MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 82/2002/2

Maria mart il-Professur, Prim Imħallef Emeritus Giuseppe Mifsud Bonnici u l-istess Professur Mifsud Bonnici

v.

Victor, Vincent sive Censu u Anna aħwa Attard

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fl-4 ta’ Novembru 2010 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li ċaħdet talba tagħhom biex il-konvenuti jkunu mġiegħla jneħħu xogħlijiet li l-atturi jgħidu li saru abużivament u biex il-konvenuti jiġi kundannati jtellgħu ħajt biex jifred il-proprjetà tagħhom minn dik tal-atturi.

2. B’sentenza tat-30 ta’ Jannar 2007 l-ewwel qorti kienet ċaħdet it-talbiet tal-atturi billi qieset illi l-azzjoni tagħhom kienet dik ta’ manutenzjoni, taħt l-art. 534 tal-Kodiċi Ċivili, u ma saritx fiż-żmien perentorju ta’ sena li trid il-liġi. Dik is-sentenza iżda ġiet imħassra b’sentenza ta’ din il-qorti tat-30 ta’ April 2009 li qalet illi l-azzjoni kienet waħda “petitorja rigwardanti molestja ta’ dritt”, u l-atti ntbagħtu lura lill-ewwel qorti “sabiex tiddeċiedi l-kawża fil-meritu”. L-ewwel qorti mbagħad iddeċidiet il-kawża bis-sentenza li minnha sar dan l-appell tallum.

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża u r-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> “… … ... permezz ta’ din il-kawża l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jiġu ordnati jneħħu xi xogħlijiet li kienu għamlu fuq spazju fronteġġjanti l-proprjetà tagħhom, u dan sabiex jiffaċilitaw l-aċċess għall-fondi tagħhom fuq in-naħa ta' lvant tal-istess proprjetà tal-atturi. Filwaqt illi l-atturi jippretendu illi dan l-ispjazju huwa proprjetà esklussiva tagħhom, il-konvenuti jiċħdu li l-atturi għandhom il-proprjetà ta’ dan l-ispazju. Anzi Victor Attard u Anna Borg jinsistu illi huma dejjem gawdew aċċess għall-proprjetà tagħhom minn fuq dan l-ispazju, mentri l-konvenut l-ieħor Vincent Attard jiċħad li kellu x’jaqsam max-xogħlijiet in kwistjoni.

"L-atturi qed jilmentaw mill-fatt illi xi żmien qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, l-atturi [*recte*, il-konvenuti] qalgħu ċint baxx b'xi balavosti fuqu, li kien jissepara passaġġ pubbliku li hemm quddiem il-proprjetà tal-konvenuti minn dan l-ispazju, u għamlu minflok tliet tarġiet biex ikunu jistgħu jaċċedu għal din il-proprjetà tagħhom minn fuq dan l-ispazju. Huma għalhekk qed jitolbu li l-konvenuti jiġu mġiegħla jneħħu dan it-taraġ u jtellgħu minfloku ħajt sa l-għoli rikjest mil-liġi.

"Kif stabiliet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-30 ta' April 2009, din hija kawża ta' molestja ta' dritt. … … …

"... ... ... [B]iex jiġi stabilit saritx molestja ta' dritt, irid *inoltre* jsir paragun bejn l-istat anterjuri għall-allegata molestja, u l-istat sussegwenti.

"... ... ... [S]abiex l-atturi jirnexxu f'kawża bħal din irid jiġi ppruvat illi:

"(i) huma s-sidien tal-oġġett li ġarrab il-molestja lamentata;

"(ii) dan l-inkomodu kien avveniment ġdid li ma kienx jeżisti qabel ma l-atturi daħlu fix-xena; u

"(iii) l-istess inkomodu huwa wieħed gravi u inġust, u mhux faċilment tollerabbli.

"Dwar it-titolu li l-atturi jallegaw li għandhom fuq l-ispazju fejn seħħet il-molestja lamentata, ġie spjegat b'mod dettaljat u dokumentat fin-nota tagħhom tal-1 ta' Frar 2006 kif il-bisnannu tal-attriċi, l-Maġistrat Paolo Cremona, kien xtara mingħand ħutu sehemhom minn fond fi Triq Marina, Marsalforn, permezz ta' kuntratt in atti Nutar Giuseppe Camilleri tat-12 ta' Frar 1914, fejn l-istess fond ġie deskritt bħala "*una stalla ossia rimessa sita in Marsalforno, nei limiti di Casale Caccia e nella Strada Marina, segnata col numero uno B, consistente in una stanza con una piccola grotta scavata nella roccia e con una porzione di terreno al lato di tramontana e precizamente allo ingresso della stanza. Confinata da tramontana, levante e mezzodì con un spazio pubblico e da ponente con una scala pubblica* … … ...". Fil-kuntratt ġiet ikkupjata l-istess deskrizzjoni mogħtija mill-perit inkarigat biex jagħmel valutazzjoni ta' dan il-fond. Fil-kuntratti suċċesivi li ġew indikati fl-istess nota tal-atturi, jingħataw irjiħat xi ftit jew wisq diffferenti għall-fond li spiċċa f-idejn l-attriċi permezz ta' diversi akkwisti ta' ishma u diviżjonijiet kif hemmhekk spjegati, u infatti l-legali tal-atturi jgħid illi x'aktrax l-irjiħat indikati fil-kuntratt tal-1914 kienu żbaljati. Fi kwalunkwe każ però rriżulta ampjament mix-xiehda tal-attriċi illi din il-kamra bl-għar (imsejħa wkoll '*kantina*') kienet tiġi fuq in-naħa li tmiss mal-proprjetà llum tal-konvenuti, u oriġinarjament kienet aċċessibbli minn bieb li tidħol għalih minn fuq dan l-ispazju, imma li sussegwentement ġie konvertit f'tieqa minn ommha. Allura jiġi illi l-ispazju fronteġġjati din il-kamra, msemmi fil-kuntratt tal-1914, huwa proprju l-ispazju in kontestazzjoni. L-ewwel rekwiżit tal-proprjetà huwa għalhekk sodis-faċentement ippruvat.

"Dwar it-tieni rekwiżit jirriżulta b'mod inekwivoku minn ritratt li ġie esebit mill-konvenut Vincent Attard li qabel ma dan bena l-pjattaforma li għandu quddiem ir-*restaurant* tiegħu, fuq spazju li ħa mingħand il-Gvern *on an encroachment basis*, minn quddiem il-proprjetà tal- familja

tiegħu kien igħaddi passaġġ pubbliku li, permezz ta' diversi rampi u turġien, kien jikkonduċi minn Triq Marina għal Triq Għar Qawqla. Dan il-passaġġ min-naħa ta' Triq Marina kien jispiċċa permezz ta' tarġa għal fuq speċi ta' bankina li kien hemm quddiem il-fond tal-atturi. Kien biss meta għall-bidu tas-snin disgħin huwa bena din il-pjattaforma, li dawwarha bil-balavosti u wassalhom sal-ħajt tal-proprjetà tal-aħwa Attard, li ħadd iżjed ma seta' jinżel minn fuq dan il-passaġġ għal fuq l-ispazju quddiem il-fond tal-atturi. Minħabba f'hekk inqala' disgwid bejn l-aħwa Attard għax il-konvenuti Victor Attard u Anna Borg, biex jidħlu fl-appartamenti tagħhom maġemb ir-*restaurant* ta' ħuhom, issa kellhom neċessarjament jibdew jgħaddu minn ġo nofs l-imwejjed tal-klijenti tiegħu, ħaġa li kienet qed tirritahom. Wara diversi proċeduri legali, inkluż mandat ta' inibizzjoni, intlaħaq ftehim bejn l-aħwa Attard illi jerġa' jinfetaħ l-aċċess pre-eżistenti li kien jagħti għal fuq l-ispazju in kwistjoni. Kien proprju kif sar dan ix-xogħol tal-aħħar, billi tneħħew il-balavosti u saru tliet turġien minflokhom, li l-atturi intimaw lill-konvenuti li kienu ser jipproċedu bil-qorti, kif fil-fatt għamlu, jekk il-konvenuti jonqsu milli jneħħu dawn it-turġien u jtellgħu ħajt minflokhom.

"Jirriżulta għalhekk illi l-konvenuti kull ma għamlu kien illi reġġgħu lura kollox għall-istat preċedenti meta kien hemm aċċess liberu għal kulħadd mit-tarf tal-passaġġ li kien jikkonduċi minn Triq Għar Qawqla għal Triq Marina, minn fuq l-ispazju in kwistjoni. Għaldaqstant, billi l-molestja lamentata mill-atturi kienet tikkonsiti biss f'dan, bid-differenza biss illi issa saru tliet tarġiet minflok it-tarġa waħda li kien hemm oriġinarjament, naturalment meħtieġa sabiex jagħmlu tajjeb għad-differenza fil-għoli, peress illi l-atturi fix-xogħlijiet tagħhom meta għamlu ristrutturazzjoni tal-fond tagħhom, neħħew il-bankina li kien hemm f'dan l-ispazju, ġabuh livell mat-triq fronteġġjanti u ksewh bil-madum, it-tieni rekwiżit … … ... ma ġiex ippruvat.

"Lanqas ma ġie ppruvat it-tielet rekwiżit, u dan għaliex il-molestja lamentata ma jistgħax jingħad illi kienet waħda gravi. Qabel ma saru x-xogħlijiet hawn fuq deskritti mill-konvenuti, ma kien hemm xejn xi jżomm lil kull min ried sabiex igħaddi minn fuq l-ispazju in kwistjoni, ħalli jaċċedi għal ġewwa l-proprjetà tal-konvenuti, jew biex jibqa' tiela' minn hemm biex imur fi Triq Għar Qawqla. L-atturi jgħidu illi meta ġew biex jibnu l-appartamenti ġodda tagħhom fuq is-sit okkupat mill-fond tagħhom, dan l-ispazju ma bnewhx proprju biex ikollhom fejn jipparkjaw il-vettura tagħhom. Imma dan l-użu ma ġie bl-ebda mod imxekkel bix-xogħlijiet tal-konvenuti, u anke jekk igħaddu n-nies minn fuq dan l-ispazju, il-vettura tagħhom xorta waħda tista' tiġi liberament ipparkjata fuqu."

4. Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel qorti hekk qatgħet il-kawża:

"... ... ...peress illi l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw sodisfaċentement li jeżistu r-rekwiżiti kollha meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, it-talbiet tagħhom ma jistgħux jiġu milqugħa. Tiddeċiedi għalhekk il-kawża billi tiċħad l-istess talbiet attriċi, bl-ispejjeż, apparti dawk ġà

deċiżi bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta’ April 2009, ikunu a karigu tal-atturi.”

5. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b’rikors tat-23 ta’ Novembru 2010, u għal dan ir-rikors ta’ appell il-konvenuti Victor u Anna ahwa Attard wieġbu fis-16 ta’ Diċembru 2010 waqt illi l-konvenut Vincent Attard wieġeb fis-6 ta’ Jannar 2011.

6. L-ewwel aggravju tal-atturi huwa illi, meta l-ewwel qorti qalet illi, biex tirnexxi “azzjoni ta’ molestja ta’ dritt”, huwa meħtieġ illi jitħarsu tliet “rekwiżiti” jew kondizzjonijiet, kienet effettivament qiegħda tressaq eċċezzjoni *ex officio* meta “[d]awn l-hekk imsejħa kondizzjonijiet ma jirriżultaw imkien mill-atti tal-kawża. Ma jirriżultawx senjatament mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u għalhekk lanqas setgħu l-atturi jirrisponduhom ipotetikament”. L-ewwel qorti, igħidu l-atturi, kellha toqgħod fuq il-massima *quod non est in actis non est in mundo* u, ladarba l-konvenuti ma invokawx it-tliet rekwiżiti msemmija mill-qorti, ma kellhiex tressaq *ex officio* eċċezzjoni msejsa fuqhom.

7. Għal dan l-aggravju l-konvenuti, kemm Victor u Anna ahwa Attard fit-tweġiba tagħhom għall-appell u kemm Vincent Attard, wieġbu illi, ladarba l-atturi għażlu li jmexxu b’azzjoni ta’ “molestja ta’ dritt”, kellhom iressqu huma l-prova li jeżistu l-elementi kollha ta’ dik l-azzjoni; fin-nuqqas ta’ dik il-prova, l-azzjoni ma tistax tirnexxi – *actore non probante reus absolvitur* – u ma hemmx ħtieġa ta’ eċċezzjoni formali f’dak is-sens.

8. Il-qorti tara illi dan l-aggravju fiċ-ċirkostanzi huwa ġustifikat. Aktar milli ressqet eċċezzjoni *ex officio*, l-ewwel qorti jidher illi, bħal ma ġà kienet għamlet fis-sentenza tat-30 ta' Jannar 2007, iddirottat għal kollox l-azzjoni, forsi mhux mingħajr ħtija wkoll tal-atturi li kienu ferm approssimativi fil-mod kif ifformulaw iċ-ċitazzjoni li biha nfetħet il-kawża, u fittxet elementi li ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-azzjoni.

9. Meta din il-qorti, fis-sentenza tat-30 ta' April 2009, iddikjarat li l-azzjoni tal-atturi kienet waħda "petitorja rigwardanti molestja ta' dritt" u bagħtet l-atti lura lill-ewwel qorti biex din tiddeċiedi fuq il-meritu, l-ewwel kompitu tal-ewwel qorti kellu jkun dak li tara sewwasew x'kienet il-"molestja ta' dritt" li jallegaw li ġarrbu l-atturi. Minn qari taċ-ċitazzjoni jidher illi din il-molestja seħħet meta l-konvenuti "għamlu taraġ għal fuq l-art tal-atturi" u b'hekk effettivament ħolqu servitù ta' mogħdija fuq l-art li issa ġie deċiż finalment li hija tal-atturi. Minflok, l-ewwel qorti fehmet il-molestja bħallikieku kienet waħda ta' abbuż ta' proprjetà jew nuqqas ta' buon viċinat – li effettivament hija molestja ta' fatt aktar milli ta' dritt – kif jixhed il-fatt li l-ewwel qorti fehmet li kien meħtieġ li bil-molestja jinħoloq "inkomodu ... ... gravi u inġust, u mhux faċilment tollerabbli". Dan huwa element tal-azzjoni ta' abbuż ta' proprjetà jew nuqqas ta' buon viċinat u mhux tal-azzjoni ta' ċaħda ta' servitù.

10. Milquta b'dan id-difett hekk radikali, is-sentenza appellata ma tistax ma titħassarx, u ma jibqax meħtieġ illi l-qorti tqis l-aggravji l-oħra tal-atturi.

11. Fil-meritu, l-elementi meħtieġa biex tirnexxi "azzjoni petitorja rigward-anti molestja ta' dritt" huma: i. illi l-attur huwa sid tal-proprjetà, element li ġie deċiż favur l-atturi fis-sentenza appellata u li ma sarx appell, lanqas inċidentali, dwaru; ii. illi seħħet il-"molestja ta' dritt"; u iii. illi l-konvenut ma kellux dak id-"dritt". B'lingwaġġ aktar preċiż, il-qorti tosserva illi, ladarba l-"molestja ta' dritt" kienet l-asserzjoni ta' eżistenza ta' servitù, l-azzjoni tallum hija speċifikament l-*actio negatoria* li l-elementi tagħha huma illi: i. l-attur huwa s-sid tal-proprjetà, u għalhekk għandu favur tiegħu il-preżunzjoni li l-proprjetà hija ħielsa minn kull servitù; ii. illi l-konvenut għamel "molestja ta' dritt" billi eżerċita jedd ta' servitù fuq il-proprjetà tal-attur; u iii. illi lill-konvenut ma seħħlux juri illi fil-fatt għandu bi dritt dik is-servitu.

12. L-ewwel element – illi l-atturi huma s-sidien tal-proprjetà – ġie deċiż fis-sentenza appellata. Kif rajna, minn din il-parti tas-sentenza appellata ma sar ebda appell, lanqas inċidentali, u għalhekk din id-deċiżjoni hija finali bejn il-partijiet.

13. It-tieni element ukoll jirriżulta. Ma huwiex kontestat illi l-konvenuti Victor u Anna ahwa Attard – għalkemm mhux Vincent Attard – għamlu t-taraġ li jwassal għal fuq il-proprjetà tal-atturi. Il-konvenuti Victor u Anna ahwa Attard iżda jgħidu illi dan għamluh bi dritt; fil-fatt ressqu eċċezzjoni illi huma "minn dejjem gawdew aċċess minn fuq l-ispazju li l-atturi qegħdin jippretendu li hu tagħhom".

14. Billi s-sid għandu favur tiegħu l-preżunzjoni illi l-proprjetà tiegħu hija ħielsa minn kull servitù, huwa fuq il-konvenuti l-oneru li juru illi tassew illi l-proprjetà tagħhom tgawdi din is-servitù. Li rridu naraw mela hu jekk seħħilhomx jegħelbu dan l-oneru.

15. Is-servitù ta' mogħdija hija waħda mhux kontinwa[1] u għalhekk tista' tinħoloq biss bis-saħħa ta' titolu; ma tistax tinħoloq bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi[2], sakemm ma tkunx għall-użu ta' fond li ma jkollox ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika, għax f'dak il-każ tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' tletin sena[3]. Fil-każ tallum ma nġiebet ebda prova illi l-fondi tal-konvenuti ma għandhomx aċċess ieħor għat-triq pubblika. Anzi, ix-xiehda turi l-kuntrarju għax il-mogħdija minn fuq l-art tal-atturi twassal minn Triq Għar Qawqla għal Triq Marina, u għalhekk jekk tingħalaq mit-tarf tal-proprjetà tal-atturi tibqa' miftuħa mit-tarf l-ieħor, u l-konvenuti jkollhom aċċess minn hemmhekk.

16. Lanqas ma hemm prova illi l-konvenuti għandhom xi titolu. Fil-fatt kull ma jgħidu l-konvenuti Victor u Anna ahwa Attard fl-eċċezzjonijiet tagħhom hu illi huma "minn dejjem gawdew aċċess minn fuq l-ispazju li l-atturi qegħdin jippretendu li hu tagħhom". Dan kien ikun relevanti li kieku s-servitù setgħet tinkiseb bi preskrizzjoni iżda huwa irrelevanti ladarba huwa meħtieġ titolu.

---

1 Art. 455(3), Kod. Ċiv.
2 Art. 469(1), Kod. Ċiv.
3 Art. 469(2), Kod. Ċiv.

17. Il-konvenut l-ieħor, Vincent Attard, igħid illi ma kienx hu li għamel it-taraġ li dwaru saret il-kawża, li anzi kien oppona għalih. Dan irriżulta wkoll mix-xiehda u għalhekk dan il-konvenut la għandu jiġi kundannat ineħħi t-taraġ u lanqas ma għandu jbati sehem mill-ispejjeż biex it-taraġ jitneħħa.

18. L-atturi talbu wkoll illi jsir "ħajt diviżorju bejn il-parapett tagħhom u dak tal-konvenuti". Dan huwa dritt tal-atturi taħt l-art. 326 tal-Kodiċi Ċivili. Billi iżda huwa fakoltativ, u mhux obbligatorju, għas-sid li jagħlaq il-fond tiegħu, ma jistgħux il-konvenuti jiġu mġiegħla jagħmlu dan il-ħajt jew iħallsu biex isir. Kien forsi jkun differenti li kieku l-ħajt li kien hemm qabel, u li ħattew il-konvenuti, kien wieħed komuni, iżda fiċ-ċitazzjoni l-atturi stess jistqarru illi dak il-ħajt kien ittella' mill-konvenuti u ma hemmx prova li f'xi żmien sar komuni. Għalhekk il-konvenuti kellhom jedd iħottuh, ladarba kien tagħhom, u ma jistgħux jiġu mġiegħla jerġgħu jtellgħuh. Dan kollu naturalment huwa bla ħsara għall-jedd tal-atturi, taħt l-art. 326, li jtellgħu ħajt huma fuq l-art tagħhom.

19. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u hekk tiddisponi mill-meritu:

    i. tilqa' l-ewwel talba tal-atturi safejn magħmula kontra l-konvenuti Victor u Anna ahwa Attard billi tikkundanna lil dawn il-konvenuti jneħħu t-taraġ imsemmi fiċ-ċitazzjoni fi żmien xahrejn millum, b'dan illi jekk jonqsu tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-

xogħlijiet meħtieġa bi flus l-istess konvenuti. Ma jidhirx illi biex isir dan ix-xogħol huwa meħtieġ l-intervent ta’ perit tekniku;

ii. tiċħad l-istess talba safejn magħmula kontra l-konvenut Vincent Attard;

iii. tiċħad it-talba biex il-konvenuti jiġu kundannati jtellgħu ħajt bejn il-parapett tagħhom u dak tal-atturi; u

iv. tordna li l-ispejjeż biex jitneħħa t-taraġ iħallsuhom il-konvenuti Victor u Anna ahwa Attard; l-ispejjeż ġudizzjarji tal-konvenut Vincent Attard, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, billi dan ikkontesta l-proprjetà tal-atturi iżda t-talbiet kontrieh ġew miċħuda, jinqasmu hekk: żewġ ishma minn tlieta (⅔) jħallshom l-atturi u sehem minn tlieta (⅓) jħallsu l-istess Vincent Attard; l-ispejjeż l-oħrajn kollha jinqasmu hekk: sehem minn tlieta (⅓) jħallsuh l-atturi, billi t-tieni talba tagħhom ġiet miċħuda, u żewġ ishma minn tlieta (⅔) jħallsuhom il-konvenuti Victor u Anna ahwa Attard.

< Sentenza Finali >

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