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' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 782/2007/1

Etienne Jeanne Formosa

v.

Anton u Rita konjuġi Piscopo

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta’ April 2010 [“is-sentenza appellata”] li kienet laqgħet talba tal-attriċi biex il-konvenuti jkunu mġiegħla jagħalqu bieb li jagħtihom aċċess għall-bejt tal-attriċi. L-appell kien inqata’ b’sentenza ta’ din il-qorti tal-31 ta’ Jannar 2014 iżda dik is-sentenza kienet tħassret b’sentenza oħra tal-11 ta’ Frar 2015 wara proċedura taħt l-artt. 811 *et seqq.* tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili . Il-fatti safejn huma relevanti għas-sentenza tallum huma dawn:

2. 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. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni illi jgawdu servitù ta' mogħdija minn fuq il-bejt tal-attriċi.

5. Bis-sentenza tad-29 ta' April 2010 li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti laqgħet it-talbiet tal-attriċi wara li qieset illi:

> "… ... ... il-konvenuti illi allegaw il-kreazzjoni tas-servitù ma irnexxil-homx 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. L-aggravju tagħhom fissruh hekk:

> "Illi l-fatti tal-każ kienu stabbiliti mingħajr dubju. L-attriċi proprjetarja ta' *flat* 2 u l-konvenuti ta' *flat* 4. It-tnejn għandhom sehem indiviż mill-partijiet komuni fit-tromba tat-taraġ għal fuq il-bejt. L-attriċi għandha l-bejt tagħha fuq l-appartarnent numru 4 fuq quddiem u l-konvenuti fuq wara peress li l-bjut huma mifruda mill-*washroom* tal-partijiet. Waqt li l-attriċi tgħid li l-bejt tagħha m'għandux ibati l-passaġġ minn fuqu biex il-konvenuti jaslu għall-*washroom* tagħhom u għall-bejt tagħhom fuq wara, il-konvenuti jsostnu li is-sid komuni tal-appartamenti kien iddis-pona b'mod li l-bejt tal-attriċi kellu jbati is-servitù tal-passaġġ minn fuq il-bejt tagħha biex jaslu għall-*washroom* u l-bejt tagħhom il-konvenuti.

“Illi l-esponenti jissottomettu li huma ġabu provi suffiċjenti biex jippruvaw illi dana kien il-każ. L-ewwet ħaġa ppruvata kienet illi l-appartamenti kienu nbnew mil-kuntrattur Francis Abela. Dana joħroġ bla dubju mill-provenjenza mill-kuntratti tal-partijiet debitament eżibiti. Ġie pprezżntat ukoll il-permess tal-bini mill-bord tal-permessi ta’ dak iż-żmien lil Francis Abela li bena fuq art li kien akkwista, kif igħidu l-kuntratti ta’ xiri tal-partijiet.

“Illi dan is-sid uniku żviluppa l-blokk kif ried huwa u kif deherlu. Ġew eżibiti wkoll pjanta mingħand il-*MEPA* ta’ kif kien awtorizzat u kif kellu jitla’ l-bini mertu ta’ din il-kawża. Deher il-Perit Muscat Azzopardi li kkonferma bħala perit tal-*Lohombus* li l-bini kien ġie żviluppat mhux skond il-permess lilu eżibit. Fil-fatt ikkunferma li t-taraġ għall-bejt tal-konvenuti ma kienx sar. Hekk kien għażel Francis Abela li biex jagħti aċċess lill-konvenuti kien fetħilhom bieb ieħor fil-*washroom* biex jaċċedu għall-*washroom* u l-bejt fuq wara, billi jużaw it-tromba komuni tat-taraġ u jgħaddu minn fuq il-bejt tal-attriċi bi dritt ta’ servitù minnu maħluqa bħala sid taż-żewg appartamenti oriġinarjament. Hekk sabu l-konvenuti meta akkwistaw l-appartament numru 4 fil-blokk. Sciberras li kien begħelhom l-appartament kien għaddielhom ukoll iċ-ċavetta tal-bieb tat-tromba tat-taraġ, biex ikun jista’ joħroġ fuq il-bejt tal-appartament numru 2, tal-attriċi, u jgħaddi għal tiegħu.

“Illi dawn il-fatti m’humiex ikkontestati u [huma] aċċettati miż-żewġ partijiet u sopportati mid-dokumenti u minn dak li jezisti llum. Jiġifieri t-taraġ li kien ingħata l-permess li jibni l-bennej fuq wara tal-appartameht qatt ma ġie mibni, huwa nieqes u *di più* ma jistax jinbena llum, għax skada l-permess tal-*MEPA*, minħabba d-drittijiet ta’ terzi u teknikament diffikultuż ħafna. Hekk daqstant ukoll il-bieb żejjed fil-*washroom* li ma jidhirx fll-pjanta però li ilu hemm sa mill-bidu għax minn dejjem, kif ried is-sid komuni tal-blokk, kellu jsir aċċess għall-*washroom* tal-konvenuti minn fuq il-bejt tal-attriċi.

“Illi jidher allura li l-qorti quddiemha kellha stabbilit li dina s-servitù maħluqa skond l-artiklu 405 tal-Kodiċi Ċivili ġie ampjament ippruvat anki a sodisfazzjon tal-qorti.

“Illi anki l-attriċi aċċettat li dejjem kien hemm il-bieb għal fuq u l-bejt tagħha fil-*washroom* tal-konvenuti. Din però tgħid li ma kienx jintuża, xi ħaġa kontestata mil-konvenuti li dejjem għamlu użu minnu biex jaċċedu għall-*washroom* u l-bejt tagħhom, kemm biex jonxru kif ukoll biex jisservisjaw it-tank tal-ilma u l-*air conditioner*. Hekk ukoll l-attriċi ma azzardatx tixhed li t-taraġ fil-pjanta mholli barra mis-sid kien hemm. Dan huwa nieqes u jista’ jiġi liberament investigat mill-qorti. L-unika bdil li sar kien meta fl-2012, bil-moħbi tal-*MEPA*, il-konvenuti niffdu garigor żgħir minn isfel għal ġol *washroom*. Dan issemma mill-attriċi u bħallikieku rieded tgħid li m’għandhomx bżonn jużaw it-tromba. Imma l-konvenjenza ħaġa u d-dritt hija ħaġa oħra. Il-konvenuti u l-aventi kawża [*recte*, l-awturi] tagħhom dejjem kellhom id-dritt li jaċċedu għall-*washroom* u l-bejt fuq wara minn fuq il-bejt proprjetà tal-attriċi.

"Illi xehed il-konvenut li l-aċċess minn dejjem eżerċitah hekk u ċ-ċwievet relativi ġabhom minn għand l-aventi kawża [*recte*, l-awtur] tiegħu Sciberras, illum emigrat fl-Ingilterra.

"Illi l-onorabbli qorti ssemmi xi ġurisprudenza in konnessjoni mal-artiklu invokat mil-konvenuti u tgħid li per artiklu 469 irid qabel xejn ikun hemm il-prova li kien hemm *bonus paterfamilias* wieħed. Bir-rispett dan kollu ġie debitament ippruvat mill-konvenuti li ppruvaw li l-bennej u proprjetarju ta' kollox kien Francis Abela li żviiuppa l-art u wara bigħ lil terzi. Dana huwa kollu konfortat fil-provenjenza fl-atti tal-kompra-vendita tal-partijiet. Dan l-iżviluppatur ħalla lill-partijiet fis-sitwazzjoni li huma llum u *cioè* li lill-konvenuti ħalliehom bil-bieb minn fuq il-bejt tal-attriċi u mingħajr taraġ separat għall-konvenuti kif kellu jsir skond il-pjanta oriġinali. Dana ħoloq is-servitù ta' passaġġ li baqa' jiġi eżerċitat sallum mil-konvenuti, kif irriżulta mil-assjem tal-provi prodotti.

"Illi indikat il-qorti li ħadd li għandu dritt ta' servitù ma jista' jirrendi dan id-dritt aktar gravuż. Dan jinkwadra fil-fatti riżultanti mil-kawża odjerna. L-esponenti konvenuti qed jivvantaw biss dritt ta' passaġġ minn fuq il-bejt tal-attriċi. Mhux minnu li huma qatt eżegwew xi xogħol fuq il-bejt tal-attriċi. Ix-xogħol li seta' sar kien biss dak eżegwit fuq il-*washroom* tal-konvenuti fit-tank tal-ilma u fl-*air conditioner*. Il-konvenuti jsostnu li huwa dritt tagħhom, mgħoddi lilhom mil-aventi kawża [*recte*, l-awtur] tagħhom u mil-*paterfamilias*, Francis Abela, meta bena kif bena, li jaċċedu għall-*washroom* tagħhom u għall-bejt tagħhom billi joħroġ fuq u jgħaddu mil-bejt tal-attriċi.

"Illi hekk ukoll insistiet il-qorti li l-krejazzoni ta' tali servitù trid issir meta jkun stabbilit li s-sid kien sid ta' żewġ fondi meta tinħoloq din is-servitù. Hawn ġie stabbilit fil-kawża odjerna, li kien Francis Abela, li kien akkwista l-art kollha li fuqa huwa żviluppa u bena l-appartamenti fi blokk, u kien huwa li bigħ lill-partijiet u lil terzi. Dan huwa ppruvat mill-kuntratti fl-atti, kif ġà ingħad, fil-provenjenza tal-immobbli. Dan ma setax kien mod ieħor għall-esponenti, għax biex tħalli barra taraġ u tħalli bejt b'aċċess biss minn fuq il-bejt tal-attriċi, trid tkun inti li żviluppajt iż-żewġ fondi u ddisponejt kif fil-fatt bigħhom lil terzi.

"Illi jingħad fil-ġurisprudenza kkwotata li għandu jkun hemm inter-pretazzloni f'sens restrittiv u kull dubju jmur favur is-sid tal-fond servjenti. Fil-każ in diżamina jingħad bir-rispett m'hemmx lok għal dubju anzi jingħad bir-rispett li jekk hemm hemm hija ċertezza li hekk ġraw l-affarijiet, li Francis Abela, bħala sid wieħed taż-żewġ fondi, iddispona bil-ħolqien tas-servitù u hekk kien jitgawda mil-aventi kawża [*recte*, l-awturi] tal-konvenuti u mill-konvenuti, sakemm l-attriċi daħħlitha f'moħħha li trid twaqqafhom u minjedda ċaħħdithom mill-aċċess għall-bejt tagħhom billi bidlet iċ-ċavetta tal-bieb tal-bejt.

"Illi dawn il-fatti altru milli jippruvaw li kien hemm servitù kkrejata mis-sid *bonus paterfamilias* taż-żewġ fondi mertu tal-kwistjoni. Hemm indikazzjoni u provi ċari, lil hin minn kull dubju raġonevoli, li kien Francis Abela, sid taż-żewġ appartamenti, li ħalla l-appartament numru 4 mingħajr taraġ għal fuq il-bejt u b'bieb ieħor fil-*washroom* aċċessibbli minn fuq il-bejt tal-attriċi."

7. L-argument tal-konvenuti evidentement huwa illi huma jgawdu minn servitù li nħolqot bid-destinazzjoni tas-sid ta’ żewġ fondi, taħt l-art. 468 tal-Kodiċi Ċivili:

> **“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.”

8. Iżda kif igħid espressament l-art. 457, is-servitujiet li jistgħu jitnisslu bid-destinazzjoni tas-sid ta’ żewġ fondi huma biss dawk “kontinwi u li jidhru”. B’disposizzjoni daqshekk ieħor espressa tal-liġi s-servitù vantata mill-konvenuti – dik ta’ mogħdija – titqies servitù mhux kontinwa. 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. Ladarba s-servitù ta’ mogħdija 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.”

9. Ma tressqet ebda prova illi turi illi s-servitù vantata mill-konvenuti nħolqot b’titolu. Għalhekk ma nħolqot ebda servitù ta’ mogħdija u l-konvenuti ma għandhom ebda jedd illi jgħaddu minn fuq il-bejt tal-attriċi: l-appell tal-konvenuti ma jistax jintlaqa’.

10. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell kif ukoll dawk tal-proċeduri *in rescindendo* jħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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