**12 ta' Frar, 1959**

**Imħallef:—**

**Onor. Dr. A. Magri, B. Litt., LL.D.**

Giovanni Sant

*versus*

Vincenzo Bugeja et.

**Servitù — Passaġġ — Konsorzju — Art. 506 tal-Kodiċi Ċivili.**

*Is-servitù ma tistax tiġi preżunta, u jeħtiġilha tiġi pruvata; u f'każ ta' dubju għandha tiġi eskluża. U dan jgħodd aktar f'każ ta' servitù ta' passaġġ, li bħala servitù diskontinwa għandha normalment tiġi pruvata per mezz ta' titolu.*

*Għaldaqstant, jekk fond li kien uniku jiġi maqsum bejn persuni differenti f'diversi ambjenti li jkunu aċċessibbli minn passaġġ u ambjenti komuni, dak il-passaġġ u dawk l-ambjenti għandhom jitqiesu li jappartjenu in komun lil dawk il-persuni differenti, jekk ma jiġix pruvat li nħolqot xi servitù fuq dak il-passaġġ u fuq dawk l-ambjenti. B'mod illi l-ispejjeż tat-tiswija ta' dak il-passaġġ u ambjenti għandha ssir bi spejjeż komuni tad-diversi proprjetarji tal-fond kif divik, u ma jistax wieħed minnhom jallega li huwa ma għandux iħallas parti minn dawk l-ispejjeż għax huwa għandu biss servitù ta' passaġġ.*

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, wara li li ppremetta illi l-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta, b'sentenza tad-19 ta' Mejju 1950, iddikjarat ruħha inkompetenti, peress li qamet il-kwistjoni fuq il-komproprjetà jew le tal-fond in kwistjoni; illi l-attur kien kostrett mill-Awtorità Sanitarja biex jagħmel ir-riparazzjonijiet indikati fid-dokument "A" eżibit, f'dawk il-partijiet tal-fond li qiegħed ir-Rabat, Old Doni Street no. 21, li huma komuni bejn l-attur u l-konvenuti, skond l-istess relazzjoni peritali tal-Arkitett Giovanni Camilleri magħmula fil-11 ta' Lulju 1931 u annessa mal-qasma li saret fl-attijiet tan-Nutar Francesco Catania tal-14 ta' Diċembru 1931 (dok. B), u ċjoè l-entrata, il-bitħa, it-taraġ u l-kċina, għal liema riparazzjonijiet l-attur nefaq £20.17.8, kif jidher mid-dok. A eżibit u fuq imsemmi; illi l-konvenuti, wara li rċevew l-ittra uffiċjali tal-20 ta' Frar 1950 għall-ħlas ta' nofs l-imsemmija somma ta' £20.17.8, u ċjoè l-ammont ta' £10.8.10, offrew lill-attur £7 għas-saldu, u huwa ma aċċettahomx jekk mhux akkont; illi l-konvenuti, meta l-attur adixxa l-Qorti Inferjuri biex jevita spejjeż akbar, eċċepew illi dawk il-partijiet tal-fond fuq imsemmija, u fejn saru r-riparazzjonijiet, ma humiex komuni, iżda tagħhom, u huma għandhom biss is-servitù attiva tal-passaġġ, u għalhekk il-Qorti Inferjuri ddikjarat ruħha inkompetenti (dok C); talab illi, premessa d-dikjarazzjoni li l-imsemmijin partijiet tal-fond fejn saru r-riparazzjonijiet huma komuni bejn l-attur u l-konvenuti, u għalhekk għandhom iħallsu nofs l-ispejjeż tal-istess riparazzjonijiet, kif del resto sar fl-imgħoddi, li l-konvenuti jiġu kundannati jħallsu lill-

attur nofs is-somma li huwa ġa ħallas, ċjoè is-somma ta' £10.8.10, għar-raġunijiet premessi; bl-imgħax tal-5% mill-ittra uffiċjali tal-20 ta' Frar 1950, u bl-ispejjeż, komprizi dawk tal-kawża fuq imsemmija;

*Omissis;*

**Ikkunsidrat;**

Illi l-perit ġudizzjarju, fl-imsemmija relazzjoni, issottometta (1) illi fuq il-kċina u l-bejt ta' fuqha ma hemmx kontestazzjoni, għaliex iż-żewġ partijiet jaqblu li huma komuni; (2) illi kwantu għall-entrata u l-bitħa, dawn huma indispensabbli għall-aċċess u okkupazzjoni f'sett ta' kmamar imqassma kif inhuma fil-post in kwistjoni, u għar-raġunijiet minnu żvolti huwa tal-fehma li baqgħu jikkontribwixxu għall-ispejjeż tar-riparazzjonijiet magħmula mill-attur fil-kumditajiet komuni fejn effettivament saru; (3) u illi l-ispiża ta' £20.17.8, inkorsa mill-attur, hija ġusta; u billi parti tal-katusa tal-ilma mill-bejt tal-kamra tal-konvenuti tinżel għall-livell tal-paviment tal-bitħa, u billi ma rriżultax liema partijiet tal-katusa ġew imsewwija, il-perit naqqas mill-kont tal-attur 10s., li għandhom jiġu sopportati interament mill-konvenuti, b'mod illi dawn għandhom iħallsu lill-attur is-somma ta' £10.13.10;

Illi, kif ġa ngħad, l-attur irrimetta ruħu għall-konklużjonijiet peritali; iżda l-konvenuti, għad li ma għamlu ebda kritika lil dawk il-konklużjonijiet, baqgħu jsostnu l-atteġġjament tagħhom kif delineat fin-nota tal-eċċezzjonijiet (fol. 10), jiġifieri li fejn saru r-riparazzjonijiet jappartjeni kollu lill-attur, u li huma ma għandhomx ħlief dritt ta' servitù;

Illi, fuq dan il-punt, ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet, li, kif espona l-perit ġudizzjarju (fol. 97), il-fond "de quo" nqasam f'erbgħa settijiet ta' kmamar, qieshom separati minn xulxin minn bitħa b'aċċess minn din għalihom, u li l-bitħa hija milħuqa minn loġġa li tagħti fl-entrata bil-bieb għat-taraġ; u lanqas jidher li hemm kontestazzjoni li oriġinarjament si trattava ta' fond uniku li kien

jappartjeni lill-awtur tal-attur u tal-konvenuti. Sakemm ma saretx id-diviżjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Catania tal-14 ta' Diċembru 1931 (riferita a fol. 7 tergo) kollox kien in komun, u wara dik id-diviżjoni baqgħet "la comunione dell'entrata con porta no. 22 sulla strada, del soppalco sull'entrata, del cortile, della scala pel piano superiore, della cucina che è accessibile dalla detta scala, e del terrazzo di essa cucina", kif jirriżulta mid-deskrizzjoni tal-perit Giovanni Camilleri, li saret għall-iskopi tal-imsemmija diviżjoni (fol. 7). Din il-versjoni ġiet mill-attur sostnuta anki minn provi estranei u diżinteressati; iżda l-konvenuti xehdu li huma għandhom biss id-dritt li jgħaddu mill-entrata u mill-bitħa b'titolu ta' servitù, u mhux ta' komunjoni;

Illi l-Qorti, wara li eżaminat ir-riżultanzi proċesswali fuq din il-kwistjoni, taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-perit ġudizzjarju, u tagħmel tagħha r-raġunamenti li fuqhom tinsab bażata. Infatti, hu magħruf illi s-servitù ma tistax tiġi preżunta u jeħtieġilha tiġi pruvata, u f'każ ta' dubju għandha tiġi eskluża (Pacifici Mazzoni, Servitù Prediali, §2). U dan aktar jgħodd f'każ ta' servitù ta' passaġġ, li bħala servitù diskontinwa għandha normalment tkun pruvata per mezz ta' titolu (art. 506 Kod. Ċiv.); u din il-prova mill-konvenuti ma saretx; u għalhekk, fil-każ li seta' kien hemm dubju, "si deve naturalmente supporre", kif jikkonkludi Baudry, "che gli aventi diritto abbiano conservato il titolo che avevano prima della divisione sulla cosa oggi litigiosa, quello di comproprietari" (Beni, § 806);

F'dan ir-rigward huwa mbgħad maġistrali l-insenjament ta' Nicola Germano:— "Quando può nascer dubio se trattisi di condominio o di servitù, vi è una regola certa per non fallire mai, e questa è quella di vedere se le opere che possono dar luogo alla servitù precedentemente alla separazione dei due fondi servivano ad esclusivo vantaggio di uno di essi od a vantaggio di amendue. Se erano addette ad esclusivo vantaggio di uno solo, in seguito resteranno a titolo di servitù; se servivano a vantaggio di entrambi, resteranno a titolo di comproprietà...... In generale è da ritenere che le dipendenze e le pertinenze di fondi dapprima uniti poscia separati, si reputano sempre comuni, purchè

però antecedentemente fossero servite a vantaggio comune degli stessi" (Trattato delle Servitù, Vol. II, §192);

Illi, kif irriżulta mill-perizja (fol. 101), il-kumditajiet kollha in kwistjoni huma "indispensabbli għall-aċċess u okkupazzjoni għall-gruppi kollha ta' kmamar" li fihom jinsab imqassam il-fond, u għalhekk dawk il-kumditajiet għandu jiftiehem li tħallew komuni biex ikomplu jwettqu *l-iskop tagħhom*;

Illi, rigward l-ammont tal-ispejjeż dovut lill-attur mill-konvenuti, fiċ-ċitazzjoni hija ndikata s-somma ta' £10.8.10, u għalhekk ma tistax il-Qorti tiddeċidi għal somma akbar; salva però lill-attur kull azzjoni oħra talvolta lilu kompetenti għad-differenza;

Għal dawn il-motivi;

Prevja adozzjoni tal-konklużjonijiet peritali, u salva r-riżerva fuq miġjuba;

Tilqa' t-talbiet tal-attur, u tikkundanna lill-konvenuti jħallsulu s-somma ta' *£10.8.10*, bl-*imgħax legali minn noti*-fika tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Frar 1050, u bl-ispejjeż, kompriżi dawk riżervati mill-Qorti Ċivili tal-Maġistrati fid-deċiżjoni tagħha tad-19 ta' Mejju 1950, kontra l-konvenuti.