MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 1737/1999/1

Oliver u Dolores, konju[i James; Peter u Marthese, konju[i Bregman; u l-Avukat Dottor Norval Desira b]ala mandatarju spe`jali ta' l-assenti Jonathan u Debra Joanne, konju[i Elson

versus

Joseph u Doris konju[i Testa; Paul u Maria konju[i Ciappara; is-so`jetà *Ciappara Holdings Limited*; u Joseph u Apollonia konju[i Calleja

Din hija *actio negatoria servitutis*.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien *pro diviso* ta' tlieta mill-erba' appartamenti fil-korp li jismu *San Paolo Flats*, fi Triq Dr Louis Preziosi (qabel kienet Upper Bugibba Road), f'Bu[ibba. Dawn l-appartamenti flimkien ma' l-appartament l-ie]or g]andhom partijiet komuni, fosthom il-bieb ta' barra, id-da]la, it-tara[sal-bejt u l-u\u tal-bejt, li i\da huwa proprjetà tal-bejjieg]a Paul u Maria Ciappara u s-so`jetà *Ciappara Holdings Limited*, konvenuti.

B’kuntratt tal-10 ta’ Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Falzon, il-konvenuti konju[i Ciappara bieg]u l-appartament numru tlieta (3) fil-korp li jismu *Hideaway Flats*, fi Triq Santa Maria, Bu[ibba, lill-konvenuti Joseph u Doris Testa, bid-dritt ta’ mog]dija mill-partijiet komuni ta’ *San Paolo Flats* minn kuridur li qieg]ed fid-*drive-in* ta’ dak il-korp t’appartamenti sabiex ji\bokka fi Triq Dr Louis Preziosi. Il-konvenuti, jew u]ud minnhom, qeg]din jinqdew bil-partijiet komuni ta’ *San Paolo Flats* biex minnhom ig]addu g]al proprjetà o]ra li ma hix parti minn dak il-korp t’appartamenti.

I`-`itazzjoni tkompli tg]id illi l-konvenuti qeg]din jinqdew bi dritt ta’ mog]dija, li kien ma]luq jew riservat favur tag]hom, “b’mod abu\iv u illegali, b’qerq u bi]sara tal-jeddijiet ta’ l-atturi b]ala komproprjetarji” tal-partijiet komuni li tg]abbew b’servitù ming]ajr il-kunsens ta’ l-atturi. F’kull ka\, din is-servitù ma hix me]tie[a g]ax il-fond dominanti g]andu d]ul ie]or minn [ol-partijiet komuni tal-korp li jismu *Hideaway Flats*, fi Triq Santa Maria, Bu[ibba.

Billi g]alxejn sej]u lill-konvenuti biex ma jkomplux jinqdew bil-partijiet komuni, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi din il-qorti:

1. tg]id illi d-dritt ta’ mog]dija fuq imsemmi, li qeg]din jinqdew bih il-konvenuti, kien ma]luq jew riservat mill-konvenuti konju[i Ciappara u/jew mis-so`jetà *Ciappara Holdings Limited* bi ksur tal-li[i, b’qerq u bi]sara tal-jeddijiet ta’ l-atturi b]ala komproprjetarji tal-partijiet komuni tal-fond li tg]abba b’din is-servitù ming]ajr il-kunsens tag]hom;

2. tg]id illi, f’kull ka\, il-konvenuti ma g]andhom ebda jedd li jiswa fil-li[i biex ikomplu j\ommu u jinqdew b’dan id-dritt ta’ mog]dija minn fuq il-proprjetà ta’ l-atturi; u

3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jieqfu g]al dejjem milli jinqdew b’dan id-dritt ta’ mog]dija minn fuq il-proprjetà ta’ l-atturi.

Talbu wkoll l-ispejje\ tal-kaw\a.

Il-konvenuti Paul u Maria Ciappara u *Ciappara Holdings Limited*[1], u l-konvenuti Joseph u Apollonia Calleja[2] ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

---

1 *Foll*. 25 *et seq.*

2 *Foll*. 38 *et seq.*

1. huma b]ala komproprjetarji flimkien mal-konvenuti Calleja kienu \viluppaw i\-\ew[korpi t'appartamenti, kemm *San Paolo Flats* kif ukoll *Hideaway Flats* b'mod li dawn kienu jinfdu ma' xulxin minn passa[[li kien ma]sub illi jsir sa mill-bidunett;
2. g]alhekk in]olqot servitù bir-rieda tas-sidien ori[inali kif ig]id l-art. 457(`) tal-Kodi`i ~ivili;
3. kien jidher fil-waqt meta l-atturi akkwistaw il-fondi tag]hom illi dawk il-fondi kienu mg]obbija b'din is-servitù ta' mog]dija g]ax il-passa[[kien jidher u dawk li kienu fil-*Hideaway Flats* kienu jinqdew bih bid-dieher; u
4. l-atturi kienu jafu bis-servitù sa mill-bidunett ta' l-i\vilupp tal-bini mill-konvenuti, i\jed u i\jed g]ax il-konvenuti Ciappara kienu jinqdew biha bid-dieher sabiex jid]lu minn *San Paolo Flats* g]al *Hideaway Flats* fejn g]andhom appartament proprjetà tag]hom.

Il-konvenuti Joseph u Doris Testa ressqu l-e``ezzjoni[3] illi huma kisbu d-dritt ta' mog]dija ming]and Paul u Maria Ciappara skond il-li[i bis-sa]]a ta' kuntratt tal-10 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, u ma nkiser ebda jedd ta' l-atturi.

Il-kwistjoni kollha f'din il-kaw\a hija jekk, qabel ma xtraw l-atturi, il-bejjieg]a, b]ala s-sidien ta' \ew[fondi,]olqux servitù, li tg]abbi l-proprjetà ta' l-atturi, skond l-art. 457(`) tal-Kodi`i ~ivili:

457. Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu -

… … …

(`) bid-destinazzjoni ta' sid ta' \ew[fondi.

Il-konvenuti Ciappara u *Ciappara Holdings Limited* kienu s-sidien fil-bidu kemm ta' *San Paolo Flats* kif ukoll ta' *Hideaway Flats*.

B'kuntratt tat-22 t'Ottubru 1992 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri[4] bieg]u l-appartament numru tlieta (3) f'*San Paolo Flats* lill-atturi James. Il-kuntratt ig]id illi dan l-appartament:

… … … g]andu in komunjoni mal-*flats* l-o]ra tal-blokk il-bieb ta' barra, l-entratura, it-tara[sal-bejt, kif ukoll l-u\u tal-bejt … … ..

---

3 *Fol*. 30.

4 *Foll*. 15 *et seqq.*

B'kuntratt ie]or tal-15 ta' Novembru 1993 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon[5] bieg]u l-appartament numru wie]ed (1) f'*San Paolo Flats* lill-atturi Bregman. Dan il-kuntratt ukoll ig]id illi l-appartament mibjug]:

… … … g]andu komuni mal-*flats* l-o]ra tal-blokk l-entratura, entrata, tara[, tromba tat-tara[u kif ukoll l-u\u tal-bejt … … ..

B'kuntratt ie]or tad-9 ta' {unju 1994 fl-atti tan-Nutar Sandra Farrugia[6] bieg]u l-appartament numru tnejn (2) f'*San Paolo Flats* lill-konvenuti Elson. Din id-darba l-kuntratt kien pubblikat bl-in[li\, u dwar il-partijiet komuni jg]id hekk:

The said flat [has] in common with the other flats forming part of the said block the main door, the entrance hall, stairs up to the roof, and the drainage system … … …

Wara li bieg]u dawn it-tliet appartamenti lill-atturi, b'kuntratt ie]or tal-10 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon[7] bieg]u lill-konvenuti Testa l-appartament numru tlieta (3) f'*Hideaway Flats*. Il-kuntratt ig]id ukoll illi dan l-appartament:

… … … igawdi dritt ta' passa[[minn [ol-parti komuni tal-blokk appartamenti bla numru bl-isem *San Paolo*, *ossia* kuridur li qieg]ed fid-*drive-in* tal-blokka msemmija sabiex ji\bokka f'Upper Bugibba Road, b'dana li obbligati j]allsu sehemhom *pro rata* g]al *maintenance* tal-parti u\ata.

Naturalment, billi *nemo dat quod non habet*, u l-bejjieg]a ma setg]ux jo]olqu servitù [dida fuq il-partijiet komuni li kienu [à bieg]u lill-atturi jekk ma kinux]olqu s-servitù fuq il-fond servjenti qabel ma big]uh, li rridu naraw g]all-g]anijiet ta' din il-kaw\a hu jekk [à meta xtraw l-atturi l-partijiet komuni ta' *San Paolo Flats* kinux [à servjenti g]all-fond mibjug] lill-konvenuti Testa. Jekk ma kienx hemm dik is-servitù, ma jiswa xejn g]all-konvenuti Testa kontra l-atturi illi l-bejjieg]a]olqulhom servitù b'titolu, g]ax dak it-titolu jkun *a non domino*, u min ma hux sid ma jistax jo]loq servitù g]ax servitù hija *pars dominii*; jista' jkollhom biss jedd kontra l-bejjieg]a ta]t l-artt. 1409 *et seqq.* tal-Kodi`i ~ivili.

[5] *Foll*. 7 *et seqq.*

[6] *Foll*. 11 *et seqq.*

[7] *Foll*. 32 *et seqq.*

Ukoll jekk, meta n]olqot is-servitù, il-bejjieg]a kienu wkoll komproprjetarji tal-partijiet komuni ta' *San Paolo Flats*, meta wie]ed mill-appartamenti kien g]adu tag]hom, xorta servitù ma tistax tin]oloq minn u]ud biss fost il-komproprjetarji, kif ig]id l-art. 460 tal-Kodi`i ~ivili:

460. (1) Is-servitù, kon`essa minn wie]ed mis-sidien ta' fond mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, ]lief meta s-sidien l-o]ra jikkon`eduha wkoll, ilkoll flimkien jew kull wie]ed g]alih.

(2) Il-kon`essjoni ta' servitù b'kull titolu jkun li jkun, mag]mula minn wie]ed mis-sidien, tibqa' sospi\a sakemm l-istess kon`essjoni ssir mill-o]rajn kollha.

(3) I\da, il-kon`essjoni ta' servitù mag]mula minn wie]ed mis-sidien, bla ma jkunu nda]lu s-sidien l-o]ra, tobbliga mhux biss lil min g]amel dik il-kon`essjoni i\da wkoll lis-su``essuri tieg]u, mqar jekk partikolari, u lil dawk li l-jedd tag]hom [ej minnu, li ma jfixklux l-e\er`izzju tal-jedd hekk mog]ti.

L-atturi qeg]din ig]idu illi ma kienx hemm dik is-servitù, li g]alhekk in]olqot fuq]wejji[hom ming]jar il-kunsens tag]hom, wara li kienu [à xtraw; il-konvenuti qeg]din ig]idu illi s-servitù kienet in]olqot qabel il-bejg] bid-destinazzjoni tas-sid ta' \ew[fondi, u g]alhekk l-atturi xtraw fond servjenti.

Ladarba l-pre\unzjoni hija illi l-proprjetà hija]ielsa, huwa fuq min ig]id illi hemm servitù l-oneru li juri illi tassew hemm dik is-servitù.

Rajna illi l-konvenuti qeg]din ig]idu illi s-servitù n]olqot bid-destinazzjoni tas-sid ta' \ew[fondi, u ressqu]afna xhieda biex juru jekk is-servitù kinitx tassew wa]da li tidher; biex tin]oloq servitù bid-destinazzjoni tas-sid ta' \ew[fondi, i\da, huwa me]tie[mhux biss illi s-servitù tkun wa]da li tidher i\da trid tkun ukoll kontinwa, kif ig]id l-art. 469(1) tal-Kodi`i ~ivili:

469. (1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistg]u biss ji[u stabbiliti b'sa]]a ta' titolu; huma ma jistg]ux ji[u stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' \ew[fondi.

G]al din ir-regola hemm biss e``ezzjoni wa]da, li nsibuha fit-tieni (2) sub-artikolu ta' l-istess artikolu:

(2) B’danakollu, is-servitù ta’ mog]dija g]all-u\u ta’ fond tista’ tinkiseb bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux]ru[iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù o]ra li, fil-11 ta’ Frar, 1870, kienet [a miksuba ta]t li[ijiet ta’ qabel, ma tistax ti[i attakkata.

Din l-e``ezzjoni i\da ma tg]oddx g]all-ka\ tallum g]ax il-fondi lanqas kienu nbnew tletin sena ilu, u wisq anqas fl-1870, u g]alhekk ma setax g]adda bi\\ejjed \mien biex tin]oloq is-servitù.

Dwar servitujiet kontinwi, l-art. 455 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

455. (1) Is-servitujiet huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux.

(2) Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-e\er`izzju tag]hom huwa jew jista’ jkun kontinwu ming]ajr ma jkun me]tie[ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istilli`idju, il-jedd ta’ prospett, u o]rajn ta’ din ix-xorta.

(3) Is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li g]all-e\er`izzju tag]hom hu me]tie[fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma s-servitujiet ta’ mog]dija, ta’ mili ta’ ilma, u o]rajn b]alhom.

Mill-kliem stess tal-li[i jo]ro[illi servitù ta’ mog]dija hija servitù mhux kontinwa, u g]alhekk tista’ tin]oloq biss b’titolu; ma tistax tin]oloq bid-destinazzjoni tas-sid ta’ \ew[fondi.

Fil-waqt tal-bejg] lill-atturi ma kienet in]olqot b’titolu ebda servitù ta’ mog]dija; g]alhekk il-fond mixtri mill-atturi nkiseb minnhom]ieles minn dik is-servitù.

Il-qorti g]alhekk taqta’ l-kaw\a billi ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti, tg]id illi l-fondi tal-konvenuti ma jgawdux servitù ta’ mog]dija minn fuq il-partijiet komuni ta’ l-atturi, u g]alhekk il-konvenuti ma jistg]ux jinqdew b’dik is-servitù, u \\omm lill-konvenuti milli jinqdew b’dik il-mog]dija.

L-ispejje\ tal-kaw\a g]andhom i]allsuhom il-konvenuti flimkien.

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