MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 1175/1994/1

Theresa Schembri, Margherita sive Rita Mifsud u Marianna sive Mary Vella f'isimhom proprju u kif rispettivament assistiti minn zwieghom Francis, Anglu u Joseph ghal kull interess li jista' ikollhom fil-ligi

v.

Bartholomeo sive Bertu Camilleri u Joseph Camilleri u b'digriet tat-12 ta' Mejju 2005, stante l-mewt ta' Bartholomeo sive Bertu Camilleri, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Joseph Camilleri

Il-Qorti:

I IS-SENTENZA APPELLATA

1. Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Gunju 2003, liema sentenza titratta dwar servitu` ta' kanali ta' l-ilma u servitu` ta' passagg. L-atturi allegaw li dawn is-servitujiet gew modifikati u mibdula mis-sidien tal-fond servjenti, cioe` l-konvenuti, minghajr il-kunsens tas-sidien tal-fond dominanti, cioe` l-atturi, u ghalhekk talbu lill-imsemmija Qorti li tipprovdilhom ir-rimedju opportun.

2. Is-sentenza appellata fuq imsemmija sejra tigi riprodotta kollha kemm hi billi fiha hemm migjuba t-talbiet ta' l-atturi, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kif ukoll il-motivazzjonijiet kollha li wasslu lill-ewwel Qorti biex tiddeciedi l-kawza bil-mod li ddecidietha. Is-sentenza appellata hija din:

"Il-Qorti;

"Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

"Premess illi l-atturi kif assistiti minn zwieghom huma rispettivament proprjetarji ta’ diversi ghelieqi mill-artijiet imsejha tal-Labrin fil-kontrada ta’ Burmarrad u dan kif jirrizulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Sammy (Salvatore) Abela datat l-1 ta’ Lulju, 1973, liema ghelieqi inxtraw skond pjanta li kienet annessa ma’ l-imsemmi kuntratt (ara dokumenti A u B);

"Premess illi l-imsemmija ghelieqi jgawdu s-servitu` attiva ta’ l-ilma li gej minn raba vicin;

"Premess illi l-istess art ghandha kanali ta’ l-ilma, sieqi u pipes ukoll ta’ l-ilma li kellhom jibqghu kif kienu jezistu fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi u kienu jgawdu wkoll id-dritt ta’ passaggi u toroq b’wisgha ta’ tlett piedi u nofs b’dana pero` li kull tlett snin kull xerrej, inkluzi l-atturi, kellu d-dritt li jkun jista’ jdahhal fis-sajf mutur kbir biex jahrat l-ghalqa tieghu;

"Premess illi l-konvenuti jew min minnhom bnew garage f'wahda mill-ghelieqi fil-kontrada fuq imsemmija b'mod li ghattew il-kanali u ghalhekk m'ghadhomx mikxufin u bnew ghal kollox jew fuq il-parti l-kbira tal-passagg fuq imsemmi, b'mod li l-istess atturi allura gew deprivati mill-uzu u tgawdija, jew tnaqqsitilhom severament it-tgawdija tas-servitujiet u drittijiet fuq imsemmija;

"Premess illi senjatament ghad-dritt ta' passagg, il-konvenuti jew min minnhom qeghdin jippretendu li l-atturi ghandhom jibdew juzaw art li ma tappartjenix lill-kontendenti izda lil terzi kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

"Premess ghalhekk li x-xoghlijiet maghmula mill-konvenuti jew min minnhom huma ghal kollox illegali u abuzivi fil-konfront ta' l-atturi stante li saru bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-istess atturi naxxenti mill-att notarili fuq imsemmi;

"Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, ghar-ragunijiet fuq imsemmija:-

"1. Tiddikjara li l-kostruzzjoni tal-garage fl-ghalqa fil-kontrada tal-Labrin mill-konvenuti huwa llegali u abuziv fil-konfront ta' l-atturi peress li ma setghux b'dan il-bini jghattu u/jew jordmu l-kanali ta' l-ilma fuq imsemmija u jibnu fuq il-passagg imsemmi kif deskritti fl-att notarili fuq imsemmi;

"2. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw il-kanali ta' l-ilma u passagg fuq imsemmi ghall-istat li kienu qabel ma sar il-bini in kwisjtoni okkorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;

"3. Fin-nuqqas li jaghmlu dak lilhom ordnat fiz-zmien fuq imsemmi, tawtorizza lill-konvenuti sabiex jaghmlu dak kollu necessarju u x-xoghlijiet rimedjali opportuni a spejjez tal-konvenuti bl-ghajnuna tal-pulizija u marixxalli tal-Qorti f'kaz ta' xkiel da parti tal-konvenuti;

"4. Jew alternattivament fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet lilhom ordnat fir-zmien perentorjament prefiss, jinhareg mandat in factum kontra taghhom sakemm jaghmlu dak lilhom ordnat jew sakemm din il-Qorti jidhrilha mehtieg sabiex tizgura l-ezekuzzjoni tal-fatt ordnat;

"Bl-ispejjez, b'riserva cara ghal kull azzjoni tad—danni spettanti lill-atturi;

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha huma eccepew:-

"1. Illi mhux minnu li giet imnaqqsa xi servitu` li kellhom l-atturi, peress li d-drittijiet taghhom li jiehdu l-ilma u li jghaddi bir-rigel, u li darba KULL TLETT SNIN biex Joseph Vella jahrat ma gew bl-ebda mod mittiefes;

"2. Certament ir-raba' talba hija intempestiva, peress li t-talba tal-mandat in factum ssir bil-forma preskritta <u>wara</u> sentenza, u mhux fl-istess sentenza;

"Salvi eccezzjonijiet ohra;

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

"Rat id-digriet tat-2 ta' Dicembru 1994 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku AIC Rene` Buttigieg 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-imsemmi perit tekniku li tinsab a fol. 47 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tal-5 ta' Ottubru 1998;

"Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni maghmula mill-avukati difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru 1999;

"Rat l-atti kollha tal-process;

"Ikkonsidrat:-

"Jirrizulta mill-kuntratt ta' l-1 ta' Lulju 1973 atti Nutar Sammy Abela (fol. 6) illi l-kontendenti u huthom ohra Paolo, residenti l-Awstralja, u Anglu, akkwistaw mill-poter ta' Giacomo Camilleri porzjonijiet ta' art denominata "Ta' Labrin" sive "Ta' Wied Qannotta" fil-kuntrada ta' Burmarrad. Wiehed minn dawn l-akkwirenti, u cjoe Bartholomeo Camilleri permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 29 ta' Settembru 1993 (fol. 88), iddispona mill-porzjoni li messet lilu ghaf-favur ta' Joseph Camilleri bin Angelo;

"Issa l-ewwel kuntratt fuq imsemmi jippreciza illi l-porzjonijiet ta' l-art surreferita jgawdu servitu` attiva ta' ilma li gej minn raba vicin inkluzi l-uzu tal-giebja, mithna, spiera, mutur ta' l-ilma u l-kamra relattiva taghha;

"Jinghad fih espressament ukoll illi l-art *de quo* ghandha "kanali ta' l-ilma, sieqji u pipes ukoll ta' l-ilma <u>li jibqghu kif inhuma llum</u>, u finalment il-passaggi u toroq kollha jidhru mill-imsemmija pjanta "Y" u huma ta' wisgha ta' tlett piedi u nofs pero` kull tlett snin kull xerrej ikun jista' jdahhal fis-sajf mutur kbir biex jahrat l-ghalqa tieghu ...";

"L-atturi qeghdin jillamentaw illi l-konvenuti jew min minnhom bnew garage b'mod li lledew id-drittijiet taghhom naxxenti mill-precitat kuntratt in kwantu l-kostruzzjoni tieghu nvadiet fuq il-passagg u dippju l-kanali ghal konduzzjoni ta' l-ilma issa gew mirduma jew mghottijin;

"Bhala stat ta' fatt kemm il-provi kif ukoll l-accertamenti tal-perit tekniku stabbilew illi:-

"I. Il-kanali m'ghadhomx mikxufin billi flokhom, kif konfessat mill-konvenut Joseph Camilleri (fol. 106), saru pipijiet tal-hames pulzieri ta' l-asbestos ghaddejjin taht il-

garage. L-atturi m’ghandhomx access ghalihom u dippju qabel ma saru x-xoghlijiet tal-bini tal-garage u tal-pipijiet, kif ammess mill-konvenut Bertu Camilleri (fol. 113), la kellem lill-atturi u lanqas avzahom bix-xoghol intenzjonat;

"II. Il-passagg, li kif indikat mill-pjanta (fol. 13) kien fil-vicinanzi tal-kanali, gie in parte invaz bil-kostruzzjoni tal-garage. Dan il-fatt irrizulta provat *in situ* mill-perit;

"Minn dak rakkolt mill-perizja l-espert tekniku, filwaqt li evita milli jikkummenta fuq il-portata legali ta’ dak espress fil-kuntratt, esprima dawn l-opinjonijiet:-

"i. It-tibdil li ghamlu l-konvenuti bir-radam ta’ parti mill-kanali u rimpjazzar taghhom b’pipijiet, ma gab l-ebda tfixkil fil-provvista u l-konduzzjoni ta’ l-ilma; anzi, pjuttost, ameljorawha billi issa l-volum ta’ l-ilma li jghaddi mill-pipijiet huwa akbar minn dak li kien jghaddi mill-kanali. Biex jilqa’ ghal lanjanza ta’ l-atturi f’kaz ta’ xi eventwali sadd jew ostruzzjoni fil-passagg ta’ l-ilma huwa ppropona li l-konvenuti jipprovdu lill-atturi b’vireg adegwati (mhux anqas minn zewg vireg ghal kull detentur) biex jigi rimoss is-sadd;

"ii. L-atturi ghandhom id-dritt li jkollhom passagg ghallanqas ta’ tliet piedi u nofs. Dak alternattiv offrut u propost mill-konvenuti ma kienx possibbli billi kien jghaddi minn fuq art ta’ terzi u mhux tal-konvenuti. Jigi rilevat f’dan il-kuntest illi wara li r-rapport kien prezentat u mahluf, il-konvenut Joseph Camilleri esebixxa kuntratt datat 7 ta’ April 1999 (fol. 120) biex juri illi huwa kien akkwista bicca art minghand il-Gvern. Dan biex jissostanzja l-offerta tieghu ta’ dritt ta’ passagg sostituttiv ghal dak li kien hemm u li gie invaz in parte bil-bini tal-garage;

"Fuq dan il-punt tal-passagg irid jissemma wkoll illi minn kostatazzjoni li ghamel il-perit tekniku wara li nghalqu l-provi u precizament fl-20 ta’ Settembru 1997 instab li bit-tnehhija ta’ hajt tas-sejjiegh “thalliet apertura wiesgha ta’ mill-anqas 8’ 6” mal-genb kollu tal-garage, bhala passagg,

bl-art tieghu ffurmata, u bi tracci li jindikaw li minnu jistghu jghaddu t-trukkijiet” (fol. 72);

"Fil-kritika taghhom tar-relazzjoni peritali l-atturi *in succint* jghidu u jsostnu illi in referenza ghal kanali, l-opinjoni, u allura wkoll is-soluzzjoni, espressa mill-espert ma ghandha tinghata l-ebda piz billi hi bazata fuq konsiderazzjonijiet legali fondamentalment zbaljata;

"Din il-kritika hi ribattuta mill-konvenuti li jaffermaw illi x-xoghlijiet li ghamlu bl-ebda mod ma naqsu t-tgawdija tas-servitu` ta’ l-ilma lill-atturi. F’dan il-kuntest jinvokaw id-dispost ta’ l-Artikolu 477 tal-Kodici Civili. Kwantu ghal konkluzjoni peritali riferibilment ghall-passagg huma jistriehu fuq dispost iehor tal-ligi, ex-Artikolu 474(2) tal-Kapitolu 16 u allura jsostnu illi kemm il-ligi kif ukoll l-istat ta’ fatt bil-wesgha tal-passagg jissufragaw certament il-posizzjoni ta’ l-atturi in kwantu issa l-atturi ghandhom passagg aktar wiesgha u komdu;

"Fuq din l-ahhar osservazzjoni l-atturi jikkontrobattu illi ma tezistix prova jekk il-passagg offert huwiex ta’ l-istess facilita` u entita` kif kien dak ta’ qablu. Fuq kollox assidwament jargomentaw illi ma ghandux jigi permess jew konsentit illi min jabbuza jinghata l-beneficcju tal-ligi meta invece dan kellu l-ewwelnett jottjeni l-awtorizzazzjoni mill-Qorti adita, f’kaz ta’ konflitt jew nuqqas ta’ ftehim, u mhux jaqbad u jizviluppa u jippretendi li b’hekk ma ppregudikax b’ghemilu jew bl-att abbuziv tieghu lil haddiehor;

"Issa in tema ta’ dritt il-Kodici Civili taghna jiddistingwi bejn id-diversi kategoriji ta’ servituijiet. Hekk l-Artikolu 455 (1) jghid li dawn huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Tali distinzjoni hi ta’ somma importanza in rigward ghal mod kif jistghu jigu akkwistati d-diversi servitujiet;

"Hekk is-subinciz (3) ghall-precitat artikolu jqis is-servitujiet ta’ moghdija, ta’ mili ta’ ilma, u ohrajn bhalhom bhala servitujiet mhux kontinwi. Li jfisser, skond l-Artikolu 469(1) illi dawn jistghu jigu stabbiliti biss bis-sahha ta’

titolu. Fil-kaz in diskussjoni s-servitujiet *de quo agitur* inholqu kjarament in forza tal-kuntratt ta' l-1 ta' Lulju 1973. Huma ghalhekk kostituzzjoni ta' generu specjali ta' servitujiet tutelabbli *ex-contractu*, u ghandhom jitharsu b'mod li mis-sid tal-fond servjenti "ma jista' jsir xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar." [Artikolu 474(1)]. U la jista' jimmodifika l-kundizzjoni tal-fond u lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu` parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu` kienet giet stabbilita` fil-bidu (subinciz 1);

"Huwa veru li d-disposizzjoni appena citata, fuq l-istregwa tad-duttrina u l-gurisprudenza Taljana, giet interpretata bhala li ma ghandhiex titqies b'mod assolut. Dan "ghaliex il-principji illi kulhadd huwa '*moderator et arbiter*' fi hwejgu japplika wkoll f'materja ta' servitu`; u kif il-proprjetarji tal-fond dominanti ma jistax jaghmel fil-fond tieghu dawk l-innovazzjonijiet biss li jarrekkaw dannu apprezzabbli lill-fond serventi, hekk ukoll il-proprjetarju tal-fond serventi ma jistghax jaghmel biss dawk l-innovazzjonijiet li jnaqqsu l-uzu tas-servitu` jew jirrendu s-servitu` aktar skomoda, b'mod li jarrekkaw pregudizzju apprezzabbli lill-proprjetarju tal-fond dominanti, avut rigward ghan-natura u l-oggett tas-servitu`. Ghaldaqstant jekk sid il-fond soggett ghall-passagg ta' haddiehor jaghmel fil-fond serventi xi alterazzjoni l-proprejtarju tal-fond dominanti ma jistghax jezigi li l-proprjetarju tal-fond serventi jerga' jqieghed kollox fl-istat pristinu, jekk b'dik l-alternazzjoni huwa jibqa' fil-liberta` li jezercita l-passagg tieghu bla tfixkil apprezzabbli jew pregudizzjevoli ghalih." – "**Giuseppe Vella Gatt –vs- Philip Agius**", Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Marzu 1958 a Vol. XLII P II p 967. F'dan il-kaz l-alterazzjoni kienet titratta minn thaffir ta' trinka fil-passagg li mbaghad giet mirduma. Fil-kaz prezenti ghal kuntrarju si tratta ta' alterazzjoni akbar bl-uzurpazzjoni ta' parti mill-passagg bil-bini tal-garage;

"Il-konvenuti, allura jikkampaw id-difiza taghhom, u jittrinceraw ruhhom, billi jinvokaw b'suffragju ghat-tezi taghhom, is-subinciz (2) ghall-precitat artikolu 474 tal-Kodici Civili. Dan hu certament provvediment eccezzjonali u biex jirrikorri hemm bzonn li jigi provat minn

sid il-fond serventi: (i) illi l-ezercizzju tas-servitu fil-lok originarju jirrendi dik is-servitu` aktar oneruza jew jimpedih milli jaghmel ix-xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti mehtiega, u (ii) illi l-fond dominanti ma jigix pregudikat mit-tibdil tal-lok ghall-ezercizzju tas-servitu`;

"Eppure, anke biex tinghata risposta wkoll lill-kontenzjoni tal-konvenuti, kif ammoniet il-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha tas-16 ta' Novembru 1956 fil-kawza fl-ismijiet "**Giuseppe Muscat –vs- Giuseppe Bugeja et**", "il-proprjetarju tal-fond serventi ma jistax jezercita minn rajh it-tibdil tal-passagg minghajr ma jinterpella lill-proprjetarju tal-fond dominanti u, fil-kaz li dan jirrifjuta li jaghti l-kunsens tieghu ghal dak it-tibdil, minghajr ma jirrikorri lill-Qorti biex ibiddel il-post originarju tas-servitu` (Demolombe, Cir. Civ. Tom. XII, n. 902). Il-ligi, meta tippermetti lill-proprjetarju tal-fond serventi li "jofri" lill-proprjetarju tal-fond dominanti post ugwalment komodu ghall-ezercizzju tas-servitu`, u meta tivvjeta lil dan ta' l-ahhar li "jirrifjuta" dik l-offerta fil-kazi mill-istess ligi preveduti, evidentement timponi lill-proprjetarju tal-fond serventi li jottjeni ghal dak it-tibdil il-kunsens tal-proprjetarju tal-fond dominanti, u, f'kaz ta' opposizzjoni, l-awtorizazzjoni tal-Qorti, u tivvjetalu li jispolja lill-vicin mill-pussess tas-servitu`(Kollez. **Vol. XV p 400**).";

"Hekk ukoll messhom agixxew il-konvenuti u mhux jippretendu issa per via di eccezzjoni jew ta' difiza illi l-atturi jakkweitaw ruhhom ghal fatt kompjut, jew addirittura li l-Qorti tinjora l-abbuz taghhom u tippremja l-att spoljattiv taghhom bis-semplici akkoljiment tar-regola eccezzjonali mil-ligi kontemplata;

"Il-konvenuti jistghu jippretendu b'argoment illi l-atturi ma waqqfuhomx fil-kors tal-kostruzzjoni u ma hadu l-ebda azzjoni spoljattiva. Tali argoment, jekk dedott, ma jista' jkollu l-ebda aditu jew fondament guridiku fir-rigward tas-servitu` ezistenti. Ghax kif ammess fil-gurisprudenza taghna, "*secondo leggi moderni ed antiche non importa rinunzia ad una servitu` la sola scienza del proprietario del fondo dominante della costruzione nel fondo servente di un opera contraria alla servitu` nello stess costituita e ne`*

importa rinunzia il silenzio da lui serbato durante tale costruzione." (**Vol. XVI P I p 90**);

"Il-konsiderazzjonijiet u rilevanzi guridici fuq esposti jghoddu, imbaghad, maggorment u b'aktar qawwa u emfasi fil-kaz tal-kanali ta' l-ilma. Dan hu bil-wisq evidenti gjaladarba l-kuntratt innifsu jimponi b'obbligu illi dawn flimkien ma' sieqi u pipes ukoll ta' l-ilma "jibqghu kif inhuma illum". Hi regola kardinali illi kuntratti maghmula in buona fede u skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal partijiet kontraenti [Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili] u allura ghandhom jigu rispettati u mantenuti. Il-principju allura illi l-kuntratt ma ghandux jigi cirkuwit skond kif jaqbel lil xi wiehed mill-kontraenti, u minghajr d-debitu kunsens tal-kontraenti l-ohra jew ta' l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, ghandu jircievi maggjor rigur f'dan il-kaz;

"L-Artikolu 477 invokat mill-konvenuti ma jghoddx ghal kaz billi hawn non si tratta ta' assenza ta' ftehim izda ta' ftehim prestabbilit *ope contractus* u mhux difficli li mill-istipulazzjoni fuq espressa tigi dezunta n-natura tal-ftehim u tad-dritt volut mill-koncedenti;

"Inoltre l-interpretazzjoni korretta ta' l-Artikolu 477 hi li din hi eccezzjoni ghar-regola generali li tezenta lis-sid tal-fond serventi minn certi xoghlijiet u spejjez;

"Hekk, intqal, illi "*tuttavia alla regola generale suddetta, forma eccezione la disposizione dell' articolo 173 dell'Ordinanza VII del 1868 (*illum, Artikolu 477 tal-Kodici Civili*) in esami che impone al proprietario del fondo servente, che fosse il proprietario o il concedente dell'acqua di una fonte o di un canale, delle obbligazioni positive che consistono cioe nel non fare, e che si trovano comprese nello stess articolo 173. Sebbene la dottrina non sia concorde nel determinare il motivo che ebbe ad introdurre una tale eccezione alla succennata regola generale nei riguardi della servitu` di presa d'acqua ... essa pero` e` unanima nel conchiudere dalla disposizione di legge che sanziona quella eccezione, che il proprietario del fondo servente in una servitu` di presa di acqua corre l'obbligo della 'refectio' e della manutenzione della cosa*

assoggettata a tale specie di servitu`, nello stato in cui possa essere utile." – "**Salvatore Catania –vs- Onorevole Giuseppe Huber nomine**", Prim' Awla, Qorti Civili, 10 ta' Dicembru 1924, konfermata in sede appell (Vide **Vol. XXVI P I p 581**);

"Dak li sar mill-konvenuti ma ghandu xejn x'jaqsam mal-proposizzjoni guridika fuq riportata billi huma ma ezegwewx xoghlijiet ta' riparazzjoni jew manutenzjoni tal-kanali izda addirittura eliminaw il-kanali ghall-iskopijiet ta' dak li riedu jaghmlu, u cjoe, il-kostruzzjoni tal-garage;

"Valutati c-cirkostanzi kollha ta' fatt u ta' dritt, u b'abbracc ta' l-insenjament akkolt fid-direzzjoni fuq estensivament kwotata fl-ismijiet "Muscat –vs- Bugeja" (**Vol. XL P I p 314**), din il-Qorti hi tal-ferma konvinzjoni illi l-konvenuti ma kellhomx il-jedd, la kontrattwalment u lanqas legalment, li jaghmlu dak li ghamlu minghajr il-*consensus ad idem* tal-partijiet kollha jew permezz tal-ministeru tal-Qorti. Ghalhekk din il-Qorti ma ghandha l-ebda xelta hlief li takkolji t-talbiet attrici. In vista ta' din il-konkluzjoni din il-Qorti ma tistax taccetta ghal kollox ir-rizultanzi peritali;

"B'danakollu huwa prematur li din il-Qorti tilqa' l-ahhar talba billi tordna l-hrug tal-"mandat in factum". Mill-qari ta' l-Artikolu 386 tal-Kapitolu 12 u tad-disposizzjonijiet l-ohra relattivi fir-rigward, hu ben car illi l-hrug ta' mandat bhal dan dejjem jintalab b'citazzjoni, wara sentenza, u biex tigi ezegwita dik is-sentenza. Fuq din il-materja ara sentenzi riportati a **Vol. XVIII P III p 56; Vol. XVI P II p 340; Vol. XXII P II p 236** u "**Anna mart Charles Bonnici et –vs- Vincenza xebba Camilleri**", Appell Civili, 2 ta' Lulju 1975.

"Ghal dawn il-motivi:

"Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel domanda attrici kif dedotta billi tiddikjara li l-atturi, bil-kostruzzjoni tal-garage wettqu att illegali u abuziv billi lledew id-dritt tas-servitujiet ta' l-atturi meta nehhew jew radmu parti mill-kanali ta' l-ilma u uzurpaw bil-bini parti mill-passagg;

"Tilqa’ t-tieni domanda billi tordna lill-konvenuti jirrientegraw il-kanali ta’ l-ilma u l-passagg ghall-istat *ante quo* il-bini tal-garage minnhom erett. Din ir-re-integrazzjoni ghandha ssir zmien xahrejn mil-lum taht is-supervizjoni u direzzjoni ta’ l-Arkitett Rene` Buttigieg u ghas-spejjez ta’ l-istess konvenuti;

"Tilqa’ t-tielet domanda billi, fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruhhom ma’ dak lilhom ordnat u fiz-zmien lilhom koncess, l-istess xoghlijiet isiru mill-atturi a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-precitat Arkitett. Jekk fil-kors ta’ dawn ix-xoghlijiet l-atturi jiltaqghu ma’ xi xkiel da parte tal-konvenuti dawn qed jigu minn issa awtorizzati li jkollhom l-assistenza ta’ Marixxal u tal-Pulizija;

"In bazi ghal konsiderazzjoni fuq maghmula r-raba’ talba qed tigi michuda.

"L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti."

<u>II L-APPELL</u>

3. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors ta' l-appell ipprezentat minnhom fl-4 ta' Lulju, 2003. Hemmhekk huma spjegaw dettaljatament l-aggravju taghhom u talbu li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn cahdet ir-raba talba ta' l-atturi u tirrevokaha ghall-kumplament billi minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

4. Mar-rikors ta' l-appell il-konvenuti pprezentaw zewg pjanti li gew immarkati minnhom bhala Dokument A, kif ukoll kuntratt tal-11 ta' Settembru 2001, pubblikat min-nutar Dr Anthony Gatt, li gie esebit bhala Dokument B a fol. 181 tal-process. Bis-sahha ta' dan il-kuntratt, l-atturi Joseph u Marianne sive Mary Vella bieghu u ttrasferew lill-konvenuti Bartholomeo u Joseph Camilleri porzjoni diviza mill-art imsejjha "Ta' Labrin" sive "Ta' Wied Qannotta" f'Burmarrad fil-Limiti ta' San Pawl il-Bahar, kif

hemm dettaljatament deskritta. L-appellanti osservaw li nonostante li sar dan it-trasferiment, l-istess atturi konjugi Vella ma nhargux barra mill-kawza. Jidher pero` li dan ma kienx strettament necessarju ghaliex l-istess kuntratt ma jikkontjenix il-bejgh u t-trasferiment tad-dritt litigjuz konness ma' din il-kawza.

5. L-atturi kkontestaw l-appell permezz ta' risposta pprezentata fil-21 ta' Lulju, 2003. Hemmhekk huma ghamlu referenza ghall-principji u l-gurisprudenza li mmotivaw s-sentenza appellata, u enfasizzaw li din l-istess sentenza timmerita li tigi konfermata fl-intier taghha peress illi hija gusta u allura talbu li l-appell interpost mill-konvenuti ghandu jigi respint, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

6. Irrizulta li l-konvenut Bartholomeo Camilleri miet fit-30 ta' Otturbu, 2003. B'rikors tal-konvenut l-iehor Joseph Camilleri pprezentat fl-4 ta' Mejju 2005, huwa talab li l-gudizzju gie trasfuz f'ismu billi, skond it-testment esebit minnu, huwa kien l-uniku eredi ta' l-istess Bartholomeo Camilleri. Din it-talba ntlaqghet b'digriet moghti minn din il-Qorti fit-12 ta' Mejju, 2005.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

7. Flimkien mac-citazzjoni l-atturi esebew bhala Dokument A a fol. 6 et seq tal-process, kuntratt datat 1 ta' Lulju 1973, fl-atti tan-nutar Dr Sammy (Salvatore) Abela. L-istess kuntratt jaghmel referenza ghall-pjanta li tinsab a fol. 13 tal-process u li giet esebita bhala Dokument B. Permezz ta' dan il-kuntratt, il-kontendenti u z-zewg huthom ohra akkwistaw diversi porzjonijiet ta' art imsejjha "Ta' Labrin" jew "Ta' Wied Qannotta" fil-kontrada ta' Burmarrad. L-istess kuntratt jippreciza li dawn il-porzjonijiet ta' l-art igawdu servitu` attiva ta' ilma li gej minn raba vicin, inkluzi l-uzu tal-giebja, mithna, spiera, mutur ta' l-ilma u l-kamra relattiva taghha. L-imsemmi kuntratt jispecifika wkoll illi l-istess art ghandha

"kanali ta' l-ilma, sieqji u *pipes* ukoll ta' l-ilma li jibqghu kif inhuma llum u finalment il-passaggi u toroq kollha jidhru mill-imsemmija pjanta "Y" u huma wisa' ta' tlett piedu u

nofs pero` kull tlett snin kull xejjer ikun jista' jidhol fis-sajf b'mutur kbir biex jahrat l-ghalqa tieghu."

8. Din il-kawza hija proprju dwar id-drittijiet naxxenti mill-imsemmi kuntratt li jikkoncernaw is-servitu` tal-kanali ta' l-ilma kif ukoll is-servitu` ta' passagg. L-atturi qeghdin jilmentaw li l-konvenuti, jew min minnhom, bnew *garage* b'mod li gie invaz l-istess passasgg u inoltre l-kanali ta' l-ilma gew mirduma jew mghottijin u b'hekk gew lezi dawn id-drittijiet ta' servitu` taghhom.

9. Il-konvenuti ma jichdux li bnew l-imsemmi *garage* izda qeghdin isostnu li huma bl-ebda mod ma naqqsu xi servitu` li kellhom l-atturi ghaliex id-drittijiet taghhom li jiehdu l-ilma u li jghaddu bir-rigel u li darba kull tlett snin jidhlu bil-mohriet il-kbir, ma gew bl-ebda mod mittiefsa.

10. Mill-provi migbura jirrizulta illi verament il-kanali m'ghadhomx mikxufin kif kienu originarjament, ghaliex minflokhom saru pajpijiet tal-hames pulzieri ta' l-*asbestos* li jinsabu ghaddejjin taht il-*garage* li gie kostruwit. B'hekk, l-atturi m'ghadx baqghalhom access ghall-istess pajpijiet. Irrizulta wkoll illi l-passagg li kien fil-vicinanzi tal-kanali gie in parte invaz bil-kostruzzjoni tal-*garage*. Jirrizulta wkoll illi meta saru dawn il-kostruzzjonijiet u modifikazzjonijiet, il-konvenuti mhux biss ma ottjenewx il-permess ta' l-atturi, izda lanqas biss avzawhom bix-xoghol intenzjonat. Kif rajna, l-ewwel Onorabbli Qorti, apparti li ma laqghetx ir-raba' talba ta' l-atturi, laqghet it-talbiet l-ohra kollha ta' l-istess atturi li huma intenzjonati biex is-servitujiet imsemmija jigu ripristinati.

11. Fir-rikors ta' l-appell taghhom il-konvenuti josservaw li skond il-kuntratt imsemmi, is-servitu` attiva li jittiehed l-ilma kienet tinkludi "l-uzu tal-giebja, mithna, spiera, mutur ta' l-ilma u l-kamra relattiva taghha". Fil-verita`, is-servitu` kienet li jittiehed l-ilma ghat-tisqija <u>mill-giebja</u>, peress illi kien proprju minn hemmhekk li jibda d-dritt effettiv li jittiehed l-ilma ghat-tisqija. L-ewwel Qorti semmiet li l-kuntratt in kwistjoni kien jindika "illi kanali ta' l-ilma....jibqghu kif inhuma llum". L-ewwel Qorti enfasizzat dawn il-kliem li l-appellanti jghidu li kienu intizi biex ma

jkunx hemm devjazzjoni ta' l-ilma ghal xi mkien iehor jew inkella qtugh ta' dak il-passagg ta' l-ilma sal-giebja. Il-kanali kienu biss mezz ta' kif jitwassal l-ilma tal-giebja u fil-verita` minn fejn jghaddi l-ilma huwa fatt irrilevanti ghaliex id-dritt kien fuq l-ilma mhux fuq l-istrutturi. L-istrutturi huma biss ancillari ghal dak id-dritt. L-appellanti jkomplu jghidu li l-atturi ma kienu jgawdu l-ebda dritt ta' passagg, lanqas bir-rigel, matul l-istess kanali. Dawn il-kanali kienu jghaddu mill-proprjeta` ta' Bertu Camilleri li skond il-kuntratt kien obbligat li jippermetti l-passagg ta' l-ilma minn fuq il-proprjeta` tieghu izda bl-ebda mod ma kien qed jaghti xi dritt ta' access fuq dik il-bicca art. L-appellanti jenfasizzaw li l-perit tekniku kien ta' l-opinjoni li bix-xogholijiet li saru, cioe` s-sostituzzjoni tal-kanali miftuha *pipe* wiesgha mirdum, fil-fatt il-mixi ta' l-ilma gie meljorat u bl-ebda mod ma tnaqqas is-servitu` attiva li jittiehed l-ilma ghat-tisqija. L-ilment ta' l-atturi ma kienx illi naqsilhom id-dritt ghas-servitu` attiva ta' l-ilma ghat-tisqija izda li huma oggezzjonaw li l-kanali tal-gebel ta' l-imghoddi gew midbula u sotitwiti b'*pipe* mirdum. Dan il-*pipe* gie mghoddi minn fejn kien hemm il-kanali u ghalhekk ma tnaqqas xejn mis-servitu` - kien hemm biss sostituzzjoni tal-mezz halli dik is-servitu` tibqa' titgawda.

12. Dwar id-dritt ta' passagg, l-appellanti rritenew illi dan mhux biss ma ckienx, imma fil-fatt tkabbar. L-appellanti jghidu li nxtrat art ohra adjacenti u fethuha bhala passagg u fuqha qed tigi ezercitata s-servitu` ta' passagg b'aktar facilita`. Huma ghalhekk jargumentaw illi d-dritt ta' passagg ghalhekk baqa' bla mittiefes ghaliex baqa' l-istess direzzjoni, u mhux hekk biss izda sar aktar wiesgha milli kien fuq l-art ta' l-istess konvenuti, bil-konsegwenza li dik is-servitu` giet tikkonforma ma' dak illi huwa principju legali tas-servitujiet u cioe` li dawn ghandhom ikunu bl-anqas hsara ghall-fond servjenti. L-atturi m'ghandhomx dritt ta' ko-proprjeta` mal-konvenuti fuq l-art, imma biss dritt li jiehdu beneficcju, liema beneficcju gie definittivament garantit lilhom. Jillanjaw l-appellanti li l-ewwel Qorti argumentat li l-konvenuti messhom ghamlu citazzjoni huma stess sabiex igieghlu lill-atturi joqoghdu ghat-tibdil tas-servitu`. L-appellanti rrimarkaw li tali proceduri kienu jkunu inutili peress illi s-serivut` ta'

passagg u ta' l-ilma huma beneficcju u ma jikkostitwixxux xi dritt ta' ko-proprjeta`. Ma kien se jitnaqqas ebda dritt u ma kienet se ssir ebda tibdil mit-tgawdija ta' l-istess drittijiet. Kieku dawn kienu drittijiet ta' ko-proprjeta`, allura l-konvenuti verament ma setghu jaghmlu xejn. Il-jeddijiet kontrattwali kif ukoll dawk gejjin mil-ligi, ma gew mittiefsa bl-ebda mod.

13. Fit-twegiba taghhom l-atturi appellati semplicement sostnew illi kemm id-dritt ta' passagg in kwistjoni, kif ukoll l-uzu tal-kanali ta' l-ilma huma servituijiet li b'ebda mod ma jistghu jigu kkancellati jew laterati jekk mhux ghal ragunijiet specifici fil-ligi. Sostnew illi dawn ir-ragunijiet specifici ma jirrikorrux fil-kaz odjern. L-appellati ghamlu referenza ghall-principji u ghall-gurisprudenza li jissemmew mill-ewwel Qorti u li fuqhom hija waslet ghall-konkluzjonijiet taghha u sostnew li s-sentenza appellata hija gusta u ghalhekk timmerita konferma.

14. Bla dubju ta' xejn irrizulta li l-appellanti, ma bnew il-*garage* in kwistjoni fuq parti mill-passagg ezistenti, u meta huma ssostitwew il-kanali miftuhin b'katusi mirduma fil-paviment ta' l-istess *garage*, huma mmodfikaw is-servitujiet li jissemmew fil-kuntatt tal-1 ta' Lulju 1973, esebit a fol. 6 *et seq.* tal-process.

15. Qalet tajjeb l-ewwel Qorti li hija regola kardinali illi l-kuntratti maghmula in bona fede u skond il-ligi ghandhom is-sahha ta' ligi ghall-partijiet, kif jiddisponi l-Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili. Allura jsegwi li l-pattijiet u l-kondizzjonijiet inkluzi fl-istess kuntratti ghandhom jigu rispettati mill-partijiet kontraenti u osservati debitament minnhom. Biex parti tkun tista' tidderoga minn xi patt kontrattwali validu, bhala regola generali dik il-parti ghandha tottjeni l-kunsens preventiv tal-parti l-ohra u f'kaz illi tali kunsens ma jigix moghti jista' ikun il-kaz li wiehed jirrikorri ghall-awtorizzazzjoni tal-Qorti. Fil-kaz odjern jirrizulta li l-appellanti ghamlu l-imsemmija modifikazzjonijiet fid-drittijiet ta' servitu` in kwistjoni ta' l-atturi minghajr ma ottjenew tali kunsens taghhom. Anzi rrizulta li l-appellanti lanqas biss infurmawhom bl-intenzjoni taghhom li jibnu l-*garage* in kwistjoni fejn

effettivament bnewh u wisq anqas ma talbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex jaghmlu dak li ghamlu.

16. Bhala regola, s-sid tal-fond servjenti ma jista' jaghmel xejn bi hsara tas-servitu`. Hekk tghid in-nota marginali ghall-Artikolu 474 tal-Kodici Civili li l-ewwel subinciz tieghu jaqra hekk:
"Is-sid tal-fond servjenti ma jista' jaghmel xejn li jnaqqas l-uzu tas-servitu` jew li taghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu` parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitu` kienet giet stabbilita fil-bidu."

Huwa veru li t-tieni subinciz ta' l-istess artikolu jawtorizza lis-sid tal-fond servjenti li joffri lis-sid tal-fond dominanti parti ohra u xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu` taht ic-cirkostanzi li jissemmew fl-istess subinciz, fejn ukoll jinghad li s-sid tal-fond dominanti ma jistax jirrifjuta. Madanakollu, tali tibdil tas-servitu` ma hijiex permessa li ssir bl-awtorita` semplici tas-sid tal-fond servjenti, ghaliex kif sewwa qalet din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Muscat v. Giuseppe Bugeja et**, moghtija fis-16 ta' Novembru 1956, il-proprjetarju tal-fond servjenti ma jistax jezercita` minn rajh it-tibdil tal-passagg minghajr ma jinterpella lill-proprjetarju tal-fond dominanti, u, fil-kaz li dan li jirrifjuta li jaghti l-kunsens tieghu ghal dak it-tibdil, minghajr ma jirrikorri lill-Qorti biex ibiddel il-post originarju tas-servitu`. Din il-Qorti f'dik is-sentenza kompliet tispjega illi l-ligi meta tippermetti lill-proprjetarju tal-fond servjenti li "joffri" lill-proprjetarju tal-fond dominanti post ugwalment komdu ghall-ezercizzju tas-servitu`, u meta tivvjeta lil dan ta' l-ahhar li "jirrifjuta" dik l-offerta fil-kaz mill-istess ligi preveduti, evidentement timponi lill-proprjetarju tal-fond servjenti li jottjeni ghal dak it-tibdil il-kunsens tal-proprjetarju tal-fond dominanti, u, f'kaz ta' opposizzjoni l-awtorizzazzjoni tal-Qorti hu tivvjetalu li jispolja lill-vicin mill-pussess tas-servitu`.

17. Din is-sentenza giet citata mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata u l-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom ma semmew ebda argument konvincenti li

jinklina lil din il-Qorti tiddipartixxi mill-insenjament fuq espost.

18. Kif diga` ntqal, l-appellanti dehrilhom li kellhom il-jedd li jiehdu l-ligi b'idejhom, u ghalkemm x'aktarx li din il-kawza hija animata minn pika bejn il-kontendenti, madanakollu l-ewwel Qorti kienet korretta meta qalet li hija ma setghetx tinjora l-abbuz ta' l-appellanti u tippremja att spoljattiv taghhom billi tapplika r-regola eccezzjonali kontenuta fis-subinciz (2) ta' l-Artikolu msemmi 474 tal-Kodici Civili li giet invokata mil-konvenuti per via di eccezzjoni.

19. Din il-Qorti m'ghandha xejn aktar utili li zzid ma' dak li diga` qalet sa issa, ghaliex is-sentenza appellata hija konvincenti bizzejjed u ghalhekk hemm lok li tigi kkonfermata.

20. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata b'dan li t-terminu ta' xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum, u b'dan ukoll li flok l-A.I.C. Rene` Buttigieg il-Qorti tinnomina lill-A.I.C. Richard Aquilina. L-ispejjez ta' dana l-appell jigu sopportati interament mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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