MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 93/2008/1

Lay Lay Company Limited

v.

Carmelo Schiavone

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija fit-28 ta’ Frar 2011 mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet talba tas-soċjetà attriċi biex jitneħħew sporġimenti u jingħalqu aperturi li jagħtu aċċess għall-proprjetà tal-konvenut minn fuq proprjetà tas-soċjetà attriċi.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-attur kien kiseb dar fi Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk mingħand terzi b’kuntratt tal-1 ta’ Awissu 1989 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Fost il-pattijiet stipulati fil-kuntratt hemm dak li jgħid hekk:

> “(5) Il-vendituri jiggarantixxu lill-kumpratur id-dritt ta’ aċċess mit-triq għall-*garage* retropost għad-dar.”

3. Meta sar il-kuntratt il-fond tal-konvenut kellu konfigurazzjoni differenti minn dik li għandu llum: fuq quddiem kien hemm il-parti residenzjali, b’aċċess għat-triq pubblika minn quddiem; imbagħad kien hemm remissa jew *garage*; u fuq wara nett kien hemm ġardina. Il-ħajt ta’ wara tal-ġardina jmiss mal-proprjetà tas-soċjetà attriċi. L-aċċess għar-remissa kien minn apertura fil-ħajt tal-ġardina li tagħti fuq proprjetà tas-soċjetà attriċi[1]. Meta xtara l-fond il-konvenut ikkonverta r-remissa f’parti mill-ambjenti residenzjali u bena *garage* flok il-ġardina, b’mod illi issa l-*garage* tressaq lura[2]. Illum ukoll tidħol għal dan il-*garage* minn bieb fuq wara tal-fond tal-konvenut li jagħti għal fuq l-art tal-attriċi. Il-fond tal-attur għalhekk għandu daħla minn quddiem, mit-triq pubblika, għall-parti residenzjali, u daħla oħra minn wara, minn fuq l-art tal-attriċi,

---

1 Dok. MA8, *fol.* 169.

2 Dok. MA10, *fol.* 166.

għall-*garage*. Fil-ħajt ta' wara tal-*garage* il-ġdid fejn hemm il-bieb hemm ukoll apertura oħra li wkoll tagħti fuq proprjetà tal-attriċi, u fuq il-*garage* hemm sular ieħor fejn hemm gallarija li tisporġi fuq il-proprjetà tal-attriċi[3].

4. Billi tgħid illi b'dawn ix-xogħlijiet il-konvenut fittex li joħloq servitù bla ma għandu jedd għaliha fuq il-proprjetà tagħha, l-attriċi fetħet il-kawża tallum biex jingħalqu l-aperturi u titneħħa l-gallarija.

5. Għat-talba tas-soċjetà attriċi l-konvenut ressaq eċċezzjoni (i) ta' preskrizzjoni, bla ma fisser taħt liema artikolu tal-liġi qiegħed iressaq l-eċċezzjoni. Wieġeb ukoll (ii) illi l-aperturi u l-istess sporġimenti jagħtu fuq triq pubblika, mhux fuq proprjetà tal-attriċi; (iii) illi għal dak li għamel għandu l-permessi taħt ir-regolamenti tal-bini; u (iv) illi f'kull każ għandu jedd ta' mogħdija billi huwa biss minn fejn hemm l-aperturi illi għandu aċċess għall-proprjetà tiegħu.

6. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet, laqgħet it-talbiet tal-attriċi u ordnat illi l-aperturi jingħalqu u l-isporġimenti jitneħħew fi żmien tliet xhur taħt id-direzzjoni tal-A.I.Ċ. Mario Cassar, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Illi fil-21 ta' April 2008 il-qorti ordnat lill-intimat biex jiddikjara taħt liema artikolu qed issir l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Fid-9 ta' Lulju 2008 il-qorti osservat li dan ma sarx u estendiet sal-31 ta' Lulju għad-dikjarazzjoni tal-artikolu u iddikjarat li jekk dan ma jsirx, tqis l-eċċezzjoni rtirata. Tali nota baqgħet ma saritx u għalhekk ma tistax tiġi kunsidrata

[3] Dok MC1, *fol.* 77.

eċċezzjoni ġenerika ta' preskrizzjoni mingħajr indikazzjoni għal xiex tirreferi.

"Rat id-digriet tad-9 ta' Lulju 2008 li permezz tiegħu l-qorti innominat lill-Perit Mario Cassar bħala Perit Tekniku.

"Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar li fih issemma':

"... … …

""I) Illi l-kumpannija Lay *Lay Co. Ltd* u *Fenech Estates Co. Ltd* akkwistaw għalqa premezz ta' kuntratt datat il-15 ta' Jannar 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia liema konfini tal-art jaslu sal-konfini ta' wara l-proprjetà li l-intimat Schiavone akkwista skond il-kuntratt datat l-1 ta' Awissu 1989 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.

""II) Illi fil-kuntratt ta' xiri tal-intimat Sċhiavone, l-istess intimat kumpratur insista li tiġi inkluża l-klawsola … għal garanzija għad-dritt ta' aċċess għall-garaxx retropost għad-dar. Dan 'id-dritt' ta' aċċess ma kienx imsemmi meta Salvina u Antonia aħwa Caruana [il-bejjigħa, awturi tal-konvenut] akkwistaw l-istess fond mingħand missierhom skond il-kuntratt datat it-8 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.

""III) F'dan il-kuntratt [*i.e.* il-kuntratt tat-8 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin] u speċifikament l-ewwel paġna, hemm illi l-kamra ta' wara nett ta' dina d-dar hija użata bħala *garage* u huwa aċċessibbli minn sqaq bla isem (illum Sqaq l-Iskola l-Qadima), li jagħti għall-istess Zejtun Road, adjaċenti għad-dar in konċessjoni u mhux minn wara tal-fond.

""IV) Illi l-intimat applika biex il-biċċa art wara l-*garage* (fil-fatt kien *store*, kif indikat fil-pjanta tal-applikazzjoni) jibni garaxx. ... ...

""V) Illi mill-provi rriżulta illi l-intimat fetaħ aperturi, li jikkonsistu f'tieqa u bieb, u bieb ta' garaxx li jagħtu direttament fuq il-proprjetà tas-soċjetà attriċi, u bena gallerija, fuq il-proprjetà tas-soċjetà attriċi.

""VI) Il-bini huwa kopert bil-permessi tal-bini ..., biss dan ġie maħruġ fuq informazzjoni żbaljata/qarrieqa li ssottometta l-perit tal-intimat. Mill-informazzjoni li għandu l-esponent, dik il-parti fis-*site plan* illi l-perit indika bhala '*road*' qatt ma kienet approvata bħala triq f'ebda *local plan* jew *policy* oħra tal-*MEPA*, jew *survey sheets*, bħala tali.

""VII) Illi dan l-aċċess minn wara tal-proprjetà tal-intimat mhux l-uniku aċċess għall-istess proprjetà, minħabba li l-aċċess għall-fond huwa minn numru 40, *Sacre Coeur*, Zejtun Road, Marsaxlokk.

""... ... ..."

"KUNSIDERAZZJONIJIET:

"*L-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni:*

"Kif issemma fuq, l-intimat qatt ma indika taħt liema sezzjoni jew għal liema raġuni hu eċċepixxa l-preskrizzjoni. Ingħata terminu li ġie estiż biex jagħmel dan izda baqa' qatt ma għamel dan, u għalhekk m'għandhiex aktar x'tikkunsidra dwar dan l-aspett.

"*It-tieni eċċezzjoni tal-intimat:*

"L-intimat sostna li hu ma użurpax id-dirttijiet tar-rikorrenti fuq l-art indikata, billi fost l-oħrajn ereġa sporġimenti u fetaħ aperturi li jikkonsistu f'bibien u twieqi u dan peress illi l-istess sporġimenti jagħtu għat-triq u mhux għall-proprjetà tar-rikorrenti kif indikat minnha fir-rikors promotur.

"Il-qorti bilfors dwar dan l-aspett tirreferi għar-rapport peritali, minn fejn jirriżulta li l-intimat fetaħ aperturi (tieqa u bieb u bieb ta' garaxx) li jagħtu direttament fuq il-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, u bena gallarija fuq il-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti. ... ... Huwa ovvju li l-qorti ma tistax ma tqisx dan il-punt kif deskritt mill-perit u kif jirriżulta anke mir-ritratti esebiti.

"Bini ai termini *tar-regolamenti:*

"L-intimat eċċepixxa li l-bini huwa kollu *ai termini* tar-regolamenti tal-bini, u fil-fatt għandu l-appożiti permessi. Huwa veru li hu għandu l-permessi tal-bini ..., iżda dan jirriżulta li ġie maħruġ fuq informazzjoni żbaljata/qarrieqa li issottometta l-perit tal-intimat. Infatti, dik il-parti li l-perit tal-intimat indika bħala *road*, qatt ma kienet approvata bħala triq f'ebda *local plan* jew *policy* oħra tal-*MEPA* jew *survey sheets* bħala tali.

"Illi dan huwa suffiċjenti biex jikkontrobatti din it-tielet eċċezzjoni tal-intimat, iżda għal kull buon fini jiżdied li anke kieku stess il-*MEPA* tagħti l-permessi, hi qatt ma tidħol fuq drittijiet ċivili u ma tistax tagħmel dan.

"*Uniku aċċess:*

"Finalment l-intimat eċċepixxa li dak huwa l-uniku aċċess li għandu u għalhekk dan l-istess aċċess ma jistax jiġi ostakolat *stante* li huma għandhom dritt ta' passaġġ.

"Hawn ukoll il-qorti tirrikorri għal dak konkluż mill-perit arkitett fejn ,,, jikkonkludi li dan l-aċċess minn wara tal-proprjetà tal-intimat mhux l-uniku aċċess għall-istess proprjetà minħabba li l-aċċess għall-fond huwa min-numru 40, *Sacre Coeur*, Zejtun Road, Marsaxlokk. ... ..."

7. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'rikors tad-9 ta' Marzu 2011, li għalih l-attriċi wieġbet fit-28 ta' Lulju 2011. L-aggravju tiegħu huwa illi huwa kiseb servitù ta' mogħdija bil-preskrizzjoni taħt l-artt. 2140 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenut ma għadux jgħid illi l-art illi minn fuqha jgħaddi hija triq pubblika.

8. Qabel ma tqis il-meritu tal-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni l-qorti sejra tqis żewġ oġġezzjonijiet preliminari mqajma mis-soċjetà attriċi kontra dik l-eċċezzjoni.

9. L-ewwel oġġezzjoni hija illi meta naqas milli jgħid, fiż-żmien li tatu l-ewwel Qorti, fuq liema disposizzjoni tal-liġi kien qiegħed iserraħ l-eċċezzjoni, il-konvenut għandu jitqies illi irrinunzja għall-preskrizzjoni.

10. Tassew illi l-ewwel Qorti qalet illi l-eċċezzjoni għandha titqies illi ġiet "irtirata" ladarba l-konvenut baqa' ma għamilx dak li kellu jagħmel biex jgħid fuq liema preskrizzjoni kien qiegħed jistrieħ. Il-fatt iżda illi l-konvenut tqies mill-ewwel Qorti illi qiegħed jirtira l-eċċezzjoni generika ma jfissirx illi b'hekk irrinunzja ghal kull eccezzjoni ta' preskrizzjoni specifika. Dik li irrinunzja għaliha l-konvenut kienet eċċezzjoni "ġenerika", u għalhekk invalida, ta' preskrizzjoni, waqt illi dik li qiegħed iressaq issa hija eċċezzjoni speċifika tal-preskrizzjoni ta' għaxar snin u dik ta' tletin sena.

11. It-tieni oġġezzjoni hija kontra l-preskrizzjoni taħt l-art. 2140, li trid titolu u *bona fides*, u ġiet imfissra hekk mis-soċjetà attriċi fit-tweġiba tagħha għall-appell:

> "... fi kwalsijasi każ il-preskrizzjoni deċennali a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kap.16 lanqas ma tirriżulta *stante* illi l-aħwa Caruana [dawk li biegħu lill-attur bil-kuntratt tal-1 ta' Awissu 1989] ma kellhom ebda jedd jagħtu drittijiet fuq art li ma kinitx taghhom."

12. Iżda l-fatt illi t-titolu jkun ġej *a non domino* ma huwiex ta' ostakolu għall-preskrizzjoni. Anzi, li kieku t-titolu kien ġej *a domino* l-jedd kien jinkiseb bis-saħħa tat-titolu u mhux bil-preskrizzjoni. Li kieku l-preskrizzjoni taħt l-art. 2140 jista' jinqeda biha biss pussessur li jkun kiseb

titolu *a domino*, kieku dik il-preskrizzjoni kienet tkun superfluwa, inutli u irrelevanti.

13. Lanqas din l-oġġezzjoni, għalhekk, ma hija ta' ostakolu biex il-qorti tqis l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni. Nistgħu għalhekk ngħaddu biex inqisu l-eċċezzjoni fil-meritu.

14. Dwar l-eċċezzjoni taħt l-art. 2140 – dik ta' għaxar snin, b'titolu u *bona fides* – il-konvenut qiegħed jistrieħ fuq il-patt fil-kuntratt li bih xtara l-fond fejn il-bejjiegħa "jiggarantixxu lill-kumpratur id-dritt ta' aċċess mit-triq għall-*garage* retropost għad-dar".

15. Jingħad qabel xejn illi din il-preskrizzjoni tista' *se mai* tolqot biss l-aċċess għall-*garage* u mhux ukoll it-tieqa u l-gallarija.

16. Bla ma tidħol fil-kwistjoni jekk dak il-patt huwiex tassew ħolqien ta' servitù – għax servitù tista' tinħoloq b'titolu biss minn min huwa sid tal-fond servjenti, u l-bejjiegħa ma kinux jippretendu illi huma s-sidien ta' dik li qisuha bħala triq, u għalhekk ma kinux qegħdin jippretendu li qegħdin joħolqu servitù – il-qorti tosserva illi d-dritt ta' aċċess jew mogħdija huwa servitù mhux kontinwa, għax għall-eserċizzju tagħha "hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem"[4] u għalhekk tista' tinkiseb biss bis-saħħa ta' titolu u (ħlief għal dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem) mhux ukoll bil-preskrizzjoni[5]. Kienet tinkiseb bit-titolu li kieku dak it-titlu

---

4 Art. 455(3) Kod. Ċiv.

5 Art. 469(1) Kod. Ċiv.

kien ġie *a domino*; billi iżda fil-każ tallum ġie *a non domino*, billi s-sidien li biegħu lill-konvenut ma kinux is-sidien tal-art li fuqha l-konvenut jippretendi li ngħata l-jedd ta' mogħdija, u billi t-titolu ma jistax jiġi konsolidat bil-mogħdija ta' żmien billi l-preskrizzjoni ma tgħoddx għall-każ, dak it-titolu ma jiswiex biex tinħoloq servitù.

17. Jedd ta' mogħdija jista' jinkiseb bi preskrizzjoni – ta' tletin sena u mhux ta' għaxar snin – taħt l-art. 469(2) jekk il-fond dominanti "ma jkollux ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika". Il-fond tal-konvenut iżda għandu ħruġ ieħor fuq it-triq pubblika mill-bieb ta' quddiem. Tassew illi dan il-ħruġ ma huwiex tajjeb biex tidħol vettura ġol-*garage*, iżda l-fatt illi l-konvenut għażel konfigurazzjoni partikolari flok oħra għall-fond tiegħu ma jagħtihx jeddijiet fuq proprjetà ta' ħaddieħor. Il-preskrizzjoni ta' mogħdija taħt l-art. 469(2) tal-Kodiċi Ċivili hija forma ta' teħid ta' proprjetà ta' terzi u għalhekk ta' interpretazzjoni stretta. Tiswa biss meta fond ma jkollux ħruġ għat-triq pubblika, u ma tiswiex meta fond ikollu dak il-ħruġ, jew mezz kif dak il-ħruġ jinħoloq bla teħid ta' proprjetà ta' terzi[6].

18. Għalhekk, dwar il-jedd ta' aċċess għall-*garage*, lanqas l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' tletin sena ma tista' tintlaqa'.

19. It-tieqa u l-gallarija nbnew wara illi l-konvenut xtara l-fond b'kuntratt tal-1 ta' Awissu 1989, anqas minn tletin sena qabel ma nfetħet il-kawża fl-

---

6 Ara Martin Attard et v. Joseph Mizzi *et*, App. 31 ta' Jannar 2014.

2008. Lanqas dwar dawn, mela, ma tista' tintlaqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni.

20. L-aggravju tal-attur għalhekk ma jistax jintlaqa'.

21. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi ż-żmien ta' tliet xhur biex isiru x-xogħlijiet meħtieġa jibda jgħaddi millum. L-ispejjeż tal-appell iħallashom il-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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