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, 16 ta' Jannar 2025.

Numru : 4

Rikors numru 1169/2009/1 RGM

Louis Micallef u b'digriet tad-9 ta' Frar 2015 l-atti ta' Louis Micallef ġew trasfużi f'isem Antonia u Alfred Micallef

Joseph Micallef u b'deċiżjoni mogħtija fis-sentenza tas-26 ta' Settembru, 2023, ġew imħassra l-kliem «f'ismu proprju u f'isem u għan-nom ta' ħutu assenti Agnes Young u Carmen Donnelly»;

George Micallef, Grace Zammit, Mary Vella
lkoll ulied id-defunt Francis Xavier Micallef

Alfred Micallef li jidher f'isem u għan-nom tal-assenti Alfred Micallef u Raymond Azzopardi (iben id-defunt Nazzareno Micallef) u b'deċiżjoni mogħtija fis-sentenza tas-26 ta' Settembru, 2023, ġew miżjuda l-kliem «u tal-assenti Agnes Young u Carmen Donnelly»;

Vincent Cipriott u b'digriet tat-2 ta' Ottubru 2015 l-atti ta' Vincent Cipriott ġew trasfużi f'isem Sharon Claire Deguara Cipriott u Stephen Cipriott; Michelina *sive* Lina Ebejer, Maria Dolores *sive* Doris Scicluna, Carmelo *sive* Charlie Cipriott, Joseph Cipriott, Adrian Cipriott, Eileen Bonett, Joanne Schembri, Henry Cipriott,

Mark Cipriott u Alison Cipriott ilkoll aventi kawża tad-defunta Josephine Cipriott née Micallef

v.

Giuseppe Micallef u b'digriet tad-9 ta' Frar 2015, l-atti ta' Giuseppe Micallef ġew trasfużi f'isem uliedu Brian Micallef u Isabelle Chetcuti

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-26 ta' Settembru, 2023, li biha ċaħdet it-talbiet kollha tal-istess atturi, bl-ispejjeż tal-kawża kontrihom.

Daħla

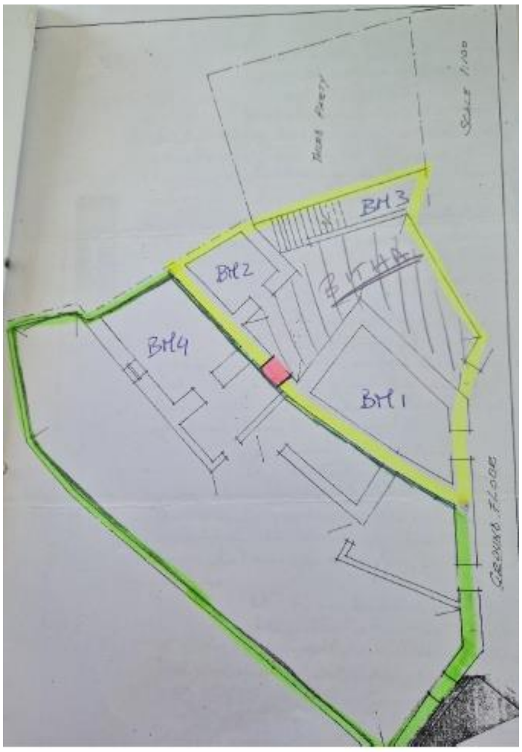
2. B'rikors maħluf imressaq fis-26 ta' Novembru, 2009, l-atturi fissru li huma flimkien mal-konvenut Giuseppe Micallef huma s-sidien ta' parti maqsuma minn fond bin-numru erbgħa (4) li jinsab ġewwa Triq il-Ġnejna, fl-Imġarr Malta.

3. Qalu li l-konvenut Giuseppe Micallef huwa wkoll is-sid ta' parti oħra maqsuma mill-istess fond, li tiġi biswit dik il-parti li huma jżommu flimkien bejniethom fi stat ta' komproprjetà.

4. Komplew jgħidu li l-proprjetà miżmuma flimkien bejniethom, tinfed

ma’ dik il-parti tal-proprjetà li tagħha l-konvenut huwa sid waħdu, u dan b’bieb li hemm bejn dawn iż-żewġ proprjetajiet.

5. Sabiex ifissru aħjar il-qagħda ta’ dawn iż-żewġ proprjetajiet, u l-mod dwar kif jinfdu ma’ xulxin, l-atturi rriferew lejn din il-pjanta (‘Dok. A’ f’paġna 7 tal-atti tal-kawża):



6. Dik il-parti li hija mdawra b’lewn ħadrani tirrappreżenta l-fond li huwa miżmum bejn il-partjiet fi stat ta’ komproprjetà, filwaqt li l-parti mdawra b’lewn isfar turi dik il-parti li hija proprjetà esklussiva tal-konvenut. Il-parti mmarkata bir-roża turi mbagħad il-bieb li bħalissa hemm iniffed iż-żewġ proprjetajiet ma’ xulxin.

7. Oriġinarjament kemm il-parti indurata bl-aħdar kif ukoll dik imdawra

bl-isfar kienu jiffurmaw proprjetà waħda li kienet ta' Carmelo Micallef, li jiġi antenat u l-awtur fit-titlu tal-partijiet.

8. Wara l-mewt ta' Carmelo Micallef il-parti indurata bil-kulur aħdar intirtet mill-partijiet kollha, filwaqt li dik il-parti bil-kulur isfar intirtet minn Francesca Micallef biss, u dan bis-saħħa ta' legat li l-istess Carmelo Micallef ħallielha b'testment tas-27 ta' Novembru, 1970. Fl-istess dispożizzjoni testamentarja li biha ħalla l-legat lil bintu Francesca Micallef, it-testatur Carmelo Micallef ordna li: *«ħadd ma jkun jista' jgħaddi mill-bieb 'il ġewwa tal-istess imsemmija bitħa.»*

9. Ġara li Francesca Micallef mietet ukoll, u min-naħa tagħha din ħalliet b'legat lill-konvenut Giuseppe Micallef, dik il-parti indurata bil-lewn safrani, li kien ħallielha missierha.

10. L-atturi saħqu li llum il-ġurnata, dik il-parti li tagħha l-konvenut Giuseppe Micallef huwa esklussivament is-sid, hija residenza separata għalkollox minn dik il-parti li huma qegħdin iżommu flimkien bejniethom fi stat ta' komproprjetà u peress li huma qegħdin ifittxu l-bejgħ ta' dik il-proprjetà li hija miżmuma bejniethom, l-atturi qegħdin iqisu li huwa fl-interess tal-partijiet kollha li jingħalaq dak il-bieb li bħalissa qiegħed iniffed liż-żewġ proprjetajiet flimkien.

11. Ilmentaw li min-naħa tiegħu, il-konvenut Giuseppe Micallef ma jridx li l-bieb inkwistjoni jingħalaq, u dan għaliex qiegħed jippretendi li tali bieb jikkostitwixxi servitù kontinwu u li jidher, u tnissel bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi.

12. L-atturi qegħdin imeru dan, u minbarra li jisħqu li l-pożizzjoni tal-konvenut mhijiex siewja fil-liġi, jenfasizzaw li l-għeluq ta' dak il-bieb huwa saħansitra b'ħarsien ma' dak li ġie ordnat mill-awtur fit-titlu tagħhom, fit-testment tas-27 ta' Novembru, 1970.

13. Kemm minħabba f'hekk, kif ukoll fuq il-premessa li l-konvenut mhuwiex sejjer ikun qiegħed ibati minn xi ħsara bl-għeluq tal-bieb inkwistjoni, l-atturi bħala l-maġġoranza tal-komproprjetarji li jridu l-għeluq ta' dak il-bieb, ressqu din il-kawża li biha talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-intimat m'għandu ebda dritt skont il-liġi li jimpedixxi l-għeluq definittiv tal-bieb illi jikkomunika dik il-parti diviża mill-fond bin-numru erbgħa (4) fi Triq il-Ġnejna, Mġarr, Malta, miżmuma in komproprjetà bejn il-partijiet kollha għal din il-kawża ma' dik il-parti diviża mill-istess fond illi hija proprjetà esklussiva tal-istess intimat;*
>
> *2. Prevja dikjarazzjoni illi l-intimat, bħala l-uniku komproprjetarju illi qiegħed joġġezzjona għall-għeluq definittiv tal-imsemmi bieb, ma huwa sejjer ibati ebda ħsara b'riżultat ta' dan il-fatt, tiddikjara illi r-rikorrenti, bħala l-maġġoranza tal-komproprjetarji tal-parti diviża mill-fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fi Triq il-Ġnejna, Mġarr, Malta, delineata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta li qed tiġi hawn annessa bħala Dok. A, għandhom dritt li jitolbu li jingħalaq dan il-bieb sabiex il-proprjetà in komun tkun tista' tiġi amministrata u gawduta bl-aħjar mod;*
>
> *3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jeżegwixxu x-xogħlijiet kollha meħtieġa u neċessarji, okkorendo taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex jingħalaq b'mod definittiv il-bieb illi*

jikkomunika dik il-parti diviża mill-fond bin-numru erbgħa (4) fi Triq il-Ġnejna, Mġarr, Malta, miżmuma in komproprjetà bejn il-partijiet kollha għal din il-kawża ma' dik il-parti diviża mill-istess fond illi hija proprjetà esklussiva tal-istess intimat; u

(iv) taħtar amministratur minn fost il-komproprjetarji tal-proprjetà immobbli mertu ta' din il-kawża li hija proprjetà komuni tal-partijiet għall-aħjar amministrazzjoni u godiment tal-imsemmija proprjetà komuni.»

14. Bi tweġiba maħlufa mressqa fl-1 ta' Marzu, 2010, il-konvenut Giuseppe Micallef wieġeb għal din il-kawża billi ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi l-ewwel u qabel kollox għandu jiġi ppruvat l-mandat ta' Joseph Micallef u Alfred Micallef u dana inkwantu jippremettu li huma qed jidhru għan-nom ta' diversi persuni assenti;

2. Illi preliminarjament għandu jiġi eċċepit illi t-talbiet attriċi huma nulli u inammissibbli u dana stante li ma humiex preċeduti b'talba lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara li r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond delineat bil-kulur aħdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala Dokument A. Hi x'inhi l-azzjoni ttentata mir-rikorrenti, dina hija msejsa fuq il-presuppost li r-rikorrenti huma sidien jew tal-inqas komproprjetarji tal-fond delineat bil-kulur aħdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala Dokument A. Iżda din l-Onorabbli Qorti hija prekluża milli tiddeċiedi dwar dan peress illi r-rikorrenti naqsu milli jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tippronunzja ruħha dwar dan.

3. Illi jiġi rilevat illi fir-rikors promotur ma tirriżulta ebda prova dwar it-titlu invokat mir-rikorrenti fuq il-parti diviża mill-fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fi Triq il-Ġnejna, Mġarr delineat bil-kulur aħdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala Dokument A, u għalhekk, salv prova kuntrarja, it-titlu hekk invokat mir-rikorrenti qed jiġi kkontestat mill-intimat;

4. Illi jiġi rilevat illi Giuseppe Micallef huwa l-proprjetarju esklussiv u assolut tal-fond delineat bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u markata bħala Dokument A, liema fond ġie akkwistat minnu in parti permezz ta' kuntratt ta' akkwist mill-poter ta' Pacifika Bezzina u in parti mill-eredità ta' oħtu Francesca Bezzina u dan skont it-tieni artikolu tat-testment minnha magħmul fit-3 ta' Jannar 1989;

5. Illi l-fond proprjetà tal-intimat igawdi minn servitù kontinwu u li jidher, li jikkonsisti f'bieb miftuħ għal fuq il-proprjetà delinejata bil-kulur aħdar

fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala Dokument A, liema servitù ġiet kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi meta dawn iż-żewġ fondi kontigwi kienu fil-passat jappartjenu t-tnejn lil Carmelo Micallef. Illi dana jikkostitwixxi dritt reali li l-intimat għandu kull dritt li jipproteġi.

6. Illi r-rikorrenti ma għandhom ebda jedd li jippretendu li d-dritt reali imsemmi jitneħħa u ma teżisti ebda ċirkostanza fil-Liġi li tippermetti u / jew tiġġustifika li jsir dan. Għall-grazzja tal-argument u mingħajr preġudizzju, li kieku kienet qed issir qasma ta' bini minn ieħor u t-tnejn kienu miżmumin in komun bejn il-kontendenti, is-sitwazzjoni kienet tkun forsi diversa, iżda fiċ-ċirkostanza tal-każ de quo iż-żewġ fondi ma humiex proprjetà tal-kontendenti in komun. Kif espost il-fond delineat bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala Dokument A jappartjeni esklussivament lill-intimat u li fih r-rikorrenti ma għandhom ebda sehem. Fil-fatt ma hija qed issir ebda qasma bejn żewġ fondi li huma miżmumin in komun.

7. Illi in vista tas-suespost l-ewwel, t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

8. Illi fir-rigward tar-raba' talba, jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq li tagħti l-provvedimenti meħtieġa sabiex tiġi amministrata u gawduta aħjar xi proprjetà miżmuma in komun bejn il-kontendenti u / jew taħtar amministratur, ukoll minn fost il-kontendenti, għall-amministrazzjoni ta' xi proprjetà miżmuma in komun bejn il-kontendenti, din hija fid-diskrezzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, iżda jiġi rilevat illi kull provvediment li tista' tagħti din l-Onorabbli Qorti u / jew l-amministrazzjoni tal-amministratur minnha maħtur ma għandhu bl-ebda mod jaffettwa l-proprjetà esklussiva tal-intimat u / jew id-drittijiet annessi magħha, inkluż, is-servitù mertu ta' din l-kawża.

9. Salv kull sottomissjoni ulterjuri permessa bil-Liġi.»

15. Mal-mixi tal-kawża mietu bosta mill-partijiet, inkluż il-konvenut Giuseppe Micallef. L-atti ta' dan tal-aħħar għaddew f'isem uliedu Isabelle Chetcuti u Brian Micallef, u dan b'digriet tad-9 ta' Frar, 2015.

16. B'sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi: (i) qieset li l-mertu tal-ewwel eċċezzjoni ġie eżawrit u dan billi fil-qafas tas-sentenza ordnat it-tiswijiet fl-okkju tal-

kawża, kif mitluba mill-atturi b'rikors tas-7 ta' April, 2010; (ii) ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti; (iii) laqgħet il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-istess konvenuti; u (iv) fl-aħħar nett ċaħdet it-tabiet kollha tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

17. Il-konsiderazzjonijiet ewlenin li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kienu dawn li ġejjin:

> «***Konsiderazzjonijiet fil-mertu***
>
> *Kif rajna supra l-partijiet huma komproprjetarji ta' parti diviża minn fond numru 4, Triq il-Ġnejna, Mġarr, filwaqt li l-konvenuti huma sidien ta' parti diviża oħra mill-istess fond. Fost il-prinċipji li jsawru d-diviżjoni tal-ġid komuni hemm il-prinċipju assodat li ħadd ma jista' jiġi mġiegħel li jibqa' jżomm ħaġa in komun ma' ħaddieħor (**Artikolu 496 tal-Kapitolu 16**). Dan magħdud, permezz tal-kawża odjerna l-atturi ma humiex qed jitolbu l-qasma ta' assi miżmuma in komun peress li ma tressqet l-ebda talba ai termini tal-**Artikolu 496 et seq** tal-Kapitolu 16.*
>
> *35. Dan qiegħed jingħad fid-dawl tat-tieni eċċezzjoni fejn ġie eċċepit li l-azzjoni hija nulla u inammissibbli għaliex ma saritx talba sabiex tiddikjara l-atturi huma komproprjetarji tal-fond delineat bil-kulur aħdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u markata bħala Dokument A. Il-Qorti ma tqisx illi kien meħtieġ ad validitatem li l-atturi qabel xejn jitolbu dikjarazzjoni li huma komproprjetarji flimkien mal-konvenut ta' parti mill-fond de quo.*
>
> *36. Il-mertu tal-kawża huwa bieb li hemm f'wieħed mill-ħitan ta' dan il-fond. L-atturi għażlu li jintavolaw kawża mhux sabiex issir id-diviżjoni ta' dan il-fond iżda sabiex jingħalaq bieb li hemm f'ħajt intern tal-istess fond.*
>
> *37. Tajjeb jiġi sottolineat illi huwa dejjem l-attur li jagħżel x'azzjoni għandu jieħu sabiex jipprevali l-jedd li jippretendi li għandu u f'tali għażla l-konvenut ma [għandu] l-ebda voce in capitolo. Naturalment kull jedd iġorr miegħu responsabbiltà u għalhekk filwaqt li l-attur igawdi minn tali liberalità fl-istess ħin taqa' fuqu ir-responsabbiltà li f'tali għażla jieħu dik l-azzjoni li tista' tagħtih riżultat għaliex fin-nuqqas il-konsegwenzi ser ibatihom l-istess attur. Kif inżamm fis-sentenza **Frank Pace et v. Kummissarju tal-Artijiet** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' Frar 2004, huwa:*
>
> > *«prinċipju ewlieni fil-proċedura li l-azzjoni jagħżilha l-attur u mhux il-parti*

> *mħarrka u mhuwiex imħolli għall-parti mħarrka li tissuġġerixxi x'azzjoni messu ressaq l-attur. Huwa fuq l-azzjoni kif proposta li l-Qorti tintalab tagħti l-ġudizzju tagħha, u mhux fuq x'azzjoni seta' jew messu ressaq l-attur.»*

38. Fid-deċiżjoni tagħha tal-20 ta' Mejju 2004 fl-ismijiet ***Bonello Emmanuel A. C.P.A., A.C.A. noe v. Fenech Francis****, din il-Qorti diversament ippreseduta reġgħet ikkonfermat dan il-prinċipju u osservat li l-kawżali ta' ċitazzjoni (fil-każ odjern tar-rikors ġurament) jintagħżlu minn min ikun qiegħed jiftaħ il-kawża u mhux imħolli lill-konvenuti li, permezz tal-eċċezzjoni tagħhom, jgħidu li jmissha saret azzjoni mod ieħor.*

39. L-atturi jsejsu l-azzjoni minnhom promossa fuq l-istitut tas-servitù. Mill-qari tal-premessi u b'mod partikolari l-ewwel talba, joħroġ ċar illi l-atturi jridu li bieb li jinsab f'ħajt intern tal-fond de quo jingħalaq sabiex ikunu jistgħu jbiegħu dik il-parti diviża mill-fond li tappartjeni lill-partijiet kollha filwaqt li tiġi segregata minn dik il-parti diviża mill-istess fond li tappartjeni lill-konvenuti biss.

*40. L-atturi jissottomettu fin-nota ta' sottomissjonijiet li jekk il-bieb jikkostitwixxi servitù kontinwu, tali għandu jirriżulta minn kuntratt pubbliku. Jissottomettu wkoll li ai termini tal-****Artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili*** *jirriżulta li s-servitù ta' mogħdija proprju dak li qiegħed jiġi trattat hawn mhuwiex kontinwu. In oltre fil-każ odjern ma jirriżultax sitwazzjoni ta' interkjużura kif kontemplata fl-****Artikolu 447(1) tal-Kapitolu 16****.*

*41. Il-konvenut Brian Micallef min-naħa tiegħu jissottometti li l-aventi causa (recte: l-ante causa), dejjem għexu f'din il-proprjetà: «u dejjem urew ix-xewqa jżommu l-affarijiet kif ħallewhom ta' qabilhom; Carmelo xtaq illi Francesca jkollha aċċess għat-tieni nofs mill-ewwel nofs minħabba li ħalliha komproprjetarja tal-ewwel nofs u s-sid esklussiva tat-tieni nofs. Imbagħad, Francesca segwiet il-ħsieb ta' missierha u xtaqet illi Giuseppe jkollu l-istess tip ta' użu u aċċess.» Brian Micallef ma jsemmi xejn aktar dwar is-servitù, iżda għażel li jiffoka fuq xi tfisser komproprjetarju u l-****Artikolu 494 tal-Kapitolu 16****.*

42. Il-konvenuta Isabelle Chetcuti tissottometti li jekk l-atturi ma ridux jibqgħu komproprjetarji tal-parti diviża huma kellhom isegwu l-proċedura appożita għall-bejgħ tas-sehem tagħhom u dan mingħajr ma jiġi mittiefes il-jedd tal-konvenuti. Tinsisti li l-bejgħ għandu jsir kif tinsab il-proprjetà llum u ċjoè bl-eżistenza tal-bieb u tas-servitù. Fir-rigward tal-allegat servitù tgħid li hawn mhux nitrattaw servitù ta' mogħdija: «iżda dwar bieb illi fih innifsu joħloq servitù li hija kompletament indipendenti u distinta mill-jedd ta' mogħdija.» Il-konvenuta qiegħda tagħmel din id-distinzjoni peress li jedd ta' mogħdija mhuwiex servitù kontinwu u tinħoloq biss b'titlu u ma tistax tinħoloq bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, filwaqt li l-eżistenza ta' bieb bejn żewġ fondi diviża ħoloq servitù kontinwu u li jidher u li jista' jinħoloq bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi. Tinsisti li l-bieb sar minn Carmelo Micallef u s-servitù tnissel proprju minħabba l-

*mod li bih iddispona minn ġidu l-istess Carmelo Micallef. Tgħid ukoll li meta l-postijiet għaddew għand sidien differenti ma ssemma xejn dwar is-servitù biex b'hekk l-erba' elementi rikjesti sabiex jiġi krejat servitù bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi ġew kollha sodisfati. Tinsisti li l-bieb huwa servitù kontinwu u li jidher u huwa indipendenti minn kwalunkwe jedd ta' mogħdija u għalhekk jagħmlu servitù li nħoloq bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Għamlet ukoll riferenza għall-**Artikolu 474 tal-Kapitolu 16** li jipprovdi li «is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar.»*

43. Il-partijiet jaqblu li kemm il-proprjetà esklussiva tal-konvenuti kif ukoll il-proprjetà in komun bejn il-partijiet kollha kienet oriġinarjament proprjetà ta' sid wieħed li kien nannuhom Carmelo Micallef. Hemm qbil ukoll li bejn dawn iż-żewġ proprjetajiet hemm ħajt diviżorju li fih hemm bieb. Mhux ikkontestat li dan il-bieb ġie kkrejat minn Carmelo Micallef u għalkemm mhuwiex magħruf meta nfetaħ dan il-bieb, fit-testment ta' Carmelo Micallef li jġib id-data tal-24 ta' Novembru, 1970, tali bieb jissemma. Filwaqt li l-konvenuti jgħidu li hemm jedd ta' mogħdija, il-konvenuti b'mod partikolari Isabelle Chetcuti tgħid li s-servitù inkwistjoni mhuwiex il-jedd tal-mogħdija iżda huwa l-bieb li huwa wieħed li jidher u kontinwu u li jista' jiġi maħluq bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

*44. **Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li:*

> *«Is-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.»*

*45. L-artikolu sussegwenti u ċjoè l-**Artikolu 469** jaqra hekk:*

> *«(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titlu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.*
>
> *(2) B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata.»*

*46. Kif dikjarat mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza **Roger Elliott et v. Noel Scerri et** (App Ċiv 82/2019) mogħtija fit-28 ta' April 2017, biex ikun hemm destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi jeħtieġ li jintwerew erba' elementi li huma: (a) li 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-servitù; (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-servitù (ara wkoll ***Anthony Portelli et v. Eucharistico Portelli et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-2 ta' Awwissu 1994,* ***Joseph Borg v. Victor Refalo*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-7 ta' Ottubru 1997,* ***Paul Debattista v. Horenat Propeties et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Ġunju, 2018 (mhux appellata), u* ***Mark Anthony Farrugia et v. Xemxija Bay Property Holding Limited*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-14 ta' Diċembru, 2018).*

47. Hu paċifiku li s-servitù bid-destinazzjoni tal-istess sid ma toħroġx mill-intenzjoni imma mill-fatt. Saħansitra ngħad fis-sentenza ***Francis Apap v. Michael Galea*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-24 ta' Marzu 1975: «li mqar kieku s-sid ta' żewġ postijiet kien diġà applika hu għall-permessi qabel ma' l-fondi għaddew għand sidien differenti, lanqas dan il-fatt ma kien jgħodd biex jingħad li ġiet stabbilita s-servitù bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.»*

*48. Dan magħdud wieħed għandu jagħmel distinzjoni bejn servitujiet li huma kontinwi u li ma jkunux jidhru u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru ma' dawk is-servitujiet li huma kontinwi u li jidhru. Din id-distinzjoni hija rilevanti għall-każ odjern stante li filwaqt li tal-ewwel ma jistgħux jinħolqu bid-destinazzjoni tal-istess sid (****Artikolu 469 (1)*** *sukwotat), tat-tieni, u ċjoè dawk li huma kontinwi u jidhru jistgħu jiġu maħluqa bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi u dan ai termini tal-****Artikolu 457 (ċ) tal-Kodiċi Ċivili****.*

49. ***Artikolu 455 (3)*** *jiddefinixxi s-servitù mhux kontinwu bħala dak li jeħtieġ il-fatt tal-bniedem u jagħmel riferenza għas-servitù ta' mogħdija. Fid-dawl għalhekk ta' dak li jipprovdi* ***Artikolu 469 (1)*** *ġaladarba s-servitù ta' mogħdija mhuwiex wieħed kontinwu dan ma jistax jiġi maħluq bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ proprjetajiet. Ai termini tal-****Artikolu 469 (2)*** *imbagħad sabiex wieħed ikun jista' jikseb il-jedd ta' mogħdija bil-preskrizzjoni ta' tletin sena jeħtieġ li dak il-fond ma jkollux aċċess ieħor għal fuq triq pubblika.*

50. Fil-każ odjern ġie ppruvat mill-atturi u kkonfermat mill-konvenuta Isabelle Chetcuti li dik il-parti tar-razzett proprjetà esklussivament tal-konvenuti għandha diversi aċċessi direttament għal fuq it-triq pubblika.

*51. Il-Qorti tqis illi mill-mument li parti diviża mill-fond de quo ġiet imħollija b'legat lil Francesca Micallef, il-bieb intern bejn parti diviża u l-parti diviża l-oħra ħa s-sura ta' servitù. Aperturi huma meqjusa bħala servitujiet li jidhru u dan stante «li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru». L-****Artikolu 455 (4) tal-Kapitolu 16*** *u ċjoè l-artikolu li jiddefinixxi x'inhu servitù li jidher, speċifikament jagħmel referenza għal bieb.*

52. Fil-każ de quo il-Qorti ħasbet fit-tul dwar l-użu ta' dan il-bieb u ma tista' tasal għal ebda konklużjoni oħra għajr li dan il-bieb kien inħoloq sabiex joħloq passaġġ minn parti tal-fond għal parti oħra tal-istess fond fejn il-konvenuti huma komproprjetarji ta' parti tal-fond u sidien esklussivi

tal-parti l-oħra.

53. Rilevanti ferm għal kawża odjerna huwa dak li ngħad fis-sentenza ***Etienne Jeanne Formosa v. Anton Piscopo et*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza tagħha ta' ritrattazzjoni mogħtija fil-11 ta' Frar 2015:*

> *«[...] kif jgħid espressament l-Art. 457, dan jgħodd biss għal «servitujiet kontinwi u li jidhru». Issa, dwar is-servitù ta' mogħdija l-Art. 455(3) jgħid illi «is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li għall-eżerċizzju tagħhom hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma s-servitujiet ta' mogħdija». Il-fatt illi hemm sinjal permanenti – il-bieb – ma jagħmilx b'hekk is-servitù waħda kontinwa. [Ara* ***Baudry-Lacantinerie & Wahl, Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile****, Vol. VI, I Beni, §§ 1083 et seq.:*
>
>> *«**1083.** Le servitù discontinue ... ... sono quelle «che hanno bisogno del fatto attuale dell'uomo per essere esercitate». Ciò che le caratterizza si è che il loro esercizio non sopravvive al fatto dell'uomo, ma cessa allorchè questo fatto cessa di prodursi. Tale è la servitù di passaggio: essa si esercita ogni volta che il proprietario del fondo dominante passa sul fondo servente, e soltanto per il tempo che impiega a passare. ... ...»*
>>
>> *«**1084.** Queste servitù restano discontinue anche nel caso in cui si sono fatte delle opere apparenti a fine di permetterne l'esercizio. Infatti ... ...il Codice ha rilevato due divisioni distinte e che non bisogna confondere «apparenza» e «continuità». Una servitù di passaggio significata da una porta la cui chiave è stata rimessa al proprietario del fondo dominante ... ... non è meno discontinua secondo la classificazione del Codice. Certo esiste più di un tratto di somiglianza tra questa servitù apparente di passaggio ed una servitù di veduta che si esercita mediante una terrazza o un belvedere; non occorre sempre il fatto dell'uomo per guardare qui e passare di la? Se nell'un caso la sola esistenza della terrazza basta a costituire una minaccia permanente di veduta, una servitù continua, perchè la porta sempre aperta al passaggio ed i lavori apparenti non potrebbero recare seco essi il carattere di continuità, indicando con un segno permanente e certo l'invasione effettuata sul diritto altrui? Questa osservazione contiene una larga parte di verità; è difficile infatti giustificare la differenza enorme che dal punto di vista della prescrizione acquisitiva separa la servitù di veduta dalla servitù di passaggio ... ... Tale è nondimeno la teoria del Codice e l'interprete non può che indicarne le imperfezioni.»]*
>
> *Ladarba s-servitù ta' mogħdija b'dispożizzjoni espressa tal-liġi titqies bħala waħda mhix kontinwa, mela tintlaqat mhux bl-art. 457 u 468 iżda bl-art. 469(1) [...]»*

54. Riferenza għandha ssir ukoll għas-sentenza ***Paul Mizzi v. Mario Sciriha et*** *fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-27 ta' Ottubru, 2017 għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet li huma utli għall-każ odjern u jirriflettu proprju dak li l-Qorti qalet aktar 'il fuq:*

> *«Ma hemmx dubju li l-bieb inkwistjoni jagħti għal fuq il-bejt tal-attur. [...] Dan allura jfisser li dan il-bieb fil-verità ma għandu ebda użu partikolari u għandu raġun l-appellant jilmenta li ma tista' teżisti ebda servitù ta' bieb – semai tista' teżisti servitù ta' passaġġ. Madankollu biex ikun hemm servitù irid ikun hemm l-utilità tal-ezistenza tagħha u allura l-appellant ikompli jargumenta li f'dan il-każ din l-utilità ma teżistix. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti illi l-bieb iservi ta' servitù ta' dawl u arja. Bieb iservi biss biex wiehed jgħaddi minnu minn kamra għal oħra jew minn ġod-dar għal barra t-triq (jew bejt) u s-servitujiet imsemmija jigu eżerċitati permezz ta' twieqi jew fetħiet simili.»*

55. Din il-Qorti tqis li s-servitù tal-bieb fil-każ odjern huwa marbut mas-servitù ta' mogħdija sabiex jagħti lill-konvenuti l-jedd li jgħaddu mill-fond esklussivament tagħhom għall-fond li huma komproprjetarji flimkien mal-atturi. Kienet tkun sitwazzjoni ben diversa kieku l-konvenuti ma għandhom l-ebda sehem mill-fond li l-atturi huma wkoll komproprjetarji tiegħu.

56. Fil-kawża mogħtija fis-27 ta' Jannar 2017 fl-ismijiet fis-sentenza ***Antionette Ransley v. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et*** *il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) ikkunsidrat li:*

> *«[...] fiċ-ċirkostanzi, l-eżerċizzju ta' dan id-dritt ta' passaġġ huwa att emulattiv li m'għandux jibqa' permess. Il-Qorti ħadet spunt mill-***Artikolu 1074 tal-Kodici Ċivili*** *Taljan li jipprovdi għat-twaqqif tal-eżerċizzju tas-servitù mhux biss f'każ ta' impossibiltà ta' dak l-eżerċizzju (kif ftit jew wisq jipprovdi l-***Artikolu 479 tal-Kodici Ċivili Malti***), iżda anke għall-każ ta' «il venire meno dell'utilità delle medesima servitù». F'kumment fuq dan l-artikolu,* ***Pietro Perlingieri (Codice Civile Annotato)*** *jirreferi għas-sentenza tal-Corte di Cassazzione li għamlet din l-osservazzjoni:*
>
> > *«Il venire meno dell'utilità si verifica qualora, per le cause precedentemente elencate, si sia realizzato un mutamento dello stato dei luoghi del fondo dominante, servente o di un terzo, tale che la servitù pur potendosi esercitare non offra più alcun vantaggio al suo titolare, anzi si riveli inutile configurando magari un atto emulattivo.»*
>
> *Filwaqt li hu minnu li fil-Kodiċi Ċivili Malti m'hemmx klawsola f'dan is-sens, kif intqal minn* ***Giovanni Meruzzi****, fil-ktieb «L'exceptio Doli» (CEDAM, 2005 pag. 353):*
>
> > *«L'abuso del diritto è quindi, prima ancora che espressione diretta dei principi cardine dell'attuale ordinamento costituzionale, una regola implicita dell'intero sistema del diritto privato, che attribuisce al giudice, per il tramite della funzione sollettiva, un potere di sindacato sul concreto esercizio dei diretti soggettivi, ed in particolare di quelli potestativi, diritto a verificarne la congruità da un lato con i valori espressi dall'ordinamento dall'altro con le finalita' insite nel loro normale esercizio.»*
>
> *L-istess ġurista, aktar qabel fit-trattat tiegħu, jispjega (f'paġ. 338) li:*
>
> > *«L'essenza dell'abuso del diritto consiste nel tenere un*

> *comportamento apparentemento conforme al contenuto di una posizione giuridica soggettiva attribuita dell'ordinamento, ma in realtà in contrasto con le ragioni sostanziale poste a fondamento di tale attribuzione.»*

> *F'dan il-każ jidher ċar li r-raġuni għall-eżerċizzju tad-dritt tal-passaġġ m'għadux jissussisti, u tkomplija tal-eżerċizzju għandu jitqies bħala att emulattiv.»*

*57. L-importanza tal-utilita tas-servitù temani anke mill-qari tal-**Artikolu 474**, liema artikolu sar riferenza għalih mill-konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Dan l-Artikolu jaqra hekk:*

> *«Is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar. [...]"»*

*Il-konvenuti għandhom il-jedd li mill-fond esklussivament tagħhom jgħaddu direttament fil-fond komuni tal-partijiet. **Sakemm il-konvenuti huma sidien sew tal-fond esklussiv tagħhom kif ukoll tal-fond li jappartjeni wkoll lill-atturi; ma jistax jingħad illi dan il-bieb ma baqalux utilità.***

*58. **Mhux rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża illi l-fond tal-konvenuti għandu aċċess dirett għat-triq pubblika proprju peress li l-utilità ta' dan il-bieb mertu tal-kawża mhux sabiex jagħti aċċess lill-konvenuti mill-fond tagħhom għat-triq iżda sabiex jagħtihom aċċess mill-fond esklussivament tagħhom għall-fond li għandhom mal-atturi.***

59. Għall-kjarezza l-Qorti tiddikjara illi l-jedd li l-konvenuti għandhom sabiex minn dan il-bieb jgħaddu minn proprjetà għal oħra mhux neċessarjament jestendi għall-eventwalità futura u inċerta jekk u meta l-konvenuti ma jibqalhom l-ebda sehem mill-fond li tiegħu huma sidien il-partijiet kollha. Dwar dan l-aspett però ma saret l-ebda talba mill-atturi u għalhekk il-Qorti ma qed tagħmel l-ebda konsiderazzjoni jew pronunzjament dwaru.

*60. Fir-rigward tat-talba għall-ħatra tal-amministratur, il-Qorti tqis din it-talba qiegħda ssir ai termini tal-**Artikolu 494 tal-Kapitolu 16**:*

> *«(1) Fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-komproprjetarji, il-qorti tagħti l-provvedimenti meħtieġa sabiex tiġi amministrata u gawduta aħjar il-ħaġa in komun, u tista' taħtar amminstratur, ukoll minn fost il-komproprjetarji nfishom.*
>
> *(2) Il-qorti tilqa' l-fehma tal-maġġoranza, billi tieħu b'qies il-għadd kollu tal-komproprjetarji, iżda dan kemm-il darba dawk li ma jkunux jaqblu ma jurux li b'hekk huma jbatu ħsara.»*

61. Il-Qorti tosserva li l-atturi naqsu milli jresqu provi dwar il-ħtieġa ta' amministratur. Huwa evidenti mill-provi mressqa illi l-kwistjoni ta' bejn il-partijiet ma għandha x'taqsam xejn dwar l-amministrazzjoni tal-fond

> *komuni iżda biss dwar jekk il-bieb mertu tal-kawża għandux f'dan l-istadju jingħalaq. Il-Qorti għalhekk ser tiċħad ukoll ir-raba' talba attriċi.»*

18. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors tal-25 ta' Ottubru, 2023, u hemmhekk huma talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li fiha ġew miċħuda t-talbiet tagħhom u minflok, tilqa' dawk it-talbiet u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjeż kontrihom.

19. Bi tweġiba mressqa fit-30 ta' Novembru, 2023, il-konvenuta Isabelle Chetcuti saħqet li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tiċħad l-appell tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

20. Bi tweġiba oħra mressqa fil-5 ta' Lulju, 2024, il-konvenut l-ieħor Brian Micallef fisser li l-appell tal-atturi mhuwiex mistħoqq u għalhekk dan talab ukoll lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tiċħdu, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi appellanti.

21. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

22. L-atturi appellanti qegħdin jattakkaw is-sentenza appellata fuq is-saħħa ta' tliet argumenti.

23. L-argument ewlieni tal-appellanti huwa li ġaladarba l-Ewwel Qorti stess għarrfet li s-servitù ta' bieb huwa marbut mal-eżerċizzju tas-servitù ta' jedd ta' mogħdija, mela allura s-servitù inkwistjoni mhuwiex wieħed kontinwu u għaldaqstant seta' jiġi mnissel biss b'titlu u mhux bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi. L-atturi jinsistu li f'dan il-każ ma nħoloq l-ebda servitù diskontinwu bil-mod kif trid il-liġi, u għaldaqstant ma hemm l-ebda raġuni li għaliha l-bieb għandu jibqa' jeżisti.

24. Fit-tieni lok, l-appellanti qed jargumentaw li l-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd li jgħaddu mill-bieb inkwistjoni u f'dan il-qafas jilmentaw li l-Ewwel Qorti saħansitra naqset milli tqis dak li kien ġie ordnat minn Carmelo Micallef fit-testment tas-27 ta' Novembru, 1970, li fih huwa ordna li: «*b'dana li ħadd ma jkun jista' jgħaddi mill-bieb 'il ġewwa tal-istess imsemmija bitħa bid-drittijiet u ġustijiet tagħhom.*» Għall-atturi dak li kiteb Carmelo Micallef ifisser li ħadd ma seta' jibqa' jgħaddi mill-bieb inkwistjoni u b'hekk l-Ewwel Qorti ma setgħetx tikkonkludi li l-konvenuti kellhom xi jedd li jgħaddu mill-bieb inkwistjoni biex minn ġewwa ħwejjiġhom jidħlu f'dik il-parti li hija miżmuma bejniethom f'komunjoni ta' proprjetà.

25. Fl-aħħar nett u b'rabta ma' dan kollu, l-atturi appellanti qed jisħqu li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tqis li l-bieb għandu xi utilità għall-konvenuti minħabba l-fatt li huma għandhom sehem mill-fond miżmum f'komunjoni ta' proprjetà bejniethom. Skont l-appellanti, l-użu tal-bieb mill-konvenuti huwa wieħed abbużiv, u dan għaliex fi kliemhom mhuwiex b'ħarsien tal-prinċipji ta' ekwità u onesta li trid il-liġi. Ifissru li tali bieb qiegħed joħloq xkiel għall-bejgħ ta' dik l-istess proprjetà, u mingħajr dak il-bieb, il-konvenuti xorta waħda sejjer ikun qiegħed jifdlilhom aċċess għall-istess proprjetà.

26. Min-naħa tagħha, il-konvenuta Isabelle Chetcuti, li tiġi bint il-mejjet Giuseppe Micallef u oħt il-konvenut l-ieħor Brian Micallef qiegħda tilqa' għal dan kollu billi targumenta li għalkemm is-servitù ta' bieb huwa marbut ma' dak ta' mogħdija, madankollu s-servitù ta' bieb huwa wieħed separat. Jisħqu li din il-kawża mhijiex dwar xi servitù ta' mogħdija, iżda sewwasew dwar is-servitù ta' bieb li l-atturi qegħdin ifittxu li jingħalaq.

27. F'dan il-kwadru, Chetcuti targumenta li l-bieb inkwistjoni mhux biss jidher fil-għajn iżda wkoll jinsab kontinwament preżenti, u għalhekk il-preżenza fattwali tiegħu tagħmlu servitù kontinwu u li jidher. Minħabba f'hekk targumenta li s-servitù inkwistjoni seta' jinħloq bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi, u tfisser kif u għalfejn l-elementi kollha li huma

meħtieġa għall-ħolqien ta' servitù b'dak il-mod jinsabu lkoll sodisfatti.

28. Fl-aħħar parti tat-tweġiba tagħha, Chetcuti mbagħad tilqa' għall-argumenti tal-appellanti dwar in-nuqqas ta' utilità tal-bieb, u fost affarijiet oħra, tinsisti li dik l-utilità għadha u sejra tibqa' teżisti sakemm hija u ħuha sejrin jifdlilhom sehem mill-fond li huwa miżmum bejn il-partijiet fi stat ta' komproprjetà.

29. Bħal oħtu Isabelle Chetcuti, il-konvenut l-ieħor Brian Micallef qiegħed jiddefendi s-sentenza tal-Ewwel Qorti u jtenni li l-appell tal-atturi mhuwiex mistħoqq.

30. Jenfasizza li l-punt tat-tluq huwa li s-servitù tal-bieb inkwistjoni *«huwa marbut mal-eżerċizzju ta' mogħdija li l-appellanti m'għandhom assolutament l-ebda jedd ineħħu, skont l-**Artikolu 474 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.»* F'dan ir-rigward, jistqarr li l-bieb innifsu huwa maħsub sabiex jgħaddu minnu dawk li għandhom jedd sabiex jaqsmu minn parti tal-proprjetà għall-oħra, u sabiex isostni dan jirreferi lejn sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Paul Mizzi v. Mario Scriha et***, deċiża fis-27 ta' Ottubru, 2017, li fiha ngħad kif ġej:

> *«Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti illi l-bieb iservi ta' servitù ta' dawl u arja. Bieb iservi biss biex wieħed jgħaddi minnu minn kamra għal oħra jew minn ġo dar għal barra t-triq (jew bejt) u s-servitujiet imsemmija jiġu eżerċitati permezz ta' twieqi jew fetħiet simili.»*

31. F’dan il-qafas, Brian Micallef jissokta billi jargumenta li f’dan il-każ, l-Ewwel Qorti qieset sewwa li s-servitù inkwistjoni nħoloq bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi, u sewwasew wara li Carmelo Micallef ħalla b’legat lil bintu Francesca Micallef, dik il-parti tal-fond inkwistjoni li llum il-ġurnata huwa tagħha s-sid flimkien ma’ oħtu. Skont l-appellat, f’ċirkostanzi bħal dawn, l-argumenti tal-atturi appellanti li l-bieb inkwistjoni għandu jingħalaq għaliex ma fadallu l-ebda utilità, ma jagħmlu l-ebda sens u lanqas m’għandhom x’jaqsmu mal-mertu tal-kawża.

32. Il-Qorti wara li qieset l-argumenti kollha tal-partijiet fid-dawl ta’ dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża titlaq billi taqbel mal-Ewwel Qorti li f’dan il-każ kollox juri li l-għan tal-bieb inkwistjoni huwa sabiex iservi ta’ passaġġ minn dik il-parti tal-fond li llum tinsab f’idejn il-partijiet kollha, għal dik il-parti li llum tinsab biss f’idejn il-konvenuti appellati, u viċi-versa.

33. Tassew ħadd mill-partijiet ma qiegħed imeri dan, jew inkella jgħid li l-bieb għandu xi għanijiet oħra bħal pereżempju li jgħaddi d-dawl minnu jew inkella biex tidħol l-arja mill-bokka tiegħu.

34. Mod ieħor, fit-tweġiba għall-appell, il-konvenut Brian Micallef qiegħed saħansitra jirreferi lejn sentenza tal-Qorti tal-Appell li fiha ngħad li l-iskop ta’ bieb mhuwiex li jgħaddi minnu d-dawl u l-arja, iżda li jservi ta’ passaġġ minn ambjent għal ieħor (ara f’dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet

ta' ***Paul Mizzi v. Mario Scriha et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017).

35. Hekk ukoll, għalkemm Isabelle Chetcuti qiegħda tinsisti li s-servitù ta' bieb huwa separat minn dak ta' mogħdija, madankollu hija stess qiegħda tistqarr li s-servitù inkwistjoni huwa *«intrinsikament marbut mas-servitù ta' mogħdija»* u li s-siwi tal-bieb inkwistjoni jinsab *«proprju li jkunu jistgħu jgħaddu minn fond għall-ieħor tramite dan il-bieb.»*

36. Sa hawnhekk, dan ir-raġunament huwa tajjeb u fil-fatt, mhijiex l-ewwel darba li din il-Qorti għamlitha ċara, li bħala prinċipju ġenerali, il-bieb huwa meqjus bħala aċċessorju għas-servitù ta' mogħdija, u mhux bil-kontra (ara b'eżempju: ***Lapsi Estates Limited v. Anthony sive Twanny Baldacchino et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023). Fi kliem aktar ħafif, sakemm l-iskop ta' bieb ma jkunx biex jagħti xi jedd ta' prospett bħal tieqa, is-servitù ta' bieb jiddependi għalkollox minn jekk ikunx hemm servitù ta' mogħdija.

37. Wara kollox wieħed jista' jasal ukoll għal dan mir-raġuni, għaliex x'siwi jista' jkollu bieb li ma jinfed għal imkien jew inkella li ma tkunx tista' tgħaddi minnu?

38. Fil-fehma tal-Qorti huwa proprju hawn li jinsab il-qofol ta' kollox, u

dan għaliex ġaladarba l-bieb inkwistjoni jeħtieġ l-intervent attiv tal-bniedem sabiex ikun jista' jaqdi l-għan li għalih inħoloq, dak il-bieb ma jistax jitqies li huwa servitù kontinwu bħalma qegħdin jippretendu ħażin il-konvenuti.

39. Tassew dak li jħoll u jorbot kollox f'għajnejn il-liġi dwar jekk is-servitujiet humiex ta' sura kontinwa jew le huwa biss jekk: *«għall-eżerċizzju tagħhom hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem.»* Jekk il-fatt tal-bniedem huwa meħtieġ għat-tgawdija tas-servitù, dak is-servitù ma jistax jitqies li huwa wieħed kontinwu (ara l-**Artikolu 455(3) tal-Kodiċi Ċivili**) u dan irrispettivament mill-fatt li s-sinjal tiegħu jkun wieħed permanenti u jidher kull x'ħin wieħed iħares lejh (ara ***Etienne Jean Formosa v. Anton Piscopo et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Mejju, 2015).

40. Mod ieħor, is-sinjal tas-servitù huwa biss ta' rilevanza dwar jekk is-servitù jaqax fil-kategorija ta' servitù li jidher jew inkella li ma jidhirx (ara l-**Artikoli 455(5)** u **(5) tal-Kodiċi Ċivili**).

41. Ġaladarba ma jirriżultax li l-bieb inkwistjoni nfetaħ għall-għanijiet ta' ventilazzjoni jew inkella nħaseb biex joħloq xi jedd ta' prospett, il-bieb inkwistjoni ma jistax jitqies li huwa servitù kontinwu, u għaldaqstant dan ma setax tnissel bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, iżda biss b'titlu (ara ***Dolores sive Doris Cauchi pro et noe v. Angelo Mizzi et*** mogħtija

mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021).

42. Ir-raġuni wara dan tinsab fl-**Artikolu 469(1) tal-Kodiċi Ċivili** li jaqra kif ġej:

> *«(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u* ***s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titlu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti*** *bil-preskrizzjoni* ***jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi****.»*

43. Għal din ir-regola hemm biss eċċezzjoni waħda, li nsibuha fit-tieni subartikolu tal-istess **Artikolu 469** li taqra hekk:

> *«(2) B'danakollu, is-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata.»*

44. Din l-eċċezzjoni però ma tidhirx li tgħodd għall-każ tal-lum għaliex min-naħa tagħhom, il-konvenuti ma ressqux xi prova li l-proprjetà inkwistjoni kienet diġà mibnija fl-1870. Wisq inqas li ntwera li xi wieħed mill-fondi ma għandux xi ħruġ li jagħti għal fuq triq pubblika.

45. Bil-maqlub, iż-żewġ konvenuti stqarrew li l-fond li jżommu huma bħala proprjetà esklussiva tagħhom jinfed għat-triq, u f'kull każ anke l-perit tekniku osserva dan il-fatt fil-konklużjonijiet tar-rapport tiegħu (ara l-kontroeżami ta' Isabelle Chetcuti f'paġna 257 tal-atti tal-kawża, il-kontroeżami ta' Brian Micallef f'paġna 284 tal-atti tal-kawża, u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku, f'paġna 279 tal-atti tal-kawża).

46. F'qafas bħal dan, l-appellanti għandhom għalhekk raġun jinsistu li s-servitù li l-konvenuti qegħdin jippretendu li għandhom ma setax jitnissel bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi, iżda biss b'titlu (ara f'dan is-sens ***Etienne Jean Formosa vs. Anton Piscopo et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Frar, 2015).

47. Il-Qorti wkoll taqbel mal-atturi appellanti, li min-naħa tagħhom, il-konvenuti appellati naqsu milli juru li s-servitù li qegħdin jippretendu li jgawdu, tnissel b'titlu. Fis-sewwa il-konvenuti la ressqu xi eċċezzjoni f'dan is-sens u wisq inqas irreferew b'mod speċifiku għal xi titlu li bih tnissel is-servitù inkwistjoni.

48. Bil-maqlub, mit-testment ta' Carmelo Micallef tas-27 ta' Novembru, 1970, li skont l-atturi wassal għall-ħolqien tas-servitù bid-destinazzjoni taż-żewġ fondi, jirriżulta iswed fuq l-abjad li l-awtur fit-titlu tal-partijiet ma ried lil ħadd jgħaddi aktar mill-bieb inkwistjoni. Tassew, fl-istess artikolu li huwa ħalla l-legat lil bintu Francesca Micallef ta' dik il-parti tal-fond li llum tinsab għand il-konvenuti, it-testatur Carmelo Micallef speċifika li: *«u **ħadd** ma jkun jista' jgħaddi **mill-bieb 'il ġewwa** tal-istess imsemmija bitħa...»* (ara t-Tieni Artikolu tat-testment ta' Carmelo Micallef f'paġni 233 u 234 tal-atti tal-kawża).

49. Naturalment il-bitħa tkun fil-miftuħ u mhux fuq *«ġewwa»*, u bil-mod ta' kif inqasmet id-dar (ara l-pjanta f'paragrafu 5 ta' din is-sentenza) jidher li t-testatur ma ried lil ħadd jgħaddi mill-bitħa għal ġewwa, jiġifieri minn dik in-naħa li llum hija proprjetà esklussiva tal-konvenuti, lejn dik in-naħa li hija miżmuma bejn il-partijiet fi stat ta' komproprjetà.

50. Kollox għalhekk juri li l-konvenuti ma jistgħux jinqdew bil-bieb inkwistjoni *iure servitutis,* u għaldaqstant l-Ewwel Qorti kellha tiċħad u mhux tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti.

51. Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenuti lanqas ma jistgħu jippretendu li b'xi mod jew ieħor jistgħu jinqdew bil-bieb inkwistjoni *iure dominii* u dan bħala sidien ta' sehem mhux maqsum mill-fond li jinsab biswit il-fond li huwa proprjetà esklussiva tagħhom.

52. L-ewwel nett, diġà rajna li fit-testment tas-27 ta' Novembru, 1970, Carmelo Micallef ordna li *«ħadd»* ma seta' jgħaddi minn dak il-bieb, u fuq hekk biss il-konvenuti ma jistgħux jippretendu li jistgħu jgħaddu minn hemm għaliex ta' qabilhom ġew jaqgħu u jqumu minn dak li ordna t-testatur.

53. Anke però li kieku stess kellna nwarrbu għal ftit dak li ġie ordnat minn Carmelo Micallef, f'kull każ, il-konvenuti xorta waħda ma jistgħux

jippretendu li jinqdew b'dak il-bieb, għaliex kif qed jgħidu sewwa l-atturi appellanti, fiċ-ċirkostanzi, l-użu tal-bieb inkwistjoni huwa wieħed abbużiv u żgur mhux fl-interess tal-komunjoni.

54. Fis-sewwa, mhux biss uħud mill-atturi xehdu li l-bieb inkwistjoni qiegħed inaffar il-bejjiegħa prospettivi (ara l-affidavits ta' Alfred Micallef, Vincent Cipriott, u George Micallef f'paġni 43 sa 46 tal-atti tal-kawża), iżda fuq kollox, il-konvenut Brian Micallef stess stqarr li minħabba l-bieb inkwistjoni, il-proprjetà li huwa jżomm f'komunjoni flimkien maz-zijiet tiegħu *«iġġib anqas flus»* (ara l-affidavit ta' Brian Micallef f'paġna 184 tal-atti tal-kawża). Huwa però insista li xorta waħda jgawdi mid-dritt li jgħaddi minn hemm għaliex hekk kienu jagħmlu ta' qablu (erġa' ara l-affidavit ta' Brian Micallef).

55. Għalkemm veru li kull komproprjetarju jgawdi mid-dritt li jinqeda bil-ħaġa miżmuma minnu f'komproprjetà ma' ħaddieħor, dan id-dritt mhuwiex bla tarf, u l-liġi stess iżżomm lill-komproprjetarji milli jinqdew bil-ħaġa miżmuma b'mod komuni kontra l-interessi tal-komunjoni (ara l-**Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili** u ***EFW Limited v. Valhmor Micallef et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021).

56. Jekk xejn, f'dan il-każ, l-unika interess li jista' jkollhom il-konvenuti li ma jingħalaqx il-bieb inkwistjoni huwa biss personali u żgur <u>mhux fl-</u>

interess tal-komunjoni, u għaldaqstant, f'ċirkostanzi bħal dawn, l-atturi bħala l-maġġoranza tal-komproprjetarji għandhom kull jedd fil-liġi li jitolbu li l-bieb inkwistjoni jingħalaq.

57. Kif tifhimha din il-Qorti, ġaladarba l-konvenuti fallew milli jippruvaw li l-ġid miżmum esklussivament minnhom igawdi minn xi jedd ta' servitù ta' bieb jew mogħdija fuq dik il-parti tal-fond li jżommu flimkien mal-atturi, l-unika mezz li kien fadlilhom sabiex imorru kontra r-rieda tal-maġġoranza tal-komproprjetarji u jżommu lill-atturi milli jagħlqu l-bieb inkwistjoni, huwa billi juru li bl-għeluq tal-bieb huma sejrin *«ibatu ħsara»* fit-termini tal-**Artikolu 424(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Naturalment, dan però dejjem fil-kappell tagħhom bħala komproprjetarji, u mhux bħala sidien ta' dik il-parti li fil-pjanta f'paragrafu 5 ta' din is-sentenza hija murija bil-kulur isfar.

58. Fil-fehma tal-Qorti anke hawnhekk il-konvenuti naqsu għalkollox milli juru li bħala komproprjetarji huma sejrin ibatu xi ħsara jekk titwettaq ir-rieda tal-maġġoranza u jingħalaq il-bieb inkwistjoni.

59. Tassew, il-konvenuta Isabelle Chetcuti stess, waqt li kienet qiegħda tixhed b'riferenza lejn il-bieb inkwistjoni saħanistra stqarret li: *«issa speċi qisu m'għandniex għalxiex nużawh, la z-zijiet u lanqas aħna»* (ara l-kontroeżami ta' Isabelle Chetcuti f'paġna 258 tal-atti tal-kawża).

60. Għalkemm veru li l-konvenut l-ieħor ma tenniex l-istess fehmiet ta' oħtu, madankollu huwa xorta waħda ma weriex li bl-għeluq tal-bieb sejjer ibati minn xi ħsara. Kemm hu hekk, meta mistoqsi direttament għalfejn huwa jinteressah li l-bieb għandu jibqa' hemm, dan sempliċement wieġeb li: *«jien jinteressani li s-servitù eżistenti jibqa' hemm kemm bħala aċċess għall-ilma u dak kollu konness mas-servitù. Nispejga li l-aċċess għall-ilma ridt ngħid biha li jista' jiskula l-ilma tax-xita»* (silta meħuda mill-kontroeżami ta' Brian Micallef f'paġna 285 tal-atti tal-kawża).

61. Fil-fehma tal-Qorti dawn ir-raġunijiet huma fiergħa għalkollox u dan billi fl-ewwel lok żgur li mhuwiex l-iskop ta' bieb residenzjali li jservi ta' passaġġ għall-ilma tax-xita, u fit-tieni lok, diġà rajna li l-konvenuti ma rnexxilhomx juru li l-bieb inkwistjoni qiegħed hemm fuq is-saħħa ta' xi jedd ta' servitù.

62. Il-Qorti hija wkoll tal-fehma li fl-aħħar mill-aħħar l-għeluq tal-bieb inkwistjoni mhuwa sejjer inaqqas xejn mid-dritt tal-konvenuti li jibqgħu jgawdu u jużaw dak il-fond li huwa miżmum bejn il-partijiet fi stat ta' komproprjetà. Kemm il-fond miżmum f'komproprjetà u dak li huwa proprjetà tal-konvenuti biss, sejrin xorta waħda jibqgħu faċilment aċċessibbli u anke x-xogħol meħtieġ sabiex jingħalaq il-bieb huwa wieħed li fi kliem il-perit tekniku stess *«jista' faċilment isir»* u dan saħansitra f'ġurnata waħda ta' ħidma (ara l-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku Valerio

Schembri f'paġna 280 tal-atti tal-kawża).

63. Fuq kollox u kif ingħad iktar kmieni, il-konvenut Brian Micallef stess ammetta li bil-bieb kif inhu bħalissa, il-proprjetà miżmuma f'komunjoni ġġib inqas flus, u għaldaqstant l-għeluq ta' dak il-bieb huwa wkoll fl-interess tal-konvenuti.

64. F'ċirkostanzi bħal dawn, l-atturi appellanti bħala l-komproprjetarji f'maġġoranza li jridu l-għeluq tal-bieb inkwistjoni kellhom għalhekk kull dritt li jduru lejn il-Qorti sabiex tawtorizzahom li jagħlqu dak il-bieb u dan ukoll għaliex fin-nuqqas tal-kunsens tal-konvenuti huma ma setgħux jaqbdu u min rajhom jagħlqu dak il-bieb, anke jekk dehrilhom li l-għeluq tiegħu huwa għall-ġid ta' kulħadd (ara l-**Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili**).

65. L-atturi għalhekk imxew sewwa li ressqu din il-kawża, u fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti jidhrilha li l-appell tal-atturi huwa mistħoqq.

66. Il-Qorti sejra tkun għalhekk qiegħda ddawwar s-sentenza appellata billi tħassarha fejn laqgħet il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti u ċaħdet it-talbiet tal-atturi. Minflok, il-Qorti sejra tkun qiegħda tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi għajr għall-aħħar waħda u dan billi fir-rikors tal-appell, l-atturi appellanti ma ressqu l-ebda argumenti rilevanti għalfejn l-Ewwel Qorti kellha taħtar amministratur minn fosthom.

67. Għal dawn l-istess raġunijiet il-Qorti sejra tkun qiegħda tiċħad il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, u d-disa' eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

68. Sabiex ikun ingħad kollox, il-Qorti sejra tkun qiegħda wkoll tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti li fiha l-konvenuti qalu li qegħdin jikkontestaw it-titlu tal-atturi. Ir-raġuni wara dan hija li mal-mixi tal-kawża, il-konvenuti stess stqarrew għal iktar minn darba li l-atturi huma tabilħaqq il-komproprjetarji ta' dik il-parti li hija murija bil-lewn aħdar fuq il-pjanta stampata f'paragrafu 5 ta' din is-sentenza (ara f'dan is-sens: (i) l-affidavit ta' Brian Micallef f'paġni 182 u 183 tal-atti tal-kawża; (ii) il-kontroeżami tal-istess Brian Micallef f'paġna 285 tal-atti tal-kawża; (iii) ix-xhieda ta' Isabelle Chetcuti f'paġni 256 u 257 fl-atti tal-kawża; u (iv) il-kontroeżami tal-istess Isabelle Chetcuti fuq id-dahar ta' paġna 257 tal-atti tal-kawża).

69. Fl-aħħar nett, il-Qorti tqis li jkun xieraq li l-ispejjeż kollha tal-kawża kif ukoll dawk ta' dan l-appell għandhom jerfgħuhom il-konvenuti u dan bi tħaddim tal-**Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-

appell tal-atturi, u għalhekk qiegħda tibdel is-sentenza appellata billi **tikkonfermaha** sa fejn astjeniet milli tiddeċiedi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u laqgħet ir-rikors tal-atturi tas-7 ta' April, 2010, kif ukoll fejn ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u r-raba' talba tal-atturi; filwaqt li **tħassarha** fil-kumplament u minflok:

(i) **tiċħad** it-tielet, il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien u d-disa' eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

(ii) **tilqa'** l-ewwel talba tal-atturi u **tiddikjara** li l-konvenuti ma jistgħux iwaqqfu l-għeluq definittiv tal-bieb li jniffed dik il-parti diviża mill-fond bin-numru erbgħa (4) fi Triq il-Ġnejna, fl-Imġarr, Malta, miżmuma f'komproprjetà bejn il-partijiet kollha ma' dik il-parti diviża mill-istess fond illi hija proprjetà esklussiva tal-istess konvenuti;

(iii) **tilqa'** t-tieni talba u **tiddikjara** li l-konvenuti ma huma sejrin ibatu l-ebda ħsara bl-għeluq tal-imsemmi bieb u li l-atturi bħala l-maġġoranza tal-komproprjetarji tal-parti diviża mill-fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4) fi Triq il-Ġnejna, fl-Imġarr, Malta, kif murija bil-lewn aħdar fuq il-pjanta mehmuża mar-rikors maħluf u mmarkata bħala «Dok. A», għandhom dritt jitolbu li jingħalaq il-bieb inkwistjoni sabiex il-proprjetà in komun tkun tista' tiġi

amministrata u gawduta bl-aħjar mod;

(iv) **tilqa’** t-tielet talba u **tawtorizza** lill-atturi sabiex, taħt l-indukrar tal-Perit Valerio Schembri, iwettqu dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jingħalaq b’mod definittiv il-bieb li jniffed dik il-parti diviża mill-fond bin-numru erbgħa (4) fi Triq il-Ġnejna, fl-Imġarr, Malta miżmuma f’komproprjetà bejn il-partijiet ma’ dik il-parti diviża mill-istess fond illi hija proprjetà esklussiva tal-istess konvenuti;

(v) **tikkundanna** lill-konvenuti sabiex iħallsu flimkien bejniethom l-ispejjeż kollha tal-kawża, inkluż dawk b’rabta ma’ dan l-appell.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss