5 ta' Diċembru, 1955

Imħallfin :

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

Paolo Abela *versus* Eucaristico Zammit et.

Retratt — Servitù — Stillicidju — Akwedott — Ilma tax-Xita — Viċinanza

Jekk żewġ fondi li l-ilma tax-xita tal-bjut tagħhom jirriversa ruħu f'bir komuni jiġu diviżi, b'mod li dawk iż-żewġ fondi jiġu jappartjenu lil sidien differenti, u dawk is-sidien ibiddlu s-sistema taddrenaġġ ta' dak l-ilma u joħolqu stat ta' fatti ġdid fis-sens li dak l-ilma taż-żewġ fondi, għalkemm jibqa' jgħaddi minn katusa komuni, jitfferra fit-triq publika, u dan isir bi ftehim komuni biex titneħħa s-suġġezzjoni li qabel kienet teżisti bejn iż-żewġ

fondi; dan kwistjoni ta' fatt jekk tinħoloq servitù ġdida, u lanqas jimmodifika s-servitù li kien hemm qabel, għax il-ftehim tas-sidien sar bil-fehma li titneħħa s-servitù li kienet taggrava fuq wieħed mill-fondi. U dan avvolja l-ispiża biex sar dak il-kambjament ikunu jinsabu kontribwiti fil-fond ta' wieħed minnhom; u anki jekk il-katusa li minnha jgħaddi l-ilma biex jitferra fit-triq komuni tiġi kollokata fil-faċċata taż-żewġ fondi fil-punt li jikkorrispondi għall-ħajt diviżorju ta' bejniethom.

Għax il-volontà tal-partijiet, li hija neċessarja għall-kostituzzjoni ta' servitù ġdida, tkun nieqsa f'każ simili; u l-ħajt diviżorju li fuqu tinsab imqegħda l-katusa komuni huwa komuni lejn iż-żewġ fondi, u kull wieħed mill-komproprjetarji jista' jinqeda bih bħala komuni taħt il-kondizzjonijiet stabbiliti mil-liġi.

Għaldaqstant, jekk is-sid ta' wieħed minn dawn il-fondi jbiegħu, is-sid tal-fond l-ieħor ma għandux dritt jirkupra bit-titolu tal-viċinanza.

Il-Qorti—Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, wara illi ppremetta illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tat-18 ta' Ottubru 1950 il-konvenut xtara minn għand Victor Grima, bil-prezz ta' £2,000, id-dar il-Belt Valletta, Battery Street No. 51, suġġetta għall-piż perpetwu ta' tmax il-quddiesa bl-elemosina "pro tempore" korrenti, sovrapposta għal bini ta' ħadd ieħor, minn kull ħaġa oħra libera u franka (dok. A); u illi huwa, b'ċedola tad-9 ta' Novembru 1950 (dok. B), bħala proprjetarju ta' beni viċini, soġġetti għal u gawdenti servitù fuq id-dar mibjugħa, u b'kull titolu ieħor talvolta lilu kompetenti validu skond il-liġi, irkupra l-fond fuq indikat mill-poter tal-konvenut, u ddepożita l-prezz u l-interessi dovuti, u żamm id-dritt li jirreintegra d-depożitu fit-terminu legali wara notifika ta' kull ammont ieħor minnu talvolta dovut; u illi l-konvenut naqas illi jagħmel ir-rivendizzjoni, avvolja interpellat b'ittra uffiċjali tat-30 ta' Jannar 1951 (dok. C); talab illi, wara li jiġu magħmula d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, u previa d-dikjarazzjoni li lilu jikkompeti d-dritt tar-retratt minnu eżerċitat bit-titolu ta' viċinanza u talvolta anki ta' konsorzju, u li huwa eżerċita validament dan id-dritt bl-imsemmija ċedola tad-9 ta'

Novembru 1950, (1) jiġu likwidati l-ispejjeż li għamel il-konvenut fl-okkażżjoni ta' l-imsemmi kuntratt, sabiex huwa jkun jista' jiddepożita dawk l-ispejjeż, (2) u wara li jiġi aċċertat id-depożitu tas-somma dovuta skond it-talba preċedenti, il-konvenut jiġi kundannat illi jagħmel ir-rivendizzjoni tal-fond fuq indikat fit-terminu li tipprefiġġilu l-Qorti, u, fil-każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment, ir-rivendizzjoni tiġi dikjarata effettwata bis-saħħa ta' l-istess sentenza. Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Jannar 1951, kontra l-konvenut, li ġie ingunt biex jidher għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha jeċċepixxi illi d-domandi ta' l-attur huma infondati, għaliex id-dar minnu rkuprata ma hi suġġetta għal ebda servitù jew konsorzju. B'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra,

Omissis;

Rat id-digriet tat-3 ta' Novembru 1951, li bih, fuq talba tal-konvenut, ġiet imsejħa fil-kawża Enid sive Sunie Grima, li eżerċitat l-irkupru fuq l-istess fond kontra l-konvenut bit-titolu tal-konsangwineità;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-imsejħa fil-kawża Enid sive Sunie Grima, li biha teċċepixxi illi hija rkuprat il-fond li fuqu hemm il-kawża bit-titolu ta' konsangwineità, li hu pożjuri għat-titoli ta' rkupru pretiżi mill-attur, u għalhekk it-talbiet ta' l-attur ma jistgħux jiġu milqugħa. B'riżerva ta' kull eċċezzjoni oħra, jekk ikun il-każ;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-18 ta' April, 1955, li biha ġew respinti t-talbiet ta' l-attur, u ġie ordnat li l-ispejjeż fil-konfront bejn l-attur u l-konvenut iħallashom l-attur, imma dawk ta' l-imsejħa fil-kawża u tad-digriet tat-3 ta' Novembru, 1951, iħallsuhom l-attur u l-konvenut nofs kull wieħed: wara li kkunsidrat;

Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi l-konvenut bl-att tan-Nutar Victor Bisazza tat-18 ta' Ottubru, 1950 xtara d-dar il-Belt Valletta, Battery Street, numru 51, suġġetta għall-piż ta' quddies hemm imsemmi, sovrapposta għal bini ta' ħadd-ieħor, u minn kull ħaġa oħra libera u franka, bid-drittijiet

u l-ġustizzjiet kollha tagħha; liema dar l-attur, b'ċedola numru 181 tad-9 ta' Novembru, 1950, irkupra minn għandu bit-titolu ta' viċinanza u b'kull titolu ieħor talvolta lilu kompetenti u validu skond il-liġi. Din iċ-ċedola ta' rkupru u kontestwali depożitu ġiet debitament notifikata lill-istess konvenut fid-9 ta' Novembru, 1950;

Illi mhux kontestat illi l-attur hu l-proprjetarju tad-dar numru 56 Battery Street, Valletta, kontigwa għad-dar irkuprata. Jidher illi dawn iż-żewġt idjar sal-20 ta' Ottubru, 1863, meta saret il-qasma ta' l-assi patrimonjali ta' Dr. Lorenzo Fenech, kienu ta' sid wieħed, u flimkien mal-fondi ta' taħthom kellhom ukoll bjar komuni, fejn sa l-epoka bejn l-1925 u l-1935 l-ilma taż-żewġ fondi kien jirriversa ruħu. Xi żmien fl-epoka fuq imsemmija, li ma ġiex aċċertat, imma, kif jidher jingħad, ma setax kien qabel il-15 ta' Settembru, 1928, is-sidien tal-fondi biddlu dak is-sistema ta' drenaġġ ta' l-ilma tax-xita u nħoloq dak l-istat ta' fatt li qiegħed isir il-lum, jiġifieri dak l-ilma taż-żewġt idjar, għalkemm jinżel f'katusa komuni mill-post indikat bl-ittra "Y" fuq l-iskizz (fol. 27), flok fil-bjar komuni jmur jitferra fuq il-bankina tat-triq publika St. Anthony Street, Valletta. Kif jidher minn dak l-iskizz, u kif deher waqt l-aċċess, hemm żewġ stati ta' fatt rigward id-drenaġġ ta' l-ilma fil-kwistjoni. L-ewwel wieħed jirrigwarda l-bjut tad-dar ta' l-attur, li minnhom jgħaddi l-ilma għal ġewwa katusa midfuna fil-ħajt tal-pjan superjuri tad-dar tiegħu bl-inklinazzjoni mlevata fl-iskizz, jintefa fil-"gully" markat "Z" li jinsab fil-kamra ta' taħt il-bejt ta' l-attur, u minn hemm jirriversa ruħu fil-katusa sal-pont markat "Y", fejn jiltaqa' ma' l-ilma li jiskorri mill-bjut tal-konvenut, u minn dak il-pont jibqa' nieżel f'katusi komuni għal St. Anthony Street. Il-linja ta' katusi mill-pont fejn jirċievi l-ilma tal-bjut ta' l-attur mill-"gully" "Z" sal-pont "Y" ma tinżelx għad-dritt, imma hija nklinata biex tingħaqad mal-kumplament tal-linja tal-katusi mill-ittra "Y" l-isfel, li hekk tikkostitwixxi t-tieni stat ta' fatt;

Illi rigward l-ewwel stat ta' fatt dina l-Qorti taqbel mal-perit ġudizzjarju, għar-raġunijiet minnu sottomessi, illi l-istess ma jiffurmax u ma jikkostitwixxix ebda titolu għar-retratt;

Illi, rigward l-istat ta' fatt l-ieħor, skond kif issottomettu l-periti ġudizzjarju, l-istess jista' jingħad illi jikkostitwixxi servitù volontarja u apparenti; għaliex (1) il-komunjoni tad-drenaġġ ta' l-ilma tax-xita bejn iż-żewġt idjar baqgħet "in actu" teżisti, għalkemm ġie mibdul ir-riversament finali ta' l-ilma minn kif kien oriġinarjament, meta l-fondi kienu jappartjenu lil sid wieħed; (2) kieku s-sidien tal-fondi riedu jeħilsu minn din is-soġġezzjoni komuni, setgħu għamluh liberament, billi l-katusi tad-dar ta' l-attur, flok ikunu indirizzati għall-pont "Y", setgħu saru b'medda separata minn dawk li mill-pont imsemmi qegħdin jisservew it-tnejn; (3) dan il-fatt jikkostitwixxi komunjoni "pro indiviso";

Però, din il-Qorti ma taqbelx ma' dawn is-sottomissjonijiet. Infatti, għandu jiġi rilevat illi t-tibdil fis-sistema taddrenaġġ ta' l-ilma fuq imsemmi, li ma ġiex preċiżat meta nbeda, ġie preċedut bi ftehim bejn is-sidien, inkorporat f'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier fil-15 ta' Settembru, 1928 (fol. 30), li bih huma neħħew dik is-servitù, jew soġġezzjoni, li qabel kienet teżisti bejn il-fondi tagħhom. Għalhekk it-tibdil miftiehem bejn dawk is-sidien, relattiv għal dak is-sistema ta' drenaġġ, ma sarx biex tiġi kreata servitù ġdida, u lanqas biex tiġi modifikata jew sostitwita dik ta' qabilha, imma unikament biex titneħħa dik is-servitù li kienet teżisti qabel, billi s-sidien f'dak il-kuntratt qalu espliċitament "volendo togliere tale soggezione". Minn dak iż-żmien ebda wieħed minn dawk il-fondi ma kien kunsidrat illi bu gravat jew igawdi servitù fuq l-ieħor; tant illi l-fond li rkupra l-attur ġie ukoll mibjugħ bħala suġġett għall-piż perpetwu ta' quddies u sovrappost għal bini ta' ħaddieħor, imma minn kull ħaġa oħra liberu u frank;

D'na l-Qorti taqbel ukoll mas-sottomissjonijiet tal-konvenut (a) li l-kollokament tal-katusa komuni fuq il-faċċata tal-ħajt diviżorju, li huwa komuni bejn iż-żewġ fondi, ma kienx ir-riżultat ta' dritt akkwistat mingħand wieħed mill-komproprjetarji kontra l-komproprjetarju l-ieħor, imma dak ta' ftehim bejniethom li jużaw il-komproprjetà tal-ħajt b'dak il-mod, u (b) l-istat ta' fatt eżistenti l-lum, u mfisser aktar 'l fuq, mhux analogu għal dak ta' servitù, għaliex l-ilma

tax-xita mill-bjut ta' l-attur ma jaqgħax fuq il-fond tal-konvenut, imma permezz ta' opri kostruwiti kollha fil-fond ta' l-attur jirriversa ruħu f'katusa komuni li sservi għall-ilma tal-bejt tal-konvenut, u permezz ta' din il-katusa l-ilma tażżewġt ibjut jirriversa ruħu, mhux fuq il-fond tal-konvenut, imma fuq St. Anthony Street;

Illi b'dan il-mod id-dikjarazzjoni mitluba mill-attur, u t-talbiet li huma konsegwenzjali għaliha, ma jistgħux jiġu milqugħa;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata fejn ċaħdet it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż *fil-konfront* bejnu u l-konvenut a kariku tiegħu, u fejn akkollat lill-istess attur nofs l-ispejjeż ta' l-imsejħa fil-kawża u tad-digriet tat-3 ta' Novembru, 1951, u tiġi konfermata fejn waħħlet *nofs* l-ispejjeż ta' l-imsejħa fil-kawża lilha stess; u minflok jiġi deċiż għat-tenur tat-talbiet ta' l-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant qiegħed jibbaża d-dritt tiegħu għall-irkupru minnu eżerċitat biċ-ċedola tad-9 ta' Novembru, 1950, (fol. 9) fuq it-titolu tal-vicinanza, billi huwa jippretendi li l-fond tiegħu, numru 56 Battery Street, Valletta, huwa suġġett għas-servitù ta' skol ta' l-ilma, jew ta' stillicidju, jew ta' akwedott, li ġiet stabbilita "per fatto dell'uomo" a favur tal-fond kontigwu mibjugħ lill-konvenut Zammit u mill-attur irkuprat bl-imsemmija ċedola tad-9 ta' Novembru, 1950;

Ikkunsidrat;

Illi l-awturi rispettivi tal-kontendenti, b'kuntratt riċevut minn Nutar Salvatore Borg Olivier, fil-15 ta' Settembru, 1928 (fol. 30), wara li esponew "che le acque piovane che si raccolgono dai terrazzi delle dette due case vanno pel drenaggio passando per condotto esistente in detta casa del signor Fenech Cefai" (i.e. dik li l-lum tappartjeni lill-appellant Paolo Abela), komplew jgħidu "che, volendo togliere tale soggezione, in forza del presente atto di comune accordo convengono di dovere, dopo ottenuto il debito permesso dalle

competenti autorità governative, passare le acque suddette dei due terrazzi attraverso una unica communicazione di tubi di *terraglia* verniciata, da collocarsi nella facciata di detti stabili e nella *linea corrispondente* al muro che divide i due fondi, onde far scorrere le dette acque nella via pubblica, dovendo i detti due terrazzi communicarsi separatamente con detta nuova communicazione *mediante* separati tubi che uniranno le doccie di detti due terrazzi con detta nuova communicazione; con dovere il costo di detti lavori e le spese del presente atto sopportarsi esclusivamente dal signor Fenech Cefai, con dovere altresí tutte le future riparazioni, purchè non cagionate per colpa o negligenza dell'inquilino dello stabile del signor Grima, farsi a spese del signor Fenech Cefai, in *quanto riguardano* i detti tubi'';

Bħala effett ta' l-imsemmija konvenzjoni riżultanti millatt fuq indikat tal-15 ta' Settembru, 1928, jinsab aċċertat mill-perizja ġudizzjarja li, skond l-istat attwali tal-fondijiet, l-ilma tal-bejt ta' l-appellant ma jaqgħax fuq il-fond tal-konvenut, imma, permezz ta' opri kostruwiti kollha fil-fond ta' l-attur, jaqa' u jirriversa ruħu f'katusa komuni, u li ġo fiha jmur l-ilma tal-bejt tal-konvenut, u minn din il-katusa l-ilma *taż-żewġ bjut jinxteħet mhux fuq il-fond* tal-konvenut, imma fuq il-bankina ta' St. Anthony Street. L-imsemmija katusa komuni tinsab kollokata fuq il-faċċata tal-ħajt diviżorju komuni fil-ħxuna tiegħu kollha bejn il-proprjetajiet kontigwi tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

Illi, kif jidher mill-imsemmi kuntratt tal-15 ta' Settembru, 1928 (fol. 30), l-ilma tax-xita li kienet taqa' fuq il-bjut tal-fondijiet fuq indikati kienet mixħuta għal ġewwa gandott li kien jinsab fid-dar ta' l-appellant. Dak il-kuntratt sar appuntu biex tiġi mneħħija dik is-soġġezzjoni, u l-kontraenti ftehmu li dak l-ilma kellu jiġi mixħut f'kommunikazzjoni waħda ta' katusi, li kellha titqiegħed fil-faċċata taż-żewġ stabili u fil-post li jikkorrispondi għal ħajt diviżorju ta' bejniethom. Billi l-imsemmija soġġezzjoni kienet taggrava l-fond ta' l-appellant, li għalhekk kellu l-interess kollu li je-

ħles minnha, huwa *obliga* ruħu li jħallas mhux biss l-ispejjeż ta' l-att, iżda li jagħmel ukoll għas-spejjeż tiegħu x-xogħlijiet neċessarji u r-riparazzjonijiet li 'l quddiem ikun hemm bżonn isiru, basta li ma jkunux kaġunati mill-inkwilin tal-fond li allura kien jappartjeni lil Michele Grima, u li l-lum *huwa dak irkuprat*. Bl-att fuq imsemmi, għalhekk, il-fehma tal-partijiet kontraenti kienet dik li titneħħa s-servitù li kienet taggrava *l-fond* ta' l-appellant. Huma ma riedux flok dik is-servitù joħolqu oħra ġdida, jew jimmodifikaw dik preeżistenti, iżda bl-istess kuntratt stabbilew il-mod kif l-imsemmija servitù kellha tiġi eliminata. Bil-mod hekk stabbilit ma jistax jingħad li ġiet kostitwita servitù oħra fuq il-fond ta' l-attur, għaliex (a) tonqos il-volontà tal-partijiet, li hi essenzjali għal dak l-effett, (b) u għaliex il-ħajt diviżorju li fuqu tinsab imqegħdha l-katusa huwa komuni bejn iż-żewġ fondi, u kull wieħed mill-komproprjetarji seta' jinqeda bil-*ħaġa komuni* taħt il-kondizzjonijiet previsti fl-art. 528 tal-Kodiċi Ċivili;

Fil-każ in eżami, l-użu tal-ħajt komuni biex tpoġġi miegħu l-imsemmija katusa ta' l-ilma kien dovut għal ftehim bejn il-komproprjetarji illi l-komproprjetà tal-ħajt tiġi minnhom użata b'dak il-mod, u ma kienx ir-riżultat ta' xi dritt akkwistat minn wieħed mill-komproprjetarji kontra l-ieħor. B'dak il-ftehim u b'dak l-użu ma jistax jiġi ritenut li ġiet kreata xi servitù favur jew kontra l-fond ta' l-appellant;

Ikkunsidrat;

Illi l-Ewwel Qorti, in vista ta' l-irkupru bit-titolu tal-konsangwineità da parti ta' Enid Grima, il-lum mart il-Contino Dr. Franz Preziosi, ordnat il-kjamata in kawża ta' l-istess Grima, iżda matul il-kawża ma ħadetx in konsiderazzjoni dak l-irkupru minnha eżerċitat, illi, jekk validu, kien *jiddirimi l-kwistjoni preżenti*, billi t-titolu tagħha huwa požjuri għal dak ta' viċinanza pretiż mill-appellant. Din il-Qorti *ma jidhrilhiex* li għandha tidħol f'din il-kwistjoni f'din l-istanza, billi l-msemmja msejħa fil-kawża, fir-risposta tagħha għal dan l-appell, talbet biss il-konferma tas-sentenza ta' l-Ewwel Qorti;

Ikkunsidrat;

Illi, għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma adottati, l-appell ma jistħoqqlux jiġi milqugħ;

Għaldaqshekk;

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