MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

## ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT

## GIANNINO CARUANA DEMAJO

## ONOR. IMHALLEF

## JOSEPH R. MICALLEF

## ONOR. IMHALLEF

## NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-11 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 782/2007/2

**Etienne Jeanne Formosa**

***v.***

**Anton u Rita konjuġi Piscopo**

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mill-attriċi biex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza ta' din il-qorti tal-31 ta' Jannar 2014, wara li titħassar dik is-sentenza għax l-attriċi tgħid illi s-sentenza attakkata applikat il-liġi ħażin (art. 811(*e*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

2. Il-fatti relevanti huma dawn: kull parti fil-kawża għandha *flat* fl-istess korp ta' appartamenti u għandha wkoll sehem maqsum mill-bejt u fuq is-sehem tagħha tal-bejt kull parti għandha *washroom*. Fi żmien dawn il-proprjetajiet kienu tal-istess sid. Meta l-partijiet xtraw il-proprjetajiet tagħhom mingħand l-istess sid l-aċċess għall-bejt kien minn taraġ komuni li jagħti għal fuq is-sehem maqsum tal-attriċi. Biex tasal għall-*washroom* tal-konvenuti u, minn din, għas-sehem maqsum tal-bejt tal-konvenuti kont trid mit-taraġ komuni toħroġ għal fuq il-bejt tal-attriċi, taqsam minn fuq dak is-sehem tal-bejt sal-*washroom* tal-konvenuti u tidħol minn bieb li mill-*washroom* jiftaħ għal fuq is-sehem tal-attriċi.

3. Xi żmien wara li xtraw l-appartament tagħhom il-konvenuti ħolqu aċċess ġdid għall-*washroom* billi għamlu fetħa ta' madwar ħamsin ċentimetru fis-saqaf tal-appartament u għamlu garigor li mill-appartament jagħti direttament għall-*washroom* tagħhom.

4. L-attriċi, billi hija tal-fehma illi l-konvenuti ma għandhom ebda jedd li jgħaddu minn fuq is-sehem tagħha tal-bejt, fetħet il-kawża tallum u

talbet illi l-qorti, wara li (i) tgħid illi l-attriċi hija s-sid tas-sehem tagħha tal-bejt u li dak is-sehem ma huwiex soġġett għal drittijiet ta' terzi, fost-hom il-konvenuti, (ii) tiddikjara li l-bieb li mill-*washroom* tal-konvenuti jagħti għal fuq il-bejt tagħha għandu jingħalaq, (iii) tordna lill-konvenuti jimbarraw l-bieb fi żmien li jingħatalhom u (iv) jekk jonqsu tagħti lill-attriċi s-setgħa li timbarra l-bieb bi flus il-konvenuti.

5. B'sentenza tad-29 ta' April 2010 ["is-sentenza appellata"] l-ewwel qorti laqgħet it-talbiet tal-attriċi wara li qieset illi:

> "… ... ... il-konvenuti illi allegaw il-kreazzjoni tas-servitù ma irnexxilhomx jippruvaw illi tali allegata servitù ġiet ikkreata bil-konkors tal-kunsens tas-sidien taż-żewġ proprjetajiet in kwistjoni, kif lanqas ma ippruvaw illi s-servitù saret *tramite* att pubbliku, li hi l-unika mod kif tista' tiġi ippruvata."

6. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tat-18 ta' Mejju 2010 li għalih l-attriċi wieġbet fit-8 ta' Ġunju 2010. Bis-sentenza tal-31 ta' Jannar 2014 ["is-sentenza attakkata"] din il-qorti laqgħet l-appell, ħassret is-sentenza appellata u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Illi l-partijiet f'din il-kawża huma ġirien u joqogħdu, l-attriċi fi *flat* numru tnejn (2), u l-konvenuti fil-*flat* numru erbgħa (4), fi blokk ta' *flats* ġewwa Wied il-Għajn. Fuq il-bejt il-partijiet għandhom *washroom* kull wieħed u nofs diviż kull wieħed tal-bejt, b'kull *washroom* tinsab fil-parti tiegħu tal-bejt. L-aċċess għall-bejt hu mit-taraġ komuni tal-blokk, liema taraġ jinfed dirett għal fuq il-porzjoni tal-bejt tal-attriċi. Il-*washroom* tal-konvenuti għandu bieb li jagħti għall-porzjoni tal-bejt tal-attriċi. Biex wieħed jaċċedi għall-*washroom* tal-konvenuti mit-taraġ tal-komun, irid bilfors igħaddi minn fuq il-bejt tal-attriċi. Dan l-aħħar, il-konvenuti ħolqu aċċess dirett għall-*washroom* tagħhom mill-*flat* tagħhom, u dan billi għamlu toqba ta' xi ħamsin ċentimetru u garigor biex mill-*flat* jitilgħu dritt għall-*washroom* mingħajr ma joħorġu fil-komun. L-attriċi tgħid li l-konvenuti ma għandhomx dritt igħaddu minn fuq il-porzjoni tal-bejt tagħha, u trid li l-bieb li mill-*washroom* tal-konvenuti jagħti għall-bejt

tagħha jingħalaq. Il-konvenuti jgħidu li jgawdu minn servitù ta’ passaġġ maħluq bid-“destinazzjoni ta’ sid ta’ żewġ fondi”, peress li l-bieb li għandu fil-*washroom* inħoloq mill-kuntrattur li bena l-blokk, u qabel ma hu bena l-garigor tiegħu l-uniku aċċess għall-*washroom* tal-konvenuti kien minn fuq il-parti tal-bejt tal-attriċi. Il-konvenuti jgħidu li għandhom bżonn dan l-aċċess għax biex jitilgħu fuq il-bejt b’kaldarun ħwejjeġ għall-inxir jew b’tank tal-gass ma jistgħux jużaw il-garigor intern li bnew huma.

“L-ewwel qorti abbraċċjat it-teżi attriċi wara li rat li, fil-fehma tagħha, ma nħoloqx servitù “*per destinazione*”, u, peress li ma rriżultax kuntratt pubbliku li holoq servitù, qalet li l-konvenuti ma jistgħu jivvantaw ebda titolu għas-servitù pretiż minnhom.

“Il-konvenuti appellaw mis-sentenza, u fil-waqt li jaċċettaw li ma għandhomx kuntratt pubbliku li jagħtihom is-servitù minnhom vantat, jinsistu li s-servitù għandu jitqies maħluq bid-destinazzjoni tas-sid taż-żewġ fondi.

“Din il-qorti, wara li fliet il-provi prodotti, tara li għandha taqbel mal-konvenuti appellanti. Kif jingħad fil-kawża <u>Schembri *v.* Demanuele</u>, deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta’ Mejju, 2004, dan is-servitù ma joħroġx mill-intenzjoni imma mill-fatt. Dik il-qorti kompliet turi illi:

> ““Biex dan iseħħ iridu jintwerew erba’ (4) 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.”

“F’dan il-kaz, din il-qorti hi sodisfatta li jinkonkorru dawn l-elementi: mhux kontestat li l-blokk tal-*flats* inbena minn kuntrattur, ċertu Frans Abela, li kien ukoll is-sid tal-art li fuqha nbena l-blokk. Il-blokk inbena b’mod li l-uniku aċċess għall-bejt, li wara inqasam fin-nofs bejn tnejn, kien mit-taraġ tal-komun li kien jagħti għall-parti issa tal-attriċi tal-bejt. Biex wieħed jasal għall-*washroom* ta’ wara – u dan kien ċar mill-bidu – irid bil-fors igħaddi mit-taraġ tal-komun u minn fuq il-bejt tal-attriċi. Meta s-sid tal-blokk bigħ il-*flat* numru tnejn (2), ikkonċeda wkoll l-użu esklussiv tan-nofs tal-bejt, u meta bigħ il-flat numru erbgħa (4), għamel l-istess. Ma jissemma ebda dritt ta’ servitù f’dan il-kuntest, però, meta l-bejt inqasam u tħalla b’aċċess wieħed, is-servitù ta’ passaġġ inħoloq *per necessità*, għax, bil-mod li qasam il-proprjetà s-sid taż-żewġ fondi, huwa “ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù” (artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili).

“Meta l-bejt kien ta’ sid wieħed huwa ovvju li ma kienx jeżisti u ma setax jinħoloq servitù. Meta dak is-sid wieħed bigħ nofs il-bejt u *washroom* lil xi ħadd, u nofs il-bejt l-ieħor u *washroom* ieħor lil xi ħadd ieħor, biż-żewġ nofsijiet ikollhom aċċess wieħed, huwa ħalla sitwazzjoni ta’ aċċess għaż-żewġ nofsijiet mill-istess bieb li jagħti għat-taraġ tal-komun tal-blokk.

"Fil-fatt, għalkemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti dan is-servitù ta' passaġġ mhux indikat, huma għandhom l-użu tal-partijiet komuni tal-blokk "*up to the roof*", li jagħti indikazzjoni illi huma għandhom dritt jitilgħu fuq is-saqaf għal xi skop – preċiżament biex jaċċedu għall-*washroom* tagħhom li akkwistaw ukoll mal-appartament.

"Dan il-*washroom* tal-konvenuti għandu wkoll bieb li jagħti għall-bejt tal-attriċi, u jirriżulta mill-provi li dan il-bieb inħoloq ukoll mill-kuntrattur li bena l-blokk. Fil-fatt, il-konvenuti jgħidu li kien l-awtur tagħhom li għaddielhom iċ-ċavetta ta' dan il-bieb, u l-attriċi tgħid li meta hi xtrat il-*flat* tagħha "kien hemm dan bieb tal-ħadid li jekk kellu jinfetaħ dan il-bieb tal-ħadid jinfetaħ fuq il-bejt tiegħi mill-*washroom* tagħhom". Il-fatt li l-attriċi tgħid illi meta hi telgħet tonxor fuq il-bejt, kienet tkun waħedha ma jfissirx li l-bejt ma kienx jintuża mill-konvenuti u l-awturi tagħhom bħala aċċess għall-*washroom* tal-appartament numru erbgħa (4). Dan il-bieb ipoġġi fid-deher il-passaġġ mit-taraġ tal-komun sal-*washroom* tal-konvenuti.

"L-attriċi tissottometti illi mill-pjanti annessi mal-permess tal-bini l-aċċess għall-*washroom* l-ieħor kellu jkun mod ieħor u mhux minn fuq il-bejt tagħha. Dan jista' jkun minnu, però il-perit inkarigat mill-bini tal-blokk xehed li l-blokk mhux totalment mibni skont il-permess, "fis-sens li kien hemm xi kambjamenti fih". Il-perit ma setax jiftakar fejn il-bini mhux skont il-pjanta, però, din id-depożizzjoni twaqqa' kull argument bażat fuq il-pjanti li ma jurux bieb mill-*washroom* l-ieħor għal fuq il-parti tal-bejt tal-attriċi. Barra minn dan, l-attriċi qatt ma tallega li l-fetħa saret mill-konvenuti; tgħid biss li l-bieb tal-ħadid ħadmu l-istess konvenut, għax qabel il-bibien kienu tal-*aluminium*. Kif qalet din il-qorti fil-kawża Apap *v.* Galea, deċiża fl-24 ta' Marzu 1975, "dak li hu importanti mhux x'kien indikat fil-pjanta, imma x'kien l-istat ta' fatt tal-fond meta l-fondi ma baqgħux ta' sid wieħed".

"Din il-qorti tara li, kif ħalla l-affarijiet is-sid taż-żewġ fondi meta qasam l-appartamenti u l-bejt, inholoq servitù neċessarju, riżultat tal-qasma tal-bejt. Dan mhux każ ta' servitù vantat li nħoloq wara li waħda miż-żewġ proprjetatjiet tkun diġà għaddiet fil-proprjetà ta' ħaddiehor (kif kien il-kaz fil-kawża Borg *v.* Refalo li għaliha irreferiet l-ewwel qorti), fejn allura, biex jinħoloq servitù, ikun hemm bżonn tal-kunsens tas-sidien taż-żewġ proprjetatjiet, iżda ta' servitù li nħoloq mis-sid wieħed taż-żewġ proprjetajiet meta qasam il-bejt fi tnejn b'aċċess għall-porzjoni minn fuq il-porzjoni l-ieħor.

"Il-ħolqien ta' aċċess ieħor minn ġol-*flat* tal-konvenuti ma jwaqqax dan is-servitù. Dan l-aċċess, fl-ewwel lok, ma kienx jeżisti oriġinarjament, u, fit-tieni lok, ma jservix l-iskop ta' aċċess sħiħ u wiesa' għall-bejt kif inhu dak maħluq *per destinazione*. Dan it-tip ta' servitù ma jispiċċax bil-ħolqien ta' aċċess ieħor limitat, għax inħoloq mis-sid preċedenti taż-żewġ fondi u jrid, issa, il-kunsens taż-żewġ partijiet biex jitneħħa. Ma jirriżultax, lanqas, li dan is-servitù ta' passaġġ ma kienx jintuża għal tletin (30) sena jew aktar."

7. B'rikors tad-9 ta' April 2014 l-attriċi talbet illi l-appell jinstema' mill-ġdid, wara li titħassar is-sentenza appellata, għax dik is-sentenza "applikat il-liġi ħażin" (art. 811(*e*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). Għal dan ir-rikors wieġbu l-konvenuti fit-30 ta' April 2014 biex igħidu illi s-sentenza attakkata hija tajba u għandha tiġi konfermata.

8. L-attriċi fissret hekk l-aggravju tagħha:

> "Hi liġi li d-dritt ta' passaġġ minn fuq proprjetà ta' ħaddiehor ma jistax jinħoloq ħlief bis-saħħa ta' titolu, *ossia* b'att pubbliku. Jingħad difatti fl-art. 469(1) tal-Kodiċi Ċivili illi "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".
>
> "Servitù ta' passaġġ hu wieħed diskontinwu li jista' jiġi stabbilit biss b'saħħa ta' titolu u ma jistax jiġi stabbilit bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Huwa biss fejn il-passaġġ ikun neċessariu li s-servitù dwaru tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni ta' 30 sena, u dan naturalment fejn *si tratta* ta' interkjużura fil-limiti espress fl-art. 469(2) ... ... ...
>
> "Fiċ-ċirkustanzi ma jidhirx li jiċċentra s-servitù "*per destinazione del padre di famiglia*".
>
> "Dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell illi "l-ħolqien ta' aċċess ieħor minn ġol-*flat* tal-konvenuti ma jwaqqax dan is-servitù" huwa totalment skorrett. Jekk l-istess onorabbli qorti ddikjarat il-passaġġ bħala wieħed neċessarju s-sens komun jiddetta illi dak il-passaġġ minn fuq il-bejt ta' Formosa ma kienx baqa' hekk neċessarju u meħtieġ. Anke jekk mhux strettament applikabbli, dan hu hekk inferit mill-art. 449 tal-Kodiċi Ċivili.
>
> "Lanqas huwa aċċettabli kif seta' jinħoloq aċċess minn fuq parti tal-bejt tal-istess Formosa meta dan kien diġà għadda fil-patrimonju tagħha żmien qabel ma l-intimati Piscopo akkwistaw il-fond tagħhom. Id-dritt ta' aċċess, passaġġ jew mogħdija minn fuq il-beni ta' terzi ried *per forza* jirriżulta minn titolu, u fl-akkwist li sar minn Piscopo dan id-dritt mhux biss ma ssemmiex, iżda lanqas seta' jissemma għaliex kien diġà bigħ il-bejt lill-attur snin qabel.
>
> "Kif intqal kemm mill-perit kif ukoll il-kuntrattur, il-bini ma kienx mibni skond il-permess u dejjem kienet l-intenzjoni tas-sid oriġinali li l-aċċess għall-bejt tal-konvenut kienet se tkun internamemt mill-*flat* tiegħu permezz ta' taraġ li jagħti dirett għal ġol-*washroom* tiegħu, fejn imbagħad jiftaħ il-bieb mill-*washroom* dirett għal fuq il-bejt tiegħu u b'hekk qatt ma sar referenza għall-aċċess fil-kuntratt ta' bejgħ, għax din qatt ma kienet l-intenzjoni tas-sid, u b'hekk is-sid qatt ma ħalla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitù. Il-konvenut stess iddikjara li l-

bini ma kienx skond il-pjanta u li kien għalhekk li l-kuntrattur ma kienx bena t-taraġ."

9. Is-sentenza attakkata essenzjalment hija msejsa fuq l-artt. 457(*ċ*) u 468 tal-Kodiċi Ċivili:

> **"457.** Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu -
>
> "... ... ...
>
> "(*ċ*) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.
>
> **"468.** 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."

10. Iżda kif igħid 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[1]. Ladarba s-servitù ta' mogħdija

---

[1] 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

b'disposizzjoni espressa tal-liġi titqies bħala waħda mhix kontinwa, mela tintlaqat mhux bl-artt. 457 u 468 iżda bl-art. 469(1):

> **"469.** (1) Is-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; … … …"

11. Tassew illi s-sentenza attakkata tagħmel aċċenn għal "servitù neċessarja" iżda dan tagħmlu mhux biex b'hekk tapplika l-art. 469(2): fil-fatt tgħid illi "kif ħalla l-affarijiet is-sid taż-żewġ fondi meta qasam l-appartamenti u l-bejt, inholoq servitù neċessarju, riżultat tal-qasma tal-bejt", u dan juri illi qiegħda tgħid illi s-servitù nħolqot bid-disposizzjoni tas-sid taż-żewġ fondi u mhux bil-preskrizzjoni taħt l-art. 469(2).

12. Jidher għalhekk illi qiegħda tgħid sew l-attriċi illi s-sentenza attakkata tapplika l-liġi ħażin, jew, aħjar, tapplika liġi ħażina, għax tapplika l-artt. 457 u 468 meta kellha tapplika l-art. 469(1). Għalhekk it-talba għat-tħassir tas-sentenza attakkata għandha tintlaqa'.

13. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tħassar is-sentenza attakkata u tordna illi l-appell jinstema' mill-ġdid. L-ispejjeż ikunu regolati fis-sentenza finali.

---

veduta dalla servitù di passaggio ... ... ... Tale è nondimeno la teoria del Codice e l'interprete non può che indicarne le imperfezioni.«

**< Sentenza Finali >**

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