QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 9 ta' Jannar, 2024.

Numru 1

Rikors numru 262/16/1 FDP

Johnnie Azzopardi bħala kuratur tal-interdetta Antonia Formosa u permezz ta' digriet tat-2 ta' Lulju 2019, l-atti ġew assunti minn Johnnie Azzopardi wara l-mewt ta' Antonia Formosa

v.

Dentist David Muscat u martu Karen Muscat

Permezz ta' din il-kawża, l-attur talab lill-Qorti ġġiegħel lill-konvenuti jaċċettaw bdil fil-modalità tal-eżerċizzju tad-dritt ta' passaġġ li għandhom, li permezz tiegħu jaċċedu għall-ispiera li fuqha jippremetti li l-konvenuti għandhom servitù li tikkonsisti fi dritt li jieħdu l-ilma minnha. Il-ġiebja għandha ħorża ta' għamla rettangolari. It-talba hi li l-passaġġ iwassal sal-ġemb (il-parti d-dejqa) tal-ħorża tal-ġiebja minflok sal-faċċata (il-parti l-wiesa) tagħha kif huwa fil-preżent.

B'sentenza tas-26 ta' April 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet din it-talba u t-talbiet l-oħra bbażati fuqha.

L-attur appella mis-sentenza.

Sabiex wieħed jifhem aħjar il-kwistjoni bejn il-kontendenti, il-portata tas-sentenza, kif ukoll l-aggravji tal-attur, huwa meħtieġ li qabel xejn din il-Qorti ta' reviżjoni tagħmel eżami tat-titli rispettivi tal-litiganti.

Oriġinarjament, **Giovanna Vella** u **Concetta Formosa** kienu sidien indiviżament bejniethom ta' dar t'abitazzjoni bin-numru 14, Triq Wied is-Simar, Qala, Għawdex li kienet tikkonsisti fi pjan terran u sular fuqu flimkien ma' żewġt ibtieħi ta' madwar siegħ u nofs komplessiv, waħda fuq il-Lvant u l-oħra fuq it-Tramuntana.

B'kuntratt tat-13 ta' Frar 1938 (li ma fiehx pjanti annessi) id-dar inqasmet hekk:

> "The entrance signed with the said number fourteen **to remain in common between them the two portions**".

Lil **Giovanna Vella** ġie assenjat:

> "Mandretta of about seven misure – entrance used as a stanza or room, two rooms on the groundfloor and another over the same – all bounded on the east by said common entrance, north property belonging to

> Giuseppe Tabone, on the west by property belonging to the same Giuseppe Tabone and on the south by accomodations forming and belonging to the other portion that came to the said Francesco Formosa nomine".

Lil **Concetta Formosa** ġiet assenjata t-tieni porzjon:

> "which latter portion consists of the said entrance in common signed with number fourteen, five(?) rooms on the groundfloor distant from each other, small room used as rimessa and another room over one of the said rooms of the groundfloor – and about seven misure of mandretta – all bounded on the east by property belonging to the hiers of Angelo Meilak, south by property belonging to the heirs of Michele Camilleri, west by property belonging to Carmela Bartolo and on the North by accomodations of the other portion…
>
> "The said **second portion to enjoy a right of way on the first portion** to be constructed between the parties, according to law, at their expenses – half each and **the artesian well therein existing to remain in common between them**, at equal rights".

Il-porzjon ta' Giovanna Vella

B'testament *unica charta* tal-11 ta' Jannar 1963 Giovanna Vella ħatret lis-sitt uliedha bħala werrieta universali tagħha.

B'kuntratt tat-13 ta' Mejju 1985 l-aħwa Vella, ulied Giovanna Vella, biegħu l-post 33 Triq Wied is-Simar, Qala lil Joseph u Lawrence aħwa Cassar.

B'kuntratt tal-21.05.1986 Joseph u Lawrence aħwa Cassar biegħu d-dar 33 Triq Wied is-Simar lill-konjuġi Steven.

B'kuntratt tal-1 ta' Marzu 2006 il-konjuġi Steven biegħu lill-konvenuti:

> "the house numbered… 33, accessible from an alley which abuts onto Triq Wied is-Simar, Qala Gozo with its adjoining garden measuring approximately … 187 sq. m…"

Dan il-kuntratt ma jsemmi l-ebda servitù u lanqas il-ġiebja.

Il-porzjon ta' Concetta Formosa:

Concetta Formosa mietet fit-13 ta' Jannar 1971.

Wirtuha wliedha Antonia Formosa, Maria Buttigieg, Paola Grech u Coronata Attard li qasmu l-wirt ta' ommhom b'kuntratt tas-**26 ta' Ġunju 1986.**

Lil Antonia Formosa ġiet assenjata:

> "id-dar fi Triq Wied Simar, Qala Gozo markata bin-numru tnejn u tletin (32) indikata bl-ittra A fuq l-annessa pjanta markata C bl-ispiera ġo fiha illi hija soġġetta għas-servitu` attinġenti versu l-porzjoni B mill-istess fond assenjat lil Maria Buttigieg kif ukoll beni ta' terzi".

Dan il-kuntratt ġie rreġistrat mar-Reġistratur tal-Artijiet.[1] Il-konvenuti ma ppreżentawx kawzjoni fir-rigward.[2]

[1] Fol. 150, ikkonfermat fil-korrezzjoni tal-pjanta a fol 167.
[2] Fol. 420, sottomissjonijiet tal-attur, para. 28.

Antonia Formosa mietet fil-mori ta' din il-kawża fis-27 ta' Marzu 2019 u skont testament tagħha tad-19 ta' Jannar 2011 wiritha l-appellant Johnnie Azzopardi.[3]

Lil Maria Buttigieg ġew assenjati:

> "L-*garage* u maqjel fi Triq Wied Simar, Qala, bl-art miegħu tal-kejl l-intier ta' circa… 2065 m.k. u konfinanti Lvant ma' sqaq, irjieħ oħra beni tal-familja Vella indikat bl-ittra B fuq l-annessa pjanta C".

B'kuntratt tal-**15 ta' Novembru 2008** Maria Buttigieg biegħet lill-konvenuti l-garaxx u maqjel fuq imsemmija:

> "U inkluż magħha qiegħed jiġi trasferit ukoll **id-dritt ta' aċċess għall-ispiera** li tinstab fil-proprjeta` numru … 32 Triq Wied Simar Qala, kif ukoll kull dritt illi l-venditriċi… għandha fuq l-isqaq adjaċenti għall-proprjeta.`"

Dan il-kuntratt ġie rreġistrat skont l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet 1981.[4]

Għalhekk il-konvenuti akkwistaw parti diviża mill-fond tagħhom mis-suċċessuri fit-titlu ta' Giovanna Vella u parti oħra diviża mingħand is-suċċessuri fit-titlu ta' Concetta Formosa. L-attur akkwista parti diviża mill-beni li oriġinarjament kienu tal-istess Concetta Formosa.

L-ilment tal-attur dwar is-sentenza appellata jikkonsisti fi tliet aggravji.

[3] Fol. 217 *et seq*.
[4] Fol. 150, 166.

L-ewwel aggravju hu li s-sentenza ma indirizzatx il-konsiderazzjonijiet minnu sottoposti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu quddiem dik il-Qorti u ċjoè li (i) s-servitù tal-mili tal-ilma hija waħda mhux kontinwa u għalhekk tista' tiġi stabbilita biss permezz ta' att pubbliku. M'hemm l-ebda aċċenn għal din is-servitù fil-kuntratt tal-15.11.2008 u lanqas fiċ-ċertifikat tar-reġistrazzjoni tat-titlu u (ii) is-servitujiet għandhom jiġu nterpretati restrittivament.

Huwa minnu li l-Ewwel Qorti m'għamlet l-ebda aċċenn għas-sottomissjonijiet imsemmija fl-ewwel aggravju. Permezz tagħhom, l-attur jistieden lill-Qorti sabiex issib li l-konvenuti m'għandhomx servitù tal-mili tal-ilma.

Fis-sistema legali tagħna, il-proċess ċivili jiskatta biss fuq l-impuls ta' min jidhirlu li nkisirlu xi dritt u għalhekk ifittex il-ħarsien tal-Qorti (*ne procedat iudex ex officio*). Barra minn hekk, sta għal min jiftaħ il-kawża li jiddetermina l-kontenut tal-proċess; li jiddelinea l-kontroversja li fuqha trid tiddeċiedi l-Qorti (*ne eat iudex ultra petita partium*). Permezz tad-domanda tiegħu, l-attur jorbot, u fl-istess ħin jillimita, lill-Qorti dwar l-oġġett tal-ġudizzju. Il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi preċiżament fuq id-dritt affermat fid-domanda, u mhux fuq xi dritt ieħor; fuq id-dritt jew drittijiet kollha affermati, imma mhux lil hinn minnhom.

Bl-att li bih tinfetaħ il-kawża, l-attur huwa marbut li jidentifika l-fatti kostituttivi li huwa jpoġġi bħala r-raġuni tad-domanda tiegħu.

It-talba tal-attur biex il-Qorti tawtorizza t-tibdil imnejn jgħaddi l-passaġġ hija bbażata fuq il-premessa, magħmula minnu stess, li l-konvenuti għandhom dan id-dritt. Dan ifisser li l-attur stess jammetti li l-konvenuti għandhom dan id-dritt. L-Ewwel Qorti bniet ir-raġunament tagħha fuq din l-ammissjoni. Qajla setgħet tirraġuna mod ieħor. L-appellant ma jistax jikkontradixxi lilu nnifsu billi jallega li dan id-dritt ma jeżistix. Huwa ma talab l-ebda bidla għar-rikors ġuramentat. Għalhekk ma jistax unilateralment ibiddel il-bażi tal-azzjoni tiegħu waqt is-smigħ tal-kawża u wisq inqas fl-istadju tal-appell: *electa una via non datur recursus ad alteram.*

Barra minn hekk, fl-ipotesi li l-Ewwel Qorti kellha tikkunsidra dawn is-sottomissjonijiet, u taċċettahom, bl-applikazzjoni tal-loġika u tad-dritt ma kinitx tkun tista' tibqa' tieħu konjizzjoni tat-talba ewlenija tal-attur biex tibdel il-modalità tal-eżerċizzju ta' dritt li ma jeżistix.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-ewwel aggravju huwa għalkollox bla siwi.

It-tieni aggravju huwa fil-verità żewġ aggravji:

(i) L-ilment li l-Ewwel Qorti stradat il-ħsieb tagħha prinċipalment fuq id-dritt ta’ passaġġ għall-ispiera. Għall-atturi, id-dritt ta’ aċċess li tat Maria Buttigieg minn fuq il-fond tal-atturi huwa *res inter alios acta* u għalhekk ma jorbothomx.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti, l-Ewwel Qorti ma setgħetx tagħmel ħaġ’oħra għajr tiffoka fuq id-dritt ta’ passaġġ għall-ispiera għaliex il-premessi u t-talbiet tar-rikors promotur huma relatati għal dan id-dritt u xejn iżjed.

Huwa minnu li fil-kuntratt ta’ bejgħ minn Maria Buttigieg lill-konvenuti, u li fih għadditilhom id-dritt ta’ passaġġ minn fuq il-proprjetà tal-atturi, l-atturi ma kinux parti fil-kuntratt. B’danakollu, Maria Buttigieg ma ħolqotx dritt ġdid ta’ servitù imma sempliċiment iddikjarat li jeżisti dan id-dritt favur il-fond li hija kienet qiegħda titrasferixxi lill-konvenuti. Dritt li kienet akkwistat *expressis* fil-kuntratt ta’ diviżjoni tas-26 ta’ Ġunju 1986 li fih kienet ukoll parti d-*dante causa* tal-appellant. Is-servitujiet predjali huma marbutin mal-proprjetà u mhux mal-persuna u jibqgħu jissussistu minkejja li jinbidel sid il-fond dominanti.

Is-servitù predjali ġiet definita mill-Pothier “*appunto come il diritto che ha il proprietario di un fondo sopra un fondo vicino per comodita` del*

suo… dicemmo un altro fondo e non una persona, imperocche` la servitu` non puo` essere mai costituita a vantaggio di una persona”.[5]

Id-dritt tal-użu tal-ilma tal-ispiera huwa servitù predjali. Hi dritt *in rem* immobiljari. Bħala tali, m'għandhiex eżistenza distinta mill-fond li għall-vantaġġ tiegħu tkun ġiet maħluqa. Hija kwalità kemm tal-fond serventi kif ukoll tal-fond dominanti; ma tistax tiġi sseparata minnu billi pereżempju tinbiegħ separatament. Minn din l-inxindibilità tagħha, kemm bħala dritt, kif ukoll bħala piż, titnissel il-konsegwenza li ma' kull trasferiment tal-fond, jitqies li ġiet trasferita wkoll is-servitù anke jekk mhux iddikjarata.[6] Li jfisser li s-servitù kienet tissussisti anke li kieku ma ssemmietx fil-kuntratt tal-bejgħ inkwistjoni.

Għalhekk f'dak il-kuntratt ma kienx hemm bżonn il-parteċipazzjoni tal-atturi.

(ii) L-ilment illi bla preġudizzju għas-sottomissjoni tal-atturi li s-servitù *"attingenti*" ma tiffigurax fil-kuntratt, tali jedd ta' mogħdija huwa kkwalifikat bħala *"adminicula servitutis" ossia* servitù merament aċċessorja li tissussiti biss sa fejn ikun meħtieġ, u li għalhekk tista' tiġi modifikata min sid il-fond serventi għall-aħjar utilità tiegħu.

---

[5] Ernesto Fortunato, Servitu` Prediali, Digesto Italiano Vol XXI, Parti III, paġna 142 it-tieni kolonna.
[6] Ara sentenza ta' din il-Qorti **Nello Micallef v. Carmelo Axiaq** 06.10.2000 iċċitata fl-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili Volum S, paġna 112-113.

Dwar dan l-aggravju, din il-Qorti tqis li huwa minnu li d-dritt ta' passaġġ *de quo* huwa aċċessorju għad-dritt li jittieħed l-ilma mill-ispiera, għaliex biex wieħed jieħu l-ilma minn spiera jrid ikollu aċċess għaliha. Dan konformement ma' dak li jgħid l-**Art. 470 Tal-Kodiċi Ċivili** li:

> **"Meta tiġi stabbilita servitù, jitqies li magħha ġie mogħti dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitù bl-anqas ħsara li jista' jkun tal-fond serventi. Hekk, il-jedd tal-mili tal-ilma jġib miegħu l-jedd tal-mogħdija, u l-jedd ta' wieħed li jgħaddi ilma minn fuq il-fond ta' ħaddieħor, iġib miegħu l-jedd tal-mogħdija matul il-ġnub tal-kanali sabiex iħares il-mixi tal-ilma, u sabiex inaddaf il-kanali u jagħmel it-tiswijiet meħtieġa".**

B'danakollu, l-attur fir-rikors ġuramentat la jsemmi u lanqas jitlob xi tibdil fil-konfigurazzjoni tal-ispiera imma jsemmi biss it-tibdil tar-rotta tal-passaġġ. Anke l-pjanta ppreżentata flimkien mar-rikors ġuramentat fiha proposta għat-tibdil fir-rotta tal-passaġġ imma ma tipproponi l-ebda tibdil fil-ħorża tal-ispiera. Il-proposta li jsir tibdil fil-konfigurazzjoni tal-ħorża tal-ispiera saret biss waqt is-smigħ tal-kawża; anzi saret proposta li mbagħad ġiet sostitwita minn proposta oħra. It-talba tal-attur għall-bdil tar-rotta tal-passaġġ twassal għall-ġemb tal-ħorża tal-ispiera li fl-istat preżenti tagħha ma tippermettix li jittella' l-ilma billi f'dan il-ġemb hemm kolonna tal-ġebel. Fi kliem ieħor, filwaqt li fil-premessi tissemma s-servitù prinċipali, it-talba hija limitata għal bdil fis-servitù aċċessorja b'mod li ma tibqax iservi lis-servitù prinċipali u għalhekk ma tibqa' aċċessorja xejn.

Għalhekk dan l-aggravju wkoll ma jiswiex.

It-tielet aggravju hu li (i) l-ispiera hija abbandunata, ma żżommx ilma u ilha ma tintuża' għal iktar minn tletin sena. (ii) Fi kwalunkwe każ, il-konvenuti xorta waħda se jkollhom aċċess għall-ispiera. Jekk se jkollhom bżonn xi ftit iktar manuvrar biex itellgħu l-ilma, dan ma jsarrafx fi "*xkiel ikbar".* (iii) Is-servitù tal-mili tal-ilma huwa min-natura tiegħu konness ma' attività agrikola mentri l-konvenuti jużaw il-post tagħhom bħala post ta' villeġġjatura. Qajla għalhekk tista' l-mogħdija alternattiva titqies "ta' xkiel ikbar".

Din il-Qorti ma taqbilx li jirriżulta li l-ispiera ma żommx ilma u li ilha abbandunata għal iktar minn tletin sena. Waqt l-aċċess li għamlet il-perit tekniku rriżulta li kien hemm l-ilma tant li ttella' ftit minnu bil-barmil. Kienet Antonia Formosa li xehdet dwar l-abbandun f'affidavit li għamlet snin qabel infetħu dawn il-proċeduri; ma sarilhiex kontroeżami għaliex mietet fil-mori tagħhom. Barra minn hekk, tinstab kontradetta minn bosta xhieda oħra. Din il-Qorti lanqas taqbel li t-teħid tal-ilma kien limitat għal użu agrikolu, filwaqt li issa l-konvenuti jużawħ għall-villeġġjatura tagħhom.

Dan apparti li kif diġà ngħad, l-appellant qajla jista' jallega li s-servitù spiċċat jekk huwa stess fir-rikors ġuramentat tiegħu jippresupponi li din teżisti.

Ir-raba' aggravju hu li ma jaqbilx mal-perit tekniku li l-użu propost sejjer ikun inqas komdu.

Il-konsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti ta' reviżjoni dwar il-limiti li l-attur għamel lilu nnifsu meta fetaħ din il-kawża jgħoddu wkoll għal dan l-aggravju. Stabbilit li hemm talba biex titbiddel ir-rotta tal-passaġġ, iżda mhux ukoll tal-modalità tal-estrazzjoni tal-ilma, il-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni ta' talba, magħmula waqt is-smigħ tal-kawża iżda mhux fl-att promotur, sabiex tinbidel din il-modalità, u dan irrispettivament minn jekk tippreġudikax id-dritt tas-servitù tal-estrazzjoni tal-ilma jew le.

L-Ewwel Qorti, li xorta qieset dan il-kweżit, qablet mal-perit tekniku minnha maħtur li t-tibdil propost fil-bokka tal-ispiera kien sejjer jillimita serjament il-komodità għaliex il-manuvrar biex jittella' l-ilma kien sejjer isir ferm iktar skomdu jekk isir minn fetħa ta' 0.69 metri, anke tenut kont tal-limitazzjonijiet oħrajn proposti madwar il-ħorża. Din il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament tal-Ewwel Qorti, allavolja, kif diġà ngħad, huwa wieħed superfluwu. Bħala punt ta' interess, din il-Qorti tosserva li t-test Malti juża' l-kliem *xkiel akbar*; it-test Ingliż juża' l-kliem *more inconvenient* filwaqt li t-test oriġinali – s'intendi bit-Taljan – kien jaqra *piu` incomodo.* L-istess kliem jintuża' fil-Codice Civile Taljan viġenti (Art. 1067).

Lanqas dan l-aggravju ma jistħoqqlu jiġi milqugħ.

Fl-aħħarnett, il-Qorti sejra tagħmel aċċenn għall-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u għar-risposta tal-appell tagħhom. Permezz tagħhom, huma jsostnu *inter alia* li skont il-kuntratt oriġinali tat-13 ta' Frar 1938, il-ġiebja kienet baqgħet proprjetà komuni bejn Giovanna Vella u Concetta Formosa, minkejja li iktar tard is-suċċessuri ta' Concetta Formosa ddikjaraw f'xi kuntratti li għamlu li l-ispiera kienet tagħhom kollha kemm hi. Jisħqu wkoll li dan ifisser li l-konvenuti għandhom nofs indiviż tal-ispiera provenjenti minn dik il-parti tal-proprjetà li pperveniet għandhom mingħand is-suċċessuri fit-titlu ta' Giovanna Vella. L-appellati jsostnu wkoll li kienet Concetta Formosa li kellha passaġġ minn fuq il-proprjetà ta' Giovanna Vella u mhux viċi versa; u għalhekk il-passaġġ huwa proprjetà tagħhom bħala suċċessuri fit-titlu ta' Giovanna Vella; u ċjoè l-passaġġ (li fih hemm l-ispiera) huwa tagħhom. L-appellati ma jaqblux mal-Ewwel Qorti fejn iddeċidiet li l-parti ta' ġewwa tal-passaġġ li tiġi qrib l-ispiera u tibqa' dieħla 'l ġewwa, tappartjeni lill-attur. Il-kuntratt tal-1938 jitkellem fuq passaġġ wieħed u li allura huwa kollu ta' Giovanna Vella. Il-bieb ta' barra tal-attur jinstab fit-tarf nett ta' dan il-passaġġ. Jirrilevaw ukoll illi l-pjanta annessa mal-att tal-qasma tal-1986 proprjament tindika l-porzjon li messet lil Antonia Formosa (awtriċi tal-attur) bħala proprjetà mibnija filwaqt li l-passaġġ mhux delineat bħala parti mill-proprjetà assenjata lilha. Jikkonkludu li dan kollu jpoġġi fid-dubbju t-titlu tal-attur fuq il-parti tal-passaġġ ta' madwar il-ħorża tal-ġiebja u li, fl-assenza ta'

titlu ċert, ma jistax jasserixxi li hemm dritt ta' passaġġ minn fuq beni tiegħu.

Filwaqt li dan ir-raġunament tal-appellati għandu ċerta validità, din il-Qorti ma taqbilx għalkollox miegħu. Kif sewwa stabbiliet l-Ewwel Qorti, id-dritt ta' passaġġ li jirreferi għalih il-kuntratt tal-1938 kien sabiex Concetta Formosa jkollha aċċess għat-triq billi kienet interkjuża. M'għandux x'jaqsam mad-dritt ta' passaġġ għall-ġiebja. Huwa minnu li l-kuntratti msemmija mill-appellati jistgħu jpoġġu fid-dubbju t-titlu tal-appellant. B'danakollu, permezz tal-kuntratt tal-akkwist tagħhom mingħand Maria Buttigieg, l-appellati meta akkwistaw id-dritt tal-mogħdija għall-ispiera kienu qegħdin jagħrfu d-dritt dominikali ta' Antonia Formosa tal-parti tal-art ta' madwar l-ispiera. Hekk kif l-appellant ma setax ibiddel il-bażi tat-talbiet tiegħu, hekk ukoll l-appellati ma jistgħux f'din il-kawża jbiddlu r-rotta u jinjoraw din l-istqarrija magħmula minnhom stess f'kuntratt pubbliku.

Deċide

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell a kariku tal-appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
rm