MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 737/2002/1

Perit Joseph Borg Grech, John Caruana, Anthony Farrugia, Maria Giordimaina u Nicholas Schembri
v.
Magda Magri u b'digriet tat-13 ta' Frar 2004 ġie kjamat fil-kawża Anthony Spiteri

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ċaħdet it-talbiet tagħhom wara li laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tal-imsejjaħ fil-kawża.

It-Talbiet tal-Atturi

2. L-atturi kienu fissru illi huma s-sidien ta' għalieqi magħrufa bħala *ta' Lombardi* fil-limiti taż-Żejtun, u għandhom servitù ta' mogħdija bir-riġel u bil-vetturi għall-

proprjetà tagħhom minn fuq art li tmiss ma' tagħhom u li hija proprjetà tal-konvenuta u mqabbla lil Anthony Spiteri, li ssejjaħ fil-kawża. Dan il-jedd ta' mogħdija huwa essenzjali għalihom għax ma għandhom ebda aċċess ieħor għall-proprjetà tagħhom.

3. Billi iżda Anthony Spiteri abużivament bena kamra li xekklet għalkollox il-mogħdija tal-atturi, u għalxejn huma sejħu lill-konvenuta biex tagħtihom aċċess ħieles għal ħwejjiġhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

i. tgħid illi:

a. l-atturi għandhom aċċess għall-għelieqi tagħhom magħrufa bħala *ta' Lombardi* fil-limiti taż-Żejtun minn fuq l-art tal-konvenuta mqabbla lil Anthony Spiteri;

b. tgħid illi l-bini li tella' Anthony Spiteri jxekkel lill-atturi milli jinqdew bil-jedd tagħhom ta' aċċess għall-għelieqi tagħhom minn fuq l-art tal-konvenuta; u

c. tgħid illi l-konvenuta hija responsabbli legalment li tara li l-jedd tal-atturi ma jiġix frustrat bil-għemil tal-persuna li lilha hija kriet l-għalqa soġġetta għas-servitù favur l-atturi; u

ii. tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju terġa' tagħti lill-atturi aċċess ħieles għall-għelieqi tagħhom minn fuq l-art tagħha billi tagħmel dak kollu li jkun meħtieġ kif tidderiġi l-qorti u taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' perit arkitett li jinħatar għalhekk.

4. Talbu wkoll l-ispejjeż.

L-Eċċezzjonijiet tal-Konvenuta

5. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

i. il-ġudizzju ma huwiex integru għax il-persuna li kontrieha tista' tiġi esegwita s-sentenza – il-gabillott Anthony Spiteri li għandu l-għalqa tal-konvenuta f'idejh – ma hijiex parti fil-kawża;

ii. il-kawża hija intempestiva għax il-partijiet kienu bdew jittransiġu l-kwistjoni u għalhekk il-konvenuta ma għandhiex tbati spejjeż;

iii. l-atturi għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom;

iv. l-atturi għandhom jagħmlu prova wkoll tal-jedd ta' aċċess li jgħidu li għandhom minn fuq l-għalqa tal-konvenuta;

v. l-art tal-konvenuta ma tmissx ma' dik li l-atturi jgħidu li hija tagħhom;

vi. id-dritt vantat mill-atturi huwa estint billi għal dawn l-aħħar erbgħin sena ħadd ma eżerċita dritt ta' mogħdija fuq l-art tal-konvenuta u l-predeċessuri tal-atturi kienu jidħlu fl-għelieqi tagħhom minn aċċessi oħra;
vii. għalhekk jidher li hemm aċċessi oħra għall-għelieqi tal-atturi li ma humiex minn fuq l-għalqa tal-konvenuta; u
viii. f'kull każ il-kamra nbniet aktar minn għaxar snin ilu bla ma kienet taf il-konvenuta u saret taf biha biss meta rċeviet l-ewwel korrispondenza dwarha fit-28 ta' Jannar 2002 u għalhekk hija għandha pussess tal-kamra *in bona fide*.

L-Eċċezzjonijiet tal-Imsejjaħ fil-Kawża

6. Anthony Spiteri ssejjaħ fil-kawża b'dikriet tat-13 ta' Frar 2004 u ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:
i. ma hux minnu li għandu f'idejh xi għelieqi li jmissu ma' dawk tal-atturi;
ii. l-atturi ma għandhom ebda jedd ta' mogħdija minn fuq ir-raba' tal-konvenuta mqabbel għandu;
iii. lanqas ma kellhom jew eżerċitaw xi jedd ta' mogħdija l-*aventi causa* [*recte*, l-awturi] tal-atturi f'dawn l-aħħħar erbgħin sena minn fuq l-għelieqi mqabbla lilu;
iv. l-aperturi li għandu fl-għelieqi mqabbla lilu ilhom fil-post żmien twil qabel ma l-atturi kisbu l-għelieqi tagħhom; u
v. ma hux minnu illi l-atturi ma jgħaddux u ma għandhomx aċċess u jedd ta' aċċess minn bnadi oħra.

Is-Sentenza appellata

7. Bis-sentenza tal-10 ta' Diċembru 2008 li minnha qiegħed isir dan l-appell, l-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tal-imsejjaħ fil-kawża u ċaħdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontra l-atturi ħlief illi l-imsejjaħ fil-kawża jħallas l-ispejjeż tiegħu, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«Illi din hija azzjoni konfessorja li permezz tagħha l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li huma għandhom dritt ta' passaġġ fuq proprjetà tal-konvenuta u mqabbla lill-imsejjaħ fil-kawża. L-għan ta' din il-kawża huwa appuntu li s-sid tal-fond li jgawdi s-servitù fuq fond ieħor jitlob dikjarazzjoni f'dan is-sens u li jiġu mneħħija x-xkiel li jnaqqsu jew *a dirittura* jimpedixxu t-tgawdija tal-istess servitù … … … Huma qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq

il-kuntratt ta’ diviżjoni li kien sar mill-*aventi causa*[1] ta’ l-istess atturi fl-1964 in atti Nutar Micallef Trigona, għalkemm fiċ-ċitazzjoni jsemmu wkoll li l-proprjetà tagħhom hija magħluqa u ma għandhomx minn fejn jgħaddu.

«Għandu jingħad mill-ewwel illi l-*aventi causa* tal-konvenuta ma jidhirx li kellhom x’jaqsmu ma’ dan il-kuntratt u l-konvenuta stess insistiet illi anke Francesca Axiak li tissemma f’kuntratt sussegwenti (*fol*. 88) li fih akkwista l-attur Borg Grech bħala s-sid tal-proprjetà servjenti ma hijiex *aventi causa* tagħha. Anke mill-aċċess il-qorti setgħet tikkonstata li l-proprjetajiet tal-partijiet ma humiex adjaċenti u dan jirriżulta anke mid-deposizzjoni tal-Perit Zammit li ġie nkarigat mill-istess konvenuta; l-atturi però qed jargumentaw illi biex ikunu jistgħu jgawdu d-dritt tal-aċċess illi għandhom fuq dik il-proprjetà bilfors iridu jgħaddu minn fuq il-proprjetà tal-konvenuta.

«Jidher ċar għall-qorti li din il-kwistjoni qamet meta l-atturi qasmu l-proprjetà tagħhom li kienet in komuni (xtraw ishma indiviżi matul iż-żmien) u allura bdew jaħsbu biex jiżviluppawha. Mill-aċċess li żammet il-qorti jidher li l-kostruzzjonijiet li għamel il-kjamat in kawża – ċertament b’mod abbużiv tant li lanqas is-sid u *cioè* l-konvenuta ma kienet taf bihom – ilhom snin twal li saru u dawn saru flok xatba li kien hemm qabel. X’aktarx illi l-kjamat fil-kawża kien jaf li xi darba kien hemm xi dritt ta’ passaġġ għaliex kien offra ċavetta lil ċertu Cassar – għax qal li rah anzjan u tħassru. Madankollu l-qorti hija konvinta li dan kien ilu snin twal ma jintuża – jekk fil-fatt qatt intuża – u dwar dan il-qorti tikkumenta iktar ’il quddiem.

«Il-qorti tagħmilha ċara mill-ewwel li hu assolutament ċert li l-atturi ma għandhomx dritt ta’ passaġġ *bil-vettura* kif qed jallegaw. Dan ma jirriżulta minn imkien u din il-pretensjoni ma hijiex sorretta mill-ġurisprudenza. … … …

«Għalhekk l-atturi l-aktar li jistgħu jivvantaw huwa dritt ta’ passaġġ bir-riġel u l-qorti ma hija xejn sodisfatta mit-titolu li qed jirreklamaw għaliex ma joħroġx ċar kif qed jallegaw huma u dan għaliex fil-kuntratti l-proprjetà li tissemma ċertament m’hijiex dik tal-konvenuta u ma hemmx dubju li

---

[1] *Recte*, l-awturi. Kull fejn f’din is-silta mis-sentenza tal-ewwel qorti jissemmew l-“*aventi causa*” kellhom jissemmew l-“awturi”.

biex jirnexxu f'din it-talba l-atturi jridu jkunu ressqu prova konvinċenti ta' dan it-titolu, xi ħaġa li kienet nieqsa matul il-kawża. Għalhekk l-atturi jridu jissodisfaw lill-qorti li kif jitlob l-artiklu 447 tal-Kodiċi Ċivili l-fond tagħhom ma għandux triq illi tieħu għat-triq pubblika. Anke hawn il-qorti tħoss li t-talba ma għandhiex fundament sod għaliex anke jekk it-triq li għandhom m'hijiex xi waħda komda żgur li għandhom triq li minnha jistgħu jaċċedu għat-triq pubblika għaliex kif ġà ingħad, huwa żgur li l-passaġġ li qed jitolbu li jgħaddu minnu ilu ħafna snin ma jintuża (u allura jfisser li matul is-snin huma jew l-*aventi causa* tagħhom kienu moqdija) u huwa wkoll minnu kif qed teċċepixxi l-konvenuta li d-dislivell li hemm jagħmilha wkoll diffiċli biex wieħed jista' jimmaġina li dan il-passaġġ kien qed jintuża.

«Il-konvenuta eċċepiet ukoll li l-azzjoni attriċi hija estinta għaliex jekk kien hemm xi dritt ilu iktar minn erbgħin sena, skond l-artiklu 481 tal-Kodiċi Ċivili, u mix-xiehda li semgħet u speċjalment dik ta' Anthony Fenech li huwa iben il-bidwi li ppreċeda fil-pussess tal-għalqa lill-imsejjaħ fil-kawża, li kien ċar ħafna fix-xhieda tiegħu u li skond l-istess xhud minn meta kien tifel żgħir fil-bidu tas-snin sittin dan il-passaġġ qatt ma ntuża minn ħadd, il-probabbiltà hija li fil-fatt jekk kien hemm xi dritt simili dan ilu li ntilef.»

L-Appell tal-Atturi

8. L-atturi appellew minn din is-sentenza b'rikors tad-29 ta' Diċembru 2008. L-aggravju ewlieni tagħhom, essenzjalment, huwa illi l-ewwel qorti qagħdet fuq l-art. 469(1) tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid illi servitù ta' mogħdija ma tistax tinkiseb bi preskrizzjoni iżda b'titolu, bla ma qieset ukoll illi l-art. 469(1) igħid illi servitù ta' mogħdija tista' tinkiseb bi preskrizzjoni – u li għalhekk ma huwiex meħtieġ titolu – meta l-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika.

9. Ikomplu jgħidu illi l-ewwel qorti ma għamlitx apprezzament tajjeb tal-provi. Dwar dan l-aggravju l-atturi qalu illi l-konvenuta u l-imsejjaħ fil-kawża bilfors li kienu jafu li kien hemm mogħdija fuq l-art tagħhom għal dik tal-atturi għax qabel ma nbniet mill-imsejjaħ fil-kawża l-kamra li għalqet dan l-aċċess kien hemm rampa u xatba li kienu juru li kien hemm l-aċċess. Qalu wkoll illi hemm xiehda li

turi illi l-mogħdija kienet tintuża qabel ma għalaq l-aċċess għaliha l-imsejjaħ fil-kawża.

It-Tweġibiet tal-Imsejjaħ fil-Kawża u tal-Konvenuta

10. L-imsejjaħ fil-kawża wieġeb fil-21 ta' Jannar 2009 u talab illi l-qorti tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata ħlief dwar l-ispejjeż, għax igħid illi l-ewwel qorti kien imissha ikkundannat lill-atturi jħallsu l-ispejjeż kollha. Madankollu, l-imsejjaħ fil-kawża ma ressaq ebda appell inċidentali dwar l-ispejjeż.

11. Il-konvenuta wieġbet fit-28 ta' Frar 2011 u fissret għala, fil-fehma tagħha, l-appell għandu jiġi miċħud.

Dwar jekk l-Atturi kisbux Servitù bi Preskrizzjoni

12. L-ewwel aggravju tal-atturi huwa mibni fuq l-art. 469(2) tal-Kodiċi Ċivili:

469. (2) … … … 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;

13. Jidher illi l-atturi qegħdin jammettu illi t-titolu msemmi fil-kuntratt tal-1964 fl-atti tan-Nutar Micallef Trigona ma jiswiex quddiem il-konvenuta, billi la hi u lanqas l-awturi tagħha ma kienu parti f'dak il-kuntratt. Igħidu, iżda, illi ladarba kisbu s-servitù bil-preskrizzjoni ma hux meħtieġ titolu, kif igħid l-art. 462 tal-Kodiċi Ċivili:

462. (1) Sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena.

… … …

(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, il-persuna li teċċepixxi l-preskrizzjoni mhix obbligata turi titolu, u ma tista' tingħata kontra tagħha ebda eċċezzjoni ta' mala fidi.

14. Li ma humiex qegħdin iqisu l-konvenuti hu illi s-servitù ta' mogħdija tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni fil-każ biss illi l-fond li jrid jikseb is-servitù "ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika" ħlief minn fuq il-fond servjenti. L-ewwel qorti sabet illi dan ma huwiex il-każ, għax l-għelieqi tal-konvenuti kellhom aċċess minn bnadi oħra. Din il-qorti ma tara ebda raġuni għala ma għandhiex toqgħod fuq din il-konklużjoni ta' fatt tal-ewwel qorti, aktar u aktar meta tqis illi dik il-qorti żammet aċċess fuq il-post.

15. Barra minn hekk, kif sewwa wkoll qalet l-ewwel qorti, il-mogħdija li jridu l-atturi żgur ilha ħafna snin ma tintuża – biss biss l-aċċess minnha ilu magħluq kemm ilha li nbniet

mill-imsejjaħ fil-kawża l-kamra li dwarha qegħdin jilmentaw l-atturi[2] – u l-fatt illi l-awturi tal-atturi fil-pussess tal-għelieqi xorta kienu jinqdew ikompli juri illi hemm aċċess minn bnadi oħra.

16. Għalhekk, ukoll jekk huwa minnu dak li qegħdin igħidu l-atturi illi kien hemm mogħdija u kienet tintuża qabel ma l-imsejjaħ fil-kawża bena l-kamra li għalqet l-aċċess, dan il-fatt ma huwiex biżżejjed biex titnissel servitù għax l-atturi ma għamlux ukoll il-prova illi l-fond tagħhom ma għandux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika.

17. Fil-fehma ta' din il-qorti, għalhekk, la huwa relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża jekk l-atturi kellhomx pussess biżżejjed għal żmien biżżejjed għall-preskrizzjoni u lanqas jekk għaddiex żmien biżżejjed ta' non-użu għall-preskrizzjoni estintiva. Ladarba jonqos it-tieni element li jrid l-art. 469(2) – li l-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika – kull argument dwar preskrizzjoni u kull prova ta' pussess u ta' użu jew non-użu huma irrelevanti.

Dwar jekk kellhiex tingħata Deċiżjoni f'Kap Separat

18. Waqt is-smigħ tal-appell tqajmet ukoll il-kwistjoni illi fis-sentenza appellata ma ngħatax deċiżjoni f'kap separat dwar l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenuta, kif irid l-art. 730 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

19. Dan huwa minnu, għax is-sentenza tgħid biss illi "tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta" bla ma tiddeċiedi separatament dwar l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni. Madankollu, fil-fehma ta' din il-qorti, dan in-nuqqas ma jwassal għal ebda nullità għar-raġuni illi deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ma kinitx meħtieġa. Kienet tkun meħtieġa li kieku l-qorti sabet illi l-atturi tassew kellhom servitù u għalhekk kien ikollha tgħaddi biex tara jekk dik is-servitù spiċċatx bil-mogħdija taż-żmien taħt l-art. 481(1) tal-Kodiċi Ċivili.

20. Billi għalhekk il-ħtieġa għal deċiżjoni fuq l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenuta ma qamitx, lanqas kien hemm ħtieġa għal kap separat.

Konklużjoni

---

2 Meta xehed fis-26 ta' Ottubru 2006 Anthony Spiteri qal illi l-kamra kienet ilha li nbniet madwar ħamsa u għoxrin sena, *foll.* 150 *et seqq.*

21. Għar-raġunijiet miġjuba fuq, il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż kollha tal-appell iħallsuhom l-atturi.

Silvio Camilleri	Geoffrey Valenzia	Giannino Caruana Demajo
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

< Sentenza Finali >

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