PRIM’AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta’ nhar il-Gimgha, 12 ta’ Lulju 2002.

Numru

Citaz. Nru 718/91 DS

Francis Gauci
Vs
Saviour sive Sonny G. Brincat bhala Chairman u Chief Executive tas-socjeta’ Malta Shipbuilding Co. Ltd. u ghan-nom u in rappresentanza tal-istess socjeta’.

Illum, 12 ta’ Lulju 2002.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fil-21 ta' Gunju 1991 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi huwa inkwilin ta' erbgha (4) garages f'Sir Paul Boffa Avenue, Paola, mill-liema garages huwa jezercita negozju ta' supermarket bl-isem "Save-On";

Illi bejn dawn il-garages u l-propjeta tas-socjeta' konvenuta, li tinsab f'livell iktar baxx mill-istess garages, hemm tunnel li fit-tarf tieghu l-istess socjeta' konvenuta wahhlet xatba tal-hadid;

Illi din ix-xatba qeghda tostakola d-defluss naturali ta' ilma u materjal iehor li jghaddi mill-propjeta mikrija lill-attur bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 403 tal-Kodici Civili;

Illi s-socjeta konvenuta ghalkemm interpellata tnehhi l-imsemmija xatba baqghet inadempjenti;

talab lil din il-Qorti:

1. tiddikjara li x-xatba fuq imsemmija mwahhla mill-konvenut nomine qeghda tostakola d-defluss naturali ta' ilma u materjal iehor bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 403 tal-Kodici Civili, u tikkundanna l-konvenut nomine sabiex fi zmien qasir u perentorju jirrimuovi l-imsemmija xatba;

2. fin-nuqqas tawtorizza lill-attur li jirrimuovi l-istess xatba a spejjes tal-konvenut nomine;

3. tinibixxi ghal dejjem lil konvenut nomine milli jerga b'xi mod jostakola d-defluss naturali ta' ilma u materjal li jigi mill-propjeta mikrija lill-attur fuq indikata.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' April 1991 kontra l-konvenut nomine li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine fejn qal:

Illi t-talba attrici hi infondata fil-fatt u fid-dritt u l-eccipjenti ma huma bl-ebda mod responsabbli ghall-lanjanzi tal-attur.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-lista tax-xhieda taghhom.

Rat li permezz tad-digriet tat-3 ta' Ottubru 1991 gew nominati Dr. Evelyn Micallef (illum Caruana Demajo) bhala perit legali u l-A.I.C. Joseph Huntingford bhala perit tekniku;

Rat li b'digriet tal-15 ta' Frar 1995 ghall-imsemmi perit tekniku li miet fil-mori tal-kawza gie sostitwit l-A.I.C. M'Angelo Refalo;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali Dr. Evelyn Caruana Demajo debitament mahlufa fit-28 ta' Novembru 2001;

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

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi migbura jirrizulta li l-attur jiddetjeni b'titolu ta' lokazzjoni erba' garages fi Vjal Sir Paul Boffa, Paola. Is-socjeta' konvenuta hija sidt ta' propjeta' li tmiss f'livell aktar baxx mill-imsemmija garages. Bejn il-garages u l-propjeta tas-socjeta konvenuta hemm mina li min-naha tas-socjeta' konvenuta tinsab maghluqa bi gradilja.

L-attur intavola din il-kawza peress li sostna li s-socjeta' konvenuta wahhlet xatba li qed tostakola d-defluss naturali ta' ilma u materjal iehor li kien jaqa' jew jghaddi mill-propjeta' mikrija lilu.

Kif idikkjara fic-citazzjoni stess, qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq dak li jghid l-artikolu 403 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jghid testwalment:

> "**403.** (1) Il-fondi f'invell aktar baxx huma suggetti lejn il-fondi oghla li jilqghu l-ilmijiet u hwejjeg ohra li minn dawn inixxu jew jaqghu wahedhom, minghajr il-fatt tal-bniedem.
>
> (2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jaghmel ebda haga li tista' zzomm dik in-nixxiegha jew twaqqigh.

(3) Is-sid tal-fond aktar fil-gholi ma jista' lanqas jaghmel ebda haga li taghmel izjed gravuza s-servitu' tal-fond aktar fil-baxx."

Ghalhekk hu evidenti li l-attur qieghed jippretendi li l-garages mikrija lilu jgawdu servitu' fuq il-fond tas-socjeta' konvenuta. F'dan ir-rigward il-perit legali osservat fir-relazzjoni taghha:

"11. L-esponenti tissottometti illi, ladarba din il-kawza hija ibbazata fuq pretenzjoni ta' servitu', li hija *ius in re aliena*, u ladarba hija mehtiega decizjoni dwar jekk il-fond tas-socjeta' attrici huwiex servjenti ghal dak mikri lill-attur, l-azzjoni ma setghetx issir hlief mis-sid tal-fond dominanti, u mhux mill-kerrej.

12. Il-kuntratt ta' lokazzjoni lill-kerrej jaghtih biss *ius in personam* kontra sid il-kera, u ma jaghmilx drittijiet *in re* li huma drittijiet *erga omnes*. Ghalhekk, kontra terzi l-kerrej m'ghandux drittijiet hlief dawk li ghandu kull detentur.

13. Li kieku l-kawza kienet biss dwar molestja li s-socjeta' konvenuta, b'ghemilha, ghamlet lill-attur, l-attur kien ikun jista' jmexxi b'din l-azzjoni, kif jidher mill-artikolu 1550 tal-Kodici Civili:

1550. Sid il-kera mhux obbligat jaghmel tajjeb lill-kerrej ghall-molestji li terzi persuni, b'ghemilhom, jikkagunawlu fit-tgawdija tal-haga, meta dawn il-

persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-haga mikrija, bla hsara tal-jedd tal-kerrej li jagixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tieghu nnifsu.

14. Huwa minnu li s-socjeta' konvenuta, meta qieghdet ix-xatba, ghamlet lill-attur molestja b'ghemilha, izda dan ghamlitu ghax qieghda tippretendi li l-attur ma ghandu ebda jedd izommha milli taghmel ix-xatba. Il-kwistjoni, ghalhekk, ma hix semplicement dwar molestji ta' fatt izda hija dwar jekk hemmx id-dritt ta' servitu' pretiz mill-attur.

15. Fil-fehma ta' l-esponenti, ghalhekk, biex tirnexxi l-azzjoni ta' l-attur hija mehtiega dikjarazzjoni, mitluba mill-attur stess, li hemm ksur ta' l-art. 403 mill-konvenut, u, bhala presuppost ghal din id-dikjarazzjoni, hija mehtiega wkoll id-dikjarazzjoni logikament anterjuri li l-fond mikri lill-attur igawdi s-servitu' taht dak l-artikolu. Ladarba huwa l-fond, mhux il-persuna, li jgawdi d-dritt *in re* ta' servitu' predjali, dikjarazzjoni bhal dik tista' ssir biss favur is-sid tal-fond, mhux favur il-kerrej, li ma ghandu ebda *ius in re* fuq il-fond.

16. Ghalhekk l-azzjoni odjerna ma setghetx issir mill-attur, li ma hux is-sid."

Il-Qorti tirreferi ghall-kawza fl-ismijiet "Rosario Cutajar vs Giovanna Caruana" deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta' Frar 1947 (Vol. XXXIII.ii.39) fejn giet kristalizzata l-pozizzjoni hekk:

"Illi huwa wkoll stabbilit illi l-azzjonijiet jew l-eccezzjonijiet li huma intizi sabiex jigi mantenut l-ezercizzju ta' servitu' li jappartjeni lill-

fondi jew sabiex jigu liberati min dawk is-servitujiet li xi hadd ikun jippretendi li ghandu dritt jezercita fuqhom, ma jistghux hlief jigu ezercitati mill-propjetarji ta' l-istess fondi."

Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet "Paul Vella vs Albert Spiteri" deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta (HH) fil-11 ta'Marzu 1983, fejn l-attur ibbaza t-talba tieghu fuq l-ezistenza o meno tas-servitu' ta' stillicidju favur il-fond tal-konvenut fuq is-suppozizzjoni zbaljata li l-konvenut kien il-propjetarju ta' l-istess fond, Il-Qorti rrimarkat:

"Illi l-kwistjoni tal-esistenza o meno ta' servitu ma hiex materja ta' azzjoni possessorja izda ta' azzjoni petitorja li tirrigwarda lil sid il-fond u ghalhekk l-azzjoni prezenti kien imissha originarjament giet ezercitata kontra sid il-fond u mhux biss kontra l-persuna li suppost ghamlet ix-xogholijiet li minnhom qed jilmenta l-attur.

Illi dan in-nuqqs ma jistax jigi rimedjat bil-kjamata in kawza ta' sid il-fond ghaliex trattandosi, kif inghad, ta' kwistjoni ta' servitu' sid il-fond kien imissu jigi citat ab initio u n-necessita' tal-prezenza tieghu fil-gudizzju ma inqalghetx fil-kors tal-kawza (ara Kollezzjoni Decizjonijiet XL-I-62 u l-gurisprudenza hemmhekk citata)."

Ghaldaqstant fil-kaz in ezami jidher car li l-attur, bhala inkwilin ma kellux vesti biex igib 'il quddiem l-azzjoni odjerna;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tiddikjara li l-attur ma kienx il-persuna legittima biex taghmel l-azzjoni in kwistjoni u ghaldaqstant tillibera lill-konvenut nomine mill-osservanza tal-gudizzju. Bl-ispejjez kontra l-attur, u salv kwalunkwe dritt li l-attur ghandu jew jista' jkollu *"si et quatenus"* kontra min u skond il-ligi.

ONOR. IMHALLEF
DR. DAVID SCICLUNA **D/REGISTRATUR**