MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-10 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 1148/1998/1

John Baptist Ellul u wliedu Mary Rose mart Charles Attard, Josephine mart Charles Demanuele, Maria Theresa mart Emanuel Busuttil Dougall, John, Moses, Alfons u Maria Vittoria mart Paul Micallef, a]wa Ellul
versus
Godwin Cauchi

Din hija *actio negatoria servitutis*.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien tal-fond jismu *Coromandel* fi Triq il-}alel, Bu[ibba, li kienu xtraw b'kuntratt tas-7 ta' {unju 1976 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Il-konvenut g]andu l-fond imiss mal-fond ta' l-atturi u jismu *Marvins* fl-istess triq, li kien xtrah b'kuntratt tat-2 ta' Di`embru 1989 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius.
Il-konvenut, ming]ajr jedd u bi ksur tal-li[i, feta] tliet aperturi fil-]ajt li jifred i\-\ew[proprjetajiet u dawn l-aperturi jift]u direttament g]al fuq il-fond ta' l-atturi, biex hekk il-proprjetà ta' l-atturi tg]abbiet b'servitù li ma kinitx te\isti qabel.

Billi g]alxejn sej]u lill-konvenut biex jer[a' jag]laq dawn l-aperturi, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:
1. tg]id illi l-konvenut, ming]ajr jedd u bi ksur tal-li[i, feta] tliet aperturi fil-]ajt li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet fi Triq il-}alel, Bu[ibba;
2. tikkundannah sabiex fi \mien qasir u perentorju jag]mel ix-xog]lijiet kollha me]tie[a — jekk ikun me]tie[, ta]t is-sorveljanza ta' perit li jin]atar mill-qorti — sabiex l-aperturi jitne]]ew u jing]alqu g]al dejjem; u
3. jekk il-konvenut jonqos, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu huma x-xog]lijiet me]tie[a, u j]allas il-konvenut.
Qeg]din jitolbu wkoll l-ispejje\ tal-kaw\a.
Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:
1. ikun xieraq illi tissejja] fil-kaw\a martu Carmen Cauchi g]ax il-fond li dwaru saret il-kaw\a kien xtrah waqt i\-\wie[; il-konvenut irrinunzja g]al din l-e``ezzjoni fis-seduta tat-3 t'April 2003;
2. il-konvenut ma g]amel xejn minn dak li qeg]din ig]idu l-atturi g]ax il-fond tieg]u g]adu kif kien meta xtrah; u
3. ma hu minnu xejn illi l-atturi sej]ulu biex jag]mel dak li qeg]din jitolbu.
In-nota ta' e``ezzjonijiet tal-konvenut kienet saret wara li g]alaq i\-\mien li tag]ti l-li[i, u g]alhekk il-konvenut, b'rikors tat-22 ta' Jannar 1999, talab illi n-nota titqies li saret sew g]alkemm tard. B'sentenza tal-25 ta' Jannar 2000 il-qorti laqg]et it-talba
Il-fond ta' l-atturi qieg]ed fuq dak tal-konvenut u tasal g]alih minn passa[[li jg]addi mal-[enb tal-fond tal-konvenut. L-aperturi li dwarhom saret il-kaw\a qeg]din fil-]ajt li jifred dan il-passa[[mill-fond tal-konvenut. Ritratti ta' dan il-]ajt juru illi kien hemm \ew[twieqi fil-]ajt li jag]tu g]al fuq il-passa[[, i\da dawn it-twieqi ma kinux fejn qeg]din illum, g]ax ing]alqu bil-[ebel u nfet]u \ew[twieqi o]ra. Infeta] ukoll ventilatur g]al *air extractor*.
Dawn l-alterazzjonijiet saru mhux mill-konvenut i\da mill-awtur tieg]u fit-titolu g]all-fond. Dan il-fatt, i\da, ma jibdel xejn, g]ax din hija kaw\a dwar jeddijiet ta' l-atturi *in re* li ma jintlaqtux minn kuntratti u trasferimenti bejn terzi. Naturalment, dan hu bla]sara g]al kull jedd illi jista' g]andu l-konvenut kontra l-awturi tieg]u fit-titolu.
Billi, qabel ma saru l-alterazzjonijiet, [à kien hemm aperturi fil-]ajt li jifred i\-\ew[proprjetajiet, u l-attur John

Baptist Ellul xehed illi dawk l-aperturi nfet]u meta \-\ew[fondi kienu ta' sid wie]ed[1], il-proprjetà ta' l-atturi hija mg]obbija b'servitù ta' twieqi. Dan ma jfissirx i\da illi l-konvenut jista' jag]\el hu fejn jifta] it-twieqi, g]ax l-art. 475 tal-Kodi`i ~ivili jg]id illi s-sid tal-fond dominanti g]andu jinqeda bis-servitù "skond it-titolu tieg]u, u ma jista' jag]mel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal i\jed il-pi\ tal-fond serventi".

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tieg]u l-konvenut ig]id illi l-alterazzjonijiet ilhom li saru mill-1980, u l-fatt illi l-attur tkellem biss meta feta] din il-kaw\a fl-1998 jiswa daqslikieku ta "kunsens ta`itu". Din l-osservazzjoni tal-konvenut, i\da, ma hix korretta. Servitù hija *ius in re* u l-kunsens biex tista' tin]oloq jew tinbidel jing]ata biss b'att pubbliku. Barra minn hekk, il-mog]dija ta\-\mien we]edha ma hix bi\\ejjed biex jinkisbu jew jintilfu l-jeddijiet sakemm ma tkunx se]]et il-preskrizzjoni, u fil-ka\ tallum ma hemm ebda e``ezzjoni ta' preskrizzjoni.

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, ladarba l-aperturi li minnhom qieg]ed igawdi l-konvenut ma humiex fejn g]andu jedd illi j\omm aperturi, il-konvenut ma hux qieg]ed igawdi s-servitù skond it-titolu tieg]u, u t-talbiet ta' l-atturi jixirqilhom li jintlaqg]u.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi tikkundanna lill-konvenut jag]laq l-aperturi li hemm illum fil-]ajt illi jifred il-fond tieg]u mill-passa[[ta' l-attur. Dan g]andu jsir fi \mien xahrejn millum. Fil-ka\ illi l-konvenut ma jag]milx ix-xog]lijiet me]tie[a fi\-\mien li qieg]ed jing]atalu, il-qorti tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu x-xog]lijiet huma wara li b'rikors jitolbu approvazzjoni ta' stima ta' l-ispejje\, u fil-ka\ illi l-approvazzjoni ting]ata l-ispejje\ i]allashom il-konvenut.

L-ispejje\ tal-kaw\a wkoll g]andu j]allashom il-konvenut.

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

[1] Ara x-xhieda ta' l-attur John Baptist Ellul fis-seduta tal-25 t'Ottubru 2001, *foll.* 132 *et seq.*