MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

## S.T.O. PRIM IMHALLEF

## SILVIO CAMILLERI

## ONOR. IMHALLEF

## GIANNINO CARUANA DEMAJO

## ONOR. IMHALLEF

## NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 690/2004/1

**Emanuel u b'digriet tal-1 ta' April, 2011 l-atti gew trasfuzi f'isem**

**Carmelo sive Charles Mifsud; Jesmond Mifsud; u**

**Maria Agius minħabba l-mewt ta'**

**Emanuel Mifsud li miet fil-mori tal-kawża**

**u Pauline konjuġi Mifsud;**

**v.**

**Pierre u Antoinette konjuġi Galea**

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fis-16 ta' Jannar 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li f'azzjoni negatorja laqgħet talba tal-atturi biex tingħalaq tieqa li hemm fil-ħajt li jifred il-proprjetà tal-konvenuti mill-arja tal-atturi u li mill-fond tal-konvenuti tħares fuq dak tal-atturi.

2. L-atturi fissru illi l-konvenuti fetħu t-tieqa bla ma kellhom jedd jagħmlu hekk u għalhekk saret il-kawża biex il-konvenuti jiġu mġiegħla jagħalqu t-tieqa. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni (i) illi l-atturi għandhom juru t-titolu għal-proprjetà li jgħidu illi hija tagħhom; (ii) illi l-konvenuti għandhom titolu tajjeb għat-tieqa; u (iii) illi huma "ma ikkommettew l-ebda spoll".

3. Bis-sentenza li minnha sar l-appell l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjeż, laqgħet it-talbiet tal-atturi u tat xahar żmien biex tingħalaq it-tieqa. Fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għal din id-deċiżjoni.

> "Jirriżulta mix-xiehda u provi prodotti li l-fondi taż-żewġ kontendenti kienu mibjugħin lill-awturi rispettivi tagħhom mill-Awtorità tad-Djar. Kif xehdu Paul Camilleri u Noel Borg, in rappreżentanza tad-dipartiment,

dawn il-fondi nbigħu skont pjanta li ġiet esebita in atti. Din il-pjanta ġġib id-data tas-sena 1973 u turi t-tieqa in kwistjoni kif ukoll tieqa taħtha. Fil-fatt meta nbigħ il-fond lill-atturi, dan kien ġie deskritt li jikkomprendi ġnien fuq quddiem u fuq wara u dan hu korroborat mill-pjanta msemmija li ma tipprospetta l-ebda kostruzzjoni fil-ġnien tal-fond tal-atturi. L-atturi xehdu – u dan hu kkonfermat minn Mario Attard – li l-kamra kienet ġà ġiet mibnija fil-ġnien minkejja li ma ssemmietx fl-att ta' akkwist.

"Madanakollu s-sidien li kienu akkwistaw mill-gvern in pjena proprjetà, *cioè*, Vincent Bonello, l-awtur tal-atturi, u l-konjużi Chetcuti, l-awturi tal-konvenuti, biddlu l-konfigurazzjoni tal-fondi tagħhom b'eżerċizzju sħiħ tad-drittijiet ta' proprjetà. Chetcuti għalaq it-tieqa billi nbarraha bil-ġebel u, ftit wara, Bonello bena l-kamra fil-ġnien tiegħu. Il-kontendenti jaqblu li dan seħħ xi "25 sena ilu". Is-saqaf ta' din il-kamra jservi ta' bejt għall-atturi. *Ex admissis*, f'Lulju 2004 il-konvenuti qabdu u fetħu tieqa li tagħti għal fuq dan il-bejt mingħajr ma fittxu l-kunsens tal-atturi. Il-vertenza għalhekk tirrigwarda l-jedd *o meno* tal-konvenuti li jiftħu din it-tieqa li kienet oriġinarjament miftuħa fil-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi.

"*Actio negatoria*

"L-ewwel punt imqajjem f'din il-kawża jirrigwarda n-natura tal-kawża odjerna. Fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom, il-konvenuti ssollevaw eċċezzjonijiet li jirrigwardaw mhux biss it-titlu tal-atturi imma wkoll li ma kkommettew l-ebda spoll.

"A skans ta' ekwivoku, il-kawża, kif pernjata, hija waħda petitoria, sen-jatament l-*actio negatoria*. ... ... ... Din l-azzjoni hija ibbażata "*sulla presunta libertà dei fondi*" (Desain *v.* Piscopo Manduca - deċ. fid-9 ta' Jannar 1877, Vol VIII pġ. 21). F'dik il-kawża l-qorti kompliet:

> ""Meta fl-azzjoni negatorja wieħed igħid li fond mhuwiex suġġett għal servitù, dan jista' jinkludi kemm il-każ fejn tali fond qatt ma kien suġġett għal servitù jew il-każ fejn fl-imgħoddi kien hemm servitù li ma tkunx għadha jew baqgħet teżisti għal xi wieħed mill-modi maħsuba bil-liġi."

"Kull ma għandhom bżonn jagħmlu l-atturi huwa li jippruvaw li huma sidien tal-fond li fuqu hu pretiż is-servitù li "l-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti mħarrka". (Vella *et v* Magro, Kollezz. Vol. XLI.i.69; Joan Cachia *v.* Marianna Schembri – P.A. deċ. Fiil-31 ta' Jannar 2003).

"*Eżistenza ta' servitù*

"Il-konvenuti eċċipew li "t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* li l-konvenuti għandhom titolu validu skont il-ligi".

"Il-qorti tqis li l-atturi ppruvaw a soddisfazzjoni tagħha li huma s-sidien tal-fond ... li jinkludi l-ġnien fejn inbniet il-kamra in kwistjoni. Jinkombi fuq il-konvenuti għalhekk li jipprovaw li l-fond proprjetà tagħhom huwa fond dominanti li jgawdi minn servitù ta' apertura.

"Is-servitù kostitwit b'apertura huwa wieħed apparenti u kontinwu. <u>Edward Neame *v* Louis Tabone</u> (A.Ċ. 4 ta' Mejju 1988). Għalhekk skont l-artikolu 457 tal-Kap.16 tal-liġijiet tagħna jista' jigi kostitwit:

""(a) bis-saħħa ta' titolu;

""(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;

""(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi."

"Il-qorti tikkondividi t-teżi tal-konvenuti li l-fondi rispettivi tal-kontendenti kienu jappartjenu lil sid wieħed u li a tenur tal-artikolu 468 tal-Kap.16 għandu jitqies li s-servitù ta' tieqa ġie kostitwit bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi.

"L-artikolu 468 jiddisponi li:-

> ""468. 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."

"Il-konvenuti rnexxielhom jippruvaw li l-fondi nbnew skont il-pjanta minnhom esebita li turi li kien hemm ġà tieqa fil-hajt diviżorju. Ir-rappreżentanti tad-dipartiment ikkonċernat kienu konkordi li l-fondi nbigħu lil terzi skont kif muri f'dawn il-pjanti. Kif ġustament osservaw il-konvenuti l-konfigurazzjoni kif kien mibni l-post twelled is-servitù meta l-fondi jiġu mifruda.

"Il-fatt li l-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet ma jagħmel [*recte*, jagħmlu] l-ebda riferenza għas-servitù hija irrilevanti in kwantu li s-servitù fil-każ odjern ġie kostitwit bid-destinazzjoni tas-sid oriġinali (l-Awtorità tad-Djar) kif muri mill-pjanti oriġinali, li jġibu d-data tas-sena 1973. Difatti l-atturi stess jammettu li kien hemm tieqa fil-ħajt, liema tieqa ngħalqet xi 25 sena qabel. Dan hu wkoll ammess minn Mario Attard, li rrappreżenta l-vendituri fuq l-att ta' bejgħ tal-atturi, li qal li oħtu kienet bniet il-kamra wara li t-tieqa ngħalqet.

"*Estinsjoni ta' servitù*

"Madanakollu l-qorti ma taqbilx mal-konvenuti meta jistrieħu fuq il-preskrizzjoni estintiva ta' 30 sena biex isostnu li l-jedd ta' servitù tagħhom ma ġietx estinta bit-trapass taż-żmien. Huwa minnu li tletin sena ma għaddewx minn mindu ngħalqet it-tieqa imma biss "xi 25 sena". Iżda l-leġislatur tagħna ma jipprospettax biss l-estinsjoni tal-jedd bit-trapass ta' tletin sena (l-artikolu 481 tal-Kap.16) imma jipprospetta modi oħra ta' estinsjoni, fosthom ir-rinunzja u dak dispost bl-artikolu 483 tal-Kap.16 favur it-terz possessur, liema disposizzjoni għandu jiġu eżaminat [*sic*] sabiex jiġi determinat jekk is-servitù baqa' ħaj jew jekk ġiex estint, f'liema każ ma jistax jiġi ravvivat.

"Skont dan l-artikolu "Kwantu għat-terz pussessur tal-fond serventi, is-servitù tispiċċa bl-għeluq taż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni tal-proprjetà tal-fond innifsu skont id-disposizzjonijiet dwar il-preskrizzjoni miġjuba taħt it-Titolu XXV tat-Tqassima II tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi".

"... ... ... Għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-artikolu 483 it-terminu tal-preskrizzjoni estintiva huwa l-istess bħal dak meħtieġ għall-*usucapio*. Peress li huma akkwistaw il-fond b'titolu oneruż u in bona fede, japplika t-terminu ta' għaxar snin u mhux tletin sena. *Inoltre* ġaladarba s-servitù jitqies li ġie estint, il-fatt li t-tieqa reggħet infetħet wara li skada t-terminu ta' għaxar snin ma jirravivax id-dritt tas-servitù.

"Jirriżulta li t-tieqa mertu ta' din il-kawza infetħet f'Lulju tas-sena 2004 filwaqt li l-atturi xtraw il-fond bit-tieqa ġà magħluqa fis-17 ta' Diċembru 1985 u *cioè* iktar minn għaxar snin qabel ma nfetħet it-tieqa odjerna. Huma xtraw in bona fede u akkwistaw b'titolu oneruż. It-tieqa kienet magħluqa bil-ġebel u l-kamra ġà mibnija fil-ġnien. Għalhekk jistgħu jivvantaw a favur tagħhom l-estinsjoni tas-servitù skont l-artikolu 483 tal-Kap.16. Ma jirriżultax li dan it-terminu ġie interrott bil-modi previsti bil-liġi u ddekorra a favur tal-atturi.

"Jirriżulta, *inoltre*, li t-tieqa ngħalqet b'mod permanenti bil-ġebel mill-proprjetarju tal-fond dominanti. Hu paċifiku li "*Potendo ciascuno rinunziare ai diritti stabbiliti in suo favore, il proprietario può bene rinunziare alla servitù costituita in vantaggio del suo fondo*" (Cremona, *Giurisprudenza sul Codice Civile* - Vol. II, Sez. III, p. 503). Huwa biż-żejjed li r-rinunzja tkun unilaterali, mingħajr il-ħtieġa tal-kunsens tas-sid tal-fond serventi, u tista' tkun espressa jew taċita. (Baudry-Lacantinerie - *Trattato Teorico Pratico sul Codice Civile* - Vol. VI, p. 935) "*la rinuncia tacita risulta da un fatto che implica necessariamente l'intenzione di abbandonare il diritto: occorre che questo fatto non possa avere altra interpretazione, perchè le rinuncie non si presumono*".

"Is-sid tal-fond dominanti għażel mhux biss li jinbarra t-tieqa, imma saħansitra li jagħlaqha bil-ġebel. B'hekk il-qorti tqis li jirriżulta b'mod inwekwivoku li huwa irrinunzja għal dan is-servitù peress li dan hu mezz permanenti li bih tingħalaq apertura. Mhux biss, imma ftit wara nbniet kamra fil-fond serventi, u meta nbigħ il-fond lill-awturi tal-konvenuti, fis-sena 1991, din it-tieqa ma tissemmiex u l-vendituri fuq dan il-att, il-konjugi Massa, kienu akkwistaw bit-tieqa ġà magħluqa. Wieħed jifhem li kien meħtieġ li tissemma' peress li fiż-żmien tal-bejgħ ma kinetx tidher in kwantu li kienet ġà magħluqa. Għalhekk il-qorti tqis li Chetcuti, l-awtur tal-konvenuti, u l-akkwirent dirett mill-Awtorità tad-Djar, kien irrinunzja b'mod inekwivoku għas-servitù msemmi.

"Għaldaqstant il-qorti ser tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt."

4. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tal-5 ta' Frar 2014 li għalih l-atturi wieġbu fl-4 ta' Marzu 2014. L-aggravji tal-konvenuti huma illi l-ewwel qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi: (i) meta qieset l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni għalkemm dik l-eċċezzjoni ma

tressqitx mill-parti interessata; (ii) meta qalet illi tgħodd għall-każ il-preskrizzjoni ta’ għaxar snin; u (iii) meta qalet illi n-nuqqas ta’ użu kien biżżejjed biex tintilef is-servitù u illi kien hemm “rinunzja taċita” għas-servitù.

5. L-ewwel aggravju tal-konvenuti huwa msejjes fuq l-art. 2111 tal-Kodiċi Ċivili:

> “**2111.** Il-qorti ma tistax *ex officio* tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tigix eċċepita mill-parti interessata.”

6. Il-konvenuti fissru hekk dan l-aggravju:

> “... ... ... l-ewwel onorabbli qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta sabet kontra l-appellant a bażi tal-preskrizzjoni estintiva. Ġaladarba l-appellati bbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-ineżistenza tas-servitù in kwistjoni u ġaladarba l-qorti sabet li din is-servitù kienet fil-fatt teżisti u tiggrava l-fond tal-appellati, b’applikazzjoni tal-artikolu 2111 tal-Kodici Civili l-appellant umilment jissottometti illi l-ewwel onorabbli qorti kellha tieqaf hemmhekk u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, u mhux tapplika *ex officio* l-preskrizzjoni kontra l-appellati [*recte*, l-appellanti].”

7. L-atturi wieġbu hekk:

> “Illi għar-rigward ta’ din il-lanjanza, fl-ewwel lok għandu jingħad illi *in vena leggera* l-appellanti qegħdin ikun kemmxejn tosti meta jissottomettu illi l-ewwel qorti qatt ma kellha ssib *ex officio* illi s-servitù mertu tal-kawża kienet ġiet estinta. Dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-fatt illi kienu proprju l-appellanti li ssollevaw il-preskrizzjoni fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħhom f’punti 4, 6 u 7, wara illi huma *qua* konvenuti ma eċċepewhiex formalment fir-risposta ġuramentata tagħhom, anzi fir-risposta ġuramentata tagħhom huma attakkaw l-*actio spolii* u mhux l-*actio negatoria*.”

8. L-atturi qegħdin jgħidu illi l-konvenuti appellanti ressqu l-eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni fin-nota ta’ sottomissjonjiiet wara li ma ressquhiex fit-tweġiba tagħhom għar-rikors maħluf. Fil-fatt iżda kien fl-interess tal-atturi, mhux tal-konvenuti, illi bħala “parti interessata” jressqu l-

eċċezzjoni. Ma kienx ikun ostakolu l-fatt illi huma atturi mhux konvenuti, għax meta ressqu l-pretensjoni ta' titolu l-konvenuti kwantu għal dik il-pretensjoni saru atturi – *reus in excipiendo fit actor* – u għalhekk l-atturi setgħu jiddefendu ruħhom kontra din il-pretensjoni billi jinvokaw il-preskrizzjoni. Għan-nuqqas tal-atturi li jinvokaw il-preskrizzjoni ma jagħmlux tajjeb is-sottomissjonijiet li għamlu l-konvenuti fin-nota msemmija mill-atturi fis-silta miġjuba fuq. L-ewwelnett il-konvenuti ma għandhomx interess jinvokaw il-preskrizzjoni ta' dritt pretiż minnhom, u għalhekk ma humiex il-"parti interessata" li tressaq l-eċċezzjoni, u t-tieni għax il-konvenuti mhux talli ma invokawx il-preskrizzjoni iżda anzi ressqu raġunijiet għala ma tapplikax fil-każ. Tassew li dan ma kellhomx għalfejn jagħmluh ladarba l-eċċezzjoni ma tressqitx, iżda żgur ma jistax jitqies li b'hekk ressqu eċċezzjoni li qalu espressament li ma tgħoddx għall-każ.

9. Il-konvenuti għalhekk kienu legalment korretti u mhux, kif igħidu l-atturi, "tosti", meta ressqu dan l-aggravju. L-ewwel qorti ma setgħetx *ex officio* tressaq hi stess eċċezzjoni ta' preskrizzjoni u tiddeċiedi dwarha ladarba l-parti interessata – l-atturi, fil-każ tallum – ma ressqithiex. Is-sentenza, safejn imsejsa fuq l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, hija għalhekk ħażina.

10. Is-sentenza iżda ma hijiex imsejsa biss fuq il-preskrizzjoni, għax tgħid ukoll illi kien hemm rinunzja għas-servitù, li huwa l-meritu tat-tielet

aggravju, u għalhekk qabel ma nqisu wkoll l-aggravju dwar ir-rinunzja ma nistgħux ngħidu s-sentenza għandhiex titħassar għalkollox jew le.

11. It-tieni aggravju huwa dwar jekk għall-każ tgħoddx il-preskrizzjoni ta' għaxar snin jew dik ta' tletin sena. Billi, iżda, kif rajna, ebda eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ma tressqet, dan l-aggravju ma jibqax relevanti.

12. It-tielet aggravju jgħid illi servitù ma tintilifx bi preskrizzjoni minħabba nuqqas ta' użu u illi ma kienx hemm rinunzja għas-servitù. L-ewwel parti tal-aggravju, għar-raġuni mogħtija fil-paragrafi ta' qabel dan, ma għadhiex relevanti, u l-qorti sejra għalhekk tgħaddi biex tqis l-aggravju dwar ir-rinunzja li l-konvenuti appellanti fissruh hekk:

> "Sabiex jitqies illi kien hemm rinunzja taċita da parti tal-appellant, din ir-"rinunzja taċita trid tirriżulta b'mod ċar u inekwivoku, u jrid ikun jidher mill-fatti li jitressqu li hekk tassew ried dak li allegatament irrinunzja"[1]. Mill-provi prodotti fil-proċeduri tal-prim'istanza ma rriżultatx tali rinunzja da parti tal-appellant. Anzi, skont l-*affidavit* tal-appellant, kif ukoll ta' martu, li kienet intimata flimkien miegħu fil-proċeduri ta' prim'istanza, meta xtraw il-fond tagħhom hu kien dejjem bi ħsiebu li jiftaħ it-tieqa li kienet tidher fuq il-pjanta tal-proprjetà, bħal ma, *del resto*, kellu kull dritt li jagħmel. Dan juri biċ-ċar li l-appellant qatt ma rrinunzja għad-dritt tas-servitù mertu tal-kawża."

13. L-atturi wieġbu hekk:

> "Illi huwa minnu illi sabiex tissussisti r-rinunzja ta' servitù din trid tirriżulta b'mod ċar u inekwivoku. Iżda hekk kif irriżulta mill-provi prodotti quddiem l-ewwel qorti, din l-istess rinunzja irriżultat ampjament ċara u dan għaliex is-sid tal-fond dominanti u *cioè* s-sidien preċedenti għall-appellanti għażlu illi mhux biss jinbarraw it-tieqa imma illi anki jagħalquha bil-ġebel. In segwitu, meta l-appellanti akkwistaw il-fond, huma qatt m'ghamlu xejn għal tnax-il sena sħaħ sabiex jiftħu din it-tieqa u huwa proprju għalhekk illi n-*non-uso* għal iktar minn għaxar snin, flimkien mal-fatt illi b'mod estern l-appellanti m'għamlu xejn iktar

1 Carmelo Abdilla *et v.* Frances Gloria Crockford *et*, Appell Superjuri, 26 ta' Ġunju 2009.

> sabiex jivvantaw id-dritt allegat minnhom juri ampjament illi kien hemm rinunzja taċita."

14. L-ewwel qorti verament ma qalitx illi kienu l-konvenuti appellanti illi irrinunzjaw għas-servitù iżda dik ir-rinunzja kienet ġà seħħet, mill-awturi tagħhom, meta huma xtraw il-fond. Jekk is-servitù kienet ġà ntilfet, ir-rieda tal-konvenuti ma setgħetx reġgħet tatha l-ħajja.

15. Dan l-aħħar aggravju tal-konvenuti, imsejjes fuq l-argument illi huma ma rrinunzjaw għal ebda dritt, huwa għalhekk irrelevanti u l-qorti ma tistax tilqgħu. Fiċ-ċirkostanzi, la ma tressaq ebda argument dwar hekk, il-qorti ma hijiex sejra tqis jekk tistax isseħħ rinunzja taċita ta' dritt reali fuq immobbli, u jekk, għalhekk, jistax ikun minnu illi l-awturi tal-konvenuti irrinunzjaw għas-servitù.

16. Għal dawn ir-raġunijiet il-konklużjoni tal-ewwel qorti, għalkemm ħażina dwar il-preskrizzjoni, ikollha titqies li tiswa dwar ir-rinunzja u, għalhekk, ma jistax jingħad illi l-fond tal-konvenuti jgawdi servitù fuq dak tal-atturi. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata safejn hija kompatibbli ma' dak li ngħad fuq, b'dan illi ż-żmien ta' xahar mogħti lill-konvenuti għall-esekuzzjoni tas-sentenza jibda għaddej millum.

17. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: żewġ ishma minn tlieta (⅔) jħallsuhom il-konvenuti appellanti u sehem wieħed minn tlieta (⅓) jħallsuh l-atturi.

## < Sentenza Finali >

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