QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 25 ta' Settembru, 2023

Rikors Ġuramentat Nru.: 315/2021 MH

Numru: 8

Emanuel Ciappara u Mary Ciappara

Vs

Roderick Zammit u Vanessa Zammit

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tad-9 t'April 2021** permezz ta' liema ġie premess u mitlub –

1. *"**Illi** r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-appartament numru erbgħa (4), fil-blokka t'appartamenti numru tmienja u tletin (38), Triq Thomas Ashby, Marsaskala, li jifforma parti minn blokka fejn ir-rikorrenti huma wkoll is-sidien tal-arja u l-bejt tal-blokka. Il-kuntratti tal-akkwist relattivi ġew ippubblikati min-Nutar Dottor Joseph Brincat nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar tas-sena*

elf disa' mija u disgħin (1990)[1] *u min-Nutar Dottor Joseph Tabone nhar is-sbatax (17) ta' Ġunju tas-sena elfejn u għaxra (2010).*[2]

2. **Illi,** *ai termini tal-klawsola numru 8 tal-kuntratt suċċitat ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Brincat, "Purchaser is to allow the owners of the maisonette underlying the said flat to [...] place a water tank on roof and to have access for their maintenance";*

3. **Illi** *l-intimati huma sidien tal-maisonette sitta u tletin (36), Triq Thomas Ashby, Marsaskala, li tagħmel parti mill-imsemmija blokka. L-intimati akkwistaw din il-maisonette permezz ta' kuntratt ta' akkwist ippublikat min-Nutar Dottor Ruben Casingena nhar l-għaxra (10) ta' Frar tas-sena elfejn u għaxra (2010)*[3]*;*

4. **Illi,** *ai termini tal-klawsola numru 7 tal-kuntratt suċċitat ippubblikat min-Nutar Dottor Ruben Casingena, "[d]an il-fond għandu s-sistema tad-drain u d-dranaġġ in komun mal-fond ta' fuqu" – ossia, l-appartament tar-rikorrenti;*

5. **Illi** *klawsola numru 10 tal-istess kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Ruben Casingena jagħti lill-intimati d-"dritt illi jwaħħlu [...] tank tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk li minnu dan il-maisonette jagħmel parti..."*;

6. **Illi,** *madankollu, l-intimati għandhom pajp, fuq il-bejt, li jgħaddi mit-tank tal-ilma tagħhom, tul il-bejt kollu san-naħa ta' wara tal-blokka, u li jibqa' nieżel sal-washroom tagħhom li tinsab fil-bitħa tal-maisonette tagħhom. It-triq li jieħu dan il-pajp fuq il-bejt qabel jinżel sal-washroom, minflok ma timminimizza l-inkonvenjent, qiegħda tkabbru, u għalhekk hija abbuż tas-servitù msemmi iktar 'il fuq. Fil-fatt, il-mod abbużiv ta' kif preżentament jgħaddi l-pajp għall-parti ta' wara tal-proprjetà tar-rikorrenti ma jirrispettax l-obbligi imposti fuq l-intimati minn Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li, inter alia, jipprovdi fl-Artikolu 470 li t-tgawdija ta' servitù għandha ssir "bl-anqas ħsara li jista' jkun tal-fond serventi";*

7. **Illi**, *pjuttost, il-mod li bih qiegħed mgħoddi dan il-pajp huwa ta' inkonvenjent żejjed u jżid mal-piż soffert mill-fond serventi bla bżonn. Dan il-pajp, minflok jgħaddi tul il-bejt kollu u min-naħa ta' wara, jista' faċilment jitniżżel mix-shaft ta' quddiem u cioè l-istess shaft li minnu jgħaddi l-pajp l-ieħor li jissupplixxi l-ilma lill-intimati mill-mains*[4]*. Inoltre, l-imsemmija*

[1] Vera kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. A.**
[2] Vera kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. B.**
[3] Vera kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. C.**
[4] Ritratti ta' kif jinsab il-pajp preżentement, hawn annessi u mmarkati **Dok. D.**

washroom, oriġinjarament kienet inbniet illegalment u għalhekk ukoll, l-imsemmi pajp ma jista' qatt jaderixxi mat-termini tal-kuntratt ta' akkwist tal-intimati;

***8**. **Illi** huma l-intimati biss li qegħdin jgħaddu l-pajp imsemmi min-naħa ta' wara u jikkawżaw inkonvenjenza, stante li r-residenti l-oħra tal-blokka tgħaddi l-pajp tagħha mix-shaft ta' quddiem;*

***9.** **Illi,** inoltre, l-intimati qegħdin jiksru wkoll l-obbligi imposti fuqhom, inter alia, mill-Artikoli 475 u 476 ta' Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia li:*

*"**475.** Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi",*

u, li:

*"**476.** Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi";*

***10.** **Illi** r-rikorrenti interpellaw lill-intimati diversi drabi, fosthom b'ittra uffiċjali ppreżentata nhar it-tlieta (3) t'Awissu, elfejn u għoxrin (2020)[5], sabiex ineħħu l-pajp in kwistjoni li jgħaddi mit-tank tal-intimati, tul il-bejt kollu san-naħa ta' wara tal-bejt tar-rikorrenti u li jibqa' nieżel għal ġol-washroom tal-intimati li qiegħda fil-bitha tagħhom. Madankollu, l-intimati baqgħu inadempjenti u ma neħħewx l-imsemmi pajp abbużiv.*

***11.** **Għaldaqstant**, ir-rikorrenti umilment, u bir-rispett, jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, fid-dawl tar-raġunijiet fuq premessi, jogħġobha:*

***(1)** **Tikkundanna** lill-intimati sabiex, fi żmien qasir u perentorju, ineħħu l-pajp tagħhom li joriġina mit-tank fuq il-bejt tal-blokka t'appartamenti numru tmienja u tletin (38), Triq Thomas Ashby, Marsaskala, liema pajp jgħaddi abbużivament tul il-bejt, san-naħa ta' wara tal-proprjetà tar-rikorrenti u tas-sidien l-oħra li jgħixu fl-imsemmija blokka t'appartamenti, sakemm jinżel sal-washroom tal-istess intimati; u*

[5] Vera kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. E**

***(2) Tawtorizza**, fin-nuqqas tal-adempjenza ta' din il-kundanna da parti tal-intimati, lir-rikorrenti sabiex ineħħu l-istess pajp huma stess a spejjeż tal-intimati, taħt id-direzzjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni".

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tat-12 t'Ottubru 2021**[6] permezz ta' liema tressqu dawn l-eċċezzjonijiet –

1. "Illi l-imsemmi pajp tal-ilma li jgħaddi minn fuq il-bejt tal-blokka t'appartamenti numru 38, Triq Thomas Ashby, Marsaskala san-naħa ta' wara u jibqa' nieżel sa għand il-fond proprjetà tal-eċċepjenti ossia l-maisonette numru 36, Triq Thomas Ashby, Marsaskala, jikkostitwixxi jedd ta' servitu validament imnissel, illi għalih il-fond tal-eċċepjenti huwa l-fond dominanti u l-proprjetà tar-rikorrenti hija l-proprjetà servjenti;

2. Illi l-imsemmi pajp li jikkostitwixxi servitu kontinwa u li tidher, hu servitu li tnissel bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi ai termini tal-artikolu 457(ċ) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-imsemmi pajp tal-ilma ilu hemm eżistenti b'mod kontinwu għal għexieren ta' snin, minn ferm qabel mar-rikorrenti akkwistaw l-arja tal-blokka de quo nhar is-17 ta' Ġunju 2010 permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone, liema arja ġiet akkwistata minnhom bil-ġustijiet, drittijiet u pertinenzi kollha, u kif soġġetta għas-servitujiet attivi u passivi naxxenti mil-qagħda tagħha;

4. Illi l-imsemmi pajp kien sa minn dejjem intiż li jissupplixxi l-kamra tal-banju ossia l-en-suite tal-eċċepjenti. Illi kien biss sussegwentement li ngħaddiet fergħa mill-istess pipe mil-proprjetà tal-

[6] Fol 31 et seq

eċċepjenti biex issupplixxiet ukoll il-washroom fl-istess livell ta' bini, mingħajr ma bl-ebda mod aggravat is-servitu li kienet ġa eżistenti. Illi di piu', assolutament ma huwiex minnu li din il- washroom inbniet b'mod illegali;

5. Illi r-rikorrenti jafu ben tajjeb b'dan id-dritt ta' servitu a favur tal-eċċepjenti tant illi huma rripristinaw kif kienu obbligati li jagħmlu, l-imsemmi pipe tal-eċċepjenti wara li żviluppaw l-arja tal-blokka de quo;

6. Illi l-eċċepjenti ma qed jiksru l-ebda obbligi imposti fuqhom mil-liġi u dan għall-kuntrarju ta' dak li qed jallegaw ir-rikorrenti;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li talvolta jkunu permissibbli skond il-liġi.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali responsiva nru. 2976/2020 (Dok. R1)".

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku legali nkarigat minnha Dr Robert Musumeci kif ukoll il-mistoqsijiet u r-risposti in eskussjoni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni, l-atturi *qua* proprjetarji ta' appartament ġewwa Marsaskala jilmentaw li pajp li għaddej minn fuq il-bejt tagħhom u li jinżel għall-*maisonette* sottostanti fl-istess blokka, proprjeta' tal-konvenuti, qiegħed jikkawżlhom inkonvenjent żejjed. Huma anzi jsostnu li tali pajp jikkostitwixxi abbuż ta' servitu' u għalhekk qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna t-tneħħija ta' dan l-istess pajp. Jistrieħu wkoll fuq il-klawsoli emanenti mill-kuntratt ta' akkwist relattivi għal proprjeta' imsemmija, senjatament il-klawsola 8 li tispeċifika li x-xerrej jista' juża l-bejt sovrastanti biex qiegħed fuqu tank tal-ilma u jkollu aċċess biex jmantni l-istess.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li -

i. Permezz ta' **kuntratt ta' kompro-vendita datat 21 ta' Frar 1990**[7] l-atturi konjuġi Ciappara akkwistaw l-appartament numru 4, fil-blokka t'appartamenti numru 38, Triq Thomas Ashby, Marsaskala. Inkluż fil-bejgħ kien hemm washroom u parti mill-bejt immarkata fuq pjanta annessa, u nofs sehem indiviż tal-bejt tal-istess blokka u tal-partijiet komuni flimkien ma' garaxx;

ii. Fost il-kundizzjonijiet ta' tali kuntratt kien hemm il-klawsola 8 li tgħid hekk –

"Purchaser is to allow the owners of the maisonette underlying said flat to fix a TV aerial and place a water tank on roof and to have access for their maintenance".

[7] Fol 6 et seq

iii. Sussegwentement, permezz ta' **kuntratt ta' kompro-vendita datat 10 ta' Frar 2010**[8], il-konvenuti akkwistaw *elevated ground-floor maisonette* numru 36 formanti parti mill-istess blokka kif ukoll garaxx;

iv. Fost il-kundizzjonijiet ta' tali kuntratt kien hemm is-segwenti klawsoli 7 u 10 li rispettivament jgħidu hekk –

"7. Dan il-fond ghandu s-sistema tad-drain u d-dranagg in komun mal-fond ta' fuqu.

(…….)

10. Bid-dritt illi jwaħħlu erjal tat-televiżjoni u tank tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk li minnu dan il-maisonette jagħmel parti bid-dritt t'aċċess għalihom għal riparazzjoni u jew manteniment." (enfasi tal-Qorti.)

v. Ftit xhur wara u ċioe' permezz ta' **kuntratt ta' kompro-vendita datat 17 ta' Ġunju 2010**[9] l-atturi akkwistaw l-arja tal-blokka in kwistjoni;

vi. Snin wara, circa fl-2016, l-atturi ottjenew il-permess mill-Awtoritajiet konċernati sabiex jibnu żewġ sulari addizzjonali u fil-fatt hekk għamlu;

vii. Issir referenza f'dan il-kuntest għall-klawsola numru 11 tal-kuntratt t'akkwist tal-konvenuti fl-10 ta' Frar 2010 li tgħid hekk -

"11. Is-sidien tal-arja tal-blokk illi minnu dan il-maisonette jifforma parti ghandhom id-dritt illi jikkostruwixxu sulari ohra fuq l-arja tal-blokk ezistenti u

---

[8] Fol 15 et seq
[9] Fol 11 et seq

bid-dritt illi jifthu twieqi li jharsu fuq ix-xaftijiet, jikkomunikaw id-drains u s-sistema tad-drenagg tal-bini kostruwit mas-sistema ezistenti. ***Is-servizzi tat-tank tal-ilma u l-erjal jigu mcaqalqa u riprestinati fuq il-bejt il-gdid a spejjez tas-sidien tal-arja."; (enfasi ta' din il-Qorti.)***

viii. Dwar il-pajp mertu tal-kawża l-atturi jiċħdu li dan kien hemm qabel ma huma xtraw il-proprjeta' tagħhom għax huma ħaduha *in shell form* mingħajr l-ebda servizzi għaddejjin. **L-attur Emanuel Ciappara** jixhed li huma kienu msefrin fil-perjodu bejn Ġunju tal-1992 u Diċembru 2000 kif ukoll bejn Ġunju 2005 u Diċembru 2010 u jinsistu li f'ebda perjodu ħadd ma talab il-kunsens tagħhom sabiex jgħaddu xi pajpijiet minn fuq il-bejt tagħhom[10];

ix. **L-attriċi Mary Ciappara** kompliet tixhed hekk[11] -

"4. L-intimati kellhom id-dritt, skond il-kuntratt t'akkwist, li jwaħħlu tank tal-ilma u aerial tat-TV fuq in-naħa tagħna tal-bejt tal-blokka. Dan huwa l-uniku dritt li għandhom. Dan ifisser li Roderick u Vanessa Zammit qatt ma ngħataw id-dritt li jgħaddu pajpijiet oħra. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-maisonette tagħhom, Vanessa u Roderick Zammit, hemm stipulat li l-maisonette tagħhom għandu sistema ta' drain in komuni ma' dik tal-appartament tiegħi u ta' żewġi kif ukoll ma' appartamenti oħra fl-istess blokka. Infatti appartamenti oħra fil-parti tal-blokka tagħna, dejjem kellhom pajp wieħed biss li jissuplixxi s-sistema kollha tal-ilma tagħhom li jinżel mit-tankijiet rispettivi tagħhom li hemm fuq il-bejt tagħna, li mbagħad jinżel mix-xaft tagħna ta' quddiem għall-appartamenti tagħhom.

[10] Affidavit fol 78
[11] Fol 79

5. Il-proprjetarji ta' qabel Roderick u Vanessa Zammit, apparti l-pajp in kwestjoni kienu qabdu u għaddew pajp ieħor, minn fuq il-bejt u l-arja tagħna. Dan il-pajp sar b'mod li jaqbad mit-tank tal-ilma tagħhom, jgħaddi tul il-bejt tagħna san-naħa ta' wara tal-blokka u jibqa' nieżel sa ġol-washroom tagħhom li tinsab f'bitħa. Tali washroom kienet ġiet ilha mibnija bla permess u għaldaqstant anke l-pajp in kwitsjoni ġie mgħoddi mingħajr ebda permess."

x. **In kontro-eżami l-attur xehed** dwar in-natura tal-inkonvenjent li qed joħloqilhom dan il-pajp meta qal li[12] -

"B'inkonvenjenza.....nifhem li hemm pipe għaddej minn fuq il-bejt tagħna. Dan huwa ta' nkonvenjent għalina għaliex aħna għandna iżjed min 70 sena u nista' neħodha għal wiċċi."

xi. **In kontro-eżami l-attriċi xehdet** hekk dwar l-inkonvenjent allegatament kawżat b'dan il-pajp[13]-

"Aħna, u ċioe' jien u żewġi, qed insofru inkonvenjenza kawża ta' dan il-pajp in kwistjoni li jagħti għal washroom ta' ġol-bitħa tal-intimati. Il-konjuġi Zammit setgħu faċilment qabbdu dan il-pajp mas-sistema tal-mains tal-ilma fl-appartament tagħhom biex jissuplixxu l-ilma ukoll fil-washroom tagħhom, kif wara kollox kienu għamlu l-kumplament tal-proprjetarji l-oħra, u dan in konformita' ma' dak stipulat fil-kuntratti tal-akkwist."

xii. Minn naħa l-oħra **l-konvenut Roderick Zammit** xehed hekk[14] –

---

[12] Fol 188
[13] Fol 80
[14] Fol 135 et seq

"Ngħid illi l-maisonette tagħna aħna xtrajnih b'żewġ pajpijiet ta' nżul mit-tank tal-ilma tagħna li jinsab fuq il-bejt ta' din il-blokka. Wieħed minn dawn il-pajpijiet jinżel fis-xaft ta' ħdejn il-kċina biex jissuplixxi l-kamra tal-banju u l-pajp l-ieħor mill-istess tant tal-ilma li jinżel direttament għall-bitħa ta' wara nett biex jissuplixxi l-ensuite (kamra tad-doċċa/shower).....Il-mertu ta' din il-kawża tikkonċerna dak il-pajp tal-ilma li qed jissuplixxi l-ensuite li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta' tagħna. Jien dan il-pajp min dejjem hemm nafu. Fil-fatt tajjeb li jiġi irrimarkat illi l-kamra li dan il-pipe qed jissuplixxi bl-ilma minn dejjem kienet intenzjonata sabiex tkun ensuite u dan kif jirriżulta b'mod ċar fil-permess oriġinali.....Tajjeb ukoll li jiġi irrimarkat illi l-maisonetta tagħna huwa l-unika maisonette li sa mill-iżvilupp oriġinali tal-blokka kellu bżonn jiġi supplit bl-ilma fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta' ossia fl-ensuite peress li l-maisonettes l-oħra ta' ħdejna ma' kellhomx din l-ensuite bħal ma' kellu tagħna."

xiii. **Joseph Sammut**, il-venditur li, flimkien ma' martu, biegħ il-fond lill-konvenuti permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Frar 2010 xehed hekk -

"Jien nigi missier il-konvenuta Vanessa Zammit. Nibda biex nghid li rigward il-ground floor maisonette, ossija l-proprjeta' tal-konvenuti, kont xtrajtu jien. Kif dhalt fih irrangajtu biex ikunu jistghu jghixu fih. Xtrajtu ghat-tfal. Rigward il-bathroom li taghti fuq il-bitha nghid li kien hemm pipe tal-ilma li jwassal l-ilma minn fuq il-bejt. Jien cert dwar dan. Dan kien 15 -il sena ilu bejn wiehed u iehor. L-ilma kien jigi minn fuq il-bejt tal-post li kien gja mibni fuq l-imsemmi maisonette."

xiv. Xehed **Dr Ivan Sammut, iben Joseph Sammut** li għex fil-fond mill-2005 sal-2009. Huwa qal hekk[15] –

"Dwar l-ensuite li taghti fuq il-bitha ta' l-imsemmi maisonette, nghid li kien hemm tank fuq il-bejt ta' Ciappara li kien jappartjeni lill- maisonette, u allura mhux lil Ciappara, u dan it-tank kien jissupplixxi l-ilma ghall-imsemmija ensuite ta' l-imsemmi maisonette. Il-pajpijiet kienu jibdew mill-imsemmi tank, jimxu mat-tarf tal-bejt, qrib l-art tal-bejt, jibqa' sejjer ghal wara tal-post u jinzel mal-hajt ta' wara u jibqa' niezel mal-ensuite sal-art tal-bitha u jidhol fejn hemm is-shower u l-geeser. Igifieri l-pajp kien jghaddi minn barra. Niftakar ukoll li ghall- habta ta' Settembru 2005, kellna xi hsara fit-tank taghna, kont tlajt fuq il-bejt wara li tani access Ciappara. Niftakar sew dal-avveniment ghax dakinhar kont iddiskutejt ma' Ciappara dwar l-Awstralja. Niftakar li dakinhar rajt it-tank u l-pipes li semmejtlek hergin mit-tank u mexjin fuq il-bejt. Niftakar ukoll lis-sur Ciappara jghidli 'jekk ikollkhom bzonn ghiduli ha ntikhom access ghal bejt.'

Referibilment ghat-tank taghna, Ciappara kien qalli li dan minn dejjem kien hemm u kien qalli dan servitu'.

Kien qalli wkoll li xi darba faccata kien se jinbena u li f'kaz li l-blokka taghna tinbena, it-tank u l-pipes jergghu jitilghu ukoll."

xv. **Neville Buttigieg,** sid preċedenti tal-fond tal-konvenuti li, flimkien m' Maruska Gili kienu biegħu l-fond lil Joseph Sammut u martu permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Marzu 2005 bid-dritt li jinstallaw fost oħrajn tank tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk[16]**.** Minn naħa tagħhom Buttigieg u Gili kienu akkwistaw il-

[15] Fol 72
[16] Fol 170 et seq

fond permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Lulju 1998 fejn id-dritt li jinstallaw fost oħrajn tank tal-ilma fuq il-bejt tal-blokka kien inkorporat ukoll[17]. Huwa xehed[18] li l-fond kienu għexu fih mill-2001 sal-2005. Dwar il-pajp in kwistjoni qal hekk –

".....jiena naf u niftakar li kien hemm żewġ pajpijiet tal-ilma li ġejjin minn fuq il-bejt tal-blokk li jagħtu, wieħed għal bitħa interna sabiex jissuplixxi lill-kamra tal-banju u l-kċina u l-ieħor fuq wara tal-proprjeta', fil-bitħa ta' wara li jissuplixxi l-ensuite li qegħda fuq wara tal-proprjeta';

Illi dawn iż-żewġ pajpijiet ġejjin it-tnejn li (huma) minn ġot-tank tal-ilma li għandu l-maisonette fuq l-istess bejt tal-blokk;

Illi dawn iż-żewġ pajpijiet jien sibthom dejjem hemm u l-ebda terza persuna ma qatt talbet li dawn jitneħħew jew inkella li kellha xi pretensjoni ta' kwalunkwe natura..."

xvi. Xehed **Anthony Buttigieg, ex-sid tal-fond proprjeta' tal-konvenuti** li flimkien ma' martu kienu xtraw il-fond b'kuntratt datat 15 ta' Novembru 1990 mingħand C.D. Properties Ltd u J & C Farrugia Ltd[19]. Sussegwentement kienu biegħu il-fond lil Neville Buttigieg u Maruska Gili. Huwa xehed hekk -

"Ahna konna xtrajna dal-fond finished li kien jinkludi d-dawl u l-ilma, l-aperturi, il-madum, il-kisi, it-tibjid, il-bathroom u l-ensuite. Kellna wkoll tank tal-ilma fuq il-bejt u aerial. Dan it-tank kien 'jiffeedja' l-kcina, il-btiehi nterni, il-bathroom, l-ensuite u l-bitha l-kbira ta' wara.

[17] Fol 156 et seq
[18] Fol 149
[19] Fol 150 et seq

Mistoqsi mill-perit gudizzjarju, minn fejn kien jghaddi l-pipe li jwassal l-ilma minn dan it-tank ghall-ensuite ta' mal-bitha, inwiegeb li jien kont narah b'ghajnejja niezel mal-hajt tal-bitha ta' wara. Niftakar b'ghajnejja dan. Naf li dan l-ilma kien jigi mit-tank ta' fuq il-bejt. Niftakar li kien hemm pipe wiehed zgur. Meta xtrajt il-fond dan il-pipe li qed insemmi kien gja hemm."

In kontro-eżami wieġeb hekk –

"Roderick Zammit saqsieni kif xtrajt il-post jien u jien ghidtlu li xtrajtu finished. Roderick saqsieni wara jekk kienx hemm il-pipe tal-ensuite u jien ghidtlu 'iva, hemmhekk kien'. Dak minn dejjem hemm kien. Biex jaghti ghall-ensuite kien hemm pipe wiehed."

Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Anthony Buttigieg u martu mingħand is-soċjeta' C.D. Properties Ltd permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Novembru 1990[20] klawsola 8 kienet tgħid hekk –

"Il-kompraturi għandhom id-dritt li jżommu fuq il-bejt tal-blokk tank tal-ilma u television aerial, u l-kompraturi għandhom id-dritt t' aċċess għall-istess bejt għar-riparazzjoni u manutenzjoni tagħhom."

xvii. **L-espert tekniku legali tal-Qorti Dr Robert Musumeci** kkonstata hekk fost oħrajn fir-relazzjoni tiegħu anke wara li għamel aċċess fuq il-post u sema' x-xhieda –

"5. Illi m'hemmx kwistjoni dwar il-fatt li l-intimati (jew l-awturi taghhhom) thallew ipoggu tank sija fuq il-bejt pre ezistenti u anke l-bejt prezenti li nholoq wara li Ciappara ziedu l-ammont ta' sulari (minn issa 'it-tank');

[20] Fol 150 et seq

6. Il-kwistjoni kollha li wasslet sabiex infethet din il-kawza ddur mal-fatt li, dejjem skont ir-rikorrenti, il-pajp li jwassal l-ilma mit-tank lejn il-bitha ta' wara tal-maisonette tqieghed hemm b'semplici tolleranza. Ir-rikorrenti, ghalhekk, fethu din il-kawza sabiex l-intimati inehhu dal-pajp. Biex wiehed jifhem ahjar dwar x'hiex qed nitkellmu, l-ambjenti ta' fejn jinsab prezentement dan il-pajp u t-tank qed jintwerew fil-pjanta li hejja l-perit sottoskritt, liema pjanta qed tigi markata Dokument RM1 fl- anness;

7. Illi huwa nkontestat li dan il-pajp tabilhaqq qed jghaddi minn fuq il-bejt tar-rikorrenti qabel dan jilwi fid-direzzjoni tal-bitha ta' wara tal-maisonette tal-intimati;

8. IL-POZIZZJONI TA' L-ATTURI

8.1 L-atturi sejsu l-kaz taghhom fuq dawn il-presupposti:

8.1.1 Huma xtraw l-appartament fis-sena 1990, f'liema kuntratt t'akkwist jissemma wkoll il-bejt. Ftit wara, fis-sena 1992, huma siefru lejn l-Awstralja, meta l-appartament taghhom kien tlesta;

8.1.2 Fuq il-bejt originali, allura qabel ma zdiedu s-sulari, kien diga tpogga pajp sabiex iservi l-bitha ta' wara tal-maisonette. Dan kien ghall- habta tassena 1995 meta r-rikorrenti kienu jinsabu l-Awstralja1 . Ir-rikorrenti m'ghandhomx gharfien dwar min seta' ghamel dan l-ewwel pajp li llum naturalment m'ghadux hemm peress li zdiedu s-sulari u nholoq bejt gdid aktar 'il fuq;

8.1.3 Dwar il-pajp prezenti, allura dak in meritu, l-atturi jikkoncedu li ghamluh huma, benche provizorjament u bil-buona volonta taghhom, biex ma jhallux lill-

intimati minghajr ilma. Detto questo, ir-rikorrenti issa jridu li dan it-tieni pajp jitnehha;

8.1.4 Ir-rikorrenti jzidu jghidu li l-kamra fil-maisonette fejn qed iservi dan il-pajp kienet saret illegalment u giet regolarrizata mill-intimati fl-2010. Dan il-fatt jafuh ghaliex kienu raw il-permessi mwahhlin mal-faccata;

8.1.5 Ir-rikorrenti jishqu li l-pajp disputat imur kontra l-ispirtu tal-klawzola numru 7 tal-kuntratt fejn l-intimati akkwistaw il-maisonette fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena datat 10 ta' Frar 2010 bil-kundizzjoni li 'l-fond ghandu sistema tad-drain u d-dranagg in komun mal-fond ta' fuqu';

9. IL-POZIZZJONI TAL-INTIMATI

9.1 Ill sa fejn jikkoncerna l-intimati, dawn sahqu li l-pajp in mertu ghandu jibqa' fejn hu. Huma sejsu l-pozizzjoni taghhom fuq is-segwenti premessi:

9.1.1 Ir-rikorrent Ciappara naqas milli jirreferi ghall-kuntratt li bih il-konvenuti akkwistaw il-maisonette fejn fi klawzola 10 hemm miktub: 'Bid-dritt illi jwahhlu erjal tat-televizjoni u tank tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk li minnu dan il-maisonette jaghmel parti bid-dritt t'access ghalihom ghal riparazzjoni u jew manteniment' nonche l-klawzola 11 tal-istess kuntratt li tistipola li 's-sidien tal-arja tal-blokk illi minnu dan il-maisonette jifforma parti ghandhom id-dritt illi jikkostruwixxu sulari ohra fuq l-arja tal-blokk ezistenti u bid-dritt illi jifthu twieqi li jharsu fuq ix-xaftijiet, jikkomunikaw id-drains u s-sistema tad-drenagg tal-bini kostruwit mas-sistema ezistenti. Is-servizzi tat-tank tal-ilma u l-erjal jigu mcaqalqa u riprestinati fuq il-bejt il-gdid a spejjez tas-sidien tal-arja.';

9.1.2 Il-pajp li llum hemm kwistjoni dwaru kien jezisti meta l-intimati dahlu fil-maisonette. Dan kien diga jissuplixxi l-kamra tal-banju tal-istess maisonette;

9.1.3 Ir-rikorrenti gideb meta qal li l-pajp tnizzel mill-intimati minghajr ma dawn kellhom il-permessi ta' l-ippjanar. Ipprecizaw li dan il-pajp minn dejjem kien intiz sabiex jissuplixxi l-ensuite u mhux il-washroom li nbniet wara. Li effettivament gara huwa li, f'certu punt, l-intimati ghaddew fergha minn dan il-pajp ghall-washroom fl-istess maisonette, liema washroom inkisbilha permess tramite DN224 tas-sena 2009;

9.1.4 Bil-klawzola 11 tal-kuntratt tal-intimati, ir-rikorrenti kienu obbligati li jirripristinaw iz-zewg accessi tal-ilma wara t-tlestija tax-xogholijiet b'rabta mal-permess numru PA7391/16; 9.1.5 M'huwiex minnu li l-pajp in mertu qed johoq inkonvinjent;

9.1.6 Il-klawzola numru erbatax (14) fil-kuntratt t'akkwist tal-proprjetarji tal-flat originarjament numerat 3, liema kuntratt gie ppublikat min-Nutar John Gambin fis-sittax (16) ta' Frar tas-sena elf, disa' mija u disa' u disghin (1990) ma tipprovdi xejn dwar il-pajpijiet tal-ilma. Barra minn hekk dan il-kuntratt jikkoncerna terzi persuni li ma ghandhom x'jaqsmu xejn mal-intimati."

Ikkunsidrat ulterjorment:

Mill-premessi u t-talbiet tal-atturi jirriżulta li l-bażi tal-azzjoni odjerna hija l-*actio negatoria servitutis* permezz ta' liema qegħdin jitolbu li jitneħħa l-pajp in kwistjoni għax allegatament ma jikkostitwixxix servitu' favur il-konvenuti.

Ingħad hekk fil-każ **Iris Camilleri Mifsud vs Noel Vassallo et deċiż minn din il-Qorti fid-29 ta' Settembru 2021 -**

"Mill-mod kif inhi mpustata l-kawża attriċi juri li din hija actio negatoria servitutis.

Ingħad hekk fir-rigward fil-każ ***Victor Agius et vs Carmelo Galea et deċiż fis-27 ta' Jannar 2020 -***

"3. *Il-kunsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin ma' din l-azzjoni ġew spjegati tajjeb mill-Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza* ***Rosario sive Louis Schembri et vs Joseph Demanuele et*** *datata 27 ta' Mejju 2004:*

"l-għan waħdieni tal-actio negatoria huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-ġid tal-attur mhux suġġett għal servitu' favur ġid ta' ħaddieħor, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitu'. Din l-azzjoni tinbena fuq il-presuppost li l-ġid immobbli huwa ħieles (P.A. ***9.1.1877*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Desain vs Piscopo Macedonia*** *(Kollez. Vol:* ***VIII.21****)). Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja (App. Ċiv.* ***19.2.1951*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Farruġia et vs Cassar*** *(Kollez. Vol:* ***XXXV.i.10****)) u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post (App. Ċiv.* ***20.12.1946*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Falzon et vs Degiorgio*** *(Kollez. Vol:* ***XXXII.i.485****)) u mhux minn kull min ikun jippossedih, u dan bħala effett dirett tal-fatt li l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali (P.A.* ***3.4.1995*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Baldacchino vs Grima et*** *(Kollez. Vol:* ***LXXIX.iii.1219****));*

Illi normalment ukoll, fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-esistenza ta' servitu' fuq il-fond tal-attur taqa' fuq il-parti mħarrka (App. Ċiv. ***28.1.1957*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Vella et vs Magro*** *(Kollez. Vol:* ***XLI.i.69****)), minkejja li din tkun tinsab fil-kważi pussess tas-servitu' pretiża (P.A. PS* ***18.2.2004*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Nazzareno Schembri vs Leonilda Farrugia****).*

Għalhekk, kulma għandu jipprova l-attur f'kawża bħal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż is-servitu'. Filwaqt li l-parti mħarrka trid turi li tassew jeżisti s-servitu' minnha vantat (P.A. PS ***31.1.2003*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Joan Cachia vs Marianna Schembri);"*** *Ara wkoll is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet* ***Joseph Camenzuli vs Theresa Gafa et*** *datata 13 ta' Ottubru 2017."*

L-istess ingħad fid-deċiżjoni aktar riċenti fl-ismijiet **Clare Hobbs et. vs Joseph Muscat et.**[21] fejn ingħad hekk dwar l-elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni-:

" 17. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, l-għan tal-azzjoni li qegħdin jeżerċitaw l-atturi appellati, huwa dak li tinkiseb dikjarazzjoni li l-fond tagħhom mhux suġġett għal servitu` favur il-fond fejn jinsabu l-uffiċini talkonvenuti appellanti, u li jitneħħa dak kollu li jxejjen l-istat ta' tgawdija ħielsa minn kull servitù (actio negatoria). Din l-azzjoni tippresupponi li limmobbli huwa ħieles. Għalhekk hija azzjoni ta' għamla petitorja u tista' titressaq biss minn min hu sid tal-post, kontra min qiegħed jivvanta xi dritt ta' servitù u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Fl-azzjoni negatorja, il-piż tal-prova tal-eżistenza ta' servitù fuq il-fond tal-atturi taqa' fuq il-parti konvenuta. Kulma għandhom jipprovaw l-atturi f'kawża bħal din, huwa li huma tassew sidien tal-post li fuqu qiegħed jiġi pretiż isservitù, filwaqt li l-konvenuti jridu juru li tassew teżisti s-servitù minnhom vantata. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ottubru, 2001,

[21] Qorti tal-Appell Superjuri 375/15/2 deċiża 23/1/2023

*fil-kawża fl-ismijiet **Paul Agius v. Michael Sultana**:*

> *"L-'actio negatorja' hija azzjoni li s-sid jutilizza fejn jitlob lil Qorti sabiex tinnega lil-konvenut drittijiet konsistenti f'servitu' jew pizijiet ohra fuq ilproprjeta' tas-sid li l-istess konvenut ikun jivvanta...*
>
> *Dan jirrizulta ampjament mill-insenjament ta' Mario D'Antino ...dwar l'actio negatoria' fejn dan jghid is-segwenti:-*
>
> > *"Ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta' sulla cosa con la liberta' dei pesi o dalle servitu' pretese da altri sulla stessa".'*

17. *Fir-rigward tal-actio negatoria l-awtur **Trabucchi** (Istituzioni di Diritto Civile, pġ. 465) jgħallem illi:*

> *"[l]'azione negatoria (negatoria servitutis) ha lo scopo di tutelare la pienezza del diritto di proprieta' sulla cosa con liberta' dai pesi o dalle servitu' pretese da altri sulla stessa. L'azione si esercita soltanto contro le molestie cui corrisponda la pretesa di un diritto; e naturalmente si esercita soltanto quando dall'altrui pretesa ci sia motivo per temere un pregiudizio; spettera' eventualmente al convenuto la dimostrazione dell'esistenza di un valido fondamento giuridico della sua pretesa."*

*Mentri l-awtur **Ricci** (Corso Teorico – Prattico di Diritto Civile, Vol. II, pġ. 473) jirrileva illi:*

> *"[l]'azione negatoria, come indica lo stesso nome, tende a far riconoscere la liberta` del fondo, ed escludere percio` la servitu` che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitu."*

Isegwi għalhekk li l-ewwel element li jinħtieg indagat huwa jekk l-attur issodisfax il-prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond minnu ndikat fir-rikors promotur ċioe' f'dan il-kuntest il-fond servjenti. Il-Qorti tqies li dan l-element ġie

megħlub biż-żewġ kuntratti ta' akkwist, ta' kompra-vendita ġia riferuta *supra* li pemezz tagħhom l-atturi akkwistaw il-fond imsejjaħ dak servjenti.[22]

Dwar it-tieni element rigward l-eżistenza tas-servitu' inkombenti fuq il-konvenut, isiru s-segwenti kunsiderazzjonijiet.

Kif anke tajjeb osserva l-espert tekniku u legali nkarigat mill-Qorti, il-kwistjoni tal-pajp mertu tal-kawża odjerna tikkwalifika bħala servitu' ta' akwedott artifiċjali. Dan is-servitu' huwa wieħed kontinwu u jidher.

Id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 16 tal-Liġjiet ta' Malta huma l-artikolu 455 (2) u (4) kif ukoll l-artikolu 457 -

"455. (2) Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istilliċidju, il-jedd ta' prospett, u oħrajn ta' din ix-xorta.

[...]

(4) Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru, bħal bieb, tieqa, jew akwedott artifiċjali."

"457. Is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu -

(a) bis-saħħa ta' titolu;
(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;

[22] kuntratti ta' kompra vendita datati 21/2/1990 u dak datat 17 ta' Ġunju, 2010

(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.'

Ingħad hekk in materja fil-każ **Avv. Kristian Balzan vs Joseph Mary Attard et deċiż fil-31 ta` Mejju 2018** –

"Dawn is-servitujiet ma jistghux jigu prezunti izda jridu jigu ppruvati.

*Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "**Giovanni Sant vs Vincenzo Bugeja et**" riportata fil-Kollez. Vol. XLIII.II.627, inghad illi fil-kaz ta` dubju dwar il-prova tas-servitu`, il-presenza tas-servitu` ghandha tkun eskluza.*

*Il-Qorti tishaq illi kull fejn kien hemm xi dubju dwar in-natura reali tar-relazzjonijiet bejn il-partijiet, kienet eskluza l-ezistenza tas-servitu` u kien introdott l-element ta` sofferenza bhala stat ta` fatt li ma jistax minnu nnifsu jwassal sabiex titwieled servitu` (ara : "**Annetta Xuereb Montebello et vs Paolina Magri et**" : Kollez. Vol. XXXVII.I.327)."*

Il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. B'applikazzjoni tal-artikolu 457 tal-Kap 16 għall-każ odjern il-Qorti tinnota li l-konvenuti ma huma qegħdin jivvantaw ebda pretensjoni ta' servitu' favur tagħhom a bażi ta' preskrizzjoni u għalhekk mhu ser tagħmel ebda kunsiderazzjoni ulterjuri dwar is-sub-paragrafu (b) ta' dan l-artikolu;

2. Dwar il-paragrafu (ċ) tal-artikolu msemmi u ċioe' servitu' kontinwa u apparenti mnissla bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi l-Qorti tikkondividi dak li qal l-espert tekniku legali nkarigat minnha fir-rigward –

"Dwar il-possibilita' li s-servitu' tnissel bis-sahha tad-destinazzjoni taz-zewg fondi, l-Artikolu 468 tal-Kap 16 jghid hekk:

' 468. Is-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù'.

Fil-kaz odjern, l-intimati ressqu lil certu Anthony Buttigieg sabiex jixhed. Dan Buttigieg, bhal Ciappara, kien, lura fiz-zmien, xtara l-masionette tal-intimati minghand C.D Properties Limited u J&C Properties Ltd permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Novembru 1990 (guarda caso ftit xhur wara Ciappara xtraw l-appartament u l-bejt). Buttigieg spjega li huwa jaf lil Ciappara ghax kien joqghod fuqu fl-1993 u, specifikament dwar il-pajp in disputa, jishaq illi 'dak minn dejjem hemm kien.' Detto cio', ma ngiebet ebda prova li tiddemostra li dan il-pipe ghamluh appuntu C.D Properties Limited u J&C Properties Ltd qabel bieghu lil Ciappara u Buttigieg separatament. Wiehed ma jistax, ghalhekk, jistrieh fuq il-pretest li l-pipe kien jifforma parti mis-sistema li ġiet hekk imfassla mis-sid oriġinali u għalhekk ġiet krejata f'dan ir-rigward servitu' per destinazione di pater familias. B'hekk, l-intimati ma rnexxielhomx juru li z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid u li kien dak is-sid li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitù (ara Artikolu 468 tal-Kodici Civili)."

Għalhekk ma hemm ebda lok li jsiru kunsiderazzjonijiet ulterjuri dwar dan il-paragrafu;

3. Il-Qorti invece hija tal-fehma li għall-każ odjern, is-servitu' in kwistjoni hija naxxenti ai termini tal-paragrafu (a) u ċioe' bis-saħħa ta' titolu. A skans ta' ripetizzjoni jkun utli li ssir referenza għall-kuntratti t'akkwist surreferiti fis-

sinteżi tal-provi fejn jirriżulta li bis-saħħa tal-kuntratt t'akkwist tal-appartament da parti tal-atturi fil-21 ta' Frar 1990 huma kienu marbutin li jippermettu lis-sidien tal-fond sottostanti biex fost oħrajn iwaħħlu tank tal-ilma u jtuhom aċċess għalih għal manutenzjoni meħtieġa. Dan l-obbligu fuq l-atturi huwa rifless bħal dritt tal-konvenuti fil-kuntratt ta'akkwist tal-maisonette tagħhom tal-10 ta' Frar 2010 kif ukoll fil-kuntratti preċedenti ta' trasferiment ta' dan l-istess fond;

4. Ovvjament, l-atturi jridu jippermettu l-użu tal-meżżi idonei biex din is-servitu' tiġi mħaddma u sservi l-iskop li għalih ġiet kostitwita, f'liema kategorija għalhekk huma nklużi pajpijiet li jwasslu l-ilma mit-tank fuq il-bejt għall-fond sottostanti. L-ebda wieħed mill-kuntratti relattivi ma jispeċifika l-modalita' li bihom għandhom jgħaddu tali pajpijiet;

5. Fir-relazzjoni tiegħu, l-espert tekniku legali jgħid hekk –

"Minn ezami testwali tal-frazi '[...] purchaser is to allow the owners of the maisonette underlying said flat (illum proprjeta' tal-intimati) to fix a TV aerial and place a water tank on roof and to have access for their maintenance' jitnissel li ma tezisti ebda restrizzjoni sa fejn jikkoncerna n-necessitajiet, bhal pajpijiet, sabiex it-tank li jservi l-maisonette ikun jista' tabilhaqq jiffunzjona kif imiss. Fi kliem iehor, ma jirrizulta minn ebda dispozizzjoni ta' xi kuntratt li l-intimati ma setghux jghaddu l-pajp minn fejn u kif ghaddewh."

6. Jirriżulta mill-provi li l-pajp mertu tal-kawża odjerna kien ilu snin sħaħ (mill-1990) imwaħħal b'dak il-mod minn fuq il-bejt tal-atturi u addirittura minn ferm qabel ma xtraw il-fond il-konvenuti. Inoltre, meta l-atturi żiedu s-sulari, huma a spejjeż tagħhom reġgħu waħħlu dan il-pajp bħal ma kien qabel u ċioe' matul il-bejt tagħhom għal fuq in-naħa biex imbagħad jinżel għall-proprjeta' tal-konvenut;

7. Għalhekk il-fatt waħdu li xi fondi oħra sottostanti għandhom il-pajp mit-tank tal-ilma tagħhom nieżel mis-shaft ta' quddiem ma huwiex awtomatikament konferma li l-pajp mertu tal-kawża qed jikkawża abbuż tas-servitu' in kwistjoni. Dan jingħad anke fid-dawl tal-fatt li, mill-provi mressqa u li ma ġewx kontestati, dan il-pajp partikolari qiegħed iservi l-*ensuite* li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-proprjeta' tal-konvenuti u kif tirriżulta mix-xhieda huma biss il-konvenuti li għandhom din l-*ensuite;*

8. Dwar l-argumenti tal-atturi marbuta mal-*washroom* fil-proprjeta' tal-konvenuti, din hija meqjusa immaterjali għall-fini tal-kawża stante li kif intwera mill-provi u partikolarment mir-ritratti esibiti in atti[23], il-fergħa tal-pajp meħuda mill-*ensuite* għal ġo fiha tibda mis-sular tal-proprjeta' tal-istess konvenuti u għalhekk dan il-fatt b'ebda mod ma jimpinġi fuq jew jiggrava s-servitu' tal-pajp mertu tal-kawża odjerna;

9. Il-Qorti pero' tissottolinea l-fatt li kif jipprovdi l-artikolu 475 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta -

"Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi."

10. Il-perit tekniku legali jgħid hekk -

".....ma jistax jintilef di vista li dan l-użu jibqa' servitu` li bħal kull ieħor, irid jintuża bil-qies u b'mod ġust għaliex huwa obbligu tal-utent li ma jtaqqalx il-piż b'detriment għall-fond servjenti (ara Artikolu 475 tal-Kodiċi Ċivili). Id-dritt li

[23] Fol 146

jitwahhal tank u, naturalment, l-accessorji necessarji, ma jfissirx li l-utenti għandhom xi speċi ta' "carte blanche" li jistgħu jagħmlu li jridu mingħajr ebda ndħil da parti tas-sid tal-fond servjenti ghaliex kwalunkwe ntervent irid dejjem isehh bil-qies u b'mod ġust u raġjonevoli. Il-konsegwenza ta' dan kollu hi li l-utent, fl-ebda hin, ma għandu joffri opposizzjoni irraġjonevoli għad-drittijiet li jkun irriserva għalih innifsu sid il-bejt in kwistjoni. L-importanti għall-utent hu li d-drittijiet tiegħu jibqgħu integri."

11. Magħmulin dawn l-osservazzjonijiet, il-Qorti tirrileva li għalkemm inevitabbilment il-pajp mertu tal-kawża odjerna, qiegħed jikkawża xi nkonvenjent lill-atturi *qua* servitu' a favur il-fond tal-konvenuti, meta l-Qorti tiżen il-bilanċ bejn id-drittijiet tal-partijiet fil-kawża, l-konklużjoni li tasal għaliha hija li tali pajp ma jikkawżax inkonvenjent sproporzjonat u lanqas huwa abbuż ta' servitu' tali li jimmerita l-estrem tat-tneħħija tiegħu minn kif inhu attwalment kif inhu pretiż mill-atturi;

10. **Għalhekk it-talbiet tal-atturi kif redatti ma jimmeritawx li jiġu akkolti. Għall-istess raġunijiet ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti safejn kompatibbli ma' dak deċiż.**

11. Il-Qorti tissottolinea li hija marbuta biex tiddeċiedi l-kawża a bażi tal-kawżali u talbiet. Fil-kaz **Jonathan Ellul et vs Jesmond Mercieca et deciz fl-14 ta' April 2016**[24] inghad hekk-

"Illi huwa wkoll mizmum bhala principju generali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jinstiltu mit-termini ta' l-att li bih ikunu nbdew il-proceduri[25]*. Normalment, b'dan wiehed jifhem li dak li kellu f'mohhu min ikun*

---

[24] Rik Gur 1190/10MCH

[25] App 07/03/1958 fil-kawża fl-ismijiet **Tabone vs DeFlavia** (Kollez. Vol: XLII.i.87)

fetah il-kawza jkun irid jirrizulta mill-att promotur innifsu u mhux minn provi li jitressqu izjed 'il quddiem fil-kawza[26].

12. Madankollu, l-Qorti ma tistax ma tissenjalax dak li ssuġġerixxa l-perit tekniku legali nkarigat minnha u ċioe' li -

"Jista' jaghti l-kaz, ghalhekk li jkun idejali jekk il-pajp in kwestjoni jersaq aktar vicin l-appogg sakemm dan jilwi ghal isfel lejn il-maisonette;"

13. Tqies li għalkemm dan is-suġġriment imur lil hinn mill-parametri tat-talbiet kif imressqa mill-atturi, l-Qorti fermement tappella lill-partijiet sabiex b'ġest ta' koperazzjoni u rieda tajba u bil-ħsieb ta' bon viċinat minn naħa tagħhom u billi jinsew kull tip ta' pika bejniethom, jaslu għal ftehim amikevoli u bonarju dwar dak suġġerit mill-perit tekniku legali. F'dan il-kuntest issir ukoll referenza għar-risposti li ta l-istess espert tal-Qorti għall-mistoqsijiet in eskussjoni a fol 206 et seq.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.

---

[26] App 30/03/1998 fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Bezzina vs Anthony Galea** (mhix pubblikata)