MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 196/2000/1

Franz Studer Ruegg

Versus

Salvatore Buttigieg

Din hija *actio confessoria servitutis* dwar servitù ta' mili ta' ilma minn spiera.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-attur huwa s-sid ta' razzett u ta' l-art ta' madwaru ta' *circa* tlitt elef u mitejn metri kwadri (3,200m^2) f'Wied il-Busbies, limiti tar-Rabat, Malta. Il-konvenut huwa s-sid ta' biċċa art oħra ftit il-bogħod minn dik ta' l-attur.

Dawn iż-żewġ proprjetajiet kienu darba parti minn biċċa art waħda li fil-bidu kienet tal-familja Attard Montalto u għalhekk kienu jieħdu ilma minn spiera li qiegħeda fil-parti ta' l-art li llum hija tal-konvenut. Il-proprjetà ta' l-attur dejjem ħadet ilma minn dik l-ispiera, ukoll meta kienet

għadha proprjetà ta’ terzi *aventi causa* mill-familja Attard Montalto u awturi tal-konvenut.

Il-konvenut, iżda, qiegħed kontra l-liġi jċaħħad lill-attur milli jkollu aċċess għall-ispiera u qiegħed iżommu milli jieħu l-ilma meħtieġ għall-art tiegħu. Minħabba f’dan l-għemil tal-konvenut l-attur qiegħed isofri danni.

Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenut kemm-il darba biex tiġi rimedjata s-sitwazzjoni, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-attur għandu l-jedd li jieħu ilma mill-ispiera li qiegħda fil-proprjetà tal-konvenut;
2. tgħid kif u meta l-attur għandu jieħu l-ilma skond il-ħtiġiet tiegħu;
3. tikkundanna lill-konvenut sabiex ma jfixkilx lill-attur fl-aċċess ħieles għall-ispiera;
4. tgħid illi l-għemil tal-konvenut qiegħed jagħmel danni lill-attur;
5. tillikwida d-danni li ġarrab l-attur; u
6. tikkundanna lill-attur ġ*recte*: lill-konvenutħ iħallas id-danni hekk likwidati, flimkien ma’ l-ispejjeż, fosthom dawk ta’ ittra uffiċjali tad-29 ta’ Jannar 1999.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talba ta’ l-attur ma tiswiex għax l-azzjoni hija “nebuluża u mhux imfissra tajjeb u m’hemm l-ebda ħjiel ta’ fuq liema bażi ta’ liġi hi mfassla”;
2. mill-premessi ma jidhirx x’relazzjoni hemm bejn il-partijiet, u għalhekk il-konvenut ma hux kontradittur leġittimu u għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju;
3. jekk it-talbiet ta’ l-attur huma mibnija fuq servitù, is-servitù ta’ mili ta’ ilma hija maħluqa bil-fatt tal-bniedem u tista’ tinħoloq biss bis-saħħa ta’ titolu skond l-art. 469(1) tal-Kodiċi Ċivili;
4. għalhekk, sabiex tirnexxi l-azzjoni, is-servitù trid tirriżulta mill-att pubbliku li bih l-attur xtara l-proprjetà tiegħu, skond l-art. 458 tal-Kodiċi Ċivili; u
5. jekk l-azzjoni ma hix mibnija fuq servitù, l-attur irid juri fuq liema artikolu tal-liġi hija mibnija u f’dan il-każ din il-qorti ma jidhirx li hija kompetenti biex tisma’ u taqta’ dwar it-talba.

Mill-premessi taċ-ċitazzjoni jidher illi l-azzjoni hija *actio confessoria servitutis*; iżda, kif sewwa tgħid l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut, ma jidhirx jekk is-servitù li

qiegħed jivvanta l-attur hijiex waħda li jieħu ilma mill-ispiera tal-konvenut jew hijiex servitù ta' akwedott li jitwassal ilma sal-art tiegħu minn kanali.

Għalhekk, b'dikriet tal-10 ta' Lulju 2003 il-qorti stiednet lill-attur ifisser aħjar il-pretensjoni tiegħu, u l-attur b'nota tat-13 t'Awissu 2003 fisser illi qiegħed jippretendi kemm servitù ta' mili ta' ilma kif ukoll servitù ta' akwedott.

It-tieni eċċezzjoni tal-konvenut hija ħażina għax huwa ovvju illi r-relazzjoni illi l-attur qiegħed igħid illi hemm bejn il-partijiet hija dik *propter rem* bejn sid il-fond dominanti u sid il-fond servjenti. Ladarba jidher ċar illi l-azzjoni hija dwar servitù, il-ħames eċċezzjoni ma tibqax relevanti.

Għalhekk, filwaqt illi tiċħad it-tieni u l-ħames eċċezzjonijiet, il-qorti, fid-dawl tat-tagħrif mogħti mill-attur fin-nota tat-13 t'Awissu 2003, ma tqisx aktar l-ewwel eċċezzjoni.

Inqisu l-ewwel jekk l-attur għandux servitù ta' mili ta' ilma. Din is-servitù, kif igħid l-art. 455(3) tal-Kodiċi Ċivili, hija servitù mhux kontinwa:

455. (3) Is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li għall-eżerċizzju tagħhom hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma sservitujiet ta' mogħdija, ta' mili ta' ilma, u oħrajn bħalhom.

Servitù mhux kontinwa, kif igħid l-art. 469(1) tal-Kodiċi Ċivili, tista' tinkiseb biss b'saħħa ta' titolu:

469. (1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

L-attur kiseb l-art tiegħu mingħand ċertu John Vella li kien kisibha mingħand il-konvenut. Għalhekk il-konvenut darba kien sid kemm ta' l-art li l-attur igħid li hija servjenti kif ukoll ta' dik li l-attur igħid illi hija dominanti. Meta l-konvenut kien is-sid taż-żewġ artijiet, ma setax kien hemm servitù billi *nemini res sua servit*.

Għalhekk, meta l-konvenut bigħ l-art illi l-attur igħid illi hija dominanti lil John Vella, la jista' jingħad illi s-servitù għaddiet ma l-art bħala aċċessorju tagħha, ladarba f'dak il-waqt ma kienx hemm servitù, u lanqas jista' jingħad illi nħolqot bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi għax, kif rajna, servitù ta' mili ta' ilma ma tinħoloqx b'dak il-mod.

Setgħet biss tinħoloq espressament jew fl-istess kuntratt ta' bejgħ-u-xiri jew f'att pubbliku ieħor.

Fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri bejn John Vella u l-konvenut, li kien pubblikat fit-22 ta' Frar 1990 fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman[1], ma jingħad xejn dwar ħolqien ta' servitù, u l-attur ma wera ebda att pubbliku ieħor ta' ħolqien ta' servitù.

Għalhekk l-attur ma għamilx il-prova illi l-art tiegħu għandha servitù ta' mili ta' ilma.

Ngħaddu issa għas-servitù ta' akwedott. L-akwedott huwa servitù kontinwa u li tidher, kif jingħad fl-art. 455(2) u (4) tal-Kodiċi Ċivili:

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.

Għalhekk din is-servitù tista' tinkiseb bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.

Il-konvenut stess, fl-*affidavit* tiegħu, stqarr illi, wara li l-attur xtara l-art tiegħu, din l-art kien jaħdimhielu, bi ftehim, il-konvenut stess, u illi, tul dak iż-żmien, "kien hemm okkażjonijiet meta kont nuża l-kanali".[2] Din ix-xhieda turi ċar illi, wara li l-art li qabel kienet tal-konvenut inxtrat mill-attur, kien hemm kanali li jwasslu l-ilma mill-ispiera fl-art li llum għadha tal-konvenut sal-art li llum hija ta' l-attur. Il-konvenut stqarr ukoll illi kien hu li, meta waqaf jaħdem l-art li ġà kienet ta' l-attur, ma baqax iħalli l-ilma jasal għal dik l-art.

L-art. 468 tal-Kodiċi Ċivili, dwar ħolqien ta' servitù bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi, igħid 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.

Meta l-konvenut bigħ l-art lil John Vella, li wara bigħha lill-attur, ħalla l-kanali li kienu jwasslu l-ilma sa dik l-art, tant

---

[1] *Foll*. 24 *et seqq.*

[2] Ara para. 4 ta' l-*affidavit* ippre\entat mill-konvenut fis-7 t'Awissu 2003.

illi dawk il-kanali kienu għadhom hemm meta l-attur, wara li xtara l-art, ftiehem mal-konvenut biex dan jaħdimhielu. Għalhekk kien il-konvenut li "ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù".

Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi l-art ta' l-attur tgawdi servitù ta' akwedott mill-ispiera li hemm fl-art tal-konvenut. Lanqas ma hu relevanti l-argument tal-konvenut illi l-attur ma għandux sehem fil-proprjetà ta' l-ispiera, għax il-jedd li qiegħed jivvanta l-attur ma hux ta' komproprjetà iżda ta' servitù. Lanqas ukoll ma hu relevanti l-fatt illi l-kanali li għandhom iwasslu l-ilma mill-ispiera għall-art ta' l-attur jgħaddu wkoll minn fuq proprjetà ta' terzi. Ma humiex dawn it-terzi illi qegħdin ifixklu lill-attur fit-tgawdija tas-servitù iżda huwa l-konvenut illi, b'għemilu, *ex admissis*, waqqaf l-ilma.

Ma nġiebet ebda prova illi s-sid tal-fond dominanti seta' jinqeda bis-servitù ta' akwedott f'xi jiem partikolari tal-ġimgħa biss.

Fadal il-kwistjoni tad-danni.

Fit-8 ta' Marzu 2004 l-attur esebixxa riċevuti[3] li juru li l-ispejjeż li kellu jagħmel biex jieħu l-ilma flok dak li ċaħħdu minnu l-konvenut telgħu għal tmien mija u erbgħin lira (Lm840). Billi din is-somma hija ġustifikata b'riċevuti, u kien bi ħtija tal-konvenut li l-attur kellu jixtri l-ilma mingħand terzi flok jinqeda bl-ilma li kellu jed għalih, il-qorti tillikwida d-danni li għalihom għandu jagħmel tajjeb il-konvenut fis-somma ta' tmien mija u erbgħin lira (Lm840).

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tgħid illi l-fond ta' l-attur igawdi servitù ta' akwedott biex jieħu ilma mill-ispiera tal-konvenut skond il-ħtieġa ta' l-art ta' l-attur, u għalhekk iżżomm għal dejjem lill-konvenut milli jfixkel lill-attur fit-tgawdija ta' din is-servitù; tgħid illi meta żamm lill-attur milli jgawdi s-servitù l-konvenut ikkawżalu danni li qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' tmien mija u erbgħin lira (Lm840), u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur id-danni hekk likwidati.

Billi l-mod kif l-attur fassal iċ-ċitazzjoni u l-mod kif ressaq il-provi wassal għal dewmien fil-kawża, il-qorti tordna li l-ispejjeż jinqasmu hekk: parti minn erbgħa (¼) jħallasha l-

---

3 *Foll*. 243 *et seqq.*

attur u tliet partijiet minn erbgħa (¾) jħallashom il-konvenut.

< Sentenza Finali >

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