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-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 1769/2001/1

Raymond u Pauline konjugi Abela

v.

Alfred u Mariella konjugi Ellul

Il-Qorti:

I. IS-SENTENZA APPELLATA

1. Dan huwa appell dwar kwistjoni bejn girien li kienet tinvolvi komunikazzjonijiet maghmula mill-konvenuti mal-katusa tad-drenagg ta' l-atturi. Il-kawza fl-ismijiet

premessi nstemghet quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili u giet deciza minnha fit-3 ta' Novembru, 2005 bis-segwenti sentenza:
"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-xoghliijiet 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-xoghliijiet kollha mehtiega huma, *a spejjez* tal-konvenuti, jew min minnhom taht is-supervizjoni tal-istess perit nominand.

"Bl-ispejjez, u bl-imghax legali kontra l-konvenuti jew min minnhom li huma minn issa ingunti 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 spejjez* 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* ghalgol 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 "Grech vs Ellis", deciza 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 "Bugeja vs Bugeja", deciza 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-xoghliijiet 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 "Calleja vs Spiteri", deciza 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 "Neame vs Tabone", deciza 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-xoghliijiet mehtiega huma stess *a spejjez* tal-konvenuti.

“L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.”

<u>II. L-APPELL</u>

2. Il-konvenuti, li hassewhom aggravati minn din is-sentenza ressqu appell minnha b’rikors ipprezentat fit-22 ta’ Novembru, 2005. Fil-qosor hafna l-aggravji taghhom jikkonsistu f’dan li gej:

(a) illi l-atturi konjugi Abela u l-konvenuti konjugi Ellul kienu ftehmu illi dawn ta’ l-ahhar iqabbdu s-sistema tad-drenagg tas-*semi basement* taghhom mas-sistema tad-drenagg ezistenti fil-fond ta’ l-atturi. In vista ta’ dan il-ftehim, l-ewwel Qorti kellha tissanzjona l-obbligazzjoni li assumew l-atturi, liema obbligazzjoni ma kinitx biss arrangament temporanju izda arrangament permanenti. B’hekk, l-ewwel Qorti kellha tilqa’ t-tieni eccezzjoni ta’ l-appellanti u tichad it-talbiet ta’ l-atturi.

(b) Il-komunikazzjoni tad-drenagg, mertu ta’ din il-kawza, kienet tezisti qabel ma sar il-kuntratt ta’ permuta ta’ l-1 ta’ April 1996, u ghalhekk giet krejata servitu` bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi.

3. Wara li l-appellanti spjegaw dettaljatament l-aggravji taghhom, huma talbu lil din il-Qorti li joghgobha thassar u tirrrevoka s-sentenza appellata u tilqa’ l-eccezzjonijiet taghhom filwaqt li tichad it-talbiet ta’ l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi.

4. L-atturi kkontestaw l-appell b’risposta dettaljata pprezentata fl-14 ta’ Dicembru 2005. Ghar-ragunijiet imfissra hemmhekk, huma sostnew li l-appell ghandu jigi michud u li d-decisjoni ta’ l-ewwel Qorti ghandha tigi

kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Apparti dak li nghad fis-sentenza appellata dwar il-fatti li taw lok ghal din il-kawza, din il-Qorti thoss in-necessita` li tissenjala s-segwenti fatti. Il-konvenuti ghandhom *semi basement garage* mibni fuq il-*basement* ta' l-atturi. Fuq dan is-*semi basement* tal-konvenuti hemm mibnija wkoll zewg appartamenti, l-ewwel wiehed minnhom jintuza mill-konvenuti bhala r-residenza taghhom. Originarjament l-art kienet tappartjeni lill-appellanti, il-mizzewgin Ellul. Permezz ta' kuntratt ta' permuta ta' l-1 ta' April 1996 dawn ta' l-ahhar ittrasferew lill-konjugi Abela porzjon diviza mill-art taghhom mill-gholi ta' tliet filati minn taht il-livell tat-triq 'l isfel. Mill-gholi tat-tliet filati minn taht il-livell tat-triq 'l fuq, l-art baqghet proprjeta` ta' l-appellanti. Dan it-trasferiment sar wara li kien sar konvenju bejn il-konvenuti u Carmel Vella, li jigi missier Pauline Abela, l-attrici. Imbaghad it-trasferiment ta' l-imsemmija porzjon diviza ta' art sar mill-konvenuti direttament lill-atturi odjerni konjugi Abela. Min-naha taghhom, Carmel Vella u eventwalment l-atturi kellhom jibnu l-hitan ta' mad-dawra ta' l-istess porzjon diviza ta' art kif ukoll is-saqaf ghal *basement* taghhom bi planki ta' daqs specifikat u b'hekk dawn kellhom jipprovdu l-pedamenti necessarji sabiex il-konjugi Ellul setghu jibnu s-*semi basement garage* taghhom kif ukoll zewg appartamenti ohra fuq dan is-*semi basement garage*. Irrizulta illi Carmel Vella u l-atturi kienu qabdu lill-appellant Alfred Ellul sabiex jiehu hsieb il-kisi, it-tibjid u l-katusi tad-drenagg f'dan il-*basement* kif ukoll fil-bini adjacenti li kien proprjeta` ta' Carmel Vella billi dan kien il-mestjer tieghu. Meta eventwalment il-konvenut gie biex jghaddi l-katusa tad-drenagg mis-*semi basement* tieghu ghat-triq, huwa sab diffikulta` teknika biex jaghmel hekk minhabba t-travu li l-atturi kienu bnew biex jiehu l-piz tas-saqaf tal-planki taghhom kif ukoll il-hitan u s-soqfa tal-binja tal-konvenuti. Irrizulta li bejn il-kontendenti kien intlahaq ftehim verbali li l-konvenuti jikkomunikaw l-katusa taghhom mas-sistema tad-drenagg ta' l-atturi. Gara li ghadda z-zmien u l-konjugi

Abela innutaw illi l-katusi tad-drenagg taghhom bdew jinstaddu u fil-*basement* innotaw carcir ta' likwidu mill-istess katusi li kien hemm hemmhekk. Evidentement, dan ikkawzalhom inkonvenjent kbir ghaliex hemmhekk huma kienu jahznu l-merkanzija konnessa man-negozju taghhom. Meta l-atturi indagaw, huma sabu li l-konvenuti <u>kienu ghamlu aktar minn komunikazzjoni wahda mal-katusa taghhom</u>. Huma oggezzjonaw hafna ghal dan il-fatt mal-konvenuti, li min-naha taghhom allegaw li huma kienu mxew mal-ftehim li kellhom ma' l-atturi. Billi l-partijiet ma rnexxilhomx isolvu din il-kwistjoni bonarjament, l-atturi intavolaw citazzjoni quddiem l-ewwel Qorti u l-kawza relattiva giet deciza bis-sentenza appellata.

6. L-appellanti jikkritikaw is-sentenza appellata fl-ewwel lok in kwantu li l-ewwel Qorti naqset li tissanzjona l-ftehim li kien raggunt bejn il-kontendenti dwar il-komunikazzjoni li saret bil-kunsens ta' l-atturi stess. L-appellanti jsostnu illi:
"Iz-zewg partijiet huma konxji li kulma sar kien bi ftehim shih bejniethom, <u>ftehim dan li jinsab sahansitra konfermat bil-gurament ta' l-attur inniffsu.</u>"

L-appellanti jikkwotaw ix-xhieda ta' l-attur Raymond Abela fejn kien xehed:
"l-konvenut kien talab permess lill-missier il-mara tieghi u cioe lil Carmel Vella sabiex huwa jkun jista' jqabbad katusa mis-*semi basement* tieghu ghal mal-katusa tad-drenagg li tinsab fil-*basement* tieghi" (para. 4 ta' l-affidavit ta' Raymond Abela, Dok. RA) u "l-konvenut ukoll kien talabni sabiex intih il-permess li jqabbad din il-katusa mis-*semi basement* tieghu ghal mal-katusa tad-drenagg tal-*basement* tieghi. <u>**Jiena ma sibtx oggezzjoni.**</u>"

7. Irrizulta sodisfacentement li Carmel Vella, u anke l-attur Raymond Abela, kienu kkoncedew lill-konvenut li jikkomunika "drain" fis-*semi basement garage* tieghu mal-katusa tad-drenagg ta' l-attur li kienet tinsab fil-*basement*. Madanakollu, hemm konflitt serju dwar il-konsistenza preciza ta' dan il-ftehim. L-atturi jallegaw li dan il-ftehim kien ikopri biss <u>komunikazzjoni wahda</u> li kienet

semplicement intiza biex tiehu l-ilma tal-hasil tal-karozzi u ta' l-art ta' l-istess *semi basement garage*. Minn banda l-ohra, il-konvenuti allegaw li l-imsemmi ftehim kien jirrigwarda l-komunikazzjonijiet kollha li kien hemm bzonn li jsiru. Apparti l-ilma tal-hasil tal-karozzi u ta' l-art tas-*semi basement garage*, tali komunikazzjonijiet kellhom jahsbu li jiehdu l-ilma ta' *sink* tal-kcina, *washing machine*, *shower* u komunikazzjoni ghal *water closet*.

8. Il-verzjoni ta' l-atturi hija korraborata mix-xiehda ta' Carmel Vella kif ukoll mix-xiehda ta' Charles Azzopardi. Dan ta' l-ahhar xehed fis-seduta ta' l-14 ta' Ottubru 2003 u ezattament a fol 64 tal-process huwa xehed hekk:
"Jiena kont prezenti meta kien hemm diskors, u smajtu, bejn is-Sur Carmelo Vella, li jghid missier il-mara ta' l-attur u l-konvenut Alfred Vella. Jiena smajt lis-sur Vella jghati permess lill-konvenut biex dan iwahhal katusa halli meta jahsel il-karozza l-ilma jkun jista' jghaddi, sabiex fi kliem iehor meta l-konvenut jahsel il-karozza jew jahsel l-art tal-garaxx tieghu, l-ilma jghaddi minn dik il-katusa u jispicca god-drenagg u dan wara li s-Sur Carmelo Vella ta permess lill-konvenut biex iwahhal katusa ghal dan il-fini".

9. Min-naha l-ohra, l-verzjoni tal-konvenut mhux biss hija kontradetta mix-xiehda ta' l-attur Carmel Vella, izda ghandu jinghad li l-istess xiehda tal-konvenut ftit li xejn hija attendibbli. Dan minhabba diversi inkonsistenzi li hemm fiha. Ezempju wiehed ta' tali inkonsistenza huma s-segwenti siltiet mix-xhieda tal-konvenut:
"Meta kont qed nitkellem ma' Carmel Vella, jiena m'ghidtlux preciz x'kont ha nqabbad ma' dawk il-katusi............"

"Jiena meta kont qed naghmel il-*connections* tal-katusi, kont ghidtilhom li ser naghmel il-*connections* mis-*semi basement* ghal affarijiet li ghandi fis-*semi basement* jigifieri ghall-*washing machine*, ghall-kcina u ghall-*bathroom* u *shower*. Hekk ukoll jiena kont ghidtlu jigifieri li ghall-katusa, l-ilma li jintrema' meta tinhasel il-karozza".

10. L-atturi rrilevaw li l-komunikazzjonijiet li ghamel il-konvenut, ghamilhom b'mod li, mad-daqqa t'ghajn, ftit li

xejn ikunu jidhru. Dan wiehed jista' jarah ukoll mir-ritratt esebit bhala dokument BG1 a fol. 25 tal-process ta' l-appell. Fuq dan il-punt, il-perit Laurence Gatt xehed hekk fis-seduta mizmuma fl-14 ta' Ottubru 2003:
"Nghidlek il-verita` li kieku l-attur ma indikahomlix ma kontx ninduna bihom li go dik id-drain hemm katusi ohrajn li mhumiex gejjin mill-proprjeta` tieghu. Fil-fatt pero` mbaghad jiena ezaminajthom u stajt nikkonferma li fid-drain hemm katusi li mhumiex ta' proprjeta` tas-Sur Abela. Jekk inti tmur ghalihom tarahom, pero` mid-daqqa t'ghajn tista' ma tindunax bihom".

11. Din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni korretta li l-ftehim li sar bejn il-kontendenti ma kienx wiehed li kellu n-natura estensiva kif jallegaw l-appellanti. Ghalhekk jidher li l-appellanti ma mxewx ezattament bil-*buona fede* rikjesta ma' l-atturi ghaliex evidentement, kif nghidu bil-Malti 'mis-sebgha hadu l-id'. F'dawn ic-cirkostanzi, l-atturi ghandhom ragun li jqisu li m'ghadhomx marbutin bl-obbligazzjoni personali li kienu originarjament assumew favur il-konvenuti. Ghandu jinghad li bis-sahha ta' dak il-ftehim verbali, il-partijiet, bhala sidien tal-fondi rispettivi taghhom, wiehed servjenti u l-iehor dominanti, <u>informalment nisslu fil-prattika servitu` kontinwa u li tidher</u>. Madanakollu, dak il-ftehim verbali ma jistax jissarraf f'titolu validu biex tigi krejata l-imsemmija servitu` ghar-raguni li l-istess ftehim ma giex formalizzat f'att pubbliku. Il-htiega ta' tali formalita` jesigiha l-Artikolu 458 tal-Kodici Civili u hija haga cara illi jekk il-konvenuti xtaqu u riedu li tigi krejata is-servitu` msemmija, kien imisshom hasbu li l-ftehim jigi redatt debitament f'att pubbliku jew fl-att tal-permuta li sar bejn il-kontendenti fl-1 ta' April 1966. Dan ma jsemmi xejn dwar il-komunikazzjoni in kwistjoni. Konsegwentement, l-imsemmi ftehim mhuwiex effikaci biex ikompli jorbot lill-atturi, aktar u aktar ladarba rrizulta li l-konvenuti ma ottemperawx ruhhom kompletament ma' dak li gie miftiehem bejn il-kontendenti.

12. It-tieni aggravju ta' l-appellanti huwa bazat fuq l-allegazzjoni li l-komunikazzjonijiet li ghamel il-konvenut saru minnu meta huwa kien ghadu s-sid tal-*basement* li

sussegwentement gie trasferit f'titolu ta' permuta fl-1 ta' April 1996 lill-atturi. B'hekk, l-appellanti qeghdin jallegaw li l-komunikazzjonijiet in kwistjoni jikkostitwixxu servitu` debitament imnissla bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi u dana skond l-Artikolu 468 tal-Kodici Civili, li jghid hekk:
"**468**. Is-servitu` tigi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi", meta jigi provat illi zewg fondi, issa maqsuma, kienu ta' l-istess sid, u illi kien dak is-sid li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu tnissel is-servitu`."

13. Effettivament, hemm konflitt serju iehor fil-provi fuq dan il-punt ukoll. Fl-ewwel lok irid jigi rilevat li l-ewwel Qorti ma laqghetx din l-allegazzjoni tal-konvenuti wkoll ghaliex ikkonkludiet li meta saret il-komunikazzjoni in kwistjoni, il-proprjetajiet kienu ta' sidien differenti u mhux ta' sid wiehed. Fuq din il-kwistjoni missier l-attrici, Carmel Vella, xehed hekk a fol. 94 tal-process:
"Il-katusa li maghha kkomunikaw is-sistema tad-drenagg taghhom il-konvenuti tinsab fl-arja tal-proprjeta` ta' l-atturi. Din l-arja kienet diga` tappartjeni lill-atturi u qatt ma kienet tal-konvenuti kif jghid il-konvenut Ellul fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni guramentata tieghu. Ghalhekk mhuwiex minnu li l-konvenuti qabdu mal-katusi fl-arja li kienet proprjeta` taghhom. Il-katusa li l-konvenuti qabdu maghha tinsab fil-proprjeta` ta' l-atturi u dan kif jista' jidher ahjar hekk u meta jsir access. Fir-risposta tieghu l-konvenut isemmi kumunikazzjoni mad-drenagg pubbliku permezz ta' katusa li tghaddi minn taht l-art tal-*basement* tieghu. Kif diga` ghidt il-proprjeta` ta' taht il-garaxx tieghu kienet dik il-bicca proprjeta` li l-konvenut ghadda lill-atturi. F'din il-proprjeta` li ghadda u ttrasferixxa lill-atturi permezz tal-permuta datata 1 ta' April, 1996 fl-atti tan-Nutar John Debono la kien hemm u lanqas hemm katusi. Kieku kien hekk jien u l-atturi konna nindunaw u mhux biss nilmentaw izda ukoll li ma nhallux li ssir din il-katusa. Ghalhekk ir-raguni moghtija hija zbaljata ghaliex il-konvenut ikkomunika d-drenagg tieghu billi uza minghajr permess il-katusa ta' l-atturi li qieghda fil-proprjeta` taghhom u li mhix dik li giet trasferita lilhom mill-konvenuti."

14. Fit-tieni lok hemm konflitt iehor fil-provi anke dwar il-kwistjoni jekk il-komunikazzjonijiet in kwistjoni kienux diga` maghmula meta gie ppublikat il-kuntratt ta' permuta ta' l-1 ta' April 1996. Jirrizulta li l-konvenut xehed diversi drabi fejn stqarr li l-komunikazzjonijiet in kwistjoni kienu diga` lesti meta gie ppubblikat l-imsemmi kuntratt ta' permuta (ara fol. 55, 56, 77 u 79). Pero`, din ix-xiehda tal-konvenut hija kontrodetta mix-xiehda ta' Carmel Vella, li a fol. 36 xehed li x-xoghlijiet ta' kisi, tikhil u tqeghid ta' katusi li l-konvenut kien gie nkarigat li jaghmel fil-fond ta' l-atturi, kienu saru ghall-ahhar tas-sena 1996 u l-bidu tas-sena 1997. Din ix-xiehda ta' Carmel Vella hija korraborata mill-kopja ta' ricevuta datata 18 ta' April 1996 li tinsab a fol. 157 tal-process u li minnha jirrizulta li x-xiri da parti tal-konvenut Ellul tal-katusi u accessorji ohra relatati mas-sistema tad-drenagg, sar minnu wara li gie ppubblikat il-kuntratt ta' permuta in kwistjoni.

15. Minn dan kollu jsegwi li l-allegazzjoni tal-konvenuti li l-komunikazzjoni mas-sistema tad-drenagg ta' l-attur tikkostitwixxi servitu` mahluqa bid-destinazzjoni ta' l-istess konvenuti, bhala sidien taz-zewg fondi, ma tistax tintlaqa'.

16. Mhemmx dubju li l-komunikazzjoni li ghamel il-konvenut tista' titqies bhala servitu` kontinwa u apparenti imnissla mill-fatt tal-bniedem. Madanakollu, skond il-ligi tali servitu` tista' titnissel biss bis-sahha ta' titolu li jemani mill-kuntratt pubbliku jew bi preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi (ara Artikolu 457 tal-Kodici Civili). Billi l-konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw ebda wiehed minn dawn it-tlett fatturi msemmija fl-imsemmi artikolu, isegwi li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjonijiet korretti fis-sentenza appellata.

16. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata u tordna li anke l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu a karigu tal-konvenuti appellanti, b'dan li t-terminu ta' sittin (60) jum moghti fis-sentenza appellata u issa ikkonfermata ghandu jibda' jiddekorri millum.

< Sentenza Finali >

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