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, 25 ta' Mejju, 2023.

Numru 7

Rikors numru 1112/16/1 LM

Aldo Buontempo u Anne Marie Buontempo

v.

Maria Vincenza *sive* Vivienne Coleiro

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenuta Maria Vincenza Coleiro minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Diċembru, 2018, fejn din laqgħet it-talbiet tal-atturi u ddikjarat li dawn igawdu minn jedd ta' mogħdija mill-bitħa tal-post, bin-numru 466, Triq San Pawl, f'San Pawl il-Baħar, għal Sqaq tax-Xama' f'San Pawl il-

Baħar u b'hekk ordnat lill-konvenuta biex terġa' tagħtihom aċċess għal dan l-isqaq mill-bitħa tagħha.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-7 ta' Diċembru, 2016, l-atturi fissru li huma sidien tal-post bin-numru 465, fi Triq San Pawl, f'San Pawl il-Baħar, filwaqt li l-konvenuta hija sidt il-post li jinsab biswitu fl-istess triq, li jġib in-numru 466, u li għandu bieb ieħor fi Sqaq tax-Xama', bin-numru 50. L-atturi saħqu li skont il-kuntratt tal-akkwist tagħhom, u kif ukoll dak tal-konvenuta, il-post tagħhom igawdi minn jedd ta' mogħdija mill-bitħa tal-post tal-konvenuta għal Sqaq tax-Xama'. Huma żiedu jgħidu li dan il-jedd baqa' dejjem jintuża tul iż-żmien u li minbarra dan, kien hemm numru ta' persuni oħra li jgawdu minn dan il-jedd ta' mogħdija mill-bitħa tal-konvenuta. L-atturi qalu li madankollu, il-konvenuta xekklitilhom dan il-jedd billi, b'mod abbużiv u illegali, sakkret u mbarrat il-bieb li jwassal mill-bitħa tagħha għal Sqaq tax-Xama'. Tennew ukoll li għalkemm huma sejħu lill-konvenuta sabiex terġa' tħalli, bħala mhux mittiefes, dan il-jedd ta' mogħdija, din m'għamlet xejn biex tirrimedja s-sitwazzjoni. Minħabba f'hekk, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. TIDDIKJARA illi l-fond tal-esponenti ċjoè 465, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar igawdi dritt ta' passaġġ minn ġol-bitħa tal-fond 466, Sunshine, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, għal ġo Sqaq tax-Xama;*
>
> *2. TIDDIKJARA illi l-konvenuta b'mod abbużiv u illegali ċaħħdet u*

qed tkompli ċċaħħad lill-esponenti minn dan id-dritt ta' passaġġ mill-bitħa tal-fond 'Sunshine', 466, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar sa ma jwassal ġo Sqaq tax-Xama', San Pawl il-Baħar;

3. Konsegwentement, TORDNA lill-konvenuta sabiex tirripristina l-aċċess tal-esponenti u dan fi żmien qasir u perentorju illi jogħġobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti occorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi u fin- nuqqas, tawtorizza lill-esponenti jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji u dan occorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi u dan a spejjeż esklussivi tal-konvenuta.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li hija minn issa inġunta in subizzjoni.»

3. Il-konvenuta ressqet it-tweġiba maħlufa tagħha fit-23 ta' Frar, 2017, fejn qalet:

«1. Illi fl-ewwel lok trid l-ewwel issir prova li dak li qed jiġi vantat mill-atturi huwa servitù predjali kostitwit ai termini tal-liġi;

2. Illi fit-tieni lok għandhom jiġu kjamati fil-kawża 't-terzi persuni' li qiegħed jingħad mir-rikorrenti li għandhom dritt jużawh;

3. Illi fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju, f'kull każ l-imsemmi allegat dritt ta' passaġġ illum spiċċa fil-fatt u fid-dritt billi ilu ma jiġi użat għal aktar minn tletin sena u dan huwa evidenti mit-tibdil li sar minn fondi oħra fejn il-bieb ma għadux jeżisti jew ingħalaq definittivament u għalhekk bl-operat tal-istitut tal-usucapio liberalis huwa issa estint;

4. Bl-ispejjeż u b'riżerva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ai termini tal-liġi.»

4. Imbagħad, b'digriet mogħti fid-19 ta' Mejju, 2017, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-konvenuta biex jiġu msejħin fil-kawża Joseph u John Vella, minħabba li fil-fehma tagħha l-preżenza ta' dawn it-terzi f'din il-kawża ma kinitx meħtieġa biex il-ġudizzju jkun wieħed sħiħ.

5. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Diċembru, 2018, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża billi: (i) ċaħdet l-eċċezzjonijet tal-konvenuta; (iii)

iddikjarat li l-post tal-atturi bin-numru 465, fi Triq San Pawl, f'San Pawl il-Baħar igawdi minn jedd ta' mogħdija mill-bitħa tal-post tal-konvenuta, li jġib in-numru 466, għal Sqaq tax-Xama'; (iii) iddikjarat li l-konvenuta, b'mod abbużiv u illegali, ċaħħdet lill-atturi minn dan il-jedd ta' mogħdija; (iv) ordnat lill-konvenuta biex ma tagħmel xejn li jċaħħad lill-atturi minn dan il-jedd ta' mogħdija u għalhekk ordnatilha biex terġa' tagħti aċċess lill-atturi billi tiżgura li l-bieb bin-numru 50, li jinsab fil-post tagħha, ikun jista' jinfetaħ mill-atturi f'kull ħin; (v) ordnat lill-konvenuta twettaq ix-xogħlijiet kollha meħtieġa biex jerġa' jingħata l-imsemmi aċċess fi żmien xahar mid-data tas-sentenza, u dan taħt id-direzzjoni tal-perit Marie Louise Caruana Galea; u (vi) ordnat lill-konvenuta tħallas l-ispejjeż tal-kawża, inkluż dawk tal-perit hawn fuq imsemmija.

6. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

> *«__Konsiderazzjonijiet legali__*
>
> *Il-Qorti qiegħda tintalab tagħti deċiżjoni dwar jekk l-atturi għandhomx id-dritt ta' passaġġ li jippretendu li għandhom minn bieb fil-bitħa tal-konvenuta sabiex jaċċedu għal Sqaq tax-Xama', kif ukoll dwar jekk hemmx possibilità li dan id- dritt, anki jekk jeżisti, setax jintilef bit-trapass ta' aktar minn tletin sena li matulhom dan il-passaġġ ma ntużax minn min kellu jedd jagħmel użu minnu, kif qiegħda targumenta l-konvenuta, argument dan iżda, li qiegħed jiġi miċħud mill-atturi, li għalkemm m'għamlux użu minn dan il-jedd b'mod kontinwu u kostanti għar-raġunijiet li ngħataw waqt il-ġbir tal-provi, jiċċitaw episodji u okkażjonijiet li fihom huma għamlu użu minn dan il-passaġġ fiż-żmien kollu li fih huma ilhom sidien ta' din il-proprjetà.*
>
> *Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, il-konvenuta qajmet dubju dwar kif għandha tiġi interpretata l-klawsola "sottopost għall-beni ta' ħaddieħor, li għandu i.e. bitħa ta' ħaddieħor, li għandu i.e. bitħa*

soġġetta għad-dritt ta' passaġġ mill-bitħa tal-fond kontigwu", u esprimiet dubju dwar jekk din il- klawsola għandhiex tiġi interpretata bħala li l-fond tal-atturi huwa l-fond dominanti, bid-dritt ta' servitù ta' passaġġ minn fuq proprjetà ta' ħaddieħor, inkella jekk dan huwiex il-fond servjenti, bid-dritt li terzi jgħaddu minn fuqu. Dan b'kuntrast għal dak li l-konvenuta xehdet quddiem il-Qorti fejn qalet li l- atturi għandhom jedd ta' passaġġ mill-bitħa tagħha.

Il-Qorti sejra tgħaddi biex tippronunzja ruħha l-ewwel dwar jekk jeżistix id-dritt ta' passaġġ li l-atturi jippretendu li għandhom mill-bieb bin-numru 50, formanti parti mill-proprjetà tal-konvenuta. Li l-fond tal-konvenuta huwa mgħobbi b'servitù ta' dritt ta' passaġġ ta' terzi mill-bieb bin-numru 50 li jifforma parti mill-istess proprjetà, joħroġ mill-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta, li jispeċifika illi,

> *"... għandha wkoll bieb ieħor f'Xama' Lane numru ħamsin (50) li minnu għandhom dritt jgħaddu terzi persuni għall-proprjetà tagħhom."*

In-nota annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, liema nota ġiet redatta mill-istess nutar li ppubblika l-kuntratt, tispeċifika wkoll li,

> *"... the drive-in attached to House No. 466, St. Paul's Street, St. Paul's Bay, in Xama' Lane No. 50, is private property attached to the said house subject however to a simple right of way pertaining to third parties owners of adjacent tenements."*

Il-kuntratt tal-akkwist ta' Filippo Vella li kien sar fit-28 ta' Settembru, 1950, ukoll jitkellem dwar,

> *"id-dritt tal-passaġġ għas-sqaq li jieħu għall-baħar fuq beni ta' ħaddieħor ...".*

Ir-regola ġenerali f'materja ta' kuntratti hi dik stabbilita fl-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili, li tgħid illi,

> *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni."*

...

Mill-qari tal-kuntratti esebiti fl-atti ta' dawn il-proċeduri, huwa paċifiku li l-fond proprjetà tal-konvenuta huwa suġġett għad-dritt ta' passaġġ tal-atturi, li permezz ta' aċċess minn bieb fil-proprjetà tagħhom, jaċċedu għall-bitħa tal-konvenuta, sabiex joħorġu mill-bieb bin-numru 50, għal Sqaq tax-Xama'. Il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-fond servjenti f'dan ir-rigward huwa proprju l-fond tal-konvenuta, u dan għaliex it-test tal-kuntratti huwa ċar. Anki jekk il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma jispeċifikax id-dritt ta' passaġġ fejn iwassal, il-kuntratt tal-akkwist kemm tal-familja Vella, kif ukoll dak tal-konvenuti, ma jħalli l-ebda dubju dan id-dritt ta' passaġġ ta' min huwa u minn liema bieb għandu jiġi eżerċitat.

...

F'dan il-każ id-dritt ta' passaġġ jirriżulta mill-kuntratti ta' akkwist tal-partijiet kollha involuti fil-kawża, b'tali mod li m'hemm l-ebda dubju li l-konvenuta kienet taf li l-asserzjoni tagħha li "hawn kollu tiegħi" m'għandhiex mis-sewwa, u li meta ttentat tostakola l-mogħdija tal-atturi mill-passaġġ inkwistjoni, hi kienet qiegħda tmur kontra d-dispożizzjonijiet kontrattwali li jirregolaw l-akkwist tal-partijiet fil-kawża. Il-Qorti tinsab konvinta li din is-servitù predjali tirriżulta minn għadd ta' atti pubbliċi, u li din is-servitù hi kostitwita ai termini tal-liġi.

Jifdal għalhekk li jiġi stabbilit jekk dan id-dritt riżultanti minn kuntratt, ġiex estint għax l-atturi m'għamlux użu minn dan id-dritt kuntrattwali għal perijodu ta' aktar minn tletin sena, kif qiegħda tallega l-konvenuta li l-fond tagħha nħeles minn dan is-servitù bl-operat tal-istitut tal-usucapio liberalis. F'dan ir-rigward ukoll inġiebu diversi provi, fejn kif spiss jiġri f'materji simili fejn il-Qorti tintalab tiddeċiedi dwar punti ta' fatt u mhux biss dwar punti ta' dritt, il-Qorti tiġi ffaċċjata b'verżjonijiet li jkunu dijametrikament opposti għal xulxin. Filwaqt li l-atturi u x-xhieda mressqa minnhom qalu li għamlu użu diversi drabi minn dan id-dritt fis-snin li fih ilhom sidien tal-proprjetà tagħhom, il-konvenuta u wliedha qalu li fuq medda ta' aktar minn erbgħin sena minn meta l-konvenuta akkwistat il-proprjetà tagħha fl-1973, qatt ħadd ma talabhom permess biex jgħaddi minn dan il-passaġġ. Dwar provi konfliġġenti, fis-sentenza fl-ismijiet ***George Bugeja vs Joseph Meilak*** *ntqal:*

> *"Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju mhuwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għall-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabbiltajiet."*

Bl-istess mod, f'sentenza fl-ismijiet ***Perit John M. Gambina vs Fithome Ltd****, il-Qorti stabbiliet illi:*

> *"Il-Qorti trid timxi fuq is-soliti kriterji ta' kredibilità, konsistenza u verosimiljanza tax-xhieda fuq bażi ta' bilanċ ta' probabbiltajiet li huma suffiċjenti f'kawża ċivili."*

Mill-provi li semgħet il-Qorti jirriżulta li filwaqt li f'waqtiet il-konvenuta tirrikonoxxi d-dritt tal-atturi li jagħmlu użu mill-passaġġ fil-bitħa tagħha, hi tgħid li dan id-dritt intilef minħabba li kemm ilha fil-pussess tal-proprjetà tagħha hi qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd biex tiffaċilita l-aċċess għall-bitħa sabiex min għandu d-dritt ta' passaġġ ikun jista' jużah. L-atturi min-naħa tagħhom iċċitaw episodji fejn huma ħtiġilhom jagħmlu użu minn dan id-dritt, fosthom fl-2007, u allura inqas minn tletin sena ilu, meta l-atturi kienu qegħdin jirranġaw id-dar tagħhom, verżjoni din korroborata mix-xhud Philip Grixti li spjega kif hu u l-attur kienu

għamlu użu mill-bieb bin-numru 50 sabiex idaħħlu xi travi fil-proprjetà tal-attur. Dwar l-użu ta' dan il-passaġġ tkellem ukoll ix-xhud il-prof. Edward Scicluna, id-dante causa tal-atturi, li qal li hu kien jagħmel użu minn dan id-dritt u li meta kien bagħat għalih l-avukat tal-konvenuti sabiex ikellmu dwar dan id-dritt ta' passaġġ, hu kien saħansitra ngħata ċ-ċavetta tar-rixtellu sabiex ikun jista' jaċċedi mill-passaġġ. Il-Qorti fehmet l-iskumdità ta' sitwazzjoni fejn l-atturi, sabiex jgħaddu mill-passaġġ riedu joqogħdu javżaw lill-konvenuta jew lir-raġel tagħha, u fehmet ukoll li din l-iskumdità żdiedet aktar bil-kummenti u l-imġiba tal-konvenuti li kienu juru li ma jiħdux gost meta xi ħadd jgħaddi mill-proprjetà tagħhom. Jidher ukoll li minkejja li xtaq jipproteġi d-drittijiet tiegħu, l-attur qagħad lura sabiex jassigura li ma jikkawżax problemi u inkwiet bla bżonn għall-konvenuta f'perijodu fejn kellha r-raġel marid u fix-xhur ta' wara mewtu, u dan kif xehed hu stess. Madanakollu l-fatt li persuna toqgħod lura għaliex teżerċita prudenza ma jfissirx li tkun qiegħda b'xi mod tirrinunzja għad-dritt li għandha, jew tkun qiegħda turi li tilfet interess fl-eżerċizzju ta' dak id-dritt. Kif ġie ribadit mill-Qrati tagħna, ir-rinunzji huma ta' interpretazzjoni strettissima u apparti t-trapass taż-żmien, irid jintwera li s-sid tal-fond dominanti kellu l-intenzjoni ċara li jirrinunzja għal dak id-dritt. Il-prova tar-rinunzja trid tkun ċara u ċerta u kull dubju għandu jimmilita favur l-eżistenza tad-dritt ta' servitù.

Il-Qorti tqis li għar-raġunijiet suesposti l-konvenuta għandha tiġi ordnata tneħħi l-imbarrar u tiskir permanenti ieħor li għamlet fuq in-naħa tagħha tal-proprjetà b'tali mod li għamlitha impossibbli għall-atturi li jagħmlu użu mid-dritt ta' passaġġ, b'dan iżda l-konvenuta m'għandhiex tneħħi firrolli u katnazzi li ċ-ċwievet tagħhom jistgħu faċilment jingħataw lill-atturi sabiex ikunu jistgħu jaċċedu għall-passaġġ xħin iridu, jekk dawn il-firrolli u katnazzi huma meħtieġa għas-sigurtà tal-proprjetà tal-konvenuta. Għal dawn il-finijiet il-Qorti qiegħda taħtar lill-perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tissorvelja x-xogħlijiet meħtieġa u sabiex jassigura li dan id-dritt ta' passaġġ tal-atturi jiġi ripristinat fi żmien tletin ġurnata mid-data ta' din is-sentenza.»

7. Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza fit-28 ta' Diċembru, 2018 u ressqet numru ta' aggravji fejn fihom hija saħqet: (i) li l-atturi ma ġabux prova tal-ħolqien u l-eżistenza tas-servitù kif titlob il-liġi; (ii) li mill-kuntratti tal-akkwist, kemm dak tal-post tal-atturi u kif ukoll dak tad-dar tal-konvenuta, ma jirriżultax li twieled xi servitù predjali fuq id-dar tal-konvenuta; (iii) li l-Ewwel Qorti ma ħaddmitx il-prinċipji stabbiliti mill-Qrati tagħna dwar kif għandhom jitqiesu s-servitujiet predjali; (iv) li f'kull każ,

ma sar l-ebda użu minn dan is-servitù għal tletin sena u għalhekk dan ġie estint; u (v) li d-dritt ta' mogħdija nbidel drastikament u m'għadux jeżisti għaliex illum dan jinsab magħluq ukoll internament wara li terzi tellgħu ħajt.

8. L-atturi wieġbu għal dan l-appell fid-19 ta' Awwissu, 2019, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn huma jemmnu li l-appell tal-konvenuta għandu jiġi miċħud.

9. Inżamm smigħ fit-30 ta' Marzu, 2023 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

10. L-appell tal-konvenuta huwa msejjes fuq ħames aggravji. Fl-ewwel tliet aggravji l-appellenti tisħaq li l-Ewwel Qorti kellha tilqa' d-difiża mressqa minnha fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, jiġifieri li l-atturi ma ressqux prova tajba li l-jedd ta' mogħdija, li huma jallegaw li għandhom minn fuq il-beni tal-appellanta, inħoloq skont dak li tgħid il-liġi. Imbagħad, fir-raba' u fil-ħames aggravji tagħha, l-appellanti tissokta ttenni d-difiża mressqa minnha fit-tielet eċċezzjoni tagħha, jiġifieri li f'kull każ, il-jedd ta' mogħdija li l-appellati jallegaw li għandhom spiċċa, kemm minħabba nuqqas ta' użu għaż-żmien ta' tletin sena, u kif ukoll għaliex bit-tibdil li sar matul iż-żmien,

il-bieb li minnu huma jgħidu li għandhom jedd jgħaddu, m'għadux jeżisti għax minfloku ttella' ħajt minn terzi.

11. Fid-daħla tat-tweġiba tal-appell tagħhom, l-atturi appellati jissottomettu li l-konvenuta appellanti ma tistax tinqeda bid-difiża li l-jedd ta' mogħdija inkwistjoni ma jeżistix u fl-istess waqt tistrieħ ukoll fuq id-difiża li dan il-jedd spiċċa minħabba nuqqas ta' użu. Huma jisħqu li dawn iż-żewġ difiżi ma joqogħdux flimkien għaliex huma kunfliġġenti u li għalhekk l-aggravji tal-appellanti huma nulli.

12. Din il-Qorti tqis li m'hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-konvenut f'kawża milli fit-tweġiba tiegħu għar-rikors maħluf jiġma' aktar minn difiża waħda li jkunu mibnija fuq aktar minn sies legali jew ġuridiku wieħed. Il-fatt waħdu li d-difiża tal-konvenut tkun mibnija fuq aktar minn binarju wieħed, ma jagħmilhiex impreċiża jew nulla.

13. Fil-każ tagħna d-difiża tal-konvenuta appellanti għandha għan wieħed, *viz.* iċ-ċaħda tat-talbiet tal-atturi appellati biex jiġi dikjarat li huma għandhom jedd ta' mogħdija minn fuq il-proprjetà tagħha. L-appellanti ssejjes id-difiża tagħha fuq żewġ raġunijiet: (i) li l-atturi appellati ma ressqux prova tajba tal-eżistenza tas-servitù, b'mod partikolari li nħoloq servitù skont dak li tgħid il-liġi, u (ii) f'każ li l-Qorti ma tilqax dan l-argument, li dan il-jedd illum spiċċa, kemm minħabba n-nuqqas ta' użu

ta' dan il-jedd għall-perijodu ta' tletin sena u kif ukoll minħabba tibdil li twettaq f'din il-mogħdija matul iż-żmien.

14. Meqjus dan, din il-Qorti ma tara li hemm xejn kontradittorju fil-mod ta' kif il-konvenuta appellanti ressqet id-difiża tagħha. M'hemm xejn ħażin jew irregolari li l-konvenuta, bħala l-ewwel difiża, tiċħad li nħolqot servitù skont dak li tgħid u trid il-liġi; u bħala difiża sussidjarja, jekk l-ewwel difiża tirriżulta li mhijiex tajba, li tiċħad l-allegazzjoni dwar il-jedd ta' mogħdija minn fuq il-proprjetà tagħha minħabba n-nuqqas ta' użu tiegħu għaż-żmien ta' tletin sena jew minħabba t-tibdil li sar fl-istess mogħdija.

15. Sewwasew, għalkemm dawn iż-żewġ difiżi tal-konvenuta appellanti huma distinti u tressqu b'mod sussidjarju għal xulxin, dawn ma jipprekludux lil xulxin. Għalhekk, darba li din il-Qorti ma hija qiegħda tara l-ebda irregolarità fil-mod ta' kif il-konvenuta ddefendiet ruħha f'din il-kawża, il-Qorti qiegħda tiċħad l-preġudizzjali tal-atturi appellati dwar in-nullità tal-aggravji mressqa mill-appellanti.

16. Magħluqa din il-kwistjoni, din il-Qorti issa tista' tgħaddi biex tibda tistħarreġ l-aggravji tal-appellanti. Minħabba li l-ewwel tliet aggravji tal-appellanti huma lkoll marbuta mad-difiża tagħha li l-atturi appellati ma ressqux provi tajba li s-servitù li qegħdin jallegaw, inħoloq skont il-liġi, ikun jagħmel sens, minn lenti prattika, li dawn l-aggravji jitqiesu flimkien.

17. L-appellanti tisħaq li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tasal għall-konklużjoni li jeżisti servitù li jpoġġi l-post tal-atturi f'qagħda dominanti fuq dak tal-konvenuta. Hija tgħid li kemm hu hekk, il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma jsemmix li l-post tal-atturi jgawdi minn xi servitù fuq il-post tagħha. Mod ieħor, hija tfisser li skont dak il-kuntratt, huwa l-post tal-atturi li huwa suġġett għal servitù minn terzi. Hija ssostni li l-Qorti għandha toħloq distinzjoni bejn servitù predjali u obbligazzjoni personali. Tgħid li f'dan il-każ, lanqas il-kuntratt li bih il-konvenuta xtrat il-proprjetà tagħha ma jsemmi li l-atturi appellati jew il-post tagħhom igawdu minn jedd ta' mogħdija minn fuq il-post tagħha.

18. L-appellanti tgħid ukoll li skont l-**Artikolu 469 tal-Kodiċi Ċivili**, il-jedd ta' mogħdija, bħala servitù mhux kontinwu, irid jitwieled b'mod ċar bis-saħħa ta' titlu, u li skont l-**Artikolu 458 tal-istess Kodiċi,** servitù bħal dan jeħtieġ li jitnissel minn att pubbliku u jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku. Hija tisħaq li prova ta' dan kollu ma tressqitx. Iżżid tgħid li bħala eċċezzjoni għar-regola li wieħed għandu jgawdi ħwejġu b'mod sħiħ, is-servitù għandu jingħata interpretazzjoni restrittiva, u dan aktar meta jkun hemm dubju dwar l-eżistenza tiegħu. Minħabba dan kollu, hija temmen li l-ewwel eċċezzjoni tagħha kellha tiġi milqugħa.

19. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-appellati jwarrbu l-argument tal-appellanti li

huwa biss il-post tagħhom li huwa suġġett għal servitù biex terzi persuni jgħaddu mill-bitħa tagħhom. Jgħidu li biex dawn it-terzi jkunu jistgħu jaslu sa Sqaq tax-Xama', huma jridu jgħaddu kemm mill-bitħa tagħhom u kif ukoll mill-bitħa tal-konvenuta. Ifissru wkoll, illi li kieku ma jeżistix dritt ta' servitù fuq il-bitħa tal-konvenuta appellanti, l-aċċess ta' dawn it-terzi jieqaf mal-bitħa tal-atturi appellati, u għalhekk jispiċċa biex ma jwassal għal imkien. Huma jgħidu li fil-kuntest ta' dan kollu, l-argument tal-appellanti qajla jagħmel sens.

20. Minbarra dan, huma jisħqu li l-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà tal-konvenuta jgħid ċar u tond li dan il-post għandu bieb fi Sqaq tax-Xama', bin-numru 50, li minnu terzi persuni għandhom id-dritt li jgħaddu għall-proprjetà tagħhom. Huma jgħidu li kemm hu hekk, kienet l-appellanti stess, li waqt il-kontroeżami tagħha, ammettiet li hemm terzi li għandhom dan il-jedd ta' mogħdija. Itennu li ladarba l-jedd ta' mogħdija ġie magħruf u aċċettat mill-appellanti u minn żewġha fuq l-att pubbliku tal-10 ta' Novembru, 1973, u darba wkoll li dan il-kuntratt ġie insinwat kif trid il-liġi, m'għandux ikun hemm dubju li l-post tal-appellanti huwa milqut b'servitù ta' mogħdija.

21. Din il-Qorti sejra titlaq billi tqis li d-dritt ta' servitù huwa mfisser bħala jedd imwaqqaf għall-vantaġġ ta' post fuq post ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu jagħmel użu minnu kif irid (ara l-**Artikolu 400(1)**

tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Huwa miżmum ukoll fil-ġurisprudenza li biex jinħoloq servitù jeħtieġ li jkun hemm post servjenti, li għandu jissaporti l-użu tiegħu, u post dominanti, li huwa dak li għall-vantaġġ tiegħu tiġi maħluqa s-servitù (ara ***Maria Baldacchino et v. Carmelo Grima et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 1997 u ***Esther Cremona et v. Romano Cassar*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016).

22. Il-liġi tiddistingwi bejn servitujiet li jinħolqu mil-liġi minn dawk li jinħolqu mill-fatt tal-bniedem (ara l-**Artikolu 401 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta**). Fil-każ ta' servitujiet imnissla mill-fatt tal-bniedem, is-servitujiet jistgħu jkunu kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Issa, il-jedd ta' mogħdija huwa speċifikat mill-istess liġi bħala servitù li jidher u mhux kontinwu, peress li għall-eżerċizzju tiegħu hu meħtieġ li jkun hemm il-fatt tal-bniedem u għalhekk ma jiġix imħaddem il-ħin kollu (ara l-**Artikolu 455(1)** u **(3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u s-sentenza fl-ismijiet ***Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021).

23. Dan it-tip ta' servitù jista' jiġi maħluq biss b'saħħa ta' titlu u ma jistax jiġi stabbilit bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ postijiet (ara l-**Artikolu 469(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**. B'dan illi, is-servitù tal-jedd ta' mogħdija jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena,

jekk dan il-post ma jkollux ħruġ ieħor fuq triq pubblika (ara l-**Artikolu 469(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u s-sentenza fl-ismijiet ***John Cassar et v. Innocent Camilleri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017).

24. Fil-każ tagħna l-post tal-atturi appellati għandu ħruġ fuq Triq San Pawl, f'San Pawl il-Baħar u għalhekk l-**Artikolu 469(2)** tal-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jsibx applikazzjoni. Kif ingħad aktar 'il fuq, is-servitù ta' jedd ta' mogħdija jista' jitnissel biss bis-saħħa ta' titlu, liema titlu jkun null jekk dan ma jkunx jidher minn att pubbliku (ara ***Dottor Kevin Mompalao nomine et v. Anthony Camilleri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022). Minbarra dan, meta s-servitù jitwieled b'att *inter vivos*, dan ma jibdiex iseħħ fir-rigward ta' terzi qabel mal-att pubbliku jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-**Artikolu 330 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att (ara l-**Artikolu 458 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u s-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Abela et v. Philip Borg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar, 2016).

25. Din il-Qorti taqbel mal-appellanti li l-kuntratt tas-26 ta' Frar, 2001, jiġifieri l-kuntratt li bih l-atturi appellati xtraw il-post tagħhom, bin-numru 465, fi Triq San Pawl, f'San Pawl il-Baħar ma jsemmix li dan il-post igawdi minn xi jedd ta' servitù fuq il-post tal-konvenuta. Dan il-kuntratt jgħid biss

li l-post li xtraw l-appellati huwa suġġett għall-jedd ta' mogħdija mill-bitħa tal-post ta' ħdejh. Hekk ukoll, il-kuntratt ma jsemmi xejn dwar il-predeċessuri fit-titlu tal-bejjiegħa li dehru fuqu u lanqas ma jirreferi għal xi kuntratti oħra, iżda jgħid biss li *«l-fond in vendita ġie għand il-vendituri in forza ta' kuntratt minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri»*.

26. Mill-banda l-oħra, il-kuntratt tal-10 ta' Novembru, 1973, jiġifieri l-kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-konvenuta appellanti u żewġha xtraw il-post bin-numru 466, fi Triq San Pawl, f'San Pawl il-Baħar, jgħid li d-dar tal-appellanti *«għandha bieb ieħor f'Xama' Lane numru ħamsin (50) li minnu għandhom dritt li jgħaddu terzi persuni għall-proprjetà tagħhom»*.

27. L-atturi appellati għalhekk jgħidu li minn dan il-kuntratt joħroġ b'mod mill-aktar ċar li d-dar tal-konvenuta hija suġġetta għall-jedd ta' servitù favur tagħhom. Din il-Qorti iżda ma taqbilx. Kif qalet tajjeb il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza fl-ismijiet ***Michael Risiott et v. Carmel Bajada et***, li ngħatat fit-22 ta' Mejju, 1998 u ġiet imtennija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001, dak li jiddistingwi servitù minn sempliċi obbligazzjoni jew minn regolament amministrattiv hija ċ-ċirkustanza ta' jekk dik l-obbligazzjoni jew dak ir-regolament, iġibux sitwazzjoni fejn jista' jiġi magħruf post dominanti u post servjenti (ara wkoll is-sentenzi fl-ismijiet: ***Philip Fenech et v. A&R Mercieca Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Mejju, 2008 u ***John Collison et v.***

Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2009).

28. Fil-każ tagħna, il-kuntratt tal-10 ta' Novembru, 1973 jagħraf il-post tal-konvenuta appellanti, bħala l-post li fuqu hemm jedd ta' mogħdija, iżda ma jagħrafx il-proprjetà li għandha tkun dominanti. Il-kuntratt isemmi biss li hemm terzi li għandhom id-dritt li jgħaddu mill-post tal-konvenuta, iżda jonqos li jidentifikahom. Il-Qorti għalhekk qiegħda tifhem li jekk tassew kien hemm servitù fuq id-dar tal-konvenuta appellanti, dan żgur ma twelidx bil-kuntratt tal-10 ta' Novembru, 1973.

29. B'xorti ħażina għall-appellati, il-kuntratt hawn fuq imsemmi ma jitfax dawl fuq meta seta' tnissel is-servitù allegat minnhom. Fil-kuntratt hemm imfisser li l-konvenuta appellanti u żewġha xtraw id-dar tagħhom mingħand Moses u Ursula miżżewġin Bugeja, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-nutar Carmelo Lia fit-12 ta' Mejju, 1972. Madankollu, għal raġunijiet li jafu huma, l-atturi appellati dehrilhom li ma kellhomx għalfejn jippreżentaw dan il-kuntratt fl-atti tal-kawża u lanqas ressqu xi att pubbliku ieħor li jmur lura sal-ħolqien tas-servitù allegat minnhom.

30. Huwa minnu li fl-atti tal-kawża ġiet ippreżentata ittra, mibgħuta min-nutar Carmelo Lia lir-raġel tal-konvenuta appellanti, fejn fiha ġie mfisser lilu li fuq id-dar bin-numru 466, fi Triq San Pawl, f'San Pawl il-Baħar, kien

hemm jedd ta' mogħdija mit-terzi sidien tal-postijiet li kienu jinsabu maġenbha (ara paġna 87 tal-atti tal-kawża). Madankollu, ma hemm l-ebda prova fl-atti, li din l-ittra kienet tagħmel parti mill-kuntratt tal-10 ta' Novembru, 1973 jew li dan il-jedd ta' mogħdija ġie reġistrat fir-Reġistru Pubbliku permezz ta' nota ta' insinwa skont ma jeħtieġ l-**Artikolu 458 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Kemm hu hekk, ma hemm l-ebda dokument mehmuż mal-kopja ta' dan il-kuntratt li ġiet ippreżentata mill-atturi appellati (ara paġni 7 sa 10 tal-atti tal-kawża).

31. Il-Qorti tqis li s-servitù jrid ikun ippruvat kif meħtieġ u mhux biżżejjed li wieħed iqajjem preżunzjoni tal-eżistenza tiegħu, u għalhekk, bħala eċċezzjoni għall-jedd ta' proprjetà, dan irid jingħata tifsira kemm jista' jkun dejqa u żgur mhux kontra l-ġid servjenti. Tassew, fejn ikun hemm dubju, is-servitù għandu jiġi eskluż. Dan jgħodd aktar fil-każ ta' servitù ta' mogħdija, li bħala servitù li mhuwiex kontinwu, irid jiġi ppruvat permezz ta' titlu (ara s-sentenzi fl-ismijiet: ***Giovanni Sant v. Vincenzo Bugeja*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Frar, 1959; ***Carmela Galea et v. Giuseppe Aquilina*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 1970; ***Rosario sive Louis Schembri et v. Joseph Demanuele*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Mejju, 2004; ***Oliver James et v. Joseph Testa et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2008; ***Anthony Camilleri v. Pawlu Farrugia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2008 u ***Maria Theresa sive Marthese Vella***

et v. Ludgarda Cachia mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Frar, 2019).

32. Kif jgħallem il-**Professur Caruana Galizia** (ara ***Notes on Civil Law***, f'paġna 643):

> *«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.»*

33. Fil-każ tagħna l-atturi appellati ma ressqu l-ebda prova tal-att pubbliku li bih inħoloq is-servitù allegat minnhom u lanqas irnexxielhom iressqu xi kuntratt li jagħraf il-post tagħhom bħala post dominanti fuq dak tal-konvenuta appellanti. Għalhekk fid-dubju, din il-Qorti m'għandhiex triq oħra għajr li tħaddan il-preżunjoni li d-dar tal-appellanti hija ħielsa minn xi servitù favur il-post tal-appellati.

34. Huwa minnu li waqt il-kontroeżami tagħha, il-konvenuta appellanti għarfet li skont il-kuntratt tal-10 ta' Novembru, 1973, hemm terzi persuni li għandhom id-dritt jgħaddu mill-proprjetà tagħha (ara x-xhieda tal-konvenuta f'paġna 125 tal-atti tal-kawża). Madankollu, il-konvenuta appellanti ma indikatx li dawn it-terzi kienu l-atturi appellati iżda l-familja Vella li toqgħod fl-Awstralja. Fit-tweġiba tal-appell tagħhom, l-atturi appellati jargumentaw li s-servitù jeżisti tassew għaliex biex ta' Vella jaslu

sa Sqaq tax-Xama', dawn iridu jgħaddu kemm mill-bitħa tal-atturi u kif ukoll minn dik tal-konvenuta appellanti.

35. Minkejja dan, jgħidu x'jgħidu l-atturi appellati, il-jedd ta' mogħdija li jista' jkollha l-familja Vella minn fuq id-dar tal-konvenuta appellanti hija *res inter alios acta* għall-għanijiet ta' din il-kawża, kemm għaliex il-membri tal-familja Vella mhumiex parti f'dawn il-proċeduri u kif ukoll għaliex din il-Qorti ma ntalbitx biex tagħtihom xi rimedju. Jiġi b'hekk, li dan l-argument ma jista' jkun tal-ebda fejda għall-atturi appellati.

36. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti qiegħda tilqa' l-ewwel tliet aggravji tal-konvenuta appellanti u b'hekk tħassar f'kollox is-sentenza tal-Ewwel Qorti, u minflok, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta filwaqt li tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi.

37. Ġaladarba ntlaqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta appellanti li l-atturi appellati ma rnexxilhomx jippruvaw li s-servitù allegat minnhom inħoloq skont dak li tgħid il-liġi, din il-Qorti ma jibqgħalhiex ħtieġa li tistħarreġ ir-raba' u l-ħames aggravji tal-appellanti, u għalhekk hija qiegħda tastjeni milli tqishom.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-

ewwel tliet aggravji mressqa fl-appell tal-konvenuta Maria Vincenza Coleiro u tħassar f'kollox is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Diċembru, 2018. Minflok, il-Qorti qiegħda tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta minħabba li l-atturi ma ġabux prova tajba li s-servitù allegat minnhom inħoloq skont il-liġi u b'hekk qiegħda tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi.

L-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk marbuta mal-appell, għandhom jitħallsu kollha mill-atturi Aldo u Anne Marie Buontempo.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm