MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 782/2007/1

Etienne Jeanne Formosa

v.

Anton u Rita konjugi Piscopo

Il-Qorti;

Rat ir-rikors li ressqet l-attrici fl-20 ta' Lulju, 2007, u li jaqra hekk:
"Illi l-esponenti hija s-sid tal-propjeta li hija flat internament immarkat bin-numru tnejn (2) li tifforma parti minn block ta' erba' flattijiet maghrufin bhala Clover Court li tinsab gewwa Triq it-Tiben, Marsascala u inkluz ma dan il-flat l-

esponenti xtrat nofs il-bejt fuq flat numru erbgha (4) tal-istess blokka Flats maghrufa bhala Clover Court li ghandha zona madwar tmenin metru kwadru (80 sq.m.) kif ukoll washroom fil-fatt fil-kuntratt tal-akkwist isemmi “full ownership of divided half (1/2) of the roof overlying flat number four (4) of the said Clover Court” u dan skond il-ftehim tal-akkwist data 12/10/1989 fl-Atti tan-Nutar John Gambin;

Illi l-intimati huma s-sidien tal-flat internament immarkat bhala numru erbgha (4) gewwa l-istess block maghrufa bhala Clover Court li taghti fi Triq it-Tiben Marsascala u inkluz ma dan il-bejgh hemm “full ownership of a divided half of the roof overlying flat number four (4) of the said Clover Court which half of the roof has an area of about eighty square meters (80 s.m.) u dan skond il-kuntratt tal-akkwist datat 23/10/1996;

“Illi dan ifisser illi l-partijiet fil-kawza ghandhom il-bejt tal-blokka flats diviza bejniethom billi l-esponenti ghandha l-bicca ta’ quddiem u l-intimati ghandhom il-bicca ta’ wara kif ukoll ghandhom il-washroom kull wiehed minnhom liema washrooms jfirdu l-bicca ta’ wara mal-bicca ta’ quddiem;

“Illi kulll washroom ghandu access ghal bejt tieghu pero fil-washroom tal-intimata infetah bieb li jaghti ghal fuq il-bejt tal-esponenti liema bejt hija propjeta esklussiva tal-istess esponenti;

“Illi dan il-bieb ghandu ghalhekk jingholoq ghax l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt kemm legali kif ukoll naxxenti mill-kuntratt ta’ xiri taghhom li johorgu fuq il-bejt tal-esponenti stante li hija propjeta esklussiva taghha;

“Ghaldaqstant r-rikorrenti titlob bir-rispett sabiex din l-Onorabbli Qorti ghandhaq ghar-ragunijiet premessi u jghidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attrici hija l-proprjetarja tal-bejt mertu tal-kawza liema bejt mhux soggett ghal ebda drittijiet tat-terzi jew drittijiet tal-intimati;

"2. Illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-bieb li jaghti ghal fuq il-bejt tar-rikorrenti jigi maghluq stante li ma hemm ebda dritt tal-intimati sabiex ikollhom access ghal bejt tal-esponenti;

"3. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu u jinbarraw dan il-bieb li jaghhti ghal fuq il-bejt tar-rikorrenti b'hekk jingholoq.

"4. Tordna ukoll illi fin-nuqqas li l-intimati ma jonerawx l-ordni tal-Qorti l-esponenti tigi awtorizzata sabiex taghmel ix-xogholijiet hi a spejjes tal-intimati halli jigi imbarrat dak il-bieb li jaghti ghal fuq il-bejt taghha;

Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
"Illi l-esponenti Anton Piscopo huwa proprjetarju tal-fond, appartament Nru. 4, fil-Blokk, imsejjah 'Clover Court', fi Triq it-Tiben, f'Marsascala, flimkien ma parti diviza mil-bejt, ta' 80mt Kw, flimkien ma sehem indiviz tal-partijiet komuni "and included in this sale of the flat is the community of common parts and services of the said 'Clover Court', inclusive of the entrance, entrance Hall, staircase/stairwall up to the roof";

"Illi l-esponenti huwa propjetarju wkoll tal-'washroom' li tinsab fuq il-bejt, u ghandha bieb ta' access minn fuq il-parti tal-bejt tar-rikorrenti, u bieb iehor li minnu jaccedi ghal fuq il-bejt tieghu;

"Illi l-bieb li qed tilmenta minnu r-rikorrenti mhux minnu li infetah mill-esponenti. Dan il-bieb l-esponenti sabu miftuh u jaf li kien hemm minn dejjem stante li jrid jintuza biex l-esponenti mit-tromba tal-blokk, li minnha ghandu sehem, jrid jghaddi minn fuq il-bejt tar-rikorrenti biex jaccedi ghall-'washroom' tieghu, u minn hemm ghal fuq il-bejt tieghu fuq wara.

"Illi dan il-bieb kien hemm minn dejjem ghax ghamlu l-bennej li bena l-blokk, li ddispona b'dan il-mod kif il-propjetarju tal-appartament numru 4 kellu jaccedi ghal bejt

tieghu minn fuq dak il-bejt tar-rikorrenti b'mod li holoq dritt ta' servitu' fuq il-bejt taghha ai termini tal-artikolu 401;

"Illi dan ifisser li l-bejt tar-rikorrenti huwa soggett ghas-servitu' tas-sid tal-appartament numru 4, li biex jaccedi ghall-'washroom' u l-bejt tieghu jrid jghaddi minn fuqu, kif minn dejjem kien destinat li jkun mill-fatt tal-bniedem li bena l-blokk;

"Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kontra taghha;"

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' April, 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:
"… … … filwaqt illi tirrispingi l-eccezzjonjiet kollha tal-konvenuti, tilqa t-talbiet attrici u fir-rigward tat-tielet talba attrici tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn millum jaghlqu u jimbarraw il-bieb li jaghti ghal fuq il-bejt tar-rikorrenti li b'hekk jingholoq. Fir-rigward tar-raba talba attrici, tordna li fin-nuqqas illi l-konvenuti joneraw l-ordni tal-Qorti, l-attrici tigi awtorizzata sabiex taghmel ix-xogholijiet hi a spejjez tal-konvenuti sabiex jigi imbarrat il-bieb li jaghti ghal fuq il-bejt taghha u dan taht is-sorveljanza u direzzjoni tal-Perit Mario Cassar. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-attrici institwiet il-kawza odjerna fejn talbet lill-Qorti tiddikjara illi hija l-proprjetarja tal-bejt mertu tal-kawza; liema bejn mhux soggett ghal ebda drittijiet ta' terzi jew drittijiet tal-konvenuti. Talbet lill-Qorti tiddikjara li l-bieb li jaghti ghal fuq il-bejt taghha jigi maghluq stante li ma hemm l-ebda dritt tal-konvenuti biex ikollhom access ghal bejn taghha u talbet ukoll lill-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu u jinbarraw dan il-bieb li jaghti ghal fuq il-bejt tal-attrici b'hekk jingholoq u fin-nuqqas illi jaghmlu dawn ix-xogholijiet l-attrici tigi awtorizzata biex taghmel ix-xogholijiet hi a spejjez tal-

konvenuti sabiex jigi imbarrat dak il-bieb li jaghti ghal fuq il-bejt taghha.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-attrici xehdet u qalet illi hija isseparat minn ma zewgha u giet assenjata l-flat internament immarkat bin-numru (2) li jifforma parti minn block ta’ erba’ flattijiet maghrufin bhala Clover Court fi Triq it-Tiben Marsascala u inkluz ma dan il-flat hija giet assenjata wkoll nofs il-bejt fuq il-flat numru 4 ta’ l-istess blokk ta’ appartamenti. L-attrici xehdet illi din hija proprjeta esklussiva taghha u f’din iz-zona ghandha wkoll il-washroom. Il-kuntratt ta’ akkwist taghha huwa datat 12 ta’ Ottubru 1989 u jispecifika illi l-bejgh huwa “full ownership of a divided half of the said Clover Court”. L-attrici qalet illi isseparat minn ma zewgha fis-sena 1995 u marret tghix f’dan il-flat f’dik l-istess sena u kienet tonxor fuq il-bejt ta’ dan il-blokk ta’ appartamenti. L-attrici xehdet illi l-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuti juri illi huma sidien tal-flat internament immarkat numru 4 ta’ l-istess Clover Court u ghandhom ukoll il-“full ownership” tan-nofs indiviz tal-bejt u inkluz dan il-bejt ghandhom il-washroom taghhom. Jirrizulta illi l-konvenuti xtraw il-flat taghhom fl-1996. Hija xehdet illi z-zewg “washrooms” jaqsmu l-bejt.

“L-attrici kompliet tixhed illi hija ghandha l-parti tal-bejt illi jaghti ghal quddiem il-blokka, waqt li l-konvenuti ghandhom il-parti tal-bejt illi taghti ghal wara tal-blokka. Il-bieb tal-washroom hija tidhol ghalih minn barra billi tohrog mit-tromba tat-tarag, taqsam il-bejt taghha u tidhol fil-washroom taghha sabiex b’hekk l-access ghall-washroom taghha huwa minn barra u privat. Hija xehdet illi l-konvenut kien ghamel tarag mill-flat tieghu illi jaghti direttament ghal gol-washroom tieghu u jiftah il-bieb ghal fuq il-bejt tieghu u b’hekk il-konvenuti jidhlu direttament fil-washroom taghhom internament u ma hemmx bzonn li johorgu barra ghaz-zona taghhom tal-bejt. Hija xehdet illi kien hemm bieb tal-hadid fil-washroom tal-konvenuti u meta hi hadet il-flat taghha fuq il-bejt kien hemm dan il-bieb li li kieku kellu jinfetah kien jinfetah fuq il-bejt taghha mill-washroom tal-konvenuti. Izda, meta hi dahlet fil-flat

taghha u anke qabel, dan il-bieb kien dejjem maghluq, izda ftit qabel ma infethet il-kawza il-konvenut beda jiftah dan il-bieb ghaliex kien qieghed jaghmel xoghol tal-hadid u injam u fetah dan il-bieb u beda juza din iz-zona esklussiva taghha u dan beda jaghmlu minghajr il-permess taghha, u hi mill-ewwel opponietlu bil-qawwa kollha, izda il-konvenut xorta baqa’ jidhol fiz-zona tal-bejt proprjeta taghha. Kien jidhol minn dan il-bieb u kien ghalhekk illi hija ghamlet il-kawza odjerna, wara li l-Qorti kienet laqghatilha it-talba taghha ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni f’Lulju tas-sena 2007.

“Illi l-attrici xehdet ukoll bil-gurament taghha illi meta dahlet fil-flat fl-1995 hija kienet tirrisjedi isfel fil-ground floor maisonette, umbaghad telghet tghix fil-flat fin-numru 2 u meta bdiet tghix f’dak il-flat qatt ma rat lil hadd fil-bejt taghha. Dwar il-bieb li mill-washroom tal-konvenut jaghti ghal fuq il-bejt taghha, l-attrici xehdet illi originarjament dan il-bieb kien tal-aluminium, jigifieri fl-1995 il-bieb tal-hadid ma kienx hemm hekk u sar aktar tard peress illi kien il-konvenut stess illi bena dan il-bieb tal-hadid fuq il-bejt taghha. Hija qalet illi inqalghu diversi incidenti bejnha u bejn il-konvenut, saru wkoll diversi rapporti lill-pulizija u gew istitwiti kawzi ta’ natura kriminali u sussegwentement hija kienet istitwiet proceduri ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni u wara li inhareg il-Mandat istitwiet il-kawza odjerna.

“Ikkunsidrat :

“Illi xehed ukoll il-konvenut Anton Piscopo u meta gie mistoqsi mill-avukat tal-attrici jekk jirrizultax mill-kuntratt ta’ xiri tieghu illi ghandu dritt jghaddi minn fuq il-bejt proprjeta tal-attrici, il-konvenut wiegeb li dik mhix problema tieghu, izda problema tas-sid peress illi kien is-sid illi bena l-fond u tah ic-cavetta tal-bieb illi huwa juza sabiex jghaddi minn fuq il-bejt tal-attrici. Il-konvenut xehed ukoll illi illum il-gurnata ghandu access ghall-bejt tieghu minn garrigor ta’ hamsin kilometru wisgha, izda ghaxar snin ilu huwa ma kellux access ghall-bejt tieghu.

"Illi xehed ukoll Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA, illi xehed dwar il-permess originali tal-binja tal-blokk ta' appartamenti mertu ta' din il-kawza. Mistoqsi dwar il-pjanta tal-kmamar illi hemm fuq il-bejt, ix-xhud qal illi skond il-pjanta hemm zewg washrooms fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti. Is-Sur Robinich gie muri d-dokument IXO3 u immarka iz-zewg washrooms A u B. Mistoqsi dwar l-exit points mill-washrooms ghall-bejt li gew immarkati CD fuq il-pjanta, ix-xhud qal illi faccata tal-washroom CD ma hemmx appertura fuq il-bejt illi taghti ghal din il-washroom, jew appertura paricc dik li hemm fil-washroom immarkata B fuq il-pjanta.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-konvenut rega xehed u qal illi meta huwa xtara l-flat kellu wkoll dritt sabiex juza parti mit-tromba tat-tarag u il-partijiet komuni l-ohrajn tal-blokka ta' appartamenti. Huwa qal illi meta xtara minghand Joseph Sciberras inghata c-cavetta ta' isfel, jigifieri tal-komun u c-cavetta sabiex jidhol ghall-flat tieghu. Il-konvenut xehed ukoll illi fl-2002 kien ghamel toqba fis-saqaf sabiex bena garigor illi jaghti ghall-flat tieghu, u qabel l-2002 kien ighaddi mill-komun. Huwa xehed illi mill-garigor illi bena ma jistax ighaddi cilindru tal-gass. Meta gie mistoqsi dwar il-bieb illi ghandu fil-washroom; liema bieb ma jidhirx fil-pjanta, il-konvenut wiegeb illi dan il-bieb minn dejjem jiftakru hemm hekk u li kien tah ic-cwievet tieghu il-proprjetarju precedenti tal-appartament is-Sur Sciberras. Mistoqsi dwar it-tarag illi hemm illi jaghti ghal fuq il-bejt il-konvenut wiegeb illi l-Perit kien ghamillu dikjarazzjoni illi l-bini ma kienx sar skond il-pjanta u illi ghalhekk il-kuntrattur qatt ma kien bena dan it-tarag.

"Ikkunsidrat :

"Illi xehed il-kuntrattur illi kien bena il-blokka ta' flats in kwistjoni u qal illi ma jiftakarx kif kien bena din il-blokka, izda ftakar illi l-Perit kien Ronald Muscat Azzopardi.

"Illi l-Perit Ronald Muscat Azzopardi xehed u ftakar illi l-binja ma kienitx telghet skond il-permess u kienet saret xi

applikazzjoni sabiex ikun hemm sanction mill-planning authorities. Il-Perit xehed illi ftakar illi t-tarag ta' wara kien inbena b'mod differenti mill-permess, izda mistoqsi dwar bibien tal-washrooms illi hemm fuq il-bejt, il-Perit xehed illi ma jiftakarx.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-vertenza kollha hija illi l-attrici qeghda tippretendi illi l-konvenuti ma ghandhomx dritt sabiex jghaddu minn fuq il-bejt taghha biex jghaddu ghall-washroom taghhom. L-attrici tissottometti illi mill-pjanti li ghandha il-MEPA l-uniku access mill-washroom tal-konvenuti huwa ghal fuq dik il-parti tal-bejt taghhom u illi mill-pjanti ma jirrizultax illi hemm xi access ghal fuq il-bejt tal-attrici.

"Illi da parti taghhom izda il-konvenuti jissottomettu illi huma dejjem kellhom dritt ta' access ghall-washroom taghhom mit-tromba tat-tarag, it-tarag u il-bejt tal-attrici sabiex jaslu ghall-washroom taghhom u ghall-bejt taghhom illi jinsab wara l-washroom. Il-konvenuti jammettu illi l-bejt huwa effettivament tal-attrici, izda jghidu illi huma ghandhom id-dritt illi jghaddu minn fuq il-bejt tal-attrici biex jaccedu ghall-proprjeta taghhom, cioe' il-washroom u il-bejt. Il-konvenuti jissottomettu illi min bieghielhom il-post kien tahom cavetta tal-bieb tal-bejt sabiex ikunu jistghu jifthu ghal fuq il-bejt tal-attrici u jaccedu ghall-washroom taghhom u il-bejt warajh. Huma jissottomettu illi mill-provi jirrizulta illi l-izviluppatur kien ippjanta mod u bena mod iehor u dan kollu jinsab ikkonfermat mix-xiehda tal-Perit Muscat Azzopardi. Il-konvenuti jissottomettu illi l-izviluppatur ma ghamilx kollox kif kien ippjanat u approvat mill-MEPA u sabiex jiffranka li jibni tarag ghall-konvenuti, kif ippjanat, ghazel illi jiftah bieb iehor fil-washroom sabiex il-konvenuti jidhlu fil-washroom u johorgu fuq il-bejt taghhom billi jitilghu mit-tromba tal-blokk ta' appartamenti, jaqsmu minn fuq il-bejt tal-attrici u b'hekk jaccedu ghall-proprjeta taghhom. Huma jissottomettu illi b'hekk is-sid tal-proprjeta holoq dan id-dritt tal-konvenut li jaccedu ghall-proprjeta taghhom billi jghaddu minn fuq il-bejt tal-attrici u dan sar ai termini tal-Artikoli 405 u 454 et sek tal-Kodici Civili.

“Ikkunsidrat :

“Illi l-Artikolu 468 tal-Kap. 16 jghid li sabiex tissussisti is-servitu li tinholoq per destinazione del padre di famiglia tehtieg il-prova li z-zewg fondi kienu ta’ l-istess sid, u li kien ukoll dan is-sid li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu tnisslet is-servitu. Is-servitu b’dan il-mod krejata tirrigwarda biss servitujiet kontinwi u apparenti (Artikoli 455 (2) u 455 (4) tal-Kap. 16).

“Illi l-Qorti rat f’dan ir-rigward sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta’ Dicembru 2002 fl-ismijiet Louis Gauci vs Angela Attard fejn il-Qorti qalet illi :

"kull min ghandu jedd ta' servitu ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.

“Lanqas ma jista' it-titolari ta' servitu jippretendi estensjoni tas-servitu fuq il-motiv li l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficcjenti minhabba tibdiliet. Il-kliem "dak kollu li hu mehtieg" fit-test ta' dan l-artikolu ghandu jigi interpretat b'referenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu u mhux in referenza ghall-izvilupp li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti.

“Illi is-servitujiet huma '*di stretto diritto*' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond.

“Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, '*quod minimum est sequimur*'.” Li jfisser li kwalunkwe dubbju f’dan is-sens ghandu jmur a favur is-sid tal-fond servjenti.

“Ikkunsidrat :

“Illi il-kwistjoni hi jekk tabilhaqq jistax jinghad illi sid originarju, meta permezz tal-bejgh lill-parti ohra tkun saret is-separazzjoni taz-zewg fondi, poggiex jew halliex l-affarijiet fi stat li minnu tinholoq is-servitu`. Din hija kwistjoni ta' fatt indipendenti mill-provi u ovjament min jallega l-ezistenza tas-servitu` jrid jipprovaha.

“Illi kif diga inghad, rekwizit essenzjali ta' din ix-xorta ta' servitu` 'per destinazione di padre di famiglia hi dik li kien dan is-sid taz-zewg fondi li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnha titnissel is-servitu.` (Vol. XLVII.i.394).

“Illi kif qalet il-Qorti ta’ l-Appell permezz ta’ sentenza moghtija fis-7 ta’ Ottubru 1997 fil-kawza fl-ismijiet Joseph Borg vs Victor Refalo :
“ma jista' qatt jinghad li s-servitu` kienet valutata u giet krejata b'att ta' volonta` tal-istess persuna proprjetarja li iddestinat li l-proprjeta` taghha tkun gawduta meta tigi trasmessa lil terzi bil-mod kif is-servitu` minnu krejata tkun timponi. Jekk xi wahda miz-zewg proprjetajiet tkun diga` ghaddiet fil-proprjeta` ta' haddiehor u ma tkunx baqghet tal-istess proprjetarju, is-servitu` ma' jista' qatt jigi konsidrat li giet krejata bil-volonta` tal-istess persuna wahda proprjetarja, imma trid necessarjament jitqies li se mai tkun giet krejata bil-konkors tal-kunsens tas-sidien taz-zewg proprjetajiet.”

“F'din l-eventwalita` hu ovvju li l-holqien tas-servitu` ghandu, per forza, isir tramite att pubbliku u b'hekk biss jista' jigi ippruvat.”

“Illi hija dottrina u gurisprudenza pacifika illi mhuwiex koncepibbli illi l-krejazzjoni ta' servitu` fuq il-fond proprju (vide Vol. VI.473; Vol. XXIX.ii.854; Vol. XXXIII.i.361).

- “Vol. XVIII.ii.325; Vol. XXVI.i.759; A. Portelli vs E. Portelli et App. Civ. 2 ta' Awissu 1994.

“Jibqa' l-fatt illi l-konvenzjoni dwar il-kostituzzjoni ta' servitu`, jew l-ezercizzju taghha, 'si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia

si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ….' .

“Illi fis-sentenza moghtija fl-24 ta' Ottubru, 2003 fil-kawza fl-ismijiet Joseph Scerri vs Anthony Caruana; u b'digriet tat-18 ta' Gunju 1984 gew kjamati fil-kawza Michael Axisa, Carmelo Farrugia u Alfred Caruana; u b'digriet tas-7 ta' Dicembru 1993 il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Violet Caruana, Martin Caruana, Marthese mart Joseph Dimech u Alfred Caruana f'ismu proprju u ghan-nom ta' Joseph Caruana stante l-mewt ta' Anthony Caruana fil-mori tal-kawza il-Qorti qalet:

“Il-lanjanza ta' l-attur tikkostitwixxi wkoll molestja ta' dritt ritenuta bhala 'dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-proprjeta` tal-haga, jew fuq kwalunkwe zmembrament tal-proprjeta` (per ezempju, servitu`), jew anke fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma, liema pretensjoni tikkostitwixxi offiza permanenti lill-proprjeta` jew lill-pussess' (Vol. XXXVIII.i.115).”

“Illi kif intqal fil-kawza Bugeja vs Washington a Vol. XVI.i.38, 'per misurare la gravita` della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi ed alla anteriorita` del possesso'.

“Illi fil-kaz in diskussjoni l-attur xtara l-fond tieghu qabel dak tal-konvenut, liema fond kien diga` ex contractu moghobbi bil-pis li jircievi l-ilma li jaqa' mit-terrazzin sovrastanti. Ma huwiex allura koncepibbli illi jittollera l-abbuz li sar mill-gar tal-fond adjacenti bil-krejazjoni tat-tieni katusa li tferra l-ilma ghal gol-bitha tal-garage tieghu. L-utilita` ta' din il-katusa ghall-konvenut ma ghandhiex titturba jew taggrava lil haddiehor jew tivvjolalu d-drittijiet tieghu. Ghalhekk ukoll it-talbiet attrici jimmeritaw akkoljiment.

“Illi il-Qorti tosserva l-ewwel nett li hadd mill-partijiet ma ghamel xi sottomissjonjiet jew xi osservazzjonijiet dwar il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-perit legali, u

effettivament il-Qorti taqbel ma' dawn il-konsiderazzjonijet. Difatti l-perit legali ghamel analizi korretta u dettaljata tal-fatti u tal-ligi applikabbli u ghalhekk taqbel mal-konkluzjoni tieghu li t-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha. Ghalhekk m'ghandha xejn aktar x'izzid fir-rigward."

"Ikkunsidrat :

"Illi l-Artikolu 401 tal-Kap. 16 ighid hekk : "Easements are created either by law or by act of man" u l-Artikolu 458 ighid : "The title creating an easement is null unless it results from a public deed; and where the easement is created by a deed inter vivos, the easement shall not be operative as regards third parties before the deed is registered in the Public Registry as provided in article 330, on the demand of any of the parties interested, or of the notary receiving the deed.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-konvenuti illi allegaw il-kreazzjoni tas-servitu ma irrnexielhomx jippruvaw illi tali allegata servitu giet ikkreata bil-konkors tal-kunsens tas-sidien taz-zewg proprjetajiet in kwistjoni, kif lanqas ma ippruvaw illi is-servitu saret tramite att pubbliku, li hi l-unika mod kif tista tigi ippruvata."

Rat ir-rikors tal-Appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghogobha:
"… … … tbiddel is-sentenza appellata, billi thassar u tirrevoka l-istess sentenza u waqt li tichad it-talbiet tal-attrici tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kif dedotti fl-atti bl-ispejjez kontra l-attrici."

Rat ir-risposta tal-attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet:
"… … … is-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti datata 29 ta' April 2010 fl-ismijiet fuq premessi tigi kkonfermata in toto u fl-istess hin tichad ir-rikors tal-Appell ta' Anton u Rita konjugi Piscopo bl-ispejjez kontra l-istess Anton u Rita konjugi Piscopo."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi l-partijiet f'din il-kawza huma girien u joqghodu, l-attrici fi flat numru tnejn (2), u l-konvenuti fil-flat numru erbgha (4), fi blokk ta' flats gewwa Wied il-Ghajn. Fuq il-bejt il-partijiet ghandhom washroom kull wiehed u nofs diviz kull wiehed tal-bejt, b'kull washroom tinsab fil-parti tieghu tal-bejt. L-access ghall-bejt hu mit-tarag komuni tal-blokk, liema tarag jinfed dirett ghal fuq il-porzjoni tal-bejt tal-attrici. Il-washroom tal-konvenuti ghandu bieb li jaghti ghall-porzjoni tal-bejt tal-attrici. Biex wiehed jaccedi ghall-washroom tal-konvenuti mit-tarag tal-komun, irid bilfors jghaddi minn fuq il-bejt tal-attrici. Dan l-ahhar, il-konvenuti holqu access dirett ghall-washroom taghhom mill-flat taghhom, u dan billi ghamlu toqba ta' xi hamsin centimetru u garigor biex mill-flat jitilghu dritt ghall-washroom minghajr ma johorgu fil-komun. L-attrici tghid li l-konvenuti ma ghandhomx dritt jghaddu minn fuq il-porzjoni tal-bejt taghha, u trid li l-bieb li mill-washroom tal-konvenut jaghti ghall-bejt taghha jinghalaq. Il-konvenuti jghidu li jgawdu minn servitu` ta' passagg mahluq bid-"destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi", peress li l-bieb li ghandu fil-washroom inholoq mill-kuntrattur li bena l-blokk, u qabel ma hu bena l-garigor tieghu l-uniku access ghall-washroom tal-konvenuti kien minn fuq il-parti tal-bejt tal-attrici. Il-konvenuti jghidu li ghandhom bzonn dan l-access ghax biex jitilghu fuq il-bejt b'kaldarun hwejjeg ghall-inxir jew b'tank tal-gass ma jistghux juzaw il-garigor intern li bnew huma.

L-ewwel Qorti abbraccjat it-tezi attrici wara li rat li, fil-fehma taghha, ma nholoqx servitu` "per destinazione", u peress li ma rrizultax kuntratt pubbliku li holoq servitu`, qalet li l-konvenuti ma jistghu jivvantaw ebda titolu ghas-servitu` pretiz minnhom.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza, u fil-waqt li jaccettaw li ma ghandhomx kuntratt pubbliku li jaghtihom is-servitu`

minnhom vantat, jinsistu li s-servitu` ghandu jitqies mahluq bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi.

Din il-Qorti wara li fliet il-provi prodotti, tara li ghandha taqbel mal-konvenuti appellanti. Kif jinghad fil-kawza **Schembri v. Demanuele**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju, 2004, dan is-servitu` ma johrogx mill-intenzjoni imma mill-fatt. Dik il-Qorti kompliet turi illi:
"Biex dan isehh iridu jintwerew erba' (4) elementi li huma: (a) li l-post serventi u dak dominanti kienu, f'xi zmien, tal-istess sid; (b) li l-imsemmi sid qieghed jew halla l-affarijiet fl-istat li minnu tnisslet is-servitu`, (c) li l-postijiet jinsabu f'idejn sidien differenti, u (d) li meta l-postijiet ikunu ghaddew ghand sidien differenti, ma jinghad xejn dwar is-servitu`."

F'dan il-kaz, din il-Qorti hi sodisfatta li jinkonkorru dawn l-elementi: mhux kontestat li l-blokk tal-flats inbena minn kuntrattur, certu Frans Abela, li kien ukoll is-sid tal-art li fuqha inbena l-blokk. Il-blokk inbena b'mod li l-uniku access ghall-bejt, li wara inqasam fin-nofs bejn tnejn, kien mit-tarag tal-komun li kien jaghti ghall-parti issa tal-attrici tal-bejt. Biex wiehed jasal ghall-washroom ta' wara, u dan kien car mill-bidu, irid <u>bil-fors</u> jghaddi mit-tarag tal-komun u minn fuq il-bejt tal-attrici. Meta s-sid tal-blokk biegh il-flat numru tnejn (2), ikkonceda wkoll l-uzu esklussiv tan-nofs tal-bejt, u meta biegh il-flat numru erbgha (4), ghamel l-istess. Ma jissemma' ebda dritt ta' servitu` f'dan il-kuntest, pero`, meta l-bejt inqasam u thalla <u>b'access wiehed</u>, is-servitu ta' passagg inholoq per necessita`, ghax bil-mod li qasam il-proprjeta` s-sid taz-zewg fondi, huwa "*halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitu`*" (Artikolu 468 tal-Kodici Civili).

Meta l-bejt kien ta' sid wiehed huwa ovvju li ma kienx jezisti u ma setax jinholoq servitu`. Meta dak is-sid wiehed biegh nofs il-bejt u washroom lil xi hadd, u nofs il-bejt l-iehor u washroom iehor lil xi hadd iehor, biz-zewg nofsijiet ikollhom access wiehed, huwa halla sitwazzjoni ta' access ghaz-zewg nofsijiet mill-istess bieb li jaghti ghat-tarag tal-komun tal-blokk.

Fil-fatt, ghalkemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti dan is-servitu` ta' passagg mhux indikat, huma ghandhom l-uzu tal-partijiet komuni tal-blokk "up to the roof", li jaghti indikazzjoni illi huma ghandhom dritt jitilghu fuq is-saqaf ghal xi skop – precizament biex jaccedu ghall-washroom taghhom li akkwistaw ukoll mal-appartament.

Dan il-washroom tal-konvenuti ghandu wkoll bieb li jaghti ghall-bejt tal-attrici, u jirrizulta mill-provi li dan il-bieb inholoq ukoll mill-kuntrattur li bena l-blokk. Fil-fatt, il-konvenuti jghidu li kien l-awtur taghhom li ghaddielhom ic-cavetta ta' dan il-bieb, u l-attrici tghid li meta hi xtrat il-flat taghha "*kien hemm dan bieb tal-hadid li jekk kellu jinfetah dan il-bieb tal-hadid jinfetah fuq il-bejt tieghi mill-washroom taghhom*". Il-fatt li l-attrici tghid illi meta hi telghet tonxor fuq il-bejt, kienet tkun wahedha ma jfissirx li l-bejt ma kienx jintuza mill-konvenuti u l-awturi taghhom bhala access ghall-washroom tal-appartament numru erbgha (4). Dan il-bieb ipoggi fid-deher il-passagg mit-tarag tal-komun sal-washroom tal-konvenuti.

L-attrici tissottometti illi mill-pjanti annessi mal-permess tal-bini l-access ghall-washroom l-iehor kellu jkun mod iehor u mhux minn fuq il-bejt taghha. Dan jista' jkun minnu, pero` il-perit inkarigat mill-bini tal-blokk xehed li l-blokk mhux totalment mibni skont il-permess, "*fis-sens li kien hemm xi kambjamenti fih*". Il-perit ma setax jiftakar fejn il-bini mhux skont il-pjanta, pero`, din id-depozizzjoni twaqqa' kull argument bazat fuq il-pjanti li ma jurux bieb mill-washroom l-iehor ghal fuq il-parti tal-bejt tal-attrici. Barra minn dan, l-attrici qatt ma tallega li l-fetha saret mill-konvenuti; tghid biss li l-<u>bieb</u> tal-hadid hadmu l-istess konvenut, ghax qabel il-bibien kienu tal-aluminium. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Apap v. Galea**, deciza fl-24 ta' Marzu 1975, "*dak li hu importanti mhux x'kien indikat fil-pjanta, imma x'kien l-istat ta' fatt tal-fond meta l-fondi ma baqghux ta' sid wiehed.*"

Din il-Qorti tara li, kif halla l-affarijiet is-sid taz-zewg fondi meta qasam l-appartamenti u l-bejt, inholoq servitu` necessarju, rizultat tal-qasma tal-bejt. Dan mhux kaz ta' servitu` vantat li nholoq <u>wara</u> li wahda miz-zewg

proprjetatjiet tkun diga` ghaddiet fil-proprjeta` ta' haddiehor (kif kien il-kaz fil-kawza **Borg v. Refalo** li ghaliha irreferiet l-ewwel Qorti), fejn allura, biex jinholoq servitu`, ikun hemm bzonn tal-kunsens tas-sidien taz-zewg proprjetatjiet, izda ta' servitu` li nholoq mis-sid wiehed taz-zewg proprjetajiet meta qasam il-bejt fi tnejn b'access ghall-porzjoni minn fuq il-porzjoni l-iehor.

Il-holqien ta' access iehor minn gol-flat tal-konvenuti ma jwaqqax dan is-servitu`. Dan l-access, fl-ewwel lok, ma kienx jezisti originarjament, u, fit-tieni lok, ma jservix l-iskop ta' access shih u wiesa ghall-bejt kif inhu dak mahluq "per destinazione". Dan it-tip ta' servitu` ma jispiccax bil-holqien ta' access iehor limitat, ghax inholoq mis-sid precedenti taz-zewg fondi u jrid, issa, il-kunsens taz-zewg partijiet biex jitnehha. Ma jirrizultax, lanqas, li dan is-servitu` ta' passagg ma kienx jintuza ghal tletin (30) sena jew aktar.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti Anton u Rita konjugi Piscopo billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk prim istanza jithallsu mill-attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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