MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 1150/1994/2

Godwin Azzopardi

Vs

Paul Azzopardi

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-attur kien proprjetarju tal-fond “Farmhouse” Tas-Salib, L/O Rabat u kontigwu mieghu hemm sitwat il-fond “St. Paul House”, Tas-Salib, L/O Rabat proprjeta` tal-konvenut;

Premess illi wara li l-attur spicca l-kostruzzjoni tal-fond tieghu, il-konvenut kompla x-xoghol fil-fond tieghu li, fost ohrajn, kien jikkonsisti f'kostruzzjoni ta' *shaft* bejn iz-zewg proprjetajiet imsemmija liema *shaft* hija pero` sitwata fil-proprjeta` tal-konvenut;

Premess illi waqt li l-konvenut kien qed jaghmel ix-xoghol ta' *shaft* fuq imsemmija hu ghadda katusa minn dan ix-*shaft* ghal taht il-proprjeta` ta' l-attur minghajr il-kunsens ta' l-attur, b'tali mod illi l-katusa qed tikkawza danni fil-proprjeta` ta' l-attur billi biex ghamel dan ix-xoghol il-konvenut nifed b'toqba minn naha ghal ohra tal-hajt ta' bejn iz-zewg fondi;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenut biex jirreintegra lill-attur il-proprjeta` tieghu fl-istat li kienet qabel hu ma nifed il-proprjeta` u dana billi jaghlaq l-imsemmija katusa fi zmien qasir u perentorju taht id-direzzjoni ta' Arkitett u Inginier Civili nominat minn din il-Qorti;

2. Fil-kaz li dan iz-zmien jghaddi inutilment, tawtorizza lill-attur li jesegwixxi x-xoghol huwa stess a spejjez tal-konvenut taht id-direzzjoni ta' l-istess Arkitett u Inginier Civili nominat;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra talvolta spettanti lill-attur;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-katusi dejjem kienu jghaddu minn fuq il-proprjeta` ta' l-attur;

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tat-2 ta' Dicembru 1994 li permezz tieghu gie nominat bhala perit gudizzjarju AIC Renato Laferla biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit gudizzjarju li tinsab a fol. 34 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza ta' l-14 ta' Frar 1997;

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda in eskussjoni moghtija mill-imsemmi perit gudizzjarju fl-udjenza tat-23 ta' April 1997;

Rat in-noti prezentati mid-difensuri;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Permezz ta' l-istanza minnu promossa l-attur qed jitlob il-kundanna tal-konvenut huh biex dan jirrientegralu l-proprjeta` tieghu fl-istat *ante quo* t-tniffid permezz ta' katusa u dan billi dan huh jigi ordnat jaghlaq l-istess toqba minn fejn ghaddejja l-katusa;

Il-konvenut jopponi din it-talba billi jsostni fl-unika eccezzjoni tieghu (fo. 8) illi l-katusa minn dejjem kienet tghaddi mill-istess toqba hekk imniffda u minn fuq il-proprjeta` ta' l-attur;

Bhala fatti ta' importanza ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza dawn qed jigu hekk kronologikament kompendjati:-

I. Il-proprjeta` li llum hi taz-zewg kontendenti separatament kienet originarjament proprjeta` unika u integrali appartenenti lil missierhom. Ara xiehda ta' Anthony Azzopardi (fol. 82);

II. Meta zzewweg il-konvenut, il-missier tah zewgt ikmamar ghall-abitazzjoni tieghu. Il-konvenut zied kumditajiet ohra u fuq quddiem tal-bini ghamel passaggi bil-madum u qatgha bil-hamrija. Billi l-ilma li kien jingabar kien jaqleb lejn il-lemin fir-rokna tal-*front garden* saret toqba biex l-ilma jkollu minn fejn joskula;

III. Il-missier kien assenja wkoll parti ohra mill-proprjeta` li kellu b'cens lill-attur li fuqha kien hemm xi bini qadim li kien jabita fih hu;

IV. Qabel ma beda jizviluppa l-attur, il-missier kabbar it-toqba u ha hsieb li jaghmel katusa fejn kien hemm it-toqba (fol. 87). Din il-katusa tghaddi taht il-pedament tal-bini li eventwalment bena l-attur u permezz ta' dorga l-ilma li jghaddi mill-katusa jispicca go spira proprejta` ta' Mario Azzopardi, hu l-kontendenti (fol.91). L-ilma li kien jghaddi minn din il-katusa kien dak li jingabar fil-passaggi tal-*front garden* u li kien johrog miz-zennuna tal-gallerija tal-konvenut;

V. Permezz ta' kuntratti datati 2 ta' Mejju 1992 il-missier ikkonceda b'cens lill-kontendenti, kif ukoll lill-imsemmi Mario Azzopardi, il-proprjeta` rispettivi li kien gja ghaddilhom qabel. Dan skond kuntratti esebiti a fol. 54 u 60 tal-process;

VI. Wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt il-konvenut ghamel zvilupp ulterjuri fuq il-parti ta' quddiem tal-fond tieghu. Huwa htieglu jaghmel *shaft* u kkomunika l-ilma ta' dan ix-*shaft* mal-katusa pre-ezistenti fit-toqba. Dan ghamlu billi zied katusa vertikali ingastata fil-hajt. Ara xiehda tal-konvenut a fol. 97 tal-process. Il-konvenut jghid li meta qabbad din il-katusa ma' dik fit-toqba ma talab permess lil hadd ghax fi kliemu stess "jien kelli d-dritt ta' l-uzu taghha" (fol. 107);

VII. Issemma li l-katusa li saret mill-missier fit-toqba kienet biss wahda temporanja. Ara xiehda ta' l-attur u ta' Mario Azzopardi. Dan pero` hu zmentit mill-konvenut u minn martu Maria Dolores Azzopardi;

Stabbiliti dawn il-fatti tajjeb irraguna l-perit tekniku f'paragrafu 8 tar-relazzjoni tieghu (fol. 34 *et sequitur*), u dan bhala konsiderazzjoni tad-dritt, illi gjaladarba l-proprjeta` kienet kollha tal-misser meta saret it-toqba u l-katusa, meta hu gie biex jassenja lil uliedu l-parti rispettiva taghhom minn din il-proprjeta` giet krejata servitu bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja. Dan ghaliex proprju s-separazzjoni tal-fondi saret permezz tal-kuntratti tat-2 ta' Mejju 1992. U kif inghad fis-sentenza riportata a **Vol. XVI P II p 151** "*e` indifferente la causa giuridica onde nasce la separazione dei due fondi che formavano un sol patrimonio, un sol tutto nelle mani dell' antico proprietario: quella causa puo` bene ritrovarsi anche nell' alienazione di uno dei fondi o di una porzione dello stesso fondo eseguita in vita del proprietario medesimo*";

Il-kwistjoni hi jekk meta saru t-trasferimenti u allura s-separazzjoni tal-fondi, il-koncedenti halliex l-affarijiet fi stat li minnu tinholoq is-servitu`. Din hi kwistjoni certament ta' fatt dipendenti mill-provi;

Minn ezami tal-provi processwali din il-Qorti ma ssibx ragunijiet biex ma taqbilx f'dan il-kuntest ma' l-osservazzjoni tal-perit nominat minnha dwar l-ezistenza tas-servitu` mahluqa "*per destinazione di buon padre di famiglia*", hekk permissibbli u rikonoxxuta bil-ligi (Artikolu 457(c) tal-Kodici Civili);

Hu pacifiku illi "is-servitu` bid-destinazzjoni ta' missier il-familja ma tohrogx mill-intenzjoni imma mill-fatt; dak li hu importanti mhux x'kien indikat fil-pjanta li l-proprjetarju ta' zewg fondi ried jaghmel, imma x'kien l-istat ta' fatt tal-fond meta l-fondi ma baqghux ta' sid wiehed" ("**Francis Apap -vs- Michael Galea**", Appell Civili, 24 ta' Marzu 1975; "**Anthony Portelli et -vs- Eucharistico Portelli et**", Appell Civili, 2 ta' Awissu 1994);

Jidher ghalhekk li "r-rekwizit essenzjali ta' din ix-xorta ta' servitu` hu li z-zewg fondi, dak dominanti u dak servjenti, kellhom ikunu t-tnejn proprjeta` ta' l-istess persuna fil-mument meta jinholoq dan it-tip ta' servitu`." ("**Joseph Borg -vs- Victor Refalo**", Appell, 7 ta' Ottubru 1997; "**Comm. Pietro Paolo Dimech -vs- Giuseppe Cachia et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 26 ta' Jannar 1883);

Issa l-perit relatur, una volta stabbilita minnu l-ezistenza tas-servitu`, ma waqafx hawn izda issokta jesplora materja ohra, u cioe`, jekk bix-xoghlijiet minnu esegwiti l-konvenut giex li aggrava s-servitu` hekk krejata. Huwa naturalment, meta ndaga fuq dan l-aspett, kien qed isegwi r-regola dettata mil-ligi u d-duttrina legali illi min ghandu l-jedd ta' servitu` ghandu jinqeda bih skond it-titolu tieghu, u allura ma jistax jaghmel, la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti, ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tas-servitu`;

Dan ghaliex ukoll, kif akkolt mill-gurisprudenza, "ma jistax it-titolari ta' servitu` jippretendi estensjoni taghha billi l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficjenti minhabba t-tibdiliet li jkunu saru. Ghax jekk hu veru illi l-krejazzjoni tas-servitu` titqies li tikkomprendi dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija ta' dak is-servitu`, il-kliem 'dak kollu li hu mehtieg' (Artikolu 476 tal-Kodici Civili) ghandu jigi interpretat b'riferenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu`, u mhux in riferenza ghall-izviluppi li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti." ("**Fortunata Farrugia et -vs- Vincenzo Galea**", Prim' Awla, Qorti Civili, 19 ta' April 1947);

Dan apparti, fil-fehma ta' din il-Qorti, meta l-perit tekniku opina fuq dan il-punt ta' l-aggravement tas-servitu`, apparti d-diskordanzi bejn dak relatat minnu, aktar tard rettifikat fil-kors ta' l-eskussjoni (fol. 119), huwa esorbita ruhu mill-parametri tac-citazzjoni;

Huwa principju generali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli ta' l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta' l-att li bih jinbdew il-proceduri. Il-'kawza' ta' domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-*fundamentum agendi*

taghha (**Vol. XI p 401**). Din il-kawza, li hija l-origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett tac-citazzjoni, li huwa "*cio` che e` attualmente domandato*" (**Vol. X p 926**);

Fil-kaz *de quo* t-talba hi limitata ghal dak li jinghad fiha, jigifieri li l-attur jigi rientegrat billi l-konvenut jigi mgieghel jaghlaq it-toqba u jaghlaq il-katusa li hu niffed ghal taht il-proprjeta` tieghu u dan bla kunsens tieghu, kif minnu hekk ukoll premess. Ebda accenn ghal xi kawzali ohra dwar aggravement tas-servitu` bil-katusa krejata, mhux mill-konvenut, ma tirrizulta dedotta mill-attur. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tikkunsidra l-azzjoni fuq il-kawzali u talba mhux dedotti ta' l-aggravement tas-servitu`. "Dan ghaliex il-Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta, u xejn izjed" (**Vol. XXXIX P I p 243**). Li jfisser li l-Qorti ghandha fl-ghoti tas-sentenza taghha toqghod rigorosament fil-limiti tal-kontestazzjoni, u entro it-termini tac-citazzjoni u ta' l-eccezzjonijiet;

Kollox ma' kollox il-Qorti ma hijiex ghal kollox sodisfatta minn dak espress mill-espert taghha fuq dan l-aspett, in partikolari mit-twegibiet tieghu ghad-domandi li tqeghdulu fil-kors ta' l-eskussjoni. Jinhass opportun ghalhekk illi din il-materja tigi diskussa f'gudizzju separat biex hemm tigi approfondita aktar. Dan kompatibilment mar-regoli procedurali u d-disposizzjonijiet tal-ligi.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet attrici u dan ghar-ragunijiet fuq premessi. Tirrizerva pero` minn issa lill-attur kull dritt ta' azzjoni ohra lilu spettanti skond il-ligi dwar il-fatt ta' l-allegat aggravement tas-servitu` krejata, kif fuq manifest, bid-destinazzjoni ta' sid iz-zewg fondi.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom fic-cirkostanzi kollha tal-kaz jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

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