QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 55

Rikors numru 34/21/1 GM

Joseph Piscopo u Joan Piscopo

v.

Noel Seguna u Rita Seguna

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors maħluf ta' Joseph u Joan konjuġi Piscopo datat 15 ta' Jannar, 2021, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi l-atturi 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, Ħal Luqa, filwaqt li l-konvenuti huma s-sidien tal-fond urban konfinanti mal-proprjetà 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. Illi l-konvenuti mingħajr jedd fetħu żewġt itwieqi fil-parti retroposta tal-fond tagħhom li tikkonfina mal-proprjetà tal-atturi, u liema twieqi jħarsu għal fuq il-proprjetà tal-atturi.

3. Illi dawn it-twieqi miftuħa mill-konvenuti jikkostitwixxu piż fuq il-proprjetà tal-atturi, liema piż il-fond tal-atturi mhux tenut li jbati.

4. Illi 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.

5. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

6. Illi l-attur Joseph Piscopo jiddikjara li jaf bil-fatti fuq premessi personalment.

Għaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti previa dawk il-provvedimenti u dikjarazzjonijiet li jidhrulha xierqa u opportuni jogħġobha:

(i) tiddeċiedi u tiddikjara li ż-żewġt itwieqi li nfetħu fil-parti retroposta tal-fond tal-konvenuti u li jħarsu 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, jeżeġwixxu huma stess ix-xogħlijiet neċessarji, bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti u taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali bin-numru elfejn erbgħa u għoxrin tas-sena elfejn u għoxrin (2024/2020) kontra l-konvenuti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni".

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Noel u Rita konjuġi Seguna, datata 5 ta' Marzu, 2021, li permezz tagħha eċċepew:

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

Illi 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-ħtiġijiet 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 qegħdin jallegaw li l-konvenuti "fetħu żewġt itwieqi fil-parti retroposta tal-fond tagħhom li tikkonfina mal-propjeta' tal-atturi, u liema twieqi jħarsu 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. Illi 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 miċħuda 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 fetħu ebda twieqi li jħarsu għal fuq il-propjeta' tal-atturi, u kwalunkwe jedd illi huma jgawdu, huma jgawduh legalment;

4. Illi *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 ċioe li "(*a) l-post serventi u dak dominanti kienu, f'xi żmien, tal-istess sid; (b) li l-imsemmi sid qiegħed jew ħalla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitu', (ċ) 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. Illi oltre minn hekk (u mingħajr preġudizzju għas-suespost), l-esponenti jirrilevaw 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 llum-il ġurnata;

6. Illi 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 ċioe` mingħand (dak li llum huwa mejjet) is-Sur Salvatore Schembri;

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

8. Illi b'dan spjegat, l-esponenti jirrilevaw 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;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi inklużi (iżda mhux limitatament) dawk tal-ittra uffiċjali numru 2257/2020".

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Frar, 2023, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li ż-żewġt itwieqi li nfetħu fil-parti retroposta tal-fond tal-konvenuti u li jħarsu 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-żewġt 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, jeżeġwixxu 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-konvenut".

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Permezz ta' din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu li l-konvenuti jiġu ordnati jagħlqu twieqi li jagħtu għal fuq il-bitħa tagħhom. Għalhekk qegħdin 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' fuqu skont il-prinċipji ġenerali tan-normi probatorji. Kif tajjeb jgħid **De Martino**:

> "*La proprieta` 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 tas-sid 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-ieħor, f'sitwazzjoni ta' 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-eżerċizzju 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 appartament 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-bitħa tal-atturi.

Il-konvenuti barra li xehdu huma stess, ipproduċew 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 nfetħu f'xi żmien wara meta l-atturi kienu msifrin. Skont l-attur, ma jiftakarx id-data meta nfetħu; 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 nfetħu 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.

---

[1] De Martino, Beni in Generale – proprieta` fil-Commentario Scialoja e Branca (Art. 810-956) 1976, paġna 546.
[2] Fol 56.
[3] Fol 29.
[4] Fol 43.

Wara d-depożizzjonijiet tal-atturi, il-konvenuti ipproduċew disa' xhieda bil-mezz tal-affidavit: tagħhom stess; taż-żewġt uliedhom Dinah Lee u Luana; ta' 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 biegħhom fis-snin tmenin.[11]

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-bitħa 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-

[5] Fol 63.
[6] Fol 64.
[7] Fol 65.
[8] Fol 66.
[9] Fol 67.
[10] Fol 68.
[11] Fol 69.
[12] Fol 87.
[13] Fol 103.
[14] Fol 115.

twieqi in kwistjoni.[15] Mal-għeluq tal-provi tal-konvenuti, l-attur ippreżenta affidavit tiegħu stess. Jesebixxi ritratt mill-ajru tal-1994[16] 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-attriċi wkoll ippreżentat affidavit tagħha stess u tistqarr li t-twieqi nfetħu xi 20 sena qabel (xehdet fit-2022).[18]

Evaluwazzjoni tal-provi:

Tassew li l-provi tal-atturi huma kemmxejn nebolużi 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-bitħa 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 ipproduċew 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 ħafna 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 tieħu 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 jġibu. 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 wieħed iġib prova ta' servitu` bħal din; servitu` li ma ġietx maħluqa

[15] Fol 117.
[16] Fol 142.
[17] Fol 143.
[18] Fol 145.

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, biegħ 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-padrunanza taż-żewġ fondi minn sid wieħed seħħ fid-data li fiha Salvatore Schembri biegħ 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 nfetħu iktar minn 30 sena ilu. Għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll ma tistax tintlaqa'."

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Noel u Rita konjuġi Seguna, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti, sabiex tirriforma d-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rikors Numru 34/2021GM) u dan billi tiċħad it-talbiet tal-atturi *qua* appellati, u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bħala appellanti, bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri u dawk tal-Ewwel Istanza, inkluż tal-ittra uffiċjali numru 2257/2020 kontra l-appellati.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi appellati Joseph u Joan konjuġi Piscopo, li permezz tagħha wieġbu li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell interpost mill-konvenuti fl-intier tiegħu u tikkonferma s-sentenza appellata kompletament, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan *a tenur* tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. 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 għas-servitù favur il-fond tal-konvenuti appellanti ta' twieqi li jinsabu fil-parti retroposta tal-bini tal-konvenuti u li jħarsu fuq il-proprjetà tal-atturi, 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.

10. Da parti tal-konvenuti jitressqu żewġ linji difensjonali prinċipali: (i) dik li s-servitù li jgawdu, huwa jedd derivat bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi skont l-Artikolu 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili, *stante* li ż-żewġ fondi ġew akkwistati mill-istess sid u għalhekk kienu jappartjenu lill-istess sid, u li (ii) barra minn hekk is-servitù li huma jgawdu huma jgawduh b'jedd ta' preskrizzjoni skont l-Artikolu 457(b), *stante* li t-twieqi inkwistjoni ilhom aktar minn tletin sena fejn jinsabu llum-il ġurnata.

11. L-Ewwel Qorti, permezz tas-sentenza appellata ddeċidiet il-kawża billi filwaq li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet tal-atturi billi ddikjarat li ż-żewġt itwieqi li nfetħu fil-parti retroposta tal-fond tal-konvenuti u li jħarsu fuq il-proprjetà tal-atturi ġew miftuħa u qed jinżammu miftuħa bla jedd; laqgħet it-tieni talba billi ordnat lill-konvenuti sabiex fi żmien erba' xhur mid-data tas-sentenza jagħlqu bil-ġebel permanentement l-imsemmija twieqi, taħt is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar; laqgħet it-tielet talba billi awtorizzat lill-atturi sabiex, f'każ li l-konvenuti jonqsu li jagħmlu x-xogħlijiet lilhom ordnati fiż-żmien lilhom prefiss, jeżeġwixxu huma stess ix-xogħlijiet neċessarji, bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti u taħt is-sorveljanza tal-istess perit. Bl-ispejjeż kollha a kariku tal-konvenuti.

12. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tal-konvenuti jissejjes fuq tliet aggravji:

(I) Apprezzament żbaljat tal-provi;

(II) Nuqqas ta' affermazzjoni li s-servitù hu mnissel bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi; u

(III) Evalwazzjoni skorretta dwar l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni.

13. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, għandhom raġun l-atturi appellati meta fir-risposta tal-appell tagħhom, jinnutaw li sa fejn l-appell tal-konvenuti fl-ewwel aggravju jissejjes fuq l-apprezzament tal-provi, minkejja li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba b'mod leġġer l-apprezzament magħmul mill-Ewwel Qorti, min-naħa l-oħra, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Dr. Antoinette Cutajar v. l-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et:**

> "*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 tikkorreġi*

> *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"*.

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jeħtieġ li din il-Qorti tifli mill-ġdid il-provi in atti, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli għall-każ odjern.

14. 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 proprieta' sulla cosa con liberta' dai pesi o dalle servitu' 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; <u>spettera' eventualmente al convenuto la dimostrazione dell'esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa</u>."* (sottolinjar ta' din il-Qorti)

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 liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` 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 servitu".*

15. Ġaladarba l-atturi ressqu fl-atti l-prova li huma tassew is-sidien tal-fond li jġib l-isem "Mystic Rose", bin-numru 74, Triq Ġanni Vassallo, Luqa (dan il-fatt ma jirriżultax bħala kontestat) u l-preżunzjoni hija li dik il-proprjetà hija ħielsa minn kull servitù, konsidrat li l-azzjoni attriċi hija

waħda negatorja, kif ingħad qabel, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. (Ara f'dan is-sens is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Martin Valentino et v. Michael Stivala et** deċiża minn din il-Qorti, fis-27 ta' Novembru, 2009.)

16. L-ewwel ilment tal-konvenuti appellanti huwa li minkejja l-konsistenza fix-xhieda tul il-proċeduri mogħtija mill-konvenuti u ta' numru ta' xhieda oħra mressqa minnhom, u li l-Ewwel Qorti rriskontrat il-provi mressqa mill-atturi bħala nebolużi, b'mod partikolari dwar meta nfetħu t-twieqi li dwarhom jilmentaw l-istess atturi, ma kienx loġiku li dik il-Qorti tiskarta x-xhieda mressqa mill-konvenuti fuq il-konsiderazzjoni li għadda ħafna żmien, li x-xhieda huma ta' kapaċitajiet medji u li huma familjari. Dan meta x-xhieda tagħhom, persuni bil-fakoltajiet mentali *sana* kienet ċara, konsistenti u mhix kontradetta.

17. Wara li din il-Qorti rat mill-ġdid il-provi in atti, tabilħaqq irriskontrat ukoll il-verżjonijiet opposti għal xulxin, tal-kontendenti fil-kawża, fejn filwaqt li l-atturi jikkonċedu li dawn it-twieqi nfetħu numru ta' snin qabel, iżda jikkontendu li dawn infetħu mill-konjuġi Seguna ferm wara li dawn akkwistaw il-fond tagħhom, meta l-atturi kienu msiefrin, mentri l-konvenuti jikkontendu li dawn it-twieqi kienu fil-post meta huma xtraw il-fond tagħhom fl-1988 u li dawn kienu saru mis-sid oriġinali tal-fond, li mingħandu xtraw ukoll il-proprjetà tagħhom l-atturi. Huwa magħruf li

meta każ ikun kontestat fuq il-provi u mhux fuq l-interpretazzjoni tal-liġi, x'aktarx li huwa proprju dan li jiġri, ċjoè li jkun hemm verżjonijiet konfliġġenti. Madankollu kif ingħad minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fit-2 ta' Gunju, 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Middle Sea Insurance p.l.c. noe v. Victor Sammut** illi:

> "*F'każ ta' konflittwalità l-Qorti trid tadopera aktar attenzjoni biex proprju taċċerta ruħha jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet possibbli għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq l-bilanċ tal-probabilitajiet, tal-preponderanza u tal-verosimiljanza tal-provi." Għalhekk fil-konflitt ta' verżjonijiet li jesisti f'din il-kawża għandu jiġi eżaminat liema waħda mit-teżijiet konfliġġenti hi l-aktar attendibbli. Għandu jiġi eżaminat jekk xi waħda mill-verżjonijiet hi sostnuta mill-provi prodotti. Jekk jeżistu tali provi konsegwentement ikun hemm sostenn qawwi u definittiv lil xi waħda mill-verżjonijiet li allura jista' jingħad li hi korroborata. Għandu jiġi eżaminat ukoll jekk jeżistix xi fatt li jwassal għall-konklużjoni liema verżjoni tirrispekkja r-realtà tal-fatti, u kwindi għandha tiġi aċċettata bħala dik veritiera u attendibbli".*

18. L-Ewwel Qorti hekk għamlet, meta minkejja li nnutat li l-atturi ma kinux preċiżi fid-data ta' meta nfetħu t-twieqi mill-konvenuti, osservat ukoll li apparti li x-xhieda tal-konvenuti u l-familjari tagħhom hija kważi identika, liema fatt jista' fih innifsu jixħet dubju dwar il-kredibilità tax-xhieda, irriskontrat xi fatti li wassluha għall-konklużjoni li l-verżjoni tal-atturi kienet aktar verosimili. Fost affarijiet oħra ġie nnutat li l-konvenuti ressqu żewġ xhieda li ma kinux familjari tagħhom u li allura setgħu aktar jitqiesu bħala xhieda indipendenti. Anthony Darmanin, li joqgħod fil-post ta' fuq dak tal-konvenuti għalkemm xtara l-post tiegħu qabel ma xtraw tagħhom il-konvenuti, baqa' sieket għalkollox dwar it-twieqi. L-istess fil-każ ta' John

Schembri, it-tifel tas-sid li biegħ il-proprjetà kontendenti fil-kawża, ma qal xejn dwar dawn it-twieqi.

19. Prova oħra konfliġġenti hija li, filwaqt li r-ritratti mill-ajru ppreżentati mill-Awtorità tal-Ippjanar jirriżulta li mir-ritratt tas-sena 1994 esebit minnha ma hemm l-ebda tieqa fl-imsemmi ħajt tal-konvenuti (ara fol. 87), mentri dak ippreżentat mill-konvenuti li suppost huwa tal-istess sena 1994, jindika li kien hemm aperturi (ara fol. 117)! Madankollu, mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetà tal-konvenuti (ara fol. 115), dawn it-twieqi, kif wara kollox tikkonċedi l-istess konvenuta in kontroeżami (ara fol. 103) ma jirriżultawx – prova dokumentarja li tikkuntradixxi l-verżjoni tal-konvenuti appellanti. L-argument tal-konvenuti appellanti mqanqal f'dan l-istadju li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist hija waħda żbaljata, ma jitqisx relevanti għall-fatt li, anke jekk għall-grazzja tal-argument, dan huwa minnu, xorta ma jirriżultawx it-twieqi inkwistjoni fit-tromba tat-taraġ indikata fl-istess pjanta.

20. Kif ġustament osservat mill-Ewwel Qorti, biex wieħed iġib prova ta' servitù kif vantata mill-konvenuti, servitù 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 appellanti ma jilħqux. Il-fatt li l-atturi appellati ma kinux ċerti miż-żmien meta eżattament infetħu t-twieqi li jilmentaw minnhom, ma jeħlisx lill-konvenuti mill-grad ta' prova

meħtieġa minnhom. Fin-nuqqas ta' prova oġġettiva u ċerta da parti tal-konvenuti appellanti li tagħti sostenn għall-pretensjoni tagħhom, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fl-apprezzament tal-provi mwettaq mill-Ewwel Qorti u għalhekk dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti ma jistax jintlaqa'.

21. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti, dak fejn jilmentaw dwar il-fatt li l-Ewwel Qorti ma sabitx li s-servitù hu mnissel bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, meta fil-fehma tagħhom kienu jirrizultaw l-elementi meħtieġa sabiex l-eċċezzjoni tagħhom kellha tiġi milqugħa.

22. L-Artikolu 457(ċ) tal-Kodiċi Ċivili, jipprovdi li servitujiet kontinwi u apparenti (bħal twieqi) *inter alia* jitnisslu "*bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.*" L-Artikolu 468 imbagħad jispjega li servitù tiġi stabbilita bid-"*destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi*", meta jiġi ppruvat illi "*ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù".*

23. Filwaqt li fil-każ in eżami jirriżulta assodat li kemm il-fond proprjetà tal-atturi appellati, kif ukoll dak tal-konvenuti appellanti kienu f'xi żmien proprjetà tal-istess sid, jiġifieri ta' Salvatore Schembri, u li llum-il ġurnata jinsabu f'idejn sidien differenti, madankollu għal darb'oħra ma tirriżultax

il-prova li l-imsemmija twieqi in kontestazzjoni nħolqu *per destinazione di padre di famiglia*. Dan jingħad peress li f'dan ir-rigward, servitù maħluqa bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewg fondi, 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 stabbilit li s-servitù bid-destinazzjoni ta' missier il-familja, ma toħroġx mill-intenzjoni, imma mill-fatti univoċi u ċerti (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Rosario Schembri et v. Joseph Demanuele** deċiża fis-27 ta' Mejju, 2004).

24. Din il-Qorti taqbel ma' dak li ntqal mill-Ewwel Qorti fis-sens li l-*punctum temporis* relevanti għall-ħolqien tas-servitù huwa meta xtraw il-fond tagħhom l-atturi appellati, jiġifieri fl-1983 (u mhux fl-1985). Madankollu, jiġi ribadit illi l-provi mressqa mill-konvenuti appellanti ma ssodisfawx l-elementi meħtieġa taħt dan il-provvediment tal-liġi, sabiex tiġi ppruvata din ix-xorta ta' servitù vantata minnhom, fil-mument tal-akkwist tal-proprjetà min-naħa tal-atturi. Inoltre, l-argument imressaq mill-konvenuti appellanti fl-appell in eżami, fis-sens illi kieku kien il-fatt li t-twieqi nfetħu minn xi ħadd għajr is-sid jew l-appellanti (jiġifieri terzi), l-appellati kienu jiddikjaraw dan, u allura l-appellati gidbu, jew li jekk ma kinux terzi li fetħu t-twieqi u ma kinux l-appellanti, allura t-twieqi kienu mill-bidu nett eżistenti, ma jinftehimx u fl-aħjar ipotesi huwa konġetturali għall-aħħar. Isegwi li dan l-aggravju ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

25. Jonqos l-aħħar aggravju, dak fejn il-konvenuti appellanti jisħqu li t-twieqi kienu eżistenti meta huma akkwistaw il-fond tagħhom fl-1988, u allura bejn meta nxtara l-fond u meta saret l-ewwel ittra uffiċjali da parti tal-atturi appellati, laħqu għaddew aktar minn tletin sena u għalhekk għandu jitqies li l-konvenuti appellanti jgawdu mill-jedd skont l-Artikolu 457(b) tal-Kap. 16. Kwindi ħassewhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti skartat l-eċċezzjoni tagħhom bħala waħda li ma tirriżultax ippruvata.

26. L-Artikolu 457(b) tal-Kodiċi Ċivili, jipprovdi li servitujiet kontinwi u apparenti (bħal twieqi) *inter alia* jitnisslu "*bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni*." Filwaqt li l-Artikolu 462(1) jipprovdi li *"Sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena."* Għal darb'oħra, din il-materja hija kwistjoni ta' prova, u din il-Qorti, bħal ta' qabilha, ma tqisx li l-konvenuti appellanti rnexxielhom jippruvaw b'mod sodisfaċenti, li t-twieqi mertu tal-kawża odjerna ilhom miftuħa għal tletin sena.

27. F'dan is-sens jibqgħu relevanti l-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti taħt l-ewwel żewġ aggravji fir-rigward tal-materja ta' provi. Inoltre, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Novembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Sapienza et v. Randall Mikkelsen et:**

> *"...fin-nuqqas ta' prova da parti tal-appellanti ta' xi titolu għaliha jew prova fis-sens li din it-tieqa għamlet tant żmien miftuħa li rabbiet il-ġust, l-atturi appellati għandhom kull dritt li jinsistu li tingħalaq l-imsemmija tieqa fil-ħajt diviżorju, peress li l-appellanti ma ppruvatx li kellha xi dritt jew permess tal-appellati li tinfetaħ l-imsemmija tieqa".*

Għall-istess raġunijiet, dan l-aħħar aggravju wkoll ma jistax jintlaqa'.

Deċide

Għal dawn ir-raġunijiet hawn mogħtija, din il-Qorti tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti appellanti billi tiċħad l-istess u tikkonferma għalkollox is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Frar, 2023, fil-kawża fl-ismijiet premessi, b'dan illi, it-terminu ta' erba' xhur sabiex jingħalqu t-twieqi b'mod permanenti, jibda jiddekorri mil-lum.

Bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm