QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 11 ta' Marzu, 2025.

Numru 6

Rikors numru 1223/2019/1 TA

Amadeo Axiak u Sharon Azzopardi

v.

Raymond Sammut

Din hija sentenza dwar appell prinċipali tal-atturi u dwar appell inċidentali tal-konvenut, wara deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fit-8 ta' Frar, 2024. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi li l-fond tagħhom kien igawdi minn servitù ta' passaġġ u servitù ta' stilliċidju fuq il-fond tal-konvenut; iżda xorta waħda ordnat li jsiru xogħlijiet fuq il-bejt tal-atturi rikonvenzjonati.

Preliminari

1. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat fit-23 ta' Diċembru, 2019 quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (l-Ewwel Qorti), l-atturi Amadeo Axiak u Sharon Azzopardi (l-Atturi) ippremettew li huma sidien ta' appartament internament immarkat bin-numru 3, formanti parti minn blokk ta' appartament numru 12, Belfiore, Triq il-Forġa, Naxxar akkwistat bis-saħħa ta' kuntratt tal-15 ta' Jannar, 2001 in atti tan-Nutar Dr. Clyde La Rosa. Flimkien mal-appartament huma xtraw ukoll il-proprjetà esklussiva tal-bejt (dak in-naħa tal-lemin tal-blokka) u l-arja sovrastanti l-bejt. Jgħidu li huma wkoll propjetarji ta' sehem indiviż tal-partijiet komuni kollha tal-blokka inkluż it-taraġ u l-komunikazzjoni tad-*drains*. Skont l-atturi, l-aċċess għall-bejt tagħhom huwa *tramite* tromba ta' taraġ komuni li twassal sal-bejt tal-konvenut. Jgħidu li "Dan ifisser illi l-unika mod kif ir-rikorrenti jistgħu jaslu mit-taraġ tal-komun għal fuq il-bejt tagħhom huwa minn fuq il-bejt proprjetà tal-intimat".

2. Meta l-konvenut biegħ l-appartamenti kollha tal-blokk, żamm għalih il-proprjetà tal-kumplament tal-bejt tal-blokka (dik in-naħa tax-xellug) u l-arja sovrastanti. Jippremettu l-atturi illi kuntrarjament għalihom, il-konvenut la għandu appartament fil-blokka u lanqas għandu xi sehem fil-proprjetà tal-partijiet komuni tal-blokka.

3. Jippremettu illi permezz tal-applikazzjoni numru PA/01884/18 il-konvenut applika sabiex iħott il-*washroom* eżistenti fuq il-bejt tiegħu u jtella' sular ieħor fuq in-naħa tiegħu tal-blokka flimkien ma' *washroom* ġdida fuq il-bejt tas-sular minnu proġettat. Din l-applikazzjoni ġiet approvata u kkonfermata mit-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fis-7 ta' Novembru 2019. Jippremettu li jekk il-konvenut itella' s-sular propost dan ser ikun ta' preġudizzju enormi u rriversibbli fil-konfront tagħhom u dan *stante* li mhuma ser ikollhom ebda forma t'aċċess raġonevoli mit-taraġ tal-komun għal fuq il-bejt tagħhom. Jgħidu wkoll illi dan l-iżvilupp ser jeffettwa l-iskular tal-ilma tal-bjut tal-blokka hekk kif il-bejt tagħhom jinsab fuq livell għola minn dak tal-konvenut bil-konsegwenza illi preżentement l-ilma tax-xita illi jakkumula fuq il-bejt tal-atturi jaqleb għal fuq il-bejt servjenti tal-konvenut biex b'hekk l-ilma jmur ġol komunikazzjoni tad-*drains*.

4. L-atturi mbagħad għaddew sabiex ressqu dawn it-talbiet quddiem l-Ewwel Qorti:

> "1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-bejt proprjetà` tal-intimat, ossia l-bejt sovrastanti l-appartamenti numri wiehed (1) u tnejn (2) formanti parti mill-blokk appartamenti 12, Belfiore, Triq il-Forga, in-Naxxar, huwa suggett ghal servitù` ta' moghdija favur il-bejt proprjetà` tar-rikorrenti, ossia l-bejt sovrastanti l-appartament numru tlieta (3) formanti parti mill-istess blokk appartamenti msemmija, u dan sabiex il-proprjetarji tal-bejt sovvrastanti l-appartament numru tlieta (3) jkunu jistghu jaccessaw l-istess bejt mit-tarag tal-komun;
>
> 2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-bejt proprjetà` tal-intimat, ossia l-bejt sovrastanti l-appartamenti numri wiehed (1) u tnejn (2) formanti parti mill-istess blokk appartamenti msemmija, huwa suggett ghal servitù` ta'

akwadott favur il-bejt proprjetà` tar-rikorrenti, ossia l-bejt sovrastanti l-appartament numru tlieta (3) formanti parti mill-istess blokk appartamenti, u dan sabiex l-ilma li jingema' fuq il-bejt sovrastanti l-appartament numru tlieta 3 ikun jista' jmur gol-komunikazzjoni tad-*drains* illi taghhom r-rikorrenti ghandhom sehem indiviz hekk kif formanti parti mill-partijiet komuni.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1549/2019 AF fuq imsemmi."

5. B'risposta ġuramentata tas-7 ta' Frar, 2020 il-konvenut laqa' għall-azzjoni atturi billi ressaq l-eċċezzjonijiet segwenti:

"1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. L-azzjoni tentata mill-atturi, in kwantu diretta biex din il-Qorti tiddikjara l-ezistenza ta' servitujiet favur il-fond tal-atturi u li jghabbu l-fond tal-eccepjent, ma tistax tirnexxi billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega bil-ligi sabiex tirnexxi din l-azzjoni, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors tal-kawza.

3. Il-fond tal-atturi la jgawdi servitù ta' moghdija u lanqas ta' akwadott, kif qed jippretendu l-istess atturi.

L-atturi akkwistaw il-fond taghhom minghand l-eccepjent b'kuntratt tan-Nutar Clyde La Rosa tal-15 ta' Jannar 2001, li ma isemmi ebda servitù. l-lbejt tal-atturi imiss mat-tromba komuni, minn fejn allura jista' jkollu access dirett ghall-partijiet komuni, u kien proprju ghalhekk li ma kienet mehtiega ebda servitù ta' mogdtija ghall-bejt. Ghar-ragunijiet taghhom, l-atturi ghazlu li ma jifthux dan l-access u wrew l-intenzjoni li joholqu access intern mill-appartament taghhom ghall-bejt permezz ta' garigor.

Kwantu ghall-allegata servitù tal-akwadott, lanqas din ma tezisti jew ma hija mehtiega ghaliex il-bejt tal-atturui ghandu l-qlib fuq it-toroq pubblici li jikkonfina maghhom u fuq il-bitha interna li taghmel mal-fond tal-atturi.

4. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, kwalunkwe beneficcju li l-fond tal-atturi sal-lum thalla jgawdi bi pregudizzju ghall-fond tal-eccepjent kien koncess b'mera tolleranza, u minghajr ebda jedd legali.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

6. Il-konvenut ressaq ukoll kontrotalba fejn fisser li huwa propjetarju tal-bejt diviż flimkien mal-arja tal-istess li jiġi fuq parti mill-blokk 12, Belfiore, Triq il-Froġa, Naxxar flimkien ma' sehem indiviż mill-partijiet komuni tal-blokk. Jippremetti li preżentement l-atturi rikonvenzjonati jaslu għal fuq il-bejt proprjetà tagħhom billi joħorġu mill-bieb tat-tromba komuni u jgħaddu minn fuq il-bejt proprjetà tiegħu; illi reċentement skopra li l-atturi taqbu toqba mill-bejt tagħhom għal fuq il-bejt tiegħu li minna jiskula l-ilma tax-xita, liema toqba tinsab moħbija wara qsari li l-atturi jżommu fuq il-bejt tagħhom; illi huwa ottjena permess ta' żvilupp bin-numru PA/01884/18 sabiex jiżviluppa l-bejt tiegħu f'appartament ġdid; illi l-atturi rikonvenzjonati oġġezzjonaw għal dan l-iżvilupp u dan għaliex jippretendu li permezz tiegħu ser jimpedilhom l-aċċess għal ħwejjiġhom u jfixklilhom l-iskular tal-ilma minn fuq il-bejt tagħhom; illi meta huwa biegħ il-proprjetà lill-atturi, il-bejt tiegħu ma tgħabba bl-ebda servitù favur il-proprjetà mibjugħa. Skontu huwa offra li jiftħilhom, a spejjeż tiegħu, il-bieb li mit-tromba komuni jgħati għal fuq il-bejt tagħhom, iżda l-atturi kienu esprimew l-intenzjoni li jagħmlu taraġ intern mill-appartament li xtraw għal fuq l-istess bejt tagħhom, filwaqt li l-partijiet ma kienu ftehmu xejn fuq l-iskular tal-ilma tax-xita u dan għaliex il-bejt mibjugħ jaqleb b'mod naturali għal fuq iż-żewġ toroq li jikkonfina magħhom u għall-bitħa interna. Jippremetti illi l-bejt tiegħu mhux mgħobbi b'servitujiet favur il-bejt adjaċenti tal-atturi.

7. Kien għalhekk li l-konvenut rikonvenzjonant ressaq dawn it-talbiet rikonvenzjonali quddiem l-Ewwel Qorti:

> "i. Tiddikjara u tiddeciedi li l-parti diviza tal-bejt bl-arja sovrapposta, li tigi fuq parti mill-blokk 12, Belfiore, Triq il-Forga, Naxxar, proprjetà tal-esponent, mhix mghobbija b'servitujiet, lanqas ta' moghdija jew lqugh ta' ilma, favur il-parti diviza l-ohra mill-istess bejt proprjetà tal-attur rikonvenzjonati;
>
> ii. Fil-kaz li din il-Qorti tichad l-ewwel talba rikonvenzjonali, okkorrendo bl-assistenza ta' perit arkitett nominat ghal dan l-iskop, tvarja l-ezercizzju tas-servitujiet li ssib li jghabbu fuq il-bejt proprjetà tal-esponent b'mod li l-bejt tal-atturi rikonvenzjonati jibqaghlu l-vantaggi tal-istess servitujiet, filwaqt li l-esponent ikun jist' jwettaq l-izvilupp tal-bejt tieghu;
>
> iii. Konsegwentement, tordna lill-atturi rikovenzjonati jwettqu, bi spejjez taghhom, ix-xoghlijiet kollha mehtiega fil-proprjetà taghhom, u tawtorizza lill-esponent jaghmel bi spejjez tieghu x-xoghlijiet l-ohra li jirrizultaw mehtiega fil-proprjetà tieghu, ghat-twettiq ta' dawn il-varjazzjonijiet, okkorrendo taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit arkitett mahtur ghal dan l-iskop;
>
> iv. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-esponent iwettaq huwa wkoll, bi spejjez tal-atturi rikonvenzjonati x-xoghlijiet hekk ordnati u mehtiega fil-proprjetà taghhom.
>
> Bl-ispejjez kontra l-atturi rikonvenzjonati ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

8. B'<u>risposta ġuramentata</u> tal-10 ta' Ġunju, 2020 l-atturi rikonvenzjonati laqgħu għall-kontro-talba billi ressqu l-eċċezzjonijiet segwenti:

> "1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom;
>
> 2. Illi s-servitujiet illi jghabbu l-bejt servjenti proprjetà` tar-rikonvenzjonant Sammut a favur tal-bejt dominanti proprjetà` tar-rikonvenzjonati huma servitujiet illi jemanu mil-ligi u dan kif sejjer jigi ampjament spjegat fit-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi l-ezistenza tas-servitù` ta' mghodija li l-bejt servjenti proprjetà` tar-rikonvenzjonant Sammut huwa suggett ghalih a favur tal-bejt dominanti proprjetà` tar-rikonvenzjonati huwa sahansitra rikonoxxut mir-rikonvenzjonat Sammut anke` fil-kontrotalba tieghu;

4. Illi fir-rigward tal-allegata skoperta` illi ghamel ir-rikonvenzjonant "ricentement" fir-rigward tat-toqba li minnha jiskula l-ilma mill-bejt dominanti ghal fuq il-bejt servjenti, jinghad li l-imsemmija toqba la hija mohbija u wisq anqas wahda li ma tidhirx. Di fatti, apparti li din it-toqba ilha tezisti ghall-aktar minn hmistax-il (15) sena, din tizbokka fuq il-bejt proprjetà` tar-rikonvenzjonant Sammut u hija evidentissima, u dan kif jidher mir-ritratti annessi mar-rikors promotur, senjatament 'DOK D', 'DOK E1', 'DOK E2' u 'DOK F'. Kif sejjer jirrizulta fil-mori tal-kawza, hawn non si tratta ta' skoperta` ricenti maghmula mir-rikonvenzjonant Sammut kif hu jittenta jpoggiha izda ta' prova ta' rikonoxximent ta' dritt u servitù` li l-bejt servjenti proprjetà` tar-rikonvenzjonant Sammut huwa suggett ghalih a favur tal-bejt dominanti proprjetà` tar-rikonvenzjonati, u dan sabiex l-ilma li jingema' fuq il-bejt dominanti ikun jista' jmur gol-komunikazzjoni tad-*drains* illi taghhom ir-rikonvenzjonati ghandhom sehem indiviz hekk kif formanti parti mill-partijiet komuni;

5. Illi di piu`, fir-rigward tal-iskular tal-ilma jinghad illi, a kuntrarju ta' dak allegat mir-rikonvenzjonant Sammut, il-qlib naturali tal-bejt proprjetà` tar-rikonvenzjonati huwa ghal fuq il-bejt proprjetà` tar-rikonvenzjonant Sammut u dan kif sejjer jigi ampjament pruvat waqt il-mori tal-kawza;

6. Illi ghas-semplici fatt illi r-rikonvenzjonant Sammut ihoss illi l-ezercizzju tas-servitujiet illi jghabbu l-bejt proprjetà` tieghu a favur tal-bejt tar-rikonvenzjonati "sar ta' xkiel" ghalih mhix raguni valida fil-ligi sabiex jigu ppregudikati d-drittijiet ezistenti tar-rikonvenzjonati – *prior in tempore, potior in iure*;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u ghall-fatt illi r-rikonvenzjonati jipprotestaw ghal kwalunkwe` varjazzjoni tal-ezercizzju tas-servitujiet illi l-bejt dominanti proprjetà` taghhom igawdi prezentement fuq il-bejt servjenti proprjetà` tar-rikonvenzjonant Sammut, kwalunkwe` spejjez involuti ghat-twettiq ta' xi varjazzjonijiet tal-ezercizzju tas-servitujiet imsemmija, inkluz l-ispejjez ta' periti nominandi, ghandhom ikunu esklussivament a karigu tar-rikonvenzjonant Sammut;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz. Bl-ispejjez."

9. B'<u>sentenza</u> mogħtija fit-8 ta' Frar 2024 l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

“**Tiċħad l-ewwel talba Attriċi** għar-raġunijiet fuq imsemmija u għalhekk qed **tilqa’ it-tieni talba rikonvenzjonali** b’dana li qed tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex fi żmien qasir u perentorju ta’ erbgħa xhur (4) xhur jiftħu bieb fil-kamra li għaliha jitilgħu mill-garigor fuq imsemmi b’dan li jkunu jistgħu jaċċedu għal fuq il-bejt tagħhom direttament minflok jgħaddu minn fuq il-bejt tal-konvenut. B’dana li bl-akkoljiment ta’ din it-talba kull dritt ta’ passaġġ li kellhom l-atturi minn fuq il-bejt tal-konvenut qiegħed ikun itterminat ope sententiam. Ix-xogħolijiet kollha għandhom isiru taħt is-superviżjoni tal-Perit Giordano u f’dan il-każ l-ispejjeż sabiex isiru dawn ix-xogħlijiet għandhom ikunu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Tiċħad it-tieni talba Attriċi b’dana li fid-dawl tal-akkoljiment tat-tieni talba rikonvenzjonali qed tordna lill-Atturi sabiex fi żmien qasir u perentorju ta’ erbgħa (4) xhur jaqilgħu l-kuntrabejt esistenti tagħhom u jsir ieħor minfloku bil-qlib jagħti lejn ix-xaft kif indikat mill-Perit tal-Qorti, li mbagħad jitqabbad mal-medda vertikali. Dawn ix-xogħolijiet għandhom ukoll isiru taħt is-superviżjoni tal-Perit Giordano.

Tilqa’ it-tielet u raba’ talbiet rikonvenzjonali kif ingħad u tawtorizza lill-konvenut rikonvenzjonant li fin-nuqqas li l-Atturi rikonvenzjonati jagħmlu x-xogħolijiet kollha fuq imsemmija, jagħmlu dawn ix-xogħolijiet huma a’ spejjes tal-Atturi rikonvenzjonati ħlief għal dawk in konnessjoni mal-ispostament tal-passaġġ kif jingħad fis-sentenza u dan dejjem taħt is-superviżjoni tal-Perit Giordano li ai fini ta’ din it-talba għandu qabel dejjem japprova l-ispejjes u prezzijiet tax-xogħolijiet inkwistjoni.

Fl-aħħar nett fid-dawl ta’ dan kollu il-Qorti qed **tilqa’ l-ewwel talba rikonvenzjonali** inkwantu għad-dritt ta’ mogħdija fid-dawl ta’ dak provdut f’din is-Sentenza u kwantu għall-ilqugħ tal-ilma stante li dan is-servitù qatt ma esista.

Spejjes tar-rikors ġuramentat a’ karigu tal-Atturi u dawk tal-kontro talba kwantu għal tlieta minn għaxra (3 /10) għall-konvenut rikonvenzjonant u kwantu għar-rimanenti sebgħa minn għaxra (7 /10) għall-Atturi rikonvenzjonati.”

10. L-atturi (minn issa ‘l quddiem ukoll l-appellanti) appellaw b’rikors intavolat fit-8 ta’ Marzu 2024 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm minnhom mogħtija, talbu lil din il-Qorti “*thassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti ċivili fl-ismijiet premessi (Rikors gurmentat numru 1223/2019 TA) fit-8 ta’ Frar 2024 u minflok tghaddi sabiex tilqa t-talbiet u l-eccezzjonijiet tal-esponenti fl-intier*

taghhom u tichad it-talbiet u l-eccezzjonijiet kollha tal-appellat, bl-ispejjez tal-istanzi kollha kontra l-appellat."

11. Il-konvenut (minn issa 'l quddiem ukoll l-appellat) ressaq ir-<u>risposta</u> tiegħu fis-6 ta' Ġunju 2024, fejn għar-raġunijiet hemm mogħtija, talab li l-appell interpost mill-atturi jiġi miċħud. Flimkien ma' din ir-risposta, il-konvenut ressaq ukoll <u>appell inċidentali</u> li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm minnu miġjuba, talab lil din il-Qorti "(i) tikkonferma dik il-PARTI tas-sentenza fejn cahdet l-ewwel talba attriċi u fejn laqghet l-ewwel talba rikonvenzjonali; (ii) tirrevokaha fejn laqghet it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet rikonvenzjonali ghar-ragunijiet hawn fuq imfissra, u dan stante li dawn it-talbiet kienu sussidjarji ghall-ewwel talba rikonvenzjonali u saru biss f'kaz li l-ewwel talba rikonvenzjonali ma tiġix milqugha; (iii) tichad il-bqija tat-talbiet attriċi u tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-esponent u (iv) tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn akkollat l-ispejjez tal-kawza prinċipali lill-atturi appellanti iżda tvarjaha fejn akkollat l-ispejjez tal-kontrotalba 3/10 lill-esponent u 7/10 lill-atturi appellanti, u minflok tordna li l-ispejjez tal-kontrotalba ghandhom ikunu kollha a karigu tal-atturi appellanti."

12. L-atturi ressqu risposta għall-appell inċidentali fit-22 t'Awwissu 2024 fejn, għar-raġunijiet hemm mogħtija, talbu li l-appell inċidentali interpost mill-konvenut jiġi miċħud.

13. Il-Qorti, wara li rat l-atti kollha, tqis li m’hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell u l-appell inċidentali għas-smigħ u b’hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza bis-saħħa tal-**Artikolu 152(5) tal-Kapitolu 12**.

Sfond

14. Għall-aħjar intendiment ta’ dawn l-appelli, isegwu l-kunsiderazzjonijiet l-aktar rilevanti tal-Ewwel Qorti dwar il-pretensjoni tal-atturi illi l-fond tagħhom igawdi servitù ta’ passaġġ minn fuq il-bejt tal-konvenut:

> *“5. Ma hemm ebda dubbju li l-Atturi f’din il-Kawża qegħdin jespirixxu lazzjoni konfessorja. L-għan ewlieni ta’ din l-azzjoni huwa dak li permezz tagħha s-sid ta’ fond li jgawdi servitù fuq fond ieħor jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-ġid tiegħu igawdi dik is-servitù li s-sid tal-post l-ieħor, b’għamil jew b’fatt ieħor, ikun qiegħed ixekklu, ineħħih jew għandu biżgħa ċara li ser ineħħih mit-tgawdija ta’ dan is-servitù.*
>
> *(…)*
>
> *8. Min-naħa l-oħra, il-konvenut permezz tal-kontrotalba, fl-ewwel talba qiegħed jesperita l-azzjoni negatorja u in subsidium li tiġi applikata rregola taħt artikolu 474 (3) tal-Kodiċi Ċivili. L-actio negatoria servitùtis skont l-awturi Andrea Torrente u Pietro Schlesinger hija dik l-azzjoni li biex tirnexxi jeħtiġilha żewġ elementi u cioe` li min jeżerċita huwa propjetarju u li l-konvenut irid jiddimonstra d-dritt li qed jivvanta (Ara Manuele di Diritto Privato, Casa Editrice Guiffre’, 11-il Edizzjoni pg.331-332).*
>
> *(…)*
>
> *10. Kif diġa’ aċċennat, il-konvenut bit-tieni u t-tielet talbiet rikonvenzjonali qiegħed jitlob l-applikazzjoni tal-artikolu 474 (3) tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:*
> *“It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tas-servitù jista’ wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta’ ġid kbir, u ma hu ta’ ebda ħsara għall-fond serventi”.*

11. Issa bħala regola s-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn li jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta' xkiel akbar (Ara art 474(1) tal-Kodiċi Ċivili u kif ukoll is-Sentenza fl-ismijiet Emanuel Agius -vs- Emanuel Mifsud deċiża fit-28 ta' April 2005). Imma dan ma jfissirx li s-servitù jibqa' hemm għal dejjem jekk jirrisulta li dan jista' jintmiss mingħajr ma jirreka preġudizzju lis-sid tal-fond dominati jew jekk dan l-aħħar għandu mezz ieħor biex jilħaq l-iskop tas-servitù mingħajr ma tkun sagrifikata parti mill-fond tat-terz għal dan l-iskop.

12. Il-Qorti trid tfakkar, li s-servitujiet huma istanti eċċezzjonali għarregola tal-assolutezza tat-tgawdija ta' propjeta' u huma ġġustifikati minħabba element pubbliku ta' koesistenza bejn ħafna drabi ġirien, naxxenti minn neċessita' materjali li umanament ma tistax tkun injorata għaliex altrimenti iġġib magħha diżordni.

Konsiderazzjonijiet

13. F'din il-Kawża l-ilmenti tal-Atturi jirrigwardaw żewġ kwistjonijiet. Lewwel waħda li bil-bini propost ser ikun kanċellat għal kollox id-dritt ta' passaġġ li l-Atturi għandhom minn fuq il-bejt tal-konvenut sabiex ikunu jistgħu jaċċedu għal fuq il-bejt tagħhom. It-tieni waħda, li bil-bini propost ser ikun preġudikat id-dritt tagħhom ta' stilliċidju minn fuq il-bejt tagħhom għal fuq il-bejt tal-konvenut.

14. Il-Qorti ser tgħaddi biex titratta dawn iż-żewġ ilmenti f'din l-ordni kemm sa fejn jirrigwarda r-rikors ġuramentat u anke il-kontrotalba.

Id-dritt ta' passaġġ

15. Jibda biex jingħad li l-fond tal-Atturi kien jappartjeni lill-konvenut. Meta permezz tal-kuntratt fuq imsemmi trasferixxa lill-Atturi, fil-mument tat-trasferiment is-sitwazzjoni kienet dik li hi. Li sabiex jeċċedu għall-bejt tagħhom l-Atturi jridu jgħaddu minn fuq il-bejt tal-konvenut. Din issitwazzjoni ilha tipperdura mill-mument tal-akkwist tagħhom.

16. Apparti li l-fatti jitkellmu waħedhom, anke il-Perit Valerio Schembri jikkonferma dan (a' fol 55 tergo). Issa artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk:

"Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu –

(a) bis-saħħa ta' titolu;

(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitatijista' jinkiseb bilpreskrizzjoni;

(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi"

17. F'dan il-każ il-konvenut fil-mument tat-trasferiment, li bis-saħħa tiegħu qasam il-bejt, li kien wieħed fi tnejn, tajjeb jew ħażin, ħalla

sitwazzjoni apparenti fejn l-Atturi biex jaċċedu għall-bejt tagħhom riedu bilfors jgħaddu minn fuq il-bejt tiegħu, kif anke tindika biċ-ċar ix-xatba li hemm fl-opramorta bejn iż-żewġt ibjut. Issa artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "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 liminnu titnissel is-servitù".

(…)

20. Għalhekk biex tiġi stabbilita s-servitù` bid-destinazzjoni tas-sid oriġinali hemm bżonn il-konkors ta' tliet kondizzjonijiet: (a) stat viżibbli u permanenti tal-ħaġa; (b) il-qsim f'żewġ fondi u (ċ) in-nuqqas ta' aġir kontra l-istat ta' fatt.

21. Il-Kodiċi Ċivili għalhekk jipprovdi għall-kostituzzjoni ex lege ta' servitù` korrispondenti għall-istat ta' fatt li jkun hemm qabel il-qasma. M'hemm għalfejn l-ebda rieda negozjali biex tinħoloq is-servitù`, jinħtieġ biss li fl-att ta' qasma ma jkunx hemm dikjarazzjoni kuntrarja li teskludi ttwelid tas-servitù` (ara Andrea Torrente & Piero Schlesinger, Manuale di Diritto Privato 18th ed. Para 158 paġna 292).

22. Issa minn dak li għandha quddiemha l-Qorti jirrisulta b'mod millaktar ċar li fl-Att tat-trasferiment ma kien hemm ebda esklużjoni f'dan issens. Huwa minnu li l-perit Valerio Schembri jixhed li meta staqsa lillkonvenut għalfejn ma sarx dak il-bieb u ma sarx dak iż-żmien "Qalli, isma' ghax dak kellimt lil min beghtu, qalli se jaghmlu xi tarag minn gewwa, qalli u ma hemmx ghalfejn noqghod naghmel dal-bieb ghall- kommun qalli se jsir tarag minn gewwa". Dan il-kliem qalulu dak iż-żmien jew ftit wara (a' fol 55 u tergo).

23. Imma artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili jistipula b'mod ċar li "it-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk isservitù tiġi mnissla b'att inter vivos,din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta'waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att". Għalhekk, ma għandu ebda siwi legali kwalunkwe ħaġa li setgħu ftehmu l-partijiet bi kliem u mhux bil-formalita' li trid il-liġi.

24. Dan ifisser li t-talbiet Attriċi li tassew hemm dritt ta' passaġġ għandhom jintlaqgħu li ma kienx għal dak li ser jingħad hawn taħt.

25. Diġa' ġie aċċennat li l-Kodiċi Ċivili jistabilixxi b'mod ċar li s-sid tal-fond serventi ma jista' jagħmel xejn bi preġudizzju għad-dritt ta' servitù favur it-terz. Bl-istess mod it-terz ma għandu jagħmel xejn li jaggrava jew itaqqal is-servitù. Pero' kif diġa' ingħad, il-liġi tipprevedi ukoll il-possibbilita' li jitneħħa s-servitù; jekk ma jkunx hemm preġudizzju għat-terz anke jekk dan ikun jimporta l-inkomodu ta' xogħolijiet li jkollu jagħmel it-terz biex jillibera l-fond servjenti mis-servitù.

(…)

28. Hawn hekk tajjeb li jingħad li l-Atturi kienu bnew kamra u li għaliha installaw ukoll aċċess permezz ta' speċi ta' garigor li din il-Qorti kellha okkażżjoni tara meta ordnat aċċess fuq il-post (ara fol 622). Dan anke jagħti kredenza dak li xehed il-Perit Schembri, li l-konvenut kien qallu li l-Atturi kellhom jibnu taraġ mingħandhom għal dan il-bejt. Il-Qorti taqbel mal-Perit tal-Qorti li dan huwa garigor pjuttost komdu u xxamplat u li jwassal għal din il-Kamra li jekk jinfetaħ bieb minnha l-Atturi ikollhom aċċess separat u dirett minn ġo ħwejjiġhom għal fuq il-bejt tagħhom mingħajr il-ħtieġa li jgħaddu minn fuq il-bejt tal-konvenut. Anzi din il-Qorti tħoss li l-Atturi jkollhom aċċess anqas skomdu minn dak li għandhom issa, għaliex lanqas jeħtieġilhom joqogħdu jgħaddu minn barra biex jirfsu fuq il-bejt tagħhom.

(…)

30. Issa artikolu 474(2) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet iddestinata jsir ta' xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha". (Emfażi tal-Qorti).

31. Il-Qorti tifhem li din il-parti tal-liġi bħal donnha tirreferi għall-fatt li tapplika biss fil-każ ta' spostament tas-servitù fuq xi parti oħra tal-propjeta' tal-fond serventi. Imma din il-Qorti hija tal-fehma li meta l-fond dominanti jkollu fil-propjeta' tiegħu stess li biha jilħaq l-istess għan tas-servitù inkwistjoni, ma hi ħaġa sewwa xejn li l-fakulta' mogħtija lis-sid fl-artikolu inkwistjoni ma għandhiex issib applikazzjoni anke fil-każ ta' ċirkostanza bħal dik li għandha quddiemha din il-Qorti.

32. Pero' f'dan il-każ, il-Qorti tħoss li b'sens ta' ġustizzja, l-ispejjeż kollha biex isir dan iċ-ċaqliq, għandhom jinqasmu bejn il-partijiet. Wara kollox dan ser isir a' benefiċċju tal-konvenut li ser ikun meħlus mis-servitù ta' passaġġ li atriment qed jostakolah milli jiżviluppa l-bejt tiegħu.

33. Għalhekk wara li din il-Qorti qieset kollox ser tkun qed tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Atturi fid-dawl li ser tintlaqa' it-tieni talba rikonvenzjonali bil-mod kif spjegat aktar 'l fuq."

L-Appelli dwar Is-Servitù ta' Passaġġ pretiż mill-Atturi.

L-Ewwel Aggravju tal-Appell Prinċipali u l-Ewwel Aggravju tal-Appell Inċidentali

15. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom l-atturi appellanti jgħidu illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkunsidrat li minkejja li l-bejt proprjetà tagħhom kien igawdi servitù ta' passaġġ *qua* fond dominanti minn fuq il-bejt proprjetà tal-konvenut *qua* fond servjenti, għaddiet sabiex itterminat dan is-servitù mingħajr raġuni valida fil-liġi; *oltre* li imponiet kundizzjonijiet fuq proprjetà ta' terzi (it-tromba tat-taraġ proprjetà komuni bejn l-atturi u terzi proprjetarji tal-appartamenti l-oħra *ad* esklużjoni tal-konvenut) li lanqas biss huma parti f'dawn il-proċeduri. Jilmentaw ukoll l-atturi illi l-Ewwel Qorti marret *oltre* dak mitlub minnha fit-talbiet rikonvenzjonali.

16. Jispjegaw illi l-passaġġ fuq il-bejt tal-konvenut huwa "l-uniku aċċess dirett mit-taraġ tal-komun għal fuq il-bejt" tagħhom, hekk kif il-garigor intern huwa ferm idjaq mit-taraġ tal-komun. Jgħidu illi l-wisgħa tat-taraġ tal-komun huwa kważi d-doppju tal-wisgħa tal-garigor li ma joffrix l-istess tip ta' aċċess jew benefiċċji. Jissottomettu illi s-servitù ta' passaġġ favur il-bejt tagħhom ġie kostitwit validament bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi meta l-istess konvenut biegħ l-appartament lill-atturi, fatt irrikonoxxut ukoll mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Jissottomettu

illi s-servitù ta’ passaġġ favur tal-bejt tagħhom inħoloq bis-saħħa tal-artikolu 480 (2) tal-Kodiċi Ċivili. Jgħidu illi l-konvenut la għamel fil-kuntratt dikjarazzjoni dwar servitù u wisq anqas għamel talba qabel il-qasma tal-bjut sabiex jiġi mneħħi s-servitù kif jitlob l-artikolu 487 tal-Kodiċi Ċivili.

17. Jgħidu illi ġialadarba ġie stabbilit li l-fond tagħhom igawdi servitù ta’ passaġġ fuq il-fond tal-konvenut; l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet l-ewwel talba attriċi u laqgħet l-ewwel talba rikonvenzjonali rigwardanti l-istess servitù. Jirreferu għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti illi filwaqt li stabbilit li hemm servitù favur il-fond tal-atturi; għaddiet sabiex tiddikjara li qed tittermina s-servitù eżistenti ‘*ope sententiam*’. Jikkritikaw is-sentenza appellata li waslet għall-konklużżjoni illi minħabba l-garigor l-atturi m’għandhomx aktar bżonn it-taraġ tal-komun.

18. Jikkritikaw ukoll l-interpretazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti tal-Artikolu 474 (2) tal-Kodiċi Ċivili illi jagħti l-fakultà lis-sid tal-fond servjenti illi sabiex ikun jista’ jagħmel xogħlijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu jista’ joffri lis-sid tal-fond dominanti “parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù u dan ma jistax jirrifjutaha”. Jinsistu illi mhux minnu li l-garigor huwa alternattiva tajba peress li l-garigor bi tromba spirali ta’ xi pied u nofs wiesgħa ma jista’ qatt jitqies li jagħti l-istess kumdità ta’ taraġ bi tromba rettangolari bil-wiesgħa ta’ aktar minn żewġ piedi u nofs. Jgħidu illi filwaqt li l-Ewwel Qorti stabbilit illi hemm servitù ta’ passaġġ favur il-

fond tal-atturi, ikkonkludiet li m'għandhomx bżonnu minħabba l-eżistenza tal-garigor. Dwar l-artikolu 474 (2) l-appellanti jgħidu li dan l-artikolu jistipula illi meta jiġi stabbilit li hemm jedd ta' servitù, huwa sid il-fond servjenti li jrid joffri alternattiva għall-eżerċizzju ta' dak is-servitù u la darba huwa sid il-fond servjenti li għandu l-jedd li joffri, irid joffri "xi ħaġa minn tiegħu". Jgħidu li bid-deċiżjoni tagħha sid il-fond servjenti mhu qed "joffri" xejn.

19. Jgħidu wkoll illi sabiex isir dak li ordnat mill-Qorti, u cjoè li fil-ħajt diviżorju bejn it-tromba tat-tarag komuni u l-kamra tal-bejt tal-atturi, jeħtieġ il-permess mhux biss tal-Awtorità tal-Ippjanar imma wkoll tas-sidien l-oħra tat-taraġ komuni, li l-konvenut mhux wieħed minnhom. Isemmu illi kien il-Perit inkarigat mill-konvenut stess, il-Perit Valerio Schembri, li spjega li permess tal-Ippjanar "qatt ma jista' jingħata".

20. Skont l-appellanti, l-Ewwel Qorti applikat l-artikolu 474 (2) tal-Kap. 16 b'mod ħażin għaliex filwaqt li qalet li l-liġi tipprovdi mod, hija ser tapplikaha mod ieħor. Jgħidu illi filwaqt li t-talba tal-appellat kienet sabiex isir "spostament" jew "varjazzjoni" tas-servitù, l-Ewwel Qorti għaddiet sabiex "tittermina" s-servitù; bil-konsegwenza illi tat sentenza "*ultra petita*". Dan għaliex il-konvenut rikonvenzjonant talab illi f'każ li l-ewwel talba rikonvenzjonali tiegħu ma tiġix akkolta, talab "varjazzjoni ta' dak is-servitù" u mhux it-terminazzjoni tiegħu. Jgħidu illi t-terminazzjoni ta'

servitù hija kontemplata f'artikoli 479 sa 488 tal-Kodiċi Ċivili u li ma hemm l-ebda raġuni f'dawn id-dispożizzjonijiet li tapplika għall-każ odjern. Jinsistu li għalhekk l-Ewwel Qorti marret *ultra vires*.

21. Il-konvenut appellat jilqa' għall-ewwel aggravju tal-atturi appellanti billi jibda bl-osservazzjoni illi skontu s-sentenza appellata hija *in parte* korretta, mingħajr ħsara għal dak li ser jingħad fl-appell inċidentali tiegħu. Josserva illi l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel talba attriċi u b'hekk ċaħdet li l-atturi jgawdu servitù ta' passaġġ. Biss però meta laqgħet it-tieni talba rikonvenzjonali (flimkien mal-ewwel talba rikonvenzjonali), kienet qed tqis li jeżisti xi jedd ta' passaġġ favur l-atturi minn fuq il-bejt tal-konvenut. Jgħid li għal din ir-raġuni qed jinterponi appell inċidentali.

22. Jgħid illi l-atturi jonqsu li jsemmu illi effettivament diġà jeżisti bieb li mill-kamra tal-bejt tagħhom jagħti għal fuq il-bejt tagħhom. Jirreferi għall-permess ta' żvilupp numru GD/02144/2001 maħruġ fuq talba tal-atturi li permezz tiegħu l-atturi għaqdu (b'taraġ intern) l-appartament tagħhom mal-kamra ta' fuq il-bejt tagħhom. Fl-istess ħin l-atturi bnew jew estendew il-kamra tal-bejt tagħhom b'mod li filwaqt li bnew direttament mat-toqba li kienet tilqa' l-ilma tax-xita tal-bejt tagħhom, għaqdu l-binja tal-kamra ta' fuq il-bejt tagħhom mat-tromba tal-komun. Skont l-appellat din l-estensjoni ma kintix koperta b'permess ta' żvilupp. Jgħid li għalkemm l-

Ewwel Qorti ddikjarat li qed tittermina is-servitù ta' passaġġ pretiż mill-atturi, "effettivament qatt ma seta' eżista servitù ta' passaġġ".

23. L-appellat jirreferi għall-kuntratt ta' xiri *da* parti tal-atturi u jirrimarka illi f'dak il-kuntratt ma jingħad xejn li l-fond mixtri mill-atturi jgawdi servitù ta' mogħdija fuq il-bejt tal-konvenut. Isegwi għalhekk skont l-appellat illi "s-servitù pretiża ċertament li ma ġietx kostitwita kuntrattwalment". Jgħid illi għalkemm kif oriġinarjament inbniet minnu l-blokka ta' appartamenti l-aċċess għall-kamra tal-bejt tal-atturi kien minn bieb li mit-taraġ komuni jagħti għal fuq il-bejt tal-konvenut; huwa kien ħoloq indana fit-taraġ komuni sabiex minnha jinfetaħ bieb li jagħti direttament fuq l-bejt tal-atturi mingħajr ma jkun hemm ħtieġa li jgħaddu minn fuq il-bejt tal-konvenut.

24. Jisħaq illi mhux minnu li l-fond tal-atturi igawdi jedd ta' servitù ta' passaġġ minn fuq il-bejt tiegħu għaliex il-jedd ta' passaġġ ma jikkostitwix servitù kontinwa u għalhekk ma setax inħoloq bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.

25. Ngħaddu issa għall-<u>appell inċidentali tal-konvenut</u>.

26. Permezz tal-<u>ewwel aggravju tiegħu, il-konvenut appellant inċidentali</u> jgħid illi l-Ewwel Qorti ma setgħatx tiddikjara li l-atturi appellanti jgawdu servitù fuq il-bejt tal-konvenut. Jgħid li għall-kuntrarju, kellha mhux biss tiċħad l-ewwel talba attriċi imma wkoll li tilqa' l-ewwel talba

rikonvenzjonali. Jirreferi f'dan ir-rigward għar-raġunijiet minnu miġjuba b'risposta għall-ewwel aggravju tal-atturi appellanti u jirribadixxi illi fil-kuntratt tal-15 ta' Jannar, 2001 li permezz tiegħu l-atturi xtraw il-bejt in kwistjoni, ma ġiet kostitwita ebda servitù , la espressament u lanqas taċitament. Jgħid illi mal-akkwist tal-fond tagħhom l-atturi kellhom l-intenzjoni illi jgħaqqdu l-appartament tagħhom mal-*washroom* ta' fuq il-bejt tagħhom tant li fi ftit xhur mill-akkwist applikaw u ottjenew il-permess ta' żvilupp relattiv għal taraġ intern.

27. Jgħid illi fid-deċiżjoni tagħha l-Ewwel Qorti erronjament tqis li s-servitù ġiet kreata bid-destinazzjoni ta' sid taż-żewġ fondi; deċiżjoni skont l-appellant inċidentali żbaljata fit-termini tal-artikoli 455 (3) u 457 tal-Kodiċi Ċivili. Jikkritika s-sentenza appellata fejn qieset illi fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma kien hemm ebda esklużjoni ta' xi servitù. Jgħid li din hija interpretazzjoni żbaljata tal-artikolu 487 tal-Kodiċi Ċivili li jesiġi li servitù teżisti jekk tkun validament kostitwita; ħaġa li ma tirriżultax f'dan il-każ. Ġialadarba dritt ta' passaġġ huwa servitù kontinwa; jeħtieġ għall-validità tagħha li tkun kostitwita b'titolu. Skont il-konvenut, l-atturi kienu jgħaddu minn fuq il-bejt tiegħu b'mera tolleranza u mhux in forza ta' jedd ta' servitù ta' passaġġ.

28. Jitlob għalhekk sabiex din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Qorti in kwantu laqgħet it-tieni talba rikonvenzjonali, u tikkonfermaha f'dik

il-parti tas-sentenza fejn ċaħdet l-ewwel talba attriċi u fejn laqgħet l-ewwel talba rikonvenzjonali, iżda dan mingħajr ħtieġa tal-applikazzjoni tal-artikolu 474 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

29. Filwaqt li t-talba tal-atturi hija dik imsejħa l-azzjoni konfessorja, il-kontrotalba mressqa mill-konvenut rikonvenzjonant hija l-azzjoni negatorja.

30. L-għan ta' azzjoni konfessorja huwa li jiġi kkonfermat dritt ta' servitù favur is-sid ta' fond allegatament dominanti kontra s-sid ta' fond allegatament servjenti.

31. Kif dikjarat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Emanuel Farrugia et v. Nicola Farrugia et** mogħtija fid-9 ta' Jannar, 2009:

> "Minn dak appena citat jirrizulta ferm car u inekwivoku li z-zewg elementi li l-attur fl-*actio confessoria servitùtis* irid jirnexxielu jipprova biex l-azzjoni minnu istitwita tirnexxi huma: (a) illi hu huwa s-sid tal-fond dominanti li jippretendi li jgawdi dritt ta' servitù fuq il-fond servjenti proprjetà tal-konvenut; u (b) li l-fond proprjetà tieghu effettivament igawdi s-servitù minnu pretiza."

32. Min-naħa l-oħra, l-għan wara azzjoni negatorja huwa sabiex jinkiseb dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-ġid tiegħu/tagħha mhux suġġett għal servitù favur ġid ta' ħaddieħor u li jitneħħa dak kollu li jkun qiegħed ixejjen

l-istat ta' tgawdija minn kull servitù. Min jistitwixxi tali azzjoni jeħtieġlu jġib il-prova li huwa sid tal-fond in kwistjoni u li tali fond huwa meħlus mis-servitù pretiża mill-parti l-oħra. Il-piż tal-prova mbagħad idur fuq il-parti l-oħra bl-oneru li tipprova li tassew teżisti s-servitù vantata.

33. Għalhekk l-elementi li jridu jiġu pprovati fil-kawża odjerna sabiex l-azzjoni negatorja jkollha suċċess huma essenzjalment tlieta:

a. Illi l-konvenut rikonvenzjonant jipprova li huwa s-sid tal-proprjetà, u għalhekk għandu favur tiegħu l-preżunzjoni li l-proprjetà hija ħielsa minn kull servitù;

b. Illi l-atturi rikonvenzjonati għamlu molestija ta' dritt billi eżerċitaw jedd ta' servitù fuq il-proprjetà tal-konvenut rikonvenzjonant, u

c. Illi l-atturi rikonvenzjonati ma rnexxielhomx jipprovaw li bi dritt għandhom dak is-servitù.

34. Miġbura flimkien l-elementi kollha ta' dawn iż-żewġ azzjonijiet, jirriżulta għalhekk li l-partijiet iridu jippruvaw li huma sidien tal-proprjetà rispettivi tagħhom u li l-prova li s-servitù verament jeżisti għandha tinġieb mis-sid tal-proprjetà allegatament dominanti, fil-każ odjern mill-atturi.

35. Ta' rilevanza massima u determinanti huwa x'ġie miftiehem mill-partijiet meta sar il-bejgħ tal-fond mill-konvenut lill-atturi, inkluż il-bejt tal-fond mibjugħ. Il-kuntratt jgħid hekk fir-rigward:

> "Inkluz f'dan il-bejgh hemm ukoll il-proprjetà esklussiva tal-bejt sovrastanti l-appartament li qieghed jinbiegh u l-arja relattiva fuq liema bejt hemm ukoll żewġ *washrooms* li huma ukoll inklużi f'dan il-bejgh u liema bejt ghandu l-istess konfini bhal dak tal-appartament. L-istess bejt huwa soġġett ghas-servitù ta' tqeghid ta' tank tal-ilma, aerial tat-television u satellite dish favur il-maisonette sottoposta u dritt ta' aċċess f'hinijiet raġonevoli ghall-manutenzjoni taghhom. Fuq dan il-bejt ix-xerrejja jkollhom id-dritt li jikkostruwixxu sular. Sulari ohra f'liema kaz huma jkollhom id-dritt ta' uzu tal-partijiet komuni kollha tal-blokk flimkien mal-proprjetarji tal-appartamenti fl-istess blokk. F'kaz illi x-xerrejja jibnu sular jew sulari ohra fuq l-istess bejt allura huma jridu jaghtu lill-proprjetarji tal-maisonette sottoposta l-istess faċilitajiet fuq il-bejt il-gdid. [...]"

36. Il-kuntratt ma jgħid xejn dwar kif għandu jsir l-aċċess għal bejt.

37. Ngħaddu issa sabiex niddelinejaw l-elementi li jikkostitwixxu <u>servitù ta' passaġġ</u>.

38. Is-servitù ta' passaġġ huwa klassifikat fil-Kodiċi Ċivili[1] u fid-dottrina bħala wieħed **<u>apparenti u diskontinwu</u>**; apparenti għax jidher illi terzi jkunu qed jgħaddu minn fuq art ta' ħaddieħor, u diskontinwu għax dan id-dritt ma jiġix eżerċitat il-ħin kollu peress li għandu bżonn il-fatt tal-bniedem (ara **Carmel D'Amato et v. Baldacchino Holdings Limited** - Appell Superjuri - 26 ta' Mejju, 2021).

[1] Artikolu 455(1) u (3) tal-Kapitolu 16.

39. Ingħad minn **Galante** li "*La servitù di passaggio e' discontinuo pei suoi caratteri, e dalla legge e' collocata appunto fra le servitù discontinue*."[2] Għalhekk servitù bħal dan jista' jiġi akkwistat biss bis-saħħa ta' titolu. Dan kif jirriżulta mill-**Artikolu 469 (1)** tal-Kodiċi Ċivili tagħna li jipprovdi:

> "(1) 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." (*sottolinear* tal-Qorti).

40. F'dan ir-rigward **Galante** jkompli jgħid: "*Per titolo s'intende l'atto giuridico, formale, costitutivo di una servitù, sia esso una convenzione gratuita od onerosa, sia una disposizione di ultima volonta': la vendita o la divisione sono le convenzioni con le quali piu' frequente si stabiliscono le servitù prediali*."[3]

41. Hija ġurisprudenza ċentinarja illi servitù ta' passaġġ, apparti art interkjuża fiċ-ċirkostanzi kontemplati fil-liġi, ma jistax jinħoloq ħlief bis-saħħa ta' titolu. In tema legali nżamm fis-sentenza **Nazzareno Schembri et vs Leonilda Farrugia** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Frar, 2004:

> "Huwa pacifiku in tema ta' dritt, anke ghaliex dan hu hekk preskritt mill-Artikolu 469 (1) tal-Kodici Civili illi s-servitù` diskontinwa bhal ma hija

[2] Digesto Italiano, Vol. XXI. pt. III pagna 151; per V. Galante.
[3] Digesto Italiano, Vol. XXI. pt. III pagna 153; per V. Galante.

dik tal-passagg [Artikolu 455(3)] vantat mill-konvenuta ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha ta' titolu - eccettwat il-kaz ta' passagg necessarju fejn ghandek fond interkjuz, u li allura jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni - u ma jistax anzi jigi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi;

Meta l-ligi ssemmi titolu qed tirreferi ghall-att pubbliku. Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet "**Carmelo Galea et - vs- Giuseppe Aquilina**", Appell Civili, 20 ta' Lulju 1970. Huwa proprju ghalhekk li jinsab enuncjat illi "s-servitù` ma tistax tigi prezunta u jehtiegilha tigi pruvata; u f' kaz ta' dubju ghandha tigi eskluza. U dan jghodd aktar f' kaz ta' servitù` ta' passagg, li bhala servitù` diskontinwa ghandha normalment tigi pruvata per mezz ta' titolu" - "**Giovanni Sant -vs- Vincenzo Bugeja et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 12 ta' Frar 1959;"[4]

42. Din il-Qorti għalhekk issib, b'differenza għal dak dikjarat mill-Ewwel Qorti, illi s-servitù ta' passaġġ pretiża mill-atturi, in kwantu servitù mhux kontinwu, setgħat biss tiġi kostitwita bis-saħħa ta' att pubbliku. La bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, kif qed jippretendu l-atturi, u lanqas bil-preskrizzjoni. Kuntrarjament għal dak iddikjarat mill-Ewwel Qorti, jedd ta' passaġġ ma jista' qatt jiġi preżunt imma jrid jiġi ppruvat bil-mezz tal-prova tat-titolu. (ara **Oliver James et v. Joseph Testa et** - Qorti tal-Appell - 29 ta' April, 2008).

43. Dritt ta' passaġġ jista' jinkiseb bi preskrizzjoni bid-dekors ta' tletin sena meta dak il-fond ma jkollux ħruġ ieħor fuq triq pubblika. (**Art. 469, Kodiċi Ċivili**)[5]. Kif inżamm fis-sentenza **Domenica Vella v. Giovanni Magro** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar, 1957:

[4] Ara wkoll **Carmelo Vassallo v. Paul Camilleri** - Prim'Awla - 9 ta' Ottubru, 2003

[5] **Artikolu 469 (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; u kull servitù oħra li, fil-11 ta' Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta' qabel, ma tistax tiġi attakkata.

> "B'ligi mbaghad, servitù diskontinwa, apparenti jew le, tista' tigi kreata biss b'titolu u ma tistax tigi kreata la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja. **Bil-preskrizzjoni tista' tigi akkwistata eccezzjonalment f'kaz ta' fond interkjuz**. Ghalhekk, biex jirrepelli l-azzjoni negatorja, il-konvenut jehtieghlu jipproduci titolu, u **ma jistax jinvoka favur tieghu** stat ta' affarijiet ezistenti bid-destinazzjoni ta'missier tal-familja, jew **attijiet ta' ezercizzju tal-pretiza servitù anki ghal zmien twil**."[6]

44. Fuq l-istess linja s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Andrew Zammit et v. Joseph Pavia et** mogħtija fis-26 ta' Jannar, 2018:

> "Dwar is-servitù ta' passaġġ, jammettu li dan ma jitnissilx minn kuntratt; huma jsostnu li dan ġie akkwistat bl-użu. Kif inhu magħruf, pero`, **dritt ta' passaġġ ma jistax jiġi akkwistat** la **bil-preskrizzjoni** u lanqas bid-destinazzjoni ta' sid iż-żewġ fondi, **ħlief kif eċċettwat fil-każ ta' passaġġ neċessarju fejn ir-raba jkun interkjuż meta allura s-servitù` eċċezjonalment tista' tinkiseb bil-preskrizzjoni trentenali** – din l-aħħar eċċezzjoni ma tapplikax fil-każ."[7]

45. Jirriżulta mill-atti, u huwa anke kkonfermat mill-appellanti atturi stess fir-rikors tal-appell tagħhom f'paragrafu 1.1.2, li l-appartament tal-atturi għandu aċċess dirett għall-bejt tagħhom minn garigor li jagħti direttament għall-*washroom* fil-livell tal-bejt u li minnha hemm aċċess permezz ta' bieb għal fuq il-bejt. F'paragrafu 1.1.3 jgħidu li "b'mod evidenti minn dan ir-ritratt, l-attrici Sharon Azzopardi, persuna ta' statura zghira u magra, tidher qieghed inkaxxata fil-garigor. Dan juri kemm hu dejjaq il-garigor [...] Infatti, huwa car daqs il-kristall li dan il-garigor huwa

---

[6] Enfasi mizjud.
[7] Enfasi tal-Qorti.

ferm izghar mit-tarag tal-komun [...]. Huwa bil-wisq evidenti li l-wiesgha tat-targa tal-komun hija kważi d-doppju minn dik tal-iskaluna tal-garigor."[8]

46. Ġia rajna illi l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li ġiet kostitwita servitù ta' passaġġ favur il-fond tagħhom peress li l-ebda kuntratt li jagħti tali jedd ma tressaq in atti. Għalhekk, stabbilit illi l-atturi ma għandhom l-ebda jedd ta' passaġġ minn fuq il-bejt tal-konvenut; huwa kompletament irrelevanti illi l-garigor li għandhom fl-appartament huwiex dejjaq jew ixxamplat. Dan il-garigor ġie kostruwit mill-istess atturi f'libertà assoluta. Kienu huma u ħadd aktar li kkostruwew garigor fi kliemhom stess dejjaq. Ħadd ma żammhom milli jikkostruwixxu taraġ aktar wiesgħa għall-kumdità tagħhom u tagħhom biss. Fi kwalunkwe każ, dan ir-raġunament tal-atturi huwa kompletament irrilevanti.

47. Jekk riedu li jkollhom jedd li jibqgħu jgħaddu minn fuq il-bejt tal-konvenut sabiex jaslu għal fuq il-bejt tagħhom, kellhom jieħdu ħsieb li fuq il-kuntratt tal-akkwist jikkostitwixxu s-servitù ta' passaġġ li issa żbaljatament qed jippretendu. B'hekk biss setgħu jivvantaw jedd fuq il-bejt tal-konvenut. **In mankanza ta' kostituzzjoni ta' servitù ta' passaġġ permezz ta' att pubbliku, l-azzjoni konfessorja istitwita mill-atturi tikrolla.**

[8] Paragrafu 1.1.3 u 1.1.4 tar-rikors t'appell.

48. Rilevanti dak li nżamm fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Etienne Jeanne Formasa v. Anton Piscopo et**. f'kawża b'*fattispecie* simili għal dawk odjerna. B'sentenza tal-31 ta' Jannar, 2014 il-Qorti tal-Appell żammet li la darba s-sid oriġinali tal-blokka ta' appartamenti kien għamel aċċess wieħed għal fuq il-bejt, "is-servitù ta' passagg inholoq per necessita, ghax bil-mod li qasam il-proprjetà` s-sid taz-zewg fondi, huwa "*halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitù`*" (Artikolu 468 tal-Kodiċi Ċivili). Intalbet ritrattazzjoni u b'sentenza tal-11 ta' Frar 2015 it-talba ntlaqet u s-sentenza ġiet revokata u l-kawża ritrattata. Qalet hekk il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha li waslet għat-tħassir tas-sentenza attakkata:

> "10. [...] 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 [Ara Baudry-Lacantinerie & Wahl, *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile*, Vol. VI, I Beni, §§ 1083 et seq ...]. 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)
>
> [...]
>
> 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'."

Sussegwentement fis-sentenza tal-11 ta' Mejju 2015 wara li reġgħet saret referenza għall-Artikolu 455(3) u 469 (1) tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tal-Appell qieset li:

"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........"

49. **Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti tiddikjara li l-ewwel talba attriċi mhix fondata filwaqt li hi fondata l-ewwel talba rikonvenzjonali; peress li qed issib illi l-bejt sovrastanti l-appartamenti numri wieħed (1) u tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti 12, Belfiore, Triq il-Forġa, Naxxar, proprjetà tal-konvenut mhux soġġett għal servitù ta' mogħdija favur il-bejt sovrastanti l-appartament numru tlieta (3) formanti parti mill-istess blokk proprjetà tal-atturi. Tqis għalhekk illi r-rimanenti talbiet rikonvenzjonali, in kwantu talbiet imressqa għall-eventwalità li l-azzjoni negatorja inkorporata fl-ewwel talba rikonvenzjonali, ma kellhomx jiġu akkolti.**

L-Appell dwar is-Servitù ta' Akwadott/Stilliċidju pretiż mill-Atturi.

50. Permezz tat-<u>tielet aggravju</u> tagħhom l-atturi appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkunsidrat li l-fond tagħhom ma jgawdi l-ebda servitù ta' stilliċidju u mixi tal-ilma għal fuq il-fond tal-konvenut li

jinsab f'livell aktar baxx minn dak tagħhom. Filwaqt li jammettu illi huma bnew kamra fuq l-bejt tagħhom mingħajr il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, jisħqu illi l-bejt tagħhom ma ntmisx u mill-bidu kien ixaqleb l-ilma tax-xita għal fuq il-bejt tal-konvenut.

51. Jirreferi għad-dikjarazjoni tal-Ewwel Qorti illi l-ilma tax-xita qed imur minn fuq il-bejt tal-atturi għal fuq il-bejt tal-konvenut "il-għaliex bil-bini tal-kamra in kwistjoni, l-Atturi abbużivament iddevjaw l-ilma għal fuq il-bejt tal-konvenut." Jgħidu illi tali dikjarazzjoni fiha numru ta' "ineżattezzi fattwali" li wasslu lill-Ewwel Qorti għal konklużjoni żbaljata. Jirreferu għar-rapport tal-Perit Tekniku ġudizzjarju Ivan Giordano fejn jirreferi għall-fatt li l-bejt tal-atturi huwa aktar għoli mill-bejt tal-konvenut. Jgħidu li dan huwa stat ta' fatt li ma ġie kontradett bl-ebda mod, anzi huwa fatt rikonoxxut mill-periti kollha li xehdu f'dawn il-proċeduri. Jinsistu illi bis-saħħa tal-artikolu 403 (1) tal-Kodiċi Ċivili il-fond tal-konvenut huwa suġġett li jilqa' l-ilmijiet li jaqgħu "mingħajr il-fatt tal-bniedem" mill-fondi f'livell għola. Jinsistu li dan huwa servitù *ex lege* u li ma jeħtieġ l-ebda konvenzjoni għall-ħolqien tiegħu.

52. Jgħidu illi kien nuqqas tal-perit tagħhom li m'applikalhomx għall-permess ta' dik il-kamra u li issa qed jippruvaw jirregolarizzawha. Jinsistu però li bil-bini ta' din il-kamra il-qlib tal-ilma tax-xita ma ġiex varjat.

53. L-appellat jilqa' għal dan l-aggravju billi jirreferi għat-talba attriċi li tirreferi għas-servitù ta' akwadott u mhux għas-servitù ta' stilliċidju. Jirreferi għad-differenza bejn dawn is-servitujiet fis-sens illi servitù ta' akwadott huwa fit-termini tal-artikolu 450 tal-Kodiċi Ċivili jedd ta' fond dominanti "li jirċievi" l-ilma mill-fond servjenti li mhux applikabbli għall-każ odjern. Isemmi illi konvenjentement l-atturi ma jgħidux li l-Ewwel Qorti ddeċidiet xi ħaġa lil hinn mill-parametri tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet. Ikompli l-appellat illi "F'kull każ, jidher li l-Ewwel Qorti injorat għall-kollox il-fatt li t-talba tagħhom kienet postulata bl-aktar mod żbaljat, u aċċettat li kulħadd fehem li dak li kienu qed jitolbu, kien jedd ta' nixxiegħa tal-ilma" u mhux jedd ta' akwadott. Jgħid illi anke fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti, l-atturi baqgħu jirreferu għal pretensjoni tagħhom għal servitù ta' akwadott; u li kien biss fir-rikors tal-appell li bdew jirreferu għas-servitù ta' stilliċidju Jinsisti illi l-Qrati huma dejjem marbuta mat-talbiet u l-eċċezzjonijiet. Altrimenti, jekk imorru lil hinn minn dak mitlub id-deċiżjoni tkun waħda *ultra petita*.

54. Jgħid li fi kwalunkwe każ, ma jirriżulta ebda servitù. Isemmi illi l-appellanti qed jinjoraw il-fatt li l-ilma tax-xita fuq il-bejt tal-istess atturi kien dejjem jaqleb lejn ix-*shaft* tal-blokk, liema qlib ġie minnhom ostakolat bil-kostruzzjoni tal-kamra llegali.

55. Jgħid illi l-Perit Tekniku ġudizzjarju ammetta illi huwa fl-ebda ħin ma għamel it-test ta' fejn ixaqleb l-ilma tax-xita fuq il-bejt tal-atturi. Jissottometti illi l-Ewwel Qorti kienet korretta meta ċaħdet din it-talba attriċi peress li qieset illi kienu l-atturi li ddevjaw il-qlib tal-ilma tax-xita direttament fuq il-bejt tal-konvenut u li għalhekk dan ma jista' qatt jikkostitwixxi servitù. Jinsisti illi l-qlib tal-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-atturi kien imur lejn ix-*shaft* minn fejn kien jgħaddi minn katusa, mblukkata bil-kostruzzjoni tal-kamra llegali.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

56. Hija f'lokha l-osservazzjoni tal-konvenut appellat illi l-atturi ma talbux dikjarazzjoni ġudizzjarja li jgawdu minn servitù ta' stilliċidju. It-tieni talba tagħhom hija ċara: "Tiddikjara u tiddeċiedi li l-bejt proprjetà tal-intimat ... huwa suġġett għal servitù ta' akwadott favur il-bejt proprjetà tar-rikorrenti...". Mhux ċar mill-atti jekk dan kienx *lapsus calami* jew frott in-nuqqas ta' għarfien dwar x'jikkostitwixxi servitù ta' akwadott.

57. Il-jedd ta' akwadott huwa regolat bl-**Artikolu 450 tal-Kodiċi Ċivili:**

> **450**.(1) Dak li ma jistax jirċievi ilma fil-fond tiegħu minn għejjun jew depożiti oħra ta' ilma pubbliku, ħlief minn fuq raba' ta' ħaddieħor, jista' jġiegħel lis-sidien ta' dan ir-raba' jagħtuh, bil-mod li jkun għalihom tal-anqas ħsara, il-jedd tal-akwadott, b'kumpens proporzjonat għall-ħsara.
>
> (2) Hu ma jistax iġiegħel lil dawk is-sidien biex iħalluh jagħmel kanali ġodda, kemm-il darba huma jagħtuh li jgħaddi l-ilma mill-kanali li jkun hemm; f'dan il-każ il-kumpens jiġi meqjus fuq kemm ikunu jiswew dawk

il-kanali u fuq l-ispejjeż meħtieġa għall-ewwel tiswija tagħhom, u dak li jinqeda bihom jibqa' obbligat li joħroġ sehem mill-ispejjeż meħtieġa sabiex jinżammu fi stat tajjeb, kif provdut fl-artikolu 452."

58. *Nonostante* li l-atturi baqgħu sal-aħħar (evidenti anke min-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom) jagħmlu referenza għal jedd ta' akwadott, l-Ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha fuq l-istilliċidu mingħajr ebda referenza għal jedd ta' akwadott:

"**L-istilliċidju**

34. F'dan ir-rigward artikolu 445 tal-kodiċi Ċivili jistipula li "*Kull sid għandu jibni l-bjut tal-bini tiegħu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-ġar*". Minn dan l-artikolu jemerġi ċar li l-liġi qed timmira li l-fond tal-ġar għandu jkun meħlus ab initio minn servitù bħal dan.

(…)

38. Apparti dan, indikazzjoni oħra li t-toqba li minnha jgħaddi l-ilma għal fuq il-bejt tal-konvenut saret taħt il-livell tal-kontrabejt. Dan jindika, li din ma saritx meta kien kostruwit il-wiċċ oriġinali tal-bejt tal-Atturi. Dwar il-mixi tal-ilma il-Perit Valerio Schembri għid li li kieku ma saritx il-Kamra, l-ilma kellu żblokk għal ġewwa l-bitħa (a' fol 57).

39. Il-Qorti temmen li din is-sitwazzjoni ħolquha l-Atturi u l-problema ġabuha b'idejhom meta bnew din il-kamra. Ma jiswa xejn billi għidu li din it-toqba ilha 15-il sena, għaliex jekk dak li sar ma sarx bil-kunsens tal-konvenut u bil-formalitajiet tal-liġi kif spjegat aktar 'l fuq, ilha kemm ilha hemm, ma jiswa xejn ħlief jekk ikun hemm xi xorta' ta' preskrizzjoni akkwiżittiva, li żgur ma hux il-każ.

40. Pero' tajjeb li jinghad li l-Perit Giordano,…………..jikkonkludi li l-bejt tal-appartamenti wieħed u tnejn qiegħed jilqa' l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-atturi. B'dana kollu din il-Qorti temmen, li llum qiegħed jiġri hekk il-għaliex bil-bini tal-kamra inkwistjoni, l-Atturi abbusivament iddevjaw l-ilma għal fuq il-bejt tal-konvenut. Dan tant huwa minnu, li meta wieħed jikkonsidra li huma xtraw fl-2001 u llum għidu li dan l-ilma ilu jiskula għal dawn l-aħħar 15-il sena ifisser li meta xtraw dan l-ilma kien imur x'imkien ieħor.

41. Minħabba dan il-fatt fuq il-kwistjoni tal-istilliċidju u mixi ta' ilma, il-Qorti tista' tieqaf hawn għaliex l-Atturi ma rnexxilhomx jipprovaw li huma jgawdu bil-mod kif trid il-liġi mis-servitù ta' stilliċidju għal fuq il-bejt tal-konvenut. B'dana kollu il-Qorti xorta ser tagħti l-ordnijiet

> opportuni, biex din il-kwistjoni tinqatel darba għal dejjem għaliex li ma kellhiex tipprovdi x'għandu jsir tkun qed tħalli problema irriżolta."

59. *Ai* termini tal-**Artikolu 455 (2)**[9] sew il-jedd ta' akwadott kif ukoll il-jedd ta' stilliċidju huma servitujiet kontinwi.

60. Ġie ritenut li "*l-obbligu kif is-sid jibni l-bjut tiegħu mhuwiex ta' ordni pubbliku u jista' jsir ftehim mod ieħor a tenur tal-artikolu 400 tal-Kodiċi Civili (**Art.454 Kodici Civili**). Issa fil-kaz odjern jirrizulta manifest li ma kien hemm l-ebda kunsens jew volontarjeta' sabiex l-ilmijiet u d-debris jaqa' mill-fond tal-konvenut ghall-bitha tal-attur*."[10]

61. F'paragrafu 1.3.4 l-appellanti jagħmlu referenza għall-**Artikolu 403 (1)** tal-Kapitolu 16.[11] Sabiex japplika dan l-artikolu m'għandux ikun hemm l-intervent tal-bniedem u dan fid-dawl tal-fatt li l-istess artikolu jipprovdi li irid ikun ilma li "*inixxu jew jaqgħu waħidhom, mingħajr il-fatt tal-bniedem*." Fil-każ odjern, kif sewwa kkonkludiet l-Ewwel Qorti, l-ilma tax-xita tal-bejt tal-atturi kien oriġinarjament ixaqleb lejn katusa tal-ilma tax-xita li tinstab fix-*shaft* komuni mal-appartamenti sottostanti. Bil-bini ta' kamra fuq il-bejt

---

[9] **Art.455 (2), Kap. 16**: *Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-*akwadott*, l-istilliċidju, il-jedd ta' prospett, u oħrajn ta' din ix-xorta.*

[10] **Nazzareno sive Reno Micallef vs Paul Waldboth** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Ġunju, 2014 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021.

[11] **403.**(1) Il-fondi f'invell aktar baxx huma suġġetti lejn il-fondi f'invell ogħla li jilqgħu l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li minn dawn inixxu jew jaqgħu waħidhom, mingħajr il-fatt tal-bniedem.(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jagħmel ebda ħaġa li tista' żżomm dik in-nixxiegħa jew twaqqigħ.(3) Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista' lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitù tal-fond aktar fil-baxx.

tagħhom, immaterjali jekk hux bil-permess jew mingħajru, huma mblukkaw il-passaġġ tal-ilma minn fuq il-bejt tagħhom għal dik il-katusa. Tant hu hekk illi ħolqu gandott sabiex l-ilma tax-xita jmur fil-punt l-aktar viċin ix-*shaft* issa mblukkat. Id-dikjarazzjoni ripetuta *da* parti tal-atturi illi huma m'effetwaw l-ebda tibdil fil-qlib tal-wiċċ tal-bejt tagħhom, hija konferma li l-ilma tax-xita fuq il-bejt tagħhom kien imur lejn il-ftuħ tal-katusa fix-*shaft*. Id-devjazzjoni li għamlu l-atturi hija ta' xkiel għall-pretensjoni tagħhom li jgawdu jedd ta' akwadott trasformata mingħajr ma ttieħdu l-passi meħtieġa għal pretensjoni ta' jedd ta' stilliċidju. (ara **Nazzareno sive Reno Micallef vs Paul Waldboth** - Appell Superjuri - 27 ta' Jannar 2021).

62. **Issib għalhekk infondat dan it-tielet aggravju tal-atturi appellanti, u tiċħdu**.

63. Permezz tar-<u>raba' aggravju</u> tagħhom l-atturi appellanti jgħidu illi l-Ewwel Qorti marret *oltre* dak mitlub lilha meta wara li kkunsidrat li l-fond tal-atturi ma jgawdix servitù ta' stilliċidju u mixi fuq il-fond tal-konvenut "iddeċidiet li tordna lill-esponenti sabiex iwettqu xogħlijiet fil-fond tagħhom." Jgħidu illi ġialadarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet illi ma kienx hemm servitù "mela jsegwi li ma hemm l-ebda servitù x'jiġi varjat u għalhekk ma setgħetx tiddeċiedi fuq it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet rikonvenzjonali li huma strettament marbuta mal-eżistenza ta' servitù".

Ikomplu jissottomettu illi jekk ma hemmx servitù "mela sta għall-esponenti li jvarjaw l-istat attwali tan-naħa tal-bejt tagħhom ..... f'kaz li ma jeżistix servitù għandhom ikunu l-esponenti stess li jiddeċiedu x'jagħmlu bi ħwejjiġhom sabiex huma ma jkollhomx problemi."

64. Min-naħa tiegħu l-konvenut appellat irrisponda għal dan l-aggravju li jaqbel li dik il-parti tas-sentenza hija *ultra petita una volta* l-Ewwel Qorti ddikjarat li ma hemmx servitù.

65. Din il-Qorti tosserva li dan l-aggravju huwa identiku għal wieħed mill-aggravji tal-konvenut.

66. Qari tas-sentenza appellata juri illi rinfaċċjata b'kontroversja bejn ġirien, l-Ewwel Qorti ħasset illi jkun ta' utilità għall-istess partijiet jekk tipprovdi kif waħda mill-problemi ta' bejn il-partijiet ventilata fil-kawża kellha tiġi riżolta. Dan qalitu espressament l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha fejn tgħid hekk:

> 41. Minħabba dan il-fatt fuq il-kwistjoni tal-istilliċidju u mixi ta' ilma, il-Qorti tista' tieqaf hawn għaliex l-Atturi ma rnexxilhomx jipprovaw li huma jgawdu bil-mod kif trid il-liġi mis-servitù ta' stilliċidju għal fuq il-bejt tal-konvenut. B'dana kollu il-Qorti xorta ser tagħti l-ordnijiet opportuni, biex din il-kwistjoni tinqatel darba għal dejjem għaliex li ma kellhiex tipprovdi x'għandu jsir tkun qed tħalli problema irriżolta.
>
> (…)
>
> 43. Għalhekk il-Qorti tirrakomanda anke lill-MEPA li takkomoda dak li qiegħed ikun deċiż minn din il-Qorti anke biex il-partijiet jtemmu darba għal dejjem din il-lite ta' bejniethom.

67. L-intenzjoni tal-Ewwel Qorti kienet ċara u espressa. Li għalkemm kienet qed tiċħad it-talbiet attriċi, ħasset li kellha xorta waħda tipprovdi soluzzjoni permanenti lill-partijiet. Tentattiv li manifestament ma ġiex apprezzat mill-partijiet.

68. Fi kwalunkwe każ, jibqa' l-fatt illi ġialadarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet illi l-atturi la kienu jgawdu mis-servitù ta' passaġġ u lanqas minn servitù ta' stilliċidju, pronunzjamenti, ordnijiet u kundanni dwar x'kellu jsir huma manifestament *ultra petita*.

Deċiżjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet,

1. **Tiċħad** l-ewwel, it-tieni, u t-tielet aggravju tal-atturi, filwaqt li tilqa' r-raba' aggravju, konformement mal-kunsiderazzjonijiet fuq magħmula;

2. **Tilqa'** l-appell inċidentali tal-konvenut;

3. **Tħassar** dik il-parti tas-sentenza appellata fejn iddikjarat li qed tħassar kull dritt ta' passaġġ li kellhom l-atturi minn fuq il-bejt tal-konvenut; kif ukoll tħassar l-akkoljiment tat-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet rikonvenzjonali, peress li ma kienx meħtieġ li jiġu deċiżi ġialadarba l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba rikonvenzjonali, talba hawn

konfermata. Għalhekk, din il-Qorti, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu ċaħdet it-talbiet attriċi u laqgħet l-ewwel talba rikonvenzjonali, tiddikjara eżawrit il-mertu tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba rikonvenzjonali;

4. **Tħassar** is-sentenza appellata dwar il-kap tal-ispejjeż referibbli għall-kontrotalba; tikkonfermaha fejn ikkundannat lill-atturi jħallsu l-ispejjeż tal-azzjoni prinċipali, u minflok tikkundanna lill-atturi appellanti jħallsu wkoll l-ispejjeż kollha ta' dan l-appell u tal-appell inċidentali kif ukoll iħallsu l-ispejjeż fil-Prim'Istanza marbuta mal-kontrotalba.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
jb