Prim' Awla tal-Qorti Ċivili

Imħallef

Onor. Robert G. Mangion

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2023

Kawża Numru: 3
Rik. Ġur. 1169/2009 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; George Micallef, Grace Zammit, Mary Vella lkoll ulied id-defunt Francis Xavier Micallef

Alfred Micallef li jidher f'isem u ghan-nom tal-assenti Alfred Micallef u Raymond Azzopardi (iben id-defunt Nazzareno Micallef); u f'isem u għan-nom 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 nee 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. Rat li b'rikors tas-26 ta' Novembru 2009 l-atturi fissru u talbu s-segwenti:

    1. "Illi r-rikorrenti flimkien mal-intimat Giuseppe Micallef huma komproprjetarji tal-parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta delineata bil-lewn ahdar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A'.

    2. Illi l-intimat Giuseppe Micallef huwa proprjetarju uniku u esklussiv tal-parti diviza mill-istess fond delineata bil-lewn isfar fuq l-istess pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A'.

    3. Illi l-parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta delineata bil-lewn ahdar u l-parti diviza mill-istess fond delineata bil-lewn isfar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A' huma interkonnessi b'bieb li fuq l-istess pjanta huwa mmarkat bil-lewn roza.

    4. Illi l-partijiet kollha huma l-aventi kawza ta' Carmelo Micallef, li b'testment pubbliku datat 27 ta' Novembru, 1970 in atti Nutar Dottor Salvatore Abela (kopja hawn annessa bhala Dok. 'B'), kien halla b'titolu ta' legat in pjena proprjeta' lil bintu Francesca Micallef parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta (u cioe' xi ambjenti formanti parti minn dik il-parti delineata bil-lewn isfar fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dok. 'A') inkluz ukoll il-bitha "*b'dan li hadd ma jkun jista' jghaddi mill-bieb 'il gewwa tal-istess imsemmija bitha*".

    5. Illi l-imsemmi Carmelo Micallef miet fl-24 ta' Dicembru, 1979 (*vide* certifikat tal-mewt hawn anness bhala Dok. 'C') u s-successjoni tieghu hija regolata mill-fuq imsemmi testment pubbliku datat 27 ta' Novembru, 1970 in atti Nutar Dottor Salvatore Abela (*vide* ricerka testamentarja hawn annessa bhala Dok. 'D').

6. Illi l-imsemmija Francesca Micallef mietet fit-13 t'April, 1997 (*vide* Dok. 'E') u s-successjoni taghha hija regolata mit-testment pubbliku datat 3 ta' Jannar, 1989 in atti Nutar Myriam Spiteri Debono (kopja hawn annessa bhala Dok. 'F') illi permezz tieghu l-imsemmija Francesca Micallef halliet lill-intimat b'titolu ta' legat in pjena proprjeta' dak kollu li jinsba mill-ghatba 'l gewwa ta' dik il-parti tal-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta li kienet tappartjeni lilha.

7. Illi jigi sottolineat il-fatt illi l-parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta delineata bil-lewn isfar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A', li effettivament tikkostitwixxi ambjent residenzjali fiha nnifisha indipendentement mill-partijiet l-ohra tal-imsemmi fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta, hija adebita minn ben zewg bibien separati illi jaghtu ghal fuq it-triq pubblika, u kwindi l-intimat, bhala s-sid u proprjetarju uniku tal-imsemmija parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta delineata bil-lewn isfar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A', m'ghandu ebda diffikulta illi l-proprjeta' tieghu hija interkjuza jew li m'ghandhiex access ghat-triq.

8. Illi kif jirrizulta anke *ictu oculi*, il-parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta delineata bil-lewn ahdar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A' li taghha r-rikorenti huma komproprjetarji flimkien mal-intimat, mhijiex facilment divizibbli bejn il-komproprjetarji kollha u ghalhekk ir-rikorrenti, li ma jridux jibqghu in komproprjeta' ta' din il-proprjeta' immobbli (kif ghandhom kull dritt skond il-liġi) kienu qeghdin attivament ifittxu li jsibu bejgh ta' din il-proprjeta' sabiex ir-rikavat jinqasam bejn l-istess rikorrenti u l-intimat *pro rata* u b'hekk tigi terminata l-komunjoni ta' din il-proprjeta'.

9. Illi pero l-intimat, li ghandu l-interess li jixtri u offra li jixtri huwa stess il-parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta delineata bil-lewn ahdar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A' li, pero, ghaliha offra prezz li huwa bil-wisq inferjuri ghall-prezz li r-rikorrent kien diga irnexxielhom jottjenu ghal din il-proprjeta' (dan kollu kif se jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza), qieghed jirrifjuta illi jaghlaq il-bieb immarkat bil-lewn roza fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dok. 'A' u b'hekk fil-prattika qieghed jispolja lir-rikorrenti mid-drittijiet taghhom u effettivament jistultifika kull tentattiv illi l-proprjeta' immobbli in kwistjoni tigi mibjugha lil terzi kumpraturi.

10. Illi r-rikorrenti interpellaw diversi drabi lill-intimat sabiex jaccetta illi jinghalaq dan il-bieb izda l-intimat irrezista dawn l-interpellazzjonijiet ghaliex qed itenni illi l-imsemmi bieb jikkostitwixxi servitu kontinwu u li jidher u li tnissel bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi llum maqsuma gravanti l-parti diviza immarkata bil-lewn ahdar bhala l-fond servjenti a favur tal-parti diviza immarkata bil-lewn isfar bhala l-fond dominanti u dan, fit-tezi tal-intimat, kif jirrizulta mill-fuq imsemmi testment ta' Carmelo Micallef li halla b'titolu ta' legat in pjena proprjeta' lil bintu Francesca Micallef parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta (u cioe' xi ambjenti formanti parti minn dik il-parti delineata bil-lewn isfar fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dok. 'A') inkluz ukoll il-bitha "*b'dan li hadd ma jkun jista' jghaddi mill-bieb 'il gewwa tal-istess imsemmija bitha*".

11. Illi dan assolutamnet mhuwiex korrett stante illi d-dispozizzjoni testamentarja fuq imsemmija kienet intiza biss sabiex tissalvagwardja li hadd, naturalment hlief l-imsemmija Francesca Micallef, ma jkollu d-dritt illi jghaddi minn gol-parti diviza immarkata bil-lewn ahdar (illum proprjeta' komuni tal-partijiet kollha f'din il-kawza) ghal gol-bitha formanti parti mill-parti diviza immarkata bil-lewn isfar li giet imhollija lill-imsemmija Francesca Micallef, u allura bil-fatt illi r-rikorrenti jridu illi dan il-bieb addirittura jinghalaq mhux talli ma tkunx qed tinkiser din id-dispozizzjoni testamentarja talli jkun l-ahjar mod sabiex din tinghata effett shih ghaliex naturalment bl-eghluq definittiv ta' dan il-bieb dak illi l-imsemmi testatur ried jikkawtela kontra tieghu zgur illi qatt ma jista' jsehh.

12. Illi r-rikorrenti, bhala l-maggoranza tal-komproprjetarji tal-parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta delineata bil-lewn ahdar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A' ghandhom kull dritt li jitolbu li jinghalaq dan il-bieb sabiex il-proprjeta' in komun tkun tista' tigi amministrata u gawduta bl-ahjar mod, izjed u izjed meta tqis illi l-intimat, bhala l-uniku komproprjetarju illi qieghed joggezzjona ghal dan il-fatt, assolutament mhu se jbati ebda hsara bil-fatt tal-gheluq ta' dan il-bieb.

13. Illi ghandu jinghad ukoll illi fir-relazzjonijiet ta' bejniethom il-komproprjetarji ghandhom dejjem jaraw illi jagixxu in bwona fede u l-intimat m'ghandux jigi permess illi jabbuza mill-ezistenza ta' dan il-bieb sabiex jisforza lill-komproprjetarji l-ohra sabiex ibiegh lilu l-fond in kwistjoni bi prezz bir-ribass, kif effetivament qieghed jaghmel.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti –

(i) prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-intimat m'ghandu ebda dritt skond il-ligi li jimpedixxi l-gheluq definittiv tal-bieb illi jikkommunika dik il-parti diviza mill-fond bin-numru erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta mizmuma in komproprjeta' bejn il-partijiet kollha ghal din il-kawza ma' dik il-parti diviza mill-istess fond illi hija proprjeta' esklussiva tal-istess intimat;

(ii) prevja dikjarazzjoni illi l-intimat, bhala l-uniku komproprjetarju illi qieghed joggezzjona ghall-gheluq definittiv tal-imsemmi bieb, mhu se jbati ebda hsara b'rizultat ta' dan il-fatt, tiddikjara illi r-rikorrenti, bhala l-maggoranza tal-komproprjetarji tal-parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta delineata bil-lewn ahdar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A', ghandhom dritt li jitolbu li jinghalaq dan il-bieb sabiex il-proprjeta' in komun tkun tista' tigi amministrata u gawduta bl-ahjar mod;

(iii) tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jezegwixxu x-xogholijiet kollha mehtiega u necessarji, okkorendo taht id-direzzjoni ta' perit arkitett li jigi nominat minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex jinghalaq b'mod definittiv il-bieb illi jikkommunika dik il-parti diviza mill-fond bin-numru erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta mizmuma in komproprjeta' bejn il-partijiet kollha ghal din il-kawza ma' dik il-parti diviza mill-istess fond illi hija proprjeta' esklussiva tal-istess intimat; u

(iv) tahtar amministratur minn fost il-komproprjetarji tal-proprjeta' immobbli mertu ta' din il-kawza li hija proprjeta' komuni tal-partijiet ghall-ahjar amministrazzjoni u godiment tal-imsemmija proprjeta' komuni."

2. Rat li l-konvenut ippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu fis-7 t'April 2010 fejn laqa' għat-talbiet attriċi billi ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

   1. "Illi l-ewwel u qabel kollox ghandhu jigi ippruvat l-mandat ta' Joseph Micallef u Alfred Micallef u dana in kwantu jippremettu li huma qed jidhru ghan-nom ta' diversi persuni assenti;

2. Illi preliminarjament ghandhu jigi eccepit illi t-talbiet attrici huma nulli u inammissibbli u dana stante li ma humiex preceduti b'talba lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara li r-rikorrenti huma kompropjetarji tal-fond delinejat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promutur u markata bhala Dokument A. Hl x'inhi l-azzjoni ittentata mir-rikorrenti dina hija imsejsa fuq il-presuppost li r-rikorrenti huma sidien jew ta' l-anqas kompropjetarji tal-fond delinejat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promutur u markata bhala Dokument A. Izda dina l-Onorabbli Qorti hija prekluza milli tiddeciedi dwar dan peress illi r-rikorrenti naqsu milli jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti tippronunzja ruhha dwar dan.

3. Illi jigi rilevat illi fir-rikors promutur ma tirrizulta ebda prova dwar it-titolu invokat mir-rikorrenti fuq il-parti diviza mill-fond bin-numru ufficjali erbgha (4) fi Triq il-Gnejna, Mgarr delinejat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promutur u markata bhala Dokument A, u ghalhekk, salv prova kuntrarja, t-titolu hekk invokat mir-rikorrenti qed jigi ikkontestat mill-intimat;

4. Illi jigi rilevat illi Giuseppe Micallef huwa l-propjetarju esklussiv u assolut tal-fond delinejat bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promutur u markata bhala Dokument A, liema fond gie akkwistat minnhu in parti permezz ta' kuntratt ta' akkwist mill-poter ta' Pacifika Bezzina u in parti mill-eredita ta' ohtu Francesca Bezzina u dana skond it-tieni artikolu tat-testment minnha maghmul fit-3 ta' Jannar 1989;

5. Illi l-fond propjeta tal-intimat igawdi minn servitu kontinwu u li jidher, li jikkonsisti f'bieb miftuh ghal fuq il-propjeta delinejat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promutur u markata bhala Dokument A, liema servitu giet kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi meta dawn iz-zewg fondi kontigwi kienu fil-passat jappartjenu t-tnejn lil Carmelo Micallef. Illi dana jikkostitwixxi dritt rejali li l-intimat ghandhu kull dritt li jipprotegi.

6. Illi r-rikorrenti ma ghandhom ebda jedd li jippretendu li d-dritt rejali imsemmi jitnehha u ma tezisti ebda cirkostanza fil-Ligi li tippermetti u / jew tiggustifika li jsir dan. Ghal grazzja tal-argument u minghajr pregudizzju, li kieku kienet qed issir qasma ta' bini minn iehor u t-tnejn kienu mizmumin in komun bejn il-kontendenti, s-sitwazzjoni kienet tkun forsi diversa, izda fic-cirkostanza tal-kaz de quo iz-zewg fondi ma humiex propjeta tal-kontendenti in komun. Kif espost il-fond delinejat bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promutur u markata bhala

Dokument A jappartjeni esklussivament lill-intimat u li fih r-rikorrenti ma ghandhom ebda sehem. Fil-fatt ma hija qed issir ebda qasma bejn zewg fondi li huma mizmumin in komun.

7. Illi in vista tas-suespost l-ewwel, t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

8. Illi fir-rigward tar-raba talba, jekk dina l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq li taghti l-provvedimenti mehtiega sabiex tigi amministrata u gawduta ahjar xi propjeta mizmuma in komun bejn il-kontendenti u / jew tahtar amministratur, ukoll minn fost il-kontendenti, ghall-amministrazzjoni ta' xi propjeta mizmuma in komun bejn il-kontendenti, dina hija fid-diskrezzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti, izda jigi rilevat illi kull provvediment li tista taghti dina l-Onorabbli Qorti u / jew l-amministrazzjoni tal-amministratur minnha mahtur ma ghandhu bl-ebda mod jaffetwa l-propjeta esklussiva tal-intimat u / jew id-drittijiet annessi maghha, inkluz, s-servitu mertu ta' dina l-kawza.

9. Salv kull sottomissjoni ulterjuri permessa bil-Ligi."

3. Rat li fit-22 t'April 2010 din il-Qorti diversament preseduta nnominat lill-Perit Valerio Schembri biex "ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz."[1]

4. Rat ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri ppreżentat fis-16 ta' Novembru 2021 u maħluf fit-2 ta' Mejju 2022.[2]

5. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-konvenut Brian Micallef ippreżentati fl-20 t'April 2022[3] kif ukoll in-nota' Isabelle Chetcuti ppreżentata fis-27 t'April 2022 fejn permezz tagħha assoċjat ruħha mad-domandi in eskussjoni magħmula minn ħuha Brian Micallef[4].

[1] Fol 51 tal-proċess.
[2] Fol 260 et seq tal-proċess.
[3] Fol 311 tal-proċess.
[4] Fol 312 tal-proċess.

6. Rat ir-risposti tal-Perit Valerio Schembri għall-mistoqsijiet in eskussjoni imressqa b'nota ppreżentata fit-8 ta' Novembru 2022.[5]

7. Rat l-atti kollha tal-kawża.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fit-18 ta' Jannar 2023[6] kif in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Brian Micallef ippreżentata fit-28 ta' Frar 2023[7].

9. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Rilevanti.

10. Din hija kawża dwar bieb li jinsab ġewwa l-fond numru 4 fi Triq il-Gnejna, Mgarr, Malta, liema bieb jinsab f'ħajt li jifred l-ambjenti f'dan il-fond li jappartjenu lill-partijiet kollha f'din il-kawża minn dawk l-ambjenti li jappartjenu esklussivament lill-konvenut[8].

11. Jirriżulta li snin ilu dan il-fond u l-għalqa kontigwa kienu jappartjenu lil Carmelo Micallef, missier uħud mill-partijiet. Sabiex ikollu aċċess dirett bejn l-ambjenti delineati bil-kulur isfar u l-ambjenti delineati bil-kulur aħdar Carmelo Mifsud fetaħ bieb li jidher kif jidher fil-pjanta a fol 7.

12. B'testment tas-27 ta' Novembru 1970 redatt quddiem in-Nutar Salvatore Abela, Carmelo Micallef ħalla "b'titolu ta' legat in pjena proprjetà lil bintu Francesca Micallef xebba parti diviża mill-post li huwa għandu" bin-numru 4, Triq il-Ġnejna, Imġarr inkluż il-bitħa "b'dan li ħadd ma jkun jista' jgħaddi mill-bieb 'il ġewwa tal-istess imsemmija bitħa bid-drittijiet u ġestjonijiet tagħhom kollha."[9] Għal kull buon fini għandu jingħad li Francesca Micallef, b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 1965 kienet xtrat minn għand Marcella Chetcuti parti mill-fond bin-numru 4, Triq il-Ġnejna, Mġarr, liema parti iżda hija differenti minn dik li kienet proprjetà ta' Carmelo Micallef. Hemm qbil bejn il-

[5] Fol 321 tal-proċess.
[6] Fol 323 et seq tal-proċess.
[7] Fol 335 et seq tal-proċess.
[8] Ara pjanta a fol. 7 tal-proċess
[9] Fol 234 tal-proċess.

partijiet li l-bieb in kwistjoni kien fil-bitħa proprjetà ta' Carmelo Micallef u mhux fil-bitħa proprjetà ta' Francesca Micallef.

13. Francesca Micallef mietet fit-13 t'April 1997 u b'testment tagħha datat 3 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono hija ħalliet:

> "b'titolu ta' legat in piena proprjetà lil ħuha Guzeppi Micallef li għandu karta ta' l-identità numru 471838(M) il-parti tal-fond numru erbgħa (4) Triq il-Ġnejna, l-Imġarr liema parti tal-fond tippartjeni lilha peress illi dan l-istess ħuha Guzeppi Micallef jabita flimkien ma' martu u ma' uliedu f'parti oħra ta' dan l-istess fond jiġifieri numru erbgħa (4) Triq il-Ġnejna, l-Imġarr. Fl-istess waqt u ħin ukoll it-testatriċi qiegħda tħalli b'titolu ta' legat in pjena proprjetà lill-istess Guzeppi Micallef, karta ta' l-identità numru 471838 (M) dak kollu li jinsab mill-għatba l-ġewwa ta' dik il-parti tal-fond numru erbgħa (4), Triq il-Ġnejna Mġarr li kienet tappartjeni lilha."[10]

In oltre Francesca Micallef, innominat lil ħutħa bħala werrieta universali tagħha f'ishma indaqs, bid-dritt tas-sostituzzjoni vulgari favur uliedhom.

14. Għall-kjarezza għandu jiġi preċiżat illi Carmelo Micallef kellu tmient itfal u ċioe Gużeppa mart Peter Cipriott, Guzeppi Micallef, Francesco Micallef, Louis Micallef, Peter Micallef, Alfred Micallef, Nazzareno Micallef u Francesca Micallef. Fil-mument tal-kitba tat-testment Nazzareno Micallef kien diġà mejjet u għalhekk wiret ibnu Raymond Micallef. Filwaqt li l-imsemmi Giuseppe Micallef huwa konvenut f'din l-azzjoni ir-rimanenti (għajr Francesca Micallef) huma jew atturi jew huma atturi l-werrieta tagħhom. Fil-mori tal-kawża mietu Louis Micallef u Giuseppe Micallef li ġew sostitwieti minn uliedhom.

15. L-atturi jikkontendu li invista tan-numru ta' komproprejtarji huwa impossibbli li ssir il-qasma fiżika tal-fond u filwaqt li jiddikjaraw li ma jridux jibqgħu sidien in-komun istitwew il-kawża odjerna sabiex il-bieb in kwistjoni jinjgħalaq ħalli l-fond proprjeta' tal-kontendenti kollha jkun jista' jinbiegħ u r-rikavat diviż bejn is-sidien skond is-sehem rispettiv tagħhom.

16. Jidher li f'xi żmien kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-proprjeta' li tagħha huma ko-proprjetarji tinbiegħ u r-rikavat jinqasam bjeniethom skont is-sehem rispettiv. L-atturi

[10] Fol 14 tal-proċess.

pero' jsostnu li sabiex dan il-bejgħ iseħħ jeħtieġ qabel xejn li l-bieb in kwistjoni għandu jingħalaq għaliex dan il-beib qed ikun ta' ostakolu sabiex isir il-bejgħ.

17. L-atturi jsostnu illi l-fond tal-konvenuti, illum Brian Micallef u Isabelle Chetcuti, għandu aċċess dirett għat-triq pubblika u għalhekk il-fond tal-konvenuti ma għandux bżonn il-bieb mertu tal-kawża sabiex minnu jaċċedu għat-triq pubblika.

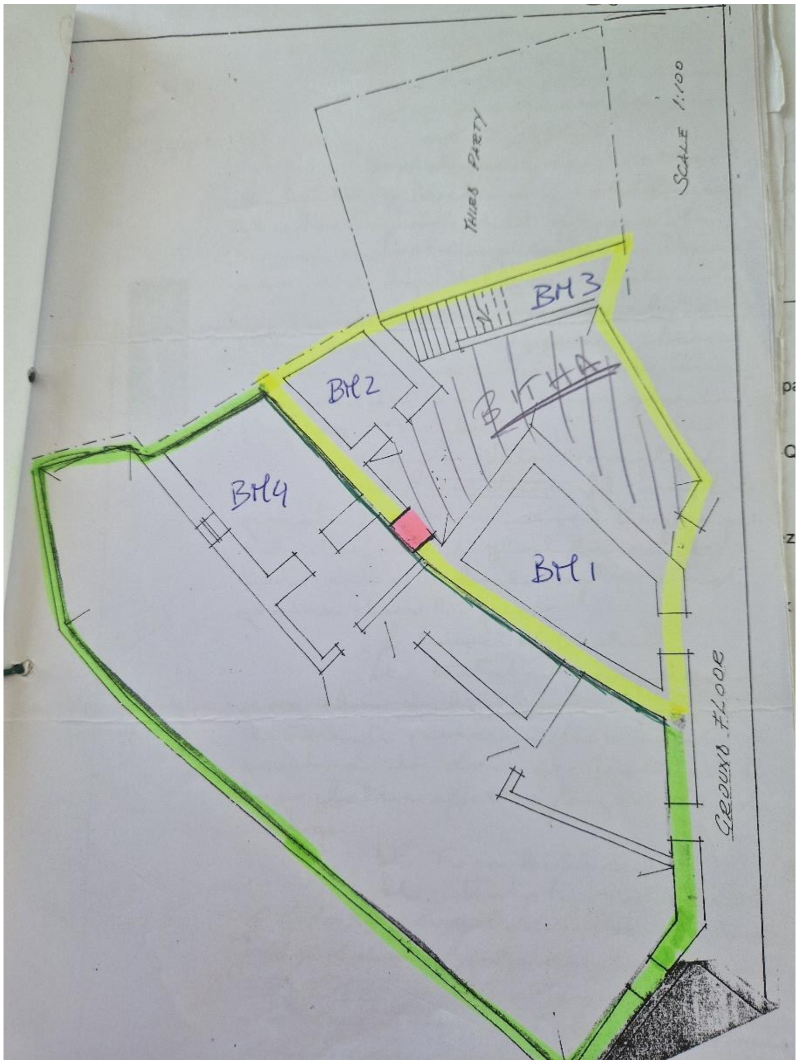
18. Bil-kawża odjerna għalhekk l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti ma jistgħux iżommu lill-atturi milli jagħlqu b'mod permanenti dan il-bieb li qed jaqqad iż-żewġ proprjetajiet. Min-naħa tiegħu l-konvenut Giuseppe Micallef kien oppona għat-talbiet attriċi għaliex sostna illi l-fond proprjeta' esklussiva tiegħu igawdi minn servitu' kontinwu u li jidher li ġie kostitwit bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi meta dawn kienu jappartjeni esklussivament l-ante kawża tagħhom Carmelo Micallef.

Ikkunsidrat;

Provi

19. Xehed l-attur **Alfred Micallef** fejn spjega dak li ġie mfisser fir-rikors ġuramentat. Spjega wkoll li huwa jiġi iben l-attur Louis Micallef. Rigwardanti l-mertu tal-kawża, ix-xhud jispjega li missieru u ħutu ma ridux jibqgħu propjetarji flimkien u in komun tal-fond li jappartjeni lill-partijiet kollha u peress li l-immobbli delineat bil-kulur aħdar f'Dok A anness mar-rikors promotur u riprodotta hawn taħt, m'hijiex komodament diviżibbli, ddeċidew li jbiegħuha u jaqsmu bejniethom il-flus, kulħadd skont is-sehem li għandu. Jgħid li din ġiet diskussa u kulħadd qabel li jsir hekk inkluż il-konvenut. Jgħid li huma marru għand il-Perit Antoine Galea sabiex jingħataw stima ta' din l-art u fil-fatt fit-23 ta' Settembru 2008 kien stmaha fis-somma ta' €140,000. Ikompli jgħid li l-kuġini tiegħu George u Joseph aħwa Micallef kienu taw l-offerta ta' Lm55,000 (ekwivalenti għal €128,115.54) li għalkemm ma kinitx għolja daqs l-istima tal-perit però kien dehrilhom li kienet somma raġonevoli u kienu tħajru jbiegħuha lilhom iżda l-konvenut oġġezzjona għaliex qies li l-offerta kienet waħda baxxa. Ikompli jispjega li peress li l-konvenut għandu parti oħra (parti bl-isfar f'Dok A riprodotta hawn taħt) kienu offrewlu li jekk irid jista' jixtriha hu u kien qalilhom li kien interessat però ried ftit taż-żmien sabiex jaħsibha u minn ftit żmien kienet għaddiet kważi sena. Meta għaddiet kważi sena iben il-konvenut, Brian Micallef, qalilhom li missieru ma ridtx li l-bieb mertu tal-kawża jingħalaq. L-atturi informawh li kienu lesti jbiegħu il-fond komuni lill-konvenut. Jispjega illi sussegwentement il-konvenut tahom offerta ta' Lm20,000 (ekwivalenti għal €46,587.46). Jgħid li din l-offerta ma setgħetx tiġi

aċċettata u kien għalhekk li komplew ifittxu biex isibu lill-ħaddieħor. Jgħid li kien hemm numru ta' persuni li urew interess iżda tnaffru meta kienet tqum il-kwistjoni tal-bieb. Jgħid li huma jridu li l-bieb jingħalaq sabiex min jixtri ma jkollux il-problema tal-bieb.



20. Din ix-xhieda ġiet riaffermata minn **Vincent Cipriott**, kuġin Alfred Micallef iben Louis Micallef.

21. Xehed ukoll l-attur **George Micallef** fejn ikkonferma dak li ingħad minn Alfred Micallef. Ikkonferma wkoll li hu u ħuh kienu tħajru jixtru l-art mertu tal-kawża u li għamlu offerta ta' Lm55,000. Jgħid li l-kuġini tiegħu Alfred Micallef u Vince Cipriott kienu qalulu li l-konvenut ma kienx aċċetta għax l-offerta kien raha baxxa wisq. Kompla jispjega li peress li iben il-konvenut kien infurmahom li missieru ma riedx jagħlaq il-

bieb ta’ bejn iż-żewġ proprjetajiet huma ma baqgħux jirsistu biex jixtruh. Ikompli jgħid li wara li għamlu din l-offerta il-konvenut għamel offerta ta’ Lm20,000.

22. **Joseph Micallef** ikkonferma dak li ingħad fl-affidavit ta’ ħuh George Micallef.

23. Xehed il-konvenut **Brian Micallef** fejn ħalef li ommu u missieru kif ukoll hu u oħtu kienu joqgħodu ġewwa d-dar 4, Triq il-Ġnejna, l-Imġarr, liema proprjetà skont ix-xhud kienet xtratha zitu Francesca Micallef u li meta mietet ħalliet dan il-fond lill-missieru bil-patt u kundizzjoni li jgħaddi somma ta’ flus lill-ħutu l-oħra. Jispjega li ma’ din il-proprjetà hemm proprjetà oħra ta’ ħut missieru u l-eredi tagħhom kif ukoll tiegħu u ta’ oħtu (wirt m’għand in-nannu tiegħu Carmelo Micallef), f’liema ħajt li jiddividi dawn iż-żewġ proprjetajiet hemm bieb li jiddiskrivih bħala servitu. Jispjega li dan il-bieb dejjem jafu hemm u jgħid li dan il-bieb kien hemm minn żmien in-nannu tiegħu Carmelo Micallef. Jinsisti li hu u oħtu għandhom dritt jużawh dan il-bieb kif dejjem għamlu.

    In kontro-eżami jgħid li minn dak li jaf hu, l-parti l-ħadra fil-pjanta ‘Dok A’ kien xtraha n-nannu u ħalliha bħala użufrutt lil zitu Francesca Micallef. Ix-xhud jgħid li hija l-art kollha fil-pjanta imsemmija li ġġib in-numru 4 u mhux ir-razzett biss. Ix-xhud jgħid ukoll li l-ilma tas-soqfa ta’ żewġt ikmamar jaqleb għal fuq l-art immarkata bl-aħdar fil-pjanta imsemmija. Jgħid li huwa jrid li l-bieb jibqa’ kif inhu minkejja li hemm sidien differenti kif ukoll jinteressah “li s-servitu eżistenti jibqa hemm kemm bħala aċċess għall-ilma u dak kollu konness mas-servitu.”[11]

24. Xehdet **Isabelle Chetcuti** fejn spjegat li kemm ir-razzett kif ukoll l-għalqa għandhom indirizz wieħed ta’ 4, Triq il-Ġnejna, Imġarr. Tgħid li għalkemm ilha ħafna ma tidħol fih dan il-fond hija kienet familjari għaliex fir-razzett kienu joqgħodu l-ġenituri tagħha li kienet tieħu ħsieb u anke kienet ir-residenza tagħha flimkien mal-ġenituri tagħha meta kienet żgħira. Ix-xhud ġiet murija ir-ritratti a fol 197A (miżjud hawn taħt) u spjegat li dak il-bieb bejn il-proprjetà tal-ġenituri tagħha u l-proprjetà ta’ ħut missierha dejjem tafu hemm.

    In kontro-eżami ikkonfermat li sabiex wieħed jidħol għar-razzett hemm bibien oħra. Tikkonferma wkoll li minn dan il-bieb kienu jgħaddu n-nanniet, missierha u z-zijiet tagħha meta n-nanniet kienu għadhom ħajjin. Kompliet tgħid hekk:

---

[11] Fol 285 tal-proċess.

"Dr. Maria Azzopardi: [...] meta kien hemm in-nannu ħaj u kien hemm iz-zija ħajja li dan il-bieb kien qiegħed hemm għal skop, naqblu?

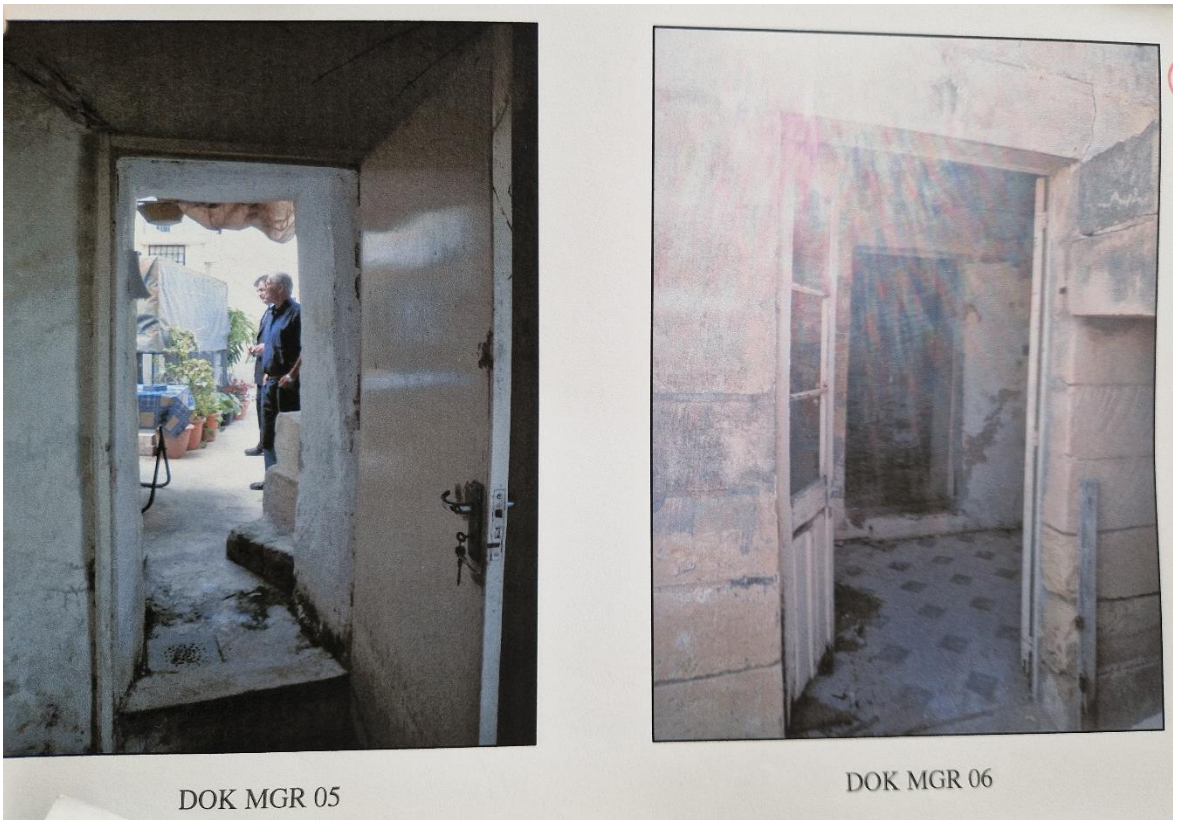
Xhud: Hu fil-verita kulħadd jista' jużah dan il-bieb imma issa speċi qisu m'għandniex għalxiex nużawh, la z-zijiet u lanqas aħna.

Dr Maria Azzopardi: Hekk hu issa meta qed tgħid illum ma fhimtx sew, illum m'hemmx skop li jintuża għalxiex qed tgħid hekk?

Xhud: Ifhimni ma niftakarx bibien hemmhekk iktar. Jien ilni issa ma nersaq hemmekk imma l-ħaġa hi li fil-verita il-bieb kien hemm u jista' jintuża minn kulħadd.

Dr Maria Azzopardi: Imma inti għidt xi ħaġa, għidt illum m'hemmx qisu skop li juntuża dan il-bieb, għala qed tgħid hekk?

Xhud: għax bħalissa m'hu qed jintuża minn ħadd."[12]



[12] Fol 258 u *a tergp* tal-proċess.

Ikkunsidrat;

Konklużjonijiet tal-Perit Tekniku

"Dwar it-talbiet attrici

1. L-**ewwel talba attrici** hija wahda ta' natura purament legali u ma hemm l-ebda spunt tekniku illi l-esponent jista jaghmel fir-rigward.

2. Dwar it-**tieni talba attrici** l-esponent jirrileva illi kemm minn dan stabbilit in situ waqt l-access li nzammu fuq il-fond de quo u anke mid-dokumenti in atti, jidher illi l-bieb mertu tal-kawza odjerna huwa dak muri bil-kulur ahmar (sic. Roża] fuq il-pjanta Dok A a fol 7 tal-process. Minn dan il-bieb il-konvenuti jistghu jaccedu mill-ambjent qudddiem il-kamra BM4 fil-parti ddelinjata bl-ahda (fejn il-partijiet kollha huma kopmrpjetarji_ ghall-bitha bejn l-ambjeni BM2 u BM1, tal-parti ddelinjata bl-isfar li hija proprjetà esklussiva tal-konvenuti.

3. Jekk ghall-grazzja ta l-argument, din l-Onorabbli Qorti ss li ghandha tilqa t-tieni talba attrici, jirrizulta car u manifest illi l-konvenuti ser jibqalhom access ghall-parti esklussiva taghhom mit-triq ta' quddiem il-proprjetà u dan kemm ghall-parti ndikata bhala bitha fuq Dok A a fol 7 tal-process u anke ghall-ambjent indikat BM1 fuq l-istess pjanta.

4. Ovvjament jekk jinghalaq l-istess bieb in kwistjoni jintilef l-access li l-istess konvenuti jgawdu mill-parti fejn huma komproprjetarji (murija bl-ahdar fuq Dok A a fol 7) ghall-bitha fomranti parti mill-proprjetà esklussivament taghhom (murija bl-isfar fuq Dok A a fol 7) u vice versa u cioe mill-bitha fil-parti esklussivament taghhom ghall-parti fejn huma komproprjetarji.

5. Fir-rigward tat-**tielet atalba attrici** jidi rrilevat illi ma jezisti l-ebda mpediment tekniku sabiex jinghalaq definittivament il-bieb in kwistjoni u dan jista facilment isir billi tinqala l-apertuar (bieb) tal-injam presenti u l-istess fetha tigi mbarrata bil-geberl.

6. Sabiex tali xogholijiet jigu esegwit l-esponent huwa ta' l-umli opinjoni illi hemm bzonn cirka gurnata xoghol u dawn jistghu isiru kemm minn naha tal-parti fejn il-partijiet huma komproprjetarji (ddelinjata bl-ahda fuq Dok A a fol 7), kif ukoll mill-

bitha fil-parti esklussivament tal-konvenuti (murija bl-isfar fuq l-istess pjanta ta fol 7).

7. Ma tezisti l-ebda diffikulta teknika lanqas biex l-istess xogholijiet deskritti supra jigu ezegwiti mir-rikorrenti jew ahjar minn nies tas-sengha a karigu ta l-istess rikorrenti, taht id-direzzjoni ta Perit Arkitett innomat mill-Onorabbli Qorti.

8. Dwar ir-**raba talba attrici** sabiex jinhatar amministratu ghall-proprjetà li hija komuni bejn il-partijiet l-esponent ma jara l-ebda spunt tekniku li jista jaghmel fir-rigward.

Dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti

10. Is-sottoffirmat ma jara l-ebda kontribut tekniku illi jista jaghti fir-rigward tad-disa eccezzjonijiet tal-konvenuti."[13]

Eċċezzjoni preliminari

25. Il-konvenuti eċċepew b'mod preliminari illi għandu jkun hemm prova tal-mandat favur Joseph Micallef u Alfred Micallef mogħti mid-diversi atturi assenti.

26. L-atturi ppreżentaw il-prokuri minn fejn jirriżulta li effettivament kien l-attur Alfred Micallef li kellu l-prokuri ta' Agnes Young u Carmen Donnelly u mhux Louis Micallef kif indikat fir-rikors' ġuramentat.

27. Fl-24 ta' Novembru 2009, Agnese Young appuntat lil Alfred Micallef bħala l-mandatarju tagħha sabiex jidher f'isimha "in the judicial procedures which are to be filed in front of the First all of the Civil Courts of Malta against Joseph Micallef resideing at 4, Gnejna Road, Mgarr, Malta with regards to any matter relating to the proprety situated at 4, Gnejna Road, Mgarr Malta and any proprety devolved from the inheritance of my late parents and of my late brother Peter Micallef and my late sister Francesca Micallef and to do all such acts which are necessary ancillary incidental and / or consequential to such purpose."[14]

[13] Fol 278 et seq tal-proċess.
[14] Fol 160 tal-proċess.

28. L-istess jingħad fir-rigward ta’ Carmen Donnelly liema prokura saret fit-23 ta’ Novembru 2009[15] u ta Raymond Azzopardi li saret fil-21 t’Ottubru 2009[16].

29. Mill-atti pero’ jirriżulta illi meta din il-kawża kienet pendenti quddiem din il-qorti diversament presjeduta l-atturi kienu intavolaw rikors fis-7 ta’ April, 2010[17] fejn kienu talbu korrezzjoni fl-okkju fis-sens illi l-atturi Agnese Young u Carmen Donnelly huma rappreżentati minn Alfred Micallef u mhux kif erronjament indikat minn Joseph Micallef. Dan ir-rikors kien ġie oppost mill-konvenut b’risposta tad-19 ta’ April 2010 pero dak ir-rikors baqa’ ma ġiex dekretat.

30. **Artikolu 1857 (2) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi** li “(2) Bla ħsara ta’ kull dispożizzjoni speċjali oħra tal-liġi, il-mandat jista’ jingħata b’att pubbliku, b’kitba privata, b’ittra, jew bil-fomm, jew ukoll taċitament.”

31. Mill-qari ta’ dan l-artikolu jirriżulta li l-forma tal-mandat hija libera. L-unika limitazzjoni li tagħmel il-liġi fl-Artikolu 1863 hija li mandat li jirrigwarda s-setgħa sabiex isiru trasferimenti ta’ beni jew sabiex isiru ipoteki fuq beni jew sabiex isiru attijiet oħra ta’ proprjetà għandu jkun wieħed espress.

32. Ingħad fis-sentenza **Emmanuele Zahra noe vs. John Pace et noe** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-9 ta’ Mejju 1997 li:

> “Anke jekk il-prokura miktuba hi naturalment l-ahjar prova tal-mandat din ma hijiex bil-ligi essenzjali ad validitatem ghall-ezistenza ta’ tali mandat. Il-mandat jista’ jkun bil-kitba u f’dan ir-rigward jista’ ma jkunx b’xi forma sagramentali sakemm ma jkunx hekk rikjest minn xi dispozizzjoni specjali tal-ligi, u jista’ wkoll ikun bil-fomm.”

33. Għalkemm huwa minnu li fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawża kien aktar deżiderabbli illi l-partijiet jiġbdu l-attenzjoni tal-Qorti li kien hemm rikors intavolat fil-bidu tal-kawża li ma kienx għadu ġie dekretat; jibqa’ l-fatt illi l-atturi t-talba għall-korrezzjoni għamluwha fil-bidunett tal-kawża u li b’tali korrezzjoni l-ebda bidla ma ser issir fil-mertu tal-kawża u l-ebda preġudizzju ma hu ser jiġi arrekat lill-konvenut. Għaldaqstant tqis illi t-talba timmerita li tiġi akkolta, qed tilqagħa u tordna li ssir korrezzjoni fl-okkju fis-sens illi (i) wara l-isem “Joseph Micallef” jiġu kanċellati l-kliem

---

[15] Fol 40 tal-proċess.
[16] Fol 41 tal-proċess.
[17] Fol. 26 tal-proċess,

"f'ismu proprju u f'isem u għan-nom ta' hutu assenti Agnes Young u Carmen Donnelly"; u (ii) wara l-isem "Nazzareno Micallef)" jiżdiedu l-kliem "u tal-assenti Agnes Young u Carmen Donnelly".

34. B'hekk qed tiddisponi mill-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti.

Konsiderazzjonijiet fil-mertu

Kif rajna supra l-partijiet huma ko-propjetarji 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 ssawru id-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 eċċepiet li l-azzjoni hija nulla u inammissibbli għaliex ma saritx talba sabiex tiddikjara l-atturi huma kompropjetarji tal-fond delinejat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors promutur u markata bhala Dokument A. Il-Qorti ma tqisx illi kien meħtieġ ad validitatem li l-atturi qabel xejn jitolbu dikjarazzjoni li huma ko-proprjetarji 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-diviżżjoni 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 l-ebda voce in capitolo. Naturalment kull jedd iġorr miegħu responsabbilita' u għalhekk filwaqt li l-attur igawdi minn tali liberalita' fl-istess ħin taqa' fuqu ir-responsabbilta' li f'tali għażla jieħu dik l-azzjoni li tista' ttieħ riżultat għaliex fin-nuqqas il-konsegwenzi ser ibaghtihom l-istess attur. Kif inżamm fis-sentenza **Frank Pace et vs. Kummissarju ta' l-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 m'huwiex 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 vs. Fenech Francis,** din il-Qorti diversament ippreseduta reġgħet kkonfermat dan il-prinċipju u osservat li l-kawżali ta' Ċitazzjoni (fil-każ odjern tar-rikors ġurament) jintgħażlu 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-servitu'. 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 ibiegħu 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 servitu kontinwu, tali għandu jirriżulta minn kuntratt pubbliku. Jissottomettu wkoll li ai termini tal-Artikolu 455 tal-Kodiċi Ċivili jirriżulta li s-servitu ta' mogħdija proprju dak li qiegħed jiġi trattat hawn m'huwiex 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-avante *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 koproprjetarja 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."[18] Brian Micallef ma jsemmi xejn aktar dwar is-servitu, iżda għażel li jiffoka fuq xi tfisser kompropjetarju u l-Artikolu 494 tal-Kapitolu 16.

42. Il-konvenuta Isabelle Chetcuti tissottometti li jekk il-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 ċioe bl-eżistenza tal-bieb u tas-servitu. Fir-rigward tal-allegat servitu tgħid li hawn mhux nittrattaw servitu ta' mogħdija "iżda dwar bieb illi fih innifsu joħloq servitu li hija kompletament indipendenti u distinta mill-jedd ta' mogħdija."[19] Il-konvenuta qiegħda tagħmel din

[18] Fol 337 tal-proċess.
[19] Fol 349 tal-proċess.

id-distinzjoni peress li jedd ta' mogħdija m'huwiex servitu kontinwu u tinħoloq biss b'titolu u ma tistax tinħoloq bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi, filwaqt li l-eżistenza ta' bieb bejn żewġ fondi diviża ħoloq servitu 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-servitu tnissel propju 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-servitu biex b'hekk l-erba' elementi rikjesti sabiex jiġi krejat servitu bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi ġew kollha sodisfati. Tinsisti li l-bieb huwa servitu kontinwu u li jidher u huwa indipendenti minn kwalunkwe jedd ta' mogħdija u għalhekk jagħmlu servitu li nħoloq bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Għamlet ukoll referenza għall-Artikolu 474 tal-Kapitolu 16 li jipprovdi li "is-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitu 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 krejat minn Carmelo Micallef u għalkemm m'huwiex magħruf meta infetaħ 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-servitu in kwistjoni m'huwiex 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 ċioe **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' titolu; 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 vs. 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. [20]

47. Hu paċifiku li s-servitu bid-destinazzjoni tal-istess sid ma toħroġx mill-intenzjoni imma mill-fatt. Saħansitra ingħad fis-sentenza **Francis Apap vs. Micahel Galea** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-24 ta' Marzu 1975 "li mqar kieku s-sid ta' żewġ postijiet kien diġa 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-servitu 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 ta' l-ewwel ma jistgħux jinħolqu bid-destinazzjoni tal-istess sid (Artikolu 469 (1) sukwotat), tat-tieni, u ċioe 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-servitu mhux kontinwu bħala dak li jeħtieġ il-fatt tal-bniedem u jagħmel referenza għas-servitu ta' mogħdija. Fid-dawl għalhekk ta' dak li jipprovdi Artikolu 469 (1) ġaladarba s-servitu ta' mogħdija m'huwiex 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'

[20] Ara wkoll **Anthony Portelli et vs. Eucharistico Portelli et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-2 ta' Awwissu 1994, **Joseph Borg vs. Victor Refalo** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-7 ta' Ottubru 1997, **Paul Debattista vs. Horenat Propeties et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Ġunju 2018 (mhux appellata), u **Mark Anthony Farrugia et vs. Xemxija Bay Property Holding Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-14 ta' Diċembru 2018.

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' servitu'. 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 ċioe l-artikolu li jiddefinixxi x'inhu servitu 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 ko-proprjetarji ta' parti tal-fond u sidien esklussivi tal-parti l-oħra.

53. Relevanti ferm għal kawża odjerna huwa dak li ingħad fis-sentenza **Etienne Jeanne Formosa vs. Anton Piscope 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 igħodd biss għal "servitujiet kontinwi u li jidhru". Issa, dwar is-servitù ta' mogħdija l-art. 455(3) igħid illi "s-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 discoltinue ... ... 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'disposizzjoni espressa tal-liġi titqies bħala waħda mhix kontinwa, mela tintlaqat mhux bl-artt. 457 u 468 iżda bl-art. 469(1) [...]"

54. Referenza għandha ssir ukoll għas-sentenza **Paul Mizzi vs. Mario Sciriha et** fejn il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 t'Ottubru 2017 għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet li huma utli għal każ odjern u jirriflettu proprju dak li l-Qorti qalet aktar 'l fuq:

"Ma hemmx dubju li l-bieb inkwistjoni jaghti ghal fuq il-bejt tal-attur. [...] Dan allura jfisser li dan il-bieb fil-verita` ma ghandu ebda uzu partikolari u ghandu ragun l-appellant jilmenta li ma tista' tezisti ebda servitu` ta' bieb – semai tista' tezisti servitu` ta' passagg. Madankollu biex ikun hemm servitu` irid ikun hemm l-utilita` tal-ezistenza taghha u allura l-appellant ikompli jargumenta li f'dan il-kaz din l-utilita` ma tezistix. Din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti illi l-bieb iservi ta' servitu` ta' dawl u arja. Bieb iservi biss biex wiehed jghaddi minnu minn kamra ghall-ohra jew minn god-dar ghal barra t-triq (jew bejt) u s-servitujiet imsemmija jigu ezercitati permezz ta' twieqi jew fethiet simili."

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

56. Fil-kawża mogħtija fis-27 ta' Jannar 2017 fl-ismijiet fis-sentenza Antionette **Ransley vs. Direttur tal-Ufficju Kongunt et** il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) kkunsidrat li

"[...] fiċ-ċirkustanzi, l-eżerċizzju ta' dan id-dritt ta' passaġġ huwa att emulattiv li m'għandux jibqa' permess. Il-Qorti hadet spunt mill-Artikolu 1074 tal-Kodici Civili taljan li jipprovdi għat-twaqqif tal-eżerċizzju tas-servitu` mhux biss f'każ ta' impossibilita` ta' dak l-eżerċizzju (kif ftit jew wisq jipprovdi l-Artikolu 479 tal-Kodici Civili Malti), izda anke għall-każ ta' "*il venire meno dell'utilita` delle medesima*" servitu. F'kumment fuq dan l-artikolu, Pietro Perlingieri ("*Codice Civile Annotato*") jirreferi ghas-sentenza tal-Corte di Cassazzione li ghamlet din l-osservazzjoni:

"*Il venire meno dell'utilita` 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 servitu` pur potendosi esercitare non offra piu' alcun vantaggio al suo titolare, anzi si riveli inutile configurando magari un atto emulattivo*".

Fil-waqt li hu minnu li fil-Kodici Civili 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 e' 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 congruita' 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 realta' 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 jissustixxi, u l-kumplija tal-eżerċizzju għandu jitqies bħala att emulattiv.

57. L-importanza tal-utilita tas-servitu temani anke mill-qari tal-**Artikolu 474**, liema artikolu sar referenza 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' xkiela kbar. [...]"

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 utilita'.**

58. **Ma hux rilevanti għall-finijiett ta' din il-kawża illi l-fond tal-konvenuti għandu aċċess dirett għat-triq pubblika proprju peress li l-utilita' ta' dan il-bieb mertu tal-kawża ma hux 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 proprjeta' għal oħra mhux neċessarjament jestendi għall-eventwalita' 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 pero' 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 għal 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-kompropjetarji, 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.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi,

i. **Tiddikjara** l-mertu tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut bħala eżawrit invista tal-korrezzjoni awtorizzata aktar qabel f'din is-sentenza;

ii. **Tiċħad** it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut;

iii. **Tilqa'** l-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenut;

iv. **Tiċħad** it-talbiet attriċi;

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
26 ta' Settembru, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur