18 ta' Novembru, 1963.

Imħallfin:

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

Onor. T. Gouder, LL.D.

Onor. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Francesco Mercieca

versus

Emmanuele Bajada et.

Fond Interkjuż — Passaġġ — Preskrizzjoni — Reguli ta' Interpretazzjoni.

Fond li jkun sar interkluż wara bejgħ, għandu jieħu l-passaġġ minn fuq il-fond adjaċenti tal-venditur bl-ebda kumpens (art. 485 Cod. Civ.); għalhekk il-kompratur ma jistgħax fl-istess ħin jippretendi li jakkwista fuq fond ieħor servitu bil-preskrizzjoni, għaż-żmien kollu li l-kompratur setgħa jirreklama d-dritt ta' passaġġ minn għand il-venditur tiegħu, ċioe sa kemm hu ma tilefx dak id-dritt, il-fond akkwistat minnu ma setgħax jingħad "interkluż" u kienet għalhekk, tonqos l-kondizzjoni bażi biex tiddekorri l-preskrizzjoni.

Hi regola ta' interpretazzjoni statwita espressament mil-liġi (art.

1051 Kod. Civ. li l-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-wahda bl-ohra, billi lil kull klawsola jinghata s-sens illi jidher mill-att kollu.

Hi regola ohra illi ghalkemm il-kliem li bihom tkun mfissra konvenzjoni jkunu generali, fil-konvenzzjoni ma jidhlux hlief il-hwejjeg li fuqhom ikun jidher illi l-partijiet kellhom il-hsieb li jikkontrattaw.

Il-Qorti, rat iċ-ċitazzjoni ta' Francesco Mercieca kontra Emmanuele u Carmela konjugi Bajada quddiem il-Qorti tal-Maġistrati għall-Għawdex u Kemmuna fil-kompetenza Superjuri bħala Qorti taċ-Ċivil biex, wara li jingħataw il-provvedimenti u d-dikjarazzjonijiet meħtieġa, u b'mod speċjali d-dikjarazzjoni illi b'att ta' bejgħ riċevut fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil tas-sebgħa u għoxrin ta' Mejju, 1961, l-instanti xtara mingħand il-konvenuti lok ta' djar ix-Xagħra, Għawdex, fi Trieq Spiera, numru ħamsa, b'mandretta miegħu annessa tal-kejl ta' ċirka siegħ, soġġett għal ħames soldi ċens, bil-prezz ta' erbgħa mija u ħamsin (£450) u bil-garanzija tal-paċifiku pussess u reali godiment mentri fil-fatt il-fond fuq deskritt jinsab soġġett għas-servitu ta' passaġġ u għal dik tal-priża tal-ilma minn bir jew spiera eżistenti fl-istess fond versu terzi persuni, kif jiġi pruvat fil-kors tal-kawża (Dok. A,B,C.);

Jgħidu huma l-konvenuti għaliex m'għandux il-kuntratt fuq imsemmi tas-sebgħa u għoxrin ta' Mejju 1961, riċevut min-Nutar Dottor John Busuttil jiġi rexiss jew maħlul, għaliex il-lok ta' djar f'numru ħamsa, Trieq Spiera, Xagħra, Għawdex, bil-mandretta miegħu annessa, instabu soġġetti għas-servitu ta' passaġġ u għal priża tal-ilma minn spiera jew bir li tinsab fl-istess fond versu terzi persuni, fil-waqt li l-konvenuti vendituri iggarantew lill-instanti l-paċifiku pussess u reali godiment tal-istess fond, u konsegwentement, jgħidu huma l-konvenuti għaliex m'għandhomx jiġu kun-

dannati jirrestitwixxu lill-instanti s-somma ta' erbgħa mija u disgħa u ħamsin lira (£459) in kwantu għal erbgħa mija u ħamsin lira (£450) prezz tal-bejgħ fuq imsemmi u in kwantu għal disgħa liri (£9) spejjeż tal-att, bl-imgħax legali fuq is-somma fuq imsemmija ta' erbgħa mija u disgħa u ħamsin lira min-notifika ta' dan l-att sal-ħlas effettiv, bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' Frar, 1962, u bl-inġunzjoni lill-konvenuti biex jidhru personalment għas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fejn huma ssottomettew li mhux korrett dak li l-attur jallega fl-att taċ-ċitazzjoni fis-sens illi l-fond lilu mibjugħ huwa soġġett għas-servitujiet minnu lamentati. Fil-fatt il-fond huwa ħieles minn dawk is-servitujiet u meta l-attur ġie minaċċjat b'dawk is-servitujiet huwa ġie minnufih imwiddeb mill-eċċipienti biex ma jippermettix l-eżerċizzju ta' dawk is-servitujiet u li l-eċċipienti kienu dejjem lesti biex jiddefenduh fit-termini tal-garanzija lilu promessa fl-att tal-bejgħ anzi huwa ġie espressament premonit illi jekk jippermetti l-eżerċizzju ta' dawk is-servitujiet b'mod illi jista' jirreka xi preġudizzju għall-eventwali preskrizzjoni, f'dak il-każ l-eċċipienti addossawlu r-responsabbilta kollha tal-għemil illegali tiegħu; b'dana kollu l-attur eżerċita l-azzjoni odierna mingħajr ma jista' joffri ebda prova li huwa effettivament sofra l-evizzjoni.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-sbatax ta' Jannar 1963 li biha ddeċiediet billi laqgħet id-domandi tal-attur fis-sens (a) li ddikjarat rexiss kif effettivament qiegħda tirrexindi l-att tal-bejgħ tas-sebgħa u għoxrin ta' Mejju, 1961, riċevut min-Nutar Dottor John Busuttil, billi l-fond trasferit bl-istess att lill-attur huwa soġġett għas-servitu ta' passaġġ versu terzi persuni, servitu li ma ġietx imsemmija fl-att meta l-bejgħ sar bil-garanzija espressa tal-paċifiku pussess u reali

godiment tal-fond mibjugħ; u (b) ikkundannat il-konvenuti jirrestitwixxu lill-attur is-somma ta' erbgħa mija u disgħa u ħamsin lira (£459) kwantu għal erbgħa mija u ħamsin lira (£450) prezz tal-bejgħ imħallas mill-attur fuq l-imsemmi att tas-sebgħa u għoxrin ta' Mejju, 1961, u kwantu għal disgħa liri (£9) spejjeż imħallsa mill-attur in konnessjoni mal-istess att, bl-imgħax legali fuq din is-somma ta' erbgħa mija u disgħa u ħamsin lira (£459) mid-disgħa ta' Marzu, 1962, data tan-notifika taċ-ċitazzjoni, sad-data tal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż kontra il-konvenuti — wara li kkunsidrat:—

Omissis. . . . . .

Rat in-nota li biha l-konvenuti appellaw minn dik is-sentenza u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li tiġi revokata u d-domandi ta' l-attur jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Rat ir-risposta ta' l-atturi li wieġeb illi s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż anki ta' din l-istanza.

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

Il-pretensjoni li l-attur ġieb l-quddiem fiċ-ċitazzjoni kienet illi l-fond mibjugħ lilu mill-konvenuti bil-garanzija espressa tal-paċifiku pussess u reali godiment jinsab fil-fatt aggravat b'żewġ servitujiet ċioe dik tal-priża ta' l-ilma minn bir jew spiera eżistenti f'dak il-fond u dik ta passaġġ minn fuq l-istess fond. Peress illi dawn is-servitujiet ma ġewx dikjarati fil-kuntratt tal-bejgħ l-attur talab illi dak il-kuntratt jiġi rexiss u li l-prezz u l-ispejjeż jiġu rifużi lilu bl-imgħax.

Fiċ-ċitazzjoni u d-dikjarazzjoni annessa magħha ngħad

illi dawn is-servitujiet jeżistu "versu terzi persuni" mingħajr ma hu ndikat il-fond li għav-vantaġġ ta' minn dawk is-servitujiet suppost jeżistu. Mill-proċess pero jidher illi dan il-fond, allegat dominanti, hu l-għalqa jew mandretta li qabel kienet tappartjeni lil-ċerta Filomena Mercieca.

Bis-sentenza appellata, l-ewwel Onorabbli Qorti rriteniet illi l-allegata servitu ta' priża ta' l-ilma, anki jekk xi darba kienet teżisti, ġiet estinta, iżda s-servitu l-oħra ta' passaġġ, fil-fehma ta' dik il-Qorti, hi pruvata u kwindi in bażi tagħha t-talba ta' l-attur kienet fondata skond l-artikolu 1470 tal-Kodiċi Ċivili.

L-ilmenti tal-konvenuti appellanti kontra s-sentenza appellata huma diversi: iżda fil-fehma ta' din il-Qorti ma hemmx bżonn li jiġu eżamminati kollha u dan għaliex din il-Qorti, wara li eżaminat bir-reqqa r-riżultanzi proċesswali kompriżi l-provi li saru f'din l-istanza ma jidhriliex bir-rispett kollu li tista' taqbel ma l-ewwel Onorabbli Qorti dwar il-pruvata eżistenza ta' l-allegata servitu ta' passaġġ, u b'hekk tonqos, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-bażi minfisha ta' l-azzjoni ta' l-attur.

It-teżi ta' dana in prim'istanza kienet u baqgħet sa ċertu żmien anki quddiem din il-Qorti illi dik is-servitu tirriżulta minn titolu. Sintendi, quddiem l-ewwel Qorti d-diskussjoni aġġirat ruħha dwar iż-żewġ servitujiet allegati fiċ-ċitazzjoni iżda issa illi, kif ġa ntqal, l-esistenza ta' waħda minn dawn is-servitujiet, ċioe dik ta' l-ilma, ġiet eskluża fis-sentenza ta' dik il-Qorti, id-diskussjoni, fuq l-appell tal-konvenuti biss, ma tistax ħlief tokkupa ruħha unikament dwar is-servitu l-oħra tal-passaġġ.

Fl-aħħar stadji ta' l-appell l-attur, mingħajr ma abbanduna t-teżi tiegħu illi s-servitu in kwistjoni tirriżulta minn titolu, avanza wkoll il-pretensjoni illi l-istess servitu ġiet ukoll kreata bil-preskrizzjoni.

Ikkunsidrat dwar it-titolu:

Filomena Mercieca kienet akkwistat il-fond suppost dominanti bil-kuntratt, li hemm kopji tiegħu, ta' komprovendita fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tat-tlettin ta' Jannar, 1912. **F'dan il-kuntratt ma ġiet imsemmija ebda servitu attiva fuq il-fond mibjugħ.**

Il-fond suppost serventi, ċioe dak li dwaru hi l-kawża, kien ġie f'idejn il-konvenuta Carmela Bajada (li biegħtu lill-attur mis-suċċessjoni tat-Tabib Dottor Joseph Micallef. Dan kien akkwistah bil-kuntratt (atti Nutar Francesco Refalo, sebgħa ta' Jannar, 1930) mingħand Giuseppe, Francesco u Carmelo aħwa Mercieca ulied il-mejjet Michele u, wara li kien biegħu lill-ċerta Teresa Mifsud, kien raġa rrijakkwistah minn għandha bl-eżerċizzju tar-retratt konvenzjonali kif jidher mid-dokument 'C'. L-imsemmija aħwa Mercieca jidhru li kienu wirtu dak il-fond mis-suċċessjoni ta' Maria Mercieca u kienu qasmuh bejniethom f'diversi porzjonijiet, flimkien ma fond ieħor imsejjaħ fil-kuntratt "Mandretta Maggiore" li milli jidher ma għandu l-ebda rilevanza għal din il-kawża. Il-qasma kienet saret bil-kuntratt (Atti Nutar Francesco Refalo, erbgħa ta' Diċembru, 1929) skond pjan ippreparat mill-Perit Arturo Bondi anness u konservat ma l-istess kuntratt. **L-anqas f'dan il-kuntratt l-aħħar imsemmi ma hemm imsemmija ebda servitu favur il-fond allegat bħala dak dominanti fil-kawża preżenti.** Hemm biss imsemmija ċerti soġġezzjonijiet li xi **wħud mill-porzjonijiet** li kienu qegħdin jinqasmu kellu jkollhom **versu porzjonijiet oħra fl**

istess divizzjoni, u xi servitujiet ta' sottopożizzjoni versu beni viċini li pero m'għandhom xejn x'jaqsmu mal-fond issa allegat dominanti għar-rigward tal-passaġġ in kwistjoni.

Tajjeb hawnhekk li jiġi rilevat għall-kjarezza x'kienu dawk is-soġġezzjonijiet li kellhom jibqgħu, wara l-qasma, bejn id-diversi porzjonijiet għar-rigward tal-passaġġ. Fil-mandretta mdaħħla fl-ewwel porzjoni taħt l-ittra (a) jingħad li kien hemm bir. Lill-kamra mdaħħla taħt l-ittra (a) fit-tieni prozjoni ġie għalhekk mogħti d-dritt "di passaggio pel pozzo suddetto", mil-loġġa u mill-passaġġ li kellu jibqa komuni, s'intendi għat-tliet porzjonijiet u mhux għall-ebda ħadd ieħor li ma kienx fid-divizzjoni. Similment bil-kamra kompriża fit-tielet porzjoni ġie ukoll mogħti d-dritt "di usare dell'acqua del pozzo suddetto e quindi con diritto di passaggio dalla loggia e passaggio suddetto rimasti comuni". U donnu biex żgur ma jibqax dubbju għalfejn il-loġġa u l-passaġġ kienu ser jibqgħu komuni, fl-aħħar paragrafu tar-rapport tal-perit raġa ġie ripetut: "La loggia ed il passaggio su menzionati rimarranno comuni alle tre porzioni siccome devono servire di passaggio per il pozzo e per la mandretta minore".

Issa, kif ġa ntqal, dawn it-tliet porzjonijiet li f'dik id-divizzjoni kienu messew, l-ewwel waħda lil Giuseppe Mercieca, ġew mibjugħin kollha f'daqqa (ħlief, kif intqal, "la mandretta maggiore" li m'għandiex x'taqsam ma din il-kawża) lil Dottor Joseph Micallef.

Anki sa hawnhekk biss, diġa jidher kemm hi għal kollox bla bażi l-pretensjoni ta' l-attur fondata fuq l-allegazzjoni ta' servitu kreata b'titolu. Għalkemm hu ppreżenta diversi dokumenti u deher għall-ewwel aktarx riluttanti li jispeċifika definitivament liema wieħed minnhom hu verament jippretendi li kien it-titolu kostituttiv tas-servitu ta' passaġġ favur

il-fond li kien ta' Filomena Mercieca, jidher mill-kompless ta' l-iskritturi u mit-trattazzjoni orali illi l-kuntratt li fuqu hu jibbaża ruħu hu l-imsemmi kuntratt ta' diviżżjoni. Dan jidher ġa mit-termini stess taċ-ċitazjoni u d-dokumenti annessi magħha fejn jissemmew tant il-passaġġ kemm il-priża ta' l-ilma; żewġ ħwejjeġ li, kif diġa ntwera, jissemmew u għandhom x'jaqsmu biss ma dik id-diviżżjoni. Jidher aktar ċar mill-aħħar nota ta' l-osservazzjonijiet tiegħu fejn qal illi "it-titolu hu l-att ta' d-diviżjoni. F'dak l-att dawk li kienu s-sidien tal-fond serventi rrikonoxxew is-soġġezzjoni tal-fond favur il-fond dominanti."

Bħala allegazzjoni ta' fatt, din l-affermazzjoni ta' l-attur hi destitwita minn kull ħjiel ta' fondament: u bħala pretensjoni ta' liġi hi similment għal kollox bla bażi. Infatti, kull pretensjoni ta' l-attur, in kwantu bażata fuq dak l-att ġa ġiet eliminata mill-istess sentenza appellata. Fil-verita il-kuntratt ta' diviżżjoni, kif ġa ġie rilevat, ma jsemmi mkien, la direttament u lanqas indirettament, il-fond ta' Filomena Mercieca (ħlief forsi darba bħala ndikazzjoni ta' konfini ta' waħda mill-porzjonijiet) u ma jsemmi u ma jirrikonoxxi mkien ebda soġġezzjoni ta' passaġġ jew ħaġ'oħra favur dak il-fond jew anki favur Filomena Mercieca. Is-soġġezzjonijiet li jsemmi — dan ukoll ġie ġa rilevat — huma dawk biss li kellu jkun hemm bejn il-porzjonijiet u għas-servizz tagħhom bejniethom.

Issa meta dawk il-porzjonijiet imbiegħu kollha lil Dottor Micallef dik is-servitu ta' priża ta' l-ilma mill-bir li kien hemm f'waħda minnhom u l-passaġġ inservjenti għaliha, ġew estinti, qalet għalhekk wisq tajjeb l-ewwel Onorabbli Qorti illi mill-kuntratt tad-diviżżjoni u r-rapport peritali anness miegħu dak li kien jirriżulta hu biss "li kienu jeżistu xi servitujiet ta' l-ilma u ta passaġġ u li kienu jiggravaw

il-mandretta deskritta fl-ewwel porzjoni ta' dik ir-relazzjoni u xi kumditajiet deskritti fit-tieni porzjoni. Iżda dawn is-servitujiet kienu jeżistu biss favur il-kmarar deskritti fl-imsemmijin tieni u tielet porzjoni, u billi l-imsemmija mandretta u kmamar kienu ġew kollha akkwistati mit-Tabib Giuseppe Micallef bl-att tas-sebgħa ta' Jannar, 1930 riċevut minn-Nutar Francesco Refalo avverat ruħha l-estinzzjoni ta' dawn is-servitujiet permezz tal-konfussjoni fil-persuna tal-proprjetarju tal-fondi dominanti u serventi."

Minn hawn jidher mela illi l-imsemmi kuntratt ta' diviżżjoni nvokat mill-attur bħala t-titolu li suppost ikkrea s-servitu favur il-fond ta' Filomena Mercieca, ma jgħajjuta b'ebda mod il-pretensjoni tiegħu.

Iżda l-ewwel Onorabbli Qorti, minħabba li f'dak il-kuntratt ta' bejgħ lill-Dr. Micallef, ġie konvenut "che il passaggio da oggi in avanti sara di detto signor compratore e Filomena Mercieca soltanto" dehrilha illi "dan il-kliem kien evidentement intiż biex jiġi rikonoxxut u rispettat dritt ta' passaġġ li kellha fuq il-fondi trasferiti lit-Tabib Micallef . . . . . " u li "dan il-kliem ma satax ikun ħlief konstatazzjoni tad-dritt ta' passaġġ minn Filomena Mercieca minn fuq il-kumditajiet akkwistati mit-Tabib Micallef".

Din il-Qorti jidhrilha bir-rispett kollu illi din il-konklużżjoni ta' l-ewwel Qorti hi bażata fuq ekwivoku u ma tistax tkun korretta għal diversi raġunijiet. Ċertament il-konvenzzjoni fuq riportata riżervat il-passaġġ lill-Filomena Mercieca; infatti hekk jgħid l-istess kliem. Iżda hu ċar illi altru tgħid dan u altru taqbeż fil-konklużżjoni illi b'dak il-kliem ġiet kostitwita servitu favur il-fond issa pretiż dominanti.

L-ewwelnett hi regola ta' nterpretazzjoni statwita espressament mil-liġi (art. 1051 Kod. Ċiv) illi l-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawżola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu. "Hi regola oħra illi "għalkemm il-kliem li bihom tkun imfissra konvenzzjoni jkunu ġenerali, fil-konvenzzjoni ma jidħlux ħlief il-ħwejjeġ li fuqhom ikun jidher illi l-partijiet kellhom il-ħsieb li jikkuntrattaw". Minn dana jiġi illi lis-stipulazzjoni jew konvenzzjoni fuq imsemmija ma tistax tinqara isolatament għaliha weħidha mingħajr ma tkun relatata għall-kuntratt li fih saret u wisq anqas tista' tiġi supplita b'konġetturi aljeni għall-oġġett u limiti tal-kuntratt.

Għalhekk wieħed irid iħares lejn il-kuntratt kollu u jara għall-liema passaġġ il-partijiet għandhom jitqiesu li kienu qegħdin jirriferixxu. Qabel il-konvenzzjoni in kwistjoni, fil-kuntratt l-kelma "passaggio" tirrikorri erba darbiet. L-aħħar darbtejn ir-riferenza hi għaż-żewġ kmamar fis-sular ta' fuq fejn jingħad illi "l passaggio è comune coi beni di Anna Mifsud e la porta della cucina si apre sullo stesso passaggio e quindi le scale sono comuni". 'M'hemmx bżonn jinħela kliem biex jiġi dimostrat illi l-konvenzzjoni in parola ma tistax tirriferixxi għal dan il-passaġġ li m'għandu xejn x'jaqsam mal-meritu ta' din il-kawża.

Inveċe dik il-konvenzzjoni tista tirriferixxi u tista tirriferixxi biss għall-passaġġ li jissemma fil-kuntratt l-ewwel darbtejn, fejn jingħad illi waħda mill-kmamar fil-pjanterren li kienet qegħda tiġi mibjugħa lil Dottor Micallef kellha "diritto di usare dell'acqua del pozzo suddetto e quindi con diritto di passaggio dalla loggia e passaggio suddetto e sono quegli stessi meglio descritti nel rapporto peritale che trovasi conservato dietro il contratto di divisione ricevuto negli atti miei il quattro Dicembre mille novecento e ventinove".

Ġa ġie rilevat aktar minn darba illi fir-rapport peritali u fid-diviżżjoni ma hemm ebda aċċenn għall-ebda passaġġ minn fuq il-beni hemm deskritti għall-fond ta' Filomena Mercieca. Iżda lanqas fil-kuntratt tal-bejgħ, kif issa appuntu ntwera, m'hemm ebda aċċenn għal xi passaġġ għal dak il-fond. L-uniku passaġġ li jissemma hu dak biss li minn parti l-waħda tal-fond jieħu għall-parti l-oħra ta' l-istess fond ċioe għall-mandretta retroposta fejn hemm il-bir u preċiżament ("e quindi") biex jittieħed l-ilma mill-istess bir.

Ovvjament, għall-użu ta' dak il-bir u kwindi tal-passaġġ għalih kien ser ikollu dritt il-kompratur li kien ser jakkwista, bil-kuntratt, il-proprjeta tal-partijiet kollha tal-fond. Iżda evidentement il-partijiet riedu illi mill-istess passaġġ u manifestament għall-istess użu, tibqa tgawdi ukoll Filomena Mercieca li kienet tiġi oħt il-vendituri. Dan u dan biss fil-fehma tal-Qorti, jista jkun is-sinjifikat leġittimu li, skond ir-regoli ta' interpretazzjoni tal-kuntratti fuq imsemmija, jista' jingħata lill-konvenzzjoni in kwistjoni. Meta f'dik il-konvenzzjoni jingħad "che il passaggio da oggi in avanti sara di detto signor compratore e Filomena Mercieca soltanto" wieħed għandu jifhem li l-partijiet riedu jirriferixxu għall-passaġġ imsemmi qabel fil-kuntratt: inkella jkun sempliċement qed jikkonġettura u joħloq konvenzzjonijiet ġodda li l-kuntratt ma jimportax.

Del resto, biex il-konvenzzjoni in kwistjoni jkollha s-sinjifikat li jrid jagħtiha l-attur u li ġiet aċċettata mill-ewwel Qorti, jrid jiġi mmaġinat kontro sens. Infatti huwa żgur illi b'dak il-kuntratt, il-kompratur ċioe Dottor Micallef, ma kien qed jakkwista ebda passaġġ fuq il-fond ta' Filomena Mercieca, u ġa la darba dan hu hekk għall-kompratur ma satax kien xort'oħra għall-Filomena Mercieca li ġiet imsemmija fl-istess kontest u l-passaġġ li ssemma relativament tant għall-

kompratur kemm *għaliha* **kien l-istess identiku wieħed.** L-aktar mela li jista' jingħad huwa illi b'dik il-konvenzzjoni l-partijiet irriżervaw lil Filomena Mercieca l-użu tal-passaġġ għall-mandretta **ta' l-istess post** u **għall-bir** li **kien hemm fiha,** li preżumibilment hi kienet ġa tuża dment illi l-fond kien f'idejn ħutha.

Pero indipendentement u apparti minn dan kollu, supp*ost* anki għall-grazzja ta' l-argument illi l-passaġġ li ġie riżervat b'dik il-konvenzzjoni lil Filomena Mercieca kellu jserviha biex tgħaddi għall-fond tagħha, hemm raġunijiet oħra fil-fehma ta' din il-Qorti li għalihom b'dana kollu dik ir-riżerva ma kienetx tikkrea **servitu predjali** favur il-fond tagħha. Fis-sentenza riportata fil-Vol. XXIX, II, 1268 ġie ċitat ir-Ricci fejn jgħid "se il diritto di transito sia accordato per accedere ad un fondo, il beneficio della concessione riguarda direttamente il fondo e non la persona, onde si ha nel caso una servitu prediale;" *F'dak il-każ, il-kliem li kien* ġie wżat fil-kuntratt kien illi l-għelieqi kienu **"soggetto al passaggio** verso **quelle persone** che **abitano" f'ċertu sqaq.** F'dak il-kontest il-kliem tar-Ricci sata' jkollu l-applikazzjoni tiegħu. Iżda din il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-kliem ta' dak l-awtur jista' jiġi aċċettat bħala **norma assoluta,** bħala speċi ta' **presunzzjoni legali** li tapplika dejjem, indipendentement miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. Tidher wisq aktar raġonevoli u *konsentanea mal-liġi d-dottrina ta'* awturi oħra li jgħidu illi fil-każ li jista jkun hemm dubju fuq in-natura tas-servizz stipulat "spetta ai tribunali di decidere sovranamente se le parti hanno inteso creare una servitu prediale, o una servitu personale, o un semplice diritto di obbligazione. I termini dell'atto costitutivo forniranno il principale elemento di decisione" (Baudry Lacantiererie u Wahl "Dei Beni" 3814). Fil-każ preżenti it-termini ta' l-istipulazzjoni, kif ukoll iċ-ċirkostanzi tal-każ, juru fil-fehma tal-Qorti konkludente-

ment, illi si trattava ta' konċessjoni riżervata lil Filomena Mercieca personalment. Ta' min josserva l-ewwelnett illi l-kliem użat hu f'sens personali: ma jingħadx illi l-fond hu soġġett (kif kien intqal fil-kawża — Vol XXIX li ġiet ċitata): anqas jingħad illi s-soġġezzjoni qiegħda favur għadd ta' nies indeterminati li jabbitaw f'ċertu post (kif ukoll kien ntqal f'dak il-każ). Inveċe intqal illi persuna nominata kellu jkollha l-passaġġ. Anqas ma ntqal dritt ta' passaġġ. Għall-kompratur, fis-sens illi hu kellu jkollu l-passaġġ, dik il-konvenzzjoni kienet sempliċi pleonasmu, għaliex hu manifest illi hu kien ikollu dak il-passaġġ anki kieku ma ntqal xejn f'dik il-konvenzzjoni, bis-saħħa stess ta' l-akkwist li kien qed jagħmel, li bih sar proprjetarju tal-passaġġ bħala parti mill-fond li kien qed jixtri. Iżda l-fatt li ssemma kien biss biex jagħti aktar enfasi lil kliem li kien ġej wara, ċioe "Filomena Mercieca soltanto". Hi biss, indikata b'isimha, u limitata b'dik il-kelma "soltanto", barra mis-sid, kellu jkollha l-użu ta' l-passaġġ. U dan hu spjegat biċ-ċirkostanzi tal-każ u hu perfettament konsentanew magħhom. Ġa intqal illi l-vendituri f'dak il-kuntratt, ċioe it-tliet aħwa Mercieca, kienu ħut Filomena. Hu naturali u spjegabbli faċilment li huma, li kienu ser jiddisponu mill-fond favur Dottor Micallef, xtaqu u riedu li oħthom li sa dak inhar, preżumibilment, kienet magħhom tgħaddi — żgur, sa allura, mingħajr ebda dritt legali ġa la darba żgur kien jonqos kwalunkwe titolu — mill-passaġġ, tiġi mħollija mix-xerrej tkompli tuża l-istess passaġġ. Imma l-interess tagħhom sata kien għaliha biss: u dan hu ndubbjament ukoll dak li kien ippreparat jikkonċedi l-kompratur. Appuntu għalhekk, wara isem Filomena Mercieca żdiedet il-kelma "soltanto": il-kompratur kellu jkollu l-passaġġ bħala li kien ser isir is-sid bis-saħħa tal-kuntratt, u Filomena Mercieca biss bis-saħħa tal-konvenzzjoni speċjali li l-partijiet fil-kuntratt għamlu favur tagħha nominativ: mhux favur il-fond tagħha, isir ta' min isir in perpetwu(li

hi n-natura ta' servitu predjali) iżda favur tagħha personalment "soltanto" "titulo familiaritatis", ħaġa li tidher aktar evidenti mill-fatt li ser jissemma l-quddiem illi dak il-fond tagħha kellu aċċess ieħor minn band oħra.

Kieku anki kien jibqa dubju, is-soluzzjoni trid tmur favur Dottor Micallef li, b'dik l-istipulazzjoni kien qed jobbliga ruħu li jikkonċedi dak is-servizz fuq il-fond tiegħu, u dan in forza tar-regola stabbilita fl-artikolu 1052 tal-Kodiċi Ċivili li tgħid illi "fid-dubju l-konvenzzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni" u in bażi ukoll għall-prinċipju illi f'tema ta' soġġezzjonijiet "quod minimum est sequimur"; "Le convenzioni riguardanti costituzione ed esercizio di servitu sono da interpretarsi in senso restrittivo e qualunque dubio è da risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente". (Kollez. Vol. XVIII, II, 327).

Bir-rispett kollu, il-kliem użat fis-sentenza appellata intqal, ekwivoku u hu kontraddizzjoni fiha nnifisha. Dik il-Qorti qalet illi l-kliem ta' l-istipulazzjoni in kwistjoni ċioe "il passaggio da oggi in avanti sara di detto signor compratore e Filomena Mercieca soltanto", kien "evidentement intiż biex jiġi rikonoxxut u rispettat dritt ta' passaġġ li kellha fuq il-fondi trasferiti lit-Tabib Micallef din Filomena Mercieca." Iktar l-isfel dik il-Qorti reġgħet qalet illi dak il-kliem "ma jistax ikollu ħlief l-interpretazzjoni li diġa ġiet lilu mogħtija, ċioe konstatazzjoni tad-dritt ta' passaġġ minn Filomena Mercieca fuq il-kumditajiet akkwistati mit-Tabib Micallef."

Issa l-ewwel Qorti kienet diġa rriteniet illi l-kuntratt ta' diviżjoni ma kien jikkontjeni ebda servitu favur il-fond ta' Mercieca. Kienet ukoll irriteniet illi ebda titolu ieħor ta' servitu ma kien ġie pruvat jew anqas biss allegat mill-attur.

Fuq dawn il-premessi ma satax assolutament jingħad mingħajr kontraddizzjoni illi l-istipulazzjoni fil-kuntratt tal-bejgħ "irrikonoxxiet" jew "irrispettat" jew "ikkonstatat" dritt ta' passaġġ, fi kliem ieħor, kif dik il-Qorti ntendietu, servitu ta' passaġġ, li, għall-esistenza anterjuri tagħha, kienet tkun tirrikjedi bil-fors, skond il-liġi, il-prova tat-titolu. Talvolta Filomena Mercieca, qabel dak il-kuntratt ta' bejgħ, setgħat kienet tgħaddi mill-passaġġ bħala fatt, b'tolleranza, bħala waħda tal-familja: imma dritt ta' servitu żgur li ma satax ikollha. U l-kuntratt tal-bejgħ, bħal ma satax jikkonservalha servitu sa allura legalment ineżistenti, anqas ikkrealha servitu ġdida għar-raġunijiet li ġa ntqalu. Infatti l-attur innifsu fin-nota tiegħu jirrikonoxxi testwalment illi bl-att tal-bejgħ is-servitu "ma ġietx kreata". Hu jinsisti fuq il-pretensjoni tiegħu, dimostrata għal kollox bla bażi, la ta' fatt u lanqas ta' liġi, illi s-servitu ġiet kreata bil-kuntratt ta' diviżżjoni.

Pero, kieku anki għall-grazzja ta' l-argument kellu jingħad illi dak kollu li ntqal s'issa hu żbaljat, xorta waħda tteżi ta' l-attur dwar l-eżistenza tas-servitu kien ikollha tiġi skartata. Fil-paragrafu 10 tan-nota tagħhom il-konvenuti ssottomettew — dak li kienu ġa anki ssottomettew waqt ittrattazzjoni — illi kieku stess kellu jiġi kunsidrat l-att talbejgħ bħala titolu kostitutiv ta' servitu, ma kienx ikun opponibbli lill-attur, billi ma ġiex reġistrat fir-Reġistru Pubbliku. La fit-trattazzjoni u lanqas fin-nota responsiva tiegħu, l-attur ma rribattiex dik is-sottomissjoni.

Issa l-artikolu 495 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi t-titolu li bih tiġi mnissla servitu hu null jekk ma jidherx minn att pubbliku, u jekk is-servitu tiġi mnissla b'att 'inter vivos', din isservitu ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi ħlief mill-waqt li l-att jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku skond l-art. 367. . . . M'hemmx bżonn jingħad illi, għall-finijiet ta' dan l-artikolu.

mhux biżżejjed li jkun ġie insinwat l-att bħala att ta' trasferiment (f'dan il-każ bħala kuntratt ta' bejgħ); iżda jinħtieġ illi fl-iskrizzjoni fir-Reġistru Pubbliku tkun tidher isservitu partikolari in kwistjoni (Kollezz. Vol. XXX, I, 338 partikolarment 348). Dan fil-każ preżenti ma sarx. Anqas jidher li jista ikun hemm dubbju illi għar-rigward ta' dak l-kuntratt l-attur hu terz. Fis-sentenza l-aħħar ċitata ġie ritenut illi, għall-finijiet ta' l-iskrizzjoni, hu terz kwalunkwe bniedem barra mill-partijiet kontraenti u s-suċċessuri universali tagħhom (ara ukoll XXXIV, I, 280). Tgħid il-Laurent "che gli acquirenti siano terzi, non è mai posto in dubbio. Poco importa che essi siano gli aventi causa del venditore: si puo essere avente causa nel senso che si trae il proprio diritto dal venditore, ed al tempo stesso essere terzo in quanto agli atti che fa il venditore; e si è terzi in quanto a questi atti sol perche non vi si è intervenuti e che non si sono potuti conoscere" (Vol. 29 § 166 p. 149 Ediz. 1887). L-attur huwa "terz" anki jekk tiġi adottata l-interpretazzjoni ta' dik il-kelma mogħtija fis-sentenza Vol. XXIX, II, 643.

Għalhekk din il-Qorti tirritjeni, illi l-pretensjoni ta' l-attur dwar l-esistenza ta' servitu in kwantu bażata fuq l-allegata esistenza ta' titolu hi nfondata.

Iżda, kif ġie ġa aċċennat, l-attur issa qed jinvoka ukoll il-preskrizzjoni. Hu jgħid illi, peress illi l-fond ta' Filomena Mercieca kien interkjuż, hi u s-suċċessuri tagħha setgħu jakkwistaw s-servitu ta' passaġġ bil-preskrizzjoni ta' tlettin sena skond l-artikolu 506 (z) tal-Kodiċi Ċivili.

Ikkunsidrat fuq din il-kwistjoni —

Qabel xejn għandu jerġa jiġi ripetut illi, biex il-meritu ta' din il-kawża jiftiehem, hemm bżonn li l-kwistjoni vera

tiġi epurata mill-malintiż li fih involviha l-attur. Sa minn l-ittra uffiċjali tiegħu l-attur ippretenda illi l-fond mibjugħ lilu kien soġġett "għad-dritt tal-pasaġġ u għal biex jittieħed l-ilma minn l-ispiera li tinsab fl-istess fond għaf-favur ta' terzi persuni." L-istess pretensjoni u bl-istess kliem, hu irrepeta fiċ-ċitazzjoni li biha bdiet din il-kawża. Fid-dokumenti anessi maċ-ċitazzjoni l-istess jissemmew id-dritt tat-teħid ta' l-ilma mill-bir u d-dritt tal-passaġġ.

Fuq dawn kienet bażata l-pretensjoni kollha ta' l-attur.

Issa ġie dimostrat fl-ewwel parti ta' din is-sentenza u kien ukol ġie ritenut fis-sentenza appellata illi dawk is-servitujiet ma kellhom assolutament xejn x'jaqsmu mal-fond ta' Filomena Mercieca, imma kienu servitujiet li kienu ġew kostitwiti fil-kuntratt tal-qasma bejn l-aħwa Mercieca favur il-porzjonijiet bejniethom u li ġew estinti meta d-diversi porzjonijiet kollha f'daqqa ġew mibjugħa lit-Tabib Micallef.

Ġorġ Mercieca, pero, xehed illi sa xi ħames snin qabel xehed, hu kien jgħaddi diversi drabi mill-passaġġ fil-fond issa ta' l-attur għall-għalqa ta' Filomena Mercieca. Hu kien ilu jgħaddi minn mindu kien tifel "għaliex kont immur għand in-nanna". "Il-passaġġ li semmejt" — kompla jgħid dan ix-xhud — "kien jeżisti minn qabel iz-zija Filomena xtrat din l-għalqa".

Carmela Bajada innegat li Ġorġ Mercieca qatt għadda mill-passaġġ in kwistjoni u sostanzjalment l-istess ħaġa qal il-konvenut l-ieħor żewġha Emmanuele Bajada.

F'dan il-konflitt il-Qorti ma teżitax għal mument wieħed li temmen lill-konvenuti. L-ewwelnett Ġorġ Mercieca ma spjega ebda raġuni verosimli għalfejn kellu bżonn jaċċedi

mill-passaġġ għal dik il-għalqa li milli jidher ma kellha ebda użu ta' koltivazzjoni ħlief għal xi ftit bajtar. Ir-raġuni li semma ċioe "biex imur għand in-nanna" hi għad-dirittura inveridika, ammenokke wieħed ma jaħsebx li hawn hu, bħal ma l-attur in ġenerali, kien qed iħawwad il-passaġġ għal ġo l-għalqa ta' Filomena Mercieca mal-passaġġ għall-partijiet retrostanti ta' l-istess fond fejn jinsab il-passaġġ u fejn jista' jkun li kienet toqgħod nanntu. Anqas ma tista tkun vera l-allegazzjoni ta' Ġorġ Mercieca li dak il-passaġġ għall-għalqa ta' Filomena Mercieca kien jeżisti minn "qabel ma hi xtrat dik l-għalqa". Fil-kuntratt ta' l-akkwist ma ġie imsemmi ebda passaġġ fuq fond ieħor u l-istess attur fin-nota tiegħu issuġġerixxa illi Filomena Mercieca bdiet teżerċita passaġġ, wara li xtrat, minn fuq il-post ta' ħutha, għax kien ta' ħutha u "bil-kuntentizza tagħhom."

Jekk tneħħi x-xhieda ta' Ġorġ Mercieca ma jibqax filproċess ebda prova tas-suppost eżerċizzju tal-passaġġ li jista jirradika l-kawża — "pussess" għall-finijiet tal-preskrizzjoni, ħlief ix-xhieda ta' Grazio Bigeni ta' l-użu tal-passaġġ li kien jagħmel hu stess. Issa dan Bigeni, sa kemm ma akkwistax parti mill-fond allegat bħala dominanti fil-kors ta' din il-kawża bil-kuntratt, ma kellu ebda relazzjoni ġuridika ma dak il-fond. Hu kellu biss id-detenzjoni materjali tiegħu bla ebda titolu, bi pjaċir minn għand Ġorġ Mercieca u l-interessati l-oħra. Kwindi kwalunkwe eżerċizzju tal-passaġġ li sata jagħmel hu fil-ħmistax il-sena jew iżjed li dak il-fond dam f'idejh, ma satax ikun "animo domini" u valevoli għall-akkwist tas-servitu bil-preskrizzjoni. Apparti minn dan, ilverosimiljanza hi li Bigeni ma kienx juża l-passaġġ biex minnu jaċċedi għal dak il-fond kif xehed, imma użah biex jaċċedi għall-maqjel ġo l-istess fond li kien tal-konvenuti sa kemm l-istess konvenuti bil-bona grazzja ippermettewlu 'i jagħmel dak l-użu. Ta min josserva illi biex jaċċedi għall-

fond "dominanti" li kien f'idejh Grazio Bigeni qatt ma kellu bżonn jaċċedi mill-passaġġ tal-konvenuti. Dak il-fond, kif jidher mill-pjanta kellu żewġ aċċessi diretti minn fondi oħra tiegħu stess adjaċenti miegħu. Terġa malli l-konvenuti waqqfuh milli jkompli jidħol ġol-post tagħhom xi ħames snin qabel bdiet il-kawża hu waqaf, u la hu u lanqas Ġorġ Mercieca, li issa qed jinvokaw is-servitu, ma tqanqlu bl-ebda mod. Fl-aħħarnett huwa elokwentissimu l-fatt illi fil-kuntratt li bih l-istess Bigeni xtara parti mill-fond li, f'din il-kawża qed isostni li għandu din is-servitu attiva, la hu u lanqas ħadd mis-sidien li bgħewlu ma semmew din is-servitu.

Kwalunkwe eżerċizzju tal-passaġġ li setgħet għamlet Filomena Mercieca qabel il-kuntratt ta' bejgħ lit-Tabib Micallef ma jirriżultax li kellu r-rekwiżiti li tinħtieġ il-liġi biex jikkostitwixxu "kważi pussess" valevoli għall-preskrizzjoni: anzi l-indikazzjonijiet huma kollha kuntrarji. Wara l-kuntratt jidher li għaxet għal xi għaxar snin biss u aktarx li l-parti l-kbira minnhom kienet ġa rikoverata fl-isptar tal-mard tal-moħħ.

Għalhekk anki kieku s-servitu setgħat tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni ma ġewx pruvati l-kondizzjonijiet indispensabilment neċessarji għall-akkwist tagħha.

Fil-fatt pero l-preskrizzjoni l-anqas tidher li setgħat tiġi hekk akkwistata. Skond l-artikolu nvokat mill-attur jinħtieġ biex is-servitu ta' passaġġ tista tinkiseb bil-preskrizzjoni, illi l-fond ma jkollu ebda ħruġ ieħor fuq it-trieq pubblika. Filomena Mercieca xtrat il-fond mingħand Michele Bigeni li kellu fond ieħor adjaċenti miegħu fin-naħa ta' nofs inhar, preżumibilment dak deskritt mill-perit bħala numru 5 għat-trieq, u forsi anki fond ieħor ukoll li hemm mal-ġenb tal-fond in kwistjoni. Jekk għalhekk il-fond in kwistjoni sar interkjuż

dan ġara appuntu minħabba bejgħ. Skond il-liġi, mela, Filomena Mercieca kellha d-dritt teżiġi passaġġ *fuq il-fond* adjaċenti tal-venditur bla ebda kumpens (art. 485 Kod. Ċiv.). L-attur jgħid illi, minflok ma hi għamlet użu minn dak id-dritt, Filomena Mercieca ppreferiet tibda taċċedi minn fuq il-proprjeta ta' ħutha (ċioe l-proprjetarji allura tal-fond issa ta' l-attur) "kif kien wisq naturali stante li oħthom, bil-kuntentezza tagħhom". *Imma allura hi ma setgħatx fl-istess ħin* tippretendi li fuq din il-proprjeta ta' ħutha takkwista b'dan il-mod servitu bil-preskrizzjoni taħt id-dispożizzjoni tal-liġi fuq imsemmija. Għaż-żmien kollu li hi setgħet tirreklama d-dritt ta' passaġġ minn għand il-venditur tagħha ċioe sa kemm hi ma telfetx dak id-dritt *il-fond* akkwistat minnha ma satax jingħad "interkjuż" u kienet għalhekk tonqos il-kondizzjoni — bażi biex tiddekorri l-preskrizzjoni taħt dik d-dispożizzjoni tal-liġi (ara Vol. XXXV, I, 66 u XXIV, I 883).

Minn dana kollu li ntqal, il-Qorti tikkonkludi illi l-attur ma ppruvax illi l-fond mibjugħ lilu mill-konvenuti hu soġġett għal servitu u kwindi tonqos il-bażi kollha ta' l-azzjoni tiegħu. Id-diversi kwistjonijiet l-oħra deskussi bejn il-partijiet m'hemmx bżonn għalhekk li jiġu deċiżi.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa l-appell tal-konvenuti, tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż ta' prima u ta' sekond'istanza kontra tiegħu.