QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 17

Rikors numru 18/14/3 JVC

George u Patricia konjugi Refalo

v.

Mario Formosa u Victor Formosa

1. Din is-sentenza titratta appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fit-22 ta' Settembru, 2016, li biha ġie deċiż illi ħajt mibni mill-konvenuti biswit il-fond tal-atturi sar bi ksur tal-Artikolu 403 tal-Kodiċi Ċivili u b'hekk għandu jitneħħa, u li kwalsiasi kostruzzjoni futura da parti tal-

konvenuti fuq l-istess art ma tistax tostakola l-aċċess naturali tal-ilma mill-fond tal-atturi li jaqa' għal fuq il-fond tagħhom.

2. Il-kawża nbdiet permezz ta' rikors maħluf preżentat fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fil-21 ta' Marzu, 2014, li bih l-atturi ppremettew u talbu s-segwenti:

> *"1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond imsejjah "Chateau des Reves" fi Triq is-Sarg, Kercem, Ghawdex mibni fuq bicca art li kienet imsejha "tal-Kalandrijiet" fi Triq Sarg, Kercem, Ghawdex tal-kejl superficjali ta' mitejn u sebgha u ghoxrin metru (227m2) u konfinanti min-Nofs inhar mat-triq, Punent ma' beni ta' Raymond u Emilia konjugi Formosa u Lvant ma' beni tal-konvenuti Victor Formosa.*
>
> *2. Illi l-konvenuti Victor Formosa huma l-proprjetarji tal-art adjacenti li hija bicca art ta' cirka mitejn u hamsa u sittin metru kwadru (265mk) u tmiss min-Nofs inhar ma' Triq Sarg, Tramuntana in parti ma' beni ta' Josephine Gatt u in*
>
> *parti ma' beni ta' Gino Mizzi u Punent in parti ma' sqaq u in parti ma' beni tal-eredi ta' Luigi Gatt jew aventi kawza (l-attrici) akkwistata minnu permezz ta' kuntratt ta' xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tas-6 ta' Settembru 1993.*
>
> *3. Illi sew il-fond tal-attrici kif ukoll dak tal-konvenuti huwa suggett ghall-iskular tal-ilma li jaqa' b'mod naturali li jaqa' mill-fondi li jinsabu f'posizzjoni oghla minn dak tal-atturi, filwaqt li dak tal-konvenuti huwa f'livell aktar baxx minn dak tal-atturi u ghalhekk fuqu jaqa' l-ilma li b'mod naturali jigi fuq il-fond tal-atturi.*
>
> *4. Illi minhabba dan l-istat ta' fatt x'hin gew biex jibnu bil-fond taghhom l-atturi*
> *htigilhom jirtiraw lura mill-faccata tat-triq sabiex jippermettu l-iskular naturali tal-ilma li jigi ghal fuq il-fond taghhom mill-fond tan-naha tal-Punent li jigi f'livell aktar gholi.*
>
> *5. Illi ricentement il-konvenut Mario Formosa applika ghall-permess ta' bini fil-fond tal-konvenuti u jidher li huwa ntenzjonat li jibni fuq dik il-parti tal-fond li kienet minn dejjem imhollija sabiex tircievi l-ilma li b'mod naturali jiskula fil-fond taghhom u jibqa' ghaddej ghat-triq pubblika. Din il-bicca art tifforma wkoll parti mill-wied li minnu jghaddi l-ilma tax-xita u li gie ffurmat b'mod naturali.*

6. Illi jekk il-konvenuti jithallew jibnu fuq din il-parti tal-fond taghhom, ser jigi
mblukkat l-iskular tal-ilma li mill-fond tal-atturi jghaddi ghal fuq il-fond tal-konvenuti u b'hekk sejjer jingama l-ilma fil-fond tal-atturi u jikkaguna hsara
lill-atturi.

7. Illi l-atturi ghalhekk htigilhom li jitolbu u effettivament ottenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenuti jew min minnhom ihallu libera minn kull kostruzzjoni u ostakolu ta' kwalunkwe xorta fuq il-parti tal-art li giet immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa mal-atti tal-istess mandat u mmarkata bhala Dok "A" (Mandat ta' Inibizzjoni numru 11/2014JD fl-ismijiet premessi).

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li kwalunkwe bini u kostruzzjoni u kwalunkwe ostakolu iehor li jsir fuq dik il-parti tal-art tal-konvenuti mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 11/2014JD fl-ismijiet premessi huwa bi ksur tal-Artikolu 403 tal-Kodici Civili.

2. Konsegwentement jigu l-istess konvenuti nibiti milli jibnu jew jikkostruwixxu
kwalunkwe kostruzzjoni ta' kwalunkwe xorta fuq dik il-parti tal-art fuq imsemmija jew b'xi mod jew iehor jostakolaw l-access naturali tal-ilma li mill-fond tal-atturi jaqa' ghal fuq il-fond tal-konvenuti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2014JD fl-ismijiet premessi kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa mharrka ghas-subizzjoni."

3. Il-konvenuti wieġbu kif ġej:

"1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-premessi kollha qed
jigu kkontestati;

2. Illi preliminarjament il-kwistjoni ta' servitu hija kwistjoni ta' dritt reali u l-konvenut Mario Formosa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi huwa ma hux sid l-ghalqa.

3. Fil-mertu l-konvenuti jecepixxu illi l-proprjeta' tal-konjugi Formosa qatt ma kienet soggetta ghal servitu' ta' stillicidju stante illi l-ilma tal-atturi kien minn dejjem jghaddi mill-proprjeta' illum taghhom direttament ghat-triq pubblika;

4. Illi l-isqaq li kien hemm originarjament bejn iz-zewg proprjetajiet inqasam ugwalment bi ftehim, u kienu l-atturi li ddecidew li jibnu l-parti tal-isqaq fejn kien jiskula l-ilma u ma hadux hsieb li jxaqilbu l-kors tal-ilma bl-ahjar mod ghat-triq;

5. Illi ghalhekk kienu r-rikorrenti b'xoghlijiet maghmula minnhom stess li biddlu l-kors tal-moghdija tal-ilma naturali meta bnew u biddlu l-livelli tal-ghalqa u fil-fatt sabu ruhhom rinfaccjati minn mandat mill-gar dak iz-zmien Raymond Formosa li jinsab aktar 'il fuq u per konsegwenza holqu b'kuntratt, servitu' ta' stillicidju favur dan il-gar u fuq il-proprjeta' taghhom, liema ftehim juri kemm ma kienx jezisti servitu minn qabel u in oltre liema ftehim ma jaghmilx stat ta' fatt fil-konfront tal-konvenuti.

6. Illi kienu r-rikorrenti ghalhekk li meta nehhew dawn il-bokok taht l-art, ghollew il-livell tal-proprjeta' taghhom u ma ghamlux ix-xoghlijiet necessarji biex jiehdu hsieb illi l-ilma jibqa' johrog ghat-triq kif kien jaghmel u kif seta jibqa isir, dawru l-ilma b'tali mod illi jahbat mal-hajt tal-intimati.

7. Illi l-ilma li tircievi l-proprjeta' tar-rikorrenti diga' tmur direttament ghat-triq pubblika u ghalhekk huma r-rikorrenti li jridu jiehdu hsieb illi jassikuraw illi l-ilma jghaddi minn gol-proprjeta' taghhom ghal go triq b'mod aktar effettiv, ghaliex il-kors tal-ilma ma hux wiehed naturali li gie stabbilit minghajr l-agenzija tal-bniedem izda proprjament inholoq mir-rikorrenti stess meta huma ddistrugew il-moghdija naturali tal-ilma meta bnew u ghaldaqstant dan ma hux servitu' li jaqa' taht l-provvediment tal-artiklu 403(1) tal-Kap 16.

8. Illi r-rimedju tal-atturi huwa ovvju u prattikabbli u huwa rimedji li ghandhom jaghmlu huma fil-proprjeta' taghhom stess u ma jistghux izommu jew ixekklu sid ta' proprjeta' attigwa milli jgawdi hwejgu bl-aktar mod wiesa' kif trid il-ligi u llum kif soggett ghal-policies tal-MEPA u qatt ma jistghu permanentament izommu lill- konvenut Formosa milli jibni go hwejgu b'mod ampju u liberu.

9. Ghaldaqstant it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu respinti bl-ispejjez inkluz dak tal-mandat 11/2014, kontra taghhom.

10. Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt."

4. B'sentenza mogħtija fit-22 ta' Settembru, 2016, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, iddeċidiet:

"1. Fl-ewwel lok tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Fit-tieni lok tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati u tghaddi sabiex:

(i) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeciedi li kwalunkwe bini u kostruzzjoni u kwalunkwe ostakolu iehor li sar fuq dik il-parti tal-art tal-intimat Victor Formosa mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2014 fl-ismijiet George Refalo et vs. Mario Formosa (a fol. 6) b'mod partikolari l-hajt mibni fuq l-istess art u li jidher fir-ritratt a fol. 19 tal-process (immarkat appositament minn din il-Qorti bil-kulur ahmar) huwa bi ksur tal-artikolu 403 tal-Kodici Civili u ghalhekk bhala konsegwenza ghandu jitnehha b'mod immedjat;

(ii) Tilqa' t-tieni talba u tinibixxi lill-intimati milli jibnu jew jikkostruwixxu kwalunkwe kostruzzjoni ta' kwalunkwe xorta fuq dik il-parti tal-art tal-intimat Victor Formosa mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2014 a fol. 6 fl-ismijiet George Refalo et vs. Mario Formosa (sakemm dan ma jsirx b'rispett u b'adempjiment mal-obbligi ta' sid l-istess art emanenti mill-artikolu 403 tal-Kap. 16 kif rizultanti minn din id-decizjoni) jew milli b'xi mod jew iehor jostakolaw l-access naturali tal-ilma li mill-fond tar-rikorrenti jaqa' ghal fuq il-fond tal-intimat.

Bl-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2014 kontra l-konvenuti."

5. Il-konvenuti appellaw. Permezz tar-rikors tal-appell jilmentaw li l-ewwel Qorti marret għal kollox kontra l-Artikolu 403 tal-Kap.12 għaliex injorat il-fatt li kien jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw d-dritt ta' stilliċidju minnhom vantat, liema dritt ma jeżistix għaliex:

(i) din hija *actio petitoria* u għalhekk tispetta lil sid tal-fond dominanti kontra sid tal-fond servjenti, mentri f'dan il-każ l-art tal-atturi u l-art tal-konvenuti hija mifruda minn art li għalkemm preżentament

tinsab nofsha fil-pussess tal-atturi u n-nofs l-ieħor fil-pussess tal-konvenut Victor Formosa, hija proprjeta` ta' terzi;

(ii) f'kull każ kienu l-atturi li bl-intervent tagħhom ħolqu via ġdida għall-ilma direttament għal ħajt mibni mill-konvenut; u

(iii) li l-ħajt minnhom mibni '*ma hux qed iżomm ebda ilma fil-proprjetà tal-attur mentri d-dritt ta' stilliċidju jinħoloq u jobbliga lill-proprjetà aggravanti biex tilqa l-ilma li ma għandu mkien ieħor fejn imur.'* Jgħidu li f'dan il-każ '*l-ilma kien u ser jibqa' sejjer għat-triq.'*

6. L-appellanti talbu għalhekk lil din il-Qorti:

> *"tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru tas-sena elfejn u sittax (2016) billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati."*

7. L-atturi wieġbu li s-sentenza appellata tistħoqq li tiġi kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet

8. Permezz tal-ewwel aggravju l-konvenuti jsostnu illi minkejja li huma argumentaw li t-talba tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt, l-ewwel Qorti injorat għal kollox:

"1....... il-kontenzjoni tagħhom li sabiex tirnexxi l-kawża tal-atturi ab bażi tal-artikolu 403 tal-Kap. 16 riedu jipprovaw għas-sodisfazzjoni tal-kriterji madanakollu elenkati fl-istess artiklu li l-art tal-atturi għandha dritt ta' stilliċidju liema dritt jinkombi fuq l-art proprjetà tal-konvenuti ... konsegwentement ... meta laqgħet it-tieni talba ... marret għal kollox kontra d-dettami tal-istess artiklu li jeżiġi fost affarijiet oħra li din hija actio petitorja u tispetta lis-sid u tista' tinġieb kontra sid f'dan il-każ tal-fond adjacenti."

9. Il-parti rilevanti tas-sentenza appellata hi din:

"Illi fil-mertu ... l-Qorti rat li principalment il-partijiet mhux jaqblu dwar dak li kien isehh fuq l-artijiet in kwistjoni meta jaghmlu l-ilmijiet qabel ma sar l-izvilupp tar-rikorrenti u dak li qed isehh issa li giet zviluppata l-art tar-rikorrenti. Min-naha r-rikorrenti jsostnu li l-ilmijiet minn dejjem kienu jiskulaw ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati u cioe' fuq il-parti ta' quddiem filwaqt li l-intimati jsostnu li dawn kienu jiskulaw fuq l-isqaq li kien ezistenti u li issa m'ghadux jezisti u jmorru direttament ghat-triq. Fil-fatt irrizulta mill-atti li ghalkemm originarjament bejn iz-zewg proprjetajiet kien jezisti sqaq li kien iwassal ghall-entrati rispettivi tal-proprjetajiet tal-partijiet (ara ritratt GR 2 fol. 16), mhux kontestat bejn il-partijiet li dawn ftehmu bejniethom li jinkorporaw mal-proprjetajiet taghhom nofs l-isqaq kull wiehed tant li kienet giet redatta pjanta ta' qasma mill-Perit Joe Dimech li anki giet esebita fl-atti a fol. 157 u dan lura fis-sena 1996. Konsegwenza ghal tali ftehim, l-art tar-rikorrenti resqet kibret bi ftit 'il isfel filwaqt li dik tal-intimati kibret bi ftit aktar 'il fuq biex b'hekk gie eliminat l-isqaq. Fuq dan il-punt jirrizulta li fil-mori tal-kawza l-intimati talbu sabiex iqajjmu eccezzjoni ulterjuri u cioe' li l-art min fejn jiskula l-ilma tar-rikorrenti u fejn inbena l-hajt ma hijiex proprjeta' tal-partijiet, liema talba izda giet michuda minn din il-Qorti ghar-ragunijiet moghtija fl-istess digriet taghha a fol. 149 tal-process.

Nonostante c-cahda mill-Qorti tista' tghid li nofs is-sottomissjonijiet tal-intimati
huma bbazati fuq din l-eccezzjoni. Din il-Qorti izda taghmilha cara li mhijiex ser tmur lura mid-digriet taghha u mhijiex qed taccetta din l-eccezzjoni bhala formanti parti mill-proceduri."

10. Il-konvenuti jinsistu wkoll illi kieku kienu kontumaċi, l-atturi xorta kellhom jagħtu prova ta' dak li allegaw. Jinsistu li l-kawża tikkonċerna l-iskular ta' ilma minn parti ta' sqaq li qiegħed fil-pussess tagħhom għall-parti l-oħra tal-istess sqaq li tinsab fil-pussess tal-konvenut Victor

Formosa, iżda ħadd mill-partijiet mhu s-sid tal-isqaq u l-pussess materjali mhuwiex biżżejjed f'azzjoni ta' din ix-xorta. B'żieda ma' dan qalu li l-liġi ma tagħti l-ebda dritt ta' stilliċidju bejn sidien ta' żewġ proprjetajiet meta hemm proprjeta` ta' terz jifridhom.

11. L-atturi ppproponew il-kawża skont l-Art. 403 tal-Kodiċi Ċivili (ara l-ewwel talba), u talbu li l-konvenuti jitwaqqfu milli jostakolaw l-aċċess naturali tal-ilma li mill-fond tal-atturi jaqa' għall-fond tal-konvenuti. F'dan ir-rigward jirreferu għal:-

> *"Sub-titolu I*
>
> *FUQ IS-SERVITUJIET MAĦLUQA MIL-LIĠI*
>
> *402.(1) Is-servitujiet maħluqa mil-liġi għall-utilità pubblika huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali.*
>
> *(2) Il-liġi toħloq ukoll servitujiet għall-utilità privata; u dawn is-servitujiet huma dawk stabbiliti bid-dispożizzjonijiet li ġejjin ta'dan is-sub-titolu.*
>
> *§ I. FUQ IS-SERVITUJIET LI JIĠU MILL-POSIZZJONI TAL-LOK*
>
> *403.(1) Il-fondi f'invell aktar baxx huma suġġetti lejn il-fondi f'invell ogħla li jilqgħu l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li minn dawn inixxu jew jaqgħu waħidhom, mingħajr il-fatt tal-bniedem.*
>
> *(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jagħmel ebda ħaġa li tista' żżomm dik in-nixxiegħa jew twaqqigħ.*
>
> *(3) Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista' lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitù tal-fond aktar fil-baxx."*

12. Dwar lil min tispetta u kontra min għandha ssir kawża ta' din ix-xorta, fis-sentenza **Gauci Francis v. Brincat Saviour sive Sunnu G noe**[1] intqal:

> *"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)."*"

13. Fil-kawża fuq imsemmija l-uniku eċċezzjoni li kien ta l-konvenut kienet li l-pretensjonijiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Il-Qorti kienet ikkonkludiet li l-attur, li kien kerrej, ma kellux *locus standi* sabiex jiftaħ kawża taħt l-Artikolu 403 tal-Kodiċi Ċivili.

---

[1] Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Lulju, 2002.

14. Irrispettivament mill-eċċezzjonijiet li taw il-konvenuti fil-kawża tal-lum, l-atturi kellhom jagħtu prova li huma s-sidien tal-fond dominanti. Jekk m'hemmx dik il-prova mela ma kellhomx jedd jiftħu din il-kawża.

15. Fir-rikors maħluf l-atturi nkludew dikjarazzjoni ġuramentata tal-attur. Ikkonferma li hu u martu huma s-sidien tal-fond '*Chateau des Reves'* fi Triq is-Sarg, Kerċem.[2] Fl-affidavit ma spjegax kif akkwistaw il-fond[3] iżda in kontro-eżami qal li l-art li fuqha bnew id-dar kienet tan-nannu ta' martu l-attriċi.[4]

16. Dwar il-provenjenza tal-art li fuqha nbniet id-dar tal-atturi, xehdet Josephine Grima (omm l-attriċi) li spjegat li l-art kienet oriġinarjament il-ġnien mad-dar ta' missierha fejn trabbiet u li fl-istess ġnien kien hemm ukoll maqjel. Tgħid li dik il-parti tal-ġnien ġiet għandha bi ftehim ma' ħutha wara l-mewt tal-ġenituri tagħha u eventwalment ittrasferiet l-istess lil bintha l-attriċi b'kuntratt ta' donazzjoni pubblikat fis-27 ta' Settembru, 1996, fl-atti tan-Nutar Dr.Michael Refalo.[5] Verżjoni konfermata minn żewġha Paul Grima.[6]

17. Fin-nota tal-insinwa tal-kuntratt ta' donazzjoni hemm dikjarat li l-ġenituri tagħha tawha:

---

[2] Fol. 3.
[3] Fol. 24 *et seq*.
[4] Fol. 50 et seq.
[5] Fol. 31.
[6] Fol. 32.

> "*biċċa art formanti parti minn art imsejħa tal-Kalandrijiet, fi Triq Sarc Kercem, Gozo u liema art hija tal-kejl ta' ċirca mitejn u sebgħa u għoxrin metri kwadri (227m.k.) u konfinanti minn Nofsinhar mal-imsemmija triq, Tramuntana in parti beni ta' Victoria Galea u in parti beni ta' Ġużepp Sciberras u Punent beni ta' Francis Gatt bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha".*[7]

18. Il-konvenuti ppreżentaw ukoll il-kuntratt ta' diviżjoni li bih omm l-attriċi kienet ġiet assenjata l-istess porzjon art.[8] Il-konvenuti jikkontendu li minn dawn il-kuntratti jirriżulta li l-art trasferita lill-omm l-attriċi '*definittivament teskludi l-passaġġ'* li kien jeżisti bejn il-fond tal-appellati u dak tagħhom qabel il-partijiet qasmuh skont ftehim tal-1996.[9] Ma jirriżultax li l-konvenuti qiegħdin jikkontestaw li l-atturi huma sidien tal-fond Chateau des Reves, iżda biss dik il-parti tal-fond li qabel l-iżvilupp kienet tifforma parti mill-passaġġ li l-partijiet qasmu bejniethom minkejja li ma jirriżultax li kien proprjeta` tagħhom.

19. Il-ġurista Pothier kiteb:

> *"I diritti di servitú reali, che si chiamano altresi servitu prediali, sono quelli cha ha il proprietario di un fondo, sopra il fondo vicino per la comodità del suo. (Cod. Civ. Art 637.)"*[10]

20. Kliem li jfisser li żewġ fondi m'hemmx għalfejn ikunu neċessarjament kontigwi sabiex igawdu dritt ta' servitú reali waħda fuq l-oħra. Kuntrarjament għal dak pretiż mill-konvenuti, hu biżżejjed li ż-żewġ

---

[7] Fol. 289.
[8] Fol. 297 u 302.
[9] Fol. 157 – Pjanta ta' kif inqasam l-isqaq bejn il-partijiet.
[10] *Opere di Pothier, Trattato del Contratto di Societa* Vol. 2, pg 72.

fondi (dak dominanti u l-ieħor servjenti) huma viċin xulxin sabiex fattwalment jinħoloq dak is-servitú. Għalhekk għalkemm il-fond tal-atturi jinkludi fih parti minn passaġġ li ma jirriżultax hu proprjeta` tagħhom, mhemmx kontestazzjoni li l-kumplament tal-fond hu proprjeta` tagħhom. Dak hu l-fond dominanti filwaqt li l-passaġġ hu l-fond servjenti.

21. Mhemmx prova li l-art proprjeta` tal-konvenuti, hu fond servjenti. Dan fis-sens li mhemmx prova li l-ilma tax-xita kien, qabel inbena l-fond tal-atturi kif inhu llum, jgħaddi mill-art proprjeta` tal-konvenuti. Anzi l-konvenut Victor Formosa xehed li ma kienx hemm (ara paragrafi 3 u 5 tal-affidavit tiegħu). Dak li fadal mill-passaġġ mhuwiex proprjeta` tal-konvenuti, u dan ammettih Victor Formosa nnifsu fl-affidavit li ppreżenta.

22. Għal dak li huma provi l-ewwel Qorti qalet:

> *"Illi mill-atti u mill-provi u xhieda li tressqu, jirrizulta li s-sitwazzjoni precedenti ghall-izvilupp tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija riflessa fir-ritratti a fol. 16 u 17. Fir-ritratt GR 2 a fol. 16 tidher il-proprjeta' tar-rikorrenti qabel inbniet. Jidher li din kienet tikkonsisti fi gnejna wara binja li kienet tmur aktar lura mit-triq. Il-gnejna kellha xi sigar fiha. Fil-genb jidhru tliet fethiet minfejn ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li kien johrog ammont sostanzjali ta' ilma meta taghmel xita sew u din tohrog direttament ghal go l-isqaq li kien jezisti dak iz-zmien. Fuq quddiem tat-toqob tal-ilma u cioe' n-naha l-ohra tal-isqaq tidher fetha li hija appuntu l-fetha li llum l-intimati ghalqu bil-hajt in kontestazzjoni. Ir-rikorrenti jsostni li minn dejjem l-ilma kien jghaddi ghal din il-fetha u wara johrog fit-triq. L-intimati da parti taghhom isostnu li l-ilma kien johrog fl-isqaq u jdur ghal got-triq u ma jmissx din l-art u cioe' dik li tidher quddiem il-hajt tal-intimati fir-ritratt GR 3. Il-Qorti izda tinnota mill-istess ritratti li bejn it-triq u l-isqaq hemm speci ta' konka bil-konkos li certament kienet isservi sabiex tiddevja l-ilma aktar fuq l-art tal-intimati milli bil-kontra. Mill-atti u bosta xhieda l-Qorti vverifikat li fil-fatt kien hemm il-biza' li jekk l-ilma johrog direttament mill-proprjeta' tar-rikorrenti ghal nofs it-triq dan imur fil-proprjetajiet ta' faccata u jaghmel hsara lilhom. Tant hu hekk li mill-*

atti rrizulta li qabel ma bnew ir-rikorrenti l-girien ta' faccata ntavolaw mandat ta' inibizzjoni sabiex jaccertaw ruhhom li l-ilma tal-'wied' kif isejhulu bosta mill-girien ma jigix b'xi mod devjat ghall-faccata u cioe' fuq il-proprjeta' taghhom. Fl-istess hin ittiehdet azzjoni wkoll mill-gar ta' fuq li jmiss mal-proprjeta' tar-rikorrenti cioe' Raymond Formosa (fol. 169) sabiex ir-rikorrenti bl-ebda mod ma jwaqqfu l-ilmijiet jew jiddevjaw l-ilmijiet li jnixxu fil-proprjeta' ta' Raymond Formosa ghal fuq tar-rikorrenti odjerni Refalo.

Illi minn dak suespost u mill-fatti esposti fil-kawza jirrizulta ghalhekk li s-sitwazzjoni precedenti ghall-bini da parti tar-rikorrenti kienet illi l-ilmjiet mill-pjanura ta' fuq it-triq kienu jghaddu minn fuq il-proprjetajiet li jinsabu aktar 'il fuq, fuq l-istess naha tal-proprjetajiet tal-partijiet odjerni. Irrizulta li l-ilma kien jghaddi min-nofs il-proprjeta' tal-gar ta' fuq Raymond Formosa ghal go l-gnejna llum tar-rikorrenti u johrog mit-tliet toqob li jidhru fir-ritratti a fol. 16 tal-process ghal gol-isqaq. L-intimati jsostnu ghal aktar minn darba f'dawn il-proceduri li mill-isqaq l-ilma kien imur ghat-triq u mhux fuq il-proprjeta' izda dan evidentement u logikament mhux minnu. Dak li qed isostnu l-intimati seta' jsehh biss b'xi miraklu ghaliex huwa evidenti li mit-toqob li jidhru fir-ritatti a fol. 16 l-ilma johrog sparat ghad-dritt u ma jidher li hemm xejn li seta' jzommu jew jiddevjah lejn it-triq. Anki l-art quddiem il-hajt tal-intimati (ritratt a fol. 16) tidher li minn fuqha jghaddu l-ilmijiet u ma tridx tkun xi espert biex tinduna. In oltre, li kieku ma kienx hemm is-siment bejn it-triq u l-isqaq wiehed forsi seta' jargumenta li ftit mill-ilma kien jiddevja ruhu mill-isqaq, izda bis-siment aktar u aktar l-ilma kien jibqa sejjer dritt ghal fuq il-proprjeta' tal-intimati. Din il-Qorti tqis ukoll minn dak li rat mill-atti li l-hajt fuq il-proprjeta' tal-intimati u li jigi kantuniera mal-isqaq li jidher fir-ritratti a fol. 16 huwa appuntu mhux mibni dritt izda djagonali jaghti ghat-triq sabiex l-ilma jigi devjat lejn it-triq mill-istess hajt, dan izda minn fuq il-proprjeta' tal-intimati u mhux tar-rikorrenti.

Jirrizulta illi dak li nbidel wara li sar l-izvilupp da parti tar-rikorrenti huwa li l-ilma minn fuq il-proprjeta' tal-gar ta' fuq Raymond Formosa li kien johrog liberament ghal fuq il-gnien ezistenti fuq il-proprjeta' tal-atturi Refalo gie nkalanat bi ftehim bejn il-partijiet wara li anki saret kawza kontra r-rikorrenti odjerni sabiex ihallu liberu l-iskular tal-ilma minn fuq il-proprjeta' taghhom u dan kif jidher fit-tratti a fol. 267 u 268 tal-process. Jirrizulta fil-fatt li kellha tithalla bokka kbira mhux hazin sabiex mill-proprjeta' ta' Raymond Formosa jibqa' ghaddej liberament l-ilma li kien jghaddi min-nofs il-proprjeta' ta' Raymond Formosa ghal fuq il-proprjeta' ta' Refalo. Irrizultat ta' hekk din il-parti tal-proprjeta' tar-rikorrenti odjerni ma setghetx tibena u thalliet bhala drive-in. Minn din il-bokka l-ilma huwa liberu li jinzel mill-pavimentar li thalla apposta mir-rikorrenti quddiem id-dar taghhom u li jidher fir-ritratt a fol. 266, 267 u 268. Ghalkemm quddiem id-'drive-in' tar-rikorrenti hemm fetha (u ghalhekk gie eliminat il-hajt tal-gnejna shih li qabel kien ezistenti) jirrizulta li l-ilma xorta wahda jiehu direzzjoni 'l isfel u mhux lejn it-triq (kif kien jaghmel appuntu qabel l-izvilupp), jghaddi minn quddiem il-proprjeta' kollha tar-rikorrenti sal-punt fejn illum inbena l-hajt mill-

> *intimati (fol. 18 u 19) u ghalhekk flok jibqa' ghaddej 'il isfel kif qabel kien jaghmel ghal go l-isqaq u l-art ta' quddiem il-hajt tal-intimati issa qed jingabar quddiem ir-residenza tar-rikorrenti u wara jispara f'nofs tat-triq bil-possibilta' li jaghmel anki hsara l-proprjetajiet ta' faccata."*

23. L-atturi jgħidu li l-ilma tal-'*wied'*[11] jiżbokka għall-art tagħhom mill-proprjeta` ta' Raymond Formosa, il-ġar fuq in-naħa tal-punent tagħhom, speċifikament minn dik il-parti fejn dan tal-aħħar kien eventwalment bena gandott imsaqqaf[12] li minnu jgħaddi l-istess ilma għad-*driveway/paved area* tal-atturi.[13]

24. Jirriżulta li l-proprjeta` tal-partijiet qiegħda f'niżla. Il-Qorti tqis għalhekk li jekk l-ilma minn dejjem kien jibqa għaddej għal ġewwa l-art tal-atturi mill-fond tat-terz Raymond Formosa (il-fond tal-atturi jikkonfina mal-fond ta' Raymond Formosa min-naħa tal-punent),[14] salv xi xkiel naturali fil-korsija tal-ilma jew intervent tal-bniedem, bil-forza tal-gravita` l-istess kellu jibqa' nieżel dritt minn dik il-parti tal-fond tal-atturi li kien ġnien.

25. Missier l-attriċi, Paul Grima, muri r-ritratt GR3 a fol. 16 xehed: '*l-isqaq qiegħed hawn ara, kien jibda minn hawn u jidħol hekk 'il ġew, sewwa. Issa hu l-ilma kien jiġi, meta tkun xita bir-ruppatt kien jiġi l-ilma*

---

[11] Effettivament l-ilmijiet in kwistjoni huma *run off rain water from road catchments.*

[12] Dan skont kuntratt bejniethom li kien ukoll il-mertu ta' proċeduri ġudizzjarji – ara fol. 169 et seq u fol. 267, 268 u s-sentenza tat-23 ta' Marzu, 2011, fl-ismijiet *Refalo George et vs Formosa Raymond et* (Cit Nru 27/2010).

[13] Fol. 15.

[14] Ara x-xhieda tal-perit Saviour Micallef a fol. 161 u r-ritratt a fol. 15.

minn hawnhekk, minn wara, minn ġol nofs l-għalqa hekk, u jibqa ħiereġ 'l hawn.'[15] Omm l-attriċi tat ftit iktar dettall u spjegat li l-ilma kien jgħaddi minn wara d-dar ta' missierha, jinżel mal-ġenb tal-istess dar u '*imbagħad kien jikser hekk għall-kantuniera tal-għalqa.'*[16]

26. Qabel l-atturi bnew il-fond Chateau des Reves, l-ilma kien jinżel mill-ġnien li kien jikkonfina ma' Triq Sarġ. Illum hemm il-parapett tal-fond tal-atturi li jikkonfina ma' dik it-triq. Qabel l-atturi bnew id-dar tagħhom, l-ilma kien jgħaddi mill-ġnien tal-fond tal-atturi u mbagħad jiżbokka minn tliet toqbiet kbar li kien hemm fil-parti ta' isfel tal-ħajt diviżorju li kien jikkonfina mal-isqaq. Il-Qorti qiegħda tifhem li t-toqbiet saru meta nbena dak il-ħajt diviżorju li kien jifred il-ġnien tal-atturi u l-isqaq. Mill-provi rriżulta li l-partijiet qasmu bejniethom l-isqaq minkejja li mhemmx provi li kienu koproprjetarji tal-istess. Min-naħa l-oħra l-ħajt tal-faċċata tal-art tal-konvenuti kien u għadu rtirat 'il ġewwa mill-faċċata tat-triq (ara ritratt GR3 a fol. 16). Dan x'aktarx sabiex jippermetti l-ilma jiskula mill-isqaq għat-triq kif spjegat omm l-attriċi.[17] Mhemmx provi li jistgħu jikkonvinċu lill-Qorti li l-ilma li kien jgħaddi mit-tliet toqbiet kien jispiċċa fl-art tal-konvenuti.

---

[15] Fol. 106.
[16] Fol. Fol. 94.
[17] Fol. 31.

27. Hu fatt li:

(a) it-tliet toqbiet fil-ħajt diviżorju saru mill-bniedem;[18] u

(b) tneħħew meta l-atturi bnew id-dar tagħhom b'faċċata fuq Triq Sarġ, u l-istess atturi:-

(i) estendew il-binja tagħhom żewġ piedi aktar lejn ilvant minn fejn qabel kienu l-imsemmija tliet fetħiet u b'hekk okkupaw parti mill-isqaq;[19] u

(ii) bnew *driveway/*parapett inqas wiesa' mill-estensjoni tat-tliet toqbiet fil-qiegħ tal-ħajt diviżorju li kien hemm bejn il-fond tal-atturi u l-isqaq,[20] u dan inbena iktar għoli minn fejn qabel kien hemm il-qiegħ tat-tliet toqbiet.[21] Mir-ritratti jirriżulta li t-tliet fetħiet minn fejn l-ilma kien jiskula mill-art tal-atturi għal ġewwa l-isqaq kienu bejn wieħed u ieħor għoljin xi żewġ filati minn wiċċ l-art fil-parti ta' quddiem tal-isqaq. Vojt li llum hu bil-konkos li sar taħt id-*driveway/*parapett *tad-dar* tal-atturi (ara ritratti li hemm fil-proċess).

---

[18] Ara fol. 31, 32, 110 – missier l-attriċi spjega li dawn kienu jiġġarfu bil-maltemp u kemm-il darba kellu jerġa' jibnihom – u fol 43 fejn il-perit Saviour Micallef jispjega li qabel inbena l-fond tal-atturi kien hemm *watercourse* / gandott djagonali li kien jiġbor l-ilma tal-wied u jitfgħu fit-triq.
[19] Fol. 164.
[20] Ritratti GR3 sa GR 6 a fol. 16 sa 18.
[21] Ibid u fol. 64, 65, 109 u 144.

28. Hu evidenti li nbidlet il-korsija tal-ilma kemm fil-fond tat-terz (Victor Formosa) u f'dak tal-atturi. Pero` dan mhuwiex biżżejjed sabiex tirnexxi d-difiża tal-konvenuti li l-Art. 403 ma japplikax għall-każ in eżami. L-ilma tax-xita kien jaqa' b'mod naturali fil-fond tat-terz, u f'dan ir-rigward mhemmx kontestazzjoni min-naħa tal-konvenuti, u minn hemm jibqa' għaddej b'mod naturali f'dak tal-atturi. Li nbidel hu minn fejn jgħaddi l-ilma wara li sar ftehim bejn l-atturi u t-terz meta dan tal-aħħar ġie biex jibni l-fond tiegħu ('*Gregorius*').

29. F'dan il-każ il-fond servjenti mhijiex l-art tal-konvenuti peress li mhemmx prova li qabel inbena Chateau des Reves, l-ilma kien ikompli għal ġewwa l-art tal-konvenuti. Diġa' ssemma dak li xehed il-konvenut Formosa, ċioe` li l-ilma fl-art tagħhom beda jidħol minn meta nbena l-fond tal-atturi.

30. L-art servjenti hu l-isqaq. Il-konvenuti ma kellhomx jedd li jibnu ċ-ċint li jidher fir-ritratt GR8 a fol. 19. B'dak il-mod ovvjament ostakolaw it-trajettorja tal-ilma. Hawn il-Qorti tfakkar li l-konvenut Formosa xehed li m'għandhomx titolu għall-isqaq jew dik il-parti minnu li tinsab fil-pussess tagħhom.

31. Hu veru li Victor Formosa qiegħed isostni li bil-mod li bnew l-atturi beda jidħol l-ilma fl-art tagħhom. Madankollu, l-art tagħhom mhijiex il-

fond servjenti ġialdarba xehed li l-ilma tax-xita li kien joħroġ mit-tliet toqbiet li kien hemm fil-ħajt diviżorju ma kienx jidħol fl-art tiegħu iżda joħrog għal fuq Triq Sarġ. Għalhekk jekk issa meta tagħmel ix-xita l-ilma li jinżel mill-fond tal-atturi qiegħed jispiċċa fl-art tal-konvenuti, il-konvenuti jaf għandhom rimedju kontra l-atturi. Pero` din mhijiex kwistjoni li għandha tiġi deċiża f'din il-kawża.

32. L-aħħar aggravju tal-konvenuti hu li ċ-ċint li bnew mhux qed iżomm ilma fil-fond tal-atturi. Il-Qorti ma taqbilx. Iċ-ċint qiegħed iżomm il-*free flow* tal-ilma li kien hemm qabel inbena ċ-ċint. Dak iċ-ċint qiegħed iservi ta' ostakolu għall-ilma li ovvjament qiegħed jakkumula f'dik il-parti tal-proprjeta` tal-atturi.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da