23 ta' Marzu, 1993

Imħallef: –

Onor. Dottor Joseph Said Pullicino B.A., LL.D.

Paul Vella

versus

Josephine Lotter

Servitù – Stilliċidju

Il-qorti laqgħet it-talba attriċi għal dikjarazzjoni li fond mhux soġġett għas-servitù ta' stilliċidju a favur ta' fond kontigwu. Utili r-riflessjonijiet tal-Qorti dwar is-servitujiet.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tad-9 ta' Frar, 1987, li bih l-attur wara li ppremetta illi hu l-proprjetarju tal-fond 120, College Street, Rabat, liema fond għandu ġnien retropost li hu separat mill-fond tal-konvenuta "mingħajr numru" Allevy 2, College Street, Rabat, b'ħajt diviżorju;

U wara li ppremetta li fuq dan il-ħajt sar xogħol minn ċertu Albert Spiteri ġà inkwilin ta' dan il-fond tal-konvenut b'mod li tħaffer kanal fil-ħajt diviżorju biex l-ilma tax-xita li jinġema' fuq is-saqaf tal-bini tal-konvenuta jgħaddi minnu u jinżel għal ġol-ġnien ta' l-attur u li l-fond ta' l-attur m'huwiex soġġett għas-servitù ta' lqugħ ta' ilma li jiġi mill-fond tal-konvenuta;

Tgħid il-konvenuta għaliex:

1. Prevja jekk hemm bżonn dikjarazzjoni li l-fond ta' l-attur 120, College Street, Rabat, m'hwiex soġġett għas-servitù ta' stilliċidju favur il-fond tal-konvenuta, din il-qorti m'għandhiex:

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex f'dak iż-żmien qasir u perentorju li din il-Qorti jogħġobha tistabbilixxi tagħlaq u tordom il-kanal li sar fuq il-ħajt diviżorju bejn il-ġnien tal-fond ta' l-attur u dak tal-konvenuta, b'mod li l-ilma mill-bini tal-konvenuta ma jinżilx għal ġol-ġnien ta' l-attur u;

3. In difett f'każ li l-konvenuta tħalli jgħaddi t-terminu hekk stabbilit inutilment għaliex l-attur m'għandux jiġi awtorizzat minn din il-Qorti li jagħmel ix-xogħol neċessarju a spejjeż tal-konvenuta u jekk hemm bżonn taħt id-direzzjoni ta' perit innominat għal dan l-iskop;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li biha eċċepiet illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-attur *stante* illi kemm meta l-konvenuta wiret il-fond f'Alley 2, College Street, Rabat mingħand żewġha Giovanni Lotter u anke l-istess żewġha kien wiret l-istess fond mingħand il-ġenituri tiegħu Alfonso u Giuseppa Lotter, l-ilma tax-xita li kien jinġabar fuq il-bejt tal-fond in kwistjoni kien minn dejjem jaqa' għal ġewwa l-ġnien ta' l-attur u għalhekk dan il-ġnien huwa soġġett għas-servitù ta' lqugħ ta' l-ilma;

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Ġunju, 1987, li bih ġie nnominat l-Avukat Dottor Joseph R. Micallef bħala perit legali biex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attur tenut kont l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit legali;

Rat ukoll l-atti tal-kawża fl-ismijiet "Paul Vella *vs* Albert Spiteri" (ċitaz. numru 559/79 H), deċiża minn din il-Qorti diversament ippreseduta, fil-11 ta' Marzu, 1983, partikolarment ix-xhieda u provi fiha prodotti. Fl-atti ta' dik il-kawża, li kopja tagħhom ġiet esibita f'dan il-proċess, hi rilevanti relazzjoni magħmula mill-A.I.C. Joseph Huntingford, espert tekniku nnominat mill-Qorti, li, apparti l-opinjoni teknika, tinkludi deskrizzjoni ta' l-istat ta' fatt riskontrat mill-perit waqt l-aċċess, kif ukoll skizz ta' l-istess fatti;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża u d-dokumenti esibiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tal-21 ta' Jannar, 1993, li bih il-kawża tħalliet *għal-lum għas-sentenza;*

Ikkunsidrat:

F'din il-kawża l-attur qed jitlob dikjarazzjoni mill-qorti, illi l-fond *tiegħu* f'120, College Street, Rabat, li għandu ġnien retropost għall-fond bla numru, f'Alley 2, College Street, Rabat, proprjetà tal-konvenuta, ma huwiex soġġett għal servitù ta' *tnixxija* u lqugħ ta' *ilma minn dan il-fond tal-konvenuta. Il*-kawża tirrigwarda kanal ta' tul ta' ftit pulzieri **fuq il-wiċċ tal-ħajt** diviżorju *li* jissepara l-fond tal-konvenuta mill-ġnien tal-fond ta' l-attur u *li minnu* **bħala fatt** jiskula l-ilma tal-bjut tal-fond tal-konvenuta *għal ġo dan il-ġnien, tal-fond* viċin;

L-attur ilu madwar *15-il* sena, f'maratona ġudizzjarja biex jirrivendika dak li apparentement – salv provi kuntrarji skjaċċanti – kien jidher lilu dovut mad-daqqa ta' għajn, *ictu oculi;*

Dan għaliex il-fatti nfushom – apparti l-implikazzjonijiet legali li f'każijiet simili *jistgħu jagħtu lok għal* dissertazzjonijiet skwiżiti fuq in natura u l-import *ta'* l-istitut *tas-servitujiet* predjali u kif dawn jistgħu jiġu kkrejati u estinti – jippreżentaw *sitwazzjoni ta'* abbuż tad-dritt ta' ħaddieħor u ta' azzjoni unilaterali tal-viċin biex jutilizza l-fond tal-ġar għall-iskopijiet tiegħu. Dan billi konxjament jivvjola l-liġi espressa. Biżżejjed jingħad li l-kanal li l-attur qed joġġezzjona *ġustament għalih:*

1. Hu *għaddej fuq* il-wiċċ tal-ħajt diviżorju;

2. Hu maħsub biex l-ilma tal-bjut tal-fond tal-konvenut

jaqa' fuq il-fond tal-ġar, flok fuq il-fond tiegħu stess;

3. Il-kanal fih innifsu, kieku kellu jiġi sanzjonat, kien ikun jikkostitwixxi apertura permanenti fil-ħajt diviżorju;

4. Id-dirottament ta' l-ilma tal-bjut tal-konvenuta f'dan il-kanal ġie pprovokat u aċċentwat mit-tisqif tal-bitħa kollha retrostanti l-fond tal-konvenuta li bħala konsegwenza ma baqgħetx tosserva d-distanzi statutorji;

Dawn il-fatti indikattivi ta' aġir abusiv, huma manifestament in vjolazzjoni ta' provvedimenti espressi fil-liġi, li għalihom għamel riferenza sewwa l-perit legali fir-relazzjoni tiegħu b'mod li llustra l-vjolazzjonijiet tad-dritt ċivili li rriskontra mill-fatti materjali mertu tal-kawża;

L-artikolu 445 tal-Kodiċi Ċivili jesiġi espressament li "kull sid **għandu jibni l-bjut** tal-bini tiegħu **b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tad-dar"**. L-istat ta' fatt kif jirriżulta mill-atti hu allura dejametrikament kontra dak li tesiġi l-liġi. Naturalment dan l-obbligu fuq is-sid kif jibni l-bjut tiegħu, ma hux xi prinċipju ta' ordni pubbliku u allura mhux eskluż li "s-sidien jistgħu jistabbilixxu skond l-artikolu 400, kull servitù li ma tkun bl-ebda mod kuntrarju għall-ordni pubbliku (artikolu 454)". Servitù li ċertament f'dan il-każ ma ġiex ikkrejat bi ftehim bejn is-sidien jew *per destinazione del padre di famiglia* – sid unika taż-żewġ fondi. Il-konvenuta tippretendi li "Il-ġnien (ta' l-attur) huwa soġġett għas-servitù tal-lqugħ ta' l-ilma **għax hekk kien biż-żmien u tul is-snin"**;

Il-perit legali investa sewwa dan l-aspett tal-kawża u jekk jirriżultawx l-elementi ta' fatt li setgħu ikkrejaw servitù permezz

tal-preskrizzjoni kif il-liġi wkoll tipprevedi. L-analiżi akkurata u approfondità tal-perit legali, kemm tad-disposizzjonijiet tal-liġi, kif ukoll tal-ġurisprudenza in materja, hija korretta u mhux il-każ illi l-Qorti tirriproduċi hawn il-konsiderazzjonijiet ġusti tiegħu li wassluh għall-konklużjoni illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwisittiva tad-dritt ta' servitù avvanzata mill-konvenuta ma hijiex iġġustifikata;

Il-Qorti tassekonda l-opinjoni tal-perit legali li ċertament jonqos l-element tal-**volontarjetà** ta' l-attur li jaċċetta li l-ġnien tiegħu ikun il-fond servjenti għal dak tal-konvenuta jew li aċċetta taċitament illi jilqa' l-ilma tal-bjut tagħha fih. Il-provi juru *in oltre* li mhux biss kien hemm opposizzjoni attiva da parti ta' l-attur, imma wkoll li ma setax kien ilu tant iseħħ bħala fatt il-lqugħ ta' l-ilma fil-ġnien ta' l-attur. Dan għaliex il-konvenuta kellha tipprova li **t-tisqif tal-bitħa kollha** li neċessarjament ipprovoka l-użu tal-wiċċ tal-ħajt komuni biex fuqu jgħaddi l-ilma, permezz tal-gandott, kien ilu almenu sa minn qabel l-1949, jiġifieri tletin sena **qabel** ġiet intavolata l-ewwel kawża ta' l-attur fuq iċċitata, fl-1979 u li biha kkontesta ġudizzjarjament l-eżistenza tas-servitù impunjata. Din il-prova kienet tinkombi fuq il-konvenuta bħala waħda mill-kundizzjonijiet *sine qua non* biex teċċepixxi b'suċċess il-preskrizzjoni akkwisittiva. Prova li trid tkun konklussiva u ċerta. M'hux biżżejjed li tinġieb prova fis-sens li "l-gandott sibtu hemm bejn l-1962 u l-1963" jew li jiġi allegat b'mod vag li l-kanal ilu hemm is-snin. L-attur ma huwiex mistenni li jipprova hu, illi l-fatti li allegatament jikkostitwixxu s-servitù **ma kinux jeżistu** għal tletin sena imma għal anqas. Hi l-konvenuta li **posittivament trid tipprova qabel xejn** li ilha tgawdi s-servitù għal dan iż-żmien. Din il-prova ma tirriżultax sodisfaċentement mill-atti. Li forsi jirriżulta hu li għal ċertu żmien qabel l-1962 **parti** mill-bitħa retrostanti l-fond ta'

l-attur kienet imsaqqfa bil-pjanċi, li kellhom pendil li bih l-ilma kien jiskula għal ġol-ġnien ta' l-attur. Kostruzzjoni din, ovvjament, minnha nfisha temporanja u ċirkostanzi dawn li huma ferm 'il bogħod mis-servitù attiva ta' stilliċidu li tikkontempla l-liġi. *Servitù li biex jiġi* kkrejat *jeħtieġ* il-konnoxxenza tas-sid tal-fond servjenti li permanentement jirċievi l-ilma tal-fond servut u li tesiġi **l-apparenza** tas-servitù u l-**akkwiexxenza** espressa jew taċita, tas-sid tal-fond servjenti. Inoltre, bil-fatt illi l-konvenuta jew l-aventi kawża tagħha, għażlu fi żminijiet pjuttost reċenti – żgur wara l-1949, li jsaqqfu b'*kostruzzjoni* permanenti *ta' konkos il-bitħa kollha*, ċertament ippreċipita sitwazzjoni ta' aggravament lill-attur in kwantu hu ċar li sa dak iż-żmien kien għad hemm il-possibbilità u in fatti l-obbligu legali, li l-ilma tal-bjut tal-fond ta' l-istess konvenuta jiskula għal ġol-bitħa tal-fond tagħha stess. Anke kieku, għall-grazzja ta' l-argument, kellu jiġi konċess illi verament kienet teżisti s-servitù allegata;

L-eċċezzjoni tal-konvenuta hi għalhekk insostenibbli għal dawn ir-raġunijiet u għar-raġunijiet l-oħra kollha validi avvanzati mill-perit legali fir-relazzjoni tiegħu, li qed tiġi interament addottata mill-Qorti;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoniiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet attriċi, u waqt li tiddikjara u tiddeċidi illi l-fond ta' l-attur numru 120, College Street, Rabat, ma huwiex soġġett għas-servitù ta' stilliċidju favur il-fond *tal-konvenuta, bla numru, f'Alley 2,* College Street, Rabat, tikkundanna lill-konvenuta biex fi żmien ġimgħa tagħlaq u tordom il-kanal fuq il-ħajt diviżorju kif speċifikat fit-tieni talba ta' l-istess attur u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenuta. Ix-xogħol għandu

jsir f'kull każ taħt id-direzzjoni tal-perit A.I.C. Joseph Huntingford, li qed jiġi nnominat għal dan l-iskop;

L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenuta.