QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis 5 ta' Ottubru, 2023.

Numru 23

Rikors numru 829/2017/1 JZM

Lapsi Estates Limited C268

v.

Anthony sive Twanny u Maria Licia konjuġi Baldacchino, u b'digriet datat 23 ta' Marzu, 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem Maria Licia Baldacchino stante li dan miet fil-mori tal-Appell.

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuti Baldacchino[1] minn deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Novembru, 2018, li permezz tagħha ntlaqgħu t-talbiet tal-kumpanija

[1] Waqt li kien miexi l-appell miet l-appellant biex b'hekk l-atti għaddew kollha fuq isem l-appellanta Maria Licia Baldacchino.

attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-12 ta' Settembru 2017, il-kumpanija attriċi fissret li l-aventi kawża tal-konvenuti, permezz ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Nicola Said tas-7 ta' Mejju, 1981 u tat-8 ta' Mejju, 1981, kisbu żewġ porzjonijiet art li jagħmlu parti mill-artijiet magħrufa bħala, "*Il-Gżira ta' Għar Lapsi*" ġewwa Għar Lapsi, fil-limiti tas-Siġġiewi, bil-kejl flimkien ta' madwar 141.52 metri kwadri.

3. Kompliet tfisser li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Charles Mangion tat-12 ta' Settembru, 2013, il-konvenuti kisbu mingħand George Baldacchino biċċa art u skont kif iddikjarat fl-istess att, *"Il-korp bini sħiħ huwa aċċessibbli mill-car park pubbliku kif ukoll minn triq bla isem li tiġi taħt il-livell tal-imsemmi car park..."* Tgħid li wieħed mill-konfini ta' din l-art testendi max-xagħri ta' Għar Lapsi, li hija proprjetà tal-kumpanija attriċi u għalhekk l-aċċess li l-konvenut jgħid li għandu minn *"triq bla isem"* huwa proprju dan ix-xagħri ta' Għar Lapsi.

4. Il-kumpanija attriċi ssostni li l-aventi kawża tal-konvenuti abbużivament u llegalment fetaħ bieb mill-fond li huwa bena fuq din l-art u li jagħti għal fuq l-art proprjetà tagħha. Tgħid li l-konvenuti qegħdin

jippretendu li għandhom aċċess u għalhekk dritt ta' passaġġ minn fuq din l-art tagħha. Tkompli li għalkemm il-konvenuti ssejħu permezz ta' protest sabiex jieqfu milli jkomplu jgħaddu abbużivament u llegalment fuq il-proprjetà tal-kumpanija attriċi u ġew imwissija sabiex jagħlqu l-aċċess, huma baqgħu inadempjenti.

5. L-atturi appellanti għaldaqstant fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"i)Tiddikjara li l-konvenuti jew minn minnhom abbużivament u illegalment mingħajr ebda titlu jew dritt, qegħdin jużaw passaġġ li qiegħed fuq il-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti.*
>
> *ii) Tiddikjara illi abbużivament u illegalment u mingħajr ebda titlu jew dritt fetħu apertura li jikkonsisti f`bieb li jagħti direttament għal dan il-passaġġ.*
>
> *iii) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju li hija togħġobha tiffissa għal dan l-iskop, jagħlqu l-bieb minnhom abbużivament miftuħ li jagħti għal fuq dan il-passaġġ, u tinnomina perit nominandi għal dan l-iskop.*
>
> *iv) Tawtorizza lis-soċjetà rikorrenti, sabiex fin-nuqqas ta` ottemperenza mat-tielet talba, teffettwa hi tali xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti u taħt id-direzzjoni u superviżjoni tal-istess perit.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni tagħhom."*

6. Il-konvenuti konjuġi Baldacchino ressqu risposta maħlufa fis-16 ta' Novembru, 2017 u fiha qalu hekk:

> *"1. Illi l-kumpannija attriċi għandha qabel xejn iġġib prova dwar it-titlu minnha allegat, u konsegwentement dwar l-interess ġuridiku tagħha biex tressaq din l-azzjoni.*
>
> *2. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, il-bieb mertu tal-kawża kien jeżisti meta l-aventi causa tal-eċċipjenti akkwista l-proprjetà tiegħu mingħand il-kumpannija attriċi, u għalhekk l-eċċipjenti għandhom*

dritt li jżommu miftuħ l-istess bieb, li kien u għadu jikkostitwixxi aċċessorju tal-proprjetà kif akkwistata mill-aventi causa tal-eċċipjenti.
3. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, il-jedd għall-bieb u għad-dritt ta' mogħdija mertu tal-kawża ġew akkwistati bis-saħħa tal-użukapjoni trentennali, u dan a tenur tal-Artikolu 457(b) tal-Kodiċi Ċivili.

4. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, l-azzjoni attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi kemm il-bieb u kemm id-dritt ta' mogħdija mertu tal-kawża kienu eżistenti fi żmien meta dawn kienu proprjetà tal-kumpanija attriċi u meta dawn ġew trasferiti lill-aventi causa tal-eċċipjenti, u kwindi s-servitujiet imsemmija jeżistu bis-saħħa tad-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi, a tenur tal-Artikolu 457(c) tal-Kodiċi Ċivili.

5. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, id-dritt ta' mogħdija mertu tal-kawża dejjem ġie eżerċitat bi dritt, u dan a tenur tal-Artikolu 470 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti.

6. Illi t-talbiet attriċi huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u għalhekk għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-kumpanija attriċi, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tar-rappreżentanti tagħha fi proċeduri ġudizzjarji."

7. Fid-deċiżjoni tagħha tad-29 ta' Novembru, 2018, l-Ewwel Qorti filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar jagħlqu bil-ġebel il-bieb mertu ta' din il-kawża.

8. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

*"**d) Riżultanzi***

<u>i) Dwar il-bieb</u>

Il-konvenuti jikkontendu illi meta huma akkwistaw mingħand l-aventi causa tagħhom il-bieb inkwistjoni kien diġà miftuħ. Għalhekk isostnu li għandhom jedd jinsistu li jibqa' miftuħ.

Il-konvenuti mhux qegħdin isejsu d-difiża tagħhom kontra l-istanza attriċi fuq l-Art 457(a) tal-Kap 16.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, il-konvenuti jissottomettu li l-akkwist b'aċċessjoni skont l-Art 571 tal-Kap 16 isir ope sententiae. Jikkontendu li l-akkwist li għamel Francis Baldacchino ma sarx mal-edifikazzjoni tal-binja iżda mas-sentenza li ngħatat fit-30 ta` Lulju 1985, liema sentenza laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi, bi Francis Baldacchino jsir is-sid tal-propjetà li kien okkupa mingħajr jedd wara li ħallas lis-soċjetà attrici l-valur rispettiv. Din il-propjetà kienet tinkludi l-bieb inkwistjoni u għalhekk il-jedd li dak il-bieb jibqa' miftuħ kien akkwistat ukoll bis-saħħa tas-sentenza tat-30 ta` Lulju, 1985. Il-bieb kien diġà miftuħ fid-data tas-sentenza.

Il-Qorti qiegħda tirrespinġi dan l-argument.

Min jivvanta dritt ta' servitù għandu jrid iressaq il-prova. Jekk jonqos milli jagħmel din il-prova, treġi favur l-attur il-preżunzjoni li l-proprjetà hija libera u franka.

Meta si tratta ta' ftuħ ta' apertura fuq spazju li ma jkunx mibni, dik tkun saret biss b'sofferenza prekarja bil-konsegwenza illi s-sid tal-art li minħabba dik l-apertura jġarrab limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu jista' jitlob li jieqaf dak il-piż. Għalhekk jinkombi lill-konvenut illi sabiex jirribatti t-talbiet tal-attur jipprova l-akkwist tad-dritt minnu vantat.

Il-konvenuti jagħmlu l-argument illi l-bieb kien ilu hemm sa miż-żmien meta l-proprjetà kienet għadha tal-kumpannija attriċi u għalhekk sa miż-żmien ta' qabel Francis Baldacchino sar sid kif fuq spjegat. Isostnu din it-teżi abbażi ta' pjanta li saret fl-1983, ta' ittra tas-6 ta' Diċembru 1983 u tal-kawża Ċitaz. Nru. 1214/1984/F li segwiet. Skont il-konvenuti, fl-1983 il-bieb tal-garaxx kien diġà miftuħ.

Il-Qorti tosserva illi servitù ma tistax tiġi preżunta iżda trid tiġi ppruvata. Il-ħolqien ta' servitù lanqas ma jista' jkun approssimattiv jew ġeneriku iżda għandu jkun preċiż. Fil-każ tal-lum il-konvenuti ma kinux fil-qagħda li jgħidu meta nfetaħ il-bieb. Minflok jallaċċjaw l-akkwist tad-dritt minnhom vantat fir-rigward tal-apertura, u konsegwentement mal-passaġġ barra l-bieb, mal-akkwist wara s-sentenza tat-30 ta' Lulju, 1985. Ma tirriżulta l-ebda data ċerta dwar meta nfetaħ il-bieb. Dak illi jirriżulta huwa li l-bieb infetaħ f`xi żmien meta Francis Baldacchino kien qed jibni. Il-binja bdiet tiela' fis-snin sebgħin; xejn preċiż. Kompliet tiela' matul is-snin però kien biss fis-snin tmenin illi Francis Baldacchino beda jokkupa parti mill-art tal-kumpannija attriċi. Kienet proprju din l-okkupazzjoni li wasslet għall-ittra tal-1983 u għall-kawża Ċitaz. Nru. 1214/1984/F.

Minn qari attent kemm tal-ittra tal-1983, kif ukoll tal-atti tal-kawża

Ċitaz. Nru. 1214/1984/F, dak li jemerġi huwa li Francis Baldacchino kien okkupa parti mill-art tas-soċjetà attriċi u li din l-art hekk okkupata ma setgħetx tmur lura għand is-soċjetà attriċi, billi fiha kien diġà sar xogħol ta' tħaffir u ta' bini. Dan aċċertat minn imkien ma jirriżulta fejn kien wasal il-bini, u għalhekk mhux magħruf jekk fid-data tal-akkwist minn Francis Baldacchino l-bieb inkwistjoni kienx diġà qiegħed hemm jew le. La mill-ittra u lanqas mill-atti tal-kawża msemmija ma tirriżulta ebda referenza għall-bieb li Francis Baldacchino kien fetaħ arbitrarjament.

Wara li qieset b'reqqa l-atti, il-Qorti tinnota illi Francis Baldacchino mhux l-ewwel darba li kien mexa b'mod abbużiv u llegali. L-ewwel darba kien meta qabad u daħal fl-art proprjetà tas-soċjetà attriċi u beda xogħlijiet ta' tħaffir u kostruzzjoni fuq dik l-art. L-aġir abbużiv tiegħu kompla meta qabad u fetaħ il-bieb tal-garaxx mingħajr jedd ta' xejn u mingħajr permess ta' ħadd. Ma jirriżultax illi qatt kien hemm xi kuntatti jew kliem jew xort'oħra bejn il-partijiet sabiex Francis Baldacchino jiftaħ il-bieb. Anzi l-imġieba spreġudikata ta` Francis Baldacchino wasslet sabiex saru tliet kawżi: waħda relatata mal-okkupazzjoni illegali tal-art tas-soċjetà attriċi; oħra li mid-dehra kienet tittratta r-rampa jew il-passaġġ; u l-oħra din tal-lum.

Tajjeb jingħad ukoll illi skont ix-xhieda ta' Oliver Magro (rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar) u abbażi tal-pjanti li ppreżenta, jirriżulta illi fil-post fejn il-konvenut jindika illi hemm bieb ta' garaxx, effettivament hemm biss tieqa.

Il-Qorti tkompli tisħaq li m'għandhiex prova konvinċenti u sal-grad rikjest mil-liġi ta' meta nfetaħ il-bieb.

Dwar l-applikazzjoni tal-Art 457(b) tal-Kap 16, il-Qorti tosserva li fuq il-konvenuti kien jistrieħ il-piż li jġibu prova sodisfaċenti sal-grad rikjest mil-liġi illi l-pussess tagħhom kien kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, mhux ekwivoku għal tletin sena jew aktar, kif ukoll li kien hemm tgawdija animo domini.

Abbażi tal-provi, mhuwiex stabbilit minn meta skattaw it-tletin sena u kwindi ma jistax ikun determinat seħħitx il-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Lanqas ma jista' jiġi arguwit illi d-dritt reklamat mill-konvenuti tnissel bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi.

Sabiex dan ikun il-każ, kellu jirriżulta inekwivokabilment illi l-apertura kienet diġà fil-post fiż-żmien meta l-proprjetà kienet għadha tappartjeni lis-soċjetà attriċi, u li din da parti tagħha, konsapevoli minn dan il-fatt, baqgħet ma għamlet xejn u addirittura għaddiet sabiex tittrasferixxi l-proprjetà hekk kif kienet, bit-tħollija tas-servitù eżistenti.

Dan kollu però ma jirriżultax.

Data dwar meta nfetaħ il-bieb ma tirriżulta minn imkien. Il-Qorti ma tistax toqgħod fuq il-preżunzjoni lanċjata mill-konvenuti illi l-bieb kien hemm fiż-żmien tat-trasferiment tal-proprjetà mis-soċjetà attriċi lil Francis Baldacchino, jew li tal-ewwel kienet taf b'dan il-bieb u baqgħet ma għamlet xejn.

Pjuttost illi l-provi juru xort'oħra, kif kien imfisser aktar kmieni.

Għal din il-Qorti l-bieb kien apertura prekarja, tħares fuq art mhux mibnija, li kellha tingħalaq meta rikjest mill-atturi.

ii) ***Dwar il-passaġġ***

Sabiex jirriżulta dritt ta' ppassaġġ, il-persuna li tgħid li għandha jedd (fil-każ tal-lum, il-konvenuti) iridu jippruvaw li d-dritt jirriżulta minn att pubbliku.

Fil-każ tal-lum, ma tirriżulta ebda prova ta' din ix-xorta.

Sabiex il-preskrizzjoni skont l-Art 469(2) tal-Kap 16 tkun invokata b'suċċess jeħtieġ li ssir il-prova mill-konvenuti illi m'għandhomx ħruġ ieħor għat-triq pubblika, u li kellhom pussess leġittimu fis-sens illi kienu jeżerċitaw dritt ta' passaġġ sabiex jaċċedu għall-garaxx għal tal-inqas tletin sena.

Il-preskrizzjoni akkwiżittiva teħtieġ mhux biss il-prova tal-element materjali (il-pussess) iżda wkoll tal-element intenzjonali (animo domini).

Fil-każ tal-lum, dawn l-elementi ma kinux ippruvati.

Minn qari tal-kuntratti jirriżulta illi l-bini tal-konvenuti huwa aċċessibbli kemm mit-triq kif ukoll mix-xagħri. Ma' dan hemm l-ammissjoni tal-konvenut illi l-passaġġ inkwistjoni mhuwiex tiegħu.

Il-konvenut ressaq lil oħtu bħala xhud sabiex jagħmel il-prova li l-passaġġ kien jintuża mill-familja sa miż-żmien li kienu żgħar sabiex minnu jmorru lejn il-bajjiet li hemm fl-inħawi ta' Għar Lapsi.

Minkejja x-xhieda tal-konvenut u ta' oħtu dwar dan il-punt, il-kwistjoni hawn mhijiex jekk il-passaġġ kienx jintuża matul iż-żmien iżda jekk seħħilhomx il-konvenuti jippruvaw illi akkwistaw id-dritt ta' passaġġ bit-trapass ta' tletin sena jew aktar.

Din il-prova ma tirriżultax.

Irriżulta li l-konvenuti ma jgawdu minn ebda dritt ta' servitù fir-rigward tal-apertura tal-bieb tal-garaxx, konsegwentement ma jistax jingħad illi din il-parti tal-bini hija interkjuża u allura trid aċċess mill-passaġġ.

B'hekk isegwi illi ladarba ma hemmx interkjużura, id-dritt għall-passaġġ ma jistax jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni trentennali.

In vista tal-premess ma hemmx ħtieġa li jekk hemmx prova skont l-Art 470 tal-Kap 16."

9. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq fit-12 ta' Diċembru, 2018, bi tliet aggravji.

10. Il-kumpanija attriċi wieġbet permezz tar-risposta tagħha tat-8 ta' Jannar, 2018 u tat ir-raġunijiet għala r-rikors tal-appell għandu jiġi miċħud.

11. Inżamm smigħ fl-4 ta' Mejju, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

12. Din hija azzjoni *negatoria*.

13. Qabelxejn, il-prinċipji ġenerali li għandhom imexxu lil din il-Qorti huma dawn li ġejjin.

14. Hekk kif ġie mtenni fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Jannar, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Clare Hobbs et v. Joseph Muscat et***

"19. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, l-għan tal-azzjoni li qegħdin

jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitù favur il-fond fejn jinsabu l-uffiċini tal-konvenuti appellanti, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù (actio negatoria). Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitù u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jipprovaw l-atturi f'kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitù, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tassew teżisti s-servitù minnhom vantata. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ottubru, 2001, fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Agius v. Michael Sultana****:*

> *"L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lill-konvenut drittijiet konsistenti f'servitù jew pizijiet oħra fuq il-proprjetà tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta...*
>
> *Dan jirriżulta ampjament mill-insenjament ta'* ***Mario D'Antino*** *...dwar l-'actio negatoria' fejn dan jgħid is-segwenti:-*
>
> > *"Ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprietà sulla cosa con la libertà dei pesi o dalle servitù pretese da altri sulla stessa".*

20. Fir-rigward tal-actio negatoria l-awtur ***Trabucchi*** *(Istituzioni di Diritto Civile, pġ. 465) jgħallem illi:*

> *"[l]'azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprietà sulla cosa con libertà dai pesi o dalle servitù pretese da altri sulla stessa. L'azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall'altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spetterà eventualmente al convenuto la dimostrazione dell'esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa."*

Mentri l-awtur ***Ricci*** *(Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile, Vol. II, pġ. 473) jirrileva illi:*

> *"[l]'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui*

profitto si pretende esercitare la servitù."

15. Il-konvenuti ressqu tliet aggravji li jirkbu fuq xulxin u għalhekk se jitqiesu f'daqqa.

16. Permezz tal-**ewwel aggravju**, il-konvenuti jisħqu li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi mressqa. Għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn l-aggravju tal-kumpanija appellanti jissejjes fuq l-apprezzament tal-provi da parti tal-Ewwel Qorti, kif ingħad drabi oħra, ir-regola hi li din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul minn Qorti tal-ewwel grad, jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali, jew meta jintwera li dak l-apprezzament ikun wieħed irraġonevoli, jew jinsab kontradett mill-fatti riżultanti mill-proċess (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Agius v. Piju Theuma***). Madankollu, huwa minnu wkoll li, "*il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl- apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-Ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkoreġi kull*

apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti" (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grech et v. Nazzareno Grech***; u dik tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et***).

17. Il-konvenuti appellanti jgħaddu biex ifissru dan l-aggravju billi qalu li huma jisħqu li l-kumpanija attriċi ma kellhiex il-jedd titlob l-għeluq tal-bieb mertu tal-kawża, billi dan il-bieb kien miftuħ sa minn qabel is-sena 1983, ċjoè qabel mal-proprjetà nkisbet minn Francis Baldacchino (*dante causa* tagħhom) permezz tas-sentenza mogħtija fil-kawża numru 1214/1984. Jargumentaw li ladarba l-bieb kien miftuħ qabel ġiet deċiża l-kawża msemmija, ifisser li meta Francis Baldacchino kiseb l-art, jinżel li s-servitù tal-bieb tirriżulta b'riħet l-**Artikolu 457(b)** u **(ċ) tal-Kodiċi Ċivili.**

18. Jgħidu li l-Ewwel Qorti qieset li ma kellhiex provi biżżejjed sabiex tiddeċiedi meta nfetaħ il-bieb inkwistjoni. L-appellanti jtennu li l-konsiderazzjonijiet tal-Qorti dwar dan kienu ħżiena għal dawn ir-

raġunijiet:

(i) l-Ewwel Qorti qieset illi ftuħ ta' aperturi fuq spazju mhux mibni toħloq sofferenza prekarja u ma jagħtix jedd. Jilmentaw li apparti l-fatt li l-kumpanija attriċi mkien ma semmiet tali prinċipju, l-Ewwel Qorti naqset għalkollox milli toħloq distinzjoni dwar l-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju (maħluq mill-ġurisprudenza), li jwassal sabiex l-element tal-pussess jkun minsus minħabba s-sofferenza prekarja; u min-naħa l-oħra, sitwazzjoni fejn dan il-prinċipju ma japplikax fejn is-servitù tkun inkisbet b'xi mod ieħor maħsub taħt l-**Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili**. Jgħidu li kemm hu hekk, m'hemmx dubju li jekk il-fond dominanti jkollu titlu għall-ftuħ ta' tieqa jew bieb fuq il-fond servjenti, dak il-jedd joħloq servitù, irrispettivament jekk dik it-tieqa jew bieb ikunux miftuħin fuq art żviluppata jew mhux. Dan huwa l-każ meta servitù tinkiseb bis-saħħa tad-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi;

(ii) Ikomplu billi jsostnu li l-Ewwel Qorti għamlet ħażin li qieset daqslikieku d-difiża tagħhom kienet biss imsejsa fuq il-pjanta li saret fis-sena 1983, fuq l-ittra tas-6 ta' Diċembru 1983 u fuq il-kawża numru 1214/1984; billi huma ressqu provi oħrajn fosthom ix-xhieda tal-konvenut u dik ta' oħtu Mary Galea, liema provi twarrbu mill-Ewwel Qorti mingħajr

ma ngħatat raġuni għala u mingħajr ma lanqas ġew ikkontestati. Dawn ix-xhieda kkonfermaw li l-bieb kien miftuħ qabel is-sentenza mogħtija fil-kawża numru 1214/1984. Aktar minn hekk, jisħqu li wieħed mill-elementi sabiex tinħoloq servitù bis-saħħa tad-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi huwa li dik is-servitù kienet teżisti fiż-żmien li fih iż-żewġ fondi ma jibqgħux tal-istess sid. Fil-fehma tal-appellanti, ladarba l-awtur fit-titlu tagħhom kiseb il-fond fejn jinsab il-bieb mingħand il-kumpanija attriċi permezz tas-sentenza, il-*punctum temporis* għal dak li għandu x'jaqsam l-**Artikolu 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili** huwa t-30 ta' Lulju, 1985 u dan għaliex huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-kisba bis-saħħa tal-aċċessjoni skont l-**Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili** ssir *ope sententiae.* Barra minn dan, il-kumpanija attriċi ma tiċħadx li l-bieb kien miftuħ fiż-żmien li huma jsemmu;

(iii) L-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti qalet li ma rriżultatx data ċerta meta nfetaħ il-bieb. Jisħqu li huma ma kellhomx il-ħtieġa li jressqu prova dwar id-data eżatta meta nfetaħ il-bieb. Għalihom kien biżżejjed li jippruvaw li dak il-bieb kien miftuħ qabel ma ngħatat is-sentenza fit-30 ta' Lulju, 1985. Din il-prova saret min-naħa tagħhom. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-eċċezzjoni li huma kisbu s-servitù bis-saħħa tal-użukapjoni, il-prova meħtieġa hija li l-pussess kien għal

aktar minn tletin sena u anki din il-prova tressqet minnhom. Jgħidu li filwaqt li huwa minnu li fl-ittra mibgħuta mill-kumpanija attriċi fis-6 ta' Diċembru, 1983 lil Francis Baldacchino ma ssemmiex li kien infetaħ bieb iżda ssemmi li kien sar xi bini, madankollu l-provi ma jistgħux jitqiesu b'mod iżolat minn xulxin. L-Ewwel Qorti, ikomplu l-appellanti, kellha tqis il-provi flimkien u fuq kollox kellha tqis liema kienet it-teżi probabbli u verosimili;

(iv) Jgħidu wkoll li mhux minnu li l-pjanti sottomessi lill-Awtorità tal-Ippjanar juru tieqa minflok bieb kif qieset l-Ewwel Qorti u dan meta x-xhud Oliver Magro kien iċċara dan il-punt fil-kontroeżami tiegħu.

19. Fit-**tieni aggravju**, li tressaq mingħajr ħsara għall-ewwel aggravju u għas-sottomissjoni li l-prinċipju li semmiet l-Ewwel Qorti li ladarba l-bieb infetaħ fuq xagħri għandu jfisser li dan qiegħed hemm b'sofferenza prekarja, l-appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti semmiet dan il-prinċipju minn jeddha u wżatu biss sakemm jaqbel għall-pożizzjoni attriċi. Dan billi l-appellanti jisħqu li meta apertura hija miftuħa taħt mera tolleranza, is-sid tal-fond li għalih tagħti dik l-apertura għandu l-jedd jitlob li dik l-apertura tingħalaq, iżda dan il-jedd huwa kondizzjonat għall-fatt li l-għeluq tal-apertura tista' tintalab biss meta dak is-sid ikun se jiżviluppa l-proprjetà tiegħu. Fil-każ tagħna, l-appellanti jgħidu li l-kumpanija attriċi

ma ressqet l-ebda prova dwar hekk u jżidu li prova bħal din ma tistax titressaq għaliex l-art mhux fabrikabbli. B'hekk isostnu li l-applikazzjoni sħiħa tal-prinċipju msemmi mill-Ewwel Qorti u t-talbiet tal-kumpanija attriċi kellhom jiġu miċħuda.

20. Fit-**tielet aggravju tagħhom,** li tressaq bla ħsara għall-premess, l-appellanti jsostnu li l-kontestazzjoni dwar id-dritt tagħhom ta' passaġġ kienet imsejsa fuq l-argument li dak il-passaġġ huwa jedd aċċessorju tal-bieb li għalih huwa wkoll għandhom jedd. Jgħidu li l-Ewwel Qorti għamlet bosta konsiderazzjonijiet li kienu żejda. Isostnu li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom imkien ma qalu li kisbu l-jedd ta' mogħdija bil-preskrizzjoni jew bis-saħħa tal-interkjużura. Tant huwa hekk li huma tennew li l-pretensjoni tagħhom għall-jedd ta' mogħdija minn fuq il-beni tal-kumpanija attriċi hija sostnuta bis-saħħa tal-**Artikolu 470 tal-Kodiċi Ċivili.** Jagħlqu billi jsostnu li ma jistax ikun dubitat illi servitù ta' bieb favur il-proprjetà tal-kumpanija attriċi jikkomprendi bħala aċċessorju tiegħu, li huwa meħtieġ għall-użu tiegħu, id-dritt tal-appellanti li jgħaddu minn fuq ħwejjeġ tal-kumpanija attriċi sabiex ikunu jistgħu jużaw l-istess bieb. Għaldaqstant l-eżistenza tal-bieb neċessarjament jinkludi d-dritt li wieħed jgħaddi mill-istess bieb għaliex mod ieħor ikun ifisser li s-servitù favur il-konvenuti appellanti tkun biss waħda taparsi. Fi ftit kliem, l-appellanti qegħdin jargumentaw li ladarba huma għandhom id-dritt jużaw il-bieb, il-jedd tal-mogħdija huwa aċċessorju għas-servitù tal-bieb.

21. Il-kumpanija appellata laqgħet għal dawn l-aggravji billi wieġbet li d-dritt ta' passaġġ tista' biss tinkiseb b'saħħa ta' titlu u mhux bi preskrizzjoni billi hija servitù kontinwa u li ma tidhirx. Bħala fatt ma kien hemm ebda servitù maħluqa b'titlu. B'referenza għall-ewwel aggravju, tgħid li mill-provi li rriżultaw, l-appellanti ma setgħux jeċċepixxu li kisbu d-dritt ta' passaġġ permezz tal-preskrizzjoni trentennali. Magħdud ma' dan, għal dak li għandu x'jaqsam ma' ħolqien ta' servitù l-interpretazzjoni għandha tkun restrittiva favur il-fond pretiż servjenti.

22. Għal dak li huwa t-tieni aggravju, il-kumpanija appellata tgħid li l-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti, li l-bieb huwa miftuħ b'mera tolleranza kienet biss waħda mill-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti. Tgħid li l-Ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha prinċipalment fuq il-fatt li l-appellanti ma rnexxilhomx jippruvaw li kienu kisbu d-dritt ta' passaġġ bil-preskrizzjoni. Tkompli li minbarra l-fatt li l-appellanti ma rnexxilhomx jippruvaw meta nfetaħ il-bieb, iżda anke li kieku dan ġie ppruvat, ma kienx hemm l-elementi meħtieġa sabiex l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tirnexxi. Dan l-argument jgħodd ukoll għat-tielet aggravju. Il-kumpanija appellati tgħid li l-appellanti ma bbażawx il-pretensjoni tagħhom għal jedd ta' mogħdija biss fuq l-**Artikolu 470 tal-Kodiċi Ċivili**, iżda fl-eċċezzjonijiet tagħhom sejsu d-difiża tagħhom fuq l-**Artikolu 457(b)** u **(ċ) tal-Kodiċi Ċivili**. Għalhekk tagħlaq billi tgħid li l-ewwel nett

għandha tinħoloq servitù, imbagħad ladarba dik tkun inħolqot wieħed jista' jippretendi li japplikaw għalih id-drittijiet mogħtija mill-**Artikolu 470 tal-Kodiċi Ċivili**.

23. L-ewwel nett, din il-Qorti tqis li l-mod ta' kif il-kumpanija attriċi fasslet il-premessi u t-talbiet juru li permezz tal-azzjoni negatorja huma qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti qegħdin jużaw passaġġ li qiegħed fuq proprjetà tagħha mingħajr ebda titolu, u barra minn dan fetħu aperturi konsistenti f'bieb li tagħti direttament għal dan il-passaġġ. B'hekk jiġi li l-kawża hija prinċipalment fuq il-passaġġ u l-apertura miftuħa għandha jekk xejn titqies bħala l-aċċessorju f'każ li jirriżulta li nħoloq dritt ta' passaġġ favur il-konvenuti.

24. Miżmum dan, din il-Qorti se timxi skont kif l-appellanti ressqu l-aggravji tagħhom. Fl-ewwel aggravju tagħhom, l-appellanti jsostnu li meta ngħatat is-sentenza fil-kawża bejn il-kumpanija attriċi u Francis Baldacchino fit-30 ta' Lulju, 1985, wara li l-partijiet kienu ppreżentaw nota konġuntiva u s-sentenza ngħatat abbażi tal-ftehim milħuq, il-bieb kien diġà miftuħ u għalhekk apparti li kisbu l-bini huma kisbu anke l-bieb. Mingħajr ħsara għal dan kollu, l-appellanti sostnew li huma kisbu l-jedd għal dan il-bieb bis-saħħa tal-użukapjoni ta' tletin sena u bis-saħħa tad-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi, b'riħet l-**Artikolu 457(b)** u **(ċ) tal-Kodiċi Ċivili**.

25. Illi d-dritt ta' servitù huwa mfisser bħala jedd imwaqqaf għall-vantaġġ ta' post fuq post ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu jagħmel użu minnu kif irid (ara l-**Artikolu 400(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Huwa miżmum ukoll fil-ġurisprudenza li biex jinħoloq servitù jeħtieġ li jkun hemm post servjenti, li għandu jissaporti l-użu tiegħu, u post dominanti, li huwa dak li għall-vantaġġ tiegħu tiġi maħluqa s-servitù (ara ***Maria Baldacchino et v. Carmelo Grima et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 1997; ***Esther Cremona et v. Romano Cassar*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016 u ***Aldo Buontempo et v. Maria Vincenza sive Vivienne Coleiro*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2023).

26. Meta nduru għall-każ tagħna, l-Ewwel Qorti bdiet billi kkunsidrat li meta apertura tinfetaħ fuq spazju li ma jkunx mibni, dik tkun saret biss b'sofferenza prekarja, bil-konsegwenza li sid l-art jista' jitlob li jieqaf dak il-piż. B'hekk, il-Qorti kompliet illi l-oneru li jipprova l-jedd ta' servitù jaqa' fuq min qiegħed jippretendi li għandu favurih is-servitù. L-appellanti lmentaw li l-Ewwel Qorti wettqet din il-konsiderazzjoni għaliex sostnew: (i) li dan il-punt lanqas il-kumpanija appellata ma qajmitu u għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet hekk minn jeddha; u (ii) anke jekk dan il-prinċipju kellu jiġi wżat għall-każ tal-lum, xorta waħda jfalli billi sid l-art li għal fuqha tkun miftuħa aperturi għandu l-jedd jitlob l-għeluq tagħha biss,

meta jkun se jiżviluppa l-art. Ikomplu li l-kumpanija appellata ma ressqitx prova li kienet se tiżviluppa l-art, anke għaliex ma setgħetx tressaq prova bħal dan ġaladarba l-art mhux żviluppabbli.

27. Ibda biex, għalkemm huwa minnu li l-kumpanija appellata ma semmietx li l-apertura, ladarba miftuħa fuq xagħri kienet hekk b'mera tolleranza, din il-Qorti ma tara xejn ħażin li l-Ewwel Qorti semmiet dan il-prinċipju anke għaliex bħala stat ta' fatt il-bieb huwa miftuħ fuq xagħri. B'hekk jinżel li l-Ewwel Qorti wettqet kostatazzjoni ta' fatt u xejn aktar. Magħdud ma' dan, l-Ewwel Qorti ma waqfitx hemm għaliex wara li qalet hekk kompliet bil-konsiderazzjonijiet tagħha.

28. Illi skont l-**Artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili** s-servitù tat-twieqi u aperturi huwa wieħed apparenti u kontinwu (ara ***Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2021). Bħala tali għalhekk dawn it-tip ta' servitujiet jistgħu jinħolqu biss skont l-**Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili**, bis-saħħa ta' titlu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi (ara ***Euch Zammit and Sons Limited v. Coleiro General Supplies Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020).

29. Kif imtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Joseph Grech v. Dolores Ellis pro et*** deċiża fid-29 ta' Ottubru, 2004: "*Billi servitù huwa*

dritt reali dawn ma jistgħux jiġu kkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess liġi, ċjoè, b'kuntratt, mogħdija taż-żmien jew per destinazione di padre di famiglia. L-akkwixxenza jew saħansitra l-kunsens espress ta' parti, kemm-il darba dak il-kunsens ma jiġix espress f'att pubbliku, ma jistgħu qatt itellfu d-dritt tal-konvenut li jitlob li l-loġġa titqiegħed f'distanza meħtieġa mil-liġi."

30. Sfiq ma' dan, tajjeb li ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Mejju, 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Saviour Gauci noe v. Raymond Żammit et***, li daħlet fi kwistjonijiet li l-konsiderazzjonijiet dwarhom huwa siewja għall-każ tagħna:

> *"Is-soċjetà konvenuta appellat mis-sentenza u ssostni l-argument tagħha li t-twieqi ilhom miftuħa għal aktar minn 30 sena, u dawn kienu jidhru biċ-ċar u b'mod kontinwu u waslu, allura, għall-ħolqien ta' servitù.*
>
> *Id-dibattitu fil-kawża kien, l-aktar, konċentrat dwar meta u minn min infetħu l-aperturi, però l-ewwel Qorti li trid tapplika l-fatti għal-liġi, qieset dan kollu irrilevanti, għax qieset li, skont il-ġurisprudenza, twieqi miftuħa fuq art mhux żviluppata jitqiesu hekk miftuħa b'tolleranza li, jgħaddi kemm jgħaddi żmien minn fuqhom, ma joħolqu qatt servitù. Għalkemm is-soċjetà konvenuta targumenta li l-ewwel Qorti kellha torbot il-motivazzjoni tagħha mal-argumenti tal-partijiet, darba li s-soċjetà konvenuta ssottomettiet li kellha l-pussess tat-twieqi li seta' jwassal għall-akkwist tas-servitù bil-preskrizzjoni, kien dover tagħha li tipprova dan; skont l-ewwel Qorti, din il-prova ma saretx peress li rriżultalha li l-aperturi kienu hemm biss b'tolleranza. Kif inhu magħruf, il-prekarjetà u t-tolleranza jeskludu l-kunċett ta' servitù (ara, per eżempju, il-kawża* **Sacco v. Debono**, *deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 2003).*
>
> *Hu permess, skont il-ġurisprudenza, li persuna tiftaħ rewwieħa jew tieqa fil-ħajt jew viċin il-ħajt diviżorju, u dan mingħajr ma taqa' f'dispett lejn il-liġi. Dan hu permess, però, meta t-tieqa u r-rewwieħa jagħtu għal fuq art mhux żviluppata ta' ħaddieħor, u dan ġie konċess peress li tali aperturi li jkunu miftuħa fuq art mhux żviluppata, ma jkunux ta' preġudizzju għas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu*

miftuħa b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jingħalqu l-aperturi meta jiżviluppa l-proprjetà tiegħu; ara ***Bonello v. Borg****,deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru, 1979, u* ***Cutajar Paris v. Fiorini****, deċiża wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru 1999.*

Kwindi, ż-żmien tal-aperturi huwa irrilevanti għall-mertu tal-kwistjoni, għax darba dawn jitqiesu miftuħa b'sempliċi tolleranza, ma jistgħux jagħtu lok għal xi dritt. L-ewwel Qorti, meta qieset dan il-punt, ma ssollevatx xi punt jew kwistjoni ġdida ex officio. Kienet is-soċjetà konvenuta li eċċepiet il-preskrizzjoni u hi riedet tipprova, allura, il-pussess tal-istat ta' fatt li minnu jista' jitnissel l-akkwist bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Meta l-ewwel Qorti qieset li din il-prova ma saritx, baqgħet fil-limiti tal-kontestazzjoni tal-kawża u baqgħet għall-fatti kif tressqu quddiemha.

Issa kif intqal mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawza ***Rapa v. Zerafa****, deċiża fl-14 ta' Jannar, 1983, l-eżistenza ta' tieqa miftuħa fuq art jew spazju mhux mibni ta' ħaddieħor mhux servitù, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew l-ispazju jibqgħu mhux mibnija, u s-sid ta' din l-art jew spazju jista' jibni fuqhom u jagħlaq it-tieqa jekk sid il-fond li fih hi miftuħa t-tieqa ma jippruvax li għandu miftuħa favur tiegħu mhux is-sempliċi servitù "luminum", imma dik "ne luminibus officiatur" jew l-oħra "altius non tollendi". Dawn l-aħħar żewġ servitujiet ma jirriżultawx f'dan il-każ, li jfisser li s-soċjetà attriċi għandha dritt, meta tiżviluppa l-art jew spazju tagħha, li tesiġi li jingħalqu (ara wkoll* ***Schembri v. Pace****, deċiża mill-istess Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Jannar, 2007)."*

31. L-appellanti sostnew li ma tressqitx prova li l-art li fuqha huwa miftuħ il-bieb jista' jiġi żviluppat, anzi din ma tistax tiġi żviluppata. B'dan din il-Qorti tifhem li l-appellanti qegħdin jgħidu li f'każ li jirriżulta li l-bieb infetaħ b'mera tolleranza ma jistax jingħalaq għaliex mhux se jkun hemm żvilupp żgur f'dan l-istadju. Biss però kien jaqa' fuq l-istess appellanti li jressqu prova bħal din.

32. Lil hemm minn dan kollu, għal dak li għandu x'jaqsam mad-difiża tal-konvenuti appellanti li l-bieb inkiseb permezz tas-sentenza, l-Ewwel

Qorti kellha raġun ukoll tikkonkludi li ma rriżultax meta l-bieb sar. Il-konvenuti appellanti jisħqu li l-bieb kien ilu li sar sa minn qabel Francis Baldacchino sar sid tal-art li fuqha wettaq xogħlijiet u li s-sid tagħha kienet il-kumpanija appellata. Mill-provi rriżulta li Francis Baldacchino beda jibni fis-snin sebgħin. Jirriżulta wkoll li permezz ta' ittra tas-6 ta' Diċembru, 1983[2], Albert Mizzi għan-nom tal-kumpanija attriċi bagħat ittra lill-istess Baldacchino, b'kopja ta' pjanta ta' *survey* tal-art li kien qiegħed jokkupa ġewwa Għar Lapsi, li parti minnha kienet tal-kumpanija appellata. Talbu għalhekk li barra milli jikkonferma l-qisien imsemmija fl-ittra, kellhom jiddeterminaw l-ammont dovut minnu bħala kumpens għall-użu tal-art tal-kumpanija, kif ukoll sabiex jixtri l-art li kienet għadha tagħhom. Il-bieb ma ssemma mkien. L-appellanti jirreferu għall-pjanta li kienet tħejjiet mill-Perit Ellul Vincenti wkoll fis-sena 1983. Madankollu fix-xhieda tiegħu, il-Perit Ellul Vincenti ma setax jikkonferma li fejn l-appellanti jsostnu li hemm daħla fil-fatt kienet daħla. Mod ieħor, kien pjuttost enfatiku li ma kienx hemm aperturi. Ġie mistoqsi b'referenza għall-pjanta:

> *"***Dr Mark Simiana***: ....Hawn fejn hawn il-kliem ukoll existing, covered water reservoir, inti hemm Perit x'hemm impinġi?*
> ***Xhud:*** *Qed ngħid li hawn, hawn reservoir, hawn rampa li tagħti għal isfel.*
> ***Dr Mark Simiana:*** *Issa hemm xi aperturi hemmhekk? X'inhuma dawn iż-żewġ kaxxi li huma mpenġijin hawnhekk parallel mar-reservoir, u l-ieħor fuq il-kaxxa l-oħra dawk xi jfissru?*
> ***Xhud:*** *Naħseb illi huma ġiex ħitan.*
> ***Qorti:*** *Mhux aperturi.*
> ***Xhud:*** *Le, Le, Le, Le*
> ***Dr Mark Simiana:*** *L-ispazju ta' bejn dawk iż-żewġ ħitan.*

[2] Dok AB3 f'paġna 203 tal-proċess.

> ***Xhud:*** *Ma nafx għaliex hemm dawn, issa ma niftakarx 'il għaliex mhux ħajt sħiħ. Imma dawn ħitan, issa forsi dawn telgħin aktar 'il fuq? Allura dehru u l-kumplament ma deherx? Ma nafx.*
> ***Dr Mark Simiana:*** *….U, jekk għandek żewġ ħitan li mhumiex marbutin flimkien? X'inhu l-ispazju ta' bejniethom?*
> ***Xhud:*** *Ma nafx ngħidlek."*

33. Barra minn dan, imkien fir-relazzjoni tal-Perit nominat mill-Qorti fil-kawża numru 1214/1984 ma jissemma l-bieb u lanqas jidher fuq il-pjanta mħejjija minnu u wisq anqas ma jissemma fin-nota ppreżentata konġuntivament mill-partijiet liema nota kienet il-bażi tas-sentenza.

34. L-appellanti lmentaw li l-Ewwel Qorti skartat ix-xhieda tal-konvenut appellant u ta' oħtu Mary Galea. Din tal-aħħar xehdet[3] li l-bieb tiftakru minn dejjem hemm minn mindu kienet tifla. Tgħid li missierha kien jidħol fil-garaxx. Dan ma jistax ikun. Biss biss, il-bini beda fis-snin sebgħin. Id-daħla li x-xhud issemmi mhijiex l-istess apertura li dwarha qegħdin nitħaddtu llum. Għalhekk ix-xhieda ta' Mary Galea ma tistax tkun ta' għajnuna għall-appellanti u x'aktarx li hija kienet qiegħda tixhed dwar il-passaġġ l-ieħor li xehed dwaru anke Anthony Baldacchino.

35. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-appellanti tirreferi għax-xhieda tal-konvenut[4] li miet fil-mori ta' dan l-appell. Anthony Baldacchino fisser li l-ewwel korp tal-bini nbniet minn missieru Francis Baldacchino fis-sena 1971. Jixhed li dan il-bini kellu bieb iħares lejn il-Lvant u jagħti għal fuq

---

[3] Fis-seduta tal-5 ta' April, 2018.
[4] Fl-affidavit tiegħu f'paġna 195 *et sequitur* tal-proċess.

il-passaġġ li ssemmi l-kumpanija appellata fit-tieni talba tagħha. Huwa ppreżenta ritratt li kien muri f'kartolina[5], meħud fis-sebgħinijiet, li juri l-bieb imsemmi. Fl-istess waqt iċċara li l-bieb li jidher fir-ritratt mhux il-bieb li dwaru saret il-kawża, għaliex il-bieb li dwaru saret il-kawża sar aktar tard, sular fuq il-bieb muri fir-ritratt. Ikompli li l-bieb muri fir-ritratt Dok AB2 kien jagħti għall-passaġġ ieħor li jinfed mal-passaġġ mertu tal-kawża u li huma kienu jużaw. Jgħid li dan il-passaġġ, li huma kienu jużaw kien pubbliku u jidher fil-pjanta tal-kuntratt tal-31 ta' Marzu, 1966 li permezz tiegħu l-kumpanija appellata xtrat l-art tagħha. Waqt il-kontroeżami tiegħu[6], ġie mistoqsi li l-kuntratt ta' xiri tas-sebgħin m'għandu x'jaqsam xejn mal-kwistjoni tal-lum. Imbagħad ikkonferma li l-passaġġ li huwa semma fl-affidavit tiegħu, li kulħadd kien jgħaddi minnu, dan huwa passaġġ li jibda mill-parkeġġ tal-karozzi u la huwa tiegħu u lanqas tal-kumpanija appellata. Għalhekk anke l-konvenut innifsu ma qalx meta nfetaħ dan il-bieb fix-xhieda tiegħu. Naturalment wieħed ma kienx mistenni li jsemmi l-ġurnata eżatt għaliex il-Qorti tifhem li dan mhux dejjem ikun possibbli, imma lanqas li setgħu jagħmlu l-konvenuti kien li jagħtu idea ċara taż-żmien meta l-bieb infetaħ. Minn imkien ma jirriżulta li l-bieb kien diġà miftuħ qabel ma ngħatat is-sentenza.

36. Fejn imbagħad l-Ewwel Qorti qalet li Oliver Magro[7], meta xehed fuq il-pjanta li kien ippreżenta, fejn qallu l-konvenut kien biss tieqa u

[5] Dok AB2 f'paġna 202 tal-proċess.
[6] Fis-seduta tas-26 ta' Ġunju, 2018.
[7] Rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar.

mhux bieb, huwa minnu li fil-kontroeżami tiegħu ċċara din il-kwistjoni u kkonferma li kien hemm daħla. Iżda dan l-iżball min-naħa tal-Ewwel Qorti ma jbiddel xejn għall-appellanti. Ir-raġunijiet huma kemm għaliex fi kwalunkwe każ, kull permess ta' żvilupp mill-Awtorità jinħareġ bla ħsara għad-drittijiet ta' terzi persuni; u b'żieda ma' dan, l-applikazzjoni sabiex jinħareġ permess saret lejn l-aħħar tas-snin disgħin u b'hekk jiġi li għalkemm tidher id-daħla mertu tal-proċeduri, dan ma jfissirx li hija prova li l-bieb kien miftuħ meta ngħatat is-sentenza fis-sena 1985.

37. Mill-provi mressqa, il-bieb jissemma b'mod speċifiku mill-kumpanija appellata f'ittra tal-4 ta' Jannar, 2013 mibgħuta lil George Baldacchino (mingħand min xtraw il-konjuġi Baldacchino), fejn ingħad li ppruvaw jaqbdu miegħu billi, *"a draft contract has been prepared regarding the door that was opened leading onto our property at Għar Lapsi".* Talbuh jiltaqa' fl-uffiċċju tal-kumpanija fl-10 ta' Jannar, 2013[8]. Imbagħad intbagħtet ittra oħra fuq l-istess linja nhar l-4 ta' Marzu, 2013[9].

38. Sharon Cremona ppreżentat ukoll kopja tal-iskrittura privata li l-kumpanija appellata kienet ħejjiet sabiex jintlaħaq ftehim dwar il-bieb bejnha u George Baldacchino. Proprju fit-tieni paragrafu ta' din l-iskrittura proposta tniżżel hekk: *"Illi qiegħed l-ewwel nett ddikjarat li George Baldacchino fetaħ bieb mill-fond tiegħu li jagħti għal fuq ix-*

[8] Dok H f'paġna 87 tal-proċess.
[9] Dok 1 f'paġna 88 tal-proċess.

xagħri ta' Għar Lapsi, proprjetà ta' Lapsi Estates Limited, u dan mingħajr il-kunsens tas-soċjetà Lapsi Estates Limited. Għalhekk mingħajr preġudizzju għal dak li se jintqal aktar 'l isfel, George Baldacchino qiegħed jintrabat li fuq talba li ssirlu mis-soċjetà Lapsi Estates Limited, huwa għandu jagħlaq tali aċċess fi żmien xahar minn meta jiġi interpellat bil-miktub fl-indirizz ____________sabiex jagħlaq tali aċċess." Din l-iskrittura ma ġietx iffirmata minn George Baldacchino. Min-naħa l-oħra lanqas ġiet meruta. Madankollu, dan id-dokument huwa mera tal-pożizzjoni tal-kumpanija appellata. Intbagħtet ittra oħra fit-30 ta' Diċembru, 2013 mill-kumpanija appellata lil George Baldacchino[10] u protest ġudizzjarju fil-15 ta' Lulju, 2014. Kien f'dan il-mument li George Baldacchino avża lill-kumpanija appellata li huwa ma kienx għadu sid tal-proprjetà billi din kienet għaddiet għand il-konjuġi Baldacchino. B'hekk fis-16 ta' Jannar, 2015 intbagħtet ittra uffiċjali lill-konjuġi Baldacchino iżda ma saritx referenza għall-bieb jew passaġġ.

39. L-Ewwel Qorti ddeċidiet tajjeb ukoll kemm għal dak li għandha x'taqsam id-difiża bbażata fuq il-preskrizzjoni trentennali, kif ukoll dwar il-ksib tal-jedd għal bieb bis-saħħa tad-destinazzjoni tas-sid tal-art.

40. L-elementi kostituttivi tal-preskrizzjoni trentennali, ċjoè li l-pussess irid ikun kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u

[10] Dok K f'paġna 90 tal-proċess.

għal żmien determinat, f'dan il-każ tletin sena ma jirriżultawx ippruvati.

41. Illi dwar il-mogħdija taż-żmien, kif diġà ntqal, ma rriżultax meta nfetaħ il-bieb. Barra minn hekk, hemm ukoll il-kwistjoni li l-bieb infetaħ fuq xagħri li, skont il-ġurisprudenza, din l-apertura tkun qiegħda hemm b'mera tolleranza u b'hekk mhijiex preskrivibbli.

42. Tant huwa hekk, "*Illi atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu bħala fundament għall-akkwist ta' pussess leġittimu (***App. Kum. Carmelo Farrugia v. Emanuele Farrugia** *deċiża 4.05.1956 [Vol. XL.1.1534]. konformement is-subinċiż (b) tal-Artiklu 457 li jikkontempla l-akkwist ta' dritt ta' servitù bil-mezz tal-preskrizzjoni, ma jista' japplika għall-każ fejn servitù kontinwa u apparenti tiġi eżerċitata b'sempliċi tolleranza (***App. Ċiv. Alexander Booker noe v. Joseph Camenzuli et** *deċiża 5 ta' Ottubru, 2001 – referenza qed issir ukoll għall-każistika u dottrina ċitata f'din is-sentenza"* (ara **Kodiċi tal-Alfabett Ċivili per Onor. Imħallef Emeritu Philip Sciberras** fil-Volum li jitratta s-Servitù Predjali).

43. Meta nqisu l-kisba ta' servitù skont l-**Artikolu 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili**, moqri flimkien mal-**Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili**, ġie mtenni: "*Illi għar-rigward ta' servitù maħluqa "bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi" (***Art. 468 tal-Kap 16***), il-liġi trid li jintwera (naturalment, minn min jinvoka*

*favurih tali servitù) li s-sid qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu tnissel is-servitù. Kemm hu hekk, ġie stabilit li s-servitù bid-destinazzjoni ta' missier il-familja ma toħroġx mill-intenzjoni imma mill-fatt, għaliex is-servitujiet predjali, kif l-isem innifsu juri, huma assoġġettazzjoni tal-proprjetà u għalhekk, bħala ħaġa "in odiosis", għalkemm utli għall-fond dominanti, m'għandhomx jitnisslu ħlief minn fatti univoċi u ċerti (**App Ċiv. 24.3.1975** fil-kawża fl-ismijiet **Francis Apap v. Michael Galea** (mhix pubblikata)"* (ara **Kodiċi tal-Alfabett Ċivili per Onor. Imħallef Emeritu Philip Sciberras** fil-Volum li jitratta s-Servitù Predjali).

44. Illi din il-Qorti mhux se taħli wisq ħin fuq dan il-punt. Filwaqt li rriżulta li l-kumpanija appellata kienet ukoll sidt l-art tal-parti tal-bini fejn infetaħ il-bini, min-naħa l-oħra kif ikkonkludiet l-Ewwel Qorti ma rriżultax meta nfetaħ il-bieb u għalhekk ma jistax jingħad li meta l-art li fuqha għamel ix-xogħlijiet Francis Baldacchino ġiet tiegħu mas-sentenza, il-bieb kien diġà nfetaħ. Li kieku l-appellanti seħħilhom iressqu prova bħal din, allura s-sitwazzjoni kienet tkun differenti kif argumentat minnhom stess.

45. Għalhekk id-difiża tal-appellanti tfalli.

46. Imiss issa li din il-Qorti tistħarreġ dik il-parti tal-aggravji li għandha x'taqsam mal-jedd ta' passaġġ li l-appellanti ssostni li għandha.

47. Il-liġi tiddistingwi bejn servitujiet li jinħolqu mil-liġi minn dawk li jinħolqu mill-fatt tal-bniedem (ara l-**Artikolu 401 tal-Kodiċi Ċivili**). Fil-każ ta' servitujiet imnissla mill-fatt tal-bniedem, is-servitujiet jistgħu jkunu kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Issa, il-jedd ta' mogħdija huwa speċifikat mill-istess liġi bħala servitù li jidher u mhux kontinwu, peress li għall-eżerċizzju tiegħu hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem u għalhekk ma jiġix imħaddem il-ħin kollu (ara l-**Artikolu 455(1)** u **(3) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza fl-ismijiet ***Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021).

48. Dan it-tip ta' servitù jista' jiġi maħluq biss b'saħħa ta' titlu u ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ postijiet (ara l-**Artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili)**. B'dan illi, is-servitù tal-jedd ta' mogħdija jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-post ma jkollux ħruġ ieħor fuq triq pubblika (ara l-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza fl-ismijiet ***John Cassar et v. Innocent Camilleri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017; kif ukoll, is-sentenza fl-ismijiet ***Aldo Buontempo et v. Maria Vincenza sive Vivienne Coleiro*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2023).

49. Fis-sentenza tal-14 ta' Frar, 2019 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Theresa sive Marthese Vella v. Ludgarda Cachia et***, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ġabret il-prinċipji li jsawru kawża bħal din tal-lum:

> *"Illi f'din l-għamla ta' azzjoni essenzjalment iridu jintwerew tliet ħwejjeġ sabiex din l-azzjoni tigi intavolata b'suċċess. Dawn huma: (i) li l-parti attriċi turi li hija s-sid tal-proprjetà, u għalhekk għandha favur tagħha l-preżunzjoni li l-ġid tagħha huwa ħieles minn kull servitù; (ii) li l-parti mħarrka wettqet "molestja ta' dritt" billi eżerċitat jedd ta' servitù fuq ħwejjeġ il-parti attriċi; u (iii) li l-parti mħarrka ma jseħħilhiex turi illi, fil-fatt, għandha bi dritt dik is-servitù"[11];*
>
> *Illi fir-rigward ta' din l-azzjoni, id-duttrina u l-ġurisprudenza elaboraw il-prinċipji li ġejjin b'riferenza għall-jedd ta' passaġġ, li hija servitù mhux kontinwa: (a) permezz tagħha, l-parti attriċi jeħtiġilha tipprova li hija sid il-fond; filwaqt li l-konvenut irid jipprova l-eżistenza tas-servitù u li kiseb il-jedd ta' mogħdija[12]; (b) li s-servitù trid tkun pruvata kif meħtieġ u ma mhux biżżejjed li wieħed iqajjem preżunzjoni tal-eżistenza tagħha, u għalhekk, fejn ikun hemm dubju, għandha tiġi eskluża. Dan jgħodd aktar fil-każ ta' servitù ta' passaġġ li bhala servitù diskontinwa għandha normalment tiġi pruvata permezz ta' titlu[13];(ċ) "independentement minn dak li jista' jirriżulta bħala ftehim jew arranġament, fuq kollox jipprevali dak li effettivament jitniżżel fuq l-iskrittura. Dan il-prinċipju għandu jgħodd b'aktar forza meta l-ftehim ikun jirriżulta minn kuntratt pubbliku u kwalunkwe 'arranġamenti' li setgħu waslu għalih il-partijiet dwar aċċess, ma jiswiex bħala servitù jekk ma jitniżżilx fil-kuntratt"[14]; (d) li biex fond jitqies li jinsab magħluq minn kullimkien, l-interkjużura m'hemmx għalfejn tkun waħda assoluta, u interkjużura relattiva tagħti lok għal servitù ta' passaġġ neċessarju, bħal meta mogħdija li tagħti għal fuq it-triq pubblika tqis perikoluż jew li joffri diffikultà[15], jew fejn l-allinjament ta' kwalsiasi triq jista' jimpedixxi aċċess dirett għal fuq dik it-triq għal raġunijiet ta' sigurtà ta' aċċess speċjalment fejn ikun hemm liwjiet perikolużi fl-istess triq[16]; (e) jaqa' fuq il-parti mħarrka li turi bħala kwestjoni ta' fatt li l-fond tagħha jinsab magħluq minn kullimkien u li ma għandux aċċess għal triq pubblika[17]; u (f) biex l-interkjużura tagħti lok għall-*

[11] App. Ċiv. 15.12.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Cassar v. Wenzu Schembri***.

[12] App. Ċiv. 29.4.2016 ***Esther Cremona et v. Romano Cassar et.***

[13] P.A. 12.2.1959 fil-kawża fl-ismijiet ***Sant v. Buġeja*** (Kollez. Vol. XLIII.ii.627); u App. Ċiv. 31.10.2008 fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Camilleri v. Pawlu Farruġia.***

[14] App. Ċiv. 8.6.1999 fil-kawża fl-ismijiet ***Chetcuti v. Uranus Co. Ltd*** (mhix pubblikata); u P.A. TM 16.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Baldacchinio et v. George Debono et noe*** (mhix appellata).

[15] Maġ (Għ) AE 20.3.2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Wilfred Camilleri et v. Carmelo Muscat noe*** (mhix appellata).

[16] P.A. AF 30.4.2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Gauċi v. Peter Vella*** (appellata) App. Ċiv. 30.1.1956 fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana v. Davies*** (Kollez. Vol: XL.i.34)

[17] App. Ċiv. 15.12.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Cassar v. Wenzu Schembri***

jedd ta' mogħdija minn fuq fond li jmiss miegħu, jeħtieġ li dik l-interkjużura tkun l-effett ta' ġrajja indipendenti mir-rieda tas-sid tal-fond li jsir hekk magħluq minn kullimkien[18]."

50. Illi għalkemm il-konvenuti fir-rikors tal-appell taw x'jifhmu li huma qatt ma qalu li kisbu l-jedd ta' mogħdija, il-kisba tal-jedd ta' mogħdija kien proprju eċċepit minnhom bħala li nkiseb bis-saħħa tal-preskrizzjoni fir-risposta maħlufa tagħhom.

51. Mhux kontestat li ma sar ebda att pubbliku, li permezz tiegħu nħoloq il-jedd ta' mogħdija a favur tal-konvenuti fuq il-proprjetà tal-kumpanija attriċi.

52. L-Ewwel Qorti qalet sew li sabiex il-preskrizzjoni skont l-**Artikolu 469(2) tal-Kodiċi Ċivili** tirriżulta jeħtieġ issir il-prova minn min qiegħed jippretendiha, li ma kienx hemm ħruġ ieħor għat-triq pubblika, u li kien hemm pussess leġittimu.

53. Bħala fatt irriżulta mill-provi li l-bini tal-appellanti huwa aċċessibbli kemm mit-triq kif ukoll mix-xagħri. Tant hu hekk, li l-konjuġi Baldacchino kisbu mingħand George Baldacchino b'titlu ta' permuta permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Settembru, 2013 fl-atti tan-Nutar Dott. Carmel Mangion, "*parti diviża mill-korp bini li qiegħed fil-kontrada "Tal-Gżira ta' Għar Lapsi", f'Għar Lapsi, limiti tas-Siġġiewi, fi Triq bla isem li tiżbokka*

[18] App. Ċiv. 13.4.1951 fil-kawża fl-ismijiet ***Vella v. Grech*** (Kollez. Vol: XXXV.i.66).

f'car park pubbliku, proprjetà tal-Gvern, u liema bini għandu faċċata ukoll fuq l-imsemmija car park. Il-korp bini sħiħ huwa aċċessibbli mill-imsemmi car park." F'dan l-istess kuntratt ingħad li, *"Is-sulari ta' fuq li huma magħrufa wkoll bħala livell numru wieħed (1) u l-livell numru tnejn (2) għandhom aċċess kwantu għal-livell numru wieħed mill-car park, u kwantu għal-livell numru tnejn mit-triq u x-xagħra taħt il-livell tal-car park."* Għalhekk jirriżulta bla ebda dubju li m'hemm l-ebda interkjużura. Jinżel b'hekk, li ma ġiex ippruvat li l-appellanti tgawdi jew kienu jgawdu dritt ta' servitù ta' mogħdija.

54. Fl-aħħar nett, din il-Qorti diġà qalet li hija l-apertura li kellha titqies bħala aċċessorju għad-dritt ta' mogħdija u mhux bil-maqlub kif sostnew l-appellanti. Dan għaliex anke kif żviluppa l-każ, il-kumpanija appellata tibda t-talbiet tagħha dwar id-dritt ta' passaġġ u tenniet kemm-il darba li l-kawża hija dwar id-dritt ta' mogħdija li l-appellanti jippretendew li hija tagħhom. Għalhekk l-argument imressaq mill-konvenuti dwar dan il-punt, ċjoè li huwa d-dritt ta' mogħdija li huwa aċċessorju għall-jedd fuq l-apertura mhux siewi. Dan l-argument imressaq minnhom juri l-ovvju, ċjoè, li l-appellanti ppruvaw jiggranfaw mat-tiben sabiex jeżerċitaw jeddijiet li m'għandhomx.

55. Għalhekk l-aggravji kollha tal-appellanti llum appellanta se jiġu miċħuda.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell ta' Maria Licia Baldacchino[19], u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti. It-terminu ta' xahar sabiex jingħalaq il-bieb bil-ġebel jitlaq mil-lum.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-istess appellanta Maria Licia Baldacchino.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

[19] Il-konvenut Anthony Baldacchino miet pendenti l-proċeduri tal-appell.