PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 06 ta' Ottubru, 2016

Rikors Guramentat Nru: 572/2012 AF

Etienne Agius u Jolene Cini

vs

Carmen Briffa

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Etienne Agius u Joelene Cini li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond duplex maisonette bl-isem ta' "Kohinoor" li r-rikorrenti semmew "Dar Sant'Anna" u illum bin-numru ufficcjali disgha u hamsin (59), bl-arja libera taghha u bil-washroom taghha fuq il-bejt li ghandu access ghalih wahdu, sovrappost ghal tliet (3) garages fil-livell tat-triq, liema post ghandu access minn Triq Monsinjur Gerard Frendo, gia Triq Gdida privata bla isem li tizbokka fi Triq il-Wied ta' Hal Qormi, libera u franka u bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi kollha taghha u dan skond att ta' trasferiment pubblikat min-Nutar George sive Jurgen Galea, tal-31 ta' Awwissu 2010 dokument anness u markat DOK. 1.

L-intimata hija proprjetarja ta' garage numru tlieta (3) liema garage qieghed fil-groundfloor level b'faccata fuq triq gdida privata bla isem li tizbokka fi Triq il-Wied ta' Hal Qormi liema garage huwa liberu u frank u gie trasferut bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu skond kuntratt tan-Nutar Pierre Falzon datat 13 ta' Gunju 2003 dokument anness u mmarkat DOK. 2.

Il-garage proprjetà tal-intimata huwa sottopost ghall-proprjetà tar-rikorrenti.

Skond klawsola 10 tal-kuntratt tal-akkwist tal-garage tal-intimata, il-garage in kwistjoni hu "*soggett ghall-passagg ta' katusi mill-fondi lilha sovrastanti li ghandhom dritt ta' access ghall-maintenance u riparazzjoni taghhom*."

Ir-rikorrenti iridu jaghmlu xogholijiet fil-fond taghhom liema xogholijiet jikkonsistu, inter alia, fl-installazzjoni ta' servizzi igjenici ta' kamra tal-banju, u t-tibdil tal-katusi tad-drenagg tal-fond proprjetà taghhom, inkluz dawk li jghaddu mill-garage tal-intimata u dan skond kif jidher mir-rapport tekniku tal-perit arkitett Anthony Gatt datat 30 ta' Jannar 2012 hawn anness u markat DOK. 3 u rapport li bih jiddeskrivi x-xoghol li ghandu jsir u l-metodu li ghandu jkun uzat tal-istess perit arkitett datat 13 ta' Frar 2012 hawn anness u marakt DOK. 4.

L-intimata qed toggezzjona minghajr ebda raguni valida fil-ligi li tawtorizza lir-rikorrenti jesegiwixxu dawn ix-xogholijiet u minkejja li giet interpellata diversi drabi sabiex taghmel dan, hija baqghet inadempjenti.

Ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors guramentat.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom dritt ta' servitù ta' passagg ta' katusi tad-drenagg mill-proprjetà taghhom ghall-proprjetà tal-intimata u dan skond l-istess kuntratt ta' akkwist tal-intimata anness ma dan ir-rikors u markat DOK. 2.

2. Tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex jghaddu l-katusi tad-drenagg mill-fond proprjetà taghhom ghal gol-garage proprjetà tal-intimata li jinsab sottopost ghall-fond taghhom u dan ix-xoghol isir okkorendo bl-opera u taht id-direzzjoni ta' perit arkitett nominandi.

3. Tordna lill-intimati jippermettu access adegwat lir-rikorrenti fil-proprjetà tal-intimati stess sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jesegwixxu x-xogholijiet imsemmija fit-tieni talba tar-rikors guramentat odjern, taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand u jekk ikun hemm bzonn bl-assistenza tal-Kummissarju tal-Pulizija.

Bl-ispejjez kontra l-intimata ingunta in subizzjoni.

Rat id-dokumenti anness.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Carmen Briffa li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, l-atturi jridu jgibu prova li mill-kuntratt tal-akkwist taghhom huma ghandhom il-jeddijiet kollha li qed jallegaw li ghandhom f'din il-kawza, billi minn imkien ma jirrizulta li ghandhom dawn il-jeddijiet.

L-ewwel talba ma hix opposta limitatament ghal dik il-katusa/i ezistenti fid-data tal-kuntratt tal-akkwist li bis-sahha tieghu il-konvenuta akkwistat il-garage numerat 3, b'faccata fuq triq gdida privata bla isem li tizbokka fi Triq il-Wied, Qormi.

It-tieni talba hi opposta billi x-xogholijiet li behsiebhom jaghmlu l-atturi ser itaqqlu izjed il-piz tal-fond servjenti, bi ksur tal-artikolu 475 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-konvenuta topponi li jittaqqbu aktar toqob fi-ssaqaf taghha biex jinghaddew izjed katusi minn dawk li l-konvenuta hi obbligata li thalli jinghaddu skond il-kuntratt tal-akkwist taghha.

It-tielet talba hi opposta, fid-dawl tat-tieni eccezzjoni.

Il-konvenuta m'ghandhiex tbati l-ispejjez tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet oħra.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma għandhom dritt ta' servitù ta' passaġġ ta' katusi tad-drenaġġ mill-proprjetà tagħhom għall-proprjetà tal-konvenuta u għaldaqstant qegħdin jitolbu lill-Qorti tawtorizzahom jagħmlu x-xogħolijiet neċessarji sabiex jgħaddu katusi tad-drenaġġ mill-proprjetà tal-konvenuta kif ukoll talbu lill-Qorti tordna lill-konvenuta tippermetti aċċess adegwat sabiex ikunu jistgħu jiġu mgħoddija dawn il-katusi. Il-konvenuta laqgħet għat-talbiet attriċi billi filwaqt illi tammetti l-ewwel talba attriċi fis-sens illi huwa minnu li l-atturi għandhom dritt ta' passaġġ, hija tgħid illi dan huwa limitat għall-katusa eżistenti, u għaldaqstant qiegħda toġġezzjona għat-talbiet attriċi peress illi hija tgħid illi x-xogħolijiet li jridu jagħmlu l-atturi ser itaqqlu iżjed il-piż fuq il-fond tagħha bi ksur tal-artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fatti tal-kawża huma dawn. L-atturi huma sidien tal-maisonette li huwa in parti sovrastanti għall-garaxx tal-konvenuta. Il-partijiet jaqblu li l-proprjeta tal-atturi tgawdi minn servitù ta' dritt ta' passaġġ ta' katusa li filfatt tgħaddi mill-garaxx tal-konvenuti, iżda filwaqt illi l-atturi jsostnu li għandhom dritt jgħaddu aktar katusi sabiex jitqabbdu mal-katusa eżistenti, il-konvenuta qiegħda topponi għall-fatt li l-atturi jridu jtaqqbu żewġ toqob oħra fis-saqaf tagħha sabiex jgħaddu żewġ katusi oħra meta hija tgħid illi s-servitù huwa limitat għall-katusa eżistenti. Filwaqt ili l-kuntratt t'akkwist tal-atturi ma jagħmilx riferenza għas-servitù in kwistjoni, il-kuntratt li permezz tiegħu l-konvenuta xtrat il-garaxx tagħha jgħid hekk:

> "*Il-ġaraxx soġġett għall-passaġġ ta' katusi mill-fondi lilha sovrastanti li għandhom dritt ta' aċċess għal maintenance u riparazzjoni tagħhom*."

Fil-mori tal-kawża xehed l-attur kif ukoll il-perit inkarigat minnu fejn spjegaw f'hiex jikkonsistu x-xogħolijiet illi jridu jagħmlu u li jippretendu li għandhom dritt illi jagħmlu fil-fond tal-konvenuta. Dawn jikkonsistu f'żewġ toqob oħra fis-saqaf tal-garaxx tal-konvenuta sabiex jgħaddu żewġ katusi oħra li l-attur u l-perit tiegħu jgħidu ser jitqabbdu mal-katusa eżistenti. Il-perit Anthony Gatt, inkarigat mill-atturi, jgħid illi fil-fehma tiegħu, il-katusa eżistenti dejjem kienet intenzjonata sabiex jitqabbdu katusi oħra magħha. Il-perit jikkonferma però li huwa qatt ma daħal fil-garaxx tal-konvenuta.

Carmelo Galea li kien is-sid oriġinali li żviluppa l-proprjetajiet in kwistjoni u li kien ħoloq dan is-servitù, jgħid illi r-riferenza għall-servitù ta' passaġġ ta' katusi li jissemma fil-kuntratt li permezz tiegħu l-konvenuta xtrat il-garaxx tagħha mingħandu tirreferi biss għall-katusa eżistenti u '*mhux iġifieri li kellhom jgħaddu katusi oħra minn ġos-saqaf*.'[1] Huwa kkonferma wkoll illi l-maisonette tal-atturi u l-garaxx tal-konvenuta kienu ġew mibjugħa ġebel u saqaf iżda li huwa ma kienx biegħ il-maisonette lill-atturi iżda lill-ħaddieħor li imbaghad biegħ lill-atturi. L-attur fl-affidavit tiegħu a fol. 30 tal-proċess jikkonferma li huwa xtara l-proprjetà tiegħu mingħand is-sid preċedenti bil-madum lest.

Il-konvenuta xehdet illi hija qiegħda toġġezzjoni li jsiru dawn ix-xogħolijiet u li jgħaddu żewġ katusi oħra mill-proprjetà tagħha għaliex mhijiex disposta li testendi s-servitù li huwa soġġett għalih il-garaxx tagħha, liema servitù hija tgħid illi huwa limitat għall-katusa eżistenti.

Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta li l-atturi jridu jġibu prova tal-jedd tagħhom, il-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni tikkontradixxi dak illi tkompli tgħid il-konvenuta fir-risposta tagħha in kwantu li hija tgħid illi l-ewwel talba attriċi u ċioè li jiġi ddikjarat illi r-rikorrenti għandhom dritt ta' passaġġ

[1] Kontro eżami a fol. 39 tal-proċess

ta' katusi tad-drenaġġ mill-proprjetà tagħhom għall-proprjetà tagħha, mhijiex opposta. Għaldaqstant, li jrid jiġi eżaminat huwa jekk dan is-servitù jinkludix ukoll il-mgħodija ta' żewġ katusi oħra u jekk dawn jammontawx għall-tibdil li jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.

L-artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

> "*Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi*."

Is-servitù huwa meqjus bħala eċċezzjoni għall-jedd ta' proprjetà u għaldaqstant għandu jitqies b'mod restrittiv u tant huwa hekk illi artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

> "*Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.*"

Fir-rigward tal-estensjoni tas-servitù, il-Qorti kkunsidrat ix-xhieda ta' Carmelo Galea li lilu kienu jappartjenu kemm il-fond dominanti u kemm il-fond serventi u li ħoloq s-servitù in kwistjoni, li kkonferma li dan is-servitù huwa limitat għall-katusa eżistenti.

Fil-fehma tal-Qorti, l-atturi qegħdin jitolbu li jgħaddu dawn il-katusi ġodda mill-proprjetà tal-konvenuta għaliex is-sid ta' qabilhom laħaq għamel xogħolijiet fil-proprjetà li ma jippermettilhomx soluzzjoni oħra faċli sabiex iqabbdu l-komunikazzjonijiet tad-drenaġġ neċessarji. Iżda kif inhu aċċettat fil-ġurisprudenza:

> "*ma jistax it-titolari ta' servitù jippretendi estensjoni tagħha billi l-eżerċizzjoni tagħha skond it-titolu jkun sar insuffiċejnti minħabba tibdiliet li jkunu saru. Għax jekk hu veru illi l-krejazzjoni tas-servitù titqies li tikkomprendi dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dak is-servitù, il-kliem*

'dak kollu li hu meħtieġ', (artikolu 476 tal-Kodiċi Ċivili), għandu jiġi interpretat b'riferenza għaż-żmien tal-kostituzzjoni tas-servitu', u mhux in riferenza għall-iżviluppi li jkun għamel wara dak iż-żmien is-sid tal-fond dominanti."
(Fortunata Farrugia et vs Vincenzo Galea, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta' April 1947).

Ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Carmelo Vassallo vs Paul Camilleri et, deċiża fid-9 ta' Ottubru 2003 intqal hekk:

"Din il-Qorti, ma taqbilx li, in prinċipju, l-eserċizzju ta' servitù jista' jinbidel maż-żmien. Is-servitujiet huma ta' piż fuq il-fond serventi u m'għandhomx jiġu estiżi għal aktar minn dak li ġie pattwit. ... l-estensjoni ta' servitù m'għandux ivarja skond l-iżvilupp li jsir u l-bidla li sid il-fond dominanti jagħmel fil-mod ta' kif jinqeda mill-fond dominanti tiegħu."

Minn dan isegwi li l-limitazzjoni tas-servitù jrid ikun determinat miċ-ċirkostanzi taż-żmien meta ġie kreat is-servitù. F'dan il-każ jirriżulta li s-servitù huwa limitat għall-katusa eżistenti kif ikkonferma Carmelo Galea u mhux li l-atturi jistgħu jagħżlu li jżidu kemm iridu katusi li jgħaddu mis-saqaf tal-konvenuta għaliex il-katusa li hemm eżistenti, u ċioè kif kien intenzjonat li jiġi limitat is-servitù in kwistjoni, mhijiex sufficjenti għalihom. L-atturi ma jistgħux jippretendu li jestendu d-dritt ta' servitù tagħhom sempliċiment għaliex hija soluzzjoni aktar komda għalihom li jgħaddu aktar katusi mill-fond serventi. Ċertament illi l-atturi m'għandhomx dritt illi jagħżlu li jgħaddu katusi kemm iridu mis-saqaf tal-garaxx tal-konvenuta.

Imbaghad sabiex jiġi stabbilit jekk dawn iż-żewġ katusi li l-atturi jridu jgħaddu mis-saqaf tal-garaxx tal-konvenuta għandhomx jiġu tollerati, jew jekk dawn il-katusi humiex ser itaqqlu l-piż fuq il-fond serventi, il-Qorti trid fl-indaġini tagħha tieħu in kunsiderazzjoni l-effett ta' dawn il-katusi fuq il-fond serventi. Għaldaqstant, primarjament il-materja hija waħda ta' apprezzament tal-fatti.

Il-konvenuta ppreżentat rapport tal-perit tagħha li miegħu ġew annessi wkoll ritratti tal-katusa eżistenti għaddejja mill-garaxx tal-konvenuta. Minn dawn ir-ritratti, il-Qorti kkonstatat illi huwa minnu dak illi jispjega l-Perit Cassar inkarigat mill-konvenuta illi l-medda tal-katusa qiegħda filfatt mirduma fil-ħajt u li dan ifisser illi huwa diffiċli ħafna sabiex is-sistema ta' drenaġġ li jridu jgħaddu l-atturi tiġi mqabbda mal-katusa eżistenti skont l-iskizz tal-perit Anthony Gatt. Filfatt il-perit Gatt lanqas seta' jara l-katusa b'għajnejh għaliex ma daħalx fil-garaxx tal-konvenuta.

Tenut kont taċ-ċirkostanzi u tal-provi prodotti fir-rigward tax-xogħolijiet proposti mill-atturi, il-Qorti tikkunsidra li t-tħaffir ta' żewġ toqob oħra fis-saqaf tal-garaxx tal-konvenuta kif ukoll il-mghodija ta' żewġ katusi oħra li kif jidher ċar mir-ritratti esibiti mill-perit Cassar mhux kemm sempliċiment jitqabbdu mal-katusa eżistenti, ser itaqqlu il-piż tas-servitù eżistenti.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ma tqisx li ghandha tilqa' t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li l-fond serventi huwa soġġett għas-servitù ta' passaġġ ta' aktar katusi kif qegħdin jippretendu l-atturi.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiddikjara li l-atturi għandhom dritt ta' servitù ta' passaġġ tal-katusa tad-drenaġġ eżistenti mill-proprjetà tagħhom għall-proprjetà tal-konvenuta, tiċħad it-tieni u tielet talbiet tagħhom sabiex jestendu dan id-dritt ta' servitù billi jgħaddu aktar katusi mill-fond serventi.

Spejjeż jitħallsu mill-atturi.

IMHALLEF

DEP/REG