MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-20 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 18/2003

Thomas u Sylvia D'Anastasi

vs

Rupert u Carmen konjugi Brooke

Il-Qorti,

Ic-citazzjoni tal-atturi taqra:

Illi huma proprjetarji tal-fond bin-numru 41 fi Triq il-Knisja, Gharb, Ghawdex, bil-gnien anness mieghu tal-kejl ta' cirka 385m.k. minnhom akkwistat permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech (Dok.A);

Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjacenti ghal dak tal-atturi bin-numru 43 fi Triq il-Knisja, Gharb, Ghawdex;

Illi l-bitha proprjeta’ tal-konvenuti tinsab f’livell iktar gholi mill-proprjeta’ adjacenti ta’ l-atturi u l-konvenuti naqsu li jghollu l-hajt divizorju li jifred il-bitha proprjeta’ taghhom mill-proprjeta’ ta’ l-atturi sa l-gholi stabbilit bil-ligi;

Illi inoltre l-konvenuti ftit taz-zmien ilu ffurmaw toqob fil-hajt divizorju li minnhom qieghed jiskula l-ilma mill-proprjeta’ taghhom ghall-proprjeta’ tal-atturi;

Illi wkoll ricentement il-konvenuti ghamlu toqob godda fil-hajt divizorju sabiex jiffacilitaw ulterjorment l-iskular ta’ l-ilma mill-proprjeta’ taghhom ghal go dik tal-atturi;

Illi minkejja diversi interpellazjonijiet, il-konvenuti naqsu milli jghollu l-hajt divizorju sa l-gholi stabbilit bil-ligi, kif ukoll milli jnehhu t-toqob li gew iffurmati minnhom fil-hajt divizorju;

Talbu ghalhekk ghaliex m’ghandhiex il-Qorti:

1. tiddikjara li l-hajt divizorju li jifred il-bitha tal-proprjeta’ taghhom mill-proprjeta ta’ l-atturi m’huwiex tal-gholi stabbilit bil-ligi;

**2.** tiddikjara wkoll li t-toqob iffurmati mill-konvenut fl-istess hajt divizorju u li minnhom qieghed jiskula l-ilma gew iffurmati bi ksur tal-jeddijiet ta’ l-atturi;

**3.** tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din l-Qorti huma jghollu l-hajt divizorju li jifred il-bitha tal-proprjeta’ taghhom mill-proprjeta’ sa l-gholi preskritt mil-ligi u jnehhu t-toqob li saru abbuzivament u bi ksur tal-jeddijiet ta’ l-atturi;

**4.** tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti huma jaghmlu dawn ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tat-tliet ittri interpellatorji spediti fl-10 ta’ Gunju 2002, fis-26 ta’ Novembru 2002 u fis 27 ta’ Dicembru 2002, kif ukoll tal-ittra ufficjali pprezentata

f'Dicembru 2002; b'rizerva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi; bil-konvenuti mharrka ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista ta' dokumenti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. li din il-kawza giet appuntata ghas-smiegh quddiem qorti inezistenti;

2. li mhux minnu li l-hajt divizorju msemmi fic-citazzjoni mhux fl-gholi li trid il-ligi;

3. li l-fond tal-atturi hu wiehed servjenti ghal dak tal-eccipjenti ghal dak li jirrigwarda skular tal-ilma; u l-eccipjenti bl-ebda mod ma aggravaw din is-servitu;

4. li ghalhekk il-pretensjonijiet tal-atturi huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom flimkien mal-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal taghha a folio 15 fejn ordnat il-korrezzjoni ghan-nomenklatura tal-Qorti fl-avviz tas-smiegh li gie debitament korrett;

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet rispettiva tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Tnejn huma l-pregudizjali li jikkostitwixxu l-meritu ta' dina l-kawza. Dawn huma:

i. l-gholi tal-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti li skond l-attur ma jirrispekjawx il-minimu tal-gholi li tirrikjedi l-ligi;

ii. il-formazzjoni ta' toqob maghmula mill-konvenut li minnhom jiskula l-ilma tal-bitha tieghu ghall-proprjeta' tal-atturi.

Qabel pero' ma' l-Qorti titratta dawn il-pregudizzjali tajjeb li taghti taghrif qasir tal-fatti li taw lok ghal din il-vertenza. Dawn huma: illi l-atturi qua proprjetarji tal-fond 41, Triq il-Knisja, Gharb, b'gnien anness maghha, u accessibbli d-dar minn fuq fergha tal-isqaq li jaghti ghal Triq il-Knisja, li twassal biss ghad-dar tal-attur, hija adjacenti in parti mad-dar tal-konvenuti numru 43 (muri ben car mir-ritratti esebiti in atti), maqsumin b'passagg li skond l-atturi, mhux kontestati, jappartjeni lilhom. M'hemm lanqas kuntrast bejn il-partijiet li l-fond tal-konvenuti huwa fl-livell aktar gholi mill-fond tal-atturi li xtraw wara li kienu akkwistaw il-fond taghhom il-konvenuti. Kif inghad aktar 'il fuq l-atturi qeghdin jilmentaw dwar l-gholi tal-hajt tal-konvenuti li jaghti ghal fuq dan il-passagg u l-iskular tal-ilma li mill-fond tal-konvenuti johrog fuq il-passagg. Tajjeb ukoll li jinghad illi l-ilma li johrog mill-proprjeta' tal-konvenut huwa dak li jingema' fil-gnien taghhom li min- naha tal-passagg huwa pavimentat bic-cangatura b'dan li xi ilma johrog fil-passagg minn toqob li jinsabu mhaffra fil-hajt tal-konvenuti u li wkoll jidhru f'uhud mir-ritratti esebiti in atti. L-atturi jghidu li ghalkemm xi toqob kien hemm meta akkwistaw il-fond taghhom dawn kienu f'numru u ta' daqs izghar minn dawk ezistenti llum.

Illi in vena legali, u hawn qeghdin fl-ambitu tat-tieni pregudizzjali, hu pacifikament ricevut (artikolu 403 tal-Kap 16) illi l-fond tal-atturi billi jinsab fl-livell aktar baxx mill-fond tal-konvenuti, hu soggett li jilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li mill-gnien tal-konvenuti inixxi jew jaqghu wahedhom, minghajr il-fatt tal-bniedem; li jfisser b'referenza wkoll ghat-tieni u t-tielet subartikoli tac-citat

artikolu, li l-atturi, qua proprjetarji tal-fond fl-livell aktar baxx, ma jistghux izommu t-tnixxija jew twaqqiegh u l-istess il-konvenuti ma jistghux jaghmlu ebda haga li taghmel izjed gravuza s-servitu' li ghalih hu soggett il-passagg proprjeta' tal-atturi.

Illi huwa ricevut fil-gurisprudenza illi "anki kieku qatt ma kien hemm dawk it-toqob, il-konvenut [f'dan il-kaz] kien jigi dejjem awtorizzat li jaghmel xi haga biex l-ilma li jaqa naturalment fil-[gnien] tieghu jmur fil-[passagg] tal-atturi [f'dan il-kaz]" – *Vol xviii.ii.164*; "pero' dawn it-toqob ghandhom iservu biss ghall-ilma li jaqa' naturalment, jigifieri minghajr il-fatt tal-bniedem u l-[konvenut] ma' jista' jaghmel xejn li jirrendi aktar gravi dik is-servitu' – *Vol.xxix.ii.590* – bhal meta jghid li anke l-ilma tas-sapun jew dak tal-hasil tal-bitha ghandu jinzel ukoll minn dawk it-toqob… Il-fond inferjuri [tal-atturi f'dan il-kaz] huwa biss soggett li jircievi, in forza ta' din is-servitu', l-ilmijiet li jiskulaw 'naturalment' mill-fond superjuri, minghajr ma jkun bl-ebda mod ikkontribwixxa ghal dak l-iskol ta' l-ilmijiet il-fatt tal-bniedem – *Laurent 'Diritto Civile' Vol VII para 67 u r- Ricci 'Diritto Civile' Vol II para 290-* citati mill-*Prim' Aula Vol.xxxvi.ii.499 "*.

Ghaldaqstant, fil-kuntest ta' dina l-kawza, u fil-fehma tal-Qorti, hu inkonsegwenzjali jekk hemm toqba jew izjed jew jekk xi toqob zghar gew amalgamati f'toqba ikbar jekk minnha jew minnhom jghaddi biss ilma 'naturali' li jiskula mill-gnien ghal gewwa il-passagg. Li l-konvenuti ma jistghux jaghmlu, jippretendu jew jippermettu, hu l-isklular fil-passagg ta' kull tip ta' ilma li m'huwiex dak li jaqa' 'naturalment' minghajr il-fatt tal-bniedem.

Issa l-attur meta xehed in kontro-ezami semma' li jircievi wkoll mill-gnien tal-konvenuti ilma imhallat bis-sapun u l-konvenut fix-xhieda tieghu isemmi li hu jircievi l-ilma tal-bejt tal-garr tieghu li jidhol fil-bir izda li meta jasal sal-livell tal-'overflow' jaqa' fil-bitha u jmur fil-passagg tal-atturi. Fuq daqstant pero' din il-Qorti ma tistax tippronunzja ruhha jekk voldieri s-servitu' li hu soggett il-passagg gietx aggravata u dan ghas-semplici raguni illi tkun qed tippronunzja 'l barra mill-premessi u t-talbiet tal-atturi.

Illi fil-konfront tal-ewwel pregudizzjali jirrizulta li l-atturi m'ghandhomx aktar raguni ghala jilmentaw billi l-konvenuti fil-mori tal-kawza ghollew il-hajt li illum, f'kull kaz, jirrispetta l-aktar kejl gholi imsemmi fl-Artikolu 408 tal-Kap 16

Taqta' u tiddeciedi ghalhekk li:

i. fil-konfront tal-ewwel talba tieqaf milli tiehu aktar konjizzjoni taghha;

ii. fil-konfront tat-tieni tichadha;

iii. fil-konfront tat-tielet tieqaf milli tiehu aktar konjizzjoni taghha ghal dak li huwa l-gholi tal-hajt u tichadha fil-kumplament;

iv. tichad ir-raba' talba.

Dwar l-ispejjez dawn fic-cirkostanzi ghandhom jithalsu mill-kontendenti nofs kull wiehed u jibqa' riservat a favur tal-atturi kull azzjoni lilhom spettanti 'si et quatenus'.

**< Sentenza Finali >**

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