9 ta' Frar, 1962

Imħallfin:—

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

Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Paolo Vella et.

versus

Giovanna Borg et.

Servitù —Ilma — Assoċjazzjoni Ċivili — Ftehim bejn Gabillotti — Art. 427 u 1744 tal-Kodiċi Ċivili.

Ftehim bejn gabillotti li jimporta obligazzjoni ta' "modus vivendi" dwar servizz għall-biedja bla limitazzjoni ta' żmien huwa rikonoxxut validu fil-ġurisprudenza, u ma hux terminabbli unilateralment u sakemm jissokta u jibqa' attwabbli l-iskop oriġinali maħsub mill-kontraenti. U meta ftehim simili jsir bejn is-sidien tar-raba', l-obligazzjoni ġġib l-effetti ta' servitù predjali, meta limitazzjoni ta' żmien ma jkunx hemm.

Iżda jekk fil-każ partikulari ż-żewġ sidien ikunu ftehmu fis-sena illi jħaffru u jibnu spiera għall-ilma, u jokkollokaw mutur għall-istess skop, fil-fond ta' wieħed minnhom bi spejjeż komuni, u dak li fil-fond tiegħu ssir l-ispiera u l-kamra tal-mutur jikkonċedi lis-sid l-ieħor id-dritt li jgħaddi kull meta jrid għall-ilma minn dik l-ispjera, u s-sid l-ieħor b'kumpens jagħtieh biċċa mir-raba' tiegħu biex ipattilu talart okkupata mill-ispiera u l-mutur, huma jkunu għamlu assoċjazzjoni partikulari li għandha bħala oġġett l-użu tal-ispiera, l-ilma u l-mutur u l-kamra tiegħu, bil-konferiment da parti ta' wieħed tal-art, l-ispiera u l-kamra, u bid-dgawdija ta' biċċa art da parti tal-ieħor, bi tpattija tal-art

konferita minnu, mingħajr ma jkun sar ebda trasferiment immobiliari. Liema assoċjazzjoni tixbah ħafna lil soċjetà ċivili partikulari u tiddifferixxi biss minnha in kwantu fiha ma hemmx il-qsim tal-qliegħ; u għaliha huma applikabbli b'analoġija l-prinċipji tas-soċjetajiet partikulari in kwantu applikabbli għall-każ konkret.

Iżda fl-assenza ta' żmien stabbilit, dawn is-soċjetajiet ma għandhomx iseħħu għal dejjem, u lanqas għall-għomor tal-isħab, u tista' soċjetà simili tiġi terminata jew bil-mewt ta' wieħed mis-soċi jew bid-dikjarazzjoni ta' wieħed minnhom li ma jridx jissokta fis-soċjetà, u dan taħt ċerti kondizzjonijiet kontemplati mill-liġi; imma fl-istess ħin ma jistgħax wieħed mis-soċi "marte proprio" jimpedixxi l-funzjonament ulterjuri tal-ftehim.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-atturi, wara li ppremettew illi bi skrittura tas-27 ta' Ġunju 1937 (dok. A) ġie miftiehem bejn l-imsemmi Giovanni Borg, li deher, benkè b'ismu biss, però anki fl-interess u bil-kunsens ta' martu l-imsemmija Giovanna, u Paolo Vella illi huwa wkoll deher, benkè b'ismu, anki fl-interess u bil-kunsens ta' martu Elena Vella, rigward il-midħna tal-ilma li huma kienu xtraw bejniethom, u illi kienu waħħlu u qegħdha fil-porzjoni tar-raba' "Il-Wilġa ta' Qasam Barrani", limiti Mellieħa, posseduta mill-konvenuti, illi l-atturi u l-familja tagħhom ikollhom il-permess biex jidħlu u joħorġu fi kwalunkwe ħin mill-passaġġ li kien hemm għal din il-midħna u għall-għajn għas-servizz tal-ilma mill-imsemmija midħna u għajn, u anki għall-mutur tal-ilma li fl-istess post l-atturi qegħdu fir-raba' fuq imsemmi; u billi mis-sena 1952 il-konvenuti, kuntrarjament għal dak il-ftehim, impedew lill-atturi illi jagħmlu użu minn dawn id-drittijiet, u b'hekk ipprivawhom mill-użu tal-ilma għall-irrigazzjoni tar-raba' tagħhom; premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni, talbu li l-konvenuti jiġu inibiti milli jimpedixxu lill-atturi illi jeżerċitaw l-imsemmijin drittijiet, u dan taħt l-provvedimenti u s-sanzjonijiet opportuni; u l-istess konvenuti jiġu kundannati iħallsu lill-atturi d-danni li huma sofrew minħabba l-aġir illegali tagħhom, fis-somma li tiġi likwi-

data minn dik il-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tas-7 ta' Mejju 1954;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li biha qalu li l-iskrittura msemmija fiċ-ċitazzjoni ma hijiex att publiku, u kwindi l-atturi ma jistgħux jippretendu drittijiet fuq il-proprijetà tal-konvenuta Giovanna Borg, li ma kienetx parti fl-iskrittura; u illi għalhekk id-domanda għad-danni hija nfondata. B'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Novembru **1960**, li biha dik il-Qorti ddeċidiet billi laqgħet l-ewwel talba attriċi, billi inibiet lill-konvenuti milli jimpedixxu lill-atturi milli jeżerċitaw d-drittijiet li jitnisslu mill-iskrittura li tinsab fil-fol. 5 tal-proċess, u dan taħt l-komminazzjonijiet legali tad-disprezz għall-awtorità tal-Qorti, u ddikjarat li l-azzjoni tal-konvenuti kienet potenzjalment dannuża għall-istess atturi, salv li, wara li jgħaddi t-terminu tal-appell jew, jekk dik is-sentenza tiġi appellata, wara li jinqata' l-appell, li tirriżerva li, jekk ikun il-każ, tinnomina perit legali għall-aċċertament tal-eżistenza tad-danni, likwidazzjoni u kundanna eventwali tagħhom, kif timporta t-tieni talba; u ordnat li l-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni għandhom jiġu sopportati mill-konvenuti; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Mill-atti tal-kawża jidher li din il-Qorti ġiet imsejħa l-ewwelnett biex teżamina u taqta' l-kwistjoni dwar il-validità jew le tal-inibizzjoni opposta mill-konvenuti kontra l-atturi mill-eżerċizzju tad-drittijiet lilhom imnissla mill-iskrittura tas-27 ta' Ġunju 1937 (dok. A), u fil-każ ta' invalidità, subordinatament tgħaddi biex tiddikjara, taċċerta, kif ukoll tillikwida d-danni, u in konsegwenza tgħaddi għall-kundanna tagħhom, hekk likwidati, mill-parti tal-konvenuti;

Illi dik il-Qorti kwindi, qabel xejn, investiet l-ewwel kwistjoni;

Illi l-fatti li taw lok għall-kawża huma dawn li sejrin

jiġu relatati. In-nisa ta' Giovanni Borg u Paolo Vella huma aħwa, u wirtu żewġ appezzamenti diversi ta' art agrikola fil-limiti tal-Mellieħa. F'dik il-parti tal-għalqa li messet lil Giovanna mart Giovanni Borg, u li hija kollha msejħa "Il-Wilġa ta' Qasam Barrani", ġewwa fiha wieħed minn uliedha ħaffer, bil-permess tal-omm, għall-ilma, mentri ħuh ieħor assistieh sabiex ineħħi l-materjal. Meta nstab l-ilma, l-attur, li allura l-mara tiegħu kienet għadha ħajja, talab lil Giovanni Borg biex iħallieh jagħmel użu minn dak l-ilma, u ftehmu skond l-iskrittura li tinsab fil-fol. 5 talproċess. Qabel l-iskrittura, milli jidher, l-attur ippermetta lill-konvenut junixxi l-ħajt tal-għalqa tiegħu għal ġewwa l-proprijetà tiegħu adjaċenti, minn fejn ġie maqtugħ feles art; u kien għalhekk li ġie pattwit bejnu u bejn Borg li ebda kumpens ma kien dovut għalbiex l-istess Vella u l-familja tiegħu ikollhom il-permess jidħlu u joħorġu fi kwalunkwe ħin mill-passaġġ li kien hemm għal din il-midħna u għall-għajn għas-servizz tal-ilma u mutur fuq l-art talistess Vella li fuqha tinsab il-kamra tal-ilma u s-sodda talmutur ("aero-motor") li l-partijiet xtraw flimkien bin-nofs kull wieħed. Jingħad ukoll li anki l-ispejjeż tat-tħaffir u rimozzjoni tal-materjal ġew imħallsa bin-nofs. Dan il-ftehim sar fis-27 ta' Ġunju 1937, u baqa' miexi sa ċirka l-annu 1952, meta l-konvenuti u uliedhom laqgħu lill-attur u uliedu, l-għaliex kellhom xi jgħidu fuq kwistjoni estranea għal din li dwarha hemm il-kawża preżenti;

Illi, premessi l-fatti, jingħad qabel xejn li tant Giovanni Borg kemm Paolo Vella dehru fuq l-iskrittura tas-27 ta' Ġunju 1937 personalment; imma fil-fatt, kif juru ampjament il-provi, kienu qegħdin effettivament jidhru fl-interess u bil-kunsens tar-rispettivi marthom. Ġie mument, fil-kors tal-kawża, li l-konvenuta riedet issostni li hija ma kienetx tagħat il-kunsens lill-żewġha; imma fil-fatt hija kienet taf liema obligazzjoni l-istess raġel tagħha kien daħal għaliha, u ma għamlet xejn sabiex turi dan id-dissens tagħha u kellha okkażjoni tara li l-eżerċizzju li kien jiderivа minn dik il-kitba kien beda miexi regolarment, u dam fil-fatt operat sal-annu 1952, meta qamu d-dissensi bejn iż-żewġ familji u l-konvenuti u wliedhom neħħew mill-moħba l-muftieħ tal-kamra tal-ilma b'mod li l-attur

ma setgħux jagħmlu użu minn dak id-dritt li kellhom nax xenti mill-kitba msemmija;

Illi jingħad ukoll li l-konvenuti, tant fil-kontroprotest tagħhom tal-24 ta' Mejju 1954 (a fol. 67 tal-proċess), kemm aktar espliċitament fin-nota tal-eċċezzjoni, qegħdin jippretendu li l-atturi qegħdin jinoltraw azzjoni bażata fuq xi dritt reali. u kwindi, se maj, l-atturi kien ikollhom dak l-istess dritt kieku l-istess drittijiet twieldu b'att notarili. Imma l-pretensjoni attriċi mhix bażata fuq ebda dritt reali, sew ta' servitù predjali, sew ta' dritt reali ieħor (il-konvenuti użaw il-kelma "kważi-servitù", espressjoni ġuridikament impropria, fil-kontroprotest tagħhom), iżda hija azzjoni li tiddixxendi mid-dritt ta' obligazzjoni, jew aħjar l-assunzjoni personali, li hija ħaġa assolutament diversa mill-eżerċizzju ta' dritt reali, il-għaliex l-istess mhix ħaġ'oħra ħlief "modus vivendi" akkonsentit mill-interessati, kif jidher mill-iskrittura u anki mix-xhieda, li qalu li l-atturi dejjem kienu jinsistu biex jittraduċu dak il-ftehim f'att publiku, u t-tfal tal-konvenuta dejjem kienu jipprokrastinaw u evażivament, bla ma jopponu ruħhom, jirrispondu ekwivokament għar-rikjesti tal-atturi. Huwa minnu li l-konvenuta qatt ma riedet tittrasporta u tittraduċi dak il-ftehim f'att notarili; imma dan il-fatt juri żewġ affarijiet, li jitnisslu minnu, u ċjoè li l-konvenuta kienet konsapevoli b'dak li sar, u sakemm riedet tikkonċedi, u li fil-fatt l-istess konvenuta taf li dak li sar kien servizz għall-agrikoltura, jew sempliċi "modus vivendi", bla ma qatt hija qalet lill-atturi direttament li ma rieditx tagħmel kuntratt, kif jirriżulta mill-prova ta' wliedha;

Illi jekk dan is-servizz li jservi għall-agrikoltura, kif jidher mill-ġurisprudenza lokali numeruża, huwa ammess bejn kondutturi, "multo magis" jista' jkun pratikat bejn sidien tal-art, bla ma tiġi kreata ebda servitù vera u proprija;

Illi fl-iskrittura in kwistjoni l-partijiet ma semmewx iż-żmien tad-durata tal-obbligazzjoni assunta; imma dan is-skiet ma jnisselx illi parti waħda tista' bla kunsens tal-oħra taqbad minnufih tagħmel atti jew azzjonijiet ma-

terjali oppożitorji ħalli ġġib it-terminazzjoni tal-istat ta' fatt li kien ġie volontarjament kreat, u li jkun ilu miexi għal żmien twil. Jingħad li skond l-art. 1035 (2) tal-Kodiċi Ċivili, il-kuntratti, u kwindi anki l-obligazzjonijiet, ma jistgħux jiġu mħassra jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet jew għal xi raġunijiet permessi mill-liġi. Issa, mill-provi jirriżulta li l-konvenuti jridu jħassru obligazzjoni assunta mhux għax għandhom xi jgħidu fuq l-istat ta' fatt li ilu miexi ħafna żmien, imma l-għaliex ħadu fastidju talli l-atturi, skond il-ħsieb tal-istess konvenuti, għamlulhom azzjoni ħażina li ma għandha x'taqsam xejn mal-materja obligatorja assunta, imma hija totalment estranea. Barra minn dan, il-konvenuti għadhom jippossjedu l-biċċa art li l-atturi kienu għaddew lilhom bħala kumpens għall-obligazzjoni mill-art tal-istess atturi, u lilhom imnissla mill-awtriċi tagħhom, li qassmet ir-raba' ma' oħtha, il-konvenuta;

Illi l-obligazzjoni, huwa tajjeb li jingħad, teskludi kwalunkwe idea ta' att ta' tolleranza;

Illi kwindi t-talba attriċi għall-inibizzjoni mill-parti tal-konvenuti milli jħallu lill-atturi jidħlu u jattinġu l-ilma fuq l-għalqa tal-istess konvenuti hija legalment valida;

Illi l-fatt li l-konvenuti ma ħallewx lill-atturi jidħlu għall-ilma sabiex ikunu jistgħu jagħmlu użu minnu għar-raba' tagħhom nissel potenzjalment id-dannu fis-sens li, mentri l-art tal-atturi bis-servizz tal-ilma kienet saqwija, bla dak l-ilma saret bagħlija u kapaċi tipproduċi anqas frott u tagħtieh aktar tardivament; salv l-aċċertament tal-eżistenza tad-danni bħala effett tal-inosservanza u inadempiment tal-konvenuti;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenuti li appellaw mis-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Novembru 1960 u rat il-petizzjoni tal-appellanti li talbu li s-sentenza appellata fuq imsemmija tiġi revokata u tiġi miċħuda t-talba tal-atturi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis:

Ikkunsidrat;

Illi mill-kumpless tal-provi rriżulta li fl-għalqa ta' Giovanna Borg uliedha u żewġha ħaffru spiera u sabu l-ilma, u għalhekk ordnaw mutur biex jerfgħu l-ilma. Pawlu u martu, Elena Vella, ipproponew li jissieħbu fid-dgawdija ta' dak l-ilma, billi jidħlu f'nofs l-ispejjeż tal-ispiera, tal-mutur u tal-kamra tiegħu, u l-ġiebja; u Pawlu Vella u Giovanni Borg għamlu ftehim f'dak is-sena, billi għamlu kitba privata għand in-Nutar Emmanuele Agius bid-data tas-27 ta' Ġunju 1937. F'dik il-kitba dawk it-tnejn qalu li kienu waħħlu u qegħdu spejjeż tagħhom fl-għalqa ta' Giovanna Borg midħna biex terfa' l-ilma, u li l-midħna kienu xtrawha bejniethom nofs kull wieħed, u li Giovanni Borg kien qiegħed jagħti u jokkonċedi lil Pawlu Vella u lill-familja tiegħu l-permess, mingħajr ebda ħlas ta' xejn, billi huma jikkonpensaw b'ir-raba', biex jidħlu u joħorġu fi kwalunkwe ħin mill-passaġġ li hemm għal din il-midħna u għall-għajn, u anki għall-mutur tal-ilma li fl-istess post Vella għandu d-dritt li jqiegħed u jagħmel fl-istess raba' hemm imsemmi. Tal-art okkupata bil-kamra tal-mutur, Pawlu Vella wella lil Giovanni Borg biċċa mill-għalqa ta' martu Elena Vella. F'dak il-ftehim Giovanna Borg ma ġietx imdaħħla, iżda ġiet infurmata b'dak li kien sar u ma opponietx. Dak il-ftehim ġie osservat sas-sena 1952, meta ż-żewġ familji ke'lhom xi jgħidu u nkisru; u allura l-konvenuti ntimaw lill-attur Vella b'ittra uffiċjali li ma riedux jibqgħu b'dak l-arranġament, u stiednuh għall-likwidazzjoni tal-ispejjeż li kienu saru bejniethom skond il-ftehim. Iżda l-atturi rreżistew. U l-konvenuti mpedewhom milli jgawdu l-mutur u l-ilma;

Ikkunsidrat;

Illi fil-ftehim fuq imsemmi ma setgħet tinħoloq ebda servitù u ma seta' jsir ebda trasferiment ta' proprjetà tal-biċċa għalqa li biha l-atturi kkompensaw lill-konvenuti tal-art okkupata mill-kamra tal-mutur, għaliex is-servitù predjali u t-trasferiment tal-proprjetà immobiljari ma jistgħux isiru mingħajr att publiku. Għaldaqstant, ftehmu xi ftehmu l-partijiet, l-ispjera u l-kamra baqgħu tal-konvenuti, u l-biċċa għalqa mwellija minn Vella baqgħet ta'

Vella, u fl-istess ħin ma nħolqot ebda servitù predjali, u lanqas jedd ta' użu, għax anki għall-jedd ta' użu jeħtieġ l-att publiku (art. 427 Kod. Ċiv.);

Ikkunsidrat;

Illi l-Ewwel Qorti rraviżat fil-ftehim fuq imsemmi obligazzjoni ta' "modus vivendi" dwar servizz għall-biedja bla limitazzjoni ta' żmien; u obligazzjonijiet simili bejn gabillotti ġew rikonoxxuti validi fis-sentenza ta' dil-Qorti tat-30 ta' Novembru 1956 u taż-17 ta' Mejju 1957 in re "Vittorio Fenech et. vs. Giovanni Buttigieg et.", fejn intqal li dawk l-obligazzjonijiet ma humiex terminabbli unilateralment, u sakemm jissokta u jibqa' attwabbli l-iskop oriġinarjament maħsub mill-kontraenti. Verament, meta ftehim simili jsir, bħal fil-każ preżenti, bejn is-sidien, ladarba l-ilma jibqa' ġej u jibqa' meħtieġ għar-raba', l-obligazzjoni ġġib l-effett ta' servitù predjali, meta limitazzjoni ta' żmien ma jkunx hemm;

Iżda, kunsidrata bir-reqqa n-natura ġuridika tax-xorta ta' obligazzjoni li fil-fatt il-partijiet għamlu bil-ftehim u l-kitba privata fuq imsemmija, jidher li huma ma għamlux ħaġ'oħra ħlief assoċjazzjoni ċivili partikulari li kellha bħala oġġett l-użu tal-ispiera, l-ilma u l-mutur u l-kamra tiegħu, bil-komunjoni tal-mutur u l-aċċessorji, billi qasmu bejniethom l-ispiera kollha u għamlu xi xogħol għal dak l-iskop, bil-konferiment da parti tal-konvenuti tal-art, l-ispiera u l-kamra, u bid-dgawdija ta' biċċa art lill-konvenuti da parti tal-atturi mir-raba' tagħhom bi tpattija tal-art u l-kamra konferita mill-konvenuti, mingħajr ma b'daqshekk sar ebda trasferiment ta' proprijetà immobiljari. Din l-assoċjazzjoni tixbaħ ħafna lis-soċjetà ċivili partikulari kontemplata fl-art. 1744 tal-Kodiċi Ċivili, u tiddifferixxi biss minnha in kwantu ma fihiex il-qsim tal-qliegħ, li huwa element essenzjali tas-soċjetà, skond l-art. 1738 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, fl-assenza ta' dispożizzjonijiet speċjali fuq l-assoċjazzjonijiet ċivili fil-Kodiċi, għandhom b'analoġija jiġu applikati għalihom id-dispożizzjonijiet u l-prinċipji tas-soċjetajiet partikulari, in kwantu applikabbli għal każ konkret;

Ikkunsidrat;

Illi stabbilita n-natura ġuridika tal-ftehim tal-kontendenti bħala assoċjazzjoni ċivili, jiġi li din la kellha sseħħ għal dejjem u lanqas għall-għomor tal-isħab (art. 1748-1779 Kod. Ċiv. per analoġija), iżda għal żmien limitat; għax il-perpetwità u r-rabta għall-għomor ta' bniedem jirripunjaw għall-prinċipju tal-libertà tal-bniedem, u fl-assoċjazzjonijiet u l-komunjoni joħolqu ġlied u gwaj irrimedjabbli;

Dan jidher, fil-każ preżenti, konson mal-fehma ta' sid l-għalqa fejn saret l-ispiera, Giovanna Borg, li, kif xehdet u xehed binha, qatt ma kkuntentat li l-ftehim li għamel żewġha minn jeddu kellu jseħħ indefinittivament; tant li qatt ma riedet tersaq għal att notarili, għalkemm ħafna draba mitluba;

Ikkunsidrat;

Illi fil-każ ta' soċjetajiet ċivili, fl-assenza ta' terminu stabilit, il-liġi tikkuntempla t-terminazzjoni bil-mewt ta' wieħed mill-isħab, jew bid-dikjarazzjoni ta' wieħed minnhom li ma jridx jissokta fis-soċjetà, u dan taħt ċerti kondizzjonijiet kontemplati fl-art. 1777 u 1778. Fil-każ in eżami, l-attur Pawlu Vella miet fid-dewmien tal-kawża, iżda kien għadu ħaj meta b'ittra uffiċjali u kontroprotest il-konvenuti ntimawh li ma riedux jissoktaw b'dak il-ftehim ta' qabel u stiednuh għal-likwidazzjoni tal-interessi komuni. Fl-istess ħin, il-konvenuti, "marte proprio", impedew il-funzjonament tal-ftehim billi mpedew lill-atturi mill-użu tal-mutur u ilma, meta kien proprju l-mument li l-ilma kien l-aktar meħtieġ, għax kien fis-sajf u kien hemm bżonn tat-tisqija, u għalhekk kien proprju l-każ ta' posponiment tax-xoljiment tal-assoċjazzjoni. Għandu wkoll jingħad li l-konvenuti kienu, u baqgħu sal-lum, fid-dgawdija tal-biċċa raba' li tawhom l-atturi, kif ukoll il-mutur inxtara bi spejjeż komuni, u mhuwiex ekwu li huma jgawdu l-vantaġġ tal-ftehim u jiċħduh lill-atturi;

Għaldaqstant, "rebus sic stantibus", il-konvenuti ma

setgħux jagħmlu kif għamlu, billi "marte proprio" jitterminaw l-assoċjazzjoni u l-ftehim li kellhom mal-atturi;

Għal dawn ir-raġunijiet, u f'dan is-sens li ntqal, il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellanti konvenuti, u tirrinvija l-kawża quddiem l-Ewwel Qorti biex titkompla fuq il-parti mhux maqtugħa.