ragel ta` l-konvenuta kien jonsob u ried ifixkel lill-pulizija milli jaqbdu u jidhlu fl-ghalqa tieghu. Ix-xatba ma kinitx tkun imsakkra u ghalhekk huwa xorta wahda baqa` jihdol minghajr problemi. Camilleri kienu jafu li huwa jahdem l-ghalqa ta` l-attrici u qatt ma kellu problemi maghhom sakemm madwar tmien jew disa` snin ilu, sab ix-xatba maghluqa b` katnazz. Huwa mar qal lit-tifel ta` l-konvenuta sabiex jghid lill-ommu halli tiftah il-katnazz peress li huwa ried jahrat. Madanakollu, minkejja li ftehmu li jiltaqghu l-ghada, hadd ma fetahlu u ghalhekk huwa qabad u kisser il-katnazz. Il-konvenuta ghamlet rapport lill-pulizija u dawn widdbuh biex ma jergax ikisser katnazzi ta` haddiehor.

Kompla jixhed illi meta rega` mar biex jidhol, huwa rega` sab katnazz iehor. Osserva li ma` l-entratura ta` l-ghalqa ta` l-attrici kien intefa` terrapien u gebel biex ma jkunx jista` jidhol. Kien ghalhekk li huwa nforma lill-atturi b`dak li kien gara u ma regax mar l-ghalqa tal-atturi li llum il-gurnata hija zdingata. Ikkonferma li ma hemm l-ebda access iehor ghall-ghalqa li kien jahdem. Li kieku kien hemm access iehor huwa kien imur ikompli jahdem l-ghalqa.

Insista li sabiex imur fl-ghalqa tal-atturi dejjem ghadda minn fejn illum hemm ix-xatba. Qal illi wara x-xatba kien ikun dejjem zdingat u kien ikun hemm xi nies bin-naghag ; meta kien zghir gieli kien joqghod jilghab hemm. Il-hajt li hemm wara x-xatba ma kienx hemm fiz-zmien. Dak il-hajt inbena bejn sbatax u ghoxrin sena ilu u ntefa` ammont ta` terrapien warajh. Kien hemm tank taz-zejt li kienu jnehhuh biex jidhlu. Ix-xatba saret minflok it-tank. Sakemm ix-xatba ma kenitx tissakkar huwa baqa` jghaddi xorta. Malli x-xatba bdiet tissakkar, huwa ma ghaddiex aktar. Mistoqsi dwar l-access minn fuq in-naha tax-xellug, ossija mill-isqaq, huwa sostna li biex tidhol ghall-ghalqa ta` l-atturi, trid taqbez il-hajt.

Ikkonferma li r-raba` kien ta` razza wahda. Meta saret il-qasma, l-ghalqa ta` l-atturi spiccat bla access minhabba x-xatba. Huwa insista li dejjem ghadda min-naha tax-xatba u li huwa holoq l-access l-iehor mill-isqaq sabiex ma joqghodx idur id-dawra.

Fil-**kontroezami**, Leo Cutajar ikkonferma li l-ghalqa li ghadu jahdem attwalment u l-ghalqa ta` l-atturi jmissu ma` xulxin. Qal illi jekk jaqa` l-hajt li hemm bejn l-ghelieqi u tinbena dahla zghira b`rampa, jkun hemm access izda dan jista` jsir biss bil-permess tas-sidien. Huwa kkonferma li l-ghelieqi ta` l-atturi u tal-konvenuta qeghdin imtarrgin. Huwa spjega li ghall-ghelieqi immarkati b` "D" u "E", kien ihallas qbiela lil familja Inguanez u lil familja Grixti. Illum ma ghadux ihallas qbiela lil Grixti. Qal illi x-xatba ssakkret meta marad ir-ragel tal-konvenuta. Huwa nsista li kien jghaddi minn fejn ix-xatba bi dritt u mhux bi pjacir da parti tar-ragel tal-konvenuta. Huwa cahad li r-ragel tal-konvenuta kien ikun prezenti meta kien ikun ser jghaddi minn fejn ix-xatba.

Nazzareno Cutajar xehed illi huwa ilu jaf l-ghalqa tal-atturi mertu ta` din il-kawza ghal dawn l-ahhar 55 sena. Missieru kien jahdem l-ghalqa u jiftakar imur go din l-ghalqa sa minn mindu kien ghadu tifel. Id-dar tal-genituri tieghu kienet magenb l-ghalqa. L-ahhar li hadem l-ghalqa ta` l-atturi kien huh Leo Cutajar.

Fisser illi x-xatba saret minn Rokku Camilleri, li kien ir-ragel tal-konvenuta. Din kienet dejjem miftuha peress li kienet saret sabiex il-pulizija ma jindunawx li qed isir l-insib u ghalhekk ma jidhlux. Kompla jghid li huwa u huh kienu baqghu jidhlu fl-ghalqa tal-atturi bil-liberta` kollha. Izda meta kien qed imut Rokku Camilleri, huwa sar jaf minn huh Leo illi kien sab ix-

xatba msakkra u ma setax jidhol. Jaf illi Leo kien kisser il-katnazz biex jidhol halli jmur l-ghalqa tal-attruri u safa` mwiddeb mill-pulizija. Minn dik l-okkazjoni `l hawn, huwa qatt ma rega` dahal fl-ghalqa ta` Grixti. Insista li ma hemm l-ebda access iehor ghall-ghalqa tal-atturi.

Stqarr illi qabel saret ix-xatba kien hemm tank ta` l-erbghin. Meta Rokku Camilleri ghamel ix-xatba u beda jsakkarha, kien jaghti c-cavetta lil missieru biex ighaddi u wara li jlesti jaghtih ic-cavetta lura. Damu sejrin hekk is-snin. Wara li miet Rokku Camilleri, ix-xatba baqghet imsakkra.

Mistoqsi mill-Qorti kif hadd ma kien mar jilmenta ma` Rokku Camilleri meta beda jsakkar ix-xatba, Nazzareno Cutajar fisser illi missieru kien jghid li meta Rokku Camilleri kien ghadu haj, dejjem fetahlu u ma kien hemm problema ta` xejn.

Qal illi jiftakar li l-ghalqa ta` Grixti u l-ghalqa li ghadha f`idejhom kienu ghalqa wahda u meta saret il-qasma, kellhom jinghalqu xi moghdijiet.

Fil-**kontroezami**, Nazzareno Cutajar ikkonferma li missieru u huma ma kellhomx kopja tac-cavetta tax-xatba u ghalhekk kien jiehduha u jaghtu lura lil Rokku Camilleri. Huwa sostna li bejn l-ghalqa li ghadha f` idejn huh u l-ghalqa ta` l-atturi kien hemm il-hitan u ghalhekk ghall-ghalqa ta` l-attrici kien jghaddi min-naha fejn hemm ix-xatba. Huwa insista li r-raba` ta` Inguanez qeghda `il fuq u r-raba` ta` Grixti qeghda `l isfel. Ghalhekk kien hemm dizlivelli bejn l-ghelieqi.

L-attur Carmel Grixti xehed illi huwa flimkien ma` hutu u ommu huma sidien ta` ghalqa maghrufa bhala “Ta` Bubaqra” jew “Tas-Soru”, limiti taz-Zurrieq. Din il-kawza saret ghaliex huma m`ghandhomx access ghall-ghalqa peress li tmien snin ilu l-konvenuta ghamlet xatba/bieba li hija maghluqa b`katnazz. Qal illi huwa jiftakar li kien hemm dejjem access liberu ghal ghalqa. Kien imur hemm ma` missieru u jiftakar iz-zmien meta lanqas kien hemm bieb. Ighid illi xi kultant kien ikun hemm xi tankijiet li kienu jmexxuhom biex jghaddu u mbaghad kienu jpogguhom lura. L-ghalqa kienet mikrija lil Leo Cutajar izda huwa xorta kien imur lejn dawk l-inhawi nhar ta` Hadd.

Kompla jghid illi meta nqalghet il-kwistjoni tal-bieb, ommu kienet qaltlu li Leo Cutajar kien infurmaha li ma kellux access peress li l-bieb kien

issakkar. Kien sar jaf ukoll illi Cutajar kien kisser il-katnazz u dahlu fl-istorja l-pulizija. Huwa kien mar fuq il-post u kkonferma li kien hemm il-katnazz, izda l-konvenuta qatt ma offriet lilu jew lil familjari tieghu kopja tac-cavetta. Barra minn hekk il-konvenuta tefghet it-terrapien fl-entratura ta` l-ghalqa sabiex zgur ma jkunx hemm access ghall-ghalqa. Huwa kkonferma li ma hemm l-ebda access iehor ghall-ghalqa taghhom u li minhabba f`hekk illum Cutajar mhux qed jahdem l-ghalqa.

Fil-**kontroezami**, Carmel Grixti spjega li kien ilu ma jmur fl-inhawi tal-ghalqa ; u kien ilu nieqes miz-Zurrieq ghal madwar 28 sena. Madanakollu xorta wahda gieli mar l-ghalqa. Apparti l-ghalqa in kwistjoni, huwa qal li ghandu bicca raba` n-Nigret u bicca raba` ohra fl-inhawi tal-ghalqa in kwistjoni. Spjega li meta kien imur ma` missieru, kien jidhlu minn fejn hemm ix-xatba izda li dak iz-zmien kien hemm tlett tankijiet. Ix-xatba saret dawn l-ahhar tmien jew ghaxar snin. Ommhom kienet qaltilhom li kienet saret xatba u pilastri x`aktarx minn ta` Camilleri. Sa hmistax-il sena ilu kien hemm biss hitan baxxi u tlett tankijiet li kienu jservu ta` bieb. Huwa insista li l-access ghall-ghalqa kien fejn kien hemm it-tankijiet. Jekk ighaddu mill-isqaq, ikun iridu jghaddu minn fuq proprjeta` tan-nies sabiex jaslu ghall-ghalqa.

L-atturi l-ohra Joseph Grixti u Mario Grixti kkonfermaw id-deposizzjoni tal-attur l-iehor Carmel Grixti.

Fil-kontroezami, **Mario Grixti** xehed illi huwa ghandu 47 sena u jigi t-tifel ta` l-attrici. Huwa dejjem jiftakar l-ghalqa taghhom distinta mill-ghalqa l-ohra li kien jahdem Cutajar u spjega li kienet imdawwra b` hajt tas-sejjieh. Huwa spjega li illum ma hemm hadd jahdem l-ghalqa taghhom ghax ma hemmx access ghaliha. Huwa nsista li l-ghalqa taghhom hija mdawra b`hajt tas-sejjieh u hija mifruda minn ma` l-ohrajn. Sabiex Cutajar jghaddi mir-raba` li kien jahdem ghal gol-ghalqa ta` ommu, huwa ried jaqbez il-hitan. Qal illi ma jiftakarx jekk kienx hemm dizlivell bejn iz-zewg ghelieqi.

Fil-kontroezami, Joseph Grixti xehed illi huwa ghandu 51 sena u tewmi ma` Carmel Grixti. Ighid illi huwa kien dejjem ighaddi ma` missieru minn gol-passagg fejn kien hemm xi tankjiet u cint baxx. Kulhadd kien ighaddi minn hemm. Huwa nsista li l-access ghall-ghalqa taghhom kien mill-passagg fejn kien hemm it-tankijiet. L-access l-iehor kien ghal raba` li kien jahdem Leo Cutajar u ghal raba` iehor izda mhux ghall-ghalqa in kwistjoni. Meta kien jghaddi mill-access ta` fejn kien hemm ix-xatba, kien hemm fetha

in-naha ta` isfel biex jidhlu ghal go l-ghalqa taghhom. Qal li ma jafx jekk il-fetha gietx imbarrata.

<u>Il-konvenuta</u> xehdet illi hija l-proprjetarja ta` l-ghalqa li minn fuqha l-atturi qeghdin jippretendu li ghandhom access ghall-ghalqa taghhom.

Tghid illi hi u zewgha kienu xtraw l-ghalqa fis-snin disghin u hija wirtet in-nofs indiviz ta` l-ghalqa minghand zewgha, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-7 ta` Ottubru 2006.

L-ghalqa taghha mhijiex soggetta ghal servitu` u qatt ma kienet soggetta ghal dritt ta` passagg da parti ta` hadd. Qalet illi l-attrici kienet ilha tittenta takkwista xi gust minn fuq l-ghalqa taghha kemm ilha li ddecidiet li tbiegh l-ghalqa taghha ghaliex trid li l-valur ta` l-ghalqa taghha toghla.

Il-konvenuta sostniet li l-access ghall-ghalqa ta` l-atturi huwa minn sqaq li hemm adjacenti ma` l-ghalqa taghhom u ma` l-ghalqa li jahdem Leo Cutajar. Hija sostniet li anke hi ghandha dritt tghaddi minn hemm jekk trid. Kompliet tixhed li ezatt wara l-ghalqa in kwistjoni, hija ghandha ghalqa ohra maghrufa bhala Tas-Soru li kienet giet akkwistata qabel ma nxtrat l-ghalqa in kwistjoni. Hija spjegat li qabel ma akkwistaw l-ghalqa in kwistjoni, huma kienu jghaddu minn dan l-isqaq biex jaccedu ghall-ghalqa Tas-Soru.

Fissret illi l-ghalqa proprjeta` ta` l-atturi u l-ghalqa li jahdem Leo Cutajar kienu fiz-zmien ghalqa wahda u kienu jinhadmu t-tnejn minn Leo Cutajar. Apparti l-isqaq kien hemm accessi mill-ghalqa li llum tinhadem minn Cutajar ghall-ghalqa ta` l-atturi imma ghal habta ta` 2005 meta din l-ghalqa inqasmet fi tnejn u Cutajar beda jahdem il-bicca ta` barra, l-istess Cutajar ghalaq kull fetha li kien hemm li taghti mill-ghalqa li jahdem hu ghall-ghalqa ta` l-atturi.

Xehdet li minn ricerki li ghamel binha mar-Registru ta` l-Artijiet, l-atturi lanqas biss huma registrati bhala sidien ta` din l-art li jippretendu li hija taghhom . Hija sostniet li l-atturi bdew jippretendu li jghaddu minn fuq l-ghalqa taghha ghall-habta tas-sena 2005 meta kienu jafu li zewgha kien marid b`marda terminali u fl-istess zmien meta Leo Cutajar ma baqax jahdem l-ghalqa kollha u nqasmet ghand Leo Cutajar u l-parti l-ohra regghet marret ghand l-atturi.

Il-konvenuta sostniet li x-xatba li taghlaq l-access ghall-ghalqa taghha ilha hemm ghal snin twal u giet maghmula hekk kif xtraw l-ghalqa. Spjega li din kienet dejjem tinzamm maghluqa b` katnazz u li meta Leo Cutajar kien ikun irid jidhol b`xi trakk kbir li ma jidholx fl-isqaq, huwa kien jitlob il-permess tar-ragel taghha. Ir-ragel taghha kien jaghtih permess basta l-hajt divizorju li jkun fetah Cutajar jerga` jaghlqu. Spjegat li dan kien isehh darba kull sena jew sentejn. Il-konvenuta nsistiet li meta r-ragel kien marad serjament fl-2005, Cutajar kien rega` talab biex jidhol bi trakk mimli gebel u r-ragel kien hallih bil-kundizzjoni tas-soltu. Qalet illi meta r-ragel taghha dahhal l-isptar, Cutajar hataf l-opportunita` u rrifjuta li jaghlaq kull fetha li ghamel filwaqt li kisser il-katnazz u waqqa` l-hajt divizorju b`dana li binha kellu jibni l-hajt huwa stess. In segwitu bdew isehhu hafna vendikazzjonijiet u kienet issib hafna zibel u terrapien go l-ghalqa.

Il-konvenuta kompliet tispjega li hadd qatt ma ghadda mill-ghalqa taghha b` xi dritt imma kull min ghadda kien b`awtorizzazzjoni u bil-permess ta` zewgha u b`tolleranza. Tghid illi hija ma tistax tifhem kif l-atturi qed jippretendu li jghaddu minn fuq l-ghalqa taghha meta ghandhom il-passagg mill-isqaq adjacenti ghall-ghalqa taghhom. Hija spjegat li l-access inghalaq minn Cutajar meta messu jkun Cutajar li kellu jaghti access lill-atturi. L-atturi qatt ma urewha xi kuntratt jew dokument iehor li jaghtihom id-dritt li jghaddu minn taghha. Qalet illi x-xatba ilha li saret madwar 25 sena u qabel din ix-xatba, hija tiftakar xatba ohra naqra aktar baxxa. Hija spjegat li l-ghalqa ta` l-atturi hija maghluqa u m` hemmx access ghaliha tort ta` Cutajar li ghalaq l-access li kien hemm mill-isqaq. Hija insistiet li ladarba l-ghalqa ta` l-atturi u ta` Cutajar kienet ghalqa wahda u kien hemm access bejn dawn iz-zewg ghelieqi, l-access ghandu jinghata minn Cutajar.

Il-konvenuta affermat illi certu Ricky miz-Zurrieq kien kellimha u qalilha li kienet baghtitu l-attrici peress li huwa ried jixtri l-ghalqa ta` l-atturi u ried ukoll jixtri d-dritt ta` passagg mill-ghalqa taghha. Tghid illi kieku tassew kellhom dritt minn fuqha ma kinux jibghatu n-nies biex jixtru dritt ta` passagg. Sostniet li mhuwiex minnu li zewgha ghamel ix-xatba sabiex jonsob. Zewgha miet fl-2005 ossija qabel hargu l-ligijiet kontra l-insib.

Sostniet illi l-atturi qed jitolbu dritt ta` passagg minn fuq l-ghalqa taghha peress li b`tali passagg, l-ghalqa taghhom tkun tiswa` aktar milli jekk din ikollha passagg biss mill-isqaq, ossija minn fuq l-ghalqa ta` Cutajar.

Fil-**kontroezami**, il-konvenuta qalet li x-xatba saret mir-ragel taghha madwar 25 sena ilu. Hija insistiet li qabel ma` kien hemm din ix-xatba, ma kienx hemm tankijiet izda xatba ohra maghmula bl-injam u kien hemm hajt. Hija spjegat li gieli marret f` dawk l-inhawi ma` missierha madwar 50 sena ilu u ma tiftakarx tankijiet. Qalet li tiftakar zmien meta Cutajar kien jahdem l-ghalqa ta` l-atturi u kien jghaddi mill-passagg ta` fuq u kif ukoll mill-passagg l-iehor. Ikkonfermat li llum l-art ta` l-atturi tinsab maghluqa. Cutajar ghalaq il-ftuh li kien hemm bejn l-ghalqa li jahdem u l-ghalqa ta` l-atturi peress li dawn tal-ahhar riedu jbieghu.

Il-konvenuta cahdet li kienet poggiet terrapien. Anzi tghid illi kien Cutajar tefa` t-terrapien fl-ghalqa taghha. Taf illi Cutajar kien fetah tlett bibien ohra izda s-sid Inguanez kien wissa lil Cutajar biex jaghlaqhom ghax ma riedx inkwiet. Qalet illi x-xatba ma saritx meta bdiet tikri l-ghalqa lin-nassaba.

Jonathan Camilleri xehed illi huwa jigi iben il-konvenuta u kellu 29 sena. Qal illi l-konvenuta hija s-sid taz-zewg ghelieqi mmarkati bhala A u B fil-pjanta annessa bhala Dok JC1. L-ghalqa A hija l-ghalqa li minn fuqha l-attrici qeghda tippretendi li ghandha dritt tghaddi, filwaqt li l-ghalqa B ossia dik maghrufa bhala tas-Soru hija ghalqa li m`ghandha x` taqsam mal-kawza tal-lum.

Qal illi qabel il-genituri tieghu akkwistaw l-ghalqa mertu tal-vertenza mal-atturi huma kienu jghaddu minn passagg li jinsab biswit l-ghalqa ta` l-atturi u l-ghalqa li jahdem Leo Cutajar (immarkat bl-ittra C) u dan sabiex jidhlu ghall-ghalqa maghrufa bhala tas-Soru u mmarkata bl-ittra B. L-access kemm ghall-ghalqa ta` missieru immarkata bl-ittra B kif ukoll ghall-ghalqa ta` l-atturi u ta` Leo Cutajar kienet mill-passagg immarkat bl-ittra C. Huwa insista li dan huwa l-passagg ta` kull min ghandu l-ghelieqi f` dik il-kontrada.

Spjega illi missieru akkwista l-art fis-snin disghin. L-art de qua qatt ma kienet soggetta ghal xi dritt ta` passagg, tant li meta nxtrat, kienet tinhadem. Missieru kien ghalqa l-ghalqa b`xatba u hadd ma qallu xejn filwaqt li Cutajar kien jitlob lil missieru permess biex jidhol minn hemm. Cutajar kien ukoll jitlob permess sabiex jghaddi b` ingenji kbar u ghalhekk kien iwaqqa` hajt bejn iz-zewg ghelieqi u jerga` jibnih ; dan kollu kien isir bl-awtorizzazzjoni u buona volonta` ta` missieru.

Sostna li hadd ma kellu cavetta ta` x-xatba. Qal illi l-ghalqa ta` l-attrici kienet tider bhala “D” u l-ghalqa li jahdem Cutajar bhala “E” fuq il-pjanta Dok JC1. L-access ghall-ghalqa ta` l-atturi kien billi wiehed jidhol minn sqaq, jghaddi minn go l-ghalqa mmarkata “E” u minn dik l-ghalqa jidhol ghal go l-ghalqa ta` l-atturi mmarkata bl-ittra “D”.

Xehed illi l-ghalqa li jahdem Leo Cutajar u l-ghalqa proprjeta` ta` l-atturi mmarkati “D” u “E” kienu fiz-zmien ghalqa wahda li jinhadmu minn Leo Cutajar u/jew hutu. L-access kien bil-bhima u bir-rigel. Izda imbaghad wara li dawn iz-zewg ghelieqi inqasmu, Leo Cutajar ghalaq l-access mill-ghalqa tieghu li kien jaghti ghall-ghalqa ta` l-atturi mmarkata “D”. L-attrici kienet ilha tipprova takkwista xi gust mill-ghalqa ta` ommu ghal diversi snin peress li b`hekk il-prezz ta` l-ghalqa taghha joghla.

Fisser illi d-dizgwid inqala` peress li missieru kien halla lil Cutajar b` tolleranza jghaddi f` April 2005. Kien jaf dan peress li l-permess kien intalab minn missieru fil-prezenza tieghu. Missieru marad u Cutajar hataf l-opportunita` u beda jzomm lura milli jtella` l-hajt bejn iz-zewg ghelieqi. Kien kostrett itella` l-hajt huwa stess ghal darbtejn ghax darba minnhom sab li kien rega` twaqqa`.

Qal illi dan kollu sehh fl-istess zmien meta Cutajar ghalaq l-access ghall-ghalqa mmarkata “D” mill-ghalqa tieghu. Sabiex l-atturi jbieghu, kellhom jaqsmu l-ghalqa minn ta` Cutajar. Huwa sostna li missieru qatt ma nasab b` mod illegali fl-ghalqa tieghu. Missieru miet fi zmien meta l-insib kien ghadu legali u ghalhekk mhijiex minnha l-allegazzjoni ta` l-atturi li x-xatba saret ghal ragunijiet ta` insib illegali.

Sostna li l-ghalqa ta` l-attrici hija zghira ; nofs minnha huwa xaghri u ghalhekk ma` ghandhiex bzonn ingenji kbar biex tahdimha. Fl-2006 kien mar persuna li ried jakkwista l-art ta` l-atturi u talabhom sabiex ibieghulu l-passagg minn go l-ghalqa ta` ommu.

Fil-**<u>kontreoezami</u>**, Jonathan Camilleri spjega li sa minn ckunitu jiftakar ix-xatba tal-hadid tinqafel b` katnazz. Il-katnazz tkisser minn Leo Cutajar fid-9 ta` Ottubru 2005. Cutajar kien qallu li ried jidhol jahrat u li jekk ma kienx ser jiftahlu, kien ser ikisser il-katnazz. Missieru gieli ta permess lil Cutajar sabiex jghaddi minn taghhom u dan Cutajar kien iwaqqa` l-hajt biex jghaddi u imbaghad jerga` jtellghu. Kien jitwaqqa` l-hajt u jerga` jinbena billi qatt ma kien hemm fetha. Cutajar kien hataf l-opportunita`

wara li sar jaf li missieru kien marid serjament u ma regax tella` l-hajt. Cutajar kien jahdem ukoll ghalqa ta` biswit l-ghalqa taghhom li tmiss ma` l-isqaq. Qal illi l-ghelieqi huma livell wiehed izda bejn April u Ottubru 2005, Cutajar kien tella` hajt u qasmu bil-konsegwenza li l-ghalqa ta` l-atturi spiccat ma` ghandhiex minn fejn tidhol ghaliha.

Jonathan Camilleri fisser li l-ghelieqi li kellu f` idejh Cutajar kienu ta` l-istess sid. Skont il-kuntratti, il-passagg huwa mill-isqaq u ghandu jigi ezercitat bil-bhima u bir-rigel. Kulhadd kien ighaddi mill-isqaq jew min-naha ta` fuq. Meta wiehed jigi biex jghaddi minn gol-ghalqa li jahdem Cutajar ghal gol-ghalqa ta` l-atturi, kien hemm ftuh fil-hitan li tnehhew. Huwa spjega li kien hemm imbaghad tliet okkazzjonijiet fejn Cutajar talab lil missieru biex jghaddi minn fejn ix-xatba. Huwa insista li ghar-raba` ohra taghhhom maghrufa bhala tas-Soru, huma ghandhom access mill-isqaq ukoll. Cutajar bena l-hitan biex ma jkunx jista` jghaddi ghar-raba` ta` l-atturi mir-raba` ta` Inguanez. Qabel l-2005, huwa qatt ma ra lill-atturi jghaddu mill-passagg fejn hemm ix-xatba hlief ghal dawk id-drabi fejn intalab permess minghand missieru.

<u>Alexander Bonnici</u> xehed illi madwar hamsa jew sitt snin ilu, kien fi trattativi mal-attrici sabiex jakkwista minghandha l-art li tinsab biswit l-art ta` l-konvenuta. Qablu dwar il-prezz. Mar jara l-ghalqa flimkien ma` l-attrici billi ghadda minn sqaq li qieghed magenb l-ghalqa ta` certu Cutajar. L-attrici qaltlu li jekk jixtri l-ghalqa huwa jkollu dritt jghaddi bir-rigel u b`xi ingenji zghar minn dan l-isqaq. Huwa kien infurmat li minn dan il-passagg kellhom dritt jghaddu l-erba` sidien ta` l-art li ghandhom l-ghelieqi hemmhekk.

Kompla jixhed illi huwa ghadda ma` l-attrici minn dan l-isqaq. Ma kienx hemm htiega li biex ighaddi tinfetah ix-xatba li qed taghlaq il-passagg ghall-art ta` l-konvenuta. Mill-isqaq seta` jghaddi komdu u anke b`mutur tal-hart. Grixti qatt ma semmietlu li l-access ghall-ghalqa taghha kien minn x` imkien iehor jew mill-ghalqa ta` l-konvenuta. L-ghalqa ta` Grixti hija xaghri u ma tistax tinhadem kollha hlief ghal xi roqgha `l hemm u `l hawn. L-ghalqa tista` tinhadem jew bl-idjen jew bl-imghazqa u ma hemmx bzonn tidhol ghaliha b`ingenji kbar. Qal illi huwa kien jaf dawk jaf dawk l-inhawi u dejjem jiftakar ix-xatba maghluqa ghal aktar minn 25 sena. Qal illu huwa kien ghamel ricerki qabel iddecieda jakkwistax l-art ta` Grixti izda mir-Registru ta` l-Artijiet ma rrizultax li l-isem Grixti bhala sid tal-art in kwistjoni. Ghalhekk irrifjuta li jixtri l-ghalqa.

Joseph Duca xehed illi kien ilu midhla ta` l-inhawi mertu tal-kawza ghal dawn l-ahhar 30 sena. Kien imur hdejn Rokku Camilleri r-ragel tal-konvenuta xi erba` darbiet fil-gimgha peress li kien habib kbir tieghu. Qal illi hadd ma kien jghaddi mill-ghalqa mmarkata bhala A fuq Dok JC1 minghajr il-permess ta` Rokku Camilleri. Huwa spjega li qatt ma kien hemm fetha mill-ghalqa ta` Camilleri ghall-ghelieqi li kienu jahdmu ta` Cutajar. L-ghalqa adjacenti ghal dik ta` Rokku Camilleri kienet tinhadem kollha minn Cutajar u kellha l-access taghha minn sqaq li hemm ghaddej mal-ghalqa ta` Cutajar. Minn dan l-isqaq, tibqa` diehel ghal parti ta` wara ta` l-istess ghalqa minn bicca ghall-ohra b`zewg fethiet li kien hemm fl-ghalqa ta` Cutajar stess.

Stqarr illi qatt ma ra lill-attrici fl-ghelieqi. Raha l-ewwel darba fil-Qorti. L-access mill-isqaq kien jintuza minn diversi bdiewa ohra li kellhom raba` fuq in-naha ta` wara. Rokku Camilleri kien qalbu tajba ; kull min kien jitolbu sabiex ighaddi mill-ghalqa kien ihallieh. Jekk dak ix-xi hadd kien iwaqqa` xi hajt, dan kien ikollu jtella` l-hajt lura. Jaf illi gieli Rokku Camilleri kien ippermetta lil Cutajar ighaddu.

Sostna li huwa pogga ma` Camilleri x-xatba tal-pjanci li taghlaq l-access madwar 25 sena ilu. Kemm meta kienet qeghda issir x-xatba kif ukoll kemm din damet maghluqa, hadd qatt ma pprotesta. Id-disgwid li ppreceda l-kawza tal-lum inqala` meta marad Rokku Camilleri. Ix-xatba dejjem kienet imsakkra b`katnazz hlief ghal meta hu u Camilleri kienu jkunu fl-ghalqa.

Carmelo Bugeja xehed illi kien ilu midhla tal-inhawi ghal zmien twil. Huwa kellu 55 sena. Rokku Camilleri kien habib tieghu u kien imur ta` spiss fl-ghalqa li kellu f`Tas-Soru. Gieli gieli kienu jonsbu, jikkaccjaw jew isajjru hemmhekk. Ma genb l-ghalqa ta` Camilleri, kien hemm ghalqa ohra li kienet tinhadem minn Leo Cutajar. Qabel Leo Cutajar, dik l-ghalqa kienet tinhadem minn missieru. Cutajar kien izomm dik l-ghalqa bi qbiela. Cutajar qatt ma ghadda mill-ghalqa ta` Camilleri minghajr il-permess tieghu. Cutajar kien dejjem jghaddi mill-passagg li hemm hdejn l-ghalqa tieghu. L-ghalqa li kien jahdem Cutajar kienet zghira u nofsha xaghri ; ghalhekk qatt ma kellu bzonn ingenji akbar minn mohriet ta` l-idejn.

Stqarr illi darba kull tant, meta Cutajar kien ikollu bzonn idahhal xi gebel jew xi haga kbira ohra fl-ghalqa, kien jitlob permess lil Camilleri. Qal illi x-xatba kienet dejjem tkun maghluqa b`katnazz u hadd qatt ma lmenta dwar dan. Jiftakar lil Cutajar jitlob il-permess lil Camilleri biex ikun jista` jghaddi. Cutajar ma kellux cwievet tal-katnazz tax-xatba u kien jistaqsi lil

Camilleri ghac-cavetta anqas minn darba fis-sena. Dan kien jaghtih ic-cwievet dak il-hin stess.

Fisser illi malli tidhol mix-xatba, ezattament faccata, fejn illum hemm hajt gdid, qabel kien hemm hajt tas-sejjieh antik. Dan il-hajt inbidel peress li Camilleri kien ta permess ta` darba lil Cutajar u lil persuni ohra li ghandhom l-ghelieqi fl-inhawi sabiex jghaddu bi trakk bil-gebel. Qal illi Rokku Camilleri marad u ftit zmien wara miet.

Xehed li huwa qatt ma ra lil Carmen Grixti jew lil uliedha fl-inhawi tal-ghelieqi in kwistjoni. L-ghalqa li kienet tinhadem minn Cutajar kienet tintuza ghall-ghalf tal-moghoz, naghag u annimali ohra. Cutajar kellhom zewgt ihbula art : wahda kienet l-art li fiha hemm il-kamra liema art ghadhom ghandhom ; u l-ohra kienet dik li tmiss maghha li ghaliha qed jintalab il-passagg. Huwa dejjem ra lil Cutajar ighaddu ghall-ghalqa ta` gewwa minn gol-ghalqa ta` barra, ossija fejn hemm il-kamra. Cutajar kienu jghaddu mill-isqaq ghal go l-ghalqa fejn hemm il-kamra u minn dik l-ghalqa jibqghu dehlin go l-ghalqa ta` gewwa. Huwa spjega li dawn iz-zewgt ghelieqi kienu dejjem qishom ghalqa wahda ghaliex dejjem kien hemm passagg minn wahda ghall-ohra. Qal illi l-hitan li jifirduhom inghalqu recentement peress li l-hitan huma relattivament godda. Iz-zewg hbula raba` li jahdem Cutajar huma prattikament ta` l-istess livell u jekk tghaddi b`mutur il-ftit dizlivell ta` ftit pulzieri lanqas jinhass. Ghall-ghalqa tal-konvenuta, hemm dizlivell gholi ; ghalhekk ma jaghmilx sens li jinfetah passagg minn ta` Camilleri meta minn dejjem min ried jghaddi ghall-ghalqa ta` gewwa kien jghaddi mill-ghalqa fejn hemm il-kamra.

III. <u>It-tieni eccezzjoni</u>

Il-konvenuta ssostni li l-atturi jridu jaghmlu l-prova li huma s-sidien ta` l-ghalqa li allegatament tgawdi dritt ta` passagg minn fuq l-art taghha.

Jidher li b`din l-eccezzjoni, il-konvenuta qeghda tirrinfaccja lill-atturi b`karenza ta` interess rikjest mil-ligi sabiex l-atturi jippromwovu din il-kawza.

Huwa minnu li kif sostniet il-konvenuta l-atturi pprezentaw biss testment *unica charta* tal-attrici u ta` zewgha tad-29 ta` Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin (Dok A a fol 6 et seq), liema testment

ma jsemmix l-assi ereditarji tat-testaturi. Huwa minnu wkoll li dan it-testment kien ipprezentat bla ma kienu esebiti wkoll ir-ricerki testamentarji li jistghu jikkonfermaw li dan kien tassew l-ahhar testment ta` bejn il-konjugi Guzeppi u Carmen Grixti.

In segwitu l-atturi gabu bhala prova d-Dok B a fol 9 et seq. Din hija d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta` r-ragel tal-konvenuta kif ukoll ir-ricerki pubblici tal-konvenuta a fol 26 et seq sabiex jippruvaw li l-konvenuta hija proprjetarja ta` l-art li minn fuqha huma jallegaw li ghandhom dritt ta` passagg.

Ma jidher li tressqu l-ebda provi ohra dokumentarji dwar it-titolu ta` l-atturi fir-rigward ta` l-ghalqa li l-atturi jippretendu li tgawdi dritt ta` access minn fuq il-proprjeta` tal-konvenuta. Addirittura l-konvenuta sostniet li l-ghalqa li l-atturi jghidu li huma s-sidien taghha mhijiex registrata mar-Registru ta` l-Artijiet fl-isem ta` l-atturi. Madanakollu, il-konvenuta ma gabet l-ebda prova fis-sens li din l-art qeghda registrata fl-isem ta` haddiehor.

Il-fatt li l-art mhijiex registrata fl-isem ta` l-atturi ma jammontax ghal prova konklussiva li l-art mhijiex proprjeta` ta` l-atturi.

Minkejja li ma tressqux provi dokumentarji dwar it-titolu ta` l-atturi fir-rigward ta` l-ghalqa, mill-provi li hargu fil-kawza tal-lum, irrizulta li l-ghalqa kienet proprjeta` ta` l-atturi.

Mix-xiehda ta` Leo Cutajar u ta` Nazzareno Cutajar, irrizulta li l-ghalqa li allegatament tgawdi dritt ta` passagg minn fuq l-art proprjeta` tal-konvenuta kienet bi qbiela ghandhom u l-qbiela kienet tithallas lill-attrici.

Skont ma dawn xehdu, meta nqalghu l-problemi dwar l-allegat passagg, wara li x-xatba nstabet msakkra, kienet l-attrici li giet avvicinatha peress li hija kienet is-sid. Dan apparti x-xiehda tal-attrici u ta` wliedha li lkoll ikkonfermaw li l-ghalqa hija proprjeta` taghhom billi kienet tar-ragel ta` Carmen Grixti u missier l-atturi l-atturi l-ohra.

Il-Qorti rat ix-xiehda tal-konvenuta u ta` binha Jonathan Camilleri.

Il-konvenuta tghid illi l-attrici ilha tittenta takkwista xi gust fuq l-ghalqa taghha kemm ilha li ddecidiet li tbiegh l-ghalqa taghha u dan sabiex jizdied il-valur u allura l-prezz ta` l-ghalqa taghha. Inoltre fil-kors tad-deposizzjoni taghha, il-konvenuta tinsisti illi l-access ghall-ghalqa ta` l-atturi huwa minn sqaq li hemm adjacenti ma` l-ghalqa taghhom u ma` l-ghalqa li jahdem Leo Cutajar. Xehdet ukoll fis-sens li l-ghalqa ta` l-atturi kienet f`xi zmien ghalqa wahda flimkien ma` l-ghalqa li ghadha sa llum tinhadem minn Leo Cutajar. Jonathan Camilleri, iben il-konvenuta, ipprezenta pjanta Dok JC1 fejn immarka l-ghalqa proprjeta` ta` l-atturi u ndika l-access li dik l-ghalqa ghandha minn passagg iehor, dak li saret referenza ghalih bhala l-passagg ta` fuq.

Din il-Qorti tghid illi din il-kawza ma tirrikjedix il-prova dijabolika rikjesta fl-*actio rei vindicatoria* dwar it-titolu ta` proprjeta` ta` l-atturi.

Mill-assjem tal-provi, tenut kont ukoll tal-fatt illi l-konvenuta u binha kkonfermaw illi din l-ghalqa hija proprjeta` ta` l-atturi u anke ressqu eccezzjoni fis-sens li l-konvenuta ma ostakolatx jew cahdet lill-atturi id-dritt ta` passagg jew access mit-trejqa ta` fuq, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ewwel rekwizit ta` l-interess guridiku gie sodisfatt, kif del resto r-rekwiziti l-ohra.

Ghalhekk it-tieni eccezzjoni qeghda tkun <u>respinta</u>.

IV. <u>It-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet l-ohra</u>

<u>L-ahjar prova</u> tal-atturi illi l-ghalqa taghhom tgawdi dritt ta` passagg minn fuq l-art tal-konvenuta kellha tkun il-presentata tal-kuntratt mnejn jirrizulta dan id-dritt ta` passagg.

Fis-sentenzi ta` din il-Qorti tal-11 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**<u>James Oliver et vs Joseph Testa et</u>**" u tal-1 ta` Ottubru 2001 fil-kawza "**<u>Joseph Zammit et vs Carmelo Psaila et</u>**" kien inghad :-

i) Illi d-dritt ta` passagg hija servitu li tnaqqas id-dritt tal-godiment liberu tal-fond servjenti ghas-sid ta` l-istess fond ;

ii) Illi d-dritt ta` passagg hija servitu mhux kontinwa, tkun jew tkunx tidher, u tista` biss tigi stabbilita bis-sahha ta` titolu ; u

iii) Illi d-dritt ta` passagg ma jistax jigi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta` zewg fondi.

Fl-istess sens kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et**" fejn inghad :-

*... fit-tieni lok, dritt ta` passagg hu, b` disposizzjoni espressa tal-ligi, servitu` mhux kontinwu (artikolu 455(3) tal-Kodici Civili) u bhala tali ma jistax jinholoq bil-preskrizzjoni, izda biss bis-sahha ta` titolu (Artikolu 469 tal-Kodici Civili; ara ukoll **Vella vs Grech**, deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fit-13 ta` April 1951, fejn intqal car u tond li `is-servitu ta` passagg ma tistax tigi akkwistata hlief bis-sahha ta` titolu` u **Zammit vs Zammit**, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta` Novembru 1913).*

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tat-18 ta` Frar 2004 fil-kawza "**Nazzareno Schembri vs Leonilla Farrugia**" fejn kien rilevat illi :-

Huwa pacifiku in tema ta` dritt, anke ghaliex dan hu hekk preskritt mill-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 vs 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 per mezz ta` titolu.` – **Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et,** Prim` Awla, Qorti Civili, 12 ta` Frar 1959.

Fl-istess sens kienet is-sentenza tal-21 ta` Novembru 2006 moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Gurisdizzjoni Superjuri) - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali fil-kawza "**Emanuel Sultana et vs Joseph Cremona et**" fejn inghad :-

*Is-**servitu` ta` passagg** huwa klassifikat fil-ligi u fiddottrina bhala wiehed apparenti u diskontinwu; apparenti ghax jidher illi terzi jkunu qed jghaddu minn fuq art ta` haddiehor, u diskontinwu ghax dan id-dritt ma jigix*

*ezercitat il-hin kollu . "**La servitu` di passaggio e` discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e` collocata appunto fra le servitu` discontinue.**" (Digesto Italiano : vol. XXI. pt. 3 pag 151 per V. Galante). Ghalhekk servitu` bhal dan jista` jigi akkwistat biss bis-sahha ta`* ***titolu. "Per titolo s`intende l`atto giuridico, formale, costitutivo di una servitu`, sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta`: la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu` frequente si stabiliscono le servitu` prediali.***"*(op. cit. pag.153)*

Minn evalwazzjoni tal-provi prodotti fil-kawza tal-lum, ma tressqu l-ebda provi dokumentarji fir-rigward ta` l-allegat dritt ta` passsagg.

Kien minhabba dan in-nuqqas taghhom illi l-atturi ppruvaw ikopru l-posizzjoni taghhom bir-riferenza ghall-**Art 469(2) tal-Kap 16** illi tghid :-

B` danakollu, is-servitu` ta` moghdija ghal uzu ta` fond tista` tinkiseb bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitu` ohra li fil-11 ta` Frar 1870, kienet ga` miksuba taht ligijiet ta` qabel ma tistax tigi attakkata.

Issa din id-disposizzjoni taghti dritt ta` passagg bis-sahha ta` preskrizzjoni ta` tletin (30) sena fil-kaz ta` proprjeta` li tkun interkjuza.

Fl-applikazzjoni ta` din id-disposizzjoni tal-ligi, il-Qrati taghna dejjem imxew fuq dawn il-principji :-

i. Sabiex ikun hemm akkwist ta` passagg bil-preskrizzjoni, l-element essenzjali huwa li l-art li tkun qed takkwista dan id-dritt tkun **interkjuza** u ma ghandhiex access ghat-triq minn fuq proprjeta` ohra.

ii. Il-bzonn ta` access minn fuq l-art ta` haddiehor trid tirrizulta minn cirkostanzi li jkunu independenti mill-volonta` ta` min ikun qed jirreklama dak id-dritt.

iii. Sid ma jistax, hu stess, johloq sitwazzjoni fejn ikollu bzonn access minn fuq l-art tal-vicin, u mbaghad jinsisti li l-vicin jikoncedilu dak id-dritt.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti fis-16 ta` Jannar 2003 fil-kawza "**<u>Francis Baldacchino et vs George Debono</u>**" inghad illi servitu ta` passagg irid jirrizulta minn kuntratt pubbliku u mhux minn xi arrangament verbali li seta` sar bejn il-partijiet. Servitu ta` passagg hija servitu` mhix kontinwa u ghalhekk skont l-Art 469(1) tal-Kap 16i, dawn it-tip ta` servitujiet jistghu biss jigu stabbiliti bis-sahha ta` titolu. Jistghu jigu determinati biss bil-preskrizzjoni ta` tletin sena, jekk il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika skond l-Art 469(2) tal-Kap 16. Fis-sentenza saret riferenza ghad-decizjoni ta` din il-qorti tal-15 ta` Ottubru 1982 fil-kawza "**<u>De Giorgio vs Zammit Tabona</u>**" fejn kien rilevat illi :

Biex l-interkjuzura ta` fond taghti lok ghall-moghdija fuq il-fondi vicini, hemm bzonn li dik l-interkjuzura tkun l-effett ta` avveniment independenti mill-volonta` tal-proprjetarju ta` dak il-fond: le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto.

Jinsab insenjat fid-dottrina illi sabiex jinkiseb id-dritt ta` passagg bil-preskrizzjoni trentennali :

*" ... non dovrebbesi in generale ammettere a domandare il beneficio largito dall`articolo 682* (simili ghall-art. 469(2) taghna), *il proprietario che volontariamente avesse lasciato il proprio fondo chiudere da ogni parte, a ragion d`esempio, col fabbricare in giusa da privarsi, per `immediato fatto della fabbrica, del passaggio con vettura sul suolo, il quale prima della costruzione servivagli di transito per giungere alla pubblica via." (*Demolombe : **<u>Corso di Diritto Civile</u>** : vol. Vi - XI no. 605 ed. Par 12)

Similment il-**<u>Pacifici Mazzoni</u>** jghid :

*"In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fattto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche` all ora non si verificherebbe punto la condizione della necessita` assoluta o relattiva del passaggio; occorre che esso sia l`effetto di un avvenimento indipendente dalla volonta` di lui." (***<u>Istituzioni</u>** vol. III pte. II pag. 209, n. 257)

Hekk ukoll il-**<u>Baudry-Lacantinerie</u>** jghallem illi :

"E` dunque soltanto allorche` l`interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorche` esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il

proprietario del fondo interchiuso puo` reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostri articoli . Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto." (**Dei Beni** pag. 815).

Il-Qrati taghna fissru illi meta fond isir interkjuz b` effett ta` divizjoni, il-moghdija mehtiega ghandha tigi moghtija mill-kondividenti l-ohra.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-13 ta` April 1951 fil-kawza "**Maria Giovanna Vella vs Arturo Grech** inghad :-

Illi meta fond isir interkjuz b` effett ta` divizjoni, il-moghdija mehtiega ghandha tigi moghtija mill-kondividenti l-ohra (art. 485 fuq citat); u kif sostniet il-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-Maesta tieghu r-Re fit-22 ta` Frar 1883, in re `**Scicluna vs Aguis**` (Kollez. Vol. X, pag 78-79), "Quando lo stato di chiusura di un fondo e` creato dal fatto di chi allega il diritto d` uscita, o dei suoi autori, non nasce a danno del vicino la servitu` legale di passaggio neccessario.` U ghalkemm fond ikun gie akkwistat bhala liberu u frank, jibqa` dejjem soggett bejn il-kondividenti ghas-servitu` tal-moghdija mehtiega meta fond limitrofu jkun baqa` monghajr hrug bhala effett tal-qasma (Kollez. Vol. IX, pag 323-324), billi fid-divizjonijiet ghandha tigi prezunta l-konvenzjoni tacita, bazata fuq l-ekwita` li kull wiehed mill-kondividenti ghandu jkollu t-tgawdija shiha tal-porzjoni li tkun messitu (Kollez. Vol. VIII, pag. 657)

Inoltre kien spjegat illi sabiex servitu ta` passagg tigi akkwistata bil-preskrizzjoni, irid ikun hemm interkjuzura proprja tal-fond u mhux sempliciment ftit boghod mill-fond ghat-triq pubblika : *"per consentirsi la servitu` di passaggio legale e` necessario provare uno stato di interchiusura del fondo; non puo` essere accolta per solo fatto della lontanza del fondo dalla via pubblica." (**Aguis vs Galea**, Kollez Vol XXVI- I-865).*

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Jannar 1956 fil-kawza "**Giovanna Caruana vs Lucy Davies et**" kien rilevat illi l-kumdita` ma taghtix lok ghad-dritt ta` passagg necessarju. Hija l-interkjuzura tal-fond li taghti lok ghal dan id-dritt ta` passagg :-

Is-servitu ta` passagg hi servitu` diskontinwa, li tista` biss tigi stabbilita bis-sahha ta` titolu, u mhux ta` preskrizzjoni, hlief meta l-fond ikun interkjuz, jigifieri ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika, f` liema kaz l-istess servitu` tkun tista` tigi akkwistat bil-preskrizzjoni tat-tletin sena. ... Imma l-kumdita` ma taghtix lok ghad-dritt ta` passagg necessarju. Rekwizit

essenzjali tad-dritt ta` passagg necessarju huwa l-interkjuzura assoluta, jew almenu dik relattiva, tal-fond; u ghalhekk jekk il-fond ghandu passagg ghat-triq pubblika li, ghalkemm mhux komdu, lanqas ma hu eccessiv ghal min jghaddi minnu bir-rigel, ma jistax jinghad li dak il-fond huwa interkjuz u li ghandu dritt ta` passagg necessarju fuq ir-raba` ta` haddiehor.

Ghalhekk, wiehed ma jistax jippretendi li jottjeni dritt ta` passagg bis-sahha tal-preskrizzjoni sempliciment ghaliex huwa iktar komdu ghalih li juza` dak il-passagg minn iehor.

Abbazi tal-provi, irrizulta l-ghalqa tal-konvenuta nzammet maghluqa b`katnazz b`tali mod u manjiera li l-atturi ma jistghux jaccedu ghall-ghalqa taghhom mill-art tal-konvenuta. Inoltre Jonathan Camilleri xehed illi l-borg terrapien li kien hemm fis-sit gabu hu jaghmel xoghol ta` tiswija tal-hitan ezistenti. Barra minn hekk, kemm il-konvenuta, binha u uhud mix-xhieda prodotti mill-konvenuta jaccettaw illi kien bin il-konvenuta li rega` bena ghal darba, darbtejn, il-hajt ta` wara x-xatba u li kien twaqqa` minn Leo Cutajar biex ikun jista` jghaddi ghall-ghalqa ta` l-atturi wara li jkun ghadda minn fejn hemm ix-xatba. Accertati dawn il-fatti, dan l-agir min-naha tal-konvenuta ma jkunx legittimu jekk l-atturi kellhom dritt ta` passagg mill-art tal-konvenuta. Jekk l-atturi m`ghandhomx dak id-dritt, allura kull ma ghamlet il-konvenuta fl-art taghha jkun legittimu.

Fil-kaz in ezami, l-atturi u l-persuni li kienu jahdmu l-ghalqa in kwistjoni qeghdin ighidu li kienu sa minn dejjem jghaddu mit-trejqa li tghaddi mill-ghalqa tal-konvenuta. Dawn spjegaw li originarjament kien hemm tankijiet li kienu jnehhuhom sabiex ikunu jistghu jghaddu ghal gol-passagg u minn hemm imorru ghall-ghalqa tal-atturi. Dawn insistew li minkejja li l-persuna li kienet tahdem ir-raba` taghhom, ossija Leo Cutajar kellu fil-pussess tieghu raba` iehor imiss mar-raba` taghhom, dan kien jghaddi ghal din ir-raba` l-iehor minn passagg iehor. Mentri mbaghad biex jidhol ghar-raba` ta` l-atturi ma kienx jghaddi minn din ir-raba` li kellu ghal gor-raba` ta` l-atturi izda kien joqghod imur idur id-dawra biex jghaddi ghal gor-raba` ta` l-atturi mill-passagg mertu ta` din il-kawza, ossija minn fejn hemm ix-xatba.

Ghalkemm min-naha tal-atturi ppruvaw ighidu illi meta tpoggiet ix-xatba, din kienet tithalla miftuha, Nazzareno Cutajar, xhud li gabu l-atturi stess, ikkonferma li x-xatba sa minn mindu tpoggiet hemm snin qabel, kienet tkun imsakkra u biex jghaddu minn hemm, kienu jitolbu c-cavetta lir-ragel tal-konvenuta. Kien spjegat li c-cavetta kienet tigi ritornata lir-ragel tal-

konvenuta. Dan kollu kien ikkorraborat mill-persuni li l-konvenua ressqet bhala xhieda li lkoll ikkonfermaw li Leo Cutajar kien jghaddi biss darba jew darbtejn fis-sena dan bl-awtorizzazzjoni ta` Rokku Camilleri u b`mera tolleranza.

Din il-Qorti tixtieq tissottolinea illi l-atturi m`ghamlux kontroezami ta` dawn ix-xhieda li jidher car illi kienu ferm familjari ma` l-ambjenti in kwistjoni. Dan qed jinghad b`referenza ghax-xiehda ta` Joseph Duca u ta` Carmelo Bugeja peress li l-affidavit ta`Giuseppe Polidano li saret referenza ghalih fir-risposta guramentata ma gie qatt ezebit.

Jinghad li huwa wkoll fatt maghruf illi sabiex xi hadd jippreskrivi a favur tieghu, ma ghandux ikollu tolleranza. Issir riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti tas-16 ta` Settembru 2013 fil-kawza "**<u>Joseph Agius et vs Golu Spiteri</u>**" fejn inghad illi :

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.

Abbazi tal-provi, jidher li t-trejqa fl-art tal-konvenuta dejjem kienet maghluqa b`xi haga. L-atturi jsostnu li kienet originarjament maghluqa b` tankijiet mentri l-konvenuta tghid li qabel kien hemm xatba ohra, imbaghad tpoggiet ix-xatba tal-hadid minn zewgha madwar 25 sena qabel. Madanakollu, jidher li hemm qbil li t-trejqa dejjem kienet maghluqa u anke irrizulta li sabiex jghaddu, kien jintalab permess lil Rokku Camilleri. Ghaldaqstant, dan kollu jikkonferma li jekk tassew kien jigi ezercitat access minn din it-trejqa, dan kien isir biss b`tolleranza li ma tikkostitwix bazi ghall-kisba ta` titolu bil-preskrizzjoni.

Irrizultat wkoll il-prova ta` kemm kienet ilha x-xatba tal-hadid fil-post u li kienet tpoggiet hemm minn Rokku Camilleri. Fil-kawza xehed ukoll il-persuna li ghen lil Camilleri iqieghed ix-xatba.

Fil-fehma ta` din il-Qorti lanqas ma kien ippruvat il-fattur taz-zmien mehtieg ghall-akkwist ta` s-servitu` bil-preskrizzjoni, stante li ladarba din ix-xatba kienet ilha li saret tant zmien u kienet tinzamm maghluqa, ma jistax ikun pretiz mill-atturi li kien qed jigi akkwistat minnhom xi dritt ta` passagg bit-trapass ta` z-zmien.

Raguni ohra ghaliex tfalli l-azzjoni attrici hija minhabba l-fatt li fil-fehma ta` din il-Qorti ma giex ippruvat li l-ghalqa ta` l-atturi hija verament interkjuza. Din il-Qorti taghti piz sostanzjali lix-xiehda ta` Alexender Bonnici, fejn dan spjega li huwa kien fi trattativi ma` Carmen Grixti sabiex jakkwista minghandha l-art proprjeta` taghha li tinsab biswit l-art ta` Maria Carmela Camilleri u li huwa kien mar jara l-ghalqa flimkien ma` Grixti u dan billi ghadda minn sqaq li qieghed magenb l-ghalqa ta` Cutajar. Skont dan ix-xhud, l-attrici kienet qaltlu li jekk jixtri l-ghalqa huwa jkollu dritt jghaddi bir-rigel u b`xi ngenji zghar minn dan l-isqaq. Ghalhekk, jidher li l-attrici stess kienet uriet passagg alternattiv lill-kumpratur prospettiv.

Sabiex jiddefendu ruhhom mill-argument li l-art taghhom hija accessibbli minn band`ohra u ghalhekk mhijiex interkjuza, l-atturi sostnew li ma jezistu l-ebda fethiet bejn ir-raba` li hija proprjeta` ta` Inguanez u li hija llum il-gurnata fil-pussess ta` Leo Cutajar u r-raba` taghhom. Igibu l-argument illi hemm dizlivell bejn din ir-raba` proprjeta` ta` Inguanez u r-raba` ta` l-atturi.

Madanakollu dan l-argument mhuwiex konvincenti ghall-Qorti peress li rrizulta li l-ghalqa ta` Inguanez u ta` l-atturi kienet originarjament ghalqa wahda u li kienet tinhadem mill-istess gabilott, ossija Leo Cutajar u hutu u qabilhom missierhom. Din il-Qorti, li anke marret fuq il-post, tqis inverosimili li ma kienu jezistu l-ebda fethiet mill-ghalqa ta` Inguanez ghal go l-ghalqa ta` l-atturi jew li kien impossibbli minhabba d-dizlivell minimu f` certu partijiet ta` raba li minn ghalqa tghaddi ghal go ohra. Lanqas ma tista` tqis attendibbli li l-gabilott ghalhekk kien joqghod jdur id-dawra kollha biex jidhol ghal gor-raba` ta` l-atturi minflok ma` jghaddi mir-raba` ta` Inguanez ghal gor-raba` ta` l-atturi.

Din il-Qorti hija aktar propensa li taccetta bhala verosimili x-xiehda tal-persuni li ressqet il-konvenuta fis-sens li l-gabilott kien jahdem iz-zewg bicciet raba` li kienu accessibbli wahda ghal ohra, izda li mbaghad f`xi zmien peress li saret il-qasma bejn is-sidien, saret divizjoni fejn kienu segregati z-zewg bicciet raba` u kif ukoll l-ghalqa ta` l-atturi giet maghluqa minn kullimkien sabiex tkun tista` tinbiegh bhala ghalqa diviza minn ma` l-ohra. Din il-Qorti ma tistax teskludi wkoll li jista` jkun li nghalqu kwalunkwe fethiet ezistenti bejn l-ghalqa ta` Inguanez u l-ghalqa ta` l-atturi, peress li mill-passagg tan-naha tax-xatba, il-gabilott seta` jghaddi b`aktar facilita` mhux biss bir-rigel u bil-mutur tal-hart (bhalma jista` jghaddi biss mill-

access l-iehor ta` l-isqaq) izda wkoll bl-ingenji. B`hekk ir-raba` f`idejn il-gabilott jkun wkoll accessibbli b`ingenji kbar.

Kif diga` kien osservat fil-gurisprudenza taghna, il-bzonn ta` access minn fuq l-art ta` haddiehor trid tirrizulta minn cirkostanzi li jkunu independenti mill-volonta` ta` min ikun qed jirreklama dak id-dritt. Fil-kaz tal-lum, mix-xiehda ta` Leo Cutajar jidher li l-istruzzjonijiet li nghata mis-sidien taz-zewg bicciet raba` kien li jaghlaq kull access li kien hemm minn wahda ghal ohra. Ghalhekk, ma jistax imbaghad is-sid wara li jkun holoq hu stess sitwazzjoni fejn ikollu bzonn access minn fuq l-art tal-vicin, jinsisti li l-vicin jikoncedilu dak id-dritt. Barra minn hekk, il-Qorti terga` tfakkar fil-principju li meta fond isir interkjuz b`effett ta` divizjoni, il-moghdija mehtiega ghandha tigi moghtija mill-kondividenti l-ohra u mhux minn terzi persuni.

Ghalhekk il-Qorti ma tarax li l-atturi rnexxielhom jippruvaw illi qatt setghu akkwistaw dan id-dritt ta` servitu` ta` passagg minn fuq ir-raba tal-konvenuta bil-preskrizzjoni trentennali.

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom, l-atturi sahqu li d-dritt ta` passagg jirrizulta wkoll mill-**<u>Art 447 tal-Kap 16</u>** li jghid :-

(1) Is-sid li l-fond tieghu m`ghandhux 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-hsara li ggib dik il-moghdija.

(2) Din il-moghdija ghandha ssir f` dik il-parti fejn tkun ta` l-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, il-kawza hekk kif promossa mill-atturi hija dik maghrufa bhala l-*"actio confessoria"*.

Tant hu hekk li permezz tal-ewwel talba l-atturi talbu :-

"Li jigi konfermat li huma ghandhom id-dritt ta` passagg u access kemm bir-rigel kif ukoll bil-vettura minn trejqa komuni bejn il-partijiet."

Mill-premessi jidher ukoll li l-atturi jikkontendu li jgawdu dritt ta` passagg u access mit-trejqa, liema passagg l-atturi jikkontendu li kien ilu jintuza ghal snin twal, izda li l-konvenuta ghogobha timbarra.

F`kawza ta` din ix-xorta l-ghan tal-attur ikun li l-Qorti tiddikjara li l-proprjeta` ta` l-atturi tgawdi minn servitu` ta` passagg fuq il-proprjeta` tal-konvenut.

Mela f`dan il-kaz irid jigi determinat jekk (i) il-proprjeta` ta` l-atturi ghandhiex hrug iehor fuq it-triq pubblika ; u (ii) jekk ghaddewx tletin (30) sena.

Fil-kawza tal-lum, ma kienx mitlub sabiex il-kovenuta *qua* sid ta` l-ghalqa biswit il-proprjeta` ta` l-atturi taghti moghdija mehtiega bi hlas ta` kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija ai termini ta` l-artikolu 447 tal-Kodici Civili.

Lanqas ma tressqu provi li l-moghdija li qed tintalab qed issir f` dik il-parti fejn tkun ta` l-anqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija.

Il-provi kienu kollha ntizi u diretti sabiex jigi stabbilit mill-atturi li sa minn dejjem l-art ta` l-atturi kienet tgawdi minn dan l-allegat dritt ta` passagg minn fuq l-art tal-konvenuta. Li kieku l-kawza kienet imsejsa fuq l-Art 447 tal-Kap 16, ic-cirkostanzi kienu jkunu fis-sens li l-art ta` l-atturi ma ghandha access minn imkien u ghalhekk kien qed jintalab illi l-Qorti tordna li jigi ffurmat passagg minn fejn l-atturi jkunu jistghu jghaddu.

Mhux dan il-kaz tal-lum.

Jirrizulta ukoll li l-atturi lanqas ma ghamlu l-kawza kontra s-sidien l-ohra ta` proprjetajiet adjacenti inkluz il-familja Inguanez li ghandhom raba` li tmiss mal-proprjeta` taghhom u li ghandha access minn sqaq li din il-Qorti ghaddiet minnu.

Li kieku din il-kawza kienet ibbazata fuq l-Art 447 tal-Kap 16, din il-Qorti kien ikollha tara u tistharreg kif tinghata moghdija necessarja li tkun ta` l-anqas hsara.

Minn evalwazzjoni tac-cirkostanzi ta` l-kaz, jidher li l-access mill-isqaq ghal fuq l-art ta` Inguanez u imbaghad ghal fuq l-art ta` l-atturi kien jkun ta` wisq anqas hsara mill-access li qed jippretendu l-atturi. Madanakollu, ezami ta` din ix-xorta ma jistax isir fil-kawza talk-lum tenut kont tal-premessi u tat-talbiet li din il-Qorti hija marbuta bihom.

Inoltre l-atturi jonqsu milli jaghmlu referenza ghall-**<u>Art 448 tal-Kap 16</u>** li jghid :-

Jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, tpartit jew qasma, dawk li jkunu bieghu, partu jew qasmu ghandhom jaghtu l-moghdija bir-rigel, bil-bhima jew bil-karrettun, skond il-kaz minghajr l-ebda indennizz.

Dan l-artikolu kien meqjus fis-sentenza ta` din il-Qorti tas-27 ta` Gunju 2002 fil-kawza "**<u>Saviour Borg et vs Stanislaw Borg</u>**" fejn intqal :-

Hu veru li l-artikolu 447 tal-Kodici Civili jaghti dritt ta` passegg lil sid bicca art li m`ghandux triq fi triq pubblika, pero`, l-artikolu ta` wara jiddisponi illi jekk il-fond ikun sar maghluq minn kull naha minhabba bejgh, huma dawk li jkunu bieghu, li ghandhom jaghtu l-moghdija mehtiega u minghajr ebda indenniz. L-obbligu, kwindi, li jipprovdi l-access ghall-art tal-konvenut hija mixhuta fuq is-socjeta` venditrici tal-konvenut, mhux fuq l-atturi.

Is-socjeta` venditrici ma tistax, l-ewwel, tohloq u tbiegh bicca art bla access, u wara, timponi fuq terzi obbligu li jipprovdu huma access ghax-xerrej! L-art tal-konvenut saret interkjuza b`agir ta` l-istess socjeta` venditrici … – "non puo` dirsi che il venditore di una parte di un suo fondo si sia reservato su di esse il diritto di passaggio se la garanti al compratore libera da ogni carico, vincolo, ipoteca, o servitu`": kwotata fil-kawza "De Giorgio vs Zammit Tabone" deciza minn din il-Qorti fil-15 ta` Ottubru, 1982.

Li l-konvenut ma jistax jirreklama dritt ta` passagg minghand l-atturi johrog car ukoll minn dak li osservaw lawturi G. Lo Bianco e A. Lo Bianco fil ktieb taghhom "La Pratica Delle Limitazione della Servitu` Prediali e Del Condominio" (Ed. Ottava – Hoepli), f`pagna 416, u cioe, "in caso di interclusione del fondo per effetto di alienazione, il proprietario del fondo

intercluso se puo` ottenere dal venditore il passaggio senza indemnita` non puo` chiedere, nei confronti di altro confinante, l-applicazzione dell'art.1051 c.c., e cioe`, il diritto di passaggio."

L-istess awturi jirreferu wkoll ghal decizjoni tal-Qorti ta` l-Appell ta` Firenze moghtija fl-14 ta` Jannar, 1965, li "mette in chiaro come esso sia possibile ottenersi (cioe` , id-dritt ta` passagg) soltanto dal venditore del fondo.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali fit-18 ta` Marzu, 2014 fil-kawza "**Rose Muscat vs Paul Cauchi noe et**" jinghad :-

Madankollu huwa evidenti illi gialadarba din ir-raba originarjament kellha access dirett ghat-triq meta kienet ghadha f`idejn missier il-kontendenti, a tenur ta` l-artikolu 448 tal-kap.16 fuq imsemmi, wara li saret il-qasma per destinazione di pater familias, dawk li messewhom il-porzjonijiet li spiccaw interkjuzi kellhom kull dritt jippretendu li jinghataw mill-prelegatarji l-ohra ta` l-istess raba li messithom il-parti li taghti ghat-triq, access minn fuq ir-raba taghhom.

Billi rrizulta li l-ghalqa tal-atturi nghalqet meta saret il-qasma, fil-kuntest tal-Art 448 tal-Kap 16, jispetta lill-kondividenti li jersqu sabiex jigi stabbilit access, mhux terzi persuni bhall-konvenuta.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuta qeghdin jigu milqugha.

L-ewwel talba qeghda tkun michuda.

It-tieni talba qeghda tkun michuda wkoll ghaliex hija konsegwenzjali ghall-akkoljiment tal-ewwel talba.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad it-tieni eccezzjoni.

Tilqa` l-ewwel, it-tielet u r-raba` eccezzjonijiet.

Tichad it-talbiet attrici.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur