MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 1769/2001/1

Raymond u Pauline konjugi Abela

vs

Alfred u Mariella konjugi Ellul

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-8 ta’ Novembru, 2001, li *in forza* taghha, wara li ppremettew illi:

Huma l-proprjetarji tal-fond numru 21 fi Triq Salvinu Spiteri, St. Venera;

Il-konvenuti ghandhom proprjeta’ sovvraposta ghal dawk tal-atturi;

Il-konvenuti kellhom biss koncessjoni minghajr ebda titolu u jew obbligazzjoni min naha tal-atturi sabiex huma jqabbdu kanna mas-sistema tad-drenagg ta' l-atturi sabiex l-ilma li bih tkun inhaslet l-art tas-*semi basement* tal-konvenuti jkollu minn fejn johrog;

Il-konvenuti qabdu u ghamlu diversi komunikazzjonijiet ohra ma' l-imsemmija katusa tad-drenagg tal-atturi u dan minghajr ma' l-konvenuti talbu u jew ottjenew il-kunsens ta' l-atturi;

Minhabba dawn il-komunikazzjonijiet, l-atturi qed isoffru u soffrew diga' diversi hsarat u b'hekk qed jigi ikkawzat lilhom danni ingenti u dan kif jista' jigi ippruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Oltre dan, dawn il-komunikazzjonijiet illegali u abbuzivi, qed joholqu inkonvenjent konsiderevoli lill-atturi billi fost l-ohrajn qed ikollhom il-katusi tas-sistema tad-drenagg taghhom misduda;

L-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex jnehhu kull komunikazzjoni li l-konvenuti kellhom mas-sistema tad-drenagg taghhom, izda minkejja dan, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti jew minn minnhom, qabdu u ghamlu kommunikazzjonijiet u/jew xoghol iehor mas-sistema tad-drenagg tal-atturi u dan minghajr il-kunsens taghhom;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jew minn minnhom sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji, skond il-ligi u skond l-arti u s-sengha, sabiex inehhu kull komunikazzjoni u/jew xoghol iehor li hemm mas-sistema tad-drenagg taghhom, kif ukoll sabiex inehhi kull komunikazzjoni u/jew xoghol iehor li hemm mas-sistema tad-drenagg taghhom u li huma ma kienux jafu biha u sabiex jergghu jaghmlu

kollox kif kien originarjament, *occorrendo* bl-opra ta’ periti nominandi;

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas li l-konvenuti jew minn minnhom jottemperaw ruhhom mat-tieni talba, jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega huma, *a spejjes* tal-konvenuti, jew min minnhom taht is-supervizjoni tal-istess perit nominand.

Bl-ispejjes, u bl-imghax legali kontra l-konvenuti jew minn minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha ecepew illi:

1. L-ewwel talba attrici hija infondata fil-fatt u fil-ligi, billi l-komunikazzjoni tad-drenagg tal-proprjeta’ ta’ l-esponenti mill-katusa msemmija saret fi proprjeta’ li l-atturi akkwistaw minghand il-konvenuti u bi ftehim mal-istess atturi, u dan meta z-zewg fondi kienu proprjeta’ ta’ l-ecipjenti.

2. F’kull kaz l-eccipjenti ghandhom jedd li jzommu il-komunikazzjoni tad-drenagg tal-proprjeta’ taghhom mill-proprjeta’ sottostanti.

3. Konsegwentement it-tieni u t-tielet talba ghandhom jigu michuda billi ukoll legalment infondati.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Il-partijiet huma girien u ghandhom proprjeta’ hdejn xulxin fi Triq Salvinu Spiteri gewwa Santa Venera. L-art *in kwistjoni* kienet, dik tal-atturi, ta’ certu Carmel Vella, li jigi missier l-attrici, u dik tal-konvenuti, ta’ certu Cikku Dingli. Dan Carmel Vella kien kuntrattur u kien hu li, fuq parti mill-art, bena dar b’*basement*, bil-hsieb li jghaddi d-dar lill-bintu biex iservi bhala residenza ghaliha u ghal-familja ‘l gdida taghha. Fil-kors tal-kostruzzjoni ta’ dan il-fond, sar ftehim bejn Carmel Vella u l-konvenut (li kien xtara bicca art ma’ genb il-*plot* li kien qed jibni Carmel Vella) sabiex il-konvenut jghaddi lil Carmel Vella l-arja tal-*plot* tieghu mill-gholi ta’ tlett filati taht it-triq l-isfel, u in kontro-kambju, Carmel Vella obbliga ruhu li, *a spejjes* tieghu, jibni l-pedamenti u dan il-*basement*, b’mod ukoll li l-konvenut ikun jista’ jkompli jibni d-dar tieghu fuq dak il-*basement* minghajr ma jhallas ghall-appogg. B’dan il-mod, Carmel Vella ikun jista’ jaqghad il-*basement* li bena fil-*plot* tieghu, mal-*basement* li kien se jibni fuq l-art tal-konvenut, u b’hekk ikollu *basement* wiehed u kbir taht zewg fondi. Il-konvenut, min-naha l-ohra, akkwista l-pedamenti tal-fond tieghu, b’mod li fuq il-*basement* li biegh lill-Carmel Vella, seta’ jkompli jibni, u fil-fatt bena, *semi-basement* u djar sovrastanti. Il-ftehim ta’ tpartit (*basement* ma’ xoghol) sar b’kuntratt fl-atti tan-Nutar John Debono tal-1 ta’ April, 1996. Dak il-kuntratt gie iffirmat bejn il-partijiet fil-kawza, u dana peress li Carmel Vella ried jittrasferixxi l-post li hu kien qed jibni lil bintu u zewgha.

Meta Carmel Vella lesta l-bini tal-foni tieghu (li sussegwentement ghadda lill-atturi), il-konvenut kien lesta s-*semi-basement* tieghu u kien qed jahseb biex jibda bil-bini tal-appartamenti tieghu. Peress li l-konvenut huwa *plumber* u kahhal, l-atturi taw lill-konvenut appalt biex jiksi u jkahhal il-bini taghhom u jaghmel ukoll is-sistema tad-drenagg. F’dak iz-zmien il-konvenut kien ukoll qed jahdem fuq is-sistema tad-drenagg tas-*semi-basement* tieghu.

Hawnhekk, skond l-atturi, il-konvenut kien avvicina lil Carmel Vella u talbu l-permess iqabbad katusa mis-*semi-basement* tieghu mas-sistema tad-drenagg tal-atturi. Il-

katusa kellha isservi biss ghal-ilma tal-hasil tal-art tas-*semi-basement*, u dana, anke, fuq il-parti ta’ quddiem biss tas-*semi-basement*. Il-konvenut ma jaqbilx ma’ dan, u jghid li l-permess intalab u inghata ghas-sistema kollha tad-drenagg. Hu jallega li dwar dan qablu l-perit tieghu u dak tal-attur peress li ma kienx possibbli ghalih li jwassal id-drenagg sal-fossa b’mod iehor.

Jirrizulta bhala fatt li l-konvenut qabbad is-sistema tad-drenagg tieghu mas-sistema tal-attur. Hu ippruvat li mas-sistema tal-attur hemm seba’ komunikazzjonijiet, tlett frieghi huma gejjin mill-proprjeta’ tal-konvenut, u l-erbgha frieghi l-ohra gejjin mill-proprjeta’ hdejn dik tal-konvenuti. Jirrizulta wkoll li fil-kuntratt ta’ tpartit ta’ April 1996 ma tnizzel xejn dwar sistemi ta’ drenagg.

Il-konvenuti jsostnu l-komunikazzjoni mas-sistema tal-atturi ghandha tibqa’, ghax jikkostitwixxu servitu’ u, f’kull kaz, kien hemm ftehim li hekk kellu jsir.

Il-konvenuti jsostnu, fl-ewwel lok, li s-servitu’ inholoq *“bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi”* (artikolu 468 tal-Kodici Civili). Biex dan isehh, *pero’*, hu mehtieg li l-post serventi u dak dominanti kienu, f’xi zmien, tal-istess sid. Issa, f’dan il-kaz, dan ma japplikax, ghax meta saret il-*connection*, il-proprjetajiet kienu ta’ sidien differenti. Il-konvenut hareg il-komunikazzjonijiet tieghu u ghaqadhom mal-proprjeta’ tal-atturi, jew *tramite* il-*basement* tieghu (kif jallegaw il-konvenuti), jew dirett mis-*semi-basement* ghal-gol fond tal-atturi (kif jallegaw l-atturi). Hekk ukoll mhiex rilevanti jekk il-fond tal-atturi kienx taghhom jew kienx ghadu ta’ Carmel Vella meta sehhet il-komunikazzjoni, ghax jibqa’ l-fatt li l-komunikazzjoni ma saritx mill-istess sid ta’ zewg proprjetajiet, izda mill-proprjeta’ tal-konvenuti ghall-proprjeta’ tal-atturi u/jew ta’ Carmel Vella.

Il-konvenuti jallegaw ukoll li meta l-atturi xtraw il-post minghand Carmel Vella, il-komunikazzjoni kienet lesta, u la xtraw il-post b’dik il-komunikazzjoni, accettaw is-servitu’. Il-Qorti tirrileva li l-kuntratt tal-akkwist relattiv ma giex esebit, u *kwindi* lill-Qorti ma jirrizultalhiex la meta sehh it-trasferiment, u lanqas x’kundizzjonijiet hemm

marbuta mal-bejgh. F'kull kaz, din il-Qorti ma taqbilx illi akkwirent li jakkwista proprjeta', ikun b'hekk akkonsentixxa ghall-kull gravam li jiskopri wara, jew ghall-kull piz li jkun jaf li l-proprjeta' tkun soggetta ghalih. Jekk xerrej jaf, per ezempju, li hemm tieqa thares ghal gol-fond minnu akkwistat, wara li jixtri l-post, jista' jitlob li dik it-tieqa tinghalaq, sakemm il-gar ma jippruvax titolu jew l-akkwist ta' servitu' bi preskrizzjoni. Min jixtri, jilbes iz-zarbun tal-venditur tieghu, u jekk il-venditur ikun ghadu fiz-zmien li jitlob li jitnehha l-piz, din it-talba tista' issir, wara l-vendita, mix-xerrej. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza <u>"Grech vs Ellis"</u>, decisa fid-29 ta' Ottubru, 2004, l-inattivita' tal-gar ghal-perjodu ta' 25 sena, ma jfissirx li hu jkun akkonsentixxa ghas-servitu'. Il-gar bil-ligi ghandu 30 sena biex matulu jista' jagixxi, u jekk dan it-terminu ma jkunx skada, il-gar jista' jagixxi biex jitnehha l-piz, anke jekk ikun dam jittolera dik l-intraspezzjoni ghal-25 sena.

Din il-Qorti fil-kawza <u>"Bugeja vs Bugeja"</u>, decisa fit-18 ta' Jannar, 1995, kienet osservat li servitu' jista' jinholoq biss b'titolu, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, u ma jinholoqx bil-fatt li, waqt li kienu ghaddejjin ix-xogholijiet relattivi, il-gar ma qajjem ebda oggezzjoni. *Kwindi*, anke jekk, kif jallegaw il-konvenuti, l-atturi kienu jigu fuq is-sit ta' spiss u rawh jaghmel il-komunikazzjoni tad-drenagg, izda ma opponewx, dan ma jwassalx ghall-akkwist ta' servitu'. Din il-Qorti, fil-kawza <u>"Calleja vs Spiteri"</u>, decisa fil-5 ta' Ottubru, 1994, kienet anke osservat illi s-semplici approvazzjoni ma tistax tohloq servitu', ghaliex din tinholoq biss jew b'titolu, jew bi preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid komuni taz-zewg fondi. (ara wkoll <u>"Neame vs Tabone"</u>, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju, 1988). F'dan il-kaz, il-konvenut ma jista' jivvanta ebda akkwist ta' din ix-xorta, u *kwindi* l-allegazzjoni tal-esistenza ta' servitu' ma tistax tigi sostnuta.

Il-konvenuti jallegaw ukoll li huma kellhom il-permess mill-atturi biex jaghmlu dawk il-komunikazzjonijiet. Il-Qorti tirrileva li, jekk jirrizulta dan il-ftehim, tinholoq obbligazzjoni personali, u mhux servitu', u obbligazzjoni personali ma tivvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-proprjeta'

wara d-debitur tal-obbligazzjoni. F'kull kaz, din il-Qorti mhux konvinta li l-ftehim li sar bejn il-partijiet kien tan-natura estensiva kif jallegaw il-konvenuti. Ma min sar il-ftehim, Carmel Vella, cahad b'mod kategoriku li hu ta' permess lill-konvenuti jwahlu l-katusi tad-drenagg taghhom mas-sistema tal-atturi. Certu Charles Azzopardi li kien presenti meta sar dan id-diskors jikkonferma wkoll li l-permess kien biss biex il-konvenut iwahhal katusa halli meta jahsel il-karozza, l-ilma jkun jista' jghaddi. *Inoltre*, l-konvenut jallega li inghata l-permess vantat minnu, peress li, minhabba t-travu li ghamel Carmel Vella, ma setghax jghaddi l-katusi b'mod iehor. Din ic-cirkustanza, *pero'*, ma gietx sostnuta, u anzi, giet mxejna mill-perit Lawrence Gatt, il-perit li segwa l-kostruzzjoni tal-fond tal-atturi, li qal li t-travu ma kienx ta' ostakolu ghal-mghodija tas-sistema tad-drenagg tal-konvenuti, ghax dawn setghu gew mghoddija minn got-travu stess, u dan seta' jsir b'mod li ma jaffettwax is-sahha tal-istess travu. Il-konvenuti jghidu wkoll illi dan il-ftehim kien sar fil-presenza tal-periti taz-zewg nahat, izda fil-waqt li l-perit Gatt m'ghandu ebda amment li sar xi diskors f'dan is-sens, il-konvenut lanqas ma ipproduca lill-perit tieghu biex dan jikkorrobora t-tesi tieghu. *Kwindi*, l-allegazzjoni tal-konvenuti li sar ftehim li kien jippermettieh jaghmel il-komunikazzjonijiet li ghamel, ma gietx ippruvata.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa' t-talbiet attrici, u ghal-fini tat-tieni talba, tipprefiggi terminu ta' sittin (60) jum mil-lum biex il-konvenuti jaghmlu x-xoghol indikat fit-tieni talba, u f'kaz li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruhhom ma' din l-ordni fiz-zmien preskritt, tawtorizza minn issa lill-atturi li jaghmlu x-xogholijiet mehtiega huma stess *a spejjes* tal-konvenuti.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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