MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-12 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 87/2009

Charles u Maria konjugi Fenech

Vs

Joseph u Mary Grace konjugi Borg

L-atturi ppremettew li huma sidien ta' raba gewwa l-Bidnija liema raba' jinsab adjacenti ma' Triq il-Bidnija u maghruf bhala "Tas-Sienja" tal-kejl ta' circa tomna u nofs, u ghandhom giebja li tinsab f'raba li jmiss ma' dak tieghu, liema raba huwa maghruf bhala "Tal-Ahmar" u li qieghed fil-pussess tal-intimati. L-ilma ta' din il-giebja jintela minn spiera li l-atturi ghandhom dritt li jtellghu ilma minnha ghal jumejn fil-gimgha u wkoll l-istess ilma jintuza biex jissaqqa r-raba tal-atturi. Sabiex ikun hemm t-tragitt tal-ilma mill-giebja li tinsab fir-raba li tieghu ghandhom pussess l-konvenuti ghar-raba tal-atturii u anke sabiex jingarr l-ilma mis-sienja hemm il-htiega ta' "pipes" sabiex jingarr l-ilma.

Dawn il-“pipes” tal-ilma ilhom hemm snin u qabilhom kien hemm ghal snin twal hafna kanali tal-ilma li kienu jservu ghall-istess skop. Apparti ghal dawn il-kanali u l-“pipes” l-atturi jgawdu minn dritt ta’ passagg minn fuq ir-raba’ imsemmi tal-konvenuti maghruf bhala “Tal-Ahmar” sabiex ikun jista’ jacceddi ghal giebja tieghu. Dan id-dritt ta’ passagg l-atturi ilhom juzawh ghal snin twal sa minn l-antenati taghhom. Minkejja dana kollu l-konvenuti qed joholqu diffikultajiet lill-atturi sabiex ikun jista’ jkompli bil-garr tal-ilma u anke dan l-ahhar kissru t-tarag fir-raba sabiex jostakolaw il-passagg liberu tal-atturi. Minkejja li nterpellati sabiex jaghmlu kollox fl-istat originali tieghu l-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Ghalhekk talbu l-konvenuti ghaliex m’ ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt ta’ passagg bir-rigel u ta’ moghdija ta’ ilma bil-“pipes” mir-raba maghruf bhala “Tal-Ahmar” il-Bidnija, liema raba jinsab fil-pussess tal-intimati u li go fih hemm giebja li tintuza esklussivament mir-rikorrenti.
2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jirriprestinaw ghal istat originali tieghu t-tarag u l-passagg li jgawdi u li jghaddi minnu bir-rigel l-attur u dan taht sorveljanza ta’ perit arkitett.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jaghmlu t-tiswijiet mehtiega huma stess.

<u>Twegiba ta’ Joseph u Mary Grace Borg</u>

1. Illi l-ghalqa tal-Ahmar f’idejn il-konvenuta m’hi soggetta ghall-ebda servitu’ predjali u ghaldaqstant it-talbiet kollha ghandhom jigu michuda.
2. Illi dwar l-allegat dritt ta’ tragitt ta’ ilma mil-giebja ghall-ghalqa tas-Sienja tal-atturi minn fuq raba’ tal-Ahmar f’idejn il-konvenuti, mhux minnu li qed joholqu diffikultajiet ghall-atturi. Il-konvenuti talbu biss li l-atturi ma jghaddux il-pipe minn gol-kanali izda jordmuhom fil-hamrija u dana sabiex ikunu jistghu juzaw il-kanali huma ghall-iskop taghhom, haga li ma jistghux jaghmlu illum minhabba li l-

atturi ghaddew pipe minnhom mill-girna. Dana gie spjegat kemm fl-ittra tal- 21 ta' Novembru 2008, kopja Dok MG1, dik tal- 4 ta' Dicembru 2008, kopja Dok MG2, u dik tat-23 ta' Jannar 2009, kopja Dok MG 3.

3. Illi dwar l-allegat dritt ta' passagg bir-rigel li qed jippretendu l-atturi minn fuq l-ghalqa "tal-Ahmar" f'idejn il-konvenuti, jinghad illi dana qatt ma seta' jezisti bhala servitu' stante li :

(a) L-ghalqa "Tal-Ahmar" hi proprjeta' tal-Ufficcju Kongunt u mhux ta' xi wiehed mill-partijiet li ghalhekk hadd minnhom ma ghandu l-kapacita' legali li jikkrea dritt ta' servitu' fuqha, u

(b) Ir-raba' kollu kien f'idejn persuna wahda, cioe' John Fenech missier ir-Charles Fenech u Mary Grace Borg u ghalhekk kien legalment inkoncepibbli li jkun hemm servitu' peress li ma kienx hemm l-element essenzjali ta' *jus in res aliena.*

4. Illi l-istess John Fenech kien ikkrea passagg ghall-konvenjenza tieghu stess mill-giebja u mill-ispiera l-isfel, kif sejjer jigi spjegat waqt it-trattazzjoni, peress li r-raba kollu kien f'idejh u seta' jghaddi minn fejn ried. Illum il-gurnata, wara l-mewt tieghu u l-qsim tar-raba bejn uliedu, dan il-passagg ma baqax "necessarju" a' tenur ta' l-Artikli 446 u 447 Kap 16 peress li l-ghalqa "tas-Sienja" tar-rikorrenti tmiss ma' triq pubblika. Tant mhuwiex dritt ta' passagg li l-atturi stess ghalqu b'hajt, ghax bnew garaxx, il-passagg li kien jezisti fi zmien missierhom fuq raba tal-atturi bejn l-ispiera, li juzaw ukoll l-konvenuti u r-raba' "Tal-Ahmar" biex b'hekk l-konvenuti ma jistghux jaccedu mill-ghalqa taghhom ghall-ispiera. Ma jistghux jippretendu li hemm dritt ta' passagg biss fuq ir-raba' tal-konvenuti u mhux fuq taghhom.

Din il-kawza titratta dwar passagg bir-rigel u permezz ta' pajpijiet tal-ilma minn raba' li tinhadem mill-konvenuti. Il-kontendenti jahdmu raba' maghrufa tal-Ahmar, il-Bidnija. Charles Fenech u Mary Grace Borg huma ahwa. Originarjament ir-raba' kienet tinhadem minn missierhom. L-ilment tal-atturi hu li l-konvenuti:-

i. Nehhew tarag li kien iservi biex l-atturi jghaddu mir-raba' taghhom ghal gewwa r-raba' tal-konvenuti biex imorru hdejn giebja li kien bena l-attur.

ii. Qeghdin joholqu diffikultajiet fir-rigward tal-garr ta' ilma mill-pajpijiet.

Min-naha taghhom il-konvenuti qeghdin isostnu li ma ghandhom l-ebda diffikulta li l-pajpijiet ighaddu mir-raba' li jahdmu, b'dan li ma ghandhomx jithallew fil-kanali tal-ilma ghaliex iridu jaghmlu uzu minnhom (ara ittri legali tal-21 ta' Novembru 2008, 4 ta' Dicembru 2008 u 23 ta' Jannar 2009). Il-konvenuti jsostnu li ghandhom dritt jaghmlu uzu mill-kanali u ghalhekk il-pajpijiet ghandhom jintehhew minn go fihom. Fir-rigward tal-passagg bir-rigel isostnu li l-atturi ma ghandhom dritt ighaddu mir-raba' li tinhadem mill-konvenuti ghaliex jezistu toroq pubblici minn fejn ighaddu.

M'hemmx dubju li dan il-kaz m'huwiex wiehed li jittratta dwar servitu, gialadarba jirrizulta li r-raba' in kwistjoni, kemm dik li tinhadem mill-atturi u mill-konvenuti, hi tal-Gvern[1]. Minkejja li fl-ewwel eccezzjoni il-konvenuti ddikjara li r-raba' m'hijiex soggetta ghal servitu predjali, mir-rikors guramentat il-qorti ma tistax tikkonkludi li l-atturi qeghdin jippretendu li r-raba' li ghandhom fil-pussess taghhom tgawdi servitu ta' passagg. Fil-fehma tal-qorti l-eccezzjonijiet kollha li nghataw mill-konvenuti u li jirreferu ghal servitujiet huma barra minn lokhom mehud in konsiderazzjoni tan-natura tal-kaz. Jista' jkollok drittijiet personali bejn gabillotti. F'dan ir-rigward il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Vittorio Fenech vs Giovanni Buttigieg et** deciza fit-30 ta' Novembru 1956 (Vol. XL.i.358) spjegat:-

'Il-gurisprudenza lokali, antika u recenti, irrikonoxxiet illi, meta, kif ta' spiss jigri fil-kampanja bejn gabillotti, ikun hemm bejniethom "modus operandi" dwar xi servizz konness mal-agrikoltura, dan is-servizz mhux servitu' predjali b'mod li jkun hemm dritt reali fuq il-fond, imma hu semplici "diritto di obbligazione", ossija, kif ukoll jissejjah,

[1] Fir-rigward tal-porzjon art li l-attur akkwista bi proprjeta (markata bhala JB fuq il-pjanta a fol. 38) ma jidhirx li hemm diffikulta gialadarba li din l-art ghandha access dirett mit-triq u ma jidhirx li l-atturi qeghdin jinvokaw xi drittijiet reali f'dan ir-rigward. Fil-fatt id-dritt ta' passagg li qeghdin jinvokaw minn fuq ir-raba' li l-konvenuti ghandhom fil-pussess taghhom, hu limitat ghal pajpijiet tal-ilma u sabiex imorru ghal giebja taghhom. F'kull kaz jekk kellhom xi pretensjoni, tali dritt jridu jindirizzawh fil-konfront tal-Gvern bhala s-sid tal-porzjonijiet art li kienu originarjament imqabbla lil John Fenech.

"servitu' personali". U l-kwalita' ta' semplici detentur tal-fond hija sufficjenti ghall-legittimazzjoni attiva u passiva ta' azzjoni dwar dan is-servizz bejn l-ghelieqi; ghaliex il-proprjetarju bl-ebda mod ma hu pregudikat b'dan il-"modus operandi", billi fil-konfront tieghu ma hemmx hlief att ta' tolleranza, avvolja bejn il-gabillotti stess hemm dritt ta' obligazzjoni. Ghaldaqstant, jekk zewg gabillotti jkunu ftehmu bejniethom dwar kif itellghu l-ilma minn spiera biex minnha jiehdu l-ilma ghas-servizz tar-raba' minnhom rispettivament detenut, u tinqala' kwistjoni bejniethom in konnessjoni ma' dak is-servizz, bhal ma hija kwistjoni jekk wiehed mill-gabillotti jistax ixolji dak il-ftehim kontra l-volonta' ta' l-iehor, l-azzjoni biex jigu definiti kwistjonijiet simili tmiss lill-gabillott, u mhux lill-proprjetarju tar-raba'.

Wara li l-qorti rat l-atti kollha hi tal-fehma li:-

i. Il-konvenuti ghandhom jedd li jinsistu li l-pajpijiet tal-ilma jitnehhew minn gewwa l-kanali li hemm fir-raba' taghhom. Dan m'huwiex ser johloq xi pregudizzju jew inkonvenjent lill-atturi, u f'kull kaz mill-provi ma rrizultax li kien hemm xi ftehim li l-pajpijiet iridu bilfors ikunu mqieghda fil-kanali tal-ilma. Inoltre, mill-provi ma rrizultax li l-konvenuti qeghdin ifixklu lill-atturi milli jingarr l-ilma f'pajpijiet li hemm fir-raba' li tinhadem mill-konvenuti. F'dan ir-rigward in kontro-ezami l-attur xehed: *'Dwar l-ilma, naqbel illi l-intimati qatt ma fixkluna kif ukoll jiena qatt ma fixkilt lilhom.'*. Rilevanti wkoll hi li fit-testment li ghamlu l-genituri taghhom, jinghad *'Charles Fenech irid jordom kwalunkwe pipe li jghaddi mill-ispiera ghal-porzjoni ta' art mhollija lilu minn taht l-art.'* (testment tal-21 ta' Frar 2000 atti nutar John Spiteri fis-seba' artikolu).

ii. Dwar il-passagg bir-rigel, fit-testment tal-genituri l-kontendenti nghataw il-granet, flimkien ma' huhom Francis Fenech, meta jistghu jiehdu l-ilma mis-spiera. B'hekk l-ahwa jafu liema huma l-granet meta jistghu juzaw l-ispiera. Fit-testment jinghad li l-ispiera ghandha access minn xatba li hemm fit-triq pubblika, u *'kullhadd irid jiehu hsieb li jaghlaq din ix-xatba meta jkun lesta milli juza l-ispiera'*, u ma saret l-ebda distinzjoni bejn ir-raba' li hi proprjeta tat-testaturi u dik imqabbla ghandhom. Jidher ghalhekk bic-car li r-rieda tat-testaturi kienet li l-access

ghall-ispiera tkun minn din ix-xatba, minghajr distinzjoni bejn ir-raba' proprjeta tat-testaturi u dik li kienet imqabbla ghandhom. Rilevanti wkoll kif l-atturi stess ghalqu l-access li l-konvenuti kellhom minn fuq ir-raba' tal-atturi ghall-imsemmija spiera, billi bnew kamra. Il-konvenuti jippretendu li kif l-attur ghalqilhom l-access ghall-ispiera minn fuq ir-raba' tieghu, hekk ukoll ghandhom dritt jaghmlu l-istess. Id-dritt tal-atturi li jghaddu mir-raba' li qeghda tinhadem mill-konvenuti ghandu jkun limitat ghal kazijiet fejn ikollhom bzonn jaghmlu xi tiswija jew tibdil ta' pajpijiet li ghaddejjin mir-raba' li jahdmu l-konvenuti, u li jservu biex jingarr l-ilma ghal gewwa r-raba tal-konvenuti. Ladarba ghaddejjin il-pajpijiet minn hemm allura jaf ikun hemm bzonn f'xi zmien, ghalkemm b'mod sporadiku, li l-atturi jghaddu mill-passagg. Ghal dak li jirrigwarda l-giebja, il-qorti qeghda tifhem li din qeghda mat-triq u ghalhekk l-atturi ghandhom mezz kif jaccedu ghaliha jekk ghandhom bzonn jaghmlu manutenzjoni fil-giebja jew fil-muturi li jintuzaw biex jittella' l-ilma. Madankollu meta tqies li l-konvenuti stess jaccettaw li l-awtur taghhom kien jaghmel uzu minn dan il-passagg (ara paragrafu 4 tar-risposta guramentata) biex jaccedi ghall-giebja u dwar dan ma ssemma xejn fit-testment li ghamel missier l-attur. Mill-provi hu wkoll altru milli evidenti li sa minn qabel il-mewt ta' John Fenech l-atturi kienu jaghmlu uzu mill-passagg biex imorru ma' gemb il-giebja. M'ghandux ikun li l-kwistjonijiet jinqalghu wara dan iz-zmien kollu issa li l-missier miet, u l-konvenuti jippretendu li l-affarijiet li dwarhom ma kienx hemm kwistjoni ghandhom jinbidlu b'mod unilaterali. Fic-cirkostanzi l-qorti ma tarax li ghandu jkun hemm xi varjazzjoni. Ovvjament l-uzu ghal dan il-ghan ghandu jkun limitat ghal bzonnijiet essenzjali relatati mal-giebja, ezempju tiswija u manutenzjoni.

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad dawk l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti li qeghdin jirreferu ghal servitujiet predjali u:-

1. Tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt li:-

(a) Ighaddu pajpijiet tal-ilma mir-raba‘ li qeghdin jahdmu l-konvenuti, ghalkemm dawn ghandhom ighaddu skond kif ordnaw John u Giovanna konjugi Fenech fit-testment tal-21 ta’ Frar 2000 atti nutar Dr John Spiteri.

(b) Ighaddu bir-rigel mir-raba‘ li jahdmu l-konvenuti limitament sabiex jaghmlu manutenzjoni jew tiswija fil-pajpijiet tal-ilma u biex ibiddlu l-pajpijiet, u biex ikollhom access ghall-giebja. Il-passagg ghandu jibqa’ jkun dak li jidher fil-pjanta a fol. 38 tal-process.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien tletin (30) jum jergghu jaghmlu t-tarag li mir-raba li jahdmu l-atturi kien jaghti ghar-raba‘ tal-konvenuti, u jnehhu kull ostakolu. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex ghas-spejjez tal-konvenuti jaghmlu x-xoghol mehtieg. Tinnomina lil Vincent Ciliberti sabiex ix-xoghol isir taht is-supervizjoni u direzzjoni tieghu.

Spejjez jinqasmu in kwantu ghal tlett kwarti a karigu tal-konvenuti u kwart a karigu tal-atturi. L-atturi ghandhom jaghmlu tajjeb ghal parti mill-ispejjez ghaliex fil-fehma tal-qorti l-konvenuti qatt ma ostakolaw lill-atturi fir-rigward tal-pajpijiet li ghaddejjin ghall-garr tal-ilma ghar-raba li jahdmu l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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