MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-8 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 745/2009

Paul Mizzi

Vs

Mario u Josephine Sciriha

Il-kawza titratta dwar bieb u tieqa li hemm fil-fond 106, Gudja Road, Ghaxaq proprjeta tal-konvenuti u li jaghtu ghal fuq bejt li hemm fil-fond 102, Gudja Road, Ghaxaq. Bejt li b'sentenza ta' din il-qorti[1] fil-kawza **Paul Mizzi vs Mario Sciriha et** (1882/2001)[2] gie dikjarat li hu proprjeta' ta' Mizzi, u giet konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2008. L-attur qieghed jitlob lill-qorti sabiex:-

[1] Imhallef T. Mallia.
[2] Tal-25 ta' Mejju 2006.

1. Tiddikjara li l-konvenuti ma jgawdux dritt ta' servitu' tal-bieb li hemm fil-hajt komuni, u lanqas igawdu dritt ta' servitu ta' tieqa fl-istess hajt ghal fuq il-proprjeta tal-attur, u tordnalhom jaghlqu l-istess.
2. In subordine, tordnalhom icekknu t-tieqa (jew rewwieha) ghal daqs u gholi li kienet qabel.
3. Jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega halli jigi reintegrat l-istat ta' legalita', u fin-nuqqas li jaghmlu x-xoghol li tordna din l-Onorabbli Qorti fiz-zmien prefiss, l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess bi spejjez tal-konvenuti taht direzzjoni ta' perit li jigi nominat.

Il-konvenuti wiegbu li:-

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda.
2. Il-konvenuti jgawdu servitu ta' dawl, prospett u arja minn fuq il-bejt *de quo* minn tieqa u bieb kif ezistenti li mill-proprjeta taghhom jaghtu ghall-istess bejt u dan kif konfermat fis-sentenza 1882/01 fl-istess ismijiet u kif ukoll ser jigi pruvat fil-kawza.

Il-qorti semghet ix-xhieda, rat l-atti nkluz noti ta' sottomissjonijiet kif ukoll rat l-atti tal-kawza 1882/01. Ghamlet ukoll access fil-post.

Kif osservat minn din il-qorti fil-kawza 1882/01 bejn l-istess partijiet:-

1. Il-proprjeta' in kwistjoni kienet fond wiehed ta' sid wiehed.
2. B'kuntratt tal-5 ta' Gunju 1963, l-ahwa Mizzi (fosthom l-attur) xtraw il-fondi bin-numru 1,2,3 li issa hi proprjeta tal-konvenuti, u l-fond numru 4 li hu proprjeta tal-attur.
3. B'kuntratt pubblikat fil-15 ta' Settembru 1968 min-nuta Carmelo G. Vella, is-sidien qasmu l-proprjeta. Salvina Mizzi hadet sehem fi flus, Carmelo Mizzi ha l-fond numru 1,2 u 3, filwaqt li l-attur gie assenjat il-fond numru 4.

4. Fil-fond numru 1,2 u 3 kienu jghixu l-genituri tal-ahwa Mizzi.
5. Fil-fond numru 4 kien jabita inkwilin, certu Ludgardo Cassar.
6. Mal-mewt tal-genituri l-fond ghadda ghand Carmelo Mizzi, li bieghu lill-konvenuti b'kuntratt tat-2 ta' Ottubru 1985 pubblikat min-nutar Dr Joseph Henry Saydon.
7. F'Awwissu 2001 il-fond numru 4 ghadda fil-pussess tal-attur wara li l-inkwilin tah lura c-cavetta.

Fis-sentenza tal-25 ta' Mejju 2006 l-qorti osservat:-

"Fil-fehma tal-Qorti, l-attur ipprova t-titolu tieghu fuq il-bejt, filwaqt li d-dritt ta' uzu esklussiv pretiz mill-konvenuti jrid jirrizulta jew minn titolu, li ma jezistix, jew b'pussess legittimu ghal zmien li trid il-ligi, li wkoll ma jirrizultax. Il-fatt li l-konvenuti jistghu qed igawdu minn servitu' ta' dawl u arja (peress li mal-qasma, kien hemm bieb u tieqa jaghtu ghall-bejt tal-attur u fil-kuntratt tal-qasma ma jissemma xejn fir-rigward, u allura dawn il-fatti jistghu jaghtu lok ghall-akkwist tas-servitu' "bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi"), ma jfissirx la li ghandhom dritt jaghmlu uzu mill-bejt tal-fond serventi u lanqas li jtaqqlu il-piz tas-servitu, billi, per ezempju, ikabbru d-dimensjoni tat-tieqa, kif irrizulta li ghamlu l-konvenuti. Ghal kull buon fini jinghad li l-uzu tal-bejt mhux servitu' li jista' jigi akkwistat bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, ghax dak is-servitu' mhux servitu' kontinwu u li jidher (artikolu 455 u 457 tal-Kodici Civili). It-talbiet attrici, jekk jigu milqugha, ma jkunux ta' ostakolu ghall-pretiz dritt tal-konvenuti li jkomplu jaghmlu uzu mis-servitu' ta' dawl u arja, u kwindi dawk is-servitujiet m'humiex ta' ostakolu ghall-akkoljiment tat-talbiet attrici.".

Hu car li il-qorti stabbilit li:-

i. meta fl-1968 saret il-qasma bejn l-ahwa Mizzi, kienu jezistu bieb u tieqa fil-fond li llum hu tal-konvenuti[3];

---

[3] Waqt l-access li nzamm fl-1 ta' Frar 2012 l-attur xehed: *"Nikkonferma li l-bieb li mill-fond tal-atturi jaghti ghal bejt tad-dar tieghi, nafu dejjem hemm. Iz-zewgt idjar kienu fond wiehed. Meta bghett il-fond 1,2 u 3 lill-hija (illum tal-konvenuti),*

ii. it-tieqa kienet giet imkabbra fid-daqs mill-konvenuti[4];

Kostatazzjonijiet ta' fattl li din il-qorti taqbel maghhom.

L-Artikolu 457 tal-Kodici Civili jipprovdi li wiehed mill-modi kif jitnisslu servitujiet kontinwi u li jidhru hu bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi. F'dan ir-rigward l-Artikolu:-

- 455(2) jipprovdi li servitujiet kontinwi huma dawk li *"l-ezercizzju taghhom huwa jew jista' jkun kontinwu minghajr ma jkun mehtieg fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istillicidju, il-jedd ta' prospett, u ohrajn ta' din ix-xorta."*.
- 455(3) jipprovdi li servitjiet li jidhru huma dawk li *"l-ezistenza taghhom tidher minn sinjali li jidhru, bhal bieb, tieqa, jew akwedott artificjali."*.

Mela bieb u tieqa huma servitjiet kontinwi u li jidhru. Kien f'dan il-kuntest li l-qorti semmiet servitu ta' dawl u arja.

L-Artikolu 468 tal-Kodici Civili jispjega kif tigi stabbiliita servitu bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi:

"Is-servitu' tigi stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, meta jigi ppruvat illi z-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 titnissel is-servitu.".

Fir-realta' hu car li meta saret il-qasma tad-djar bejn l-ahwa Mizzi, kienu huma li hallew il-bieb u l-fetha li mill-fond assenjat lil Carmelo Mizzi jaghtu ghal fuq il-fond assenjat lill-attur. Ghalkemm jinghad li l-bieb kien gie mbarrat, mill-provi ma jirrizultax hekk. Per ezempju Maria Penza oht l-attur, li xehedet fil-kawza 1882/2001[5] ikkonfermat kif kienu jaghmlu uzu mill-bejt fiz-zmien li l-familja kienet tghix fil-fond numru 1,2 u 3.

---

il-bieb kien fejn jinsab illum. Il-post numru 4 hu proprjeta tieghi u meta gie ghandi, kien mikri." (fol. 79).

[4] Ammess mill-konvenut waqt is-seduta tal-1 ta' Dicembru 2011 (fol. 76-77).

[5] Seduta tal-15 ta' Dicembru 2005 (fol. 251 tal-kawza l-ohra.

Dan ifisser li tnisslu servitujiet ta' arja u dawl ghal dak li jikkoncerna l-bieb, kif wara kollox ikkonfermat il-qorti fis-sentenza tal-25 ta' Mejju 2006. Fil-fehma tal-qorti 'l fatt li jista' jkun li z-zewg proprjetajiet nbnew fi zmenijiet differenti[6], ma jfissirx li ma tistax tinholoq servitu' bid-destinazzjoni tas-sid[7]. Ghalhekk kif tant tajjeb osservat il-qorti fl-imsemmija sentenza, 'il fatt li l-bejt hu proprjeta' tal-attur ma jfissirx li l-konvenuti m'ghandhomx dritt ikomplu jgawdu u jaghmlu uzu mis-servitu' ta' dawl u arja.

Fir-rigward tat-tieqa li hemm fil-hajt divizorju li jifred iz-zewg fondi, trid terga' ssir fetha ghad-daqs li kienet qabel l-konvenuti ghamluha tieqa. Sid tal-fond dominanti ma ghandux dritt li *"jtaqqlu l-piz tas-servitu', billi, per ezempju, ikabbru d-dimensjoni tat-tieqa, kif jirrizulta li ghamlu l-konvenuti."* (ara Artikolu 475 tal-Kodici Civili). Pero' din il-qorti ma taqbilx li l-fetha tikkwalifika bhala tieqa izda hi pjuttost rewwieha. Ghalkemm fis-sentenza l-qorti tat x'jifhem li tezisti servitu' ta' dawl u arja minn din it-tieqa, il-qorti ma taqbilx. Jigi rilevat li t-tieqa jew rewwieha kif wiehed jista' jirreferi ghaliha skond fuq liema naha qieghed jiddefendi l-kaz, qatt ma kienet tifforma parti mill-kawzali tac-citazzjoni 1882/2001. Ghalhekk il-qorti temmen li dak li nghad fis-sentenza fil-parti fejn hemm il-motivazzjoni tal-qorti, ma jifformax gudikat bejn il-kontendenti. F'dik il-kawza l-kwistjoni ma kenitx dwar it-tieqa li hemm fil-hajt divizorju izda dwar ta' min hu l-bejt u jekk l-konjugi Sciriha kellhomx xi drittijiet fuqu.

Il-qorti ttendi tqies il-verzjoni tal-attur hi iktar kredibbli dwar id-daqs tal-fetha fil-hajt divizorju, u dan meta tqies li fl-affidavit il-konvenuti xehedu li t-tieqa hi tal-istess daqs li kien hemm meta raw il-fond qabel xtrawh. Verzjoni li l-

[6] Hekk issottometta d-difensur tal-attur waqt l-access, ghalkemm mill-pjanta MS2 a fol. 150 tal-atti 1882/01, jidher mod iehor.
[7] F'kull kaz Paul Mizzi stess xehed: *"Nispjega illi il-postijiet numri 1,2,3 u 4 kienu originarjament post wiehed. Dan nghidu ghaliex fil-fatt hemm aperturi li jaghtu mill-post numri 1,2 u 3 ghal post numru 4. Kien hemm bieb fil-kamra ta' isfel u bieb iehor li jiaghti mill-post numru 1,2 u 3 ghall-bejt tal-post numru 4. Nghid illi meta saret id-divizjoni bejn l-ahwa dawn l-aperturi ma kienux gew maghluqa...... Il-bieb fuq il-bejt baqa' hemm, izda qatt ma kien jintuza mill-genituri tieghi li kienu ighixu hemmhekk."* (fol. 29-30 tal-atti 1882/2001).

konvenut ma zammx maghha in kontro-ezami meta kkonferma li kienet tkabbret ghalkemm ma jiftakarx b'kemm. Maria Penza li kienet giet prodotta bhala xhud mill-konjugi Sciriha fil-kawza 1882/01, in kontro-ezami kienet qalet:-

"Mill-fond 1,2, 3 ghall-fuq il-bejt tal-4 kien hemm tieqa li hija naqra zghira din it-tieqa ma setghetx tinfetah kienet biss bl-injam ghan-nifs."[8].

Il-qorti tikkonkludi li d-daqs ta' din il-fetha kienet parigg dik li hemm fl-istess fond tal-konvenuta fuq in-naha l-ohra, cjoe' fi Triq San Filep, u li l-qorti kellha opportunita' tara waqt l-access. Dik li hi gholja tlett filati u wiesgha xi pied u tidher li maghluqa b'persjana fissa. Fetha li fil-fehma tal-qorti mhi xejn ghajr rewwieha bl-ghan wahdieni li tidhol l-arja fil-kamra. Rewwieha m'hijiex servitu u l-qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-attur li:-

"Ir-rewwiehat ma jistghu qatt jikkostitwixxu servitu', u jistghu jinzammu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevali ruhu mid-dritt li taghtih il-ligi li jappogga mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu."[9].

Ghalhekk jekk fil-futur l-attur jinghata permess ta' zvilupp ghandu kull dritt jitlob li r-rewwieha tinghalaq.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tilqa' parzjalment l-eccezzjoni tal-konvenuti:-

1. Tichad l-ewwel talba.

2. Tilqa' t-tieni talba fis-sens li tikkundanna lill-konvenuti sabiex dik li llum hi tieqa jceknuha ghal

---

[8] Fol. 252.

[9] Fol. 82. Fis-sentenza **Emanuel Vella et vs John Galea** tad-9 ta' Ottubru 2003, din il-qorti (Imhallef T. Mallia) osservat: *"It-toqob in kwistjoni ma joholqu ebda inkonvenjent lill-konvenut, u mhux mehtieg li, f'dan l-istadju, jitnehhew, pero', jigi enfasizzat li dawn it-toqob ma jistghu qatt joholqu servitu', u jekk jirrizulta li dawn, 'l quddiem, ikunu ta' inkonvenjent insopportabbli lil min ikun fil-pussess tal-fond sottostanti, jew jekk is-sid tal-fond sottostanti jkun jista' u jrid jizviluppa l-proprieta' tieghu biswit dawk it-toqob, dawn ikunu jridu jinghalqu."*.

rewwieha identika ghal dik li hemm fl-istess fond u taghti ghal fuq Triq San Filep kif deskritta hawn fuq.

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xoghol fi zmien disghajn (90) gurnata mil-lum ghas-spejjez taghhom. Fin-nuqqas tawtorizza li x-xoghol isir mill-attur ghas-spejjez tal-konvenuti.

4. Tinnomina lil Vincent Ciliberti sabiex ix-xoghol isir taht is-supervizjoni tieghu. Ir-rewwieha ghandha tkun fl-istess livell li llum qeghda t-tieqa u ghandha titqieghed persjana fissa bhal dik li hemm fuq in-naha l-ohra tad-dar fi Triq San Filep.

Spejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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