MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 868/1983/1

Seduta ta' nhar-il Gimgha 24 ta' Ottubru 2003

Numru

Citaz. Nru. 868/83DS

Joseph Scerri

vs

Anthony Caruana; u b'digriet tat-18 ta' Gunju 1984 gew kjamati fil-kawza Michael Axisa, Carmelo Farrugia u Alfred Caruana; u b'digriet tas-7 ta'

Dicembru 1993 il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Violet Caruana, Martin Caruana, Marthese mart Joseph Dimech u Alfred Caruana f'ismu proprju u ghan-nom ta' Joseph Caruana stante l-mewt ta' Anthony Caruana fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-14 ta' Lulju 1983 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi b'kuntratt datat 6 ta' Gunju, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro l-attur kien akkwista minghand Michael Axisa l-garage b'bitha annessa jismu "King Crimson" f'Mater Boni Consilii Street, Fgura;

Illi l-konvenut b'kuntratt datat 2 ta' Novembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar kien akkwista minghand Alfred Caruana il-fond "Anvi House", New Square with playground off Mater Boni Consilii Street, Fgura, f-istat ta' gebel u saqaf, liema fond huwa adjacenti mal-garage tal-attur;

Illi ghall-habta tas-sajf tas-sena 1981 il-konvenut qabad u wahhal abusivament katusa fuq il-bejt tieghu b'mod illi b'hekk l-ilma minn fuq dan il-bejt beda jinzel ghal gol-bitha tal-garage tal-attur;

Illi ghalkemm il-konvenut gie interpellat biex jaqla din il-katusa huwa baqa inadempjenti u ghalhekk l-attur kellu jipproponi kawza fil-Qorti Civili tal-Magistrati tal-Pulizija Gudizzjarja Ghall-Gzira ta' Malta sabiex il-konvenut jigi ordnat inehhi l-katusa fi zmien qasir u perentorju (Avviz Numru 658/82 fl-ismijiet "Joseph Scerri vs Anthony Caruana");

Illi f'dik il-kawza, fejn gew esibiti l-kuntratti fuq imsemmija, il-konvenut eccepixxa li din kienet kwistjoni fuq servitu` u ghalhekk dik il-Qorti kienet inkompetenti biex tittratta l-kawza;

Illi b’sentenza ta’ l-10 ta’ Mejju, 1983, dik l-istess Qorti iddikjarat ruhha inkompetenti li tiehu konjizzjoni tal-kawza “ratione materiae” minhabba l-eccezzjoni tal-konvenut u ddifferiet il-kawza sine die bl-ispejjes jibqghu riservati sakemm ikun hemm gudizzju finali;

Talab li din il-Qorti:

1. tiddikjara li l-imsemmija katusa saret abuzivament u minghajr il-kunsens ta' l-attur,

2. konsegwentement, tikkundanna l-konvenut sabiex inehhi l-imsemmija katusa fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, u fin-nuqqas

3. tawtorizza lill-attur biex inehhi l-istess katusa hu a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez.

Il-konvenut gie mharrek ghas-subizzjoni;

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

Illi huwa ma ghamel l-ebda tibdil fil-katusi u halla l-fond kif xtrah.

Illi ghalhekk ghandhom jigu kjamati fil-kawza sija Alfred Caruana li biegh il-fond lill-eccipjenti, kif ukoll Carmelo Farrugia l-propjetarju precedenti u Michael Axisa li bena l-fond tal-attur u tal-eccipjenti.

Illi fil-fatt peress illi hekk kienet giet destinata minn dak li bena z-zewg fondi meta kienu propjeta komuni, il-katusa de quo qeghda hemm bi dritt.

B’riserva ta’ eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-18 ta' Gunju 1984 li permezz tieghu ntlaqghet it-talba tal-konvenut sabiex jigu kjamati fil-kawza Michael Axisa, Carmelo Farrugia u Alfred Caruana;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Carmelo Farrugia fejn qal:

1. Illi huwa kien xtara l-fond in kwistjoni fi New Square off Mater Boni Consigli Street, Fgura, fl-istat ta’ gebel u saqaf u rega' bieghu precis kif sabu.

2. Illi ghalhekk huwa ma jaf xejn dwar l-allegazzjonijiet maghmula mill-attur u ma ghandu jsofri ebda spejjeas fil-kawza in kwistjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Alfred Caruana fejn qal:

Illi huwa qieghed il-katusa fil-posizjoni li indikalu l-awtur tieghu Carmelo Farrugia, u sa fejn jaf hu din kienet pozizzjoni sewwa u konformi mal-ligi.

B’riserva ta’ eccezzjonijiet ohra;

Rat li l-kjamat fil-kawza Michael Axisa debitament notifikat baqa' kontumaci;

Rat id-digriet tat-30 ta' April 1985 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Joseph R. Micallef bhala perit legali bl-assistenza ta' l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku 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 tal-perit tekniku debitament mahlufa fl-14 ta' Gunju 1994;

Rat id-digriet ta' l-24 ta' April 2001 li permezz tieghu, billi l-perit legali gie elevat ghall-gudikatura, gie sostitwit ghalih l-Avukat Dottor Philip Sciberras;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fil-21 ta' Novembru 2001;

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

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-attur huwa proprjetarju ta' garage bl-isem ta' "King Crimson" f'Mater Boni Consilii Street, Fgura, u li huwa akkwista permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Gunju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro (Dok. JRA esebit mill-attur fis-seduta peritali tas-16 ta' Settembru 1985). Skond il-klawzola numru hamsa (5) ta' dak il-kuntratt, "l-ilma tat-terrazzin li jibbena fuq il-garage jkun jista' jinzel gol-bitha tal-garage permezz ta' pipes, pero` katusi tad-dranagg ma jkunux jistghu jghaddu mill-bitha u l-anqas ma jkun jistghu jigu kumnikati mad-dranagg tal-garage". La ssemmew u la gew indikati servitujiet ohra. L-ilment ta' l-attur jirrigwarda katusa li tibda mil-livell tat-tieni sular minn fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut.

L-attur xehed li wara li xtara l-garage bena kamrin servjenti ghal toilet fil-bitha, u wara li kien tlesta l-bini adjacenti nnota li, oltre l-katusa tat-terrazzin, kienet saret katusa ohra intiza biex din ukoll tferra l-ilma ghal fuq il-bejt tal-kamrin. Qal li hu kien kellem lill-konvenut kif ukoll lil Michael Axisa dwar din it-tieni katusa. Sostna li meta xtara ma kien hemm l-ebda katusa tferra ghal gol-bitha tal-garage tieghu, lanqas tat-terrazzin ta' fuqu. Cahad li sar xi diskors fis-sens li l-katusa in kwistjoni kellha wkoll tghaddi mill-bitha tal-garage tieghuu caad li kien jaf bil-fatt li ser ikun hemm katusa fil-post fejn qieghda.

Il-konvenut xehed li l-post tieghu nxtara minn ibnu ghalih peress li hu kien imsiefer. Il-post inxtara "gebel u saqaf" pero` ghal dak li jirrigwarda l-katusi tad-drenagg u ta' l-ilma, dawn kienu diga` f'posthom. Kien innota fejn il-katusa tax-xita kienet tferra l-ilma wara li kienet bdiet ix-

xita u kien kelmu l-attur dwarha. Qal li l-awturi tal-fond tieghu kienu qalulu li l-katusa hemm trid tigi.

Il-kjamat fil-kawza Alfred Caruana, iben l-attur, xehed li fil-mument li xtara l-fond ma kienx ghad hemm komunikazzjoni tal-katusa li tiehu l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt u li din saret in segwitu skond kif dirett mill-venditur Carmelo Farrugia. Il-post kien xtrah f'ismu minhabba li ghal ragunijiet legali ma setax jixtrieh f'isem missieru, izda meta missieru rritorna minn barra huwa ghaddielu l-fond. Skond dan ix-xhud, il-kuntratt ta' akkwist minnu u dak ta' trasferiment lil missieru kienu jistabilixxu fejn kellha tghaddi l-katusa.

Minn ezami tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (Dok. JRC esebit mill-attur fis-seduta tal-5 ta' Frar 1986) li permezz tieghu Carmelo Farrugia xtara l-fond fid-19 ta' Dicembru 1979 minghand Michael Axisa, kif ukoll minn ezami tal-kuntratt tat-2 ta' Novembru 1981 ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li permezz tieghu Alfred Caruana ttrasferixxa l-fond lil missieru (l-attur), ma jissemma mkien li dan il-fond ghandu xi drittijiet ta' servitu` attiva fuq il-garage ta' l-attur.

Fid-dawl ta' dawn il-provi, il-perit legali ghamel is-segwenti osservazzjonijiet:

"14. Ghar-rizoluzzjoni tal-kwistjoni de quo agitur ighodd dak kontenut fil-kuntratti, u l-istat tal-fondi meta xtraw il-kontendenti.

In linea preliminari n-natura ta' kuntratt u l-effetti legali li jiskaturixxu minnu huma determinati mis-sutanza u l-kontenut tieghu. Jezistu mbaghad diversi kanoni ta' interpretazzjoni ermenewtika, fosthom il-principju li in materja ta' kuntratt mhux ammess li provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diga` car (Vol. XIII.279; Vol. XXIII.i.870; Vol. XXXIX.iii.855; Joseph Gatt vs Joseph Galea App. Civ. 14 ta' April 1975, fost bosta ohrajn).

In effetti hi norma ta' dritt li meta l-kliem tal-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod fuq dan il-kliem u mhux

jirrikorri ghall-kongetturi (Vol. XXXVI.i.191; John Zammit vs Michael Zammit Tabone noe Appell, 28 ta' Frar 1997; John Bartolo vs Alfred Petroni et noe Appell, 7 ta' Ottubru 1997).

15. Stabbilit il-premess ghandu jkun ovvju u daqstant car minn ezami tal-kuntratt ta' akkwist da parte tal-attur illi l-fond tieghu kellu jkun assoggettat li jircievi biss l-ilma tax-xita li jaqa' minn fuq it-terrazzin menzjonat fil-kuntratt u mhux ukoll l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut.

16. Issa in tema ta' servitujiet il-Kodici Civili jiddistingwi bejn id-diversi kategoriji ta' servitujiet fl-Artikolu 455. Dan id-dispost ighid li dawn huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Din id-distinzjoni hi ta' somma importanza rigward il-mod kif jistghu jigu akkwistati d-diversi servitujiet. Servitujiet kontinwi u li jidhru jistghu jitnisslu bis-sahha ta' titolu, preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi (Artikolu 457 Kodici Civili).

17. Il-konvenut jittanta jikkampa t-tezi tieghu illi l-katusa in disamina qieghda hemm billi hekk kienet destinata minn dak li bena z-zewg fondi meta kienu proprjeta` komuni. Fi kliem iehor qieghed jippretendi li s-servitu` krejat b'din il-katusa qieghed hemm bid-destinazzjoni ta' sid iz-zewg fondi.

Din il-pretensjoni hi wahda azzardata ghall-ahhar in kwantu:-

(a) ma kienx is-sid originarju taz-zewg fondi fil-persuna ta' Michael Axisa li ghamel il-katusa izda kif rizultanti mill-provi din saret mill-kjamat in kawza Alfred Caruana skond kif indikalu l-imsejjah l-iehor fil-kawza Carmelo Farrugia,

(b) li kieku kien hekk il-kaz kien ikun hemm certament accenn ghall-ezistenza ta' din is-servitu` u katusa fil-kuntratt tal-akkwist ta' l-attur, kif hekk kien il-kaz ta' katusa ohra mit-terrazzin sovrappost li ghaliha l-istess kuntratt jaghmel espressa riferenza.

18. Fis-sentenza riportata a Vol. XVI.ii.151 giet accettata d-dottrina tal-Borsari fis-sens illi '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 nellla alienazione di uno dei fondi o di una porzione dello stesso fondo eseguita in vita del proprietario medesimo'.

Il-kwistjoni hi jekk tabilhaqq jistax jinghad illi sid originarju, meta permezz tal-bejgh lill-attur tal-garage saret is-separazzjoni taz-zewg fondi, poggiex jew halliex l-affarijiet fi stat li minnu tinholoq is-servitu`. Din naturalment hi kwistjoni ta' fatt dipendenti mill-provi u min jallega l-ezistenza ta' din is-servitu` jrid jipprovaha.

19. Kif ga` nghad rekwizit essenzjali ta' din ix-xorta ta' servitu` 'per destinazione di padre di famiglie' hi dik li kien dan is-sid taz-zewg fondi li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnha titnissel is-servitu` (Vol. XLVII.i.394).

'Altrimenti', kif espress fid-decizjoni in re: Joseph Borg vs Victor Refalo (App. 7 ta' Ottubru 1997), 'ma jista' qatt jinghad li s-servitu` kienet valutata u giet krejata b'att ta' volonta` tal-istess persuna proprjetarja li ddestinat li l-proprjeta` taghha tkun gawduta meta tigi trazmessa lil terzi bil-mod kif is-servitu` minnu krejata tkun timponi. Jekk xi wahda miz-zewg proprjetajiet tkun diga` ghaddiet fil-proprjeta` ta' haddiehor u ma tkunx baqghet tal-istess proprjetarju, is-servitu` ma' jista' qatt jigi konsidrat li giet krejata bil-volonta` tal-istess persuna wahda proprjetarja, imma trid necessarjament jitqies li se mai tkun giet krejata bil-konkors tal-kunsens tas-sidien taz-zewg proprjetajiet. F'din l-eventwalita` hu ovvju li l-holqien tas-servitu` ghandu, per forza, isir tramite att pubbliku u b'hekk biss jista' jigi provat'.

20. Jigi konstatat illi fil-kaz taht konsiderazzjoni mhux il-kaz li stante li l-fond tal-atturi jinsab f'livell inferjuri dan huwa per forza suggett ghas-sitwazzjoni naturali tal-fondi u *nolens volens* ghandu jircievi l-ilma li jaqa' mill-fond

superjuri (Artikolu 403(1) Kod. Civ.) meta si tratta ta' ilma li jnixxi jew jaqa' wahdu minghajr il-fatt tal-bniedem (Vol, XXXVI.ii.488).

Ghal kuntrarju hawn si tratta ta' kaz fejn l-ilma gie devjat bil-fatt tal-bniedem minn fuq fond ghal fuq fond iehor ta' terz. Ga` l-ligi, ex Artikolu 445 Kod. Civ. Tohloq presunzjoni cara illi 'kull sid ghandu jibni l-bjut tal-fond tieghu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-gar'. Inoltre, anke jekk is-servitu` tal-katusi in diskussjoni seta' kien, gratia argomenti, fil-hsieb tas-sid originarju, hi dottrina u gurisprudenza pacifika illi mhix koncepibbli l-krejazzjoni ta' servitu` fuq il-fond proprju - *nemo ipsi servitutem debet* (Vol. VI.473; Vol. XXIX.ii.854; Vol. XXXIII.i.361).

Konsiderati, imbaghad, il-fattispecji f'dan il-kaz, ma jirrizultax illi l-konvenut irnexxielu jiddisimpenja ruhu mill-oneru illi jistabilixxi illi din il-katusa partikolari giet maghmula minn sid iz-zewg fondi.

Jibqa' l-fatt illi l-konvenzjoni dwar il-kostituzzjoni ta' servitu`, jew l-ezercizzju taghha, 'si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ….' (Vol. XVIII.ii.325; Vol. XXVI.i.759; A. Portelli vs E. Portelli et App. Civ. 2 ta' Awissu 1994).

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

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

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

Il-Qorti tosserva l-ewwelnett li hadd mill-partijiet ma ghamel xi sottomissjonjiet jew xi osservazzjonijiet dwar il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-perit legali, u effettivament il-Qorti taqbel ma' dawn il-konsiderazzjonijet. Difatti l-perit legali ghamel analizi korretta u dettaljata tal-fatti u tal-ligi applikabbli u ghalhekk taqbel mal-konkluzjoni tieghu li t-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha. Ghalhekk m'ghandha xejn aktar x'izzid fir-rigward.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi, filwaqt li tillibera lill-kjamati fil-kawza Michael Axisa u Carmelo Farrugia mill-osservanza tal-gudizzju, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tal-kjamat fil-kawza Alfred Caruana, tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) tiddikjara li l-katusa msemmija saret abuzivament u minghajr il-kunsens ta' l-attur,
(2) tikkundanna lill-konvenuti (u fil-kaz ta' Alfred Caruana anke bhala kjamat fil-kawza) sabiex, a spejjez taghhom, inehhu l-imsemmija katusa fi zmien xahrejn millum u dan taht is-sorveljanza tal-perit tekniku l-A.I.C. David Pace, u
(3) fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur biex, a spejjez ta' l-istess konvenuti, inehhi l-istess katusa hu taht is-sorveljanza ta' l-istess A.I.C. David Pace.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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