8 ta' Novembru 1957

Imħallfin: —

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt. LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Giuseppe Borg *versus* Emmanuele sive Lino Aquilina et.

Servitù — Estensjoni — Art. 513 tal-Kodiċi Ċivili

Skond il-liġi, kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu; u meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda billi titqies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.

Ladarba s-servitù tkun ġiet kostitwita b'titolu, hija l-volontà tal-kontraenti li tistabilixxi l-estensjoni u tirregola l-eżerċizzju tagħha; u għalhekk

il-kwistjonijiet relativi għal dik l-estensjoni għandhom jiġu riżoluti fuq l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-volontà tal-kontraenti. Meta din il-volontà tirriżulta mill-att kostitutiv tas-servitù, għandha tiġi rispettata u effettwata; u biss fid-dubju għandu jintervjeni l-ġudikant, li f'dan il-każ għandu jkun gwidat mill-ekwità, billi jikkonċilja l-akbar vantaġġ tal-fond dominanti ma' l-iċken inkomodu tal-fond serventi. U għalhekk il-kwistjonijiet relativi għall-estensjoni u użu tas-servitù jiddependu minn natura tagħhom, mill-lokalità, mill-intenzjoni tal-partijiet, u minn ċirkustanzi oħra li jistgħu jirriżultaw.

Meta ma jirrikorri ebda dubju dwar l-estensjoni tas-servitù in kwistjoni, mhux, għalhekk, il-każ li tiġi applikata d-dispożizzjoni tal-liġi fuq riferita, li tirregola kif wieħed għandu jinqeda bid-dritt tiegħu ta' servitù; u jekk mill-att kostitutiv tas-servitù jidher li din ġiet kostitwita b'mod illimitat, ma hix attendibbli t-talba ta' sid il-fond serventi biex il-Qorti tistabbilixxi l-modalitajiet relativi għall-estensjoni u eżerċizzju ta' dik is-servitù.

Il-Qorti;—Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ, li biħ l-attur, wara li ppremetta illi, b'kuntratt in atti Dr. Angelo Sammut tas-7 ta' Jannar 1953, huwa kkonċeda lill-konvenuti "in solidum" bejniethom, u b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, porzjoni diviża mill-art, ossija raba', imsejħa "tas-Salib tal-Ħandaq", fil-kuntrada "tal-Ħandaq", fit-territorju ta' Ħal Qormi, taħt il-patt, fost oħrajn, li l-konvenuti jkollhom id-dritt li jieħdu l-ilma mill-ispiera li qegħdha f'kamra li baqgħet u għadha proprjetà tiegħu, u dan għall-bżonnijiet u għall-użu tal-fabbrika li l-konvenuti kellhom jibnu fuq is-sit konċess, u li fil-fatt bnew, u dan mingħajr ma ġew preċiżati fl-istess kuntratt il-ħinijiet meta, u l-modalitajiet kif, l-istess ilma kellu jittalia' mill-konvenuti; u li, stante li huwa għandu d-dritt konkorrenti ma' dak tal-konvenuti li jattinġi l-ilma mill-istess spiera, huwa konvenjenti, speċjalment il-lum li l-konvenuti jkollhom l-aktar bżonn li jagħmlu użu minn dak l-ilma, li jiġu stabbiliti l-ħinijiet u l-modalitajiet kif kull wieħed mill-kontendenti għandu jieħu l-istess ilma: talab li jiġu stabbiliti l-ħinijiet u l-modalitajiet oħra kif l-istess

konvenuti jkunu jistgħu jattinġu l-ilma mill-ispiera predetta, taħt il-provvedimenti li jiġu stabbiliti mll-Qorti; salvi u impreġudikati l-pattijiet l-oħra tal-kuntratt fuq imsemmi. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fil-11 ta' Ġunju 1957, li biha ġiet respinta l-istanza; bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi bil-kuntratt fuq imsemmi ġiet kostitwita servitù fuq il-fond tal-attur favur il-fond tal-konvenuti għat-tlugħ u teħid ta' ilma mill-ispiera fil-fond tal-attur għall-bżonnijiet u għall-użu tal-fabbrika fil-fond tal-konvenut. Kif jidher ċar mis-sempliċi qari tal-kuntratt, trattasi ta' servitù predjali a vantaġġ tal-fond tal-attur kostitwita b'titolu, li huwa l-kuntratt fuq riferit;

Illi, skond il-liġi, kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tiegħu. Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda billi titqies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi;

Illi, evidentement, il-każ preżenti mhux każ ta' dubju dwar l-estensjoni tas-servitù. L-attur qiegħed jitlob li l-Qorti tistabbilixxi dak li l-partijiet ma stabbilewx fil-kuntratt tal-kostituzzjoni tas-servitù, il-ħinijiet meta, u l-modalitajiet kif, il-konvenuti jkunu jistgħu jattinġu l-ilma mill-ispiera fuq riferita;

Illi, kif ġa ġie aċċennat, jekk is-servitù tkun ġiet stabbilita b'titolu, l-użu tagħha għandu jsir a norma tat-titolu, u t-titolu għandu jiġi nterpretat skond ir-regoli ġenerali rigwardanti l-interpretazzjoni tal-konvenzjonijiet, f'każ ta'

kuntratt, jew tat-testment, f'każ li s-servitù tkun ġiet kostitwita b'testment; u għalhekk qabel xejn għandha tiġi riċerkata l-intenzjoni tal-kontraenti jew tad-disponent skond il-każ. Din hija regola fondamentali li ma tirċevix eċċezzjonijiet; għaliex il-volontà tal-partijiet tiehu dejjem, għalihom, il-lok tal-liġi. Meta, għalhekk, il-proprjetarju ta' fond jaggravah b'servitù f'termini illimitati, meta, bħal fil-każ taħt eżami, ma jillimitax il-ħinijiet, ma hemmx dubju dwar il-volontà tal-partijiet, u mingħajr ebda dritt tkun saret ir-restrizzjoni mitluba, fil-każ li ssir. Dan ikun jimporta t-tneħħija ta' dak li l-partijiet riedu jagħmlu, kif jirriżulta mill-kuntratt; u dan jeċċedi l-poter tal-ġudikant;

Rat in-nota tal-appell tal-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi milqugħa d-domanda kif dedotta bl-att taċ-ċitazzjoni; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenuti ħadu b'subenfitewsi l-porzjoni tar-raba' msemmija fl-att taċ-ċitazzjoni biex fuqha jtellgħu fabbrika għall-produzzjoni tal-kunserva tat-tadam, u l-appellant kien jaf b'dan meta għamel favur l-istess konvenuti s-subkonċessjoni enfitewtika riżultanti mill-att riċevut minn Nutar Dr. Angelo Sammut fis-7 ta' Jannar 1953 (fol. 5). F'dan l-att jinsab pattwit li "is-subkonċessjonarji jkollhom id-dritt li jtellgħu u jieħdu l-ilma mill-ispiera li qegħdha fil-kamra proprjetà tas-subkonċedent; liema kamra tinstab fir-raba' fuq imsemmi, u tikkonfina mill-irjieħ kollha ma' beni tal-istess subkonċessionarji għall-bżonnijiet u għall-użu tal-fabbrika li sejra tiġi magħmula fil-porzjoni ta' raba' fuq imsemmija, jew f'dik li l-istess subkonċessjonarji għad jistgħu jieħdu minn għand is-subkonċedent, kif sejrin insemmgħu aktar l-isfel, kif ukoll għall-bżonnijiet u għall-użu tal-makkinarju u prodott relativ; u għal dan il-fini qegħedha tiġi

kostitwita s-servitù relativa fuq il-fond tas-subkonċedent fuq imsemmi a favur tal-fond tas-subkonċessjonarji; b'dan, però, (a) illi l-imsemmija fabbrika ma tkunx għall-produzzjoni ossija manifattura ta' minerali (b) illi mill-ilma li l-istess subkonċessjonarji jieħdu, wara li jkunu għamlu użu minnu, dak li jifdal għandu jerġa jiġi mogħti u jieħdu s-subkonċedent, mingħajr ebda ħlas jew kumpens; (ċ) illi l-kommunikazzjonijiet neċessarji mill-imsemmija spiera sal-fabbrika u sal-vaski tar-riżerva, kif ukoll il-mezz ossija vit għat-tbattil tal-ilma mill-istess vaski, jkunu a kariku tas-subkonċessjonarji; (d) illi s-subkonċessjonarji jkollhom id-dritt li jtellgħu l-ilma bil-mutur u bil-pompa, b'dan però illi l-konsum u l-ispejjeż tal-'fuel' għall-istess mutur u pompa għandhom ikunu a kariku tal-istess subkonċessjonarji, meta jagħmlu użu mill-istess mutur u pompa, kif għidna fuq; u inoltre illi l-ħsara li tiġri fil-mutur, fil-pompa u fiċ-ċinga, għandha tiġi mħallsa sal-ewwel £10 nofs mis-subkonċedent u nofs mis-subkonċessjonarji, u l-kumplament mis-subkonċedent biss. Kwalunkwe ħsara għandha tiġi riparata immedjatament, u r-riparazzjoni tiġi eżegwita fiż-żmien meħtieġ u skond is-sengħa";

Ikkunsidrat;

Illi bl-azzjoni preżenti l-appellant irid li jiġu stabbiliti l-ħinijiet u l-modalitajiet l-oħra għall-eżerċizzju tal-imsemmija servitù, stabbilita bil-kuntratt tas-7 ta' Jannar 1953, jiġifieri li tiġi determinata l-estensjoni tagħha; u dan in bażi għad-dispożizzjoni tal-art. 513 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jgħid li, meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, l-eżerċizzju tagħha għandu jiġi limitat għal dak li huwa neċessarju, meħudin in konsiderazzjoni d-destinazzjoni tal-fond dominanti fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara għall-fond serventi;

Ikkunsidrat;

Illi meta, bħal fil-każ in eżami, is-servitù tkun ġiet kostitwita b'titolu, hija l-volontà tal-kontraenti li tistabbilixxi l-estensjoni u tirregola l-eżerċizzju tagħha; u *għalhekk* il-kwistjonijiet relattivi għal dik l-estensjoni għandhom jiġu riżoluti fuq l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-volontà tal-kontraenti. Meta din il-volontà tirriżulta mill-att kostitutiv tas-servitù, għandha tiġi rispettata u effettwata, u biss fid-dubju għandu jintervjeni l-ġudikant, li f'dan il-każ għandu jkun gwidat mill-ekwità, billi jikkonċilja l-akbar vantaġġ tal-fond dominanti ma' l-iċken inkomodu tal-fond serventi. Għalhekk, il-kwistjonijiet relattivi għall-estensjoni *u użu tas-servitù jiddependu minn natura tagħhom, mill*-lokalità, mill-intenzjoni tal-partijiet, u minn ċirkustanzi oħra li jistgħu jirriżultaw;

Ikkunsidrat;

Illi huwa evidenti li, meta saret is-subkonċessjoni enfitewtika fuq imsemmija, l-iskop tal-appellati kien li jeriġu fuq is-sit lilhom subkonċess fabbrika tal-kunserva tat-tadam; *u l-appellant kien jaf* b'dan l-iskop, kif jidher mill-istess kuntratt tas-subkonċessioni. Biex dik il-fabbrika tiġi attivata, huwa magħruf li tirrikjedi kwantità kbira ta' ilma, u in vista ta' din in-neċessità il-kontraenti għaddew biex jifthemu fuq l-ilma tal-ispiera, u l-appellanti assoġġetta l-fond tiegħu għas-servitù tat-tlugħ u teħid tal-ilma favur il-fond minnu subkonċess lill-appellati. Dak id-dritt tat-teħid tal-ilma, kif jidher mill-imsemmi kuntratt, ġie limitat "biss" minn dawn it-tliet kondizzjonijiet: — (a) li l-appellati ma setgħux itellgħu fabbrika għall-manifattura ta' minerali; (b) li mill-ilma li s-subkonċessjonarji jieħdu, wara li jkunu għamlu użu minnu, dak li jifdal jerġa jiġi mogħti u jieħdu s-subkonċedent mingħajr ebda ħlas jew kumpens; (ċ) u li s-subkonċessjonarji kellhom dritt itellgħu l-ilma bil-mutur u bil-pompa, u l-ispiża tal-kommunikazzjonijiet u tal-ħsara li tiġri kellha tkun regolata kif hemm imfisser. Kieku l-kontraenti riedu jillimitaw l-estensjoni u l-użu tas-servitù fuq il-kwantità tal-ilma li l-appellati kellhom jieħdu, ċertament kienu jgħiduh, trattandosi ta' limitazzjoni ta' importanza

akbar minn dik tal-kondizzjonijiet fuq aċċennati u espressament pattwiti. U mit-tieni kondizzjoni fuq imsemmija huwa leċitu li wieħed jiddeżumi li l-appellant żamm għalieħ l-ilma li jifdal wara li l-appellanti jkunu ħadu l-ilma kollu neċessarju għall-bżonnijiet tagħhom determinati u riżultanti mill-kuntratt tas-subenfitewsi. B'din l-azzjoni l-appellant qiegħed jipprova jżid limitazzjoni oħra għall-estensjoni tal-imsemmija servitù, limitazzjoni li ma tirriżultax, anzi tidher eskluża, mill-att tas-7 ta' Jannar 1953; u dan ma jistgħax ikun lilu leċitu;

Ikkunsidrat;

Illi, billi in bażi għall-premess ma jirrikorrix dubju dwar l-estensjoni tas-servitù in kwistjoni, mhux il-każ tal-applikazzjoni tal-art. 513 fuq ċitat; u d-domanda tal-appellant, bażata fuq dik id-dispożizzjoni tal-liġi, ma tistgħax tiġi milqugħa;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba, u għal dawk tal-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.