MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 792/2010

Franco Debono u martu Daphne Debono ghal kull interess li jista' jkollha
vs
Carmelo Borg

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi huwa sid tat-terran numru 30, Destiny, Dawret in-Nawfragju, Xemxija, San Pawl il-Bahar liema proprjeta` huwa wiret minghand Giovanna Farrugia kif jirrizulta minn dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella tal-21 ta' Lulju, 2004. Farrugia min-naha taghha kienet akkwsitat dan il-fond flimkien ma' hutha Rafel u Angelo Farrugia b'kuntratt tad-29 ta' Gunju, 1979 minghand certu John Bezzina (FD. 1);

2. Illi min-naha tieghu l-konvenut huwa sid tal-mezzanin “Dolphin Haven”, numru 1, fil-blokk 30, Dawret in-Nawfragju, Xemxija, San Pawl il-Bahar, liema appartament huwa soprastanti ghat-terran proprjeta` tar-rikorrent Debono. Il-konvenut akkwista din il-proprjeta` b’kuntratt tad-29 t’Ottubru, 2005, ukoll minghand l-imsemmi Bezzina (FD. 2);

3. Illi sa minn qabel ma akkwistaw il-proprjeta` l-ahwa Farrugia fl-1979, kien hemm fuq il-bejt tal-mezzanin issa appartenenti lill-intimat tank ta’ l-ilma li jservi l-bzonnijiet tat-terran prezentement appartenenti lir-rikorrenti Debono. L-uniku access ghal dan it-tank huwa *tramite* l-mezzanin Dolphin Haven u f’dawn is-snin kollha l-access necessarju ghal skopijiet ta’ tiswijiet u *general maintenance* dejjem gie ezercitat u qatt ma gie rifjutat. Madanakollu dan il-jedd ta’ servitu` affermattiv ma kienx imnizzel fil-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-1979 unikament minhabba l-fatt illi l-fondi li issa huma maqsum kienu originarjament ta’ l-istess sidien (Bezzina) liema sidien fil-fatt zammew il-proprjeta` tal-mezzanin sovrappost sal-bejgh tieghu lill-intimat fl-2005;

4. Illi fil-granet li ghaddew, membri tal-familja tar-rikorrenti indunaw illi ma kienx hemm ilma fil-vitijiet tat-terran u kien jidher ghalhekk illi zviluppat xi hsara fit-tank, li huwa sors ewlieni tas-sistema ta’ l-ilma fil-fond;

5. Illi meta Daphne Debono avvicinat lill-intimat Borg sabiex jaghtihom access ghat-tank in kwistjoni sabiex iwettqu t-tiswijiet necessarji, l-intimat b’dahka cinika abuzivament u irragjonevolment irrifjuta li jippermetti l-access ghal dan il-ghan;

6. Illi ghandu jinghad illi f’dawn l-ahhar xhur kien hemm dizgwid bejn il-partijiet minhabba applikazzjoni ghal *sanctioning* ta’ zvilupp irregolari li l-intimat kien wettaq fil-proprjeta` tieghu. Jidher ghalhekk bir-rispett illi l-agir tal-intimat m’huwiex hlief attentat ta’ tpattija u/jew ritorsjoni jekk mhux addirittura sabutagg ta’ proprjeta` tar-rikorrenti;

7. It-terran prezentement ma jistax jintuza ghaliex is-sistema ta' l-ilma hija iddizinjata li tghaddi mit-tank imsemmi u m'hemmx provvista ta' ilma fid-dar hlief ghal vit wiehed tal-*mains*.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti joghgobha:

i. Tawtorizza lir-rikorrenti jaccedu ghal fuq il-bejt tal-mezzanin proprjeta` ta' l-intimat sabiex isiru t-tiswijiet urgenti necessarji fit-tank ta' l-ilma;

ii. Tiddikjara li t-terran proprjeta` tar-rikorrenti igawdu servitu` konsistenti fid-dritt ta' access ghall-bejt tal-mezzanin proprjeta` ta' l-intimat, u dan limitatament u unikament ghal skopijiet ta' tiswija, manteniment u, f'kaz ta' necessita`, bdil ta' tank ta' l-ilma ta' l-istess qies ta' dak prezenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti relativi prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimat li biha issottometta:

1) Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi pruvat fil-mori ta' din il-kawza u b'hekk ghandhom jigu respinti;

2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ma ghandhom l-ebda dritt legali li jzommu tank ta' l-ilma fuq il-bejt proprjeta` ta' l-intimat u per konsegwenza lanqas igawdu dritt li jaccedu fil-proprjeta` ta' l-intimat;

3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-servitu` vantat mir-rikorrenti ma jirrizulta mill-ebda kuntratt pubbliku u ma jemani mill-ebda ligi u ghaldaqstant huwa inezistenti;

4) Illi l-intimat agixxa fil-limiti tad-drittijiet tieghu u xejn aktar;

5) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta’ Franco Debono fejn ikkonferma l-fatti msemmija fir-rikors guramentat, fosthom li Giovanna Farrugia halliet it-terran lilu fl-ahhar testment taghha. Spjega li l-fond kien kien originarjament binja wahda li kienet tappartjeni lil certa koppja Bezzina (John u Beatrice Bezzina), li mbaghad bieghu t-terran liz-zijiet tieghu u zammew il-proprjeta` tas-sular ta’ fuq sakemm eventwalment bieghuh snin wara (fl-2005) lill-intimat Carmelo Borg. Meta akkwistaw il-proprjeta` z-zijiet tieghu kien hemm gja fuq il-bejt tal-mezzanin ta’ fuq (li issa huwa ta’ Borg) tank ta’ l-ilma li jservi l-bzonnijiet tat-terran taz-zijiet. L-uniku access ghat-tank huwa mill-mezzanin fis-sular ta’ fuq, Dolphin Haven, u sa mill-1979 l-access necessarju biex isiru tiswijiet u *maintenace* dejjem gie ezercitat u qatt ma gie rifjutat la minn Bezzina u anqas minn Carmelo Borg. Semma li meta ricentement kellhom bzonn jaccedu ghat-tank, Borg irrifjuta. Is-sistema ta’ l-ilma fit-terran hija iddisinjata li tghaddi mit-tank imsemmi u m’hemmx provvista ohra ta’ l-ilma fid-dar hlief ghal vit wiehed tal-*mains*. Fi kliem iehor it-terran bhalissa m’huwiex abitabbli. Sostna li din kienet tpattija talli ricentement hu kien oggezzjona fuq *sanctioning* ta’ zvilupp irregolari.

Gie prezentat affidavit ta’ George Debono, hu r-rikorrent, li semma li jaf il-fond sewwa ghax qabel m’ghadda ghand huh kien jappartjeni liz-zijiet tieghu. Semma li jaf is-sistema ta’ l-ilma li tikkonsisti f’vit wiehed imqabbad mal-*mains* u l-bqija jghaddi minn tank li kien jinsab fuq il-bejt tal-mezzanin ta’ fuqhom. Precedentement Borg qatt ma kien irrifjuta l-access ghax-xogholijiet.

Gie prezentat affidavit ta’ Daphne Debono, mart ir-rikorrent, u semmiet li r-ragel kien wiret il-proprjeta` *de quo*. Semmiet li r-ragel taghha jaf il-post sewwa u li s-sistema tal-ilma fit-terran qieghda b’tali mod illi hemm ilma f’vit wiehed mill-mains waqt illi l-bqija tal-vitijiet jiehdu l-ilma minn tank illi jinsab fuq il-bejt tal-mezzanin ta’ fuqhom.

Gie pprezentat affidavit ta’ Joseph Zammit, fejn semma li kien John Bezzina stess illi bena l-blokk Bezzina House fuq plot proprjeta’ tieghu. Wara spjega li m’huwiex John Bezzina li bena l-post, izda l-papa` tieghu, gara li John u Beatrice Bezzina l-ewwel bieghu s-sular ta’ isfel ta’ dan il-kumpless lil xi nies waqt li huma bdew jghixu fil-parti ta’ fuq, imbaghad bieghu din il-parti ta’ fuq lil Carmelo Borg.

Gie prezentat affidavit ta’ Carmelo Borg, il-proprjetarju tal-*maisonette* li jgib l-isem ta’ ‘Dolphin Haven’, bin-numru 1 fil-blokk 30, fi Triq Dawret in-Nawfragju, Xemxija, San Pawl il-Bahar. Xtara minghand certu John u Beatrice Bezzina permezz ta’ kuntratt pubbliku redatt fl-Atti tan-Nutar Dr. Clinton Bellizzi datat id-29 ta’ Ottubru, 2005. Skond dan l-istess kuntratt, xtara l-appartament bl-arja relattiva tieghu u bis-sistema tad-drenagg in komuni mal-proprjeta` li tinsab taht il-proprjeta` tieghu (cioe` dik tar-rikorrenti). F’dan il-kuntratt imkien ma jissemma xi forma ta’ dritt jew access ghall-bejt li jinsab fuq l-appartament tieghu u dan ghall-ebda raguni. Meta xtara hadd ma semmielu li kien hemm xi servitu` imposta fuq il-proprjeta` tieghu, inkluz il-bejt.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Illi din hija kawża dwar allegat servitù ta’ zamma ta’ tank fuq il-bejt ta’ meżżanin proprjetà ta’ l-intimat, u l-access għal tali tank għal skopijiet ta’ tiswijiet, manutenzjoni u bdil ta’ tank ta’ l-ilma tar-rikorrenti. L-atturi talbu li l-Qorti tawtorizża lir-rikorrenti jaċċedu għal fuq il-bejt tal-meżżanin proprjetà ta’ l-intimat sabiex isiru tiswijiet urġenti neċessarji fit-tank ta’ l-ilma [ta’ l-atturi]; u li tiddikjara li t-terran proprjetà tar-rikorrenti jgawdi servitù konsistenti fid-dritt ta’ aċċess għall-bejt tal-meżżanin proprjetà ta’ l-intimati, u dan limitatament u unikament għal skopijiet ta’ tiswija, manteniment u f’każ ta’ neċessità, bdil ta’ tank ta’ l-ilma ta’ l-istess qies ta’ dak preżenti.

L-intimat eċċepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u li r-rikorrenti ma għandhom l-ebda dritt legali li jżommu tank ta’ l-ilma fuq il-bejt proprjetà ta’ l-intimat u per konsegwenza lanqas igawdu dritt li jaċċedu fil-proprjetà ta’ l-intimat. Sostnew ukoll li s-servitù vantat mir-rikorrenti ma jirriżulta mill-ebda kuntratt pubbliku u ma jemani mill-ebda liġi u għaldaqstant huwa ineżistenti.

D2. Bzonn tar-rikorrenti:

Ir-rikorrenti matul il-kawza spiss irrikorra ghall-bzonn tieghu li jkollu l-ilma mit-tank kif ukoll li jaccedi biex jaghmel it-tiswijiet. Din il-Qorti taghmilha cara li hawnhekk trid timxi fuq aspetti legali u mhux fuq hniena jew kumpassjoni. Huwa immaterjali li r-rikorrenti ghandhom bżonn importantissimu ta’ aċċess għal ilma fil-fond tagħhom. Jew ir-rikorrenti ghandhom dan id-dritt jew le. Jekk iva jiehdu dan id-dritt, jekk le jaraw kif jirrangaw is-sistema ta’ l-ilma b’mod iehor.

Huwa car li dritt bhal dan irid jemani jew *ex lege* jew *ex contractu*.

D3. Jekk id-dritt allegat mir-rikorrenti jirrizultax mill-kuntratti:

Huwa car li d-dritt vantat mir-rikorrenti ma jirrizultax mill-kuntratti esebiti mill-istess rikorrenti. Fil-fatt l-istess

rikorrenti jammettu fin-nota taghhom li l-kuntratti ma jsemmu l-ebda servitu`. Infatti, minn harsa lejn Dok. FD1 u FD2 esebiti mar-rikors promotur, jirrizulta li d-dritt vantat mir-rikorrenti, anqas biss jissemma.

Jinghad ukoll li Joseph Zammit ikkonferma li dak in-nhar li sar il-kuntratt mieghu ma ssemma xejn fuq it-tank ta' l-ilma. Ghalhekk certament ma gie ikkrejat ebda servitu` permezz tal-kuntratt.

<u>D4. Servitu` rikonoxxut mill-intimati:</u>

Ir-rikorrenti jargumentaw li l-intimat kien aċċetta l-istat ta' fatt, ċioe` t-tank fuq il-bejt tiegħu, u ma oġġezzjonax qabel ħames snin wara l-akkwist. Dan irid jigi pruvat bl-aktar mod car u skjett u mhux bazat fuq kongetturi. Il-fatt ta' mera tolleranza certament ma jikkostitwix ebda dritt ta' access, liema dritt irid jigi pruvat.

Illi kif jirrizulta mis-sentenza fl-ismijiet **Paolina Stagno *pro et noe* vs Carmelo Bugeja *et***, Appell Civili Inferjuri deciza fis-6 ta' Ottubru 2004:
"it-tgawdija ta' fond b'titolu ta' mera tolleranza ma tattribwixxi l-ebda drittijiet mhux biss ghaliex in-natura taghha ma taqbilx mar-rabta legali li tnissel maghha n-necessita` tal-adempiment izda, ukoll, skond l-insenjament ta' **Laurent**: "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare dan un istante all'altro*".

Ara wkoll **Maria Tabone *et* vs Joseph Schembri *et*** (Cit. Nru. 236/02FS) deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-30 ta' Jannar, 2007, u **Antonio Pace vs Antonio Cilia**, deciza mill-Imhallef Edoardo Magri fis-26 ta' Gunju, 1965.

Fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fis-16 ta' Jannar 2008 fl-ismijiet **John Mary Schembri *et* vs Dominic Borg** intqal:
"F'dan il-kuntest, ta' min jaghmel differenza bejn pussess u mera tolleranza, stante li mera tolleranza ma tissodisfax l-ewwel rekwizit bhala element ta' spoll."

Pero` hu interessanti f'dan l-istadju li wiehed jezamina dak li jghid l-artikolu 480(2) tal-Kap 16:
"(2) Iżda, jekk ikun hemm sinjal li jidher ta' servitù, u s-sid jittrasferixxi wieħed mill-fondi hawn fuq imsemmija mingħajr ma jkun hemm fil-kuntratt ebda dikjarazzjoni dwar is-servitù, din is-servitù tissokta sseħħ, b'mod attiv jew passiv, favur il-fond jew fuq il-fond li jkun ġie hekk ittrasferit."

A bazi ta' dan is-subartikolu, ir-rikorrenti jargumentaw hekk:
"Illi fid-dawl tas-suespost għandu jirriżulta illi f'dan il-każ, in-nuqqas ta' referenza għat-tank fil-kuntratt ta' akkwist ta' Carmelo Borg mhux talli ma jagħtihx raġun kif qed jippretendi, imma talli jimmilita favur it-teżi tal-esponenti fis-sens illi la Xuereb kien jaf, jew seta' kien jaf, bl-eżistenza tat-tank fuq il-bejt tiegħu u naqas illi jipprotesta għal dan fil-mument tal-akkwist, kien qiegħed jaċċetta l-istat ta' fatt u jikkorrobora s-servitù eżistenti."

<u>D5. Destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi:</u>

L-artikolu 468 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jghid hekk:
"468. Is-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù."

Issa irrizulta li t-tank ta' l-ilma ilu jservi l-mezzanin u fil-pozizzjoni fejn qieghed sa minn meta l-ahwa Farrugia kienu jokkupaw nofs il-blokk 30, Dawret in-Nawfragju, Xemxija. Bezzina għoġobhom ibiegħu biss il-meżżanin ta' isfel wara li għamlu l-arranġamenti neċessarji sabiex il-parti tal-fond mibjugħha tinqeda permezz ta' tank ta' l-ilma fuq il-bejt tal-blokk. Ghalhekk kienu l-predecessuri fit-titolu ta' Carmelo Borg li hallew il-haga fl-istat li minnu tnissel is-servitu` (ara **Franz Ruegg vs Salvatore Buttigieg**, Prim'Awla, 22 ta' Gunju, 2004.

Izda min-naha tieghu l-intimat jinsisti li l-proprjetajiet tal-partijiet ma jikkonsistux f'fond wiehed li gie maqsum imma

sa mill-bidu f'zewg fondi separati. L-istess intimat jargumenta li kieku s-sid ried jaghti d-dritt ta' servitu`, dan kien inizzlu fil-kuntratt ta' trasferiment, bhal kif ghamel dwar is-sistema tad-drenagg. Minhabba f'hekk, l-intimat jargumenta li s-sid ma kellux l-intenzjoni li jittrasferixxi dak id-dritt.

D6. Preskrizzjoni:

Certament li t-tank *de quo* huwa vizibbli u evidenti. Dan it-tank kien iservi lill-familja Farrugia fis-sebghinijiet. L-intimat ikkontesta dan id-dritt l-ewwel darba fl-2010. Qatt ma kienet intbaghtet xi ittra biex jitnehha t-tank, u ghalhekk ghaddew tletin sena bin-nies li jokkupaw il-fond ta' isfel igawdu s-servitu` konsistenti fiz-zamma ta' tank u s-servizz ta' l-ilma. Issa l-artikolu 462(1) tal-Kap 16 jghid:
"Sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien ta' mhux anqas minn tletin sena."

(Hlief fil-kaz ta' fedekommess jew tal-Knisja jew istituzzjoni pija li jkun ta' erbghin sena.)

Izda kif rilevat mill-intimat, ir-rikorrenti ma setghux jakkwistaw bi preskrizzjoni fi zmien qabel l-1979 meta kienu jokkupaw il-fond taht titolu ta' kera.

D7. Kif jigu ezercitati s-servitujiet:

L-artikolu 470 tal-Kap 16 jghid hekk:
"Meta tiġi stabbilita servitù, jitqies li magħha ġie mogħti dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitù bl-anqas ħsara li jista' jkun tal-fond serventi. Hekk, il-jedd tal-mili ta' l-ilma jġib miegħu l-jedd tal-mogħdija, u l-jedd ta' wieħed li jgħaddi ilma minn fuq il-fond ta' ħaddieħor, iġib miegħu l-jedd tal-mogħdija matul il-ġnub tal-kanali sabiex iħares il-mixi ta' l-ilma, u sabiex inaddaf il-kanali u jagħmel it-tiswijiet meħtieġa.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk johrog taht dak imsemmi taht "D4" hawn fuq, u cioe` taht dak imsemmi taht l-artikolu 480(2) li r-rikorrenti ghandhom id-dritt ghas-servitu` biex jissokta jsehh favur il-fond taghhom. Izda dan ghandu jigi ezercitat bil-mod imsemmi fl-artikolu 470.

Ghal dawn il-motivi filwaqt li tilqa' t-tielet eccezzjoni, tichad it-tieni eccezzjoni.

Tawtorizza lir-rikorrenti jaccedu ghal fuq il-bejt tal-mezzanin proprjeta` ta' l-intimat sabiex isiru t-tiswijiet necessarji fit-tank ta' l-ilma u dan fi zmien xahar mil-lum, b'dan li jekk jghaddi t-terminu ta' xahar minghajr ma jinghata l-kunsens, ghandu jsir rikors appozitu.

Tiddikjara li t-terran proprjeta` tar-rikorrenti jgawdi servitu` konsistenti fi dritt ta' access ghall-bejt tal-mezzanin proprjeta` ta' l-intimat limitatament u unikament ghal skopijiet ta' tiswija, manteniment u f'kaz ta' necessita`, bdil tat-tank ta' l-ilma ta' l-istess qies.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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