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' Diċembru, 2024.

Numru 3

Rikors numru 413/19/2 GM

Grezzju Ellul u martu Teresa Ellul

v.

Charles Camilleri u Anna Camilleri

Il-Qorti

1. Din hija sentenza dwar azzjoni negatorja mressqa mill-atturi fil-konfront tal-konvenuti li għandhom tieqa tagħti għal fuq il-proprjetà tal-istess atturi. Permezz ta' sentenza tal-11 ta' Marzu, 2021, l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti, li l-atturi jew il-predeċessuri

tagħhom kisbu l-proprjetà mertu tal-kawża bħala soġġetta għas-servitù ta' tieqa u għalhekk ġew miċħuda t-talbiet tal-atturi.

Daħla

2. L-atturi miżżewġin Ellul, permezz tar-rikors maħluf tagħhom tas-26 ta' April, 2019, fissru li huma sidien ta' porzjoni ta' art f'Dawret Ħal Għaxaq, kantuniera ma' Triq Gudja, f'Ħal Għaxaq; filwaqt li l-konvenuti huma s-sidien tal-fond biswit il-porzjoni ta' art tal-atturi bl-isem 'Cor Jesus', mingħajr numru uffiċjali, f'Dawret Ħal Għaxaq, Ħal Għaxaq.

3. Jgħidu li l-konvenuti fetħu tieqa illegali fl-appoġġ li jifred iż-żewġ proprjetajiet, liema tieqa tagħti għal fuq il-proprjetà tal-istess atturi u dan sar mingħajr il-kunsens tagħhom u bi ksur tad-drittijiet partimonjali tagħhom.

4. Ikomplu jfissru li din l-apertura miftuħa mill-konvenuti tikkostitwixxi servitù ta' prospett u introspezzjoni fuq il-proprjetà tagħhom u għalhekk jisħqu li peress illi l-imsemmija konvenuti m'għandhom l-ebda jedd joħolqu servitujiet ta' din ix-xorta fuq il-proprjetà tagħhom, huma għandhom id-dritt jitolbu t-tneħħija ta' dan il-piż minn fuq il-proprjetà tagħhom.

5. L-atturi jissoktaw jgħidu li l-konvenuti ġew diversi drabi interpellati sabiex jagħlqu l-istess tieqa u jirripristinaw l-appoġġ skont il-liġi, iżda baqgħu inadempjenti. Minħabba f'hekk kellha ssir din il-kawża, fejn talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati illegalment u abbużivament fetħu tieqa li tagħti għal fuq il-porzjon ta' art proprjetà tar-rikorrenti li tinsab f'Dawret Ħal Għaxaq, kantuniera ma Triq Gudja, Għaxaq;*
>
> *ii. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju, u taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi, ineħħu t-tieqa msemmija;*
>
> *iii. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex iwettqu huma stess ix-xogħlijiet relattivi a spejjeż tal-intimati kemm-il darba l-intimati jibqgħu inadempjenti;*
>
> *Bl-ispejjeż u bir-riżerva għal danni, kontra l-intimati.»*

6. Il-konvenuti ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fit-18 ta' Ġunju, 2019, li permezz tagħha eċċepew:

> *« 1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament l-atturi intavolaw dan ir-rikors ġuramentat kontra l-konvenuti eċċipjenti, mingħajr ebda pre-avviż, u mingħajr ma ppreżentaw mar-rikors ġuramentat tagħhom id-dokumenti li hemm referenza għalihom fit-tliet kuntratti esibiti minnhom stess, mar-rikors ġuramentat –*
>
> *(i) Dok A – Kuntratt tat-13 ta' Ottubru 2009 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella fejn hemm referenza għall-pjanta Dok A.*
>
> *(ii) Dok B – Kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fejn hemm referenza għall-pjanta Dok X.*
>
> *(iii) Dok C – Kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1990 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia fejn hemm referenza għall-pjanta Dok X.*
>
> *Illi b'kull rispett din l-azzjoni tal-atturi jivvjola l-artikolu 156(2) tal-kap 12 u l-artikolu 157 tal-kap 12, billi b'mod konxju, l-atturi għażlu li ma jippreżentawx id-dokumenti mal-kuntratti esibiti mar-rikors ġuramentat, sabiex joskuraw il-fatti, u fejn għalhekk l-atturi minn issa jirriżervaw id-dritt li jippreżentaw eċċezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jsiru jafu fatti li ma kinux dedotti bihom u ma setgħux isiru jafu bihom minħabba ż-żmien limitat li għandhom sabiex jippreżentaw risposta*

ġuramentata, meta ġew affaċċjati b'kawża, li ma kinitx mistennija, u fejn għalhekk l-atturi għandhom ibatu l-ispejjeż ta' din il-eċċezzjoni;

2. Illi fit-tieni lok, l-atturi jridu jippruvaw l-interess tagħhom ta' kif huma s-sidien tal-art li jinsab direttament quddiem it-tieqa Dok D, billi l-kuntratti esibiti ma jitfgħux dawl ta' dan;

3. Illi fit-tielet lok, il-konvenuti huma konsapevoli li l-art quddiem it-tieqa mertu tal-kawża, huwa jew kien (almenu għal diversi snin) proprjetà tal-Gvern, u fejn għalhekk it-tieqa ġiet kostruwita mill-konvenuti esponenti, f'ħajt estern tad-dar tagħhom stess, għal fuq it-triq, u/jew lok ieħor ta' passaġġ pubbliku, kif wara kollox anki r-ritratt dok D esibit mill-atturi stess, juri dan l-istess ta' fatt;

4. Illi b'kull rispett il-paragrafi 3, 4 u 5 tar-rikors ġuramentat tal-atturi qegħdin jiġu kontestati, billi l-intimati ma fetħux servitù ta' prospett u introspezzjoni fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, billi t-tieqa/apertura saret fi żmien meta l-art quddiem it-tieqa, kien proprjetà tal-Gvern ta' Malta, u kien parti mit-triq, u/jew lok ieħor ta' passaġġ pubbliku, u kwindi għalhekk it-tieqa ġiet mibnija b'mod legali minħabba d-destinazzjoni ta' fejn jinsab fil-ħajt estern tal-proprjetà tal-konvenuti tħares għal fuq it-triq u/jew lok ieħor ta' passaġġ pubbliku;

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.»

7. L-Ewwel Qorti laqgħet it-talba għall-preżentata ta' eċċezzjoni ulterjuri, li taqra hekk:

«Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-atturi u/jew il-predeċessuri tagħhom akkwistaw il-proprjetà mertu tal-każ bħala soġġetta għas-servitù ta' tieqa li tgawdi l-proprjetà tal-eċċipjenti.»

8. Permezz tas-sentenza tal-11 ta' Marzu, 2021, l-Ewwel Qorti filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet oriġinali tal-konvenuti, laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa minnhom u għalhekk ċaħdet it-talbiet attriċi u ordnat lill-partijiet sabiex iħallsu l-ispejjeż nofs bin-nofs.

9. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«Din hija kawża li permezz tagħha l-atturi qegħdin jitolbu l-għeluq ta' tieqa miftuħa għal fuq il-proprjetà tagħhom.

Permezz tal-eċċezzjonijiet inizjali tagħhom fir-Risposta Ġuramentata, id-difiża tal-konvenuti hi li meta fetħu t-tieqa in kwistjoni, huma m'għamlu xejn għajr li jeżerċitaw id-dritt li għandu kulħadd li jiftaħ aperturi fuq triq ossia passaġġ pubbliku, għaliex l-art tal-atturi meta nfetħet it-tieqa kienet proprjetà tal-Gvern u parti mit-toroq pubbliċi. Din id-difiża mhix aċċettabbli għaliex it-tieqa, apparti li nfetħet mingħajr il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, ma nfetħitx għal fuq it-triq imma għal fuq speċi ta' ġnien żgħir li kien hemm maġenb id-dar fl-inkroċju bejn żewġ toroq u li parti minnu sussegwentement inbiegħet lura lill-predeċessuri fit-titlu tal-atturi wara li kienet ġiet esproprijata.

Il-konvenuti ssoktaw biex, bil-permess tal-Qorti, jintavolaw l-eċċezzjoni ulterjuri fuq imsemmija. Ma jikkwotaw l-ebda dispożizzjoni tal-liġi li fuqha qegħdin jibbażaw din l-eċċezzjoni. Huwa minnu li fis-sistema ġuridiku modern m'hemmx għalfejn li tiġi ċċitata xi dispożizzjoni tal-liġi partikolari. Sta għall-parti li tippreżenta l-fatti filwaqt li l-Qorti trid tislet il-konsegwenzi legali tagħhom: da mihi factum, dabo tibi ius. Il-konvenuti mhumiex qegħdin jistrieħu fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva treġennali, anke għaliex it-tieqa m'ilhiex hemm tletin sena. Lanqas qegħdin jistrieħu fuq xi kuntratt li kkostitwixxa s-servitù bejnhom u bejn l-atturi jew il-predeċessuri tagħhom fit-titlu. Li qegħdin isostnu l-konvenuti hu li l-atturi xtraw il-proprjetà tagħhom soġġetta għas-servitù tal-prospett tat-tieqa. Patt li, jekk tabilħaqq sar, ma sarx mal-konvenuti imma max-xerrej oriġinali u x-xerrejja sussegwenti.

Ikkunsidrat:

IL-LIĠI APPLIKABBLI:

Issa hi liġi li:

> ***"Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi."***[1]

Waħda mill-eċċezzjonijiet li nsibu fil-liġi hi li f'ċerti każijiet speċifiċi wieħed jista' jikkuntratta għall-vantaġġ ta' terza persuna:

> ***"Wieħed jista' wkoll jikkuntratta għall-vantaġġ ta' terza persuna, meta dan ikun il-mod jew il-kondizzjoni ta' patt li jagħmel għalih innifsu, jew ta' donazzjoni jew ta' konċessjoni magħmula minnu lil ħaddieħor; u l-persuna li***

[1] *Art. 1001 Kodiċi Ċivili*

tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru jekk dik it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda bih.*”*[2]

Jidher li l-konvenuti qegħdin jistrieħu fuq din id-dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti sejra l-ewwel teżamina xi tfisser sewwasew din in-norma mbagħad tistabbilixxi jekk il-konvenuti rnexxilhomx iġibu prova li tabilħaqq kien hemm l-intenzjoni tal-predeċessuri fit-titlu tal-atturi li l-fond tal-konvenuti jgawdi minn servitù ta' prospett permezz tat-tieqa inkwistjoni u, fil-każ affermattiv, jekk iddikjarawx li jridu jinqdew b'dan il-vantaġġ.

L-Artiklu 1000 fuq indikat għadu fl-istat oriġinali tiegħu ta' meta ġie ppromulgat.[3] *Il-conditor tal-istess Kodiċi, Sir Adrian Dingli, fl-Appunti tiegħu, ma jsemmi xejn dwar il-provenjenza ta' dan l-Artiklu. Minn riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li huwa tradott kelma b'kelma mill-Art. 1121 tal-Kodiċi Napoleoniku oriġinali li kien jaqra hekk:*

> *“**On peut pariellement stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même ou d'une donation que l'on fait à un autre. Celui qui a fait cette stipulation ne peut plus la révoquer, si le tiers a déclaré vouloir en profiter.**”*[4]

*Min-naħa tagħha, din id-dispożizzjoni tal-Kodiċi Napoleoniku hija riproduzzjoni tal-opinjoni tal-**Pothier**.*

Skont l-Art. 1000 imsemmi, mhux kull stipulazzjoni favur terz tgħodd. Biex tiswa, trid tkun:

(1) Il-kundizzjoni jew il-mod ta' patt <u>li wieħed jagħmel għalih innifsu</u> inkella ta' donazzjoni li wieħed jagħmel lil ħaddieħor. Il-patt favur terz ma jistax ikun fatt iżolat. B'hekk jekk wieħed jistipula favur terz mingħajr ma jkollu nteress personali fil-ftehim, ma tkunx tgħodd. Pothier jagħti l-eżempju ta' Toni li sempliċement biex jagħmel pjaċir lil Pawlu, jiftiehem ma' Pierre li joqgħod faċċata tiegħu biex jiżbogħ il-faċċata bl-abjad sabiex idawwal il-kmamar ta' Pawlu.[5] *Kif jikkummenta l-Laurent, dak li hu permessibbli hu li <u>waqt li wieħed ikun qiegħed jikkuntratta għalih innifsu</u> jista' <u>jżid</u> bħala kundizzjoni stipulazzjoni a vantaġġ ta' terz. B'kundizzjoni wieħed jifhem obbligazzjoni li trid tiġi eżegwita favur terz.*

L-istess awtur ikompli billi jġib dan l-eżempju li jixbah il-każ preżenti: A ibiegħ fond tiegħu lil B bil-patt li jagħti dritt ta' passaġġ lil Pierre. L-istipulazzjoni favur Pierre hija waħda mill-klawżoli tal-kuntratt ta' bejgħ

---

[2] *Art. 1000 Kodiċi Ċivili*

[3] *L-Art. 1000 kien enumerat bħala Art. 1043 fl-Edizzjoni Riveduta tal-1942 u bħala Art. 706 tal-Ordinanza VII.1868*

[4] *Art. 1121 ġie mħassar bl-Ord. nru. 2016-131 tal-10.02.2016 b'effett mill-01.10.2016 u ġie sostitwit bl-Art. 1205 u 1206 ġodda.*

[5] *Pothier, Des Obligations, no. 60*

li A jagħmel għalih innifsu; fl-interess tiegħu; jifforma parti mill-prezz tal-bejgħ; li kieku A ma jkunx stipula din il-kundizzjoni kien jitlob prezz ogħla. Għalhekk A ikollu interess jara li l-kundizzjoni tiġi mwettqa. Mingħajr dan l-interess, il-patt favur it-terz ma jiswiex.[6]

***Giorgi** ukoll iġib eżempju simili, li jixbah saħansitra iktar lill-fattispeċi ta' din il-kawża, għaliex jinkludi wkoll id-dritt ta' prospett:*

> *"Caio, esempigrazia, vende uno stabile a Mevio per dieci mila lire, purché paghi altre mille lire a Paolo; ovvero, purché conceda una servitù di prospetto o di passo a favore di Paolo. È manifesto invero, che siffatta stipulazione per il terzo costituisce parte di prezzo; la onde lo stipulante venditore ha interesse a vederla adempita, giacché altrimenti avrebba preteso un prezzo maggiore."*[7]

Il-Giorgi jgħid li l-veru konfini validità tal-istipulazzjoni favur it-terz hija l-interess tal-istipulant. Interess li jista' jkun kemm dirett kif ukoll indirett. Jidher mix-xogħol preparatorju tal-Kodiċi Napoleoniku, il-motivi li ngħataw fihom, kif ukoll id-diskussjonijiet li kien hemm qabilhom, li l-leġislatur ma ried jagħmel xejn għajr jissanzjona l-preċetti tal-ekwità, li ma jippermettux li wieħed jorbot lil ħaddieħor favur terz mingħajr ma jkun hemm marbut mal-obbligazzjoni l-interess personali: sed et si quis stipulatur alii, quum eius interesset, placuit stipulationem valere.[8]

(2) Fl-interpretazzjoni ta' kuntratt li jiffavorixxi terz, irid jiġi stabbilit dak li verosimilment riedu l-partijiet, bħalma jiġri fil-kwistjonijiet kollha de bono et aequo. Patt li jagħti vantaġġ lil terz ma jtiihx ukoll dritt jekk din ma tkunx l-intenzjoni tal-partijiet.[9]

(3) Fid-duttrina Taljana, m'hemmx qbil dwar jekk kuntratt favur terzi jistax ikollu effetti reali. Jipprevali iżda l-orjentament pożittiv, li skontu m'hemmx limiti għall-kwalità jew il-kontenut tad-dritt attwibwit lil terzi u għalhekk dan jista' jikkonsisti fi dritt reali u għalhekk anke f'servitù predjali favur terz.[10]

---

[6] *Laurent, Principes de Droit Civil, 1878, Vol 15, para 551, 552.*

[7] *Giorgio Giorgi, Teoria delle Obbligazioni, 1885, Vol III, para. 418*

[8] *§20. I. De inut. Stip. (III,20); L. 38. §§ 20, 24,22, D.v.o. (XLV,1)*

[9] *Toute clause d'un contrat susceptible de procurer des avantages à un tiers ne fait pas naître au profit de celui-ci un droit d'action directe contre le promettant s'il n'a pas été dans l'intention des parties de lui conférer (Court of Cassation 20.12.1898; 15.10.1968) – Code Civil 2017, annote sous la direction de Laurent Leveneur, paġna 779. "Perché si abbia contratto a favore di terzi... è indispensabile che le parti abbiano espressamente voluto e pattuito non già un generico vantaggio di fatto, meramente economico, a favore del terzo... bensì proprio l'attribuzione al terzo della titolarità di un diritto di poter pretendere egli stesso, con propria piena discrezionalità e agendo direttamente nei confronti dell'obbligato, l'esecuzione della prestazione promessa." Andrea Torrente & Piero Schlesinger, Manuale di Diritto Privato, 18th ed. (2007) §318.*

[10] *Ara Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 3, Il Contratto 2a ediz. (2000) para 290 Cfr. C. 25 febbraio 1980, n. 1317, in Rdcomm. 1980. II 339: nel contratto a favore di terzi non esistono limiti riguardanti le qualità e il contenuto dell'attribuzione, e questa può ben consistere nella*

(4) Id-dritt jiġi akkwiżit mit-terz hekk kif jaċċettah. L-aċċettazzjoni tista' wkoll tkun waħda taċita iżda trid tiġi kkomunikata kemm lill-promittent kif ukoll lill-istipulant.

Ikkunsidrat:

IL-FATTI:

*B'kuntratt tal-24.05.1989 Carmelo Ellul xtara l-art **mingħand il-Gvern**.*

*B'kuntratt tal-09.10.1990 Carmelo Ellul biegħ lil Carmel Camilleri (**il-konvenut**) id-dar tagħhom. Carmelo Ellul kien akkwista din l-art in parti b'titlu ta' ċens perpetwu b'kuntratt tas-16.06.1963 mingħand l-aħwa Caruana u in parti mingħand il-Gvern permezz tal-kuntratt tal-24.05.1989. F'dan il-kuntratt m'hemm l-ebda riferenza għal xi servitù.*

B'kuntratt tat-23.06.1998 l-atturi akkwistaw mingħand Carmelo u Grace konjuġi Ellul. (27 metri kwadri) mill-art li kienu akkwistaw bil-kuntratt tal-24.05.1989. F'dan il-kuntratt m'hemm l-ebda riferenza għal servitù.

B'kuntratt tat-22.09.2009 il-Gvern biegħ lil Emanuel Caruana, John Caruana 34 m.k. Fil-kuntratt hemm stipulat hekk:

> *"**Dan il-bejgħ qed isir taħt dawn il-pattijiet:-***
>
> ***"(a) L-art fuq imsemmija qiegħda tinbiegħ fl-istat kif tinsab illum, u hekk kif soġġetta għal kwalunkwe servitujiet eżistenti**."*

Fl-istess kuntratt, l-art li kienet qiegħda tiġi trasferita kienet: "murija bil-bordura ħamra fuq Pjanta… annessa ma' dan l-att għar-reġistrazzjoni, u mmarkata dokument ittra 'X.'" Fuq l-istess pjanta hemm indikat, b'riferenza għat-tieqa mertu ta' din il-kawża:

> ***"Window at first floor overlooking."***

*B'kuntratt tas-06.10.2009 Emanuel u John Caruana biegħu lill-P.L. Angelo Bianco 34m.k. "**bid-dritt ta' prospett indikat fil-pjanta hawn annessa favur il-proprjetà adjaċenti**."*

*B'kuntratt tat-13.10.2009 l-atturi xtraw mingħand il-P.L. Emmanuel Angelo Bianco u martu art 34 m.k. "**bid-dritt ta' prospett indikat fil-pjanta hawn annessa favur il-proprjetà adjaċenti.**"*

Ikkunsidrat:

---

costituzione di un diritto reale e quindi anche di una servitù prediale a favore di un terzo. V.anche C. 16 gennaio 1973, n. 161, in GI 1974 I, 1, 1572.

APPLIKAZZJONI TAL-FATTI GĦAL-LIĠI

Illi l-ewwel li jrid jiġi kkunsidrat huwa l-kuntratt oriġinali, ċjoè dak tat-22.09.2009 li permezz tiegħu sar il-bejgħ mill-Gvern. Mal-kuntratt, apparti l-klawżola fuq imsemmija, hemm ukoll il-pjanta li tagħmel riferenza għat-tieqa. Għall-eċċipjenti, dan ifisser li t-trasferiment sar soġġett għall-eżistenza ta' din it-tieqa. Min-naħa l-oħra, l-atturi jsostnu li fil-kuntratt innifsu m'hemmx miktub hekk u li l-pjanta qiegħda sempliċement tikkonstata stat ta' fatt, u mhux ta' dritt.

Il-Qorti hija konsapevoli li hekk kif stabbilit mill-ġurisprudenza, pjanta mehmuża ma' kuntratt hija parti integrali minnu u mhux sempliċi aċċessorju għalih.[11] *Għalhekk il-kuntratt u l-pjanta għandhom jinqraw u jiġu interpretati flimkien. Fil-pjanta de quo, kif ġa ngħad, hemm il-kliem "**Window at first floor overlooking.**" L-iskop ta' pjanta huwa li tiddeskrivi l-fond li jkun qiegħed jiġi mibjugħ. Il-perit li rrediġa l-pjanta inkwistjoni għamel preċiżament dan billi fl-ewwel lok pitter il-lokazzjoni tat-tieqa u fit-tieni lok niżżel il-kliem imsemmi.*

Il-kweżit li jrid jiġi riżolt hu jekk din id-deskrizzjoni ta' stat ta' fatt tindikax ukoll li l-bejgħ kien qiegħed isir b'limitazzjoni fuq id-drittijiet dominikali tal-predeċessuri fit-titlu tal-atturi.

*Issa hi liġi li "**Meta l-kliem ta' konvenzjoni… hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.**"*[12] *Il-kuntratt de quo huwa wieħed inekwivoku. Jirreferi għal <u>servitujiet eżistenti</u>. Ma kienx qiegħed joħloq servitujiet ġodda favur il-konvenuti, jew jagħmel limitazzjoni tad-drittijiet dominikali tax-xerrejja, awturi tal-atturi. Lanqas kien qiegħed joħloq drittijiet ġodda favur terzi.*

Ancorché kellu jitqies li l-kuntratt mhuwiex ċar jekk fil-fatt hemmx limitazzjoni fuq id-dritt għall-għeluq tat-tieqa jew le, u l-Qorti kien ikollha tirrikorri għall-ermenewtika kuntrattwali; fi kliem ieħor il-prinċipji metodoloġiċi tal-interpretazzjoni tal-kuntratti; il-konklużjoni li kienet tasal għaliha l-Qorti kienet tkun l-istess. Insibu tismija ta' dawn il-prinċipji fl-Artt. 1013 sa 1001 tal-Kodiċi Ċivili. Dawn l-artikli ma jorbtux lill-interpetu, iżda għandhom iservuh bħala gwida. B'applikazzjoni ta' din l-ermenewtika, il-Qorti tikkunsidra li:

*(i) Skont Art. 1003, "**Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet**."*

[11] *Ara **Mary Bezzina v Salvina Vella** 27.11.1972, Appell Ċivili; **Arkitett Edwin Calleja v Gaetano Sammut** 15.03.1995, Appell Ċivili; u oħrajn iċċitati taħt il-vuċi "Pjanta" fl-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili, tal-Onor. Imħallef Emeritus Philip Sciberras, Vol "PQ", paġna 113.*

[12] *Art. 1002 Kodiċi Ċivili*

Għalhekk l-ewwel irid jiġi stabbilit <u>jekk l-intenzjoni tal-partijiet toħroġx minn qari tal-partijiet kollha tal-kuntratt flimkien</u> (inkluż il-pjanta):

*Il-kuntratt ma jsemmix li l-fond huwa soġġett għas-servitù tat-tieqa. Jgħid li qiegħed jinbiegħ fl-istat li kien jinstab fih dakinhar tal-kuntratt, u kif soġġett għal kwalunkwe servitujiet eżistenti. Għalhekk il-kliem tal-kuntratt mhux biss ma jagħmel l-ebda riferenza għal servitù tat-tieqa, imma lanqas jgħid li hemm xi tip ta' servitù eżistenti. Jgħid biss li hu soġġett għal kwalunkwe servitù <u>li seta' kien hemm</u>. Dan jidher iktar ċar mill-impostazzjoni tal-frażi "**kwalunkwe servitujiet eżistenti**" minnufih wara l-frażi li l-art kienet qiegħda tinbiegħ "fl-istat kif tinstab illum." Fi kliem ieħor l-art kienet qiegħda tinbiegħ tale quale mhux biss mil-lat ta' kejl u kundizzjoni fiżika (fil-fatt fil-kuntratt hemm riferenza għal materjal ta' skart li seta' tħalla fl-għalqa) imma wkoll għal dawk li huma servitujiet. Kif taraha din il-Qorti, hekk kif meta ħaġa tinbiegħ b'eżenzjoni tal-bejjiegħ mill-obbligu ta' difetti moħbija ma jfissirx li fil-fatt ikunu fil-fatt jeżistu difetti bħal dawn; hekk ukoll jekk fond jinbiegħ soġġett għal kull servitù li jista' jkun hemm ma jfissirx li l-bejjiegħ ikun qiegħed jagħraf li fil-fatt hemm servitù. Li jkun qiegħed jagħmel hu biss li jeħles mir-responsabbiltà tiegħu; fi kliem ieħor ma jagħti l-ebda garanzija li ma jkunux jeżistu.*

Fil-fehma tal-Qorti, jekk il-kliem fuq il-pjanta jittieħdu fil-kuntest tal-kliem fil-korp tal-kuntratt, ma jirriżultax li l-indikazzjoni tat-tieqa fuq il-pjanta tnissel xi għarfien ta' servitù imma hi sempliċi deskrizzjoni ta' stat ta' fatt sabiex ix-xerrej jiftaħ għajnejh għall-possibilità tal-eżistenza ta' dritt ta' servitù. Il-limitazzjoni imposta fuq ix-xerrejja kienet ta' kwalunkwe servitù li seta' kien hemm. Billi ma kien hemm l-ebda servitù tat-tieqa, ix-xerrejja ma kellhom l-ebda limitazzjoni fuq id-dritt li jitolbu t-tneħħija tagħha.

Kieku kellu jingħad li tali intenzjoni ma tirriżultax minn sempliċi qari kemm tal-korp tal-kuntratt kif ukoll tal-pjanta, u wieħed jirrikorri għall-<u>intenzjoni tal-partijiet</u>, kif volut mit-tieni parti tal-preċitat Art. 1003, id-deduzzjoni tal-paragrafu preċedenti tissaħħaħ iktar. Jirriżulta minn korrispondenza preċedenti bejn id-Dipartiment ikkonċernat u l-konvenuti li l-Gvern ma kienx qiegħed jaċċetta li kien hemm servitù, jew xi dritt ieħor, favur il-konvenuti biex jiftħu t-tieqa de quo. Jirriżulta wkoll li l-awturi tal-atturi kienu qegħdin jirreżistu l-ftuħ tal-istess tieqa. Għalhekk il-verosimili intenzjoni tal-Gvern u l-awturi tal-atturi kienet li filwaqt li ma jagħrfux li kien hemm xi servitù ta' tieqa, il-Gvern kien qiegħed jiġi eżentat milli jagħti garanzija lix-xerrej li fil-fatt ma kienx hemm tali servitù. Wara kollox, il-Gvern kien qiegħed jittrasferixxi lix-xerrej id-drittijiet kollha li kellu – inkluż id-dritt li jitlob li tingħalaq it-tieqa miftuħa mingħajr dritt.

*(ii) Skont Art. 1009, "**Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni**." B'analoġija ma' din id-dispożizzjoni, fid-dubju, kwalunkwe dubju dwar restrizzjoni fuq id-drittijiet dominikali li jkunu*

qegħdin jiġu trasferiti għandu jmur favur ix-xerrej, anke għaliex il-preżunzjoni hi li l-proprjetà tiġi trasferita mingħajr l-ebda restrizzjoni. Preżunzjoni li hi iktar qawwija meta tiġi eżerċitata mhux fil-konfront tal-partijiet kuntrattanti, imma fil-konfront ta' terzi, bħalma huma l-konvenuti. Illi għalhekk skont il-kuntratt oriġinali msemmi, ma kienx hemm l-intenzjoni mill-partijiet li jikkonferixxu xi dritt ta' servitù favur il-konvenuti.

*B'danakollu, din hija biss parti mill-istorja. Iż-żewġ kuntratti ta' trasferimenti sussegwenti ma jużawx l-istess kliem użat fil-kuntratt oriġinali, imma fihom hemm stipulat ċar u tond li l-bejgħ kien qiegħed isir "**bid-dritt ta' prospett indikat fil-pjanta hawn annessa favur il-proprjetà adjaċenti."** Il-Qorti tissuspetta li kien hemm xi malintiż fl-interpretazzjoni tal-kuntratt oriġinali da parti tal-partijiet u/jew tan-Nutar li ppubblika t-tieni kuntratt, u li dan l-iżball wassal għat-tibdil fid-deskrizzjoni tal-kundizzjoni msemmija. B'danakollu, kuntrarjament għall-kuntratt oriġinali, l-kliem inkwistjoni huwa tant ċar li ma jħalli lok għal ebda interpretazzjoni, anke jekk seta' kien frott ta' malintiż.*

Il-kundizzjonijiet suċċitati għalbiex il-kuntratt ta' akkwist tal-atturi jibbenefika lill-konvenuti terzi huma lkoll sodisfatti. Huwa minnu li l-konvenuti lanqas biss kienu konsapevoli mill-kuntratt – u dawk ta' qablu – meta bdiet din il-kawża. B'danakollu ma kien hemm xejn x'josta għall-aċċettazzjoni tagħhom wara l-ftuħ tal-kawża abbażi tal-prinċipju tal-ius superveniens.»

10. L-atturi appellaw minn dik is-sentenza b'rikors tad-29 ta' Marzu, 2021, u għalhekk talbu li titħassar u tiġi revokata s-sentenza appellata sabiex minflok tilqa' l-appell tagħhom u tilqa' t-talbiet tagħhom. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

11. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti ressqu r-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell tal-atturi Ellul għandu jiġi miċħud, u s-sentenza appellata jistħoqqilha li tiġi kkonfermata, bi tweġiba li ressqu fid-19 ta' April, 2021.

12. B'nota tat-3 ta' Ottubru, 2024, il-partijiet iddikjaraw li ser jistrieħu fuq l-atti ppreżentati u li l-appell jista' jitħalla għad-deċiżjoni, mingħajr il-

ħtieġa ta' trattazzjoni. Fis-seduta tas-17 ta' Ottubru, 2024, l-appell tħalla għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

13. L-appell tal-atturi jissejjes fuq erba' aggravji li huma: (i) li minn qari tal-kunsiderazzjonijiet legali li wettqet l-Ewwel Qorti hemm partijiet kontradittorji għal xulxin li jxekklu għalkollox ir-riżultanza tal-istess kawża, hekk kif l-ewwel jingħad li fuq l-art inkwistjoni ma kien hemm l-ebda servitù u fl-istess waqt taċċetta l-kwistjoni tal-ftuħ ta' tali tieqa, meta mill-kuntratti preċedenti, din l-istess servitù qatt ma kienet teżisti; (ii) li l-kunċett ta' trasferiment *tale quale* bl-ebda mod ma jirriżulta fil-kostituzzjoni ta' servitù; (iii) li fil-konsiderazzjonijiet legali li wettqet l-Ewwel Qorti, ma ġiex ikkunsidrat il-fatt li din is-servitù ma ġiet qatt kostitwita skont il-liġi u għalhekk fuq hekk biss l-Ewwel Qorti kellha twarrab it-teżi tal-konvenuti appellati; u (iv) dwar l-ispejjeż tal-kawża.

14. Qabel ma tidħol fil-mertu tal-aggravji jitqies siewi li din il-Qorti l-ewwel tislet xi prinċipji li huma relevanti għall-każ taħt eżami. Jibda billi jingħad li l-għan tal-azzjoni negatorja li qegħdin jeżerċitaw l-atturi appellanti, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għas-servitù ta' tieqa favur il-fond tal-konvenuti appellati u li jitneħħa dak kollu li jxejjen jew li jnaqqas l-istat ta' tgawdija ħielsa minn

servitù (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' April, 2016, fil-kawżi fl-ismijiet ***Esther Cremona et v. Romano Cassar et*** u dik tal-31 ta' Jannar, 2019, fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores sive Doris Buttigieg v. Emanuel Gauci***).

15. L-azzjoni taħt eżami hija waħda ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post u dan billi l-azzjoni petitorja hija marbuta ma' jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li fl-ewwel lok, huwa tassew sid il-post li fuqu hemm pretensjoni tas-servitù, u fit-tieni lok li d-dritt tiegħu ta' proprjetà qed jiġi mxekkel minħabba l-aġir tal-konvenut, filwaqt li l-parti konvenuta trid turi li tassew teżisti s-servitù minnha vantat (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Martin Valentino et v. Michael Stivala et*** deċiża fis-27 ta' Novembru, 2009 u dik tal-10 ta' Lulju, 2009, fil-kawża fl-ismijiet ***Anna Maria Debarro v. Carmelo Caruana et***).

16. L-awtur **Giulio Venzi** (Manuale di Diritto Civile Italiano, UTET 1931, paġna 296) jispjega li fl-azzjoni negatorja:

> *«l'azione negatoria è quasi una rivendicazione parziale; è data al proprietario contro chi pretenda di avere un diritto reale sulla cosa, diritto che egli nega. Il proprietario deve provare il suo diritto di proprietà, e l'atto che ha turbato il suo godimento; quando ha dato queste prove, non deve far altro, e ciò per effetto del carattere di esclusività che ha il diritto di proprietà. Spetta al convenuto di provare il diritto reale che pretende, e se non fa questa prova, il giudice dichiara la inesistenza del preteso diritto.»*

17. 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).

18. 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.*»

19. Ngħaddu għall-eżami tal-aggravji tal-atturi appellanti. Fir-rigward tal-**<u>ewwel aggravju,</u>** għandu jingħad li tabilħaqq mad-daqqa t'għajn, din il-Qorti tqis li hemm nuqqas ta' loġika fis-sentenza appellata.

20. Dan jingħad peress li l-Ewwel Qorti wara li qieset li meta l-konvenuti appellati akkwistaw il-proprjetà tagħhom fis-sena 1990, fil-kuntratt m'hemm l-ebda referenza għal xi servitù, madankollu, sabiex laqgħet l-

eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti qieset li l-kuntratt tal-akkwist tal-atturi kien qiegħed isir «*bid-dritt ta' prospett indikat fil-pjanta annessa favur il-proprjetà adjaċenti.*» Dan ifisser li minkejja li mir-rassenja ta' kuntratti li ġew eżaminati mill-Ewwel Qorti jirriżulta li ma hemm l-ebda kuntratt li permezz tiegħu l-konvenuti jew l-aventi kawża tagħhom kellhom servitù kostitwita favur il-proprjetà tagħhom, kif meħtieġa skont il-liġi sabiex tiġi mwaqqfa servitù, xorta qieset li l-konvenuti kellhom il-jedd li jistrieħu fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi fejn ingħad li l-proprjetà tal-atturi hija suġġetta għas-servitù tal-prospett (permezz tat-tieqa), liema patt ma sarx mal-konvenuti.

21. Tajjeb li jitfakkar li, kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-Kompetenza Inferjuri tat-23 ta' April, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Pauline Basile Pace v. Malta Football Association***:

> «*Huwa ġurisprudenzjalment aċċettat ukoll illi l-motivazzjoni, li hija l-essenza tas-sentenza għandu jkollha r-raġunijiet li jirriflettu l-verifika korretta tal-fatti u li l-konklużjoni għandu jkun fiha dik ir-rabta loġika u koerenti għall-fatti riżultanti mill-atti. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-21 ta' Mejju, 2010, fil-kawża fl-ismijiet* ***Antoinette Vella vs. CareMalta Limited:***
>
> > *"sentenza tista' wkoll titqies difettuża jekk jinstab li din tkun tikkontjeni motivazzjoni kontradittorja, inkoerenti u illoġika b'tali mod li jkun jonqos dak il-proċediment loġiku-ġuridiku mqiegħed għab-bażi tad-deċiżjoni. Ara in tema s-sentenza* ***"Rose Loftus et –vs- Ray Mallia (Blye Engineering Co, Ltd****)", Appell Inferjuri, 9 ta' Lulju, 1999. Agħar minn hekk hi s-sitwazzjoni fejn il-kontradittorjetà tkun tinsab fil-parti deċiżiva tas-sentenza. Dan għaliex hi dik il-parti operativa tas-sentenza li tagħmel il-ġudikat (ara* ***Kollez. Vol. XLII P I p 287****), u dan jinneċessita li almenu din il-parti tkun intelliġibbli. Huwa allura l-kompitu ta' din il-Qorti li tikkontrolla jekk l-argoment żvolt mit-Tribunal huwiex konformi għall-kriterju tal-korrettezza ġuridika u tal-koerenza loġika". Ara "****Middlesea Insurance plc -vs- Paul Caruana et****", Appell Inferjuri, 9 ta' Mejju, 2007;»*

22. Minn dan jinżel li mad-daqqa t'għajn, din il-Qorti tifhem li l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti jista' jitqies bħala wieħed ġustifikat, meta jisħqu li l-konvenuti la ressqu prova li twaqqfet servitù kif trid il-liġi u lanqas prova tar-reġistrazzjoni tagħha. Fid-dawl ta' dan, jeħtieġ li din il-Qorti, l-ewwel tqis mill-ġdid il-provi sabiex tkun tista' tistħarreġ jekk hemmx ir-rabta bejn il-motivazzjoni u d-deċiżjoni. Dan jingħad peress li fin-nuqqas ta' din ir-rabta, jew agħar minn hekk, f'każ li tirriżulta kontradittorja, jkun jonqos element essenzjali tad-deċiżjoni.

23. Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tistħarreġ il-provi fil-mertu, suġġett **tat-tielet aggravju** fejn l-atturi appellanti jilmentaw li ma ġiex meqjus il-fatt li din is-servitù ma ġiet qatt kostitwita skont il-liġi u għalhekk fuq hekk biss, l-Ewwel Qorti kellha twarrab it-teżi tal-konvenuti appellati. Jeħtieġ għalhekk li permezz ta' dan l-għarbiel isir magħruf jekk dan l-ilment tal-atturi huwiex ġustifikat jew le.

24. Huwa utli qabel xejn li ssir riferenza għall-kronoloġija tal-fatti sabiex wieħed jifhem aħjar iċ-ċirkostanzi tal-każ:

i. Fl-24 ta' Mejju, 1989,[13] Carmelo Ellul, akkwista mingħand il-Gvern ta' Malta biċċa art f'Ħal Għaxaq bil-kejl ta' 36 metri kwadri;

[13] Ara kuntratt f'paġna 172 tal-proċess.

ii. Fis-27 ta' Lulju, 1989[14], Grazia Ellul, mart Carmelo Ellul, f'isem żewġha, daħlet fi ftehim ta' wegħda ta' bejgħ ma' Carmel Camilleri għall-akkwist tad-dar bl-isem "*Cor Jesus*", mingħajr numru, kif ukoll porzjon ta' art diviża ta' tnax-il metru kwadru, f'Dawret Ħal Għaxaq, Ħal Għaxaq;

iii. Fis-7 ta' Mejju, 1990, inħareġ il-permess[15] sabiex il-konvenut Carmelo Camilleri jagħmel xogħlijiet ta' tibdil fl-imsemmija dar. Mill-pjanta mehmuża mal-imsemmi permess la tirriżulta t-tieqa kkontestata u lanqas il-bieb li jingħad mill-konvenuti li kien hemm fuq il-post[16];

iv. Il-konvenuti appellati xtraw id-dar tagħhom, il-fond "*Cor Jesus*", mingħajr numru, kif ukoll porzjon ta' art diviża ta' tnax-il metru kwadru, f'Dawret Ħal Għaxaq, Ħal Għaxaq, permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1990, fl-atti tan-Nutar Dottor Joe Cilia[17]. F'dan il-kuntratt ma tissemmix servitù;

v. Minn applikazzjoni li għamel il-konvenut appellat fis-sena 2000, sabiex iżid kamra tal-ħasil u jgħolli l-opramorta fuq il-bejt, minkejja

[14] Ara ftehim esibit bħala f'paġna 173.
[15] Ara paġna 167 tal-proċess.
[16] Ara pjanta f'paġna 178.
[17] Ara Dok. C f'paġna 12 tal-proċess.

li din it-tieqa tirriżulta mill-pjanta[18], ma saret l-ebda applikazzjoni mal-Awtorità kompetenti sabiex din it-tieqa jingħatalha l-permess meħtieġ[19];

vi. Permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Ġunju, 1998[20], fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, l-atturi appellanti akkwistaw mingħand Carmelo u Grace miżżewġin Ellul, art tal-kejl ta' 27 metru kwadru, mill-art li dawn tal-aħħar kienu akkwistaw bil-kuntratt tal-24 ta' Mejju, 1989. F'dan il-kuntratt ma tissemma l-ebda servitù;

vii. Fis-sena 2004[21] kien hemm skambju ta' ittri bejn id-Dipartiment tal-Artijiet u l-avukat tal-konvenuti fejn proprju l-Gvern kien qiegħed jitlob li din it-tieqa tingħalaq, peress li jingħad li saret għal ġol-proprjetà tal-Gvern, mingħajr il-permess tas-sid u mingħajr permess tal-Awtorità tal-Ippjanar;

viii. B'kuntratt tat-22 ta' Settembru, 2009[22], fl-atti tan-Nutar Diana Charles, il-Gvern biegħ lil Emanuel Caruana u John Caruana biċċa art tal-kejl ta' 34 metru kwadru. F'dan il-kuntratt jingħad li: «*Dan il-bejgħ qed isir taħt dawn il-pattijiet:- (a) L-art fuq imsemmija qiegħda*

[18] Ara pjanta f'paġna 190.
[19] Ara f'dan is-sens in-noti tal-Awtorità` tal-Ippjanar f'paġna 124.
[20] Ara Dok. B f'paġna 9.
[21] Ara paġni 217 sa 219 tal-proċess.
[22] Ara Dok. CC1 f'paġna 32.

tinbiegħ fl-istat kif tinsab illum, u hekk kif soġġetta għal kwalunkwe servitujiet eżistenti.» Fl-istess kuntratt, l-art li kienet qiegħda tiġi trasferita kienet murija fuq pjanta mehmuża, fejn fuqha hemm indikat, b'referenza għat-tieqa mertu ta' din il-kawża: *Window at first floor overlooking*[23];

ix. B'kuntratt tas-6 ta' Ottubru, 2009, fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella,[24] Emanuel u John Caruana biegħu lill-P.L. Emmanuel Angelo Bianco, art diviża tal-kejl ta' 34 metru kwadru f'Dawret Ħal Għaxaq, Ħal Għaxaq, libera u battala salv «*għad-dritt ta' prospett indikat fil-pjanta hawn annessa favur il-proprjetà adjacenti*»; u

x. B'kuntratt tat-13 ta' Ottubru, 2009, fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella[25] l-atturi xtraw mingħand il-P.L. Emmanuel Angelo Bianco u martu art tal-kejl ta' 34 metru kwadru «*bid-dritt ta' prospett indikat fil-pjanta hawn annessa favur il-proprjetà adjacenti.»*

25. Tabilħaqq minn dan kollu jinżel li l-atturi appellanti ppruvaw it-titolu fuq l-art tagħhom, kif meħtieġ f'din il-kawża. Jidher ukoll li hemm qbil bejn il-partijiet dwar liema hija t-tieqa fil-proprjetà tal-konvenuti, li tagħti għal fuq l-art akkwistata mill-atturi u li qiegħda tkun kawża ta' molestja. Il-

---

[23] Ara pjanta f'paġna 36 tal-proċess.
[24] Ara kuntratt f'paġna 43.
[25] Ara kuntratt f'paġna 38 tal-proċess.

konvenuti appellati jsostnu li peress li din it-tieqa li qiegħda fl-ewwel sular[26] kienet tagħti għal fuq spazju miftuħ huma kienu qegħdin jimxu fil-qafas tad-drittijiet tagħhom.

26. Tajjeb jingħad 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. Relevanti f'dan is-sens hija s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Mejju, 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Saviour Gauci noe v. Raymond Żammit et*** fejn hemm ingħad ukoll:

> *«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.»*

27. Għalhekk is-sidien tal-art biswit il-proprjetà tal-konvenuti, f'dan il-każ l-atturi, għandhom il-jedd li jitolbu li din it-tieqa tingħalaq, jekk kemm-il darba l-konvenuti jonqsu milli jippruvaw is-servitù pretiża minnhom.

28. Sa fejn il-konvenuti appellati jsostnu li qabel din it-tieqa fl-ewwel sular, kien hemm bieb fil-pjan terran u huma għalqu l-bieb u minflok fetħu tieqa, sabiex jargumentaw li huma m'aggravawx is-servitù, il-punt huwa

[26] Ara ritratt f'paġna 19.

li kien obbligu tal-konvenuti appellati li jressqu l-prova tal-imsemmija servitù. Iżda għajr ix-xhieda tal-konvenut, ma hemm l-ebda prova kif trid il-liġi fir-rigward. Kulma jirriżulta huwa li f'xi żmien bejn l-1990 u s-sena 2000, il-konvenuti bnew il-proprjetà tagħhom b'tieqa li tagħti għal dak li qabel kien spazju miftuħ.

29. **L-Artikolu 425 tal-kodiċi Ċivili** jipprovdi li:

> *«Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju.»*

30. Mill-korrispondenza li kien hemm, żgur li ma jistax jingħad li t-tieqa nfetħet bil-kunsens tas-sid tal-art li kien hemm qabel l-attur[27]. F'kull każ, kif rajna qabel, skont l-**Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili**, servitù ta' tieqa tista' tinħoloq biss bis-saħħa ta' titlu, bil-preskrizzjoni, jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi. F'dan il-każ il-konvenuti appellati qegħdin jistrieħu fuq titlu meta jingħad minnhom li s-servitù tirriżulta mill-kuntratt tal-atturi.

31. Madankollu dan l-argument tal-konvenuti appellati ma jistax jitqies bħala wieħed siewi. Minkejja l-kuntratti kollha esibiti fl-atti tal-kawża, ma hemm l-ebda kuntratt li jwaqqaf is-servitù tat-tieqa favur il-proprjetà tal-konvenuti, li allura f'dak il-każ tkun tista' titqies bħala l-proprjetà dominanti fil-konfront tal-proprjetà tal-atturi. Il-konvenuti appellanti ma kinux parti fuq il-kuntratt li bih l-atturi akkwistaw l-art tagħhom u għalhekk din il-Qorti

[27] Ara ittra tat-30 ta'April, 2004, f'paġna 218 tal-proċess.

ma taqbilx ma' dak li ngħad mill-Ewwel Qorti li bis-saħħa tal-*ius superveniens* u li bl-aċċettazzjoni tagħhom jistgħu jinvokaw dak li jingħad fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi favur tagħhom. Fil-fehma ta' din il-Qorti, meta l-Ewwel Qorti eżaminat il-prinċipji marbuta mal-interpretazzjoni tal-kuntratti, ma żammitx quddiem għajnejha li l-kawża mressqa mill-atturi kienet dik negatorja u li allura kien meħtieġ li l-konvenuti jippruvaw is-servitù vantata minnhom kif trid il-liġi.

32. Sabiex ikun jista' jingħad li s-servitù nkiseb bis-saħħa ta' titolu, kif jippretendu l-konvenuti, mhuwiex biżżejjed f'kawża bħal dik taħt eżami, li wieħed jagħmel referenza għas-servitù ta' din ix-xorta fil-kuntratt ta' trasferiment tal-atturi, mingħajr ma jiġi ppreżentat l-att pubbliku kostituttiv tas-servitù favur il-proprjetà tagħhom. Wara kollox, kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Ottubru, 1997, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Borg v. Victor Refalo***:

> *«ma jista' qatt jingħad li s-servitù kienet valutata u ġiet kreata b'att ta' volontà tal-istess persuna proprjetarja li ddestinat li l-proprjetà tagħha tkun gawduta meta tiġi trasmessa lil terzi bil-mod kif is-servitù minnu kreata tkun timponi. Jekk xi waħda miż-żewġ proprjetajiet tkun diġà għaddiet fil-proprjetà ta' ħaddieħor u ma tkunx baqgħet tal-istess proprjetarju, is-servitù ma' jista' qatt jiġi kkunsidrat li ġiet kreata bil-volontà tal-istess persuna waħda proprjetarja, imma* ***<u>trid neċessarjament jitqies li se mai tkun ġiet kreata bil-konkors tal-kunsens tas-sidien taż-żewġ proprjetajiet. F'din l-eventwalità hu ovvju li l-ħolqien tas-servitù għandu, per forza, isir tramite att pubbliku u b'hekk biss jista' jiġi ppruvat</u>***.» (enfasi ta' din il-Qorti).

33. Lil hemm mill-fatt li huwa minnu li fil-kuntratti kollha li saru fis-sena 2009, il-pjanti li kien hemm mehmuża mal-kuntratt kienu jindikaw l-

imsemmija tieqa, liema pjanti għandhom jitqiesu bħala parti integrali mill-kuntratti, dawn jirriflettu biss stat ta' fatt u ma joħolqux servitù. Ir-referenza għas-servitù fil-kuntratt ta' trasferiment tal-atturi hija biss prova ta' trasferiment ta' dik is-servitù u mhux ħolqien ta' servitù ġdid u dan għaliex f'każ bħal dak taħt eżami, is-servitù ma tinħoloqx bis-saħħa ta' dikjarazzjoni ta' bejgħ u xiri tal-fond allegatament serventi, iżda permezz ta' kuntratt li għandu jsir bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond serventi.

34. Għalhekk, filwaqt li għandha raġun l-Ewwel Qorti meta qalet li meta l-Gvern biegħ l-art kien qiegħed jagħmel dan «*fl-istat kif tinsab illum, u hekk kif soġġetta għal kwalunkwe servitujiet eżistenti*» ma kien hemm l-ebda intenzjoni li l-partijiet jikkostitwixxu xi servitù favur il-konvenuti u li aktarx kien malintiż fl-interpretazzjoni tal-kuntratt tat-22 ta' Settembru, 2009, tal-partijiet jew tan-Nutar li ppublika l-kuntratti tas-6 ta' Ottubru, 2009 u tat-13 ta' Ottubru, 2009. Dan l-iżball ma seta' qatt jitqies li ħoloq servitù. Tabilħaqq l-intenzjoni tal-Gvern fil-kuntratt ta' trasferiment kienet dik li jiġi meħlus milli jagħti garanzija lix-xerrej li fil-fatt ma kienx hemm servitù u mhux li joħloqha.

35. Wara kollox, ladarba s-servitù toħloq sitwazzjoni ta' vantaġġ għal parti u piż għall-parti l-oħra billi s-sid tal-fond serventi jġarrab tnaqqis fit-tgawdija ta' ħwejġu, huwa proprju għal din ir-raġuni li s-servitujiet

għandhom jiġu interpretati b'mod restrittiv sabiex il-piż fuq il-fond serventi jiġi limitat għal dak biss illi huwa meħtieġ. L-eżistenza ta' servitù jeħtieġ illi tiġi ppruvata permezz ta' provi ċari u univoċi u f'każ ta' dubju dwar l-eżistenza tas-servitù, id-dubju għandu jmur favur il-fond serventi. F'dan is-sens huwa mistenni wkoll li meta n-nutar jippubblika l-kuntratt ta' trasferiment u jagħmel referenza għas-servitù, dan għandu jagħti ħjiel tajjeb tal-mezz jew tal-att li bih ġiet kostitwita dik is-servitù, sabiex b'hekk jiġi evitat kull diżgwid jew saħansitra abbuż u problemi fil-futur.

36. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Louis Gauci v. Angela Attard*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fid-9 ta' Diċembru 2002:

> *«(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni għad-dritt li wieħed jisserva liberament bi ħwejġu għandha tirċievi interpretazzjoni rigoruża anke għaliex is-servitù hi eċċezzjoni għar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;*
>
> *"(b) Tant dan hu hekk illi jinsorġi l-prinċipju l-ieħor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitù, 'quod minimum est sequimur' (**Maria Azzopardi v. Giuseppe Sciberras**, Appell Ċivili, 18 ta' Ottubru 1963; **Vol. XXX P I p 139**). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...", (**Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759**);»*

37. Relevanti wkoll f'dan is-sens, hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Ottubru, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Aronne sive Ronald Laferla et v. Matthew Mifsud***. Hemm ingħad li, fejn hemm dubju dwar jekk servitù ġietx maħluqa jew le, l-interpretazzjoni għandha tkun restrittiva favur il-proprjetà li jkun ġie allegat li hija serventi (ara ***Carmelo Galea et v. Giuseppe Aquilina***, Appell Superjuri, 20 ta' Lulju, 1970 u ***Oliver James***

et v. Joseph Testa, Appell Superjuri, 29 ta' April, 2008). Il-**Professur Caruana Galizia** jikkonferma fin-noti tiegħu (ara Notes on Civil Law, paġna 643) li:

> *«Servitude is a limitation to the right of ownership which, by its very nature, is absolute and unlimited; therefore servitudes are exceptional juridical relations which exist as a derogation to the general principles of common law, according to which property is free. Consequently in case of doubt as to the existence of a servitude the presumption is in favour of the freedom of property.»*

38. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ taħt eżami, fejn il-ftuħ tat-tieqa hija f'ħajt diviżorju u l-liġi hija ċara daqs il-kristall dwar kif servitù bħal din tista' tinħoloq, referenza biss għas-servitù fil-kuntratt tal-bejgħ u xiri tal-atturi mhijiex l-aħjar prova sabiex wieħed jipprova l-eżistenza ta' servitù favur tiegħu. Ġaladarba l-konvenuti appellati naqsu milli jressqu prova xierqa, jiġifieri l-att pubbliku li bih tnisslet dik is-servitù li l-konvenuti appellati jippretendu li l-fond tagħhom igawdi, din il-Qorti tqis li għandhom raġun l-atturi appellanti fl-aggravji tagħhom.

39. Imiss li jiġi trattat **it-tieni aggravju tal-atturi appellanti**, dak fejn jikkontestaw il-kunċett ta' *tale quale* fil-kostituzzjoni ta' servitù.

40. L-**Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili** jipprojbixxi l-ftuħ ta' aperturi fil-ħajt diviżorju b'mod assolut, jekk mhux bil-kunsens tal-ġar. Ir-regola hija li l-ftuħ ta' tieqa f'ħajt diviżorju mhux permessa u l-ġar ikollu kull jedd li jaġixxi biex ineħħi dak li jħoss li huwa ta' preġudizzju għat-tgawdija tal-proprjetà

tiegħu (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Privitiera v. Mohammed Aldeeb et*** u dik tas-27 ta' Jannar, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Nazzareno sive Reno Micallef v. Paul Waldboth***). Huwa għalhekk li r-rinunzja għal tali dritt trid tkun tirriżulta b'mod inkekwivoku.

41. Terġa' u tgħid, saħansitra kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Frar, 2021, fl-ismijiet ***Angela Ruggier v. Ernest Bugeja et***:

> *«is-sempliċi konsapevolezza da parti tal-konvenuti tan-natura tal-iżvilupp li jikkostitwixxi servitù ġdida, jew nuqqas ta' oppożizzjoni għal servitù ġdida, li ma jkunux akkumpanjati bit-trapass ta' żmien meħtieġ, sabiex jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni, mhuwiex biżżejjed sabiex jitnissel servitù kif titlob il-liġi.»*

42. Għalkemm huwa minnu li meta l-atturi appellanti xtraw l-art setgħu jaraw it-tieqa li tagħti għal fuq l-art u li din kienet evidenti, b'daqshekk ma jfissirx li l-attur ma kellux dritt jikkontesta tali fetħa li tmur kontra l-**Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili.** Fis-sentenza ta' ***Privitiera v. Aldeeb*** saret referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Novembru, 2005, fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Abela et v. Alfred Ellul et*****,** fejn hemm ingħad:

> *«F'kull kaz, din il-Qorti ma taqbilx illi akkwirent li jakkwista proprjetà, ikun b'hekk akkonsentixxa għal kull gravam li jiskopri wara, jew għal kull piż li jkun jaf li l-proprjetà tkun soġġetta għalih. Jekk xerrej jaf, per eżempju, li hemm tieqa tħares għal ġol-fond minnu akkwistat, wara li jixtri l-post, jista' jitlob li dik it-tieqa tingħalaq, sakemm il-ġar ma jippruvax titolu jew l-akkwist ta' servitù bi preskrizzjoni. Min jixtri, jilbes iż-żarbun tal-venditur tiegħu, u jekk il-venditur ikun għadu fiż-żmien li jitlob li jitneħħa l-piż, din it-talba tista' issir, wara l-vendita, mix-xerrej. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "***Grech vs Ellis***", deċiża fid-29 ta' Ottubru, 2004, l-inattività tal-ġar għal perjodu ta' 25*

sena, ma jfissirx li hu jkun akkonsentixxa għas-servitù. Il-ġar bil-liġi għandu 30 sena biex matulu jista' jaġixxi, u jekk dan it-terminu ma jkunx skada, il-ġar jista' jagixxi biex jitneħħa l-piż, anke jekk ikun dam jittollera dik l-introspezzjoni għal 25 sena.

...

*Din il-Qorti, fil-kawża "**Calleja vs Spiteri**", deċiża fil-5 ta' Ottubru, 1994, kienet anke osservat illi s-sempliċi approvazzjoni ma tistax toħloq servitù, għaliex din tinħoloq biss jew b'titolu, jew bi preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid komuni taż-żewġ fondi. (ara wkoll "**Neame vs Tabone**", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju, 1988*).»

43. Minn dan kollu jinżel li, huwa immaterjali l-fatt li l-atturi kienu jafu bit-tieqa jew li fuq il-kuntratt ta' bejgħ jingħad li l-art kienet qiegħda tinbiegħ fl-istat li kienet, jew bid-dritt ta' prospett, peress li kif rajna, l-prova li trid issir mill-konvenuti f'dan il-każ kienet dik dwar it-titlu li bih tnisslet is-servitù favur il-fond tiegħu. Lil hemm mill-fatt li din it-tieqa kienet teżisti meta sar il-kuntratt ta' akkwist tal-atturi u mill-fatt li tirriżulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tagħhom, kif rajna kien meħtieġ li l-Ewwel Qorti tistħarreġ jekk kinitx tirriżulta prova tat-titolu li bih suppost tnisslet is-servitù favur il-proprjetà tal-konvenuti. Isegwi li r-raġunament tal-Ewwel Qorti li l-atturi kienu donnhom qegħdin jixtru *tale quale* ma jgħoddx fil-każ ta' servitujiet, peress li b'daqshekk ma jfissirx li l-atturi kienu qegħdin iwarrbu d-dritt tagħhom li jattakkaw dik it-tieqa li saret bi ksur tal-liġi.

44. Isegwi li l-atturi appellanti għandhom raġun ukoll f'dan it-tieni aggravju tagħhom.

45. Jonqos **<u>l-aħħar aggravju tal-atturi appellanti,</u>** dak fejn isostnu li ladarba l-Ewwel Qorti għarfet li l-eżistenza tas-servitù qatt ma kienet legalment rikonoxxuta u allura l-atturi kellhom raġun fit-teżi tagħhom, fin-nuqqas ta' kuntratt fejn ġiet kostitwita servitù fil-konfront taż-żewġ proprjetajiet, m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ġudizzjarji.

46. L-**Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Proċedura u Organizzazzjoni Ċivili** jgħid li f'kull sentenza definittiva l-Qorti għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż. Huwa biss meta kull parti tkun meqjusa bħala telliefa, jew meta jkun hemm xi punt diffiċli biex jiġi determinat, jew għal xi raġuni tajba oħra (**Artikolu 223 (3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**), li għandu jkun hemm varjazzjoni minn dan il-prinċipju (ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fil-kawżi fl-ismijiet ***John Muscat v. Camray Limited et*** deċiża fit-13 ta' Lulju, 2020 u ***Grace Farrugia et v. Sun Aviation Limited et*** deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018).

47. Ġaladarba l-atturi appellanti qegħdin jingħataw raġun fl-aggravji tagħhom, ikun xieraq li din il-Qorti tilqa' dan l-aggravju u tvarja wkoll il-kap tal-ispejjeż.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-appell tal-atturi miżżewġin Ellul, tħassar b'hekk is-sentenza appellata u

minflok, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti miżżewġin Camilleri, tilqa' t-talbiet tal-atturi billi: (i) Tiddikjara t-tieqa li l-konvenuti għandhom li tagħti għal fuq l-art tal-atturi, hija illegali u abbużiva; u (ii) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ineħħu l-imsemmija tieqa fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza u li fin-nuqqas, l-atturi jkunu awtorizzati li jwettqu huma stess ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex tingħalaq l-imsemmija tieqa.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenuti appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da