MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 49/2001/1

.Joseph u Judith konjuġi Azzopardi .

vs

Anthony u Maria konjuġi Attard .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bin-numru tlieta u tletin (33) Triq il-Ħelsien, Xewkija, Għawdex ;

Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond fi Triq San Zakkarija, fix-Xewkija li jmiss minn naħa ta' wara mal-fond hawn fuq indikat proprjeta' ta' l-atturi u ċioe' ż-żewġ proprjetajiet imissu ma' xulxin bitħa ma' bitħa ;

Illi mill-ġjardina tal-fond tal-konvenuti l-ilma tax-xita kien jaqa' fuq il-fond ta' l-atturi ;

Illi fl-aħħar snin il-konvenuti ksew l-gjardina tagħhom biċ-ċangatura jew bil-konkos b'tali mod li aggravaw is-servitu' li l-proprjeta' tagħhom kienet tgawdi minn fuq il-proprjeta' ta' l-atturi, kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża ;

Illi filwaqt li qabel il-ġjardina tal-konvenuti nksiet biċ-ċangatura fil-proprjeta' ta' l-atturi kien jinżel biss l-ilma tax-xaba' meta tagħmel xita qawwija u fit-tul, wara li saru x-xogħlijiet beda jinżel l-ilma kull meta tagħmel anke ftit xita kif ukoll kull darba li tinħasel il-bitħa jew jinsqew il-qsari u siġar li hemm fil-bitħa tal-konvenuti .

Li minkejja li l-konvenuti ġew interpellati diversi drabi sabiex jirrimedjaw għal din is-sitwazzjoni u jreġġgħu kollox lura għal l-istat oriġinali, huma baqgħu inadempjenti .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi bix-xogħlijiet li saru mill-konvenuti fil-ġjardina proprjeta' tagħhom huma aggravaw is-servitu' li l-istess proprjeta' kienet tgawdi fuq dik ta' l-atturi ;
2. Tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa sabiex jitneħħa l-aggravju tas-servitu' ;
3. Tinnomina Arkitett u Inġinier Ċivili sabiex jissorvelja dawk ix-xogħlijiet ;
4. Tiffissa żmien qasir u perentorju f'liema żmien għandhom isiru l-istess xogħlijiet ;
5. Fin-nuqas tawtorizza lill-atturi jagħmlu huma stess dawk ix-xogħlijiet taħt is-sorveljanza ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili kif nominat, u dana a spejjeż tal-konvenuti .

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali mibgħuta lill-konvenuti fis-sitta (6) ta' Frar 2001 u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti .

Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni ulterjuri għal likwidazzjoni u ħlas tad-danni sofferti kompetenti lill-atturi kontra tagħkom .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess atturi maħlufa minn Joseph Azzopardi .

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijet tal-konvenuti li eċċepew illi :

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex filwaqt illi huwa veru illi l-fond tal-esponenti igawdu servitu' attiva ta' skular ta' ilma fuq il-fond tal-atturi, mhuwiex minnu illi din is-servitu' kienet limitata għall-'*gjardina'* biss tal-fond tal-esponenti, iżda għall-kuntrarju huwa l-fond kollu illi għandu l-ilma tiegħu jiskula għal fuq il-proprjeta' tal-konvenuti .

2. Illi fit-tieni lok, lanqas ma huwa korrett illi l-bitħa formanti parti mill-fond tal-esponenti tiġi deskritta bħala '*gardina' .* Għal kuntrarju din kienet minn dejjem biċċa art mogħxa bi blat żonqor fil-wiċċ, u illi fiha matul is-snin inġemgħa xi terrapien u materjal ħażin ieħor . Snin ilu, l-esponenti kienu naddfu din l-art mit-terrapien illi inġemgħa ġo fiha u l-art żonqrija ksewha biċ-ċangatura kif jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża . Għalhekk mhux korrett illi jingħad li s-servitu' attiva ġiet b'xi mod aggravata .

3. Illi għal kuntrarju l-iskomdu illi qegħdin isofru l-atturi ġie kaġunat unikament minnhom infushom illi naqsu illi jipprovdu kanna jew katusa sabiex tieħu l-ilma tax-xita tal-fond tal-esponenti minn taħt is-superfiċje tal-art tagħhom għal Triq il-Ħelsien kif kien rikjest skond ir-raġuni u l-bwon sens u għal dan in-nuqqas tal-atturi għandhom ibatu l-atturi u ħadd aktar .

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti debitament maħlufa minn Anthony Attard .

Rat il-verbal tagħha tat-2 ta' April 2004 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta’ l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .
Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħħa u l-affidavits u dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat
Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jallegaw illi servitu' ta' stilliċidju li l-proprjeta' tal-konvenuti tgwadi għal fuq il-proprjeta' tagħhom, ġiet aggravata permezz ta' xogħlijiet li huma għamlu meta mandra fuq in-naħa ta' wara tal-fond tagħhom tħammlet b'tali mod li żdied b'mod konsiderevoli l-volum ta' ilma li jaqa' fuq il-fond tagħhom, meta qabel il-ħamrija f'din il-mandra kienet tassorbi l-parti l-kbira tiegħu . Il-konvenuti jiċħdu din l-allegazzjoni u jostnu li m'għamlu l-ebda xogħlijiet li bihom setgħu aggravaw dan is-servitu' .

Il-liġi tagħna tistipula f'dan ir-rigward illi :

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-niexxiegħa jew twaqqiegħ .

3. Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista' lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitu' tal-fond aktar fil-baxx." [1]

Il-**Baudry-Lacantinerie** jispjega dawn id-drittijiet u dmirijiet tas-sid tal-fond dominanti u dak servjenti bil-mod segwenti :

"***Questo testo infatti permette soltanto di mandare sul fondo inferiore le acque sorgive o piovane, a***

[1] Art. 403 tal-Kap. 16 .

condizione che scorrono secondo la pendenza naturale del terreno; ma non e' permesso di far cadere sulla proprieta' vicina le acque di uso domestico od industriale ne' di modificare, con un cambiamento del livello del terreno, lo scolo delle acque piovane; per la stessa ragione, l'acqua che proviene dallo scolo dei tetti non puo', in massima, cadere sul fondo vicino, perche' non vi sarebbe piu' scolo naturale . Il proprietario dunque deve dirigere le sue grondaie sulla via pubblica, ovvero sul proprio terreno, se non ha avuto cura di lasciare tra il suo muro e il fondo vicino uno spazio sufficiente per ricevere le acque che cadono dal tetto . Ma puo' trasmettergliele, dopo averle ricevute sul suo fondo, se la pendenza naturale del terreno ve le conduce, a condizione tuttavia che esse non cagionino maggior pregudizio al vicino delle acque che scorressero naturalmente dal terreno superiore, se fosse spoglio di costruzioni."[2]

Dawn il-prinċipji ġew ribaditi wkoll mill-Qrati tagħna . Intqal illi : " …. *Huwa prinċipju ewlieni fil-liġi dwar servitu' li kull min għandu jedd għal servitu' għandu jinqeda bih b'mod tali li ma jista' jagħmel la fil-fond servjenti u lanqas f'dak dominanti l-ebda tibdil li jista' jtaqqal il-piz tal-fond servjenti … . Biex wieħed iqis kif imiss l-estent ta' servitu' partikolari mhuwiex mogħti lit-titolari tas-servitu' li jppretendi tiġbid jew estensjoni ta' l-istess servitu' skond il-ħtiġijiet taż-żmien, għaliex is-servitu' għandha tiġi mfissra b'referenza għaż-żmien meta tkun nħolqot u mhux b'referenza għall-iżviluppi li jkunu saru wara dak iż-żmien mis-sid tal-post dominanti."*[3]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, nsibu illi ż-żewġ fondi in kwistjoni jmissu ma' xulxin minn naħa ta' wara; il-bitħa ta' l-atturi ma' dik tal-konvenuti . Il-fond tal-konvenuti jinsab f'livell iżjed baxx mit-triq . Fil-fatt jinsab fi sqaq illi għandu pendil ta' 27 pulzier mill-livell tat-triq[4] . L-

---

[2] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile:Dei beni, para. 1042 Pag. 798 – 9 .
[3] Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et. Prim'Awla : 23.1.2004 .
[4] ara depożizzjoni A.I.C. Joseph Dimech u ritratt nru. 9 a fol. 51 .

ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bjut tal-fond tal-konvenuti huwa kollu dirett permezz ta' mwieżeb antiki għal fuq l-ispazju ta' wara l-fond[5] . Hekk kif xtraw il-fond tagħhom, l-atturi bdew jagħmlu fih diversi xogħlijiet sabiex jikkonvertuh f'dar abitabbli bil-ħtiġijiet moderni kollha . Fost l-ewwel ħwejjeġ li għamlu kien illi naddfu din il-bitħa ossia mandra retrostanti l-fond tagħhom minn erba' (4) filati ħamrija, terrapien u nbarazz li kien ingema fiha matul is-snin . Infatti x-xhieda prodotti mill-konvenuti kkonfermaw li nħargu erba' trakkijiet kbar ta' materjal minn din il-mandra . X'hin tnaddfet il-mandra għal kollox u nkixef il-blat, tfaccaw żewġ kanali mqattgħin ġol-blat,[6] li kienu jikkonduċu għall-bitha fil-fond ta' l-atturi, u dana fl-istess livell ta' din il-bitħa . In segwitu infetaħ bieb għal bitħa hekk imnaddfa fil-fond tal-konvenuti u l-art ġiet iċċangata bil-ġebel, imma dawn il-kanali ma ġewx imblokkati[7] . Per konsegwenza l-atturi bdew jirċievu aktar ilma fil-bitħa tagħhom milli kienu jirċievu qabel .

Il-perit Joseph Dimech, inkarigat *ex parte* mill-konvenuti sabiex jirrediġi rapport dwar din il-kwistjoni, spjega kif huwa kellu okkażjoni jżur il-post tagħhom, sew qabel ma bdew ix-xogħlijiet ta' konverżjoni, waqt ix-xogħol u anke wara li tlesta[8] . Huwa fisser kif dawn il-kanali kienu jidhru li huma antiki, anke mill-iskorċa stess li trabbiet fuq il-wiċċ tagħhom, u li ma sarux reċentement . Dan setgha jiġi kkonfermat ukoll mill-Qorti waqt l-aċċess li sar fuq il-fondi in kwistjoni[9] .

Jirriżulta għalhekk, illi minkejja li ma jistax jiġi nnegat illi dan l-ispazju fuq in-naħa ta' wara tal-fond tal-konvenuti għamel żmien twil mgħotti bit-trab u jew terrapien, u kien hemm anke xi siġar tal-bajtar tax-xewk fih,[10] oriġinarjament il-blat kien mikxuf u l-ilma tal-bjut kollha fil-fond, illum tal-konvenuti, kien jaqa' f'dan l-ispazju u jibqa'

[5] ara ritratti 1 - 5 a fol. 48, 49 .
[6] ara ritratti 7 u 8 a fol. 50 .
[7] ara pjanta redatta mil-A.I.C. Joseph Dimech a fol. 47 u ritratt 6 a fol. 50 .
[8] ara rapport tiegħu a fol. 43 - 45 tal-process konfermat bil-ġurament fit-28.1.2003 .
[9] fit-2 ta' April 2004. .
[10] Ara ritratt JA 1 esebit mill-atturi a fol. 123. .

sejjer ġol-kanali mqattgħin apposta fl-istess blat . Sinjifikanti wkoll il-fatt illi ġie konfermat mill-istess konvenut u l-ħaddiema minnu nkarigati, illi qatt ma kien hemm ebda bieb jagħti għal dan l-ispazju qabel ma fetaħ wieħed hu, u l-uniku aċċess għalieh kien minn ġo tieqa' minn waħda mill-kmamar . Dan ma jistax ifisser ħlief illi l-ispazju *de quo* qatt ma kien intenzjonat bħala ġjardina, imma sempliċement għall-ilqugħ ta' l-ilma tax-xita li kien jaqa' mill-bjut ta' l-istess fond, appuntu kif jispjega l-Baudry Lacantinerie fil-bran hawn fuq ċitat . Minn naħa l-oħra kieku dan l-ispazju kien minn dejjem mandra, kif donnhom isostu l-atturi, ma kien ikun hemm ebda skop għal dawn il-kanali . Il-ħajt tas-sejjieħ li l-istess attur jikkonferma li kien jifred iż-żewg fondi qabel ma huwa bidlu xi għoxrin sena ilu b'wieħed tal-kantun, waħdu kien ikun suffiċjenti għall-iskular naturali ta' l-ilma tax-xita tax-xaba'.
Ma għamlu xejn ħazin għalhekk il-konvenuti meta nadfu dan l-ispazju u reggħu ġabuh fl-istat oriġinali tiegħu . Il-fond illum proprjeta' tagħhom kien igawdi servitu' ta' stilliċidju għal fuq dak ta' l-atturi, li kellu jirċievi l-ilma tax-xita kollu li jaqa' fuq il-fond dominanti . Għalkemm għal xi żmien mhux determinat, dan is-servitu' ma kienx qed jitgawda bil-sħiħ, billi xi kwantita' minn dan l-ilma kien qed jiġi assorbit fil-mandra li ġiet ikkrejata fl-istess spazju, ma jista' jingħad li kien hemm ebda aggravju ta' dan is-servitu' bl-istess tindif . It-tqegħid taċ-ċangatura fuq il-wiċċ tal-blat lanqas jista' jingħad li għamel xi differenza, ġialadarba dan il-blat qawwi[11] qatt ma seta' jassorbi ilma . Naturalment il-fond servjenti ta' l-atturi huwa obbligat biss jirċievi l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-fond tal-konvenuti . Ma jistgħux dawn għalhekk jippermettu illi ilma domestiku bħal dak tal-ħasil jew xort'oħra jispiċċa wkoll ġol-kanali ntiżi biss biex jirċievu l-ilma tax-xita . Dan għandu jiġi dirett lejn is-sistema tad-drenaġġ tagħhom, kif wara kollox jesiġu l-liġijiet sanitarji .

Għal dawn il-motivi u peress illi jirriżulta li l-konvenuti bix-xogħlijiet magħmula minnhom fl-ispazju ossia mandra fuq in-naħa ta' wara tal-fond tagħhom, ma aggravawx bl-ebda

[11] ara depożizzjoni A.I.C. Joseph Dimech .

mod is-servitu, li l-istess proprjeta' tgawdi fuq dik ta' l-atturi, tiddeċidi l-kawża, billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi .

< Sentenza Finali >

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