MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 52/1996/1

Mikiel Attard

v.

Ganni Attard

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell minn decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri Civili fit-23 ta' Marzu 2004 fil-kawza fl-ismijiet premessi li fiha gie ritenut u deciz kif ser jinghad hawn taht,

"**Il-Qorti;**

"Rat ic-citazzjoni fejn l-attur wara li ppremetta illi huwa proprjetarju ta' bicca art retrostanti mad-dar fl-indirizz "Mikrit", Triq Hamet, Xaghra, Ghawdex.

"Illi l-konvenut ghandu porzjon ta' art li jmiss mill-Majjistral ta' l-attur.
"Illi l-attur kellu s-servitu` ta' passagg ghall-ispiera u li jiehu l-ilma mill-istess spiera li tinsab fir-raba' tal-konvenut;

"Illi l-konvenut minn jeddu interrompa dan is-servitu` b'mezz illegali u b'mod abbusiv billi nehha l-passagg accessibbli ghall-imsemmija spiera kif ukoll iddistrugga l-bokka ta' l-istess spiera b'mod li l-attur ma setax ikompli jaghmel uzu minnha.

"Illi ghalhekk l-agir tal-konvenut huwa abbusiv u illegali u l-attur irid li jerga jigi reintegrat fid-dritt ta' passagg u d-dritt attingenti.

"Illi ghalkemm l-attur interpella inutilment lill-konvenut sabiex jerga jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu.

"Talab li din l-Onorabbli Qorti;

"1. tiddikjara li l-konvenut ghandu dritt ta' passagg u dritt attingenti fil-proprjeta` tal-konvenut.

"2. tikkundanna lill-konvenut inehhi dawk l-ostakoli kollha li ghamel u li qed jinnegaw lill-attur id-drittijiet fuq imsemmija fi zmien qasir u perentorju li jgi prefiss okkorrendo taht is-sorveljanza ta' perit nominand.

"3. fin-nuqqas jigi l-istess attur awtorizzat jaghmel ix-xoghlijiet u spejjez tal-konvenut.

"Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-8 ta' Frar 1996 kollha kontra l-konvenut li jibqa' minn issa mharrek ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attur flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Ganni Attard fejn eccepixxa:

“1. illi in linea preliminari, ic-citazzjoni odjerna hija monka u nulla peress illi kuntrarjament ghall-premessi ta’ l-istess attur, l-attur ma huwiex wahdu proprjetarju ta’ l-art illi allegatament tgawdi d-dritt attengendi mill-ispiera fir-raba’ ta’ l-esponenti u d-dritt ta’ l-access ghall-istess spiera;

“2. illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-kuntratt esebit mill-attur stess ma huwiex fih innifsu kostituzzjoni ta’ dritt attingendi u dritt ta’ passagg minn fuq ir-raba’ ta’ l-esponenti, u bhala fatt ma jezistix dan id-dritt.

“3. illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xoghlijiet illi ghamel l-esponenti ghamilhom fil-proprjeta` tieghu u in ezekuzzjoni tad-dritt assolut ta’ proprjetarju u l-attur m’ghandu ebda dritt jindahal lill-esponenti kif huwa jgawdi l-proprjeta` tieghu u ghalhekk ukoll it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

“4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

“Rat folio 13 id-digriet li biha din il-Qorti, diversament preseduta, innominat lill-A.I.C. Guido Vella bhala perit tekniku biex jirrelata fuq il-kawza;

“Rat folio 63 ir-relazzjoni ta’ l-abbli perit nominat li giet debitament ippresentata u mahlufa;

“Ezaminat ix-xhieda kollha;

“Rat l-atti u dokumenti;

“Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet tal-konvenut; l-attur iddikjara li qieghed jistrieh fuq ir-rapport peritali u l-provi.

“Ikkunsidrat:

“Li ma jidhirx li ghandu jkun hemm kontestazzjoni dwar il-fatt li l-attur huwa proprjetarju tal-fond maghruf bhala “Mikrit” fi Triq Hamet, Xaghra, flimkiem ma’ bicca raba retrostanti ghalih, u lanqas li l-konvenut ghandu bicca porzjoni art li mill-Majjistral tmiss mal-proprjeta` ta’ l-attur. Il-vertenza hi dwar dritt ta’ servitu` ta’ passagg ghall-spiera u li jiehu l-ilma mill-istess, li hu allegat, hi fir-raba tal-konvenut, u liema dritt l-attur qieghed jivvanta u jghid li l-konvenut arbitrarjament, b’mezzi illegali u abbuzivi, nehha, billi ghalaq l-passagg u ddistrugga l-bokka ta’ l-ispiera b’dan li l-attur ma jistax jaghmel uzu minnha.

“Illi l-attur qieghed iserrah il-pretensjonijiet tieghu fuq kuntratt in atti Nutar Antonio Galea tal-10 ta’ Lulju 1968 (folio 5 et seq) li permezz tieghu missier il-kontendenti, Lorenzo Attard, kien xtara f’isimhom, ugwalment u ndivizament bejniethom, l-lok tad-djar fi Triq Hamet, Xaghra, enumerata numru 41 b’mandretta mieghu kongunta tal-kejl ta’ cirka siegh. L-attur isostni li d-dritt hu eradikat, fi kliem l-kuntratt, li x-xiri kien jinkludi d-dritt “li jiehu l-ilma mill-ispiera ‘tat-twil’ li qeghdha f’passagg vicin l-istess lok tad-djar”.

“Illi mill-provi johrog car il-fatt li kemm id-dritt ta’ passagg u d-dritt attingendi kienu jezistu u l-attur kien fost ohrajn li kienu jissufrwixxu. Ix-xhieda prodotta taghmel ampja referenza ghal dan l-istat ta’ fatt.

“Illi fil-fehma ta’ din il-Qorti l-punt krucjali jirrivolvi dwar kemm il-kliem “bid-dritt li jiehu l-ilma mill-ispiera…” jikkostitwixxu u jiffurmaw s-servitu` ta’ passagg u d-dritt attingendi pretizi mill-attur.

“Illi jibda biex jinghad illi s-servitujiet hawn reklamati huma dawk diskontinwi u apparenti u jehtiegilhom titolu biex jigu stabbiliti - hekk jipprovdi l-Artikolu 469 tal-Kap. 16, li jkompli jghid li huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-

preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi hlief li rigward servitu` ta' moghdija ghall-uzu ta' fond din tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq triq pubblika.

"Illi l-attur, li ghandu l-oneru tal-prova, waqt li stqarr li l-iskop ta' l-azzjoni tieghu kienet li jigi ripristinat l-passagg minn Triq il-Qacca sa fejn hemm l-ispiera, zied jghid, in kwantu l-ispiera, li "din kienet f'raba ta' haddiehor u ahna kellna d-dritt ta' passagg u d-dritt li niehdu l-ilma minnha…Hija, l-konvenut, imbaghad xtara din il-bicca raba' ta' l-ispiera, radam l-ispiera, u bena garaxx fuq il-passagg, b'mod illi l-passagg issa spicca ghal kollox" (ara folio 74 u 78). Fil-kontro-ezami qal li kien jinqeda bl-ispiera biex jattingi l-ilma stante li ma kellux servizz ta' l-ilma fid-dar tieghu, liema servizz gie provdut circa fin 1994. Minn dak iz-zmien ma baqax imur igib ilma mill-ispiera.

"Issa bhala fatti accertati u li jinsabu posittivament pruvati, jirrizulta: li l-passagg u l-ispiera kienu jezistu; li kemm l-attur u ohrajn kienu permezz tal-passagg jaslu sa l-ispiera u jattingu l-ilma minnha; li l-konvenut f'xi zmien, li zgur kien wara l-1968, xtara l-art korporanti l-passagg u l-ispiera, ghamel xoghlijiet fuq l-art, u kemm il-passagg u l-ispiera ma baqghux jezistu; li l-attur ilu ma jezercita xi dritt minn cirka l-1994.

"Illi l-Artikolu 400 tal-Kap 16 jistabilixxi s-servitu` bhala "jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid". Ergo, hu car, li ghall-ezistenza ta' servitu` jrid ikun hemm fond serventi u fond dominanti. Fil-kaz in dizamina dan il-fatt taz-zewg fondi mkien ma jirrizulta. Dak li l-attur jista' ghandu jew kellu kien dritt personali li mhux tutelabbli qua servitu`. Is-servitu` ma tistax tigi prezunta u trid necessarjament tigi pruvata. Mhux hekk biss izda li f'kaz ta' dubbju ghandha tigi eskluza u dan jghodd aktar f'kaz ta' servitu` ta' passagg, li bhala servitu` diskontinwu ghandha normalment tigi pruvata permezz ta' titolu (Vol.XLIII.ii.627). Ghalhekk jidher li l-konvenut ghandu ragun meta jsostni fl-eccezzjonijiet tieghu li "b'ligi jista'

juza minn hwejgu kif irid basta ma jaghmilx uzu minnu kontra l-ligi" (Artikolu 320 Kap. 16).

"Illi oltre dan l-provi lanqas m'huma konklussivi dwar fejn kienet tinsab din l-ispiera, li apparti kollox, m'ghadhiex tezisti u dan l-istat ta' fatt ilu jippersisti. Ghalhekk, is-servitu`, *'dato ma non concesso'* li f'xi zmien kienet tezisti, giet f'kull kaz estinta stante li tinsab fi stat (u ilha hekk) li wiehed ma jistax jinqeda biha.

"Ikkunsidrat:

"Illi in kwantu ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenut li l-gudizzju mhux integru imkien ma giet sostnuta u ghalhekk ser tigi michuda.

"Ghaldaqstant u fuq dak fuq espost qeghdha din il-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad d-domandi ta' l-attur, takkolji t-tieni u t-tielet ezzezzjonijiet tal-konvenut u tichad l-ewwel eccezzjoni tieghu.

"Kwantu ghall-ispejjez tal-kawza tiddiciedi li l-attur ghandu jhallas tlett kwarti bir-rimanenti kwart ghall-konvenut."

<u>L-APPELL TA' L-ATTUR</u>

2. L-attur Mikiel Attard hass ruhu aggravat bis-sentenza appena citata u ghalhekk interpona appell minnha ghall-fini ta' revoka, bl-akkoljiment tat-talbiet tieghu minn din il-Qorti u dana bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

<u>IR-RISPOSTA TAL-KONVENUT APPELLAT</u>

3. Il-konvenut appellat min-naha tieghu wiegeb li s-sentenza appellata kien jisthoqqilha konferma stante li kienet wahda gusta.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4. Qabel ma tidderimi l-meritu ta' l-appell interpost fid-dawl ta' l-aggravji ta' l-attur appellant u r-risposta ta' l-appellat, din il-Qorti thoss id-dover li ghandha tiddeplora l-fatt li r-rikors ta' appell tant huwa mizghud bi zbalji grammatikali li hija konvinta li min irredigieh zgur ma

ndenjax jaqra l-verzjoni dattilografata li giet ipprezentata lill-Qorti. Din il-Qorti trid taghmilha cara li rikorsi simili jimmeritahom li jigu sfilzati u ghalhekk qeghdha twissi lil kull min hu kkoncernat li m'hijiex fi hsiebha fil-futur tammetti atti ta' din il-kwalita` pessima.

5. Il-qofol ta' l-aggravju ta' l-appellant huwa dak li s-servitu` vantata minnu konsistenti fit-tehid ta' ilma minn spiera taht l-art kienet tammonta ghal "servitu` attingendi" u fiha kienet "timplika" wkoll id-dritt li mill-fond ta' l-attur wiehed jghaddi ghall-fond tal-konvenut u jtella' l-ilma mill-ispiera kollokata ghand il-konvenut appellat. Il-passagg ghall-ispiera huwa sekondarju u implikat fid-dritt attingendi, jissottometti l-appellant. Parti mil-lanjanzi ta' l-appellant ghas-sentenza appellata sejra tigi riportata testwalment biex wiehed jiehu idea tan-nuqqas ta' serjeta` f'dak li gie sottomess in propozitu mill-appellant:
"4. Id-distinzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti dwar il-fond dominanti u l-fond serventi (sic), hija bir-rispett roklu (presumibbilment 'kollu') lejn dik il-Qorti petizzjoni ta' principju. Huwa ovju (sic) li jekk tezisti servitu`, din tenisti (sic) ghaliex huma zewg fondi wiehed serventi u iehor dominanti. Altrimenti 'nemini res ma servit'. Ghalhekk ma kell(h)iex ghalfejn dik il-Qorti tidhol f'dik id-distinzjoni ghaliex dik tirrizulta (sic) min-natura stess ta' l-affarijiet (sic). Ghalhekk dak li qalet fir-rigward tal-fond seveanti (sic) u l-fond huwa bla ebda sentenza (sic!) u bla ebda kontenut. Jekk is-servitu` attingendi mhix servitu` rali (sic), allura mhu sew ta' xejn (sic) u mhux kif qalet l-ewwel Onorabbli Qorti li din kienet servitu` personali."

Dan ghaliex, skond l-appellant:

"5. Is-servitu` attingendi hija servitu` rali (<u>recte</u> reali). M'hijiex wahda minn dawk is-senitajiet (sic) li l-ligi tqis bhala servitu` personali"

u dana peress li:

"skond l-Artikolu 455 linja wahda (sic!) minn dawk is-sentajiet (sic) diskontinwi u ghalhekk ma setghet qatt tigi

klassifikata bhala servitu` personali kif ghamlet zbaljatament l-ewwel Qorti."

Fl-ahharnett, l-appellant jissottometti wkoll li s-servitu` attingendi pretiza minnu tirrizulta bl-aktar mod car.

6. Din il-Qorti wara li ezaminat il-provi prodotti, is-sentenza appellata u s-sottomissjonijiet kemm ta' naha u kemm ta' ohra, ma jidhrilhiex li hemm lok ta' xi varjazzjoni minn kif gie deciz mill-Qorti ta' l-ewwel grad. Il-fatti fis-semplicita` taghhom huma dawn: L-attur (l-appellant) u huh, il-konvenut, kienu akkwistaw bejniethom f'ishma ugwali u indivizament "il-lok ta' djar f'Hamet Road, Xaghra, Gozo, numru 41 (wiehed u erbghin), b'mandretta mieghu congiunta tal-kejl ta' cirka siegh – liberu u frank – bid-dritt li jiehu l-ilma mill-ispiera 'tat-Twil' li qeghdha f'passagg vicin l-istess lok ta' djar, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha ....." (Sottolinear tal-Qorti). Dan il-kuntratt ta' konprovendita kien sar fl-10 ta' Lulju 1968 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea (ara fol. 5-7 tal-process) u ghall-akkwirenti ahwa Attard kien deher ghalihom it-tnejn, fuq il-kuntratt missierhom Lorenzo Attard.

Minn ezami tad-dicitura fuq imsemmija, ghandu jidher evidenti li:-
(i) l-ispiera, maghrufa bhala 'tat-Twil' u li minnha kien 'jattingi' l-ilma l-attur u hutu, kienet tinsab f'passagg; u
(ii) li dan il-passagg kien qieghed "vicin l-istess lok ta' djar", jigfieri ma kienx inkorporat integralment ma' l-immobbli li giet akkwistata mill-ahwa Attard. Kien allura jinkombi fuq l-attur biex jghid u jispjega kif giet kostitwita ezattament is-servitu` reklamata minnu. Fl-uniku kuntratt li gie esebit fl-atti tal-kawza hemm imnizzel fih li, bhala provenjenza, "l-istess fond gie mixtri mill-istess venditrici (i.e. Carmela Gauci) mill-poter ta' l-eredita` ta' Giuseppe Cassar u tal-Knisja Arcipretali tax-Xaghra, Gozo fl-atti tieghu tal-lum stess".

Kien importanti, jekk mhux addirittura vitali, li dan il-kuntratt jigi esebit ukoll biex wiehed jara hemmx riferenza specifika jew le ghall-ezistenza ta' servitu` ta' passagg u/jew s-servitu` attingendi bhax-xorta reklamata mill-attur,

imma ma gie esebit proprju xejn aktar in lineja ta' atti notarili. Minbarra dan, l-attur xehed (ara seduta datata 5 ta' Novembru 1996, fol. 74) li in segwitu sehhet qasma tal-beni immobbli ta' bejnu u bejn il-konvenut, pero` ghal darb' ohra ma giex esebit l-att ta' divizjoni relattiv. Huwa minnu li l-kontroparti konvenuta ma tichadx li saret tali divizjoni imma b'daqstant ma jifssirx li saret ukoll il-prova rikjesta mil-ligi dwar il-kostituzzjoni ta' servitu`. Dwar il-qasma, l-appellant xehed hekk (ara fol. 74):
"Id-dar tieghi tinsab fix-Xaghra, f'bicca raba li kienet tifforma parti minn bicca raba akbar li kienet inqasmet bejnietna wara li xtrajniha flimkien jien u l-konvenut.

"Naf illi kien gie mqabbad il-Perit Joseph Dimech li kien qasam dan ir-raba fi tnejn. L-ispiera msemmija fil-kawza dak iz-zmien kienet f'raba ta' haddiehor, u ahna kellna dritt ta' passagg u dritt li niehdu l-ilma minnha. Nahseb li hija l-konvenut imbaghad xtara din il-bicca raba ta' l-ispiera, ghaliex imbaghad waqqa' l-hitan tas-sejjiegh, radam l-ispiera, u bena garage fuq il-passagg, b'mod illi l-passagg issa spicca ghal kollox." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Mela mis-suespost ghandu jsegwi li darba li l-ispiera kienet originarjament fir-raba ta' haddiehor, kienet tinhtieg ukoll li ssir il-prova li l-fond l-iehor kien servjenti ghal dak akkwistat mill-appellant ghaliex huwa b'dan il-mod biss li jista' jigi stabbilit kienx hemm servitu` attingendi. Bl-istess mod, dwar "id-dritt ta' passagg" reklamat mill-attur ma ngiebet ebda prova dwar kostituzzjoni ta' servitu` ta' din ix-xorta. Mistoqsi in kontro-ezami (fol. 78 tal-process) dwar mnejn hija akkwistat id-dritt li tiehu l-ilma l-awtrici taghhom fit-titlu, jigifieri il-venditrici Carmela Gauci, l-attur wiegeb hekk,
".... nghid illi ahna mhux minghand Carmela Gauci xtrajna izda minghand il-Kurja. Jien ghandi l-kuntratt id-dar u ngibu f'seduta li gejja."

Kif gia` ntqal, ma gie prodott ebda kuntratt iehor. Lanqas ma jista' l-legali ta' l-attur iwarrab konvenjentement il-prova dwar id-dritt ta' passagg, *multo magis* meta l-istess attur jixhed li,

“Jien kulma rrid huwa illi l-passagg jerga’ jinfetah minn Triq il-Qacca u jibqa’ sejjer sa fejn hemm l-ispiera.” (fol. 78).

Dwar id-dritt attingendi fir-rigward ta’ l-ispiera, l-attur imbaghad jghid kategorikament hekk (fol. 79):
“Ma nafx id-dritt li niehu l-ilma mill-ispiera kif gie mahluq u meta nholoq. Naf biss li jezisti.” (sottolinear ta’ din il-Qorti).

Issa “di diritto” ghandu jigi rilevat li s-servitu` tikkonsisti f’jedd stabbilit ghall-vantagg ta’ fond fuq fond ta’ haddiehor sabiex isir uzu minn dan il-fond ta’ haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid. Tali servitu` tista’ tinholoq mil-ligi jew mir-rieda tal-bniedem. Mhux bizzejjed li xi hadd, bhall-appellant, jghid li d-dritt tieghu jemani minn kuntratt li kopja tieghu x’aktarx tinsab id-dar tieghu pero` imbaghad ma jipproducihiex. Huwa minnu – hekk ara l-Artikolu 470 fil-Kodici Civili – li l-jedd tal-mili ta’ l-ilma jgib mieghu l-jedd tal-moghdija imma anke din is-servitu` predjali tista’ tinholoq biss jew *ex lege* jew mill-fatt tal-bniedem bil-mod kif fuq inghad. Issa s-servitujiet ta’ moghdija, ta’ mili ta’ ilma, u ohrajn simili ghalihom, jissejhu servitujiet mhux kontinwi ghaliex ghall-ezercizzju taghhom hu mehtieg fil-waqt il-fatt tal-bniedem (ara Artikolu 455 tal-Kap. 16). Bil-ligi, is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi (bhax-xorta in ezami) jistghu biss jigu stabbiliti bis-sahha ta’ titolu. Mhux hekk biss, imma lanqas ma jistghu jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi (hekk ara l-artikolu 469). Huwa minnu li l-attur appellant wera li kemm hu u kemm ukoll membri ohrajn tal-familja tieghu kienu jaghmlu uzu minn passagg u jiehdu l-ilma minn spiera maghrufha bhala “tat-Twil”, imma meta l-istess attur gie biex iforni l-prova dwar it-titlu in kostituzzjoni tas-servitu` pretiza minnu, huwa baqa’ inadempjenti u ghalhekk hija l-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti, bhal dik ta’ qabilha, li l-aggravji ta’ l-appellant in propozitu huma privi minn fondament guridiku jew legali. Isegwi li l-appell intavolat huwa infondat u jimmerita li jigi respint.

Ghal dawn il-motivi:
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tichad l-appell ta’ l-attur appellant bl-ispejjez ta’ dana l-appell kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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