5 ta' Diċembru, 1960
Imħallef:—
Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Francesco Farrugia
versus
Andrea Farrugia

Retratt — Viċinanza — Katusi — Art. 505 u 1512 tal-Kodiċi Ċivili.

Is-servitù tiġi stabbilita bid-destinazzjoni ta' missier il-familja, meta jiġi pruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dan is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù.

Jekk wieħed jippossjedi fond li hu suġġett għall-servitù ta' katusa, li hi servitù kostitwita bl-għemil tal-bniedem, u jiġi mibjugħ il-fond dominanti, sid il-fond suġġett għal dik is-servitù għandu d-dritt jirkupra l-fond dominanti li nbiegħ.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, wara li ppremetta illi b'kuntratt publikat min-Nutar Dr. John Spiteri Maempel fid-29 ta' Awissu 1956 il-konvenut xtara minn għard Costantino Farrugia l-fond terran bl-arja tiegħu f'Ħal Tarxien, fl-Isqaq imsejjaħ "Ta' Sqajjaq ta' Fuq", bla numru, u konfinanti mil-lvant ma' beni "ta' Gana" ossija ma' raba' mqabbel għand Lorenzo Marmarà, ossija beni Castelletti, minn nofsinhar mal-imsemmi sqaq, mit-tramuntana ma' beni "ta' Gana" ossija raba' mqabbel għand Giovanni Marmarà, ossija beni Castelletti, u mil-punent ma' beni ta' Francesco Farrugia, l-attur, liberu u frank, bid-drittijiet u ġustijiet kollha tiegħu, bil-prezz ta' £400; u billi l-attur hu proprjetarju ta' għalqa li tmiss mal-fond mibjugħ fuq imsemmi, u li hi soġġetta għas-servitù ta' katusa li minnha jgħaddi l-ilma li tinsab sporġuta u tgħaddi fuq il-fond tal-attur, u b'hekk l-attur għandu d-dritt jeżerċita d-dritt tar-retratt tal-fond mibjugħ; u billi b'ċedola preżentata f'din il-Qorti fil-21 ta' Mejju 1957 l-attur irkupra l-imsemmi fond mill-poter tal-konvenut bit-titolu tal-viċinanza u bi kwalunkwe titolu ieħor validu fil-liġi (dok. A); u billi l-konvenut irrifjuta li jirrivendi l-fond irkuprat;

talab li għar-raġunijiet fuq imsemmija (1) jiġi dikjarat u deċiż illi l-irkupru eżerċitat mill-attur biċ-ċedola tal-21 ta' Mejju 1957 tal-fond fuq imsemmi, ġie validament u legalment eżerċitat; (2) u l-konvenut jiġi kundannat, fi żmien qasir u perentorju, jirrivendi lill-attur l-istess fond; (3) u fin-nuqqas jiġi dikjarat li r-rivendizzjoni topera ruħha b'effett tal-istess deċiżjoni tal-Qorti, wara li jkunu ġew likwidati l-ispejjeż leġittimi dovuti lill-konvenut. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi ma jiherx li hemm kontestazzjoni li oriġinarjament l-art li fuqha jinsab mibni l-fond irkuprat u dik posseduta mill-attur kienu jappartjenu lil Costantino Farrugia; dan bena l-fond xi 25 sena ilu bil-katusa kif tinsab il-lum għall-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt għall-bir sottostanti; b'kuntratt li sar għand in-Nutar Joseph Gatt fis-6 ta' Marzu 1944 (fol. 24) Costantino Farrugia ta lill-attur, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, biċċa mill-art fuq imsemmija, tmiss mil-lvant mal-fond "de quo", bil-patt, fost oħrajn, li l-konċessjonarju jkollu ma' dak il-fond appoġġ frank; b'kuntratt ieħor publikat min-Nutar Dr. John Spiteri Maempel fid-29 ta' Awissu 1956 (fol. 26) Costantino Farrugia biegħ lill-konvenuti il-fond in kwistjoni bħala, "inter alia", li jmiss mill-punent ma' beni ta' Francesco Farrugia, bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tiegħu;

Illi fl-aċċess miżmum mill-Qorti rriżulta (1) li l-katusa fuq imsemmija sservi effettivament għall-iskop ġa fuq deskritt; (2) li in korrispondenza mal-estremità inferjuri ta' dik il-katusa hemm ħawt li jirċievi l-ilma minnha; (3) li l-katusa tispiċċa f'gully li jinsab fl-għalqa tal-attur bi sporġenza ta' xi erbgħa pulzieri; (4) u li minn taħt il-ħajt diviżorju singlu jingħaqad mal-ħawt ġa msemmi;

Illi minn dawn il-fatti hekk konstatati l-attur jara fil-katusa servitù stabbilita bid-destinazzjoni ta' missier il-familja, mentri l-konvenut jippretendi illi l-preżenza tal-katusa ma tikkostitwix servitù, għaliex ma kienx hemm l-

intenzjoni li tiġi hekk kostitwita, u għalhekk il-katusa tinsab hemm b'sempliċi tolleranza sakemm l-atturi jew l-aventi kawża minnhom ma jibnux il-biċċa art attigwa u jpoġġu mal-fond in kwistjoni;

Illi, skond l-art. 505 (Kod. ċiv.), "is-servitù tiġi stabbilita bid-destinazzjoni ta' missier il-familja, meta jiġi pruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma, kienu tal-istess sid, u illi kien dan is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù". Hu ormaj paċifiku illi hija ndifferenti l-kawża ġuridika li minnha tkun ġejja s-separazzjoni prevista mil-liġi; u, kif josservaw Cattaneo e Borda, "poco importa che la separazione dei due fondi risulti da un atto di disposizione dal canto dell'antico proprietario, o che sia l'effetto di una divisione, non considerando la legge che il fatto della separazione dei due fondi, senza occuparsi del modo di essa" (Codice Civile Italiano Annotato, art. 633, § 6). F'dan is-sens ukoll esprimiet ruħha din il-Qorti filkawża "Padre Montebello vs. Muscat", deċiża fis-6 ta' Novembru 1897 (Kollez. XVI-II-151), f'każ ta' sempliċi konċessjoni enfitewtika, li hija vera aljenazzjoni, u li l-ġurisprudenza tekwipara għall-kuntratt ta' bejgħ (Kollez. XXIX-II-718; XXX-I-523);

Illi ma jiswiex lill-konvenut li fl-att enfitewtiku l-katusa ma ssemmietx; għaliex huwa proprju dan is-silenzju l-bażi ta' din ix-xorta ta' servitù. "Occorre", igħid Pacifici Mazzoni, "che l'atto in forza del quale i due fondi cessano di appartenere allo stesso proprietario non contenga alcuna disposizione relativa alla servitù. Invero, dacchè è il consenso tacito degli interessati, risultante dallo stato delle cose, che stabilisce la servitù, è evidente che è la dichiarazione espressa della volontà dei medesimi quello che esclude e impedisce la costituzione della servitù (art. 633 Cod. Civ. Ital., Servitù Prediali, § 88). Aktar inċiżiv hu Ricci:— "Per escludere siffatta servitù si richiede che le parti vi abbiano avuto nella convenzione o in qualunque altro atto traslativo di proprietà espresso riguardo" (Diritto Civile, Vol. II, §453). Konferma ta' dan il-prinċipju tinsab fl-art. 517(2) tal-Kodiċi Tagħna;

Illi ma jiswiex li fl-att enfitewtiku fuq imsemmi Cos-

tantino Farrugia ta lill-attur id-dritt tal-appoġġ mal-ħajt fejn tinsab il-katusa in kwistjoni; difatti, din iċ-ċirkustanza mhix univoka, u lanqas hija inkompatibbli mal-użu jew komunjoni tal-ħajt bil-katusa, billi l-attur jista', meta jiġi biex jibni l-art tiegħu, il-parti fejn tinsab il-katusa jagħmilha bitħa, u jista' wkoll jagħmilha kamra, mingħajr ma jsib tfixkil minn dik il-katusa. Del resto, hu prinċipju li d-dritt ta' komunjoni ma jagħtix lil min jakkwista il-poter li jbiddel l-istat tal-ħajt, imma biss dak li jakkwistaħ fl-istat li jkun fih (App. Ċiv. 29. 4. 1960 "Falzon vs. Scerri"; u P.A. 24. 1. 1958 in re "Scerri vs. Falzon", u l-awtoritajiet ċitati);

Illi lanqas jista' jingħad, kif jippretendi l-konvenut, li l-katusa ma tikkostitwix servitù, imma sempliċi tolleranza. Difatti, hija saret u għadha ntiża biex l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-fond irkuprat jinżel fil-bir sottostanti, jiġifieri saret "perpetui usus causa", u b'vantaġġ esklużiv ta' dak il-fond; u jekk anki l-katusa setgħet issir oriġinarjament minn ġewwa, dan ma jġibx li min għamilha ma kellux intenzjoni li joħloq servitù. Difatti, għall-eżistenza tas-servitù biżżejjed li jkun hemm vantaġġ kwalunkwe favur wieħed miż-żewġ fondi. "Il vantaggio", josserva Germano "deve essere del fondo, e non della persona. Le servitù per loro natura sono perpetue, e debbono apportare un vantaggio ad un fondo . . . . . Dall'estremo del vantaggio non deve dedursi che la servitù deve essere assolutamente necessaria ad un fondo; all'esistenza della servitù non presiede la necessità dell'utile che arreca, ma un vantaggio quale che sia, senza che faccia mestieri che questo vantaggio sia necessario. Invero le servitù si possono costituire anche per diletto, e il diletto non è una necessità" (Servitù, Vol. II, §§ 188 u 189). U l-istess awtur jikkonkjudi li "in mancanza di prove in contrario deve ritenersi che la destinazione sia perpetua" (op. u loc. ċit.);

Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-katusa "de qua" ma saretx provviżorjament imma biex tibqa' permanenti, kif baqgħet sal-lum. Irriżulta, infatti, illi saret xi 25 sena ilu, u tagħti

għal ġo ħawt li jisporġi wkoll fil-proprjetà tal-attur. Fl-att enfitewtiku fuq imsemmi l-katusa lanqas issemmiet, mentri fil-kuntratt tal-bejgħ Constantino Farrugia biegħ lill-konvenut il-fond "de quo" bil-ġustijiet tiegħu kollha;

Illi għalhekk, ladarba l-fond tal-attur jinsab suġġett għall-servitù kostitwita bl-għemil tal-bniedem, skond l-art. 1512 tal-Kodiċi Ċivili, l-attur għandu dritt jirkupra, kif għamel, il-fond dominanti tal-konvenut bis-saħħa tat-titolu tal-viċinanza; u konsegwentement l-ewwel talba hija sostnuta;

Illi, għalkemm għadha ma saretx il-likwidazzjoni tal-ispejjeż leġittimi talvolta dovuti lill-konvenut, dan ma jikkostitwix ostakolu għat-tieni talba, li hija l-korollarju tal-ewwel talba, salv il-provvediment infraskritt;

Għal dawn il-motivi;

Tiċħad l-eċċezzjoni opposta mill-konvenut;

U tilqa' t-talbiet tal-attur, u għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi lill-konvenut ħmistax il-ġurnata żmien, dekorribbli minn dik li fiha l-attur ikun ħallas lill-konvenut, jew ikun iddepożita favur tiegħu, l-ispejjeż kollha lilu dovuti skond il-liġi;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.