15 ta' Jannar, 1965

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., LL.D., B.A., President

Onor. T. Gouder, LL.D.

Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Paolo Cachia

versus

Carmelo Cachia

SERVITU TA' PASSAĠĠ NEĊESSARJU —

Is-servitu ta' passaġġ li tkun saret "jure neċessitatis", meta tispiċċa għax il-fond li jgawdija ma jibqax interkjuż, ma tispiċċax "ipso facto" jew sempliċement "ope legis" hekk kif

tispiċċa n-neċessita iżda hemm bżonn li ċ-ċessazzjoni tiġi dikjarata ġudizzjarjament, s'intendi jekk il-partijiet ma jaqblux, fuq talba tas-sid tal-fond serventi.

F'dan il-każ din il-kwistjoni tqajmet proprju fl-aħħar stadju tal-kawża, u l-Qorti dehrilha li kwistjoni ta' din ix-xorta li fis-sostanza vera tagħha hi ta' indoli proċedurali u preliminari ma setgħetx titqajjem aktar f'dak l-istadju.

Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih l-attur wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u jingħataw il-provvedimenti neċessarji peress li l-attur jippossiedi għalqa "Bengħajsa" limiti ta' Birżebbuġia mlaqqma "Ta l-Għarwenin" kontinġwa għal dik tal-konvenut, appellata ukoll "Tal-Għarwenin" peress li għal ċirka ħamsin sena l-gabillott tal-imsemmija għalqa tal-attur dejjem kien jgħaddi bir-riġel bil-karru, u bil-bhima minn fuq l-għalqa tal-konvenut, biex jidħol fil u joħroġ minn dik tal-attur peress li l-għalqa proprjeta tal-attur tinsab imdawra minn kullimkien bir-raba, u ma għandha ebda daħla jew entratura minn trieq pubblika peress li dan l-aħħar il gabillotti tal-imsemmija għalqa tal-attur ġie abusivament milqugħ u mpedit li jgħaddi minn fuq l-għalqa tal-konvenut fuq imsemmija, sabiex immur għax-xogħol tiegħu fuq l-imsemmija għalqa tal-attur — talab li jiġi dikjarat u deċiż li l-imsemmija għalqa tal-attur għandha d-dritt tal-passaġġ neċessarju fuq il-fond viċin tal-konvenut fuq imsemmi stante l-interkluzjoni tal-istess fond tal-attur. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut inklużi dawk tal-protest tal-31 ta' Ottubru, 1956.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa li d-dikjarazzjoni li l-attur jinsab interkjuż u għandu bżonn passaġġ neċessarju hija bla bażi fid-dritt u fil-fatt. Li l-attur għandu fiż-żewġ naħat tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni proprjeta tiegħu li xtara dan l-aħħar snin

li minn fuqhom għandu passaġġ biex jilħaq żewġ toroq u għalhekk spiċċalu kwalunkwe dritt jekk qatt kellu li jgħaddi fuq il-fond tal-eċċipjent;

Rat id-degriet ta' dik il-Qorti tas-27 ta' Novembru, 1958 li bih ġie nominat bħala perit l-Avukat Dr. Eric Sammut biex ifittex u jirrelata jekk il-pretensjoni tal-attur għandhix jew le fondament bl-assistenza tal-Professur John Gatt A.I.C.;

Rat il verbali tas-seduti miżmumha quddiem il-Perit u d-dokumenti eżibiti quddiemu, u rat ir-relazzjoni tal-istess perit Dottor Eric Sammut assistit mill-Professur John Gatt maħlufa fis-16 ta' April, 1964.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-1 ta' Ottubru, 1964 li biha t-talba ġiet miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur wara li l-Qorti kkunsidrat — illi l-perit legali kif fuq assistit wasal għal konklużjoni illi ma jistax jiġi ritenut illi l-fond tal-attur għadu interkjuż;

L-attur jammetti illi huwa xtara għelieqi kontigwi mal-fond li xi żmien kien interkjuż liema għelieqi għandhom aċċess għat-trieq, imma jsostni illi bejniethom hemm dislivell ta xi erba piedi u kwindi l-ewwel fond għadu xorta waħda interkjuż anke għaliex il-passaġġ għat-trieq huwa skommodu u jirrekalu ħsara; barra minn dan huwa akkwista d-dritt tal-passaġġ bil-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 506 (2) tal-Kodiċi Ċivili. Fin-nota tiegħu wara l-preżentata tar-rapport huwa ssolleva ukoll kwistjoni oħra li ma kienx aċċenna għaliha qabel ċioe illi l-konvenut ma setgħax jopponi d-drittijiet tal-attur; imma messu se maj ippropona l-opportuna azzjoni a tenur tal-artikolu 486 Kodiċi Ċivili, biex jottjeni dikjarazzjoni tat-terminazzjoni tas-servitu,

Għalhekk hemm bżonn li qabel xejn t'ġi nvestita din il-kwistjoni għaliex jekk hija fondata ma jkunx hemm lok li wieħed jagħmel indaġini ulterjuri dwar l-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Din il-pretensjoni tal-attur ma tidherx li hija sostnuta. L-artikoli applikabbli għal-każ huma l-Artikolu 485 tal-Kodiċi Ċivili għaliex minn imkien ma jirriżulta illi l-attur qiegħed iħallas xi kumpens għat-tenur tal-Art. 484. Issa l-artikolu 486 jikkontempla l-każ fejn fond ma jibqax inter-kjuż u jagħti dritt lis-sid tal-fond servjenti li jitlob it-tmiem tal-jedd tal-mgħodija billi jrodd l-indennizz li jkun ħa jew ma jkomplex jeħu l-ħlas ta' kull sena li jkun ftie-hem. Li dawn huma żewġ każi distinti u diversi ġie deċiż mill-Qrati tagħna sa mill-1883 fil-kawża "Camilleri vs. Galea" Appell 25 ta' Mejju, 1883 Kollez. Vol. I. Paġ. 142; "L-Ordinanza del 1868 agli articoli 143 e 144 contempla due casi distinti lo quello di un proprietario di un fondo che non abbia uscita sulla via pubblica e domandi il-passaggio mediante compensazione proporzionata al danno con tale passaggio cagionato: 2 quello del compratore, permutante e condindente il quale divenuto il-fondo, per effetto della stessa vendita, permuta o divizione, chiuso da ogni parte, domandi il passaggio alla via pubblica senza alcuna idennita. Che nell'Articolo 145 l'Ordinanza medesima dispone strada, o per l'unione del fondo ad un altro contiguo alla che il passaggio conceduto, se per l'apertura di una nuova via pubblica, cessa di essere necessario, puo farsi cessare a domanda del proprietario del fondo serviente, mediante restituzione del compenso ricevuto, o la cessazione dell'annualita stabbilita; e questo obbligo della restituzione del compenso connette quell'artitcolo, direttamente e solamente, coll'articolo 143 il quale riguarda una servitu di passaggio accordata mediante compenso, ed esclude qualunque rela-

zione coll'articolo 144, nel quale si tratta di servitù conceduta senza alcuna indenita. Che questa interpretazione derivata dalla lettera o dalla relativa posizione di quelle tre dispozioni si rafforza insuperabilmente, considerando la probabilita che la legge avesse, coll'articolo 145 voluto fare, colla cessazione del bisogno, cessata ancora il rimedio dalla legge stessa accordato e non gia sopprimere una servitu dalle parti stesse volontariamente stabbilita per contratto." It-"tacita convenzione" invokata mill-attur fl-istess nota tiegħu tibqa sseħħ sakemm ikun hemm il-bżonn tal-passaġġ u biex wieħed juża l-kliem tal-Laurent (Vol. 8 paġ. 111) "quando la causa unica che da origine ad un diritto viene meno, il diritto si estingue del pari: e il caso di applicare l'antico adagio: cessante causa, cessat effectus"

Id-diffikolta l-oħra li ssolleva l-attur fl-istess nota tiegħu hija li l-artikolu 486 isemmi tagħqid ta' fond ma ieħor, ossija "incorporation" fit-test inglis, u dawn il-kliem jimportaw illi ż-żewġ fondi isiru fond wieħed b'mod li jitilfu l-identita tagħhom separata u għalhekk ma kienx biżżejjed is-sempliċi kontigwita, multo magis meta jkun hemm bħal fil każ preżenti dislivell ta' xi erba piedi li attwalment u fisikament jopponi ruħu għal kwalunkwe konċett ta tagħqid jew "incorporation". It-test taljan kien juża l-kelma "unione" u l-liġi taljana, Art. 596 tuża l-kelma "reunione". L-awturi li jitkellmu fuq din id-disposizjoni tal-liġi jidher li jeħduha bħala ħaġa paċifika illi ma hemm ebda bżonn li l-fondi jitilfu l-identita tagħhom, imma basta li jkun hemm il-kontigwita u jaslu biex jgħidu illi l-fondi li jingħaqdu flimkien anqas ma hemm bżonn li jkunu tal-istess natura billi jista jkun unjoni tal-fond rustiku ma fond urban jew viċe versa (Ara Paċifiċi Mazzoni Servitu paġ. 513, Riċċi Cod. Ċiv. Paġ. 40). Għalhekk fil-każ tal-attur ma kienx os-

tativ għall-konċett tat-"tagħqid" il-fatt illi hemm dislivell bejn iż-żewġ għelieqi billi dina hija kwistjoni ta' fatt li tirrigwarda biss il grad tal-ispiża u tal-inkonvenjenza nvoluti li fil każ in ispeċje mill perit tekniku ġie kalkolat li ma humiex eċċessivi.

Din l-aħħar osservazzjoni tapplika għal-aħħar lament ta' l-attur ċioe illi l-perit ittraskura dawk l-elementi li rriżultaw mill-aċċess u li jikkostitwixxu interkluzjoni relativa mħabba n-neċessita tal-kostruzzjoni tar-rampa, it-telf ta'-ispazju koltivabbili biex fuqu t'ġi eretta r-rampa, il manutenzjoni tagħha eċċ. Il-perit tekniku għal-kuntrarju ħa dawn l-elementi kollha in konsiderazzjoni meta huwa kkalkola illi bi spiża ta mhux aktar minn erbgħajn lira r-rampa setgħet tiġi kostruwita u b'dan illi l-ispejjeż tal-manutenzjoni tagħha ikunx negliġibbili. Anqas ma rriżulta mill-provi li b'dan il mod l-attur imħabba li sejjer isofri xi preġjudizzju ma jibqax juża l-passaġġ li attwalment qiegħed juża.

Il-Qorti għaldaqshekk taqbel mal-perit illi l-fond ta' l-attur ma baqax interkjuż. Hekk ukoll taqbel mal-perit illi l-attur ma setgħax jakkwista d-dritt permezz tal-preskrizzjoni u dan għar-raġuni illi fiż-żmien li fih kien ġie prattikat il-passaġ il fond kien komuni u l-komunista ma jistax jippreskrivi fuq fondi komuni għaliex il-komproprjetarji għandhom drittijiet ugwali fuq kollox u fuq kull parti.

Il-Qorti taqbel ukoll ma dak li rrelata l-Perit illi l-Kodiċi Franċis ma għandux disposizzjoni simili għal dik tal-artikolu 486 tal-Kodiċi Ċivili tagħna: wieħed jista iż'd illi għalkemm ma hemmx din id-disposizzjoni diversi awturi kienu favur iċ-ċessazzjoni tas-servitu meta jispiċċa l-bżonn tagħha. Ara Laurent loc. cit. Baudry Rau, ċitati mill-istess attur, eċċ.

Rat in-nota li biha l-attur appella minn dik is-sentenza u l-petizjoni tiegħu li biha talab li tkun revokata u t-talba tiegħu tiġi milqugħa bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

Rat ir-risposta tal-konvenut li qal li s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat:

L-ilment prinċipali tal-appellant bis-sentenza appellata — infatti l-uniku wieħed verament dedott fil-petizzjoni ta' l-appell — huwa illi dik is-sentenza fi-waqt li tidher li bbażat ruħha fuq il-prinċipju stabbilit fil-kawża "Camilleri vs. Galea" (App. 25 ta' Mejju 1883 — Kolleż, Vol. X paġ. 142), iffraintendiet dak il-prinċipju u applikatu ħażin.

Waqt it-trattazzjoni orali ta' l-appell, pero, l-appellant insista fuq punt ieħor li hu ġia kien issolleva in-prim' istanza fin-nota tiegħu fol. 155 fis-sens illi l-appellat ma setax, fi kwalunkwe każ, jiddeduċi ċ-ċessazzjoni tad-dritt tiegħu (ċioe tal-appellant) "ope exceptionis": jekk kien jidhirlu illi dak id-dritt kellu jispiċċa għax spiċċat l-interkluzjoni, l-appellat kellu l-obbligu li jintenta hu, l-azzjoni opportuna għal dikjarazzjoni ġudizzjarja f'dak is-sens: sakemm ma hemmx dikjarazzjoni tali, dak id-dritt tal-appellant għandu jitqies li għadu jeżisti anke jekk, għal grazzja tal-argument, spiċċat in-neċessita li kienet tat lok għal kreazzjoni tiegħu.

Din l-aħħar kwistjoni ġia ġiet kunsidrata fis-sentenza appellata u l-ewwel Qorti, bir-raġun, ittrattata fl-ewwel lok għaliex, kif qalet sewwa "jekk hija fondata ma jkunx hemm

lok li wieħed jagħmel indaġini ulterjuri dwar l-eċċezzjonijiet tal-konvenut."

Dak il-Qorti rrispenġiet l-imsemmija deduzzjoni tal-appellant peress illi irriteniet illi "l-artikolu tal-liġi applikabbili għal każ huwa l-artikolu 485 tal-Kodiċi Ċivili" u, minn dan, tidher li ġibdet il-konsegwenza illi l-artikolu 486 fejn tissemma t-talba da parti tas-sid tal-fond serventi għaċ-ċessazzjoni tal-passaġġ, hu applikabbli biss rigward passaġġ kreat bis-saħħa tal-Artikolu 484. Ir-raġonament tal-ewwel Qorti jidher li kien illi, meta d-dritt ta' passaġġ, ikun ġie konċess bis-saħħa ta' l-artikolu 485, allura ma hemmx bżonn, biex dak id-dritt jispiċċa, illi jkun hemm domanda ġjudizzjarja għalhekk da parti tas-sid tal-fond serventi, għax malli tispiċċa n-neċessita tiegħu jispiċċa ukoll id-dritt fuq il-prinċipju illi "cessante cause, cessat effectus".

Bir-rispett kollu, din il-Qorti ma taħsibx illi r-raġunament magħmul mill-ewwel Qorti fuq il-bażi tad-distinzjoni bejn il-każijiet taħt l-Artikolu 484 u dawk taħt l-Artikolu 485 kien rilevanti għal din il-kwistjoni. Dik id-distinzjoni setgħet tiġi kunsidrata — għad illi kif sejjer jingħad il-quddiem, id-distinzjoni mhiex legalment fondata — rigward il-kwistjoni vera tal-meritu, iżda ma għandhix importanza għal finijiet tal-kwistjoni jekk id-dritt tal-passaġġ anki f'każ taħt l-artikolu 485, jispiċċax 'ipso jure' jew 'ipso facto' maċ-ċessazzjoni tan-neċessita tiegħu inkella hemmx bżonn li, qabel xejn, jaġixxi s-sid tal-fond serventi biex tiddikjarah mitmum il-Qorti.

Fuq il-premessa tal-ewwel Qorti u l-awtorittajiet invokati **minnha**, il-konkluzjoni loġika kellha tkun **mhux** illi, fil-każijiet ta' passaġġ taħt l-artikolu 485 it-talba tas-sid

tal-fond serventi mhix neċessarja imma hi neċessarja biss fil-każijiet ta' passaġġ taħt l-artikolu **484**; il-konkluzjoni **kellha tkun** illi, fil-waqt illi t-talba kontemplata fl-art. **486** setgħet issir fil-każ ta' passaġġ kreat taħt l-artikolu **484** ċik it-talba, fil-każ ta' passaġġ taħt l-art. **485** mhux ma kienitx neċessarja, **iżda ma setgħetx issir affattu. Difatti** l-awtoritajiet ċitati mill-ewwel Qorti jirritienu illi dritt ta' passaġġ konċess minħabba interkluzzjoni dovuta għal bejgħ, permuta jew divizjoni, ma **jispiċċawx** meta tispiċċa n-neċessita u s-sid tal-fond serventi **ma jistax** jitlob iċ-ċessazzjoni tiegħu għal dik ir-raġuni: biex dak id-dritt jispiċċa teħtieġ **konvenzjoni** ġdida lil kunsens ta' kulħadd.

Suppost, inveċe, li jiġi assunt, kif l-ewwel Qorti in definitiva irriteniet, illi anki l-passaġġ mogħti taħt l-Artikolu 485 jispiċċa meta tispiċċa l-interkjużura, allura l-kwistjoni sollevata mill-appellant xorta waħda tibqa' ċioe jekk iċ-ċessazzjoni toperax ruħha 'ipso factor' maċ-ċessazzjoni tan-neċessita inkella hemmx bżonn tat-talba tas-sid tal-fond serventi u jekk dik it-talba hemmx bżonn li tkun, fl-ewwel lok, dedotta minn dak is-sid **permezz ta' azzjoni** inkella tistax tiġi intavolata **ope exceptionis** f'kawża li s-sid tal-fond dominanti jagħmel biex jafferma l-kontinwata eżistenza tad-dritt tiegħu ta' passaġġ.

In ġenerali ma jidhirx illi għandu jkun hemm dubbju illi din ix-xorta ta' servitu ta' passaġġ kreata 'jure neċessitatis', meta tista tispiċċa għax il-fond li jgawdiha ma jibqax interkjuż, ma tispiċċax 'ipso facto' jew sempliċement 'ope legis' hekk kif tiċċessa n-neċessita, iżda hemm bżonn li ċ-ċessazzjoni tiġi dikjarata ġudizzjarjament (s'intendi jekk il-partijiet ma jaqblux) fuq talba tas-sid tal-fond serventi. Dwar dana, il-Qorti ma jidhriliex li hemm bżonn li tiġi ċitata ġurisprudenza jew dottrina, għax ma jidhirx

illi l-kwistjoni hi kontroversa: iżda wieħed jista jara, per eżempju "Il Digesto Italiano" voce "Passaggio (Diritto di)" (§ 62: Fadda art. 592-593 § 479).

Normalment din it-talba tas-sid tal-fond serventi ssir b'azzjoni da parti tiegħu u hekk kienet tkun disposta li tirritjeni din il-Qorti kieku ma kienx għaċ-ċirkostanzi li fihom, fil-kawża preżenti, qajjem il-kwistjoni l-appellant. Għad illi mill-bidu nett, sa minn meta ppreżenta n-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu, l-appellat oppona l-pretensjoni ta' l-appellant fuq ir-raġuni illi n-neċessita ta' l-użu tal-passaġġ kienet spiċċat billi l-fond ma kienx baqa interkjuż, l-appellant ħalla l-kawża tipproċedi fil-kors tagħha mingħajr ma qanqal bl-ebda mod il-kwistjoni in diżamina. Di fatti l-kawża ġiet istruwita kompletament. Din l-istruzzjoni tal-kawża saru aċċessi fuq il-post, ġew nominati l-periti u dawna ppreżentaw r-relazzjoni tagħhom u, f'kelma waħda, il-kawża ġiet istruwiti kompletament. Din l-istruzzjoni tal-kawża pproċediet fuq il-bażi, manifestament aċċettata mill-appellant, ta' l-eżami u d-diskussjoni tal-meritu tal-eċċezzjoni tal-appellat.

Kien biss proprju fl-aħħar stadju, meta l-kawża kienet ilha sejra seba snin, illi l-appellat issolleva din il-kwistjoni fin-nota li għamel bi kritika għar-relazzjoni peritali — f'liema relazzjoni dik il-kwistjoni ma kienitx ġiet diskussa la ma kienitx ġiet bl-ebda mod sollevata. Fil-fehma tal-Qorti kwistjoni ta' din ix-xorta, li fis-sostanza veru tagħha hi ta indoli proċedurali u preliminari, ma setgħatx titqajjem aktar f'dak l-istadju. La l-buonafede bejn il-partijiet, indotta mill-aċċettazzjoni tat-terren tad-diskussjoni, ta l-ekonomija taż-żmien u tal-ispejjeż għal-partijiet u lanqas l-użu sewwa tal-ministeru tal-Qorti ma jippermettu li jsir hekk. Għal dak kollu li tirrikjedi l-amministrazzjoni xierqa tal-ġjustizzja, l-eżami tal-kwistjonijiet kollha tal-meritu sar eżawrite-

ment f'din il-kawża u ma hemm l-ebda interess leġittimu tal-appellant li dwarhu ma tistgħax tingħata deċizjoni f'din il-kawża.

Jibqa mela, l-ilment prinċipali fil-meritu kif issemma fil-bidu ta' din is-sentenza. Dwar dan tassew jidher, kif diġa ġie aċċennat, illi l-ewwel Onorabbli Qorti iffraintendiet l-effett ta' dak li kien ġie ritenut fis-sentenza "Camilleri vs. Galea" jekk tittieħed bħala punto di partenza il-premessa magħmula fis-sentenza appellata illi l-każ preżenti jirrigwarda servitu ta' passaġġ kreata in forza tal-Artikolu 485 tal-Kodiċi Ċivili.

Fl-imsemmija sentenza "Camilleri vs. Galea" ġie ritenut — kif jingħad sewwa fis-sentenza appellata — illi l-artikoli 485 u 484 tal-Kodiċi Ċivili (qabel art. 144 u 143 Ordinanza VII ta' l-1868) jikkontemplaw żewġ każijiet distinti ċioe (1) dak ta' proprjetarju ta' fond li ma jkollux ħruġ fuq it-trieq pubblika u jitlob il-passaġġ b'kumpens proporzjonat għad-dannu kaġonat b'dak il-passaġġ; u (2) dak tal-kompratur, kompermutant jew kondivident li, meta l-fond isir minħabba l-istess vendita, permuta jew diviżjoni, magħluq minn kullimkien jitlob il-passaġġ għal-trieq pubblika mingħajr ebda indennita. L-artikolu 486 tal-Kodiċi, qabel Art. 145 tal-Ordinanza msemmija — issuktat tirritjieni dik is-sentenza — jiddisponi illi l-passaġġ konċess, jekk minħabba l-ftuħ ta' trieq ġdida jew minħabba l-unjoni tal-fond ma ieħor kontingwi jikseb aċċess għat-trieq pubblika, jista jiġi terminat fuq talba tas-sid tal-fond serventi, bir-restituzzjoni tal-kumpens riċevut, jew iċ-ċessazzjoni tal-ħlas annwu stabbilit. Dan l-obbligu tar-restituzzjoni tal-kumpens jikkonnetti dak l-Art. (ċioe 486) direttament u solament ma l-artikolu 484 li jirrigwarda servitu ta' passaġġ akkordat b'kumpens u jeskludi kwalunkwe relazzjoni ma l-artikolu 485 li fih si tratta ta' servitu konċes-

sa mingħajr ebda indennizz. Din l-interpretazzjoni — żiedet tgħid dik is-sentenza — derivata mill-ittra u r-relativa posizjoni ta' dawk it-tlett disposizzjonijiet, tirrafforza ruħha insuperabilment meta wieħed jikkonsidra illi l-probabilita illi l-liġi riedet, bl-art. 486 twaqqaf, meta jispiċċa l-bżonn, anki r-rimedju mill-liġi stess mogħti u mhux ġa li tissoprimi servtu mill-partijet stess volontarjament stabbilita b'kuntratt.

Fil-fehma tal-Qorti għandu raġun l-appellant meta jgħid illi, **għal-każi ta dik is-sentenza**, il-konsegwenza ma kelliex tkun dik li ddeduċiet l-ewwel Qorti, illi ċioe, fil-każ ta' interkluzjoni u kostituzzjoni ta' servitu ta' passaġġ mhux strettament legali (każ ta l-art. 484) imma derivanti minn ftehim sja pure taċitu tal-proprjetarji tal-fond dominanti u serventi, is-servitu tispiċċa awtomatikament malli l-fond dominanti jakkwista aċċess għat-trieq, imma, għall-kuntrarju, il-konsegwenza kellha tkun illi, f'dak il-każ, ċioe ta' servitu derivanti mill-ftehim tal-partijiet, l-akkwist ta' aċċess għat-trieq pubblika mill-fond dominanti mhux importanti biex jipproduċi ċ-ċessazzjoni tas-servitu.

Iżda għalkemm ir-raġonament ta l-ewwel Qorti deżunt mis-sentenza ċitata hu, kif intqal, inkorrett, b'dana kollu, **għal raġunijiet differenti** kif ser jiġi spjegat, il-konklużjoni finali li waslet fiha dik il-Qorti hi, fil-fehma ta din il-Qorti għal kollox korretta.

Is-sentenza ċitata, setgħet naturalment, fil-konklużjoni tagħha, kienet ġustifikata miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li biha ġie deċiż. Jidher li si trattava allura ta' servitu li kienet ġiet espressament imsemmija fil-kuntratt ta diviżjoni. Ċertament, anke f'okkażjoni ta' kuntratt ta' bejgħ, permuta jew diviżjoni, tista tiġi konvenuta servitu ta passaġġ indipendentement mill-artikolu 485 Kodiċi Ċivili. Meta servitu hi hekk kreata, ċioe tassew bil-fatt tal-bniedem vo-

lontarju u mhux għat-titolu tan-neċessita kif kontemplata mill-liġi ma jistax jingħad illi għaliha jkun applikabbli l-artikolu 486.

Iżda trattandosi ta' passaġġ neċessarju għat-trieq, minħabba interklużjoni kaġunata mill-fatt tal-bejgħ jew permuta jew diviżjoni, ir-regola normali hi illi s-servitu li tinħoloq hi legali anki meta stess tissemma fil-kuntratt meta jikkonkorru dawk il-kondizzjonijiet, il-partijiet jitqiesu li ma intendewx jagħmlu ħaġ'oħra ħlief jikkostitwixxu jew jirregolaw l-istess servitù derivanti mil-liġi, dak il-passaġġ, ċioe, illi l-liġi stess, indipendentement minn kull kunsens tal-partijiet tagħti dritt għalih favur il-fond li jsir magħluq minn kull naħa. Dan hu hekk wisq iżjed kjarament meta, bħal fil-każ preżenti, ebda menzjoni tas-servitu ma tkun saret fil-kuntratt.

Issa, inkwantu s-sentenza ċitata stabbilit bħala regola illi l-passaġġ neċessarju akkordat favur fond interkjuż minħabba bejgħ, permuta jew diviżjoni skond l-art. 485 għandu jitqies bħala servitu konvenzjonali u bħala tali hu eskluż mill-applikazzjoni tal-art. 486, din il-Qorti, hi bir-rispett kollu, ta fehma illi kienet żbaljata.

Difatti dik ir-regola ġiet prattikament għal kollox rovexxjata mhux wisq snin wara mill-istess Qorti tal-Appell fil-kawża "Randon vs. Pace" meta l-Qorti kienet kostitwita minn tnejn mill-istess Imħallfin (Sir Adriano Dingli, President, u Imħallef Sir Salvatore Naudi li kienu jikkostitwixxu l-Qorti fl-ewwel każ (Vol. XIII p. 513). Din it-tieni sentenza kkonfermat (b'modifika li, fil-fehma tal-Qorti hija rilevanti għal finijiet preżenti) is-sentenza li kienet ingħatat in prim' istanza u li kienet irriteniet illi d-disposizzjoni tal-Artikolu 486 tapplika mhux biss fil-każ ta passaġġ kostitwit bil-ħlas ta' indennizz (ċioe il-każ tal-Art. 484) "ma anche a qualun-

que altro costituito jure **necessitatis**, siasi o non siasi convenuta una indennita a favore del fondo servente perche il diritto di passaggio e dato dalla legge, e la convenzione che fosse intervenuta non ne cambia la natura o la sua estinguibilita proclamata in quell'articolo (art. 486)". Jista jingħad illi f'dan it-tieni każ si trattarsi ta servitu kostitwita f'diviżjoni qabel ma kienet daħlet in rigore l-Ordinanza VII ta' l-1868 u dik li, fuq din il-materja ppreċedietha, ċioe III ta l-1864; dan il-fatt jissemma fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell iżda, ovvjament, ma setax kien ir-"ratio diċidenti" għax anki fil- każ "Camilleri vs. Galea" id-diviżjoni kienet saret u s-servitu ġiet kostitwita qabel dawk l-Ordinanzi.

Il-verita sempliċement hi illi s-sentenza "Camilleri vs. Galea" ispirat ruħha għal Dottrina u Ġurisprudenza Franċiża bażata fuq liġi li **ma kelliex disposizzjonijiet simili għall-artikoli 485 u 486 tal-Kodiċi tagħna.** F'dik il-liġi kien hemm artikolu simili għall-artikolu 484 tal-Kodiċi tagħna. Fin-nuqqas ta disposizzjonijiet oħra fil-liġi, id-dottrina u l-ġurisprudenza fi Franza kienu diskordi imma l-opinjoni prevalenti (dik ad ogni modo abbraċjata minn Laurent) tidher li kienet illi s-servitu ta' passaġġ kreata taħt id-disposizzjoni li **kien hemm** fil-liġi, kienet tispiċċa meta tispiċċa l-interkjużura. Huma għal din is-servitu (ċioe dik li tikkorrispondi għal dik li fil-liġi tagħna taqa, taħt l-art. 484) illi l-Laurent kiteb il-bran ċitat fis-sentenza issa appellata fissens illi "quando la causa unica che da origine ad un diritto cessa, il diritto si estingue del pari: e il caso di applicare il vecchio adagio: 'cessante cause, cessat effectus'." (Vol. VIII, § 110).

Relativament, pero, għas-servitu ta passagg għal fond li jkun sar interkjuż minħabba bejgħ, permuta jew diviżjoni — li dwarha, kif intqal, il-liġi Franċiża ma kienitx, dak iż-żmien, tipprovdi xejn — l-opinjoni prevalenti tad-dottri-

na u l-ġurisprudenza franċiża kienet illi, f'dan il-każ, non si trattava ta' servitu konvenzjonali, kostitwita bil-fatt tal-bniedem, se non altro għab-bażi ta konvenzjoni taċita, u allura, "anche quando colui il fondo del quale e circondato acquista un fondo limitrofo ad una via pubblica, e che per conseguenza non sarebbe piu d'ogni parte circondato, conserverebbe il passaggio che gli e stato accordato dalla divizione, poiche e una servitù convenzionale, ed una simile servitù non si estingue perche divenuta inutile al fondo dominante" (Laurent, ibid. §84 u §115).

Iżda, kif wisq tajjeb ġa osserva il-perit legali nominat mill-ewwel Qorti, id-distinzjoni magħmula mill-awturi u l-Qrati franċiżi: "mhix flokha fil-liġi tagħna", fejn hemm tant id-disposizzjoni tal-art. 485 kemm dik tal-art. 486.

Dawn id-disposizzjonijiet jidhru li ġew introdotti fil-liġi tagħna mill-Codice Sardo u bħalhom għal dik li hi s-sustanza rilevanti, u fl-istess ordni sostanzjali ta sekwenza, hemm fil-Kodiċi Taljan (dak ta qabel);

Is-sekwenza fil-liġi tagħna hi din: L-ewwel l-art. 484 li jikkontempla l-każ ta' fond li ma għandux ħruġ għat-trieq pubbliķa, minħabba, ngħidu aħna, ta kawżi naturali, jew suppressjoni tat-triq mill-awtorita, eċċ Is-sid tal-fond jista iġiegħel lis-sidien tal-fondi viċini li jagħtuh il-passaġġ neċessarju bil-ħlas ta' indennizz.

Imbagħad hemm l-art. 485 li jikkontempla l-każ li l-fond isir magħluq minn kull naħa minħabba, bejgħ, permuta jew diviżjoni u jobbliga lill-vendituri, permutanti jew kondindenti li jagħtu l-passaġġ mingħajr indennizz.

Immedjatament wara jiġi l-art. 486 li jgħid:—

"Where the right of way granted as aforsesaid shall, in consequence of the opening of a new road, or of the incorporation of the tenement with another tenement contiguous to the public road, cease to be necessary, the owner of the servient tenement may demand the discontinuance of such right of way on restitution of the indemnity received or the cessation of the annual payment agreed."

Fis-sentenza "Camilleri vs. Galea" fuq imsemmija, biex jinghad illi l-art. 486 japplika biss ghal każijiet kontemplati fl-art. 484 u ma japplikax ghal-każijiet kontemplati fl-art. 485, ġiet invokata "l-ittra tal-liġi" u anke "la relativa posizione di quelle tre disposizioni." Kwantu ghall-ittra tal-liġi, apparti l-fatt illi meta l-iskop u l-ispirtu manifest tal-liġi huma kuntrarji ghas-sens apparenti tal-kliem, mhux dan li ghandu jipprevali; ir-riferenza li hemm fl-art. 486 ghar-"restituzzjoni tal-indennizz" mhux qieghda biex tillimita l-applikazzjoni tieghu, ghal dawk il-każijiet biss li fihom, fil-fatt, ikun ġie riċevut indennizz. Dik ir-riferenza tfisser biss illi, jekk ikun ġie riċevut *indennizz*, *dan ghandu* jiġi restitwit.

Kwantu ghar-"relativa posizjoni" tat-tielet *disposizjoni*, l-inferenza, żgur, messa tkun l-oppost ta dik li nġibdet f'dik is-sentenza, m'huwiex konformi ghar-regoli tal-interpretazzjoni tal-liġi illi l-artikolu 486 jiġi minghajr xi raġuni soda, applikat ghal penultima disposizjoni imbaghad eskluż ghall-ultima disposizjoni preċedenti.

Ġa ġie imsemmi illi bhat-tlett artikoli tal-liġi taghna, u, sostanzjalment, fl-istess sekwenza, kien hemm disposizzjonijiet fil-Kodiċi Taljan, ċioe l-art. 593 korrispondenti ghall-art. 485; u l-art 596, korrispondent ghall-art. 485 u l-art 596, korrispondenti ghall-art. 486.

Fil-ġurisprudenza taljana bażata fuq dawk id-disposizjoni jidher li ġie dejjem ritenut illi "sebbene l-art. 596 sembri riferirsi unicamente al passaggio legale costituito mediante corrispettivo a sensi del precedente art. 593, esso deve estendersi anche al caso in cui il passaggio si esercita 'ope legis', senza alcun compenso, a termini dell'art. 595. . . Conseguentemente, anche se l'interclusione e derivata da una divisione, ed il passaggio esercitato per virtu di legge e senza indennita, cessando la interclusione per l'avverarsi della ipotesi preveduta nell'art. 596, deve cessare anche il diritto di passaggio" (Ara Fadda art. 592-597 §467, 468, 469, 470: Ara wkoll Coen "Servitu" §406, 468, 472, 475, 517). "Dove domina la stessa ragione si estende la disposizione della legge, e sarebbe incivile di escludere in vincolo alla proprieta fondiaria in un caso e (non) in un altro essenzialmente identico, quando la legge nulla disse e lascio intendere il contrario, ma con l'ordine successivo delle disposizioni lascio ben comprendere come le posteriori alle anteriori perfettamente convenissero e dovessero applicarsi in tutte le diverse ipotesi preordinate a mantenere libera illesa la proprieta di quei vincoli imposti dalla condizione attuale dei fondi che non hanno piu ragione di esser, cambiato che sia lo stato dei fondi medesimo. La servitu a carico e a favore di uno dei condiridenti e stabbilito da una necessita attuale, ma mutabile come e quella prevista dall'art. 596, per cui, cessata la necessita, non si potrebbe mantenere senz'una manifesta contradizione di principii e di idea. . . che per limitare il disposta dell'articolo 596 giova il dire che non deve applicarsi fuori nel caso dei passaggi necessari accordati con compenso perche non n'e obbligo di pattuire i compensi e questa interpretazione porterebbe all'assurdo di accordare lo svincolo quando il passaggio fosse stato disci-

plinato da una promessa di indennita e di negarlo in caso contrario, e da questa interpretazione . . . rifugge la ragione come la legale ermenetica. Concordato che questa specie di servitu indotta dalla necessita non sussiste che in dipendenza della medesima, bisogna ammettere che il passaggio deve finire sulla domanda della parte quando il fondo proveniente da una divizioni cessi di essere circondato da tutte le parti e si possa da quello accedere alla via pubblica da non aver altrimenti bisogno del transito sul fondo del vicino. Non vale il soggiungere che il condiridente viene a risentire il vantaggio di aver libero un fondo che ricevette in divizione col calcolo dell'onere della servitu a favore del fondo rimasto chiuso e che, quando non n'e compenso, ossia accordo sulla indennita e non puo operarsi restituzioni del compenso anticipato, la servitu rimane ferma e costante anche cessata la necessita, mentre la legge sia all'art. 595 che al 596 provvede a due casi identici di necessita del passo sul fondo altrui in modi diversi, ma a ben dire li volle subordinati e duraturi fino al cessare della necessita" (Ara. Digesto Italiano "Passaggio (Diritto di)" §61 n. 9).

Tibqa l-kwistjoni jekk bħa'a fatt jirrikorrux iċ-ċirkostanzi kontemplati fl-art. 486 biex il-fond tal-attur ikun illiberat mill-passaġġ qabel eżistenti favur il-fond tal-attur.

Ġa ntqal illi, fil-każ preżenti, is-servitu, tal-passaġġ ma ssemmiet l-ebda mod fil-kuntratt tad-diviżjoni. Giovanni Azzopardi li kien wieħed mill-kondividenti xhed illi hu kien ġie nkarigat mill-Perit Mallia Milanes (li fil-kuntratt hemm imsemmi r-rapport tiegħu) biex ilesti l-pjan ta' diviżjoni u li fuq passaġġi ma tkellmu xejn. Pero bħala fatt jidher soddisfaċentement ippruvat mix-xhieda illi l-gabillotti tal-fond "dominanti" tal-appellant kienu jgħaddu fuq il-fond tal-appellat. Jekk wieħed iħares lejn il-pjanta eżibita, forsi jis-

ta isiba ħaġa pjuttost strana illi l-passaġġ, wara d-diviżjoni, kellu jkun, għall-għalqa 5 ab (triangolari) minn fuq l-għalqa 2a, u mbagħad in parti minn fuq 4a, mentri jidher li seta kien hemm passaġġ wisq aqsar minn fuq is-6a jew il-4a. Probabilment il-passaġġ beda isir kif sar għaliex il-gabillotti ta' 5ab (triangolari) kienu l-istess nies li kellhom imqabblin għandhom anke t-2a, jew parti minnha u anki ta biċċa mill-4a.

Forsi jista jiġi ukoll rilevat illi għalkemm fid-diskussjoni kollha f'din il-kawża l-aprezzamenti 5ab (triangolari) u 5 ab (rettangolari) ġew kunsidrati bħala żewġ fondi separati, fil-fatt, **fid-diviżjoni,** l-art kollha markata 5ab ġiet deskritta u assenjata bħala **fond uniku** (ara fol. 35 tergo, ittra b). Mill-provi jirriżulta illi l-apprezzament 5 ab (rettangolari) kellu anke qabel id-diviżjoni aċċess għat-trieq minn fuq it-3a, u taħt dan l-aspett l-art 5 ab jekk titqies bħala fond **wieħed,** bil-kemm tista tgħid li kienet "magħluqa minn kull naħa" rigward l-apprezzament tagħha 5 ab (triangolari). Jekk wara il-qasma dik l-art baqgħet b'żewġ passaġġi separati, dana jidher li ġara unikament għax iż-żewġ apprezzamenti kienu f'idejn gabillotti differenti, kien biss meta l-appellant akkwista dik l-art bil-kuntratt fol. 73 li hi ġiet deskritta bħala żewġ għelieqi distinti.

Hi din kif inhi, il-Qorti taqbel ma l-ewwel Onorabbli Qorti u mal-periti ġudizzjarji illi, anki jekk jitqies illi, bħala riżultat tad-diviżjoni, twieldet s-servitu tal-passaġġ in kwistjoni, in-necessita tagħha spiċċat bl-akkwist da parti tal-appellant tal-fond 3a. Il-Qorti ma jidhrilhiex li hemm xejn utili fuq dan il-pont li jista jiżdied mar-raġunijiet mogħtija mill-ewwel Qorti u mill-periti.

In prim' **istanza** issemmew anki titoli oħra ta **akkwist**

ta' dik is-servitu ta' passaġġ li, kieku tassew kienu jeżistu, setgħu ma jkunux kolpiti bid-disposizzjoni ta' l-art 486. Iż-da fit-trattazzjoni tal-appell, korrettament, ma saret ebda riferenza għalihom u l-Qorti ma jidhriliex li hu l-każ li tit-kellem dwarhom.

*Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-*appell u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi, tikkonfer-ma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż tal-appell kontra l-ap-pellant, salvo jekk l-appellant jippretendi illi kienet tħalliet xi indennita direttament jew indirettament, talvolta b'ekwi-parazzjoni, kull azzjoni tiegħu li jitlob ir-rifużjoni ta ekwi-valent jekk u skond il-liġi.