

- *actio negatoria servitutis*
- *elementi ta' piż tal-prova*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 27 ta' Frar 2023

Rikors Nru. 34/2021 GM

Joseph u Joan konjuġi Piscopo

vs

Noel u Rita konjuġi Seguna

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ta' Joseph Piscopo u Joan Piscopo li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Huma s-sidien u l-possessuri tal-fond urban bin-numru erbgħa u sebgħin (74), magħruf ukoll bl-isem *Mystic Rose*, li jinstab fi Triq Ġanni Vassallo, Hal Luqa, filwaqt li l-konvenuti huma s-sidien tal-fond urban konfinanti mal-proprietà tal-istess atturi, u liema fond għandu n-numru sebgħa u sebgħin (77) u huwa magħruf ukoll bl-isem "Massabielle", sitwat fl-istess triq u raħal.

2. Il-konvenuti mingħajr jedd fetħu żewġt itwieqi fil-parti retroposta tal-fond tagħhom li tikkonfina mal-proprjetà tal-atturi, u liema twieqi jharsu għal fuq il-proprjetà tal-atturi.
3. Dawn it-twieqi miftuħa mill-konvenuti jikkostitwixxu piż fuq il-proprjetà tal-atturi, liema piż il-fond tal-atturi mhux tenut li jbati.
4. Minkejja li l-konvenuti ġew interpellati sabiex jagħlqu dawn it-twieqi u jneħħu din is-servitù bla jedd minn fuq il-proprjetà tal-atturi, huma baqgħu inadempjenti.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

- (i) Tiddeċiedi u tiddikjara li ż-żewġt itwieqi li nfetħu fil-parti retroposta tal-fond tal-konvenuti u li jharsu fuq il-proprjetà tal-atturi ġew miftuħa u qed jinżammu miftuħa bla jedd;
- (ii) Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi minnha prefiss jagħlqu bil-ġebel permanentement dawn iż-żewġt itwieqi, occorrendo taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;
- (iii) Tawtorizza lill-atturi sabiex, f'każ li l-konvenuti jonqsu li jagħmlu x-xogħlijiet lilhom ordnati fiż-żmien lilhom prefiss, jeżegwixxu huma stess ix-xogħlijiet neċessarji, bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti u taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' Noel Seguna u Rita Seguna li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Fuq nota preliminari, ir-rikors ġuramentat huwa nieqes mill-htigijiet proċedurali fl-artikolu 156 (b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-atturi jonqsu milli jipprovdu u jiddikjaraw **fuq liem bażi qeghdin jibbażaw it-talbiet tagħhom**;

B'dan spjegat, il-konvenuti jirriservaw li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri ġialadarba t-tali fatti jiġu ddikjarati kif titlob il-liġi nostrana mill-atturi.

2. Preliminarjament ukoll, ir-rikors ġuramentat huma nieqes mill-htigijiet proċedurali fl-artikolu 156 (a) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-atturi jonqsu milli jipprovdu u jiddikjaraw “b’mod ċar u sewwa” l-fatti allegati minnhom, sewwa sew, **meta u ċioe` ż-żmien** li huma qeghdin jallegaw li l-konvenuti “fetħu żewġt itwieqi fil-parti retroposta tal-fond tagħhom li tikkonfina mal-propjeta' tal-atturi, u liema twieqi jharsu għal fuq il-propjeta' tal-atturi”;

Illi b'dan spjegat, il-konvenuti jirriservaw li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri ġialadarba t-tali fatti jiġu ddikjarati kif titlob il-liġi nostrana mill-atturi.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant it-talbiet dedotti fir-rikors promotur intavolat minnhom għandhom jiġu miċhuda fl-intier tagħhom, stante li a contrario ta' dak indikat mill-atturi fil-premessa numru 2 tar-rikors promotur intavolat minnhom, kemm ilu li ġie akkwistat il-fond mill-1988 **l-esponenti qua konvenuti qatt ma fethu ebda twieqi li jharsu għal fuq il-propjeta' tal-atturi, u kwalunkwe jedd illi huma jgawdu, huma jgawduh legalment;**

4. *Inter alia* raġunijiet ulterjuri, l-esponenti jgawdu dan is-servitu` bil-jedd derivat bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi skont l-Artikolu 457(c) stante li ż-żewġ fondi ġew akkwistati mill-istess sid u għalhekk kienu jappartjenu lill-istess sid, u l-erba' elementi espressi fid-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet ta' Francis Apap vs. Michael Galea (24.3.1975) u cioè li “(a) l-post serventi u dak dominanti kienu, f'xi żmien, tal-istess sid; (b) li l-imsemmi sid qiegħed jew halla l-affarijiet fl-istat li minnu misslet is-servitu’, (c) li l-postijiet jinsabu f'idejn sidien differenti, u (d) li meta l-postijiet ikunu għaddew għand sidien differenti, ma jingħad xejn dwar is-servitu” huma sodisfatti fil-każ odjern;

5. Oltre minn hekk (u mingħajr preġudizzju għas-suespost), l-esponenti jirrivevaw kif semmai, is-servitu` li huma jgawdu huma jgawduh b'jedd ta' preskrizzjoni skont l-Artikolu 457 (b) stante li t-twieqi in kwistjoni ilhom aktar minn 30 sena fejn jinsabu lllum-il ġurnata;

6. Terġa' u tgħid, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrimarkaw kif it-twieqi in kwistjoni kienu diġa' eżistenti meta huma akkwistaw il-fond tagħhom mingħand l-istess sid li mingħandu akkwistaw il-fond tagħhom l-atturi u cioè` mingħand (dak li lllum huwa mejjet) is-Sur Salvatore Schembri;

7. Għalhekk, huma jirrimarkaw kif dawn it-twieqi in kwistjoni kienu infetħu mill-istess sid li mingħandu inxtraw il-proprietajiet rispettivi u cioè` mill-istess persuna meta dawn kienu għadhom jappartjenu t-tnejn lilu u għalhekk m'hemmx dubju li dawn kienu infetħu bil-kunsens tiegħu;

8. B'dan spjegat, l-esponenti jirrivevaw kif din il-proċedura ġiet inizzjata mill-atturi b'malizzja, u hija vessatorja u frivola di natura, stante li l-atturi kienu jafu ben tajjeb b'dan.

Rat l-atti tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-abbli avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Permezz ta' din il-kawża, l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu ordnati jagħluq twieqi li jagħtu għal fuq il-bitha tagħhom. Għalhekk qeghdin imexxu bl-azzjoni negatorja – *l-actio negatoria servitutis*, li l-għan tagħha mhuwiex biss li jiġi aċċertat li s-servitu` pretiża ma teżistix, imma wkoll għat-tneħħija tal-qagħda anti-ġuridika maħluqa mill-konvenut, u dan sabiex jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa tal-proprjeta`. L-atturi jridu jipprovaw żewġ affarijiet biss: li huma sidien tal-proprjeta` u li jkun hemm att li jkun qiegħed ifixkel it-tgawdija tagħha. M'għandhom għalfejn jipprovaw xejn iktar. Mhumiex marbutin jipprovdu prova speċifika li d-dritt vantat mill-konvenut ma jeżistix. Dan għaliex id-dritt tal-proprjeta` jagħti lis-sid it-tgawdija esklussiva tal-ħaġa. Jekk il-konvenut jeċċepixxi li għandu dritt li jillimita dak tal-attur, il-piż tal-prova jaqa' fuq skont il-prinċipji ġenerali tan-normi probatorji. Kif tajjeb jgħid **De Martino**:

“La proprietà importa l'esclusione di qualsiasi ingerenza di altri nella cosa; quando il convenuto nella negatoria afferma l'esistenza della servitu`, egli svolge nel tempo stesso una *vindicatio servitutis* ed e` quindi tenuto a provare questo diritto”.¹

Bi twettiq ta' dan it-tagħlim, il-Qorti ordnat l-inverżjoni tal-provi.

L-ewwel li jeċċepixxu l-konvenuti hija s-servitu` maħluqa skont Art. 457 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

“Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu... (ċ) bid-destinazzjoni tassid ta' żewġ fondi”.

Din it-tip ta' servitu` tippresupponi li żewġ fondi, li oriġinarjament kienu ta' sid wieħed, ikunu ġew imqiegħda minnu, wieħed lejn l-iehor, f'sitwazzjoni ta'

¹ De Martino, Beni in Generale – proprietà fil-Commentario Scialoja e Branca (Art. 810-956) 1976, paġna 546.

subordinazzjoni oġġettiva jew ta' servizz, b'mod li joħloq servitu` predjali, u li din is-sitwazzjoni tkun baqgħet l-istess meta ż-żewġ fondi ma jkunu baqgħu tal-istess sid. Din is-servitu` ma tinħoloqx minn xi rieda negozjali immirata għall-ħolqien tagħha, imma *ope legis* minn sinjali viżibbli u univoċi, f'opri permanenti meħtieġa għall-eżercizzju tas-servitu`, li juru l-eżistenza tagħha.

Hemm qbil bejn il-partijiet li ż-żewġ fondi kienu oriġinarjament ta' sid wieħed. Anzi l-partijiet xtraw direttament mingħandu. L-atturi xtraw il-fond tagħhom fil-1985 filwaqt li l-konvenuti xtraw fil-15 ta' Diċembru 1988.² Il-post tal-konvenuti huwa sottopost għal appartement ta' terzi iżda għandu aċċess għall-bejt minn kaxxa tat-taraġ. It-twieqi in kontestazzjoni jinstabu f'din il-kaxxa tat-taraġ u jagħtu għal fuq il-bitha tal-atturi.

Il-konvenuti barra li xehdu huma stess, iproduċew għadd ta' xhieda okulari in sostenn tal-allegazzjoni tagħhom li t-twieqi kienu hemm meta xtraw. Bdew billi tellgħu fuq il-pedana tax-xhieda lill-atturi. Dawn stqarru li t-twieqi ma kinux hemm meta xtraw il-konvenuti iżda nfethu f'xi żmien wara meta l-atturi kienu msifrin. Skont l-attur, ma jiftakarx id-data meta nfethu; jista' jkun tnejn u għoxrin sena qabel (1999).³ Lanqas l-attriċi ma tiftakar data preċiża, għalkemm tgħid ukoll li kien meta kienu siefru l-familja kollha, u taħseb li nfethu madwar is-sena 1996.⁴ L-attur stqarr li avviċinah il-konvenut u nfurmah li kien fetaħ it-twieqi; u li huwa wissieh li kien sejjer jippermettihomlu b'mera tolleranza.

Wara d-depożizzjonijiet tal-atturi, il-konvenuti iproduċew disa' xhieda bil-mezz tal-affidavit: tagħhom stess; taż-żewġt uliedhom Dinah Lee u Luana; ta'

² Fol 56.

³ Fol 29.

⁴ Fol 43.

omm il-konvenuta Paulina Psaila; Joseph u Josephine Cassar; Anthony Darmanin u John Schembri.

Fl-affidavits, il-konvenuti stqarru li t-twieqi sabuhom hemm meta xtraw. Ċaħdu li kien hemm id-diskussjoni dwar it-twieqi msemmija mill-attur. Dinah Lee stqarret li għandha 29 sena – u għalhekk jidher li twieldet fin-1993; li dejjem tiftakar it-twieqi hemmhekk, li qatt ma semgħet li kien hemm xi kwistjoni dwar dawn it-twieqi.⁵ Luana stqarret li għandha 25 sena u għalhekk preżumibbilment twieldet fin-1997. L-affidavit tagħha huwa *cut-and-paste* tal-affidavit t'oħtha.⁶ Paolina, omm il-konvenuta, stqarret li għandha 78 sena, li rat it-twieqi meta marru jaraw il-post qabel xtrawh il-konvenuti.⁷ Joseph Cassar, ir-raġel t'oħt il-konvenuta, ukoll stqarr li mar jara l-post qabel inxtara u li jiftakar it-twieqi; u li għamel xi xogħol fih. Jiddikjara li l-konvenuti qatt ma fetħu twieqi u qatt ma kellhom xi kwistjoni dwarhom.⁸ Josephine Cassar, oħt il-konvenuta, tirrepeti dak li stqarr Joseph Cassar (ma jirriżultax huwiex żewġha jew le) għajr għall-parti li fiha jistqarr li għamel xi xogħol fil-post.⁹ Anthony Darmanin jistqarr li joqgħod fil-post ta' fuq l-atturi; li huwa u martu akkwistaw il-post tagħhom mingħand Salvatore Schembri fil-1987 ftit qabel ma l-konvenuti xtraw tagħhom; li dak iż-żmien il-postijiet ta' Darmanin, tal-atturi u tal-konvenuti kienu lkoll diġa` mibnijin.¹⁰ John Schembri, bin Salvatore Schembri (illum mejjet) ikkonferma li l-postijiet kienu lkoll ta' missieru u li kienu fil-pussess tiegħu u diġa` mibnija meta bieghom fis-snin tmenin.¹¹

⁵ Fol 63.

⁶ Fol 64.

⁷ Fol 65.

⁸ Fol 66.

⁹ Fol 67.

¹⁰ Fol 68.

¹¹ Fol 69.

Roderick Livori mill-Awtorita` tal-Ippjanar ipproduċa permess tal-bini tal-konvenuti tal-1989 għal tibdil ta' kamra fuq il-faċċata tad-dar għal garaxx. Il-pjanta ma turix il-kaxxa tat-taraġ bħala parti mill-post tal-konvenuti. Esebixxa ritratti mill-ajru tal-1978, tal-1988, 1994, 1998 u 2004. Dawn ir-ritratti mhumiex ċari biżżejjed, ħlief għar-ritratt tal-1994 li juri l-ħajt li jagħti għal fuq il-biċċa tal-atturi. Ma jidhirx li hemm aperturi fih.¹²

In kontro-eżami, il-konvenuta esebiet il-kuntratt tal-akkwist flimkien mal-pjanta li kien hemm miegħu. Fil-bidu tad-depożizzjoni tagħha stqarret li t-twieqi jidhru fil-pjanta filwaqt li fl-aħħar tagħha ammettiet li ma kinux.¹³ Fil-fatt il-pjanta ma turix twieqi iżda ħajt kontinwu.¹⁴ Esibiet ritratt mill-ajru tal-1994 li kuntrarjament għal dak esibit minn Rodrick Livori juri t-twieqi in kwistjoni.¹⁵

Mal-għeluq tal-provi tal-konvenuti, l-attur ippreżenta affidavit tiegħu stess. Jesebixxi ritratt mill-ajru tal-1994¹⁶ li juri l-ħajt iżda ma jindikax twieqi fih. Jgħid li t-twieqi saru bejn wieħed u ieħor fis-sena 2002 meta mar għall-btala. Esebixxa ritratt meħud mill-ajru tat-2008 li juri waħda mit-twieqi.¹⁷ L-attribi wkoll ippreżentat affidavit tagħha stess u tistqarr li t-twieqi nfethu xi 20 sena qabel (xehdet fit-2022).¹⁸

Evaluwazzjoni tal-provi:

¹² Fol 87.

¹³ Fol 103.

¹⁴ Fol 115.

¹⁵ Fol 117.

¹⁶ Fol 142.

¹⁷ Fol 143.

¹⁸ Fol 145.

Tassew li l-provi tal-atturi huma kemmxejn neboluži dwar id-data ta' meta allegatament il-konvenuti fetħu t-twieqi waqt li l-atturi kienu msifrin. L-attriċi l-ewwel issemmi s-sena 1996, imbagħad is-sena 2002. L-attur isemmi s-sena 1999, imbagħad is-sena 2002. Ir-ritratt tal-1994 a fol 117 iżda juri li f'dik is-sena kien hemm almenu tieqa, anke jekk ritratti oħrajn tal-istess sena ma juruhiex – aktarx għaliex mhumiex ċari. Dan ipoġġi fid-dubju l-verżjoni tal-atturi li t-twieqi nfetħu meta kienu msifrin.

Dan ma jfissirx li dan id-dubju huwa biżżejjed, waħdu, biex iwaqqa' t-talba tal-atturi. Huma m'għandhom għalfejn jippruvaw xejn apparti li huma sidien tal-bitha u li hemm twieqi jagħtu għal fuqha. Il-piż tal-prova tas-servitu` maħluqa mis-sid taż-żewġ fondi jibqa' dejjem fuq spallejn il-konvenuti.

Min-naħa l-oħra, il-konvenuti iproduċew prova testimonjali li t-twieqi kienu hemm meta xtraw, tagħhom stess, u t'omm, oħt, u r-raġel t'oħt il-konvenuta. Uliedhom ma kinux twieldu meta nxtara l-post. Kuntrarjament għall-atturi, il-familjari tal-konvenuta xehdu li jiftakru ċar, anzi ċar hafna li raw it-twieqi – u kif kienu - madwar 34 sena ilu. Issa kif inhu magħruf, iktar ma jgħaddi żmien, iktar isir iktar diffiċli għal kwalunkwe xhud ta' kapaċitajiet medji li jiftakar ċerti fatti, speċjalment jekk ma jkunux fatti li jeffettwawh personalment. Din il-Qorti għalhekk tiegħu d-depożizzjonijiet tagħhom b'ċertu xettiċiżmu; *cum grano salis*. Iktar u iktar meta huma familjari tal-konvenuti, u mhux nies barranin. Il-Qorti hija mpressjonata bl-affidavit ta' Darmanin, li joqgħod fil-post ta' fuq dak tal-konvenuti. Għalkemm xtara l-post tiegħu qabel ma xtraw tagħhom il-konvenuti, jibqa' sieket għal kollox dwar it-twieqi. Dan kien xhud prodott mill-istess konvenuti. M'hemmx dubju li x-xhieda tiegħu f'dan ir-rigward kienet tkun l-aħjar prova għall-konvenuti. Prova li kienu obbligati li jgħibu. Id-diversi

ritratti mill-ajru ma jippruvawx li meta xtraw, it-twieqi kienu hemm meta xtraw, għalkemm l-anqas jeskludu li kienu hemm. Imbagħad l-iktar prova oġġettiva u affidabbli – il-pjanta mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti – fejn hemm it-twieqi turi ħajt kontinwu. Hemm konflitt bejn il-provi testimonjali u l-provi dokumentarji. Biex wiehed iġib prova ta' servitu` bħal din; servitu` li ma ġietx maħluqa b'kuntratt, il-prova trid tkun waħda soda, univoka u konkordanti – livell ta' prova li x-xorta ta' provi mressqin mill-konvenuti ma jilħqux.

Il-*punctum temporis* tal-ħolqien tas-servitu` in kwistjoni mhix, iżda, meta xtraw il-konvenuti, imma meta s-sid taż-żewġ fondi, Salvatore Schembri, biegh l-ewwel fond. Meta xtraw il-konvenuti, il-fond tal-atturi u l-fond tagħhom kienu diġa` jappartjenu għal żewġ sidien differenti. It-tmiem tal-padrunganza taż-żewġ fondi minn sid wiehed seħħ fid-data li fiha Salvatore Schembri biegh lill-atturi. Il-konvenuti ma ġiebu l-ebda prova jekk dakinhar it-twieqi kinux hemm. Għalhekk anke kieku l-provi mressqin mill-konvenuti kellhom jitwemmnu, xorta waħda ma jissodisfawx l-elementi meħtieġa mil-liġi biex tiġi ppruvata din ix-xorta ta' servitu`.

Għalhekk l-eċċezzjoni bbażata fuq l-Art. 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili ma tistax tirċievi favur.

Jonqos l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ta' 30 sena. Mill-provi suesposti, ma jirriżultax b'mod univoku li tassew it-twieqi nfethu iktar minn 30 sena ilu. Għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll ma tistax tintlaqa`.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

(1) Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li ż-żewġ itwieqi li nfethu fil-parti retroposta tal-fond tal-konvenuti u li jharsu fuq il-proprjetà tal-atturi ġew miftuħa u qed jinżammu miftuħa bla jedd.

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza jagħlqu bil-ġebel permanentement dawn iż-żewġ itwieqi, taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar.

(4) Tilqa' t-tielet talba billi tawtorizza lill-atturi sabiex, f'każ li l-konvenuti jonqsu li jagħmlu x-xogħlijiet lilhom ordnati fiż-żmien lilhom prefiss, jeżegwixxu huma stess ix-xogħlijiet neċessarji, bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti u taħt is-sorveljanza tal-istess perit.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 2257/2020, a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA