Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tad-29 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 1737/1999/1

Oliver u Dolores konjugi James; Peter u Marthese konjugi Bregman; u l-Avukat Dr. Norval Desira bhala mandatarju specjali ta' l-assenti Jonathan u Debra Joanne, konjugi Elson

v.

Joseph u Doris konjugi Testa; Paul u Maria konjugi Ciappara; is-socjeta` Ciappara Holdings Limited; u Joseph u Apollonia konjugi Calleja

Il-Qorti:

Preliminari

1. Permezz ta’ citazzjoni li giet prezentata fit-28 ta’ Lulju 1999 l-atturi ppremettew:-

Illi huma s-sidien *pro diviso* ta’ tlieta mill-erba’ appartamenti fil-korp li jismu *San Paolo Flats*, fi Triq Dr Louis Preziosi (qabel kienet Upper Bugibba Road), f’Bugibba. Dawn l-appartamenti flimkien ma’ l-appartament l-iehor ghandhom partijiet komuni, fosthom il-bieb ta’ barra, id-dahla, it-tarag sal-bejt u l-uzu tal-bejt, li izda huwa proprjetà tal-bejjiegha Paul u Maria Ciappara u s-socjetà *Ciappara Holdings Limited*, konvenuti;

Illi b’kuntratt tal-10 ta’ Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Falzon, il-konvenuti konjugi Ciappara bieghu l-appartament numru tlieta (3) fil-korp li jismu *Hideaway Flats*, fi Triq Santa Maria, Bugibba, lill-konvenuti Joseph u Doris Testa, bid-dritt ta’ moghdija mill-partijiet komuni ta’ *San Paolo Flats* minn kuridur li qieghed fid-*drive-in* ta’ dak il-korp ta’ appartamenti sabiex jizbokka fi Triq Dr Louis Preziosi;

Illi l-konvenuti, jew uhud minnhom, qeghdin jinqdew bil-partijiet komuni ta’ *San Paolo Flats* biex minnhom ighaddu ghal proprjetà ohra li ma hix parti minn dak il-korp ta’ appartamenti;

Ic-citazzjoni tkompli tghid illi l-konvenuti qeghdin jinqdew bi dritt ta’ moghdija, li kien mahluq jew riservat favur taghhom, “b’mod abuziv u illegali, b’qerq u bi hsara tal-jeddijiet ta’ l-atturi bhala komproprjetarji” tal-partijiet komuni li tghabbew b’servitù minghajr il-kunsens ta’ l-atturi. F’kull kaz, tkompli c-citazzjoni, din is-servitu` ma hix mehtiega ghax il-fond dominanti ghandu dhul iehor minn gol-partijiet komuni tal-korp li jismu *Hideaway Flats*, fi Triq Santa Maria, Bugibba.

Billi ghalxejn sejhu lill-konvenuti biex ma jkomplux jinqdew bil-partijiet komuni, l-atturi fethu din il-kawza u talbu lill-Prim Awla:

1. Tghid illi d-dritt ta' moghdija fuq imsemmi, li qeghdin jinqdew bih il-konvenuti, kien mahluq jew riservat mill-konvenuti konjugi Ciappara u/jew mis-socjetà *Ciappara Holdings Limited* bi ksur tal-ligi, b'qerq u bi hsara tal-jeddijiet ta' l-atturi bhala komproprjetarji tal-partijiet komuni tal-fond li tghabba b'din is-servitù minghajr il-kunsens taghhom;

2. Tghid illi, f'kull kaz, il-konvenuti ma ghandhom ebda jedd li iswa fil-ligi biex ikomplu jzommu u jinqdew b'dan id-dritt ta' moghdija minn fuq il-proprjetà ta' l-atturi; u

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jieqfu ghal dejjem milli jinqdew b'dan id-dritt ta' moghdija minn fuq il-proprjetà ta' l-atturi.

2. Il-konvenuti Paul u Maria Ciappara u *Ciappara Holdings Limited*[1], u l-konvenuti Joseph u Apollonia Calleja ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

1. huma bhala komproprjetarji flimkien mal-konvenuti Calleja kienu zviluppaw iz-zewg korpi ta' appartamenti, kemm *San Paolo Flats* kif ukoll *Hideaway Flats* b'mod li dawn kienu jinfdu ma' xulxin minn passagg li kien mahsub illi jsir sa mill-bidunett;

2. ghalhekk inholqot servitù bir-rieda tas-sidien originali kif ighid l-art. 457(c) tal-Kodici Civili;

3. kien jidher fil-waqt meta l-atturi akkwistaw il-fondi taghhom illi dawk il-fondi kienu mghobbija b'din is-servitù ta' moghdija ghax il-passagg kien jidher u dawk li kienu fil-*Hideaway Flats* kienu jinqdew bih bid-dieher; u

4. l-atturi kienu jafu bis-servitù sa mill-bidunett ta' l-izvilupp tal-bini mill-konvenuti, izjed u izjed ghax il-konvenuti Ciappara kienu jinqdew biha bid-dieher sabiex jidhlu minn *San Paolo Flats* ghal *Hideaway Flats* fejn ghandhom appartament proprjetà taghhom.

[1] Fol. 25.

3. Il-konvenuti Joseph u Doris Testa ressqu l-eccezzjoni[2] illi huma kisbu d-dritt ta' moghdija minghand Paul u Maria Ciappara skond il-ligi bis-sahha ta' kuntratt tal-10 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, u ma nkiser ebda jedd ta' l-atturi.

<u>Is-sentenza appellata</u>

4. Permezz ta' sentenza moghtija fil-11 ta' Marzu 2003 il-Qorti filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, iddikjarat li l-fondi tal-konvenuti ma jgawdux servitu` ta' moghdija minn fuq il-partijiet komuni ta' l-atturi, u zammithom milli jinqdew b'dik il-moghdija; u ordnat li l-ispejjez ta' dik l-istanza jhallsuhom il-konvenuti flimkien. Dik il-Qorti waslet ghall-imsemmija decizjoni wara li kkunsidrat is-segwenti:

"Il-kwistjoni kollha f'din il-kawża hija jekk, qabel ma xtraw l-atturi, il-bejjiegħa, bħala s-sidien ta' żewġ fondi, ħolqux servitù, li tgħabbi l-proprjetà ta' l-atturi, skond l-art. 457(*ċ*) tal-Kodiċi Ċivili:

457. Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu -
… … …
(*ċ*) bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

"Il-konvenuti Ciappara u *Ciappara Holdings Limited* kienu s-sidien fil-bidu kemm ta' *San Paolo Flats* kif ukoll ta' *Hideaway Flats*.

"B'kuntratt tat-22 t'Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri[3] biegħu l-appartament numru tlieta (3) f'*San Paolo Flats* lill-atturi James. Il-kuntratt igħid illi dan l-appartament:

… … … għandu in komunjoni mal-*flats* l-oħra tal-blokk il-bieb ta' barra, l-entratura, it-taraġ sal-bejt, kif ukoll l-użu tal-bejt … … ..

[2] Fol. 30.
[3] *Foll.* 15 *et seqq.*

"B'kuntratt ieħor tal-15 ta' Novembru 1993 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon[4] biegħu l-appartament numru wieħed (1) f'*San Paolo Flats* lill-atturi Bregman. Dan il-kuntratt ukoll igħid illi l-appartament mibjugħ:

… … … għandu komuni mal-*flats* l-oħra tal-blokk l-entratura, entrata, taraġ, tromba tat-taraġ u kif ukoll l-użu tal-bejt … … ..

"B'kuntratt ieħor tad-9 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Sandra Farrugia[5] biegħu l-appartament numru tnejn (2) f'*San Paolo Flats* lill-konvenuti Elson. Din id-darba l-kuntratt kien pubblikat bl-inġliż, u dwar il-partijiet komuni jgħid hekk:

The said flat [has] in common with the other flats forming part of the said block the main door, the entrance hall, stairs up to the roof, and the drainage system … … …

"Wara li biegħu dawn it-tliet appartamenti lill-atturi, b'kuntratt ieħor tal-10 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon[6] biegħu lill-konvenuti Testa l-appartament numru tlieta (3) f'*Hideaway Flats*. Il-kuntratt igħid ukoll illi dan l-appartament:

… … … igawdi dritt ta' passaġġ minn ġol-parti komuni tal-blokk appartamenti bla numru bl-isem *San Paolo*, *ossia* kuridur li qiegħed fid-*drive-in* tal-blokka msemmija sabiex jiżbokka f'Upper Bugibba Road, b'dana li obbligati jħallsu sehemhom *pro rata* għal *maintenance* tal-parti użata.

"Naturalment, billi *nemo dat quod non habet*, u l-bejjiegħa ma setgħux joħolqu servitù ġdida fuq il-partijiet komuni li kienu ġà biegħu lill-atturi jekk ma kinux ħolqu s-servitù fuq il-fond servjenti qabel ma bigħuh, li rridu naraw għall-għanijiet ta' din il-kawża hu jekk ġà meta xtraw l-atturi l-partijiet komuni ta' *San Paolo Flats* kinux ġà servjenti għall-fond mibjugħ lill-konvenuti Testa. Jekk ma kienx hemm dik is-servitù, ma jiswa xejn għall-konvenuti Testa

4 *Foll.* 7 *et seqq.*
5 *Foll.* 11 *et seqq.*
6 *Foll.* 32 *et seqq.*

kontra l-atturi illi l-bejjiegħa ħolqulhom servitù b'titolu, għax dak it-titolu jkun *a non domino*, u min ma hux sid ma jistax joħloq servitù għax servitù hija *pars dominii*; jista' jkollhom biss jedd kontra l-bejjiegħa taħt l-artt. 1409 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili.

"Ukoll jekk, meta nħolqot is-servitù, il-bejjiegħa kienu wkoll komproprjetarji tal-partijiet komuni ta' *San Paolo Flats*, meta wieħed mill-appartamenti kien għadu tagħhom, xorta servitù ma tistax tinħoloq minn uħud biss fost il-komproprjetarji, kif igħid l-art. 460 tal-Kodiċi Ċivili:

460. (1) Is-servitù, konċessa minn wieħed mis-sidien ta' fond mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, ħlief meta s-sidien l-oħra jikkonċeduha wkoll, ilkoll flimkien jew kull wieħed għalih.

(2) Il-konċessjoni ta' servitù b'kull titolu jkun li jkun, magħmula minn wieħed mis-sidien, tibqa' sospiża sakemm l-istess konċessjoni ssir mill-oħrajn kollha.

(3) Iżda, il-konċessjoni ta' servitù magħmula minn wieħed mis-sidien, bla ma jkunu ndaħlu s-sidien l-oħra, tobbliga mhux biss lil min għamel dik il-konċessjoni iżda wkoll lis-suċċessuri tiegħu, mqar jekk partikolari, u lil dawk li l-jedd tagħhom ġej minnu, li ma jfixklux l-eżerċizzju tal-jedd hekk mogħti.

"L-atturi qegħdin igħidu illi ma kienx hemm dik is-servitù, li għalhekk inħolqot fuq ħwejjiġhom mingħjar il-kunsens tagħhom, wara li kienu ġà xtraw; il-konvenuti qegħdin igħidu illi s-servitù kienet inħolqot qabel il-bejgħ bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, u għalhekk l-atturi xtraw fond servjenti.

"Ladarba l-preżunzjoni hija illi l-proprjetà hija ħielsa, huwa fuq min igħid illi hemm servitù l-oneru li juri illi tassew hemm dik is-servitù.

"Rajna illi l-konvenuti qegħdin igħidu illi s-servitù nħolqot bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, u ressqu ħafna xhieda biex juru jekk is-servitù kinitx tassew waħda li

tidher; biex tinħoloq servitù bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, iżda, huwa meħtieġ mhux biss illi s-servitù tkun waħda li tidher iżda trid tkun ukoll kontinwa, kif igħid l-art. 469(1) tal-Kodiċi Ċivili:

469. (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' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

"Għal din ir-regola hemm biss eċċezzjoni waħda, li nsibuha fit-tieni (2) sub-artikolu ta' l-istess artikolu:

(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.

"Din l-eċċezzjoni iżda ma tgħoddx għall-każ tallum għax il-fondi lanqas kienu nbnew tletin sena ilu, u wisq anqas fl-1870, u għalhekk ma setax għadda biżżejjed żmien biex tinħoloq is-servitù.

"Dwar servitujiet kontinwi, l-art. 455 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

455. (1) Is-servitujiet huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux.

(2) Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istilliċidju, il-jedd ta' prospett, u oħrajn ta' din ix-xorta.

(3) Is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li għall-eżerċizzju tagħhom hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma s-servitujiet ta' mogħdija, ta' mili ta' ilma, u oħrajn bħalhom.

"Mill-kliem stess tal-liġi joħroġ illi servitù ta' mogħdija hija servitù mhux kontinwa, u għalhekk tista' tinħoloq biss b'titolu; ma tistax tinħoloq bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.

"Fil-waqt tal-bejgħ lill-atturi ma kienet inħolqot b'titolu ebda servitù ta' mogħdija; għalhekk il-fond mixtri mill-atturi nkiseb minnhom ħieles minn dik is-servitù.

"Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tgħid illi l-fondi tal-konvenuti ma jgawdux servitù ta' mogħdija minn fuq il-partijiet komuni ta' l-atturi, u għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jinqdew b'dik is-servitù, u żżomm lill-konvenuti milli jinqdew b'dik il-mogħdija.

"L-ispejjeż tal-kawża għandhom iħallsuhom il-konvenuti flimkien."

<u>Rikors ta' l-Appell</u>[7]

5. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza. L-aggravji taghhom huma, bazikament, is-segwenti:-

1. L-Ewwel Qorti ghamlet applikazzjoni hazina tal-Artikolu 455(3) tal-Kodici Civili, u anzi b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 455 kellu jinstab li d-dritt ta' passagg jezisti. L-appellanti jsostnu li d-dritt ta' passagg kien jezisti fid-deher sa mill-bidunett, u dan kien jikkonsisti f'bieb li tarah malli tidhol fil-korp San Paolo Flats, u hemm passagg li jghaddi minn dan il-korp bini ghal gewwa korp bini iehor bl-isem ta' Hideaway Flats. Is-servitujiet kontinwi jiddependu minn fatti fizici li jidhru mill-fond servjenti u li minnhom wiehed jifhem li hemm din is-servitu`. Il-bieb u l-pont huma strutturi li juru dritt kontinwu. Skond l-appellanti l-ezistenza ta' dritt ta' passagg ma jiddependix mill-fatt tal-bniedem.

2. Dan m'huwiex kaz necessarjament ta' fondi servjenti u iehor dominanti, izda aktarx wiehed fejn mill-

[7] Fol. 463.

posizzjonijiet relattivi taz-zewg fondi u l-facilitajiet li kienu jezistu, kien hemm disponibbli ghall-uzu ta' kullhadd fiz-zewg fondi l-uzu ta' dawn il-facilitajiet miz-zewg fondi fil-konfront ta' wiehed lill-iehor.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. Tajjeb li wiehed jirrikapitola ftit il-fatti saljenti.

1. Originarjament l-appellanti Paul Ciappara u Joseph Calleja f'isimhom proprio kienu flimkien sidien ta' Hideaway Flats[8] filwaqt li s-socjeta` appellanti Ciappara Holdings Limited u Paul u Mary Ciappara f'isimhom proprio kienu flimkien sidien ta' San Paolo Flats[9].

2. Maz-zmien, senjatament f'Ottubru 1991, Paul Ciappara u Joseph Calleja in forza ta' kuntratt ta' permuta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 22 ta' Ottubru 1991[10] itterminaw l-istat ta' ko-proprjeta` taghhom fil-Hideaway Flats. Paul Ciappara akkwista l-proprjeta` intiera ta' l-arja minn tlieta u tletin filata 'l fuq, mil-livell tal-qatran inkluza s-soqfa liema arja tifforma parti mill-blokk "Hideaway Flats" kif ukoll il-proprjeta` intiera tal-garage, minghajr l-arja, li jifforma parti mill-blokk "Hideaway Flats"; u Joseph Calleja akkwista l-proprjeta` intiera tal-flat fl-ewwel sular internament markat bin-numru 1 u l-proprjeta` intiera ta' l-arja tieghu sat-tlieta u tletin (33) il-filata, mil-livell tal-qatran inkluzi s-soqfa, entrambe formanti parti minn "Hideaway flats". Fuq l-arja formanti parti mill-blokk "Hideaway Flats" minnu akkwistata Paul Ciappara bena l-flat in segwitu trasferit lill-appellanti Joseph u Doris konjugi Testa. In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro datat 23 ta' Frar 1996[11] Joseph Calleja ittrasferixxa l-flat internament markat bin-Numru 1 f'Hideaway Flats lil certi Roderick u Iris konjugi Bovingdon. Joseph Calleja zamm gewwa Hideaway Flats piena proprjeta` fuq zewg studio flats li jigu wiehed wara l-

---

[8] Xhieda Paul Ciappara fol. 174 tal-process, kontro-ezami ta' Joseph Calleja fol. 237 u 238 tal-process u Dok. JC4 a fol. 257-259 tal-process.
[9] Xhieda Paul Ciappara fol. 174 tal-process u Dok. JC2 a fol. 251 – 253 tal-process.
[10] Dok. "JC4" a fol. 257 et seq tal-process.
[11] Dok. "JC3" a fol. 254 et seq tal-process

flat numru 1 f'Hideaway Flats u l-iehor wara flat numru 2 ta' l-istess blokk[12]. Joseph Calleja huwa wkoll proprjetarju tal-penthouse fil-blokk San Paolo Flats[13].

3. L-appellati huma proprjetarji ta' appartamenti fil-blokk bl-isem San Paolo Flats.

4. Permezz ta' att pubbliku tat-22 ta' Ottubru 1992 fl-atti tan-nutar Joseph Spiteri[14], l-appellati James xtraw l-appartament numru tlieta (3), u dan jipprovdi li *"……… ghandu in komunjoni mal-flats l-ohra tal-blokk il-bieb ta' barra, l-entratura, it-tarag sal-bejt, kif ukoll l-uzu tal-bejt………."*

5. Permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Novembru 1993 fl-atti tan-nutar Pierre Falzon[15], l-appellati konjugi Bregman xtraw l-appartament numru wiehed (1) fil-blokk San Paolo Flats. F'dan il-kuntratt jinghad ukoll li *"……… ghandu komuni mal-flats l-ohra tal-blokk l-entratura, entrata, tarag, tromba tat-tarag u kif ukoll l-uzu tal-bejt………"*.

6. Permezz ta' kuntratt iehor datat 9 ta' Gunju 1994 fl-atti tan-Nutar Sandra Farrugia[16], l-appellati konjugi Elson xtraw l-appartament numru tnejn (2) f'San Paolo Flats. Dwar il-partijiet komuni jinghad: *"The said flat (has) in common with the other flats forming part of the said block the main door, the entrance hall, stairs up to the roof, and the drainage system…"*.

7. Sussegwentement permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-nutar Pierre Falzon[17] l-appellati Paul u Maria konjugi Ciappara bieghu lill-appellati l-ohra konjugi Testa l-appartament numru tlieta (3), Hideaway Flats. Il-kuntratt jghid ukoll illi l-appartament *"……… **igawdi dritt ta' passagg** minn gol-parti komuni tal-blokk appartamenti bla numru bl-isem San Paolo, ossia kuridur li qieghed fid-drive-in tal-blokka msemmija sabiex jizbokka*

[12] Xhieda Joseph Calleja a fol. 332 tal-process.
[13] Vide kontro-ezami ta' Joseph Calleja fol. 239 – 240 tal-process.
[14] Fol. 15.
[15] Fol. 7.
[16] Fol. 11.
[17] Fol. 32.

f'Upper Bugibba Road, b'dan li obbligati jhallsu sehemhom pro rata ghal maintenance tal-parti uzata".

8. F'parti tal-blokk San Paolo Flats hemm pont tal-konkos u bieb li jinfed ghall-partijiet komuni ta' Hideaway Flats[18].

9. Skond ir-rapport imhejji mill-perit tekniku Godwin Abela[19], jirrizulta li parti mill-blokk Hideaway Flats huwa accessibbli biss minn fuq il-*platform* ezistenti u li tidher fir-ritratt a fol. 432. Il-perit irrelata wkoll li ***"ma sabx alternattiva prattika u accettabbli biex tigi provduta entrata ohra ghal dawk il-fondi fil-Hideaway Flats li llum jinsab accessibbli biss minn fuq il-platform ezistenti u cioe' minn gol entrata komuni ma' San Paolo Flats fi Triq Dr. Louis Preziosi, Bugibba"***.

<u>Ikkunsidrat ulterjorment</u>

7. Permezz ta' dawn il-proceduri l-appellati (atturi fl-ewwel istanza) qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li ma tezisti ebda servitu` ta' passagg mill-partijiet komuni tal-blokk San Paolo Flats a favur wiehed jew iktar mill-flats formanti parti mill-blokk Hideaway Flats..

8. Min-naha taghhom l-appellanti ddefendew hekk:-

a. L-appellanti konjugi Ciappara u Ciappara Holdings Ltd[20] jsostnu li giet krejata servitu` in forza tal-Artikolu 457(c) tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jikkontempla t-tnissil ta' servitujiet bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi. L-istess linja difensjonali giet proposta mill-appellanti Joseph u Appollonia konjugi Calleja[21].

b. L-appellanti konjugi Testa[22] jsostnu li akkwistaw id-dritt ta' passagg permezz tal-kuntratt ta' akkwist datat 10 ta' Lulju 1995 atti Nutar Pierre Falzon.

---

[18] Ara ritratti a fol. 335.
[19] Fol. 429-432.
[20] Fol. 25.
[21] Fol. 38.
[22] Fol. 30.

9. Jibda biex jinghad li ghal dak li jikkoncerna l-kuntratt datat 10 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon li permezz tieghu l-appellanti konjugi Ciappara bieghu lill-appellanti konjugi Testa l-appartament numru 3 f'Hideaway Flats, m'hemmx dubju li l-vendituri ma setghux joholqu servitu` permezz ta' dak il-kuntratt in kwantu f'dak iz-zmien kien hemm terzi (fosthom l-appellati) li kellhom sehem indiviz mill-partijiet komuni tal-blokk appartament bl-isem San Paolo. Ghalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta ddikjarat li *"nemo dat quod non habet, u li l-bejjiegha ma setghux joholqu servitu` gdida fuq il-partijiet komuni li kienu ga' bieghu lill-atturi"*. Il-kuntratt tal-10 ta' Lulju 1995 huwa *res inter alios acta* ghall-appellanti in kwantu dawn ma kienux parti ghalih. Kif tajjeb gie osservat fil-kawza fl-ismijiet **Giorgio Zammit v. Francesca Borg**[23] deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Gunju 1960:-

"Biex wiehed jakkwista fond bhala li jgawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu ebda prova ma tidderiva favur tieghu mill-att tal-akkwist; ghaliex id-dikjarazzjoni tal-venditur fis-sens li l-fond minnu trasferit igawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu, ma tiswa xejn bhala titolu li tezigi l-ligi, jekk is-sid tal-fond pretiz serventi ma jkun ha ebda parti f'dak l-att".

10. Kif inhu risaput, servitujiet jistghu jigu mnissla:-

"(a) o coattivamente, per imposizione della legge (servitu' coattive); (b) o per volonta` dell'uomo (servitu` volontarie). La costituzione puo' aver luogo anche per effetto dell'usucapione e della destinazione del padre di famiglia" (**Manuale di Diritto Privato**[24] - Andrea Torrente, Piero Schlesinger, pagna 350).

11. Ghal dak li jirrigwarda servitujiet, l-Artikolu 455(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:-

---
[23] Vol. XLIV.i.178.
[24] Edizzjoni Numru 11.

"Is-servitujiet huma ***kontinwi*** *jew* ***mhux kontinwi****, li jidhru jew li ma jidhrux"*.

Imbaghad l-istess disposizzjoni tipprovdi, fis-subartikolu (3), li *"servitujiet ta' moghdija"* m'humiex kontinwi, u dan ghaliex ghall-ezercizzju taghhom **jehtiegu il-fatt tal-bniedem**.

L-Artikolu 457 jipprovdi:-

"Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –
c. bis-sahha tat-titolu;
d. bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuq jigu ezercitati jista'
jinkiseb bil-preskrizzjoni;
e. bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi".

Min-naha l-ohra l-Artikolu 469(1) jistipula:-

"……… u ***s-servitujiet mhux kontinwi****,* ***ikunu jew ma jkunux jidhru****, jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi"*.

Ghal din ir-regola hemm eccezzjoni, mahsuba fis-subartikolu (2) tal-imsemmi Artikolu 469 fir-rigward ta' preskrizzjoni, u li ma tapplikax f'dan il-kaz odjern, kif gustament osservat l-ewwel Qorti.

12. Is-sentenza fl-ismijiet **Domenica Vella et v. Giovanni Magro** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 1957[25] titracca sew il-principji applikabbli f'kawza ta' din ix-xorta:-

- F'azzjoni negatoria, l-oneru tal-prova li tezisti servitu` huwa fuq il-konvenut. Il-Qorti ghamlet riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla fil-kawza **Desain v. Piscopo Macedonia** deciza fid-9 ta' Jannar 1877[26] - *"l'azione intentata e' quell che nel Diritto Romano appellasi negatoria, la quale e' basata sulla presunta*

[25] Vol. XLI.i.69.
[26] Vol. VIII.21.

liberta` dei fondi, e il cui effetto si e' di esonerare l'attore da qualunque prova, facendo ricadere questa intorno all'acquisto della servitu` sul convenuto, non ostante che quest'ultimo si trovasse nel quasi possesso della pretesa servitu`. In conseguenza, nel caso sotto esame, e' il convenuto che deve pienamente provare di aver acquistato in modo legittimo il diritto di passaggio che pretende sul fond dell'attore, onde potere l'azione proposta essere respinta".

- Dritt ta' passagg hija servitu` diskontinwa.
- *"B'ligi…servitu` diskontinwa, apparenti jew le, tista' tigi kreata biss b'titolu, u ma tistax tigi kreata la bil-preskrizzjoni, u lanqas bid-destinazzjoni tal-padre di famiglia. Eccezzjonalment, servitu` simili tista' tigi akkwistata bil-preskrizzjoni f'kaz ta' fond interkjuz".*
- F'kaz simili l-konvenut jehtieglu jipprezenta titolu biex jirribatti l-*actio negatoria*.
- *"Kienu x'kienu originarjament ir-rapporti ta' 'servigio' bejn il-fondi rispettivi tal-kontendenti, jekk u meta dawn kienu ta' sid wiehed, u mbaghad gew jappartjenu lil diversi b'effett ta' aljenazzjoni, jew disposizzjoni, jew divizjoni tal-eredi tas-sid originarju, **hu cert li d-destinazzjoni del padre di famiglia ma tistax tkun bazi legittima ghal servitu` ta' passagg, li hi servitu` diskontinwa**".*
- *"Ir-rikonoxximent tal-ezistenza ta' servitu` ghandu jsir minn sid il-fond serventi".*

13. Meta l-ligi ssemmi titolu din qed tirreferi ghall-att pubbliku[27]. Inoltre, f'materja ta' kostituzzjoni ta' servitu` l-interpretazzjoni ghandha tkun restrittiva favur il-fond pretiz servjenti[28], u li *"f'tema ta' kostituzzjoni ta' servitu` ma ghandhomx isiru kongetturi"* [29].

14. Kif ighid l-awtur Pacifici Mazzoni:-

"… I principi fondamentali delle servitu` sono tre. Perciocche` in primo luogo sono limitazioni della

---

[27] Ara f'dan is-sens sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Galea et v. Giuseppe Aquilina** deciza fl-20 ta' Lulju 1970.
[28] Ara sentenza riportata fil-Volum XVIII.ii.325.
[29] Ara sentenza riportata fil-Volum XLIV.i.178.

proprieta`, e percio` anche rapporti giuridici eccezionali, inquantoche` per diritto commune quella e' illimitata, ossia libera ed assoluta. Esse quindi no si presumono mai; ma ***chi le pretende, deve provarne l'esistenza e la estensione****. Per la stessa ragione debbono interpretarsi ristrettivamente… Da ultimo debbono nel dubbio escludersi"*[30].

15. Bl-istess mod l-insinji Professur Caruana Galizia[31] jissottolineja:-

"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****"*.

16. Mehuda in konsiderazzjoni dawn il-fatturi kienet ukoll korretta l-ewwel Qorti meta ddikjarat li servitu` ta' moghdija ma tistax titnissel bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, u dan in kwantu l-Artikolu 455 jipprovdi espressament li servitu` ta' moghdija m'hijiex kontinwa in kwantu tehtieg l-fatt tal-bniedem. Huwa minnu li l-ezistenza ta' bieb jista' jaghti lok ghal servitu` li tidher[32], pero` sabiex servitu` titnissel mid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi **trid tkun ukoll kontinwa**. Kif rajna, servitu` ta' moghdija ma tikkwalifikax bhala wahda kontinwa, u l-ligi stess (Artikolu 455(3) tal-Kodici Civili) teskludiha. Ghalhekk l-argument ta' l-appellanti li l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni rigida ghall-Artikolu 455(3) m'hijiex flokha. Jidher bic-car li l-appellanti qeghdin ifixklu l-kuncett ta' servitujiet kontinwi jew mhux kontinwi ma' servitujiet li jidhru u li ma jidhrux.

17. Il-fatt li hemm bieb jidher ma jfissirx li b'daqshekk is-servitu` hija wahda kontinwa. L-ezistenza tal-bieb wahdu, li fih innifsu huwa sinjal li jidher ta' servitu`, kienet tkun

[30] *Trattato delle Servitu' Prediali*, Ediz. 1905 (pagni 7 – 8).
[31] Notes on Civil Law, pagna 643.
[32] Artikolu 455(4) – *Iis-servitujiet li jidhru huma dawk li l-ezistenza taghhom tidher minn sinjali li jidhru,* ***bhal bieb****, tieqa, jew akwedott artificjali".*

rilevanti u bizzejjed fil-kaz fejn originarjament kien hemm servitu` li sussegwentement tkun spiccat ghaliex persuna tkun saret proprjetarja tal-fond dominanti u dak servjenti. Jekk sussegwentement dik il-persuna titrasferixxi wiehed mill-fondi, ghalkemm fil-kuntratt ta’ trasferiment ma jkun issemma xejn, is-servitu` tissokta ssehh jekk ikun hemm dan is-sinjal li jidher ta’ servitu` -- dan b’applikazzjoni ta’ l-Artikolu 480(2) tal-Kodici Civili. Ghalhekk wiehed mill-elementi rikjesti f’dawk ic-cirkostanzi huwa l-ezistenza originali ta’ dik is-servitu` b’xi titolu validu fil-ligi. Cirkostanzi li ma japplikawx ghall-kaz odjern[33].

18. Bla dubju ta’ xejn ma tressqet l-ebda prova li fuq il-blokk San Paolo Flats inholqot xi servitu` ta’ passagg favur il-blokk Hideaway Flats, in kwantu ma gie pprezentat ebda att pubbliku li jipprovdi ghal kostituzzjoni ta’ servitu` favur l-appellanti jew xi hadd minnhom permezz ta’ kuntratt antecedenti ghad-dati tal-kuntratti ta’ akkwist ta’ l-appellati. Il-fatt li fil-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-appellati jissemmew il-kliem *“bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom”* ma jfissirx b’daqshekk li kienet qeghda tinholoq xi servitu`. Anzi fil-kuntratti relattivi jinghad li l-proprjeta` kienet qeghda tinbiegh libera u franka.

19. Jidher ghalhekk li f’dan il-kaz ma gietx stabbilita servitu` mill-fatt tal-bniedem (*servitu` volontaria*), kif qeghdin isostnu l-appellanti.

20. Permezz tat-tieni aggravju taghhom l-appellanti jsostnu li *“mhux kaz dan necessarjament ta’ fondi servienti u iehor dominanti, izda aktarx wiehed fejn mill-posizzjonijiet relattivi taz-zewg fondi u il-facilitajiet esistenti, kien hemm disponibbli ghall-uzu ta’ kullhadd fiz-zewg fondi l-uzu ta’ dawn il-facilitajiet miz-zewg fondi fil-konfront wiehed lill-iehor”*. Fl-atti processwali hemm provi kontrastanti dwar meta sar il-bieb li jinfed ghall-partijiet komuni tal-blokk San Paolo Flats, fis-sens jekk sarx mill-bidunett o meno. L-appellanti ressqu xhieda li x-xoghol kien sar fil-fazi tal-kostruzzjoni taz-zewg blokki, kif saret il-platform li tidher fir-ritratt a fol. 335. Il-perit inkarigat mill-

[33] Ara s-sentenza **Fedele Camilleri v. Nicola Consiglio** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-20 ta’ Marzu 1939 (Vol. XXX.i.338).

progett xehed li l-bieb ma kienx jidher fil-pjanta tal-permess, pero` kkonferma li din kienet alterazzjoni 'zghira' li saret ghalkemm mhux koperta mill-permess[34]. Mill-provi ma rrizultax dak li qeghdin isostnu l-appellanti, igifieri li l-facilitajiet kienu ghal beneficcju taz-zewg fondi – dan in kwantu skond il-verbal imhejji mill-perit tekniku jidher li ghal proprjetarji ta' l-appartamenti f'San Paolo Flats m'hemmx skop li jaghmlu uzu mill-*platform* li jaghti ghal bieb li minnu hemm access ghall-parti mill-blokk ta' Hideaway Flats. Jidher li f'dan l-istadju l-appellanti qeghdin jintroducu aspett gdid ghall-fini tad-difiza taghhom, peress li bit-tieni aggravju ma jidhirx li qeghdin jistriehu fuq id-difiza ta' l-ezistenza ta' servitu`, izda li l-uzu ta' dan l-access ghall-partijiet komuni ta' San Paolo Flats m'ghandux jigi ristrett in kwantu dan kien diga` ezistenti fid-data ta' l-akkwist ta' l-appellati. Bla dubju ta' xejn il-proceduri quddiem l-ewwel Qorti gew impernjati fuq l-ezistenza o meno ta' servitu` ta' passagg. Wiehed ma jistax jonqos milli jirrileva li dan l-aggravju jidher insostenibbli in kwantu:-

1. Ma jirrizultax li quddiem l-ewwel Qorti tqajmet eccezzjoni f'dan is-sens jew tressqu sottomissjonijiet dwarha quddiem dik il-Qorti. Id-difiza kienet ibbazata fuq l-esistenza ta' servitu` ta' passagg bid-destinazzjoni tal-*paterfamilias*. Huwa principju li mhuwiex permess li parti tressaq motivi ta' aggravji li ma gewx minnha dedotti fl-ewwel istanza bhala eccezzjoni u ghalhekk lanqas inghatat decizjoni dwarhom (ara per ezempju sentenza riportata fil-Volum XXXV.i.160). Fil-kawza **Carmel Tabone et v. David Tabone et** deciza fil-31 ta' Jannar 2003, il-Qorti ta' l-Appell iddikjarat:-

"Din il-Qorti hija qorti ta' revizjoni u ghalhekk hija prekluza milli tindaga dwar, u tindirizza, elementi godda li ma jirrizultawx fil-prima istanza u li konsegwentement ma hemm ebda decizjoni dwarhom. Dana mhux biss inkwantu tali ndagini tkun tinnecessita is-smigh ta' provi godda fuq il-kwistjoni gdida sollevata fir-rikors tal-appell, liema provi ma jirrizultawx fil-process, izda wkoll

[34] Fol. 260 – 293.

billi b'kull decizjoni f'dan li stadju fuq materja gdida li ma kienitx mertu tas-sentenza appellata jigi lez id-dritt tal-partijiet ghad-doppio esame. Dan id-dritt jigi nieqes kemm-il darba din il-Qorti kellha tindirizza l-aggravju kif prospettat fir-rikors ta' l-appell li ma ghandu x'jaqsam xejn ma' dak li gie diskuss quddiem l-ewwel qorti".

2. Sabiex Qorti ta' l-Appell tkun tista' verament tissejjah qorti ta' revizjoni, l-eccezzjonijiet u l-provi jitressqu fil-qorti ta' prim istanza. Jinkombi fuq il-parti li ggib quddiem l-ewwel Qorti dawk id-difizi ezawrjenti li jistghu jingiebu 'l quddiem ghas-soluzzjoni tal-kaz.

21. F'kull kaz, l-argument ta' l-appellanti jidher li hu li peress li fil-partijiet komuni ta' l-appartamenti San Paolo Flats kien hemm bieb li skond huma kien diga' jezisti fid-data ta' l-akkwist taghhom, l-ezistenza ta' dan il-bieb kien fih innifsu jaghti xi dritt lill-proprjetarji ta' appartamenti f'Hideaway Flats li jghaddu mill-partijiet komuni ta' San Paolo Flats. Apparti li dwar dan kollu m'hemm l-ebda riferenza fil-kuntratti ta' akkwist ta' l-appellati, il-fatt li seta' ezista bieb ma jistax awtomatikament ifisser li proprjetarji fil-blokk ta' appartamenti l-iehor ghandhom id-dritt li jghaddu minn San Paolo Flats. Is-sentenza[35] ccitata mill-appellati fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw quddiem l-ewwel Qorti[36] tista' f'dan il-kuntest tkun rilevanti. F'dik il-kawza il-Qorti kkonkludiet li l-ezistenza ta' tieqa jew l-indikazzjoni li ser ikun hemm tieqa qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist ma kienx iwassal ghal rinunzja ta' drittijiet li jkunu ssemmew fil-kuntratt, f'dak il-kaz li l-fond kien qieghed jinbiegh liberu u frank minn kwalunkwe servitujiet. Anke fil-kaz odjern, it-tlett kuntratti li permezz taghhom xtraw individwalment l-appellati, jipprovdu espressament li l-proprjeta` kienet qeghda tinbiegh libera u franka. Wiehed ghalhekk jifhem li l-proprjeta` nbieghet libera minn kwalsiasi dritt reali li jista' jolqot l-immobbli u li jista' jillimita d-dominju liberu u assolut tal-kompratur. Dan apparti l-fatt li d-drittijiet reali huma dawk li l-ligi tipprovdi ghalihom b'mod espress.

[35] **Anthony Gauci et v. Saviour Fenech noe** deciza fil-11 ta' Frar 1993.
[36] Ara fol. 445 *et seq.*

F’dan il-kuntest l-awturi Andrea Torrente u Piero Schlesinger (**Manuale di Diritto Privato**) josservaw:-

“I diritti reali, a differenza dei diritti di credito, costituiscono un numerus clausus, sono cioe` caratterizzati dalla tipicita`. Vale a dire che mentre i privati sono liberi di concludere, nella loro autonomia negoziale (art. 1322 cod. civ) qualsiasi tipo di contratto a contenuto obbligatorio, anche diverso dai tipi legali (contratti atipici o innominati), non sono liberi di costituire diritti reali diversi da quelli espressamente disciplinati dal codice civile. Cio` dipende proprio dalla assolutezza che caratteriza i diritti reali: non si vuole che un bene possa essere gravato da vincoli ulteriori rispetto a quelli ammessi dalla legge e si vogliono tutelare i terzi che, entrando in rapporto con i titolari di diritti sulla cosa, devono essere posti in grado di conoscere con esattezza quali vincoli gravano sul bene”[37].

<u>Decide</u>

22. Ghall-motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta’ dana l-appell jithallsu kollha mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------

[37] Pagna 306.