QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-}amis 14 ta' Frar 2002

Numru 15

~itazzjoni 2410/1999

John Camilleri u Maria Assunta Camilleri

versus

John Meli; u b'dikriet tat-12 ta' Frar 2002 issej]et fil-kaw\a Margaret mart John Mela

Din hija azzjoni negatorja.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien ta' l-appartament "C" f'*Blue Danube Flats,* Triq it-Trun`iera, ix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar; dan l-appartament kienu kisbuh bis-sa]]a ta' kuntratt tad-29 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. L-atturi huma wkoll is-sidien tal-bejt ta' fuq l-appartament tag]hom, i\da fuq dan il-bejt ta' l-atturi hemm tank ta' l-ilma tal-konvenut. L-atturi qeg]din ig]idu illi l-konvenut ma g]andu ebda jedd i\omm dan

it-tank fuq il-bejt, i\da qieg]ed jinqeda bit-tank biex jitla' fil-proprjetà ta' l-atturi kull meta jrid. Billi g]alxejn sej]u lill-konvenut — b'ittra bonarja tal-20 t'Awissu 1998 u b'ittra uffi`jali tas-26 t'Ottubru 1998 — biex ine]]i dan it-tank ta' l-ilma, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi din il-qorti:

1. tg]id illi l-konvenut ma g]andu ebda jedd i\omm tank fuq il-bejt ta' l-atturi;
2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi \mien qasir ine]]i t-tank minn fuq il-bejt ta' l-atturi; u
3. jekk il-konvenut ma jne]]ix it-tank, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jne]]uh huma, u j]allas l-ispejje\ il-konvenut.

Qeg]din jitolbu wkoll l-ispejje\ tal-kaw\a, u dawk ta' l-ittra bonarja tal-20 t'Awissu 1998 u ta' l-ittra uffi`jali tas-26 t'Ottubru 1998.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. g]andu jin]eles mill-]arsien tal-[udizzju g]ax il-fond (*i.e.* l-appartament moqdi bit-tank ta' l-ilma li qieg]ed fuq il-bejt ta' l-atturi) huwa tal-komunjoni ta' l-akkwisti bejnu u bejn martu, u g]alhekk martu wkoll kellha tkun im]arrka; wara li ssej]et fil-kaw\a mart il-konvenut b'dikriet tat-12 ta' Frar 2002 u ikkontestat il-kaw\a fuq l-istess e``ezzjonijiet, il-konvenut irrinunzja g]al din l-e``ezzjoni;
2. il-konvenut u martu kienu xtraw il-fond tag]hom bis-sa]]a ta' kuntratt tal-21 ta' {unju 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon;
3. dak il-kuntratt ig]id illi l-konvenut kellu l-jedd illi jqieg]ed antenna tat-televi\joni u tank ta' l-ilma fuq il-bejt tal-fond ta' fuq il-fond tieg]u (*i.e.* l-appartament ta' l-atturi), u li jsewwihom f']inijiet ra[onevoli bi ftehim mas-sid tal-bejt;

4. dan it-tank kien [à fuq il-bejt u ma ``aqlaqx minn hemm sa minn meta nbena l-fond;
5. kemm l-appartament ta' l-atturi kif ukoll dak tal-konvenuti kienu tas-so`jetà *Blue Danube Holdings Co. Ltd* u t-tank kien tqieg]ed minn Tumas Fenech, is-sid ta' qabel, illum mejjet; u
6. is-servizz ta' l-ilma fil-k`ina ta' l-appartament tal-konvenuti huwa mit-tank biss, u g]alhekk it-tank huwa essenzjali g]as-servizz ta' l-ilma fil-k`ina.

Fil-qosor, il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

Kemm l-appartament ta' l-atturi kif ukoll dak tal-konvenuti kienu darba ta' l-istess sid, li mbag]ad big]hom lil terzi li wara bieg]uhom lill-partijiet. L-atturi kisbu l-appartament tag]hom fis-sular ta' fuq b'kuntratt tad-29 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Il-kuntratt ig]id illi l-appartament huwa so[[ett g]al `ens i\da "*otherwise free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, including its relative airspace*".

Il-konvenuti kisbu l-appartament tag]hom, li ji[i ta]t dak ta' l-atturi, b'kuntratt tal-21 ta' {unju 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Dan il-kuntratt ig]id illi "l-kumpraturi g]andhom id-dritt li jistallaw *television aerial* u *water tank* fuq il-bejt tal-fond sovrapost g]all-fond *in vendita* u li jsewwu dawn f']in ra[jonevoli bi ftehim mal-proprjetarju ta' l-imsemmi bejt".

Billi l-appartament tal-konvenuti ma kellux u ma g]andux komunikazzjoni diretta mas-servizz pubbliku ta' l-ilma i\da l-ilma jie]du mit-tank, dan it-tank dejjem kien imqieg]ed fejn g]adu llum, *i.e.* fuq il-bejt ta' l-atturi.

Ladarba din hija azzjoni negatorja, u l-li[i tqis illi l-proprjetà hija]ielsa minn kull servitù sakemm ma jintweriex xort'o]ra, l-oneru qieg]ed fuq il-konvenuti illi juru

illi l-fond tag]hom igawdi minn servitù li jqieg]du t-tank ta' l-ilma fuq il-bejt ta' l-atturi.

Il-kuntratt tal-21 ta' {unju 1994 li bih il-konvenuti kisbu l-appartament tag]hom, u li jg]id illi g]andhom jedd iqieg]du t-tank fuq il-bejt, ma jistax jitqies li huwa titolu ta' servitù g]ax il-bejjig] fuq dak il-kuntratt ma kienx, meta sar il-bejg], sid tal-fond ta' l-atturi, u g]alhekk ma setax jo]loq servitù fuq dak il-fond. Is-servitù li qeg]din jippretendu l-konvenuti, i\da, hija wa]da kontinwa u li tidher, kif tifhem dawk il-kelmiet il-li[i fl-art. 455 tal-Kodi`i ~ivili:

> **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.
>
> (4) Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-e\istenza tag]hom tidher minn sinjali li jidhru, b]al bieb, tieqa, jew akwedott artifi`jali.
>
> (5) Is-servitujiet li ma jidhrux huma dawk li m'g]andhomx sinjali li jidhru ta' l-e\istenza tag]hom, b]al ma hija l-projbizzjoni li wie]ed jibni fuq `erta art jew li ma jibnix aktar minn `ertu g]oli.

G]alhekk, dik is-servitù tista' tin]oloq mhux biss b'titolu i\da wkoll bil-preskrizzjoni u bid-destinazzjoni tas-sid ta\-\ew[fondi[1]. Id-destinazzjoni tas-sid ta' \ew[fondi huwa dak l-att illi bih is-sid jo]loq bejn i\-\ew[fondi proprjetà tieg]u relazzjoni li kienet tkun servitù li kieku l-fondi kienu ta' sidien differenti. Sakemm il-fondi jibqg]u ta' l-istess sid ma hemmx servitù g]ax *nemini res sua servit*; meta i\da s-sid ta\-\ew[fondi, wara li jkun]oloq dik ir-relazzjoni fattwali bejniethom, ibig] wie]ed mill-fondi, dik ir-relazzjoni bejn il-fondi ssir servitù bis-sa]]a tal-li[i.

---

1 Art. 457, Kod. ~iv.

Rajna illi \-\ew[appartamenti kienu darba ta' l-istess sid, u illi t-tank tal-konvenuti kien fuq il-bejt ta' l-atturi sa mill-bidu li nbnew l-appartamenti, *i.e.* meta kienu g]adhom ta' l-istess sid. G]alhekk hemm dak kollu li trid il-li[i biex tin]oloq is-servitù:

> **468.** Is-servitù ti[i stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' \ew[fondi", meta ji[i ppruvat illi \-\ew[fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qieg]ed jew]alla l-]a[a fl-istat li minnu titnissel is-servitù.

G]al din ir-ra[uni ma jistax jing]ad illi l-konvenuti ma g]andhomx jedd illi j\ommu t-tank ta' l-ilma fuq il-bejt ta' l-atturi, u t-talba g]at-tne]]ija tat-tank ma tistax tintlaqa'. Il-qorti g]alhekk taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom i]allsu l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Fl-interess ta' relazzjonijiet tajba bejn il-[irien, il-qorti tfakkar lill-konvenuti illi g]andhom ifittxu li jkollhom a``ess g]at-tank tag]hom f']inijiet ra[onevoli u wara ftehim ma' l-atturi; g]andhom ifittxu li jkollhom dan l-a``ess biss safejn huwa strettament me]tie[g]al g]anijiet ta' manutenzjoni u tiswija tat-tank,

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.