MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 472/2004

Antonio Caramagna

Vs

Lennart Attard u Phyllis konjugi Attard u b'digriet tat-3 ta' Novembru 2009 wara l-mewt ta' Lennart Attard saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Filippa sive Phyllis Attard xebba Agius u l-ulied Frances Josephine mizzewwga lil Ian Beck u Carmen Attard

Il-kawza titratta dwar katusa tal-ilma tax-xita li hemm f'garaxx proprjeta' tal-attur. L-attur talab lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhomx dritt li jzommu l-katusa tal-ilma ossija rainwater pipe li ghaddejja minn gewwa l-bitha tal-fond proprjeta taghhom ghal mal-hajt tal-appogg tal-garaxx fuq deskritt proprjeta tal-attur gewwa l-imsemmi garaxx proprjeta tal-attur.
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex inehhu l-katusa.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex inehhi l-katusa.
4. Tiddikjara li minhabba dan l-ilma l-konvenuti kkagunaw hsara fil-proprjeta ta' l-attur.
5. Tillikwida d-danni.
6. Tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati.

L-attur jilmenta dwar katusa li ghaddejja mill-garaxx proprjeta tieghu li xtara b'kuntratt tat-18 ta' Frar 2003 fl-atti tan-nutar Dr Kristel Elena Chircop. Hu jsostni li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt li jkollhom din il-katusa ghaddejja mill-garaxx, u qeghda tikkawza molestja gravi ghad-drittijiet tieghu. Inoltre, qal li sofra danni sostanzjali li jikkonsistu fi hsarat fil-hajt tal-garaxx minhabba skular ta' ilma minn gol-bitha tal-konvenuti u jew minn gewwa l-katusa tant li ttebba' l-hajt.

Il-konvenuti wiegbu (fol. 26):

1. It-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Il-garaxx minn dejjem kien soggett ghal servitu li tikkonsisti f'katusa tal-ilma li tghaddi minn gol-bitha tal-konvenuti ghal mal-hajt tal-appogg tal-garaxx propjeta tal-attur u tghaddi minn go toqba fil-hajt ta' wara tal-garaxx u tispicca gol bitha retoposta tal-garaxx.
3. Is-servitu ilha tezisti minn meta giet kostruwita l-proprjeta. Ma sar ebda spoll jew tnaqqis ta' tgawdija fil-proprjeta' tal-atturi. Inoltre l-attur akkwista l-garaxx suggett ghal kull servitu' attiva u passiva u kif tirrizulta mill-posizzjoni taghha inkluz din il-katusa li kienet ilha hemm ferm qabel ma huwa akkwista.
4. L-attur kien sadd il-katusa. Il-kawza saret biex titnehha s-servitu' li jgawdu l-konvenuti.

5. Ghandu jigi kkonfermat li l-fond tal-konvenuti jgawdi servitu tal-katusa kif dejjem kien igawdi.
6. L-uniku skular ta' ilma giet ikkagunata fl-2003 meta l-attur sadd il-katusa. Sal-lum ma jirrizultaw ebda danni allegatament kawzati minn dak li ghamlu l-atturi u l-konvenuti m'ghandhom ebda htija.
7. M'hemmx danni x'jigu likwidati u ghalhekk l-ebda hlas mhux dovut.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu n-noti ta' sottomissjonijiet.

Il-kwistjoni hi dwar katusa tal-ilma li hemm fil-garaxx proprjeta' tal-attur li tghaddi ghall-spazju miftuh (il-partijiet jirreferu ghaliha bhala bitha) fl-istess proprjeta u tibqa' niezla fl-art. Din il-katusa tircievi l-ilma tax-xita minn terrazzin li jifforma parti mill-fond Phoenix, Triq Claire E. Engel, Ta' Giorni, San Giljan, proprjeta' tal-konvenuti. Il-garaxx jinsab f'sular l-isfel mit-terrazzin. Il-katusa meritu tal-kawza tidher fir-ritratti a fol. 12 u ritratti AE7-AE8 a fol. 85. Il-konvenuti bbazaw id-difiza taghhom fuq l-ezistenza ta' servitu favur il-fond Phoenix li l-ilma tax-xita li jinzel fit-terrazzin li hemm fuq wara tal-fond, jiskula minn katusa li tghaddi mill-garaxx proprjeta tal-attur (ara tieni u tielet eccezzjoni). Huma jsostnu li din is-servitu ilha tezisti minn meta nbniet il-proprjeta. Gialadarba l-konvenuti jibbazaw id-difiza taghhom fuq 'il fatt li l-fond taghhom igawdi minn servitu' li l-fond tal-attur jilqa' l-ilma mit-terrazzin permezz ta' katusa li ghaddejja mill-garaxx tal-attur, il-konsiderazzjonijiet li trid taghmel il-qorti huma a bazi ta' din id-difiza u mhux ta' xi jedd personali jew reali ta' xorta ohra[1].

Mill-atti jirrizulta li:-

i. Il-konvenuti Leonard u Filippa konjugi Attard xtraw minghand Herbert Mainzer il-fond Phoenix b'kuntratt tal-14 ta' Marzu 1998 pubblikat min-nutar Dr Anthony Abela

[1] Jekk ikun mod iehor il-qorti tkun qeghda tiddeciedi *extra petita* ghaliex tkun qeghda tiddeciedi fuq difiza li ma tressqitx (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Portelli et vs Avukat Dr Anton Refalo**, 22 ta' Frar 2013).

(fol. 33). Fl-att ma jissemmix li l-fond igawdi minn xi servitu.

Herbert Mainzer akkwista minghand D and A Company Limited u M and M Development Limited b'kuntratt tas-16 ta' Awissu 1982 pubblikat min-nutar Dr Vincent Miceli (fol. 193). L-istess fil-kuntratt ma jinghadx li qeghda tinholoq servitu.

F'ittra datata 5 ta' Gunju 2006 mibghuta minn Mainzer lill-konvenuti gharrafhom:-

"This is to inform you that your property PHOENIX, Triq Claire E. Engel Street, St. Julians was purchased in May 1985 by me from D & A Company Ltd and M and M Development Ltd as a turnkey project. On moving in all drains including the one on the lower terrace were in place." (fol. 211).

ii. L-attur xtara l-garaxx b'kuntratt tat-18 ta' Frar 2003 atti nutar Dr Kristel Elena Chircop (fol. 8). Il-bejjiegh kienet Water Sports International Limited, li ghaliha kien deher Joseph Darmanin. Fil-kuntratt jinghad:-

"The said garage is subject to and enjoys all the active and passive servitudes as results from its position.

The said garage is being sold as free from any …… real and/or personal rights or servitudes in favour of third parties, except those as are usual and inherent to its position." (fol. 9).

Fis-seduta tat-23 ta' Settembru 2011 l-attur xehed:-

"meta xtrajt il-post kien ghadu fi stat ta' gebel u saqaf. Meta mort nara l-garaxx qabel akkwistajtu l-art kienet ghadha bil-hamrija u kien hemm sigra.

Il-katusa li tidher fir-ritratt Dok. B fol. 12 kienet diga' qeghda hemmhekk, pero jiena qabel m'akkwistajt ma rajthiex ghaliex din kienet mohbija mis-sigra.

Jiena sirt naf b'din il-katusa wara li nkarigajt lill-haddiema sabiex nibda naghmel il-finishings. Dan kien wara li xtrajt il-garaxx.

……

Jiena nikkonferma illi l-katusa li tidher fir-ritratt a fol. 12 hi l-istess katusa li kien hemm fil-post meta jien sirt naf biha. Kull m'ghamilt hu li minn vertikali ghamiltha orrizontali." (fol. 75).

Fil-fehma tal-qorti, ghall-ezitu tal-kawza m'huwiex essenzjali li l-qorti tiddeciedi dwar jekk l-attur kienx jaf bil-katusa meta xtara l-fond. Kollox jiddependi dwar jekk meta xtara l-garaxx kienx soggett ghal servitu.

M'hemmx dubju li jekk it-tezi tal-konvenuti ghandha mis-sewwa l-proprjeta' taghhom tgawdi minn servitu kontinwa u li tidher (Artikoli 455(2) u (4) tal-Kodici Civili). Huma:-

i. **Kontinwi** ghaliex m'huwiex mehtieg il-fatt tal-bniedem ghall-ezercizzju taghhom, F'dan il-kaz l-ilma tax-xita li jaqa' fit-terrazzin jiskula ghal gewwa l-katusa li hemm fil-fond tal-attur; u
ii. **Jidhru** minhabba li hemm katusa;

Skond l-Artikolu 457 tal-Kodici Civili dawn it-tip ta' servitujiet jitnisslu permezz ta':

A) **<u>Titolu</u>** - Artikolu 458 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"It-titolu li bih tigi mnissla servitu' hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu' tigi mnissla b'att inter vivos, din is-servitu' ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att.".

F'dan il-kaz mill-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti u tal-awtur taghhom (Mainzer) ma jirrizultax li tnisslet xi servitu favur il-fond Phoenix.

Mit-twegiba guramentata hu evidenti li l-konvenuti m'humiex qeghdin jibbazaw id-difiza fuq il-holqien ta' servitu bis-sahha ta' titolu.

B) **Preskrizzjoni** – il-konvenuti m'humiex isostnu li s-servitu' tnisslet bil-preskrizzjoni.

C) **Destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi** – Artikolu 468 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Is-servitu' tigi stabbilita bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, meta jigi ppruvat illi z-zewg fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qieghed jew halla l-haga fl-istat li minnu titnissel is-servitu.".

Kif osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Maria Azzopardi et vs Giuseppe Sciberras** deciza fit-18 ta' Ottubru 1963, ghal din it-tip ta' servitu:

"il-kwistjoni hi jekk jistax jinghad illi l-appellant, meta permezz ta' dak il-bejgh, saret is-separazzjoni taz-zewg fondi, poggiex jew halliex l-affarijiet fi stat li minnu tinholoq is-servitu. Din hi kwistjoni ta' fatt dipendenti mill-provi.".

Ghal kaz in ezami jfisser li biex tinholoq servitu' bid-destinazzjoni ta' D an A Company Limited u M and M

Developments Limited, fid-data tal-bejgh lil Mainzer (16 ta' Awissu 1982) kellu jkun hemm diga' katusa li tibqa' diehla fil-garaxx tal-konvenut.

Mill-atti jirrizulta li:

i. Il-fond Phoenix tal-konvenuti u l-garaxx tal-attur inbnew minn D and A Company Limited u M and M Development Limited, li kienu s-sidien tal-art.

ii. Meta xtara Mainzer il-fond kien ghadu qieghed jinbena. Hekk jinghad fil-kuntratt ta' akkwist tas-16 ta' Awissu 1982. Fuq bazi ta' probabilita' sa dak iz-zmien ma kien hemm l-ebda katusa li tidhol fil-garaxx li eventwalment inxtara mill-attur. Wiehed irid jiftakar li kif jidher mir-ritratti JB1 u JB2 (fol. 100-101) il-garaxx m'huwiex taht it-terrazzin tal-fond Phoenix izda jikkonfina mieghu.

iii. M'hemmx prova li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh li bih xtara Mainzer, l-awturi tieghu kienu diga' ghamlu katusa li mill-fond Phoenix tinzel ghall-garaxx li xtara l-attur fl-2003. Prova li kienet tispetta lill-konvenuti gialadarba jallegaw li kienet inholqot servitu.

iv. Jista' jkun, u hekk hu probabbli, li l-intenzjoni tas-sidien D and A Company Limited u M and M Development Limited kienet li l-ilma tax-xita li jaqa' fit-terrazzin li hemm fil-parti ta' wara l-fond Phoenix, jiskula ghal wiehed mill-garaxxijiet sottostanti. Pero' m'hemmx prova li dan ix-xoghol sar diment li kienu ghadhom is-sidien tal-fond. Il-prova li ghandha quddiemha l-qorti hi li bieghu l-fond fi stadju meta kien ghadu qieghed jinbena.

v. Hu minnu li f'ittra li Herbert Mainzer baghat lill-konvenuti, datata 5 ta' Gunju 2006, jinghad li l-fond kien xtrah minghand l-imsemmija kumpanniji bhala *turnkey project* u li meta dahal fil-fond *"[….] all drains including the one on the lower terrace where in place"*. Ukoll jekk wiehed kellu jaccetta din id-dikjarazzjoni bhala prova, ghalkemm mhux konfermata bil-gurament, ma jfissirx li l-katusa kienet diga' tpoggiet meta xtara Mainzer. Anzi l-

indikazzjoni hi li tpoggiet meta Mainzer kien diga’ sar sid tal-fond Phoenix.

vi. Jidher li l-konvenut stess jaccettaw li fid-data li xtara Mainzer ma kien hemm l-ebda katusa tant li ghamlu riferenza ghall-klawzola fejn jinghad: *“Expenses relative to road contribution, asphalting and the laying of drainage systems are at the expense pro rata of vendors nomine”* (fol. 202). Klawzola li taghti lill-qorti x’tifhem li x-xoghol tat-tqeghid ta’ katusi kien ghad irid isir. Klawzola li wahdedha ma tfissirx li meta l-proprjetajiet gew separati bil-bejgh lil Mainzer allura nholqot servitu bid-destinazzjoni tal-vendituri fuq il-garaxx li eventwalment xtara l-attur.

Jidher ghalhekk li favur il-fond Phoenix qatt ma tnisslet servitu’ li mit-terrazzin jiskula l-ilma tax-xita ghal gewwa l-garaxx proprjeta’ tal-attur. Hu veru li fil-kuntratt ta’ akkwist tal-attur jinghad li l-garaxx hu soggett ghal *“all the active and passive servitudes as results from its position.”*. Klawzola ta’ sikwit tigi riprodotta f’kuntratti ta’ bejgh. Wiehed jista’ jipprova jargumenta li dikjarazzjoni simili tikkonferma l-ezistenza tas-servitu tal-katusa biex minnha jghaddi l-ilma li jinzel fit-terrazzin tal-fond Phoenix. Madankollu:-

i. Rajna kif qabel dakinhar ma kenitx tnisslet xi servitu’ b’wiehed mit-tlett modi kontemplati mil-ligi. Il-qorti tfakkar li d-difiza tal-konvenuti hi bbazata fuq it-tezi li s-servitu kienet tezisti sa minn meta nbena l-fond.

ii. L-att tat-18 ta’ Frar 2003 m’huwiex il-mod kif tinholoq servitu gialadarba Water Sports International Limited, cjoe’ l-venditrici, ma kenitx sid tal-fond Phoenix (il-fond dominanti f’kaz ta’ servitu). Fit-twegiba guramentata l-konvenuti m’humiex jippretendu li l-att ta’ akkwist ta’ l-attur holoq servitu izda li xtara garaxx *“[….] soggett ghal kull servitu attiva u passiva u kif tirrizulta mill-posizzjoni taghha inkluza din il-katusa li kienet ilha hemm ferma qabel ma huwa akkwista.”* (tielet paragrafu). Biex jigi stabbilit li l-fond tal-attur hu soggett ghal servitu ta’ katusa u skular tal-ilma hu essenzjali li jigi determinat jekk qattx inholqot tali servitu. M’huwiex bizzejjed li tistrieh biss fuq dak li jinghad fil-kuntratt tat-18 ta’ Frar 2003, li sar snin

twal wara li nbnew il-fond Phoenix u l-garaxx u l-akkwist ta’ Mainzer (16 ta’ Awissu 1982).

iii. Fil-kuntratt jinghad ukoll li m’hemmx servitujiet *“…. except those as are usual and inherent to its position.”* . Ghalkemm il-garaxx qieghed sular l-isfel it-terrazzin tal-fond Phoenix, pero’ m’huwiex sottostanti ghalih. Fil-fatt il-garaxx jikkonfina mal-fond tal-atturi. F’din ic-cirkostanza ma jistax jinghad li l-katusa tikkwalifika bhala *“usual and inherent”* .

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet il-konvenuti ghamlu riferenza ghall-Artikolu 403 tal-Kodici Civili. Provvediment li jistipula:

“Il-fondi f’invell aktar baxx huma suggetti lejn il-fondi f’invell oghla li jilqghu l-ilmijiet u ħwejjeg ohra li minn dawn inixxu jew jaqghu wahidhom, minghajr il-fatt tal-bniedem.”. Dan il-provvediment ma japplikax gialadarba l-ilma jghaddi ghall-garaxx tal-attur mhux b’mod naturali imma minhabba l-fatt tal-bniedem, cioe’ ‘l fatt li tpoggiet katusa li tibqa’ diehla fil-garaxx li fl-2003 inxtara mill-konvenut.

Il-qorti filwaqt li tirrikonoxxi li l-konvenuti ghandhom problema[2], u temmen li bi ftit rieda tajba min-naha tal-attur din il-kwistjoni kellha tigi rizolta bonarjament. Min-naha l-ohra pero’ l-qorti m’ghandix triq ohra ghajr li b’applikazzjoni tal-ligi tikkonkludi li t-tezi tal-attur ghandha mis-sewwa.

Ghal dak li jikkoncerna d-danni li jippretendi l-attur, il-qorti tqies:-

i. Il-perit Joseph Borg Grech, inkarigat mill-attur, ikkonferma li *“Il-post huwa umduz, hemm hafna ilma u huwa basement. L-istess il-hitan ghandhom l-umdita’”* (fol. 109). Fil-fehma tal-qorti, li tiksi l-hitan bil-gibs f’ambjent bhal dan tkun qieghed tistieden il-problemi.

---

[2] Fis-seduta tat-23 ta’ Settembru 2011 il-qorti kienet inkarigat lill-perit tekniku sabiex jaghti l-fehma tieghu jekk huwiex possibbli li *"Il-katusa titnehha u ma jibqax jinzel ilma fil-garaxx ta’ Caramagna jew soluzzjoni ohra li ma tatix lok ghall-inkonvenjent zejjed lill-proprjeta’ ta’ Caramagna.”* (fol. 72). Fis-sseudta tat-3 ta’ Novembru 2011 il-perit ikkonferma li “[…] m’hemmx rimedju ghajr li l-katusa tghaddi mill-proprjeta’ ta’ terzi.” (fol. 79).

ii. Madankollu f'rapport imhejji mill-istess perit, datat 24 ta' Awissu 2004 (fol. 18), jinghad: *"Although there is no seepage of water in the ceiling and floor slab of the garage, there is extensive spalling and discoloration of the gypsum plastering of the part of the wall adjacent to the pipe. There are also minute holes in this wall from which water has also percolated. These defects are probably due to water penetration from the terrace of the premises Phoenix"*. Fir-ritratt a fol. 12 jidher staining fejn hemm il-katusa. Il-qorti tikkonkludi li probabilment l-istaining li jidher hu minhabba l-prezenza tal-katusa. L-attur jippretendi l-hlas ta' Lm350 skond stima li kien inghata fl-10 ta' Settembru 2004 (fol. 22). Pero dik l-istima titratta dwar xoghol fuq barra u kisi u tibjid tal-garaxx kollu. Fil-fehma tal-qorti l-konvenuti ghandhom ikunu biss responsabbli jaghmlu tajjeb ghal dik il-parti tal-hajt fejn hemm il-katusa u jidher staining. Il-qorti qeghda arbitrio boni viri tillikwida s-somma ta' mija u hamsin ewro (€150).
iii. Ghalkemm il-konvenuti jsostnu li l-hsara fil-hajt saret meta l-attur ha l-ligi b'idejh u sadd it-toqba, jirrizulta li l-attur mill-ewwel rega' ghamel kollox kif kien. M'hemmx prova li fl-intervall kienet ghamlet ix-xita jew li nizel xi ilma iehor mal-hajt tal-garaxx.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha relatati mat-talbiet numru wiehed, tnejn u tlieta u f'dan ir-rigward tilqa' l-ewwel tlett talbiet u:-

i) Tiddikjara li l-fond Phoenix Triq Claire E. Engel, ta' Giorni, San Giljan ma jgawdix minn servitu' ta' katusa li minnha jinzel l-ilma tax-xita ghal gewwa l-garaxx li xtara l-attur bil-kuntratt tat-18 ta' Frar 2003 pubblikat min-nutar Dr Kristel Elena Chircop.
ii) Tiddikjara ghalhekk li l-konvenuti m'ghandhomx jedd li jibqghu jinsistu li tinzamm il-katusa tal-ilma li mit-terrazzin tal-fond Phoenix tibqa' diehla fil-garaxx tal-attur.
iii) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ghas-spejjez taghhom inehhu l-katusa fi zmien disgha (9) xhur mil-

lum[3], sabiex b'hekk l-ilma li jkun hemm fit-terrazzin tal-fond Phoenix ma jibqax ighaddi ghall-garaxx tal-attur[4].
iv) Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex inehhi l-katusa ghas-spejjez tal-konvenuti b'mod li ma tibqax fil-proprjeta tal-attur u ma tibqax tarmi ilma ghal gewwa l-fond tal-attur.
2. Tichad l-eccezzjonijiet relatati mar-raba', hames u sitt talbiet u tilqa' l-istess u:-

i) Ghal finijiet tal-hames talba tillikwida s-somma ta' mija u hamsin ewro (€150);
ii) Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta' mija u hamsin ewro (€150).

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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

[3] Qieghed jinghata perjodu kemxejn twil meqjus li m'huwiex prevedibbli li tinstab soluzzjoni fi zmien qasir meqjus fejn jinsab it-terrazzin.
[4] F'dan l-istadju mhux tara l-htiega ta' nomina ta' perit, b'dan li tirrizerva li taghti provvediment jekk ikun hemm bzonn ghal finijiet ta' ezekuzzjoni tas-sentenza.