25 ta' Settembru, 1989

Imħallef: –

Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Nazju Bonello

versus

Albert Darmanin *et*

Servitù – Tieqa – Imbarrament Permanenti ta' Tieqa

L-attur fittex għaliex allega illi l-konvenut illegalment għalaq u imbarra tieqa bejn żewġ proprjetajiet attigwi.

Il-Qorti sabet illi kien żewġt itwieqi u li kienu jagħtu għall-bejt tal-konvenut għall-kamra fil-fond ta' l-attur, waħda kellha tingħalaq u l-oħra baqgħet miftuħa f'servitù favur il-fond ta' l-attur. Il-konvenuti ġew konsegwentement ikkundannat jagħlqu t-tieqa.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur li biha hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Premess li l-attur huwa proprjetarju tal-fond numru sitta (6) Tomna Lane, San Ġwann waqt li l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-fond attigwu fi sqaq bla numru li jagħti għal ġo Tomna Lane b'mod li ż-żewġ proprjetajiet imissu dahar ma' dahar;

Premess illi l-bini ta' l-attur igawdi d-dritt ta' servitù tieqa ta' xi 3½ piedi għolja u 2½ wiesgħa għal fuq il-proprjetà tal-konvenut;

Premess li dan l-aħħar l-istess attur induna li l-konvenut imbarra din it-tieqa b'ġebel qadim mhux imkaħħal;

Prevja d-dikjarazzjoni illi l-istess konvenut abusivament għalaq l-imsemmija tieqa b'mod li qed iċċaħħad lill-attur dritt ta' servitù li l-proprjetà tiegħu tgawdi fuq il-proprjetà ta' l-istess konvenut;

Talab għalhekk l-attur lil din il-Qorti:

1. Li l-konvenut jiġi kkundannat biex jerġa' jiftaħ it-tieqa fuq imsemmija li hemm imbarrata b'mod li l-istess attur jiġi pjenament reintegrat fid-drittijiet tiegħu u in difett l-istess attur għandu jiġi awtorizzat jiftaħ l-imsemmija tieqa a spejjeż ta' l-istess konvenut u dan occorrendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra tat-8 ta' Awissu 1973 kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' Albert Darmanin fejn eċċepixxa bir-rispett illi t-talba attriċi għandha tiġi riġettata billi

l-eċċipjent qatt ma għalaq twieqi li kellha l-proprjetà ta' l-attur u l-proprjetà ta' l-eċċipjent u t-twieqi li hemm magħluqa ilhom hekk magħluqin għal iżjed minn erbgħin (40) sena kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda tagħhom flimkien mad-dokumenti illi ġew esebiti;

Semgħet lix-xhieda prodotta;

Rat l-atti kollha tal-kawża u ttrattata l-kawża;

Ikkunsidrat illi kif tajjeb issintetizza l-vertenza l-abili difensur tal-konvenuti f'dina l-kawża dwar servitù ta' tieqa, l-attur għandu, ossija kellu l-oneru, illi jipprova illi:

1. Il-fond tiegħu bin-numru 6, Tomna Lane, San Ġwann, kien igawdi servitù attiva ta' tieqa; u

2. Li l-konvenut oriġinali Albert Darmanin (illum mejjet) abbużivament u illegalment għalaq din it-tieqa b'mod permanenti u b'mod illi lleda d-drittijiet ta' l-attur għar-rigward is-servitù attiva vantata minnu f'dina l-kawża;

Jirriżulta li antikament, jiġifieri qabel is-sena 1923, sija r-razzett jew fond ta' l-odjerni konvenuti kif ukoll il-mezzanin fil-pjan terran bin-numri 5, 6, 7 u 8 Tomna Lane ġà Strada Tomna, San Ġwann kien lkoll jappartjenu lil ċertu Salvatore Micallef. Illi wara l-mewt ta' Angela, mart l-imsemmi Salvatore Micallef, xi wħud mill-ulied intavolaw kawża għall-qsim tal-beni ereditarji ta' l-imsemmija ommhom Angela Micallef;

Illi permezz ta' dina d-diviżjoni Salvatore Micallef messu fost oħrajn "*la clausura con ricetto annesso denominato* ix-Xemxi....." kif deskritti dawn mill-AIC Michele Borg fir-rapport tiegħu. Dan ir-ricetto ġie in segwitu trasferit lil Giuseppe Cuschieri u wara lill-konvenut Bertu Darmanin b'kuntratt tas-6 ta' Frar 1946 in atti tan-Nutar Oscar Azzopardi;

Min-naħa l-oħra, fl-att tad-diviżjoni ppubblikat min-Nutar Giorgio Pace fl-10 ta' Lulju 1923 jirriżulta li t-terran numru sitta (6) Tomna Lane (qabel Strada Tomna), San Ġwann, kien ippervena lil wieħed jew waħda mill-ulied ta' Salvatore Micallef li *a sua volta* ttrasfera/iet il-fond *de quo* lil ċertu Giuseppe Borg u wara l-mewt ta' dan ta' l-aħħar saret diviżjoni oħra tal-beni ta' Borg u dana fis-27 ta' April 1956 in atti tan-Nutar Robert Girard u mnejn jirriżulta illi l-fond *de quo* ġie assenjat lil Giuliano Borg, iben Salvatore. Il-fond ġie ttrasferit lil ċertu Toni Fenech u dan *a sua volta* jidher li biegħu lil Nazju Bonello. L-attur baqa' ma esebiex il-kuntratt ta' akkwist però l-kontroparti ma hija bl-ebda mod tikkontesta dan;

Il-vertenza tirriverti dwar il-fatt jekk il-fond ta' l-attur igawdix jew le minn servitù ta' tieqa għall-fini ta' dawl fil-fond tal-konvenut, li allura jiġi servjenti f'dan ir-rigward versu l-fond ta' l-attur. Ġew esebiti diversi atti konsistenti fl-atti notarili relattivi għall-proprjetà *de quo* u ġew prodotti miż-żewġ naħat numru mhux ħażin ta' xhieda. Illi proprjament meta jissemma l-fond ta' l-attur, qegħdin nalludu għal maqjel mill-istess fond – konsistenti f'kamra retroposta għal żewġt ikmamar u separata f'bitħa u li tmiss mal-fond tal-konvenuti u li wara l-aċċess miżmum minn din il-Qorti, kif presjeduta, kienu jidhru **żewġt** itwieqi fl-għoli *li kienu magħluqin. Issa fid-deskrizzjoni formanti* parti mill-att ta' diviżjoni ppubblikat min-Nutar Giorgio Pace

fl-10 ta' Lulju 1923 fejn kienet saret relazzjoni peritali mill-Arkitett Michele Borg (ara Dok. XX a fol. 85 *et seq)* dina l-kamra in kwistjoni tinsab murija hekk, (ara fol. 88);

"camera da animali in fondo, ***con due finestre una da chiudersi*** *nel ricetto della clausura denominata 'ir-remessa', e l'altra per mezzanino no. 7 da descriversi e la terrazza della suddescritte commodità";*

Min-naħa l-oħra, il-meżżanin bin-numru 7 (dak tal-konvenuti jiġfieri) insibu li dan (ara fol. 88 tal-proċess);

"comprende un'entrata con porta marcata no. 7 Strada Tomna.....cortile soggetto ***alla servitù di finestra verso il mezzanino*** *no. 6.....";*

Fil-fatt, fir-rigward tal-mezzanini attigwi u adjaċenti għal xulxin jirriżultaw ta' lanqas ħames twieqi li kienu eżistenti iżda li għal dak li jikkonċerna l-fond numru 6, hemm żewġ twieqi b'kollox. *Minn dak li tgħid* l-ewwel relazzjoni peritali jidher evidenti li minn dawn iż-żewġ twieqi **waħda** minnhom biss kellha tingħalaq stante li t-tieqa l-oħra kellha tgawdi servitù attiv ta' dawl;

Fl-att ta' diviżjoni datat is-27 ta' April 1956 in atti tan-Nutar *Dottor* Robert Girard (ara fol. 208 – Dok. XY insibu s-segwenti deskrizzjoni taż-żewġ fondi bin-numri 6 u 7, Tomna Street, San Ġwann, u ċjoè:

"(1) it-terran numru sitta (6).....bil-komunjoni tal-bir mal-fond numru 7 għalih adjaċenti ta' din l-istess triq u li f'qiegħ il-bitħa tiegħu hemm stalla **u fiha tieqa għad-dawl imbarrata**

u fil-għoli, li tagħti għall-beni ta' Bertu Darmanin.....;

(2) it-terran numru sebgħa (7).....fil-ħajt diviżorju ta' dan it-terran **hemm tieqa mbarrata** li tagħti għall-beni ta' Salvu Vella, bil-komunjoni tal-bir mal-fond fuq deskritt numru 6.....'';

Omissis;

Mill-kumpless tal-provi għandu għalhekk jirriżulta li miż-żewġt itwieqi, eżistenti u li kienu jagħtu mill-bejt tal-konvenut għall-kamra ta' l-annimali fil-fond ta' l-attur, waħda minn dawn kellha tingħalaq *(una da chiudersi)* mentra l-oħra baqgħet miftuħa b'servitù favur il-fond bin-numru 6. Jidher li f'xi żmien din it-tieqa bdiet tinqafel b'egħluq **ta' l-injam** min-naħa ta' fejn akkwista l-attur u li saret ukoll filata ġebel min-naħa tal-konvenuti. F'xi żmien – wara li però l-istess tieqa kienet tinżamm regolarment mitfuħa (u mhux kif invece sostnew il-membri tal-familja konvenuta) – l-istess tieqa ġiet imbarrata kollha bil-ġebel mill-konvenut Albert Darmanin u dan x'akrtax meta kien hemm trasferiment tal-fond numru 6 minn idejn Giljan Borg għal għand Toni Fenech;

It-tieqa li tagħti għall-kamra ta' l-annimali fil-fond numru 6 tinkwadra ruħha f'dawk li jissejħu servitù apparenti tad-dawl. Kif jgħid it-Trabucchi (ara *Istituzioni di Dir. Civ. Cedam 1964 pag. 476, Kap. VI)* ''*Apparenti sono quelle servitù al cui servizio vengono destinate opere visibili e permanenti; ad esempio le servitù di prospetto,* ***di luce*** *di acquedotto. La caratteristica e data dall'esistenza concreta di opere destinate all'esercizio della servitù: occorre il* ***monumentum (l'opus manu factum)*** *dicono i pratici, e non basta il* ***documentum,*** *da cui si possono dedurre gli elementi della servitù*'';

Ħaġa naturali li bħala servitù predjali, dan is-servitù ta' dawl joħloq skonvenjent lill-fond servjenti, f'dan il-każ tal-konvenuti, iżda servitù huwa piż *"cioè come la limitazione imposta al godimento di un fondo, per l'utilità di altro fondo appartenente a diverso proprietario" (ibid.* paġ. 473);

"Esistono quindi un fondo servente e un fondo dominante: la servitù e costituita a vantaggio del proprietario del fondo dominante contro una corrispondente limitazione del diritto dell'altro p. oprietario. La predialità consiste proprio in questo: per l'essenza della servitù non basta un solo vantaggio personale del proprietario, non basta un vantaggio che non sia in relazione con un vantaggio del fondo; il proprietario del fondo dominante riceve il vantaggio della servitù appunto attraverso il suo bene";

Għalhekk jidher li l-konvenuti ma kellhomx dritt li jimbarraw permanentement it-tieqa *de quo;*

Għalhekk il-Qorti tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt li tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet kollha attriċi kif dedotti b'dan li għall-fini ta' l-ewwel talba tipprefiġġilhom terminu ta' ħmistax-il jum (15) biex jirreintegraw lill-attur fid-drittijiet tiegħu u jerġgħu jiftħu t-tieqa fuq imsemmija u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur li jagħmel l-istess xogħol huwa okkorrendo taħt id-direzzjoni peritali ta' l-AIC David Pace – a spejjeż tal-konvenuti. Il-kap ta' l-ispejjeż jitħallas mill-konvenuti.