MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 942/2006

Joseph u Teresa, konjugi Abela

vs

Philip u Carmen, konjugi Borg;
Paolo u Rita, konjugi Cilia; u
B'digriet tal-20 ta' Gunju 2007, il-Qorti laqghet it-talba biex jissejhu fil-kawza Helen Zammit illum Aquilina, u uliedha Alfred, Filippa mart Emanuel Muscat, Antonia sive Nina mart Rosario Gatt, John Mary, Joseph u George ahwa Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph u Teresa konjugi Abela fejn dawn, wara li ppremettew illi:

Permess ta’ kuntratt ta’ bejgh ippubblikat min-Nutar Joseph Felix Abela fil-25 ta’ Novembru 1994 (Dok. A anness), il-konvenuti konjugi Philip u Carmen Borg xtraw u akkwistaw minghand Helen armla ta’ Emanuel Zammit, li dehret f’isimha u f’isem uliedha, porzjon diviza tal-kejl ta’ mitejn u tnax-il metru kwadru (212mk) mill-gardin ta’ wara d-dar numru 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug, filwaqt li l-konvenuti l-ohra Paolo u Rita Cilia akkwistaw minghand l-istess vendituri porzjon ohra diviza tal-istess kejl mill-istess gardin u li tigi retrostanti l-porzjon ta’ Borg;

Gie ukoll miftiehem illi x-xerejja Borg u Cilia, konvenuti odjerni jkunu jistghu “jerfghu l-ilma minn ...... giebja” li tinsab kollha kemm hi taht il-kumplament tal-gnien, li flimkien mad-dar nr. 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug, kien baqa’ proprjeta’ ta’ Helen Zammit pro et noe;

Filwaqt li l-bejgh tal-imsemmija porzjonijiet mill-gardin, gie rregistrat fir-Regsitru Pubbliku b’Nota ta’ Insinwa Numru 16757/94 (Dok. B), fl-istess nota ma hemm ebda referenza u lanqas l-icken hjiel, dwar is-sucitata fakulta’ ta’ irfigh ta’ ilma mill-giebja taht il-gnien adjacenti;

L-atturi permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh ippubblikat fis-26 ta’ Lulju 2000 min-Nutar Carmel Martinelli (Dok. C), xtraw u akkwistaw minghand l-istess Helen Zammit pro et noe, l-imsemmija dar nr. 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug, b’garaxx u bil-gnien bil-giebja tahtu, “bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha”, minghajr ebda referenza jew l-icken hjiel li l-giebja hija soggetta ghal xi dritt ta’ mili ta’ ilma favur il-proprjeta’ ta’ terzi;

Ghall-habta tal-bidu tas-sena 2003, il-giebja tbattlet kompletament u minn spezzjoni li saret da parti tal-atturi, gie skopert li l-konvenuti kienu ppenetraw zewg pajpijiet mill-gonna taghhom, taht l-art u ghal gol-giebja tal-atturi, biex itellghu l-ilma minnha;

L-attur Joseph Abela dejjem irritjena li l-konvenuti ma ghandhomx dritt li jiehdu l-ilma mill-giebja tieghu u wara li widdibhom diversi drabi biex inehhu il-pajpijiet, huwa minn jeddu waqqaf dan it-tehid tal-ilma, billi qata’ u imblokka il-

pajpijiet min-naha tieghu ghall-habta ta' Ottubru/Novembru 2004 u l-konvenuti fethulu kawza ta' spoll citazzjoni numru 982/04 GC fl-20 ta' Dicembru 2004 ghar-re-integrazzjoni fil-pussess;

Huwa ammetta l-imsemmija talba fl-1 ta' April 2005, b'rizerva cara li huwa ser jipprocedi kontra taghhom kif qed jaghmel bl-odjerna kawza u b'verbal tat-13 ta' Frar 2006, gie vverbalizzat quddiem l-Onorabbli Qorti, il-qbil dwar tali re-integrazzjoni u l-kawza giet ceduta;

In segwitu saru t-tiswijiet mehtiega u l-konvenuti regghu bdew jiehdu l-ilma mill-giebja tal-atturi u dana minghajr ebda dritt, stante n-nuqqas ta' insinwa rigward dan l-istess tehid ta' ilma (Dok. B) u stante ukoll ebda referenza ta' din il-fakolta' favur terzi, fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi (Dok. C);

B'hekk, in oltre, l-atturi gia' sofrew u ghadhom qed isofru dannu, minhabba dan it-tehid abbuziv u bla jedd tal-ilma taghhom mill-konvenuti.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara, stante n-nuqqas ta' tismija fin-Nota ta' Insinwa numru 16757/1994 (Dok. B) dwar il-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Novembru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela (Dok. A), li x-xerejja konvenuti odjerni Borg u Cilia "ikunu jistghu jerfghu l-ilma" mill-giebja sottostanti l-gnien adjacenti u tenut kont tal-artikoli 455(3), 469(1), 458 u 330(2) tal-Kodici Civili, u stante li lanqas fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi tal-istess gnien flimkien mad-dar numru 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug, ippubblikat min-Nutar Carmel Martinelli fis-26 ta' Lulju 2000 (Dok. C) ma jissemma' ebda dritt ta' terzi li jiehdu l-ilma mill-giebja sottostanti l-gnien de quo, illi ma giet mahluqa ebda servitu' mhux kontinwa ta' mili ta' ilma favur il-gonna tal-konvenuti u gravanti l-giebja tal-atturi;

Tiddikjara li l-konvenuti, b'effett mill-akkwist tal-atturi fis-26 ta' Lulju 2000, baqghu jiehdu l-ilma mill-imsemmija giebja

b'mod abbuziv, bla jedd u bi pregudizzju ghall-atturi sidien esklussivi tal-ilma fil-giebja;

Tikkundanna u tordna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju, inehhu kull pajp u komunikazzjoni li ghandhom mal-giebja tal-atturi u qatt izjed ma jiehdu ilma minn tali giebja;

Tillikwida, bil-mezz ta' hatra ta' periti, id-dannu soffert u li ghadu qed jigi soffert mill-atturi b'effett mid-data tal-akkwist taghhom, ghar-rigward tal-valur tal-ilma merfugh u mehud mill-giebja taghhom mill-konvenuti;

Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-dannu hekk likwidat.

Bl-ispejjez tal-prezenti, kontra l-konvenuti, minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat it-twegiba mahlufa tal-konvenuti Philip u Carmen konjugi Borg u Paolo u Rita konjugi Cilia illi in forza taghha eccepew illi:

L-eccipjenti jgawdu servitu' li jerfghu l-ilma mill-giebja, u din is-servitu' nholqot debitament b'kuntratt pubbliku tal-25 ta' Novembru 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela bejn l-eccipjenti u s-sidien ta' dak iz-zmien tal-giebja, li huma ukoll l-awturi tal-atturi;

Il-kuntratt gie debitament insinwat fir-Registru Pubbliku, kif iridu l-art. 458 u 330 tal-Kodici Civili, b'nota ta' insinwa numru 16757 tas-6 ta' Dicembru 1994, li fiha jinghad illi l-bejgh tal-fond dominanti lill-eccipjenti sar "taht il-kondizzjonijiet indikati fl-att", fosthom ghalhekk dik tal-holqien tas-servitu';

Is-sidien tal-fond servjenti, meta sussegwentement bieghu lill-atturi b'kuntratt tas-26 ta' Lulju 2000, fl-atti tan-Nutar

Carmel Martinelli, ma setghux ibieghu aktar milli kellhom, billi *nemo dat plus quam habet*, u ghalhekk ma setghux ibieghu l-fond hieles mis-servitu';

F'kull kaz, u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-atturi ma humiex "terzi" ghall-ghanijiet tal-art. 458 tal-Kodici Civili ghax huma *aventi causa* tal-istess bejjiegha;

Servitu' tibqa' torbot lix-xerrej tal-fond servjenti ukoll jekk ma tkunx issemmiet fl-att tal-akkwist tieghu, kif jirrizulta car mill-art. 1419 tal-Kodici Civili;

Bla pregudizzju ukoll, l-eccipjenti ma ghamlu xejn hlief inqdew b'jedd legittimament miksub minnhom, u ghalhekk ma ghandhomx iwiegbu ghal danni;

Bla pregudizzju ukoll, ghandhom jissejhu fil-kawza l-bejjiegha Helen Zammit u uliedha Alfred, Filippa mart Emanuel Muscat, Antonia sive Nina mart Rosario Gatt, John Mary, Joseph u George ahwa Zammit, biex dawn jaghmlu tajjeb taht il-garanzija tal-pussess pacifiku u ghall-ghanijiet tal-art. 1422 tal-Kodici Civili.

Rat id-digriet taghha moghti fl-20 ta' Gunju 2007, li permezz tieghu, fuq talba tal-konvenuti mhux opposta mill-atturi, il-Qorti ordnat li jissejhu fil-kawza Helen Zammit illum Aquilina, u uliedha Alfred, Filippa mart Emanuel Muscat, Antonia mart Rosario Gatt, John Mary, Joseph u George, ahwa Zammit.

Rat ir-risposta guramentata tal-fuq imsemmija kjamati fil-kawza li in forza taghha eccepew illi:

Preliminarjament, il-kjamat in kawza Joseph Zammit huwa mejjet u ghalhekk l-atturi jehtieg illi jaghmlu l-legittimazzjoni tal-atti.

Il-kawzali tal-azzjoni u l-premessi kif dedotti fir-rikors mahluf promotur ma jaghmlux stat fil-konfront tar-rispondenti odjerni illi m'ghandhomx iwiegbu ghat-talbiet attrici kif dedotti u in kwantu dawn isegwu mill-premessi

tar-rikors guramentat promotur stante ukoll li l-istess talbiet attrici m'humiex indirizzati fil-konfront tar-rispondenti odjerni u ma jaghmlux stat fil-konfront taghhom.

L-azzjoni attrici kif proposta m'hijiex proponibbli kontra r-rispondenti odjerni.

Ghaldaqstant, ir-rispondenti odjerni gew kjamati in kawza mill-atturi inutilment u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u r-rispondenti m'ghandhomx ibatu ebda spejjez ta' din il-procedura.

Fir-rigward tal-ewwel talba attrici, ossia t-talba biex jigi dikjarat illi ma giex mahluq servitu' ta' mili ta' ilma favur il-gonna tal-konvenuti u gravanti l-gnien tal-atturi, l-esponenti jtennu – u dan qed jigi eccepit bla pregudizzju stante illi din it-talba ma taghmilx stat fil-konfront tar-rispondenti odjerni – illi d-drittijiet moghtija lill-konvenuti Borg u Cilia huma kif deskritti fl-att ta' bejgh u trasferiment pubblikat min-Nutar Joseph Felix Abela tal-25 ta' Novembru 1994 u kwalsiasi nuqqasijiet illi talvolta jista' jkun hemm (dan qed jinghad assolutament bla ebda pregudizzju u mhux b'xi rikonoxximent ta' dak li qed jigi allegat mill-atturi) kemm fin-Nota tal-Insinwa tal-imsemmi att u kif ukoll fl-att ta' bejgh u trasferiment pubblikat min-Nutar Carmel Martinelli fis-26 ta' Lulju 2000, zgur illi m'huwiex imputabbli lir-rispondenti odjerni illi dejjem agixxew, fil-konfront tal-partijiet l-ohra kollha f'din il-kawza, korrettement u in buona fede.

Fir-rigward tat-talbiet l-ohra kollha, l-istess bhall-ewwel talba, dawn ma jaghmlux stat fil-konfront tar-rispondenti odjerni illi certament la huma hatja ta' ebda agir illegali u abbuziv konsistenti fil-mili ta' ilma mill-giebja tal-atturi, la qatt wahhlu u kwindi qatt ma jistghu jigu kkundannati biex jaqilghu pajpijiet u komunikazzjonijiet minn mal-giebja tal-atturi, u qatt ma kkawzaw ebda danni lill-atturi konsistenti fil-valur tal-ilma merfugh u mehud mill-giebja tahhom [*cioe' tal-atturi*] mill-konvenuti, u ghalhekk ir-rispondenti ghandhom jigu liberati *ad observantia*.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza, il-konjugi Abela qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimati m’ghandhomx dritt jiehdu ilma mill-giebja li hemm taht il-proprjeta’ tal-istess Abela. L-intimati jsostnu li d-dritt inghata lilhom mill-proprjetarju tal-fond u gie registrat servitu’ skond il-ligi.

Fatti

Jirrizulta mill-provi illi l-konvenuti Borg u Cilia akkwistaw minghand Helen Zammit (illum Aquilina), porzjon kull wiehed minn gardin wara d-dar li sussegwentement inxtrat mill-konjugi Abela, atturi f’din il-kawza. It-tlieta li huma xtraw minghand Helen Zammit, illum Aquilina. Permezz tal-kuntratt li bih xtraw Borg u Cilia, dawn inghataw il-fakulta’ li jerfghu l-ilma mill-giebja sottostanti ghall-gnien ta’ mad-dar 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug. Il-kuntratt ta’ bejgh u li jinkludi din il-fakulta’ gie regolarment pubblikat u insinwat, ghalkemm in-Nota tal-Insinwa relattiva, dik Nru. 16757/94, esebita in atti a fol. 14, ma taghmel ebda referenza ghal din il-fakulta’. Lanqas ma hemm ebda referenza ghaliha fil-kuntratt li permezz tieghu, Helen Zammit, ittrasferiet id-dar u l-gnien flimkien mal-garaxx, lill-konjugi Abela.

Ghalhekk, il-konjugi Abela jsostnu li ma giet mahluqa ebda servitu’ Borg u Cilia jsostnu li l-fond taghhom igawdi servitu’ mahluqa bil-kuntratt li bih huma akkwistaw minghand Zammit.

Konsiderazzjonijiet

F'materja ta' servitu', l-Art. 458 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:

"*It-titolu li bih tigi mnissla servitu' hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu' tigi mnissla b'att inter vivos, din is-servitu' ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma' l-att jigi insinwat fir-Registru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessanti, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att.*"

Fil-kaz in ezami, id-diffikulta' tinqala' peress illi, ghalkemm l-att gie insinwat u n-nota giet registrata, din tal-ahhar ma taghmilx referenza specifika ghall-fakulta' tat-tehid tal-ilma, ghalkemm issemmi "taht il-kundizzjonijiet indikati fl-att".

Il-Qorti tal-Appell fil-kawza Fenech vs. A & R Mercieca Limited fit-22 ta' Mejju 2008, li kienet tinvolvi sitwazzjoni simili, kellha dan xi tghid:

"*Issa f'dan il-kaz, dawn ir-rekwiziti gew osservati. L-att li holoq is-servitu', dak tas-27 ta' Marzu 1992, gie regolarment insinwat, u ghalkemm fin-nota tal-insinwa ma hemmx riferenza specifika ghas-servitu' in kwistjoni, sta ghall-akkwirent li jezamina dak l-att biex jara d-dettalji tieghu.*

Persuna li se takkwista proprjeta' m'ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta' milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta' dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu."

Ghamlet taghha ukoll, il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, fejn intqal illi:

"*Min-naha l-ohra, id-dikjarazzjoni fil-kuntratt li l-fond kien qed jinxtara liberu u frank minn kull piz u servitu', ma jfissirx b'daqshekk li s-servitu' spiccat. Meta l-konvenuti xtraw b'dik id-dikjarazzjoni huma kienu qed jixtru hazin*

(ara Sentenza App W. Borg vs. V. Stivala 6/10/99) u dana billi skond il-principju applikabbli “nemo plus juris ad alium trasferre potest, quam ipse habet.”

Minn dan issegwi ghalhekk, il-validita’ tal-kreazzjoni tas-servitu’, fatt dan li jgib fix-xejn l-argument tal-atturi odjerni li d-dritt moghti lill-konvenuti minn Helen Zammit holoq biss obbligazzjoni personali u ma jregix “erga omnes”.

Fid-dawl ta’ dan, il-Qorti qed tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Borg u Cilia.

Ghar-rigward tal-kjamati fil-kawza, il-Qorti tqis li, galadarba hija strettament marbuta li tiddeciedi l-kawza biss fl-ambitu tat-talbiet imressqa, u peress illi l-ebda wahda mit-talbiet ma tista’ tigi diretta lejhom:

“*Il-Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed*” (Vol. XXXIX i. 243).

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tillibera l-kjamati fil-kawza mill-osservanza tal-gudizzju; tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-atturi.

L-ispejjez jithallsu minn Joseph u Teresa konjugi Abela.

< Sentenza Finali >

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