23 ta' Ġunju, 1952.

Imħallfin:

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

Servitù — Passaġġ — Diviżjoni.

Fortunata Farrugia *versus* **Vincenzo Galea**

Meta f'att ta' diviżjoni jinħolqu servitujiet konvenzjonali ta' passaġġ bejn il-fondi diviżi, sid il-fond servjenti ma jistax jeżimi ruħu mis-soġġezzjoni għal dak il-passaġġ fuq il-motiv li l-fond dominanti jkollu dritt ta' passaġġ minn fuq fond ieħor ta' barrani li ma kienx fil-qasma; għax id-dritt ta' passaġġ wieħed jista' jikkoeżisti flimkien ma' l-ieħor.

Meta diversi fondi jgħaddu b'diviżjoni għand proprjetarji diversi, is-serviżż bejn dawk il-fondi, li qabel kien sempliċi destinazzjoni tal-"padre di famiglia", isir servitù; u għalhekk ma jistax wieħed mill-kondividenti jippretendi li ma hemmx is-servitù għax il-fondi diviżi, qabel id-diviżjoni, kienu jappartjenu kollha lill-axxendent komuni, u kwindi ma setax ikun hemm servitujiet bejn dawk il-fondi. U dan il-prinċipju huwa applikabili b'aktar forza meta t-trasformazzjoni minn sempliċi serviżż għal servitù vera u proprja tiġi bażata fuq l-intenzjoni tal-kondividenti.

Sid il-fond servjenti ma jistax ibiddel il-kondizzjoni ta' l-eżerċizzju tas-servitù.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attriċi, premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u l-provvedimenti kollha opportuni, wara li ppremettiet illi b'kuntratt ta' diviżjoni tal-24 ta' Frar 1918, fl-atti tan-Nutar Francesco Catania, li tiegħu hawn estratt anness (dok. A), ġie diviż ir-raba' "Ta' Wied il-Għilwin", imsejjaħ "Il-Bajjada tan-Nannu", limiti ta' Ħad-Dingli, u lill-attriċi messitha l-porzjoni markata "B" fl-iskizz li jinsab fl-aħħar ta' l-estratt anness mal-proċess, waqt li lil Paolo Galea messitu l-porzjoni markata "A", li l-attriċi in segwitu akkwistat minn għandu b'xiri; u illi lill-konvenut messitu l-porzjoni markata "D", u dan akkwista in segwitu minn għand il-kondividenti l-oħra l-porzjonijiet markati "X", "Y" u "C"; u illi, skond il-kuntratt fuq imsemmi, il-passaġġi tal-porzjoni "Tal-Bajjada" kel-

iom jiġu pratikati bħal qabel, bl-iżgħar ħsara possibbli; u li l-porzjoni markata "A" ta' l-attriċi kellha minn dejjem l-dritt tal-passaġġ minn fuq "iċ-Ċens ta' Kibbu", ċjoè l-porzjoni "XY", li kien jiġi eżerċitat per mezz ta' rampa li kienet eżisti minn dejjem f'"Tal-Kibbu" — dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-bhima; u illi dan l-aħħar il-konvenut, arbitrarjament u illegalment, neħħa din ir-rampa u bena taraġ minflokha, b'mod li l-attriċi ma tistax aktar teżerċita d-dritt tal-passaġġ fuq imsemmi fl-estensjoni kollha tiegħu; u illi l-konvenut laqa' lill-attriċi diversi drabi u ma ppermettilhiex tgħaddi mit-taraġ li għamel; u barra minn hekk, hu jippretendi, kif infurmaha b'ittra uffiċjali tas-7 ta' Awissu 1950, illi ma għandha ebda dritt ta' passaġġ, la bir-riġel u la bil-bhima, minn fuq ir-rampa in kwistjoni; talbet illi (1) jiġi dikjarat u deċiż minn din il-Qorti illi l-attriċi għandha d-dritt tal-passaġġ bir-riġel u bil-bhima minn fuq ir-rampa ġa msemmija, u (2) illi l-konvenut jiġi kundannat li jneħħi t-taraġ imsemmi li hu bena, u minfloku jagħmel ir-rampa kif kienet qabel, a spejjeż tiegħu, fit-terminu li din il-Qorti jogħġobha timponilu, u (3) jekk dan it-terminu jiddekorri inutilment, l-attriċi tiġi awtorizzata mill-istess Qorti li tagħmel dan a spejjeż tal-konvenut, taħt id-direzzjoni ta' perit li jogħġobha tinnomina l-istess Qorti u taħt il-kondizzjonijiet li jogħġobha timponi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-28 ta' Lulju 1950, kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha jeċċepixxi (1) illi l-attriċi ma għandha ebda dritt li tgħaddi minn fuq ir-raba' tiegħu, u (2) illi, mingħajr preġudizzju ta' l-ewwel eċċezzjoni, ir-rampa u taraġ kif inhuma llum huma aktar tajbin u prattiċi. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu 1952, li biha laqgħet l-ewwel żewġ talbiet ta' l-attriċi kif miġjuba fl-att taċ-ċitazzjoni, u għall-finijiet tat-tieni talba pprefiġġiet lill-konvenut żmien ta' ħmistax-il ġurnata; u f'każ li ż-żmien hekk prefiss jgħaddi inutilment, laqgħet ukoll it-tielet talba ta' l-attriċi, u għall-finijiet tagħha innominat lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Salvatore Ellul, biex jiddiriġi x-xogħol li jkun hemm bżonn; u ordnat li l-ispejjeż tal-kawża, kompriżi dawk li ġew riżervati, jitħallsu mill-konvenut; billi kkunsidrat;

Illi mid-dokument fil-fol. 5 u 6 tal-proċess jirriżulta illi r-raba' msemmi fl-att taċ-ċitazzjoni qiegħed fil-limiti ta' Had-Dingli........... Dan ir-raba' jmiss lill-komunjoni ta' l-assi soċjali ta' Francesco u Maria miżżewġin Galea, ġenituri tal-kontendenti........... B'kuntratt ta' l-24 ta' Frar 1918 fl-atti tan-Nutar Francesco Catania, dana r-raba' ġie diviż bejn it-tfal kollha ta' l-istess Francesco Galea, fosthom il-kontendenti........... F'dik id-diviżjoni, mir-raba' "Tal-Bajjada" fuq imsemmi, lill-attriċi messitha l-porzjoni markata "B"......... u lill-konvenut il-porzjoni markata "D"...........;

Illi jirriżulta mill-istess kuntratt li f'dak ir-raba' hemm diversi passaġġi........... Lanqas ma jidher kontrastat illi fost dawn il-passaġġi kien għad hemm dak bejn il-porzjoni "A" u l-porzjonijiet "X" u "Y". U fuq dan il-passaġġ tinsab appuntu impernjata din il-kawża, billi l-attriċi tippretendi illi hi għandha d-dritt li teżerċita dan il-passaġġ tant bir-riġel kemm bil-bhima, kif ukoll li hija għandha d-dritt ta' dana l-eżerċizzju fuq il-passaġġ kif kien qabel, jiġifieri magħmula rampa, u mhux magħmul taraġ kif jinsab il-lum;

Illi fuq l-ewwel eċċezzjoni, li biha l-konvenut jikkontrasta d-dritt pretiż mill-attriċi, jingħad li jirriżulta soddisfaċentement mill-provi illi minn qabel il-kuntratt tad-diviżjoni, fuq imsemmi, il-ġenituri tal-kontendenti, u ħut dawn, kienu jagħmlu użu minn dan il-passaġġ biex jgħaddu mill-porzjoni "A" għal dawk "X" u "Y" tar-raba' ġa msemmi. Kif ġà ngħad, f'dak il-kuntratt ġiet stipulata l-kondizzjoni li l-passaġġi tal-porzjonijiet ta' l-istess raba' "Tal-Bajjada" kellhom jiġu pratikati bħal qabel, bl-anqas ħsara possibili. Konsegwentement b'dik id-diviżjoni l-attriċi akkwistat ukoll id-dritt li tagħmel użu u teżerċita dak il-passaġġ...........;

Illi ġie wkoll pruvat b'mod soddisfaċenti illi l-ġenituri tal-kontendenti, u anki ħuhom Giuseppe, kienu jgħaddu minn dak il-passaġġ tant bir-riġel kemm bil-bhima (dep. Paolo Spiteri fol. 31 tergo. u Giuseppe Galea fol. 32 tergo); u għal-hekk, ladarba ġie stipulat f'dak il-kuntratt li l-passaġġi tar-raba "Tal-Bajjada", fosthom dak fil-kwistjoni, kellhom jiġu pratikati "bħal qabel", u dan il-passaġġ, "qabel", kien jiġi pratikat bir-riġel u bil-bhima minn min kellu d-dritt li jagħmel użu minnu, l-attriċi għandha d-dritt mhux biss li tagħ-

mel użu minn dak il-passaġġ, imma li teżerċita dan l-użu bir-riġel u bil-bhima;

Illi dwar it-tieni eċċezzjoni, jirriżulta mill-provi li l-passaġġ fuq imsemmi qabel id-diviżjoni kien magħmul f'rampa........... Waqt li l-lum dak il-passaġġ, f'lok rampa kif kien qabel, hu magħmul, kif ġie konstatat fl-aċċess, f'taraġ......... Il-konvenut ma jikkontestax il-pretensjoni ta' l-attriċi (fol. 28), jiġifieri li kien hu li biddel dik ir-rampa u għamilha taraġ; u dan għamlu xi tliet snin ilu (fol. 43);

Illi l-allegazzjoni tal-konvenut li l-passaġġ, kif ġie minnu konvertit f'taraġ minflok rampa, huwa aktar tajjeb u prattiku, mhijiex aċċettabili. Jista' jkun iżjed tajjeb u prattiku, għalih u għal min jaħsibha bħalu; imma jekk l-attriċi tgħid, b'mod raġjonevoli u mingħajr vessazzjoni, li għaliha dak il-passaġġ, kif inhu magħmul taraġ, mhux tajjeb, il-konvenut ma jistax iħallih kif inhu. Il-kondizzjoni fil-kuntratt kienet li l-passaġġ ke'lu jiġi pratikat bħal qabel; u dak iż-żmien tal-kuntratt, u anki qabel, dak il-passaġġ kien magħmul rampa. Barra minn dan, ma jidherx li l-passaġġ, kif inhuwa l-lum, huwa aktar tajjeb u prattiku, speċjalment għall-attriċi. Kif ġà ngħad, din għandha dritt tagħmel minn dak il-passaġġ użu bir-riġel u bil-bhima, u ma tantx jidher faċili li wieħed jgħaddi bil-bhima minn taraġ, speċjalment meta dan it-taraġ, kif ġie rilevat fl-aċċess, ma huwiex ta' l-istess għoli, il-biċċa kbira minnu hu magħmul minn kanni minn ġewwa vojta, u meta d-direzzjoni tiegħu hija magħmula b'adjaċenza, b'mod li jkun hemm diffikultà għat-tidwir tal-bhima ġol-passaġġ;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut fol. 78, u l-petizzjoni tiegħu fol. 79, li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li jiġu miċħuda t-talbiet; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Trattat l-appell, wara li semgħet iż-żewġ difensuri u wara li eżaminat il-provi, din il-Qorti kkunsidrat:

Omissis;

Fid-diviżjoni fuq imsemmija — u ċertament l-akkwisti sussegwenti bejn l-aħwa baqgħu mexjin fuqha — ġie stipulat

il-patt ġenerali u fondamentali għal din l-istanza, hekk konċepit — "I passaggi delle stesse porzioni 'Tal-Bajjada' debbano praticarsi come per l'addietro, col minor danno possibile";

Issa, irriżulta indiskutibilment mill-provi illi, minn żmien qabel id-diviżjoni fuq imsemmija, kien ġie prattikat id-dritt tal-passaġġ, tant bir-riġel kemm bil-bhima, mill-porzjoni "A"............. għal fuq il-porzjonijiet "X" u "Y", ċjoè appuntu dak li in riferenza tiegħu l-attriċi qiegħda l-lum teżerċita l-azzjoni konfessorja;

Kif jidher mid-dibattitu quddiem din il-Qorti, il-konvenut qiegħed jippretendi li lill-attriċi jmiss il-passaġġ minn fuq ir-raba' ta' ċertu Pawlu Spiteri..........., u b'hekk irid jiċħad id-dritt tal-passaġġ minn fuq il-porzjoni tiegħu. Din il-kontestazzjoni mhix sostenibili, għal diversi raġunijiet. L-ewwel nett, kif osserva tajjeb l-ewwel ġudikant, id-dritt tal-passaġġ minn fuq ir-raba' ta' Spiteri jista' jikko-eżisti mad-dritt ta' passaġġ minn fuq il-porzjonijiet tal-konvenut, jekk dan ta' l-aħħar jiġi pruvat, kif ġie pruvat bl-att tad-diviżjoni u bix-xhieda. In forza tal-kliem fuq riportati "i passaggi delle stesse porzioni debbano praticarsi come per l'addietro", ġew maħluqin servitujiet konvenzjonali; u kwindi, ankorkè kien hemm passaġġ ieħor, sid il-fond serventi ma jistax jippretendi li jeżimi ruħu mis-servizz tiegħu għaliex hemm passaġġ ieħor. Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili in re "Dr. Camilleri vs. Baronessa Galea", 6 ta' Ġunju 1882 (Imħallef Dr. Gius. Gasan), "........... il padrone del fondo servente nemmeno redimere potrebbe mai una servitù convenzionale come redimerebbe quella legale, cessandone il bisogno; la natura sua perpetua l'accompagna a volontà di chi la gode..........." Fil-fatt, però, lanqas irriżulta li hemm dan il-passaġġ, iżda jirriżulta biss li dan Spiteri jippermetti l-mogħdija b'sempliċi bwona grazzja tiegħu, tant li, meta l-konvenut u ħutu (minbarra l-attriċi) kienu azzjonaw lil dan Spiteri, wara, imbagħad, abbandunaw il-proċeduri. Għandu jiżdied li, għalkemm il-passaġġ minn fuq ir-raba' ta' Spiteri jissemma fl-att tad-diviżjoni, Spiteri, però, ma kienx parti f'dak l-att, u kwindi dik id-dikjarazzjoni lilu ma kienetx torbtu b'xejn, a differenza tal-konvenzjoni inkorporata fil-kliem fuq

riportati, li ġiet magħmula bejn l-interessati kollha, preżenti u konsenzjenti fl-att;

Osserva wkoll id-difensur, bħala motiv ta' doljanza kontra s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, illi qabel id-diviżjoni dawn l-għelieqi kienu jappartjenu lill-axxendent komuni, u kwindi ma setax kien hemm lok għal servitujiet. Issa għal din l-osservazzjoni jirrispondi l-prinċipju illi, meta diversi fondi jgħaddu b'diviżjoni lil proprjetarji diversi, allura s-servizz bejn il-fondi, li qabel kien sempliċi destinazzjoni "del padre di famiglia", isir servitù (ara sent. ta' din il-Qorti "Axisa vs. Mangion", 17. 3. 1873, President Sir Antonio Micallef, Imħallfin Dr. Conti u Dr. Naudi). Anzi dan il-prinċipju, hekk stabbilit f'din is-sentenza, hu applikabili b'forza akbar fil-każ preżenti; għaliex, mentri fil-każ ta' dik is-sentenza t-trasformazzjoni minn sempliċi servizz għal servitù vera u proprja kienet bażata fuq "la probabile intenzione delle parti", fil-każ preżenti hemm il-patt espress riportat fuq;

Gravam ieħor li d-difensur semma fit-trattazzjoni, imma li ma jidherx li ppersista fih, hu dak li d-dominju dirett tal-fond dominanti ġie akkwistat minnu; però mill-att stess eżibit fol. 82 jidher li għall-konsolidazzjoni baqa' almenu tmien snin oħra;

Mela hu assodat li l-attriċi għandha d-dritt tal-passaġġ bir-riġel u bil-bhima minnha allegat;

Issa, deher mill-provi, anzi "ex confessis", illi dan il-passaġġ, li qabel kien pratikat b'rampa, ġie konvertit mill-konvenut f'disa' tarġiet. Il-konvenut jgħid li, kif minnu konvertit minn rampa għal taraġ, il-passaġġ hu aktar faċli u prattiku. Issa, hu liġi li sid il-fond serventi ma jistax ibiddel il-kondizzjoni ta' l-eżerċizzju tas-servitù. Jista', fil-konkors ta' ċerti kondizzjonijiet, joffri xi parti oħra, xorta waħda tajba, għall-eżerċizzju tas-servitù. Dan ċertamnet jista' jsir bil-kunsens tat-tnejn, jew almenu b'deċiżjoni tat-tribunal, u mhux mis-sid tal-fond serventi "marte proprio", u inattesa l-oppożizzjoni ta' sid il-fond dominanti. Apparti dan, fil-każ in ispeċje hu evidenti li taraġ ma hux, b'ex wieħed jgħid l-anqas, ideali għal passaġġ bil-bhima. Għall-fond serventi s-servitù tikkonsisti "in patiendo", ċjoè li jiġi tollerat l-użu tas-servitù, "vale ad dire, di non fare cosa alcuna che tenda

a diminuiria o renderla più incomoda" (Rep. Coen, voce Servitù, para. 109) ;

Għal dawn il-motivi ;

Tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut. It-termini prefiss mill-Ewwel Qorti jibda jgħaddi mil-lum.