26 ta' Frar, 1965

Imħallfin:

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., LL.D., B.A., President
Onor. T. Gouder, LL.D.,
Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Ester Degabriele, et.

versus

Joseph Rocco

PRESKRIZZJONI — ART. 520 u 2245 (1) KOD. ĊIVILI. POSSESSUR IN BONA FEDE. - SERVITU - ESTINZJONI TA'.

L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni jekk mogħtija, ma timportax konfessjoni u rikonoxximent ta' l-eżistenza ta' dak id-dritt.

L-effett ta' l-art. 520 Kod. Ċiv. kombinat ma l'art. 2245(1) hu li jimmodifika fir-rigward tat-terz possessur tal-fond serventi, iż-żmien normalment meħtieġ għall-estinzjoni minħabba nuqqas ta' l-użu tagħha. Dan iż-żmien normali għall-estinzjoni ta' servitu "per non-uso" hu skond l'art. 518 ta' erbgħin sena fil-każ ta' bini tal-Kuruna jew ta' bini tal-Knisja jew ta' xi istituzzjoni pija oħra, u ta' tletin sena fil-każ ta' bent oħrajn. Inveċe, għat-terz possessur ta' bona fede u li jkun akkwista l-fond serventi b'titolu kapaċi li jittrasferixxi l-proprieta, iż-żmien bis-saħħa ta' l-imsemmija disposizzjoni, hu għaxar snin.

Biex servitu tiġi estinta f'dan iż-żmien ta' għaxar snin jinħtieġu

dawn ir-rekwisiti, ċioe, illi (1) il-fond serventi jkun f'idejn terz possessur; (2) l-akkwist ikun sar b-titolu kapaċi li jittrasferixxi l-proprieta; (3) teħtieġ il-bona fede; u (4) iż-żmien ta' għaxar snin.

Fil-liġi tagħna, il-bażi u l-qofol ta' l-estinzjoni tas-servitu, hu n-non użu mill proprietarju tal-fond dominanti u mhux neċessarju, fil-każ ta' servitu kontinwa, illi l-att kuntrarju għall-eżerċizzju tagħha, ikun ġie kompjut mill-proprietarju tal-fond serventi.

Min jeċċepixxi din il-preskrizzjoni jista jikkonġungi l-istat ta' fatt attwali ma dak tal-possessuri anterjuri biex jipprova li s-servitu ma ġietx użata, għaż-żmien kollu rikjest mil-liġi.

Il-Qorti,

Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il- Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih l-atturi wara li ppremettew illi l-konvenut beda xogħol fil-fond tiegħu numru 140 Blanche Street, Sliema, fejn qed jibni kamra fuq il-bejt, u billi b'hekk sejjer jostakula d-dritt ta' servitu ta' dawl u arja li l-fond attigwu numru 141 l-istess triq proprieta ta' l-atturi jgawdi fuqu, b'tieqa li temporaneament tinsab magħluqa — talbu li jiġi dikjarat li l-fond tal-atturi 141, Blanche Street, Sliema jgawdi servitu ta' dawl u arja fuq il-fond tal-konvenut 140, l-istess triq u konsegwentement il-konvenut jiġi inibit milli jostakola l-eserċizzju liberu tal-istess servitu. Bl-ispejjeż, b'dawk tal-mandat ta' inibizzjoni tal-erbgħa ta' Ottubru, 1961.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi d-domandi tal-atturi huma nsostenibili għaliex tant it-tieqa kemm id-dritt tas-servitu allegati fiċ-ċitazzjoni ma jeżistux, u l-fond tiegħu ma huwiex soġġett għal dik is-servitu — b'riserva ta' eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-degriet ta' dik il-Qorti tat-23 ta' Novembru, 1961 li bih l-A.I.C. Paul Mercieca ġie mqabbad biex ifittex u jirrelata jekk id-domandi attriċi humiex fondati, wara li jkun ħa in konsiderazzjoni l-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Rat in-nota ulterjuri tal-konvenut li biha eċċepixxa illi l-azzjoni ta' l-atturi ma hiex sostenibbli mħabba l-preskrizzjoni ta' għaxar snin kontemplata fl-Artiklu 520 tal-Kodiċi Ċivili.

Rat id-degriet tal-istess Qorti tat-8 ta' Frar, li bih in vista ta' l-eċċezzjoni ulterjuri mogħtija mill-konvenut inħasset in-neċessita li jkun hemm ukoll perit legali, ġie nominat l-Avukat Dottor Albert Ganado, biex flimkien mal-perit tekniku jirrelataw it-tnejn fuq id-domandi attriċi wara li jkunu ħadu in konsiderazzjoni l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut;

Rat id-digriet l-ieħor tal-ewwel Qorti tat-30 ta' Ġunju, 1964 li bih il-perit legali ġie awtorizzat illi qabel xejn jippreżenta rapport fuq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mingħajr l-assistenza tal-perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni tal-Avukat Dr. Albert Ganado maħlufa fil-21 ta' Lulju, 1964, flimkien mal-verbali tas-seduti miżmuma quddiemu;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-20 ta' Novembru, 1964 li biha laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni opposta mil-konvenut u konsegwentement ċaħdet it-talba tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom, wara li kkunsidrat:

Illi l-perit legali fir-relazzjoni tiegħu esawrienti u verament elaborata wasal għall-konklużjoni li l-preskrizzjoni deċennali li kienet ġiet eċċepita mill-konvenut kellha tiġi

akkolta. wara li l-istess perit kien irrelata *illi mill-atti* kien irriżulta illi l-konvenut ma kienx il-kostitwent tas-servitu tat-tieqa in kwistjoni u anqas is-suċċessur tiegħu a titolu universali, imma terz possessur billi kien akkwista l-fond a titolu ġust, u kien ipprova l-buona fede tiegħu u tal-awturi tiegħu, ċioe l-injoranza tas-servitu fil-mument tal-akkwist tal-fond; li l-konvenut u l-awturi tiegħu bejniethom ipposedew il-fond liberu mis-servitu għall-aktar minn għaxar snin, u li l-konvenut kellu d-dritt li jibbenefika mill-"unione del possesso" tiegħu u tal-awturi tiegħu:

Il-Qorti taqbel perfettament mal-konklużjonijiet peritali. L-artikolu applikabbli għall-każ huwa verament l-artiklu 520 tal-Kodiċi Ċivili kombinat mal-artiklu 2245 tal-istess Kodiċi, għaliex il-konvenut huwa terz possessur u mhux il-kostitwent tas-servitu u kwindi huwa biżżejjed iddekors tal-perijodu ta' għaxar snin akkoppjat mal-buona fede fiż-żmien tal-akkwist tal-fond u matul iż-żmien kollu tal-għaxar snin. Irriżulta wkoll li kien hemm titolu ġust u fuq dan żgur ma hemmx kwistjoni għaliex il-konvenut xtara l-post mingħand il-propjetarju preċedenti permezz ta' att pubbliku debitament insinwat. Id-dokumenti esibiti Dok. B, A1, B1, u C1 juru d-diversi awwkisti a titolu onerus permezz ta' att pubbliku mit-28 ta' Awissu, 1933 meta l-post imbiegħ l-ewwel darba minn Pietro Vella li kien bnieħ, sal-*21 ta' Awwissu, 1959, meta xtrah il-konvenut.*

Irriżulta wkoll mil-provi illi dina s-servitu tat-tieqa qatt ma ssemmiet f'ebda kuntratt ta' trasferiment anqas fl-att li bih l-atturi akkwistaw mingħand l-imsemmi Pietro Vella l-fond tagħhom fl-4 ta' Novembru, 1933, għalkemm irriżulta illi fil-fatt kien hemm tieqa li ġiet magħluqa mill-istess atturi mhux aktar tard mill-1939. L-att li sata nterrompa l-preskrizzjoni kien il-mandat tal-inibizzjoni spedit u

ottenut ad istanza tal-atturi kontra l-konvenut u li sar fl-1 ta' Ottubru, 1961, ċioe ferm wara d-dekors ta' għaxar snin minn mindu ngħalqet it-tieqa jew minn mindu mbiegħ il-fond wara li ngħalqet din it-tieqa;

L-atturi qegħdin isostnu illi biex tavvera ruħha l-preskrizzjoni f'każ ta' servitu kontinwa hemm bżonn illi l-preskrivent ikun għamel xi att kuntrarju għas-servitu u ż-żmien jibda jgħaddi m'nn minndu jkun kompjut dan l-att. Ir-raġjonament tal-atturi ma jistax jiġi aċċettat għaliex dawn l-attijiet kuntrarju għas-servitu huma imsemmija fl-artiklu 519 li jagħmel riferenza għall-artiklu 518 pero ma huwiex applikabbli għall-artiklu 520 li huwa l-artiklu in-vokat mill-konvenut u li meta jiġi magħqud mal-artiklu 2245 ma jirrikjedix ħlief it-titolu ġust, il-buona fede u ż-żmien ta' għaxar snin. Huwa inutili li jiġu ċitati brani ta' awturi barra mill-kontest tagħhom jew li ma jirriferux għall-dispożizzjoni simili għal dik tal-artikolu 520. L-attijet kuntrarji għas-servitu huma meħtieġa fil-każ li il-preskrivent huwa l-kostitwent stess tas-servitu u mhux għall-każ ta' terz possessur.

Rat in-nota li biha l-atturi appellaw minn dik is-sentenza u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li tiġi revokata u t-talba tagħhom tiġi milqugħa bl-ispejjeż kontra l-appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qal illi s-sentenza appellata hi ġusta u tisthoqq konferma bl-ispejjeż;

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħat it-trattazzjoni u kkunsidrat;

Il-fatti sostanzjali tal-kawża huma dawn li ġejjin:—

L-appellanti huma proprietarji tal-fond numru 141, Blanche Street, Sliema li huwa adjaċenti u in parti sovrappost għall-fond numru 140, fl-istess triq issa proprieta ta' l-appellat. Dawn iż-żewġ fondi kienu ġew mibnija minn ċertu Pietru Vella, fuq biċċa art li kienet għandu in subenfitewsi, għall-ħabta ta' l-1932. **Fit-28 ta' Awwissu, 1933,** dana Pietru Vella biegħ l-utili dominju tal-fond numru 140 (li allura kien għadu bla numru u kellu l-isem "Miriam") li ċerti Scolastica u Paolino Lanzon u begħhulhom "coi suoi gius e pertinenze soggetto a lire sterline tre per sua rata di annuo perpetuo subcanone, alla comunione del pozzo e del drenaggio col fondo di proprieta di esso Vella, **d'altro libero e franco.**"

Ftit aktar min xahrejn wara, ċioe **fil-4 ta' Novembru,** 1933, l-istess Pietru Vella biegħ l-utili dominju tal-fond l-ieħor numru 141. (li allura wkoll kien għadu bla numru u kien jismu "Maiden") lil Giovanni DeGabriele. **F'dan il-kuntratt ma ġiet imsemmija ebda servitu.**

Giovanni DeGabriele huwa l-awtur immedjat ta' l-appellanti, rigward il-fond numru 141.

Il-fond numru 140, wara li kif intqal hawn fuq ġie akkwistat minn Salvatore u Paolino Lanzon, ġie minnhom fl-1948 trasferit b'bejgħ, **bħala liberu u frank** ħlief kif issemma diġa' lil John Portelli. John Portelli, fl-1954 raġa ttrasferih b'bejgħ, ukoll **bħala liberu u frank,** lil Mary, Rosalia u Antonietta Cremona; u dawn fl-1959 ittrasferewh, **dejjem bħala liberu u frank,** lill-appellat.

Issa jidher li jirriżulta mill-provi illi, f'kamra tal-fond numru 141 meta kien, flimkien mal-fond l-ieħor 140, possedut mill-imsemmi Pietro Vella, kien hemm tieqa li kellha

faċċata u l-injam bil-ħġieġ u l-kontraporti li kienu jinfetħu għal ġol-kamra. Din it-tieqa kienet tagħti minn barra għal fuq il-fond numru 140 u tidher li kienet għadha teżisti meta Pietru Vella biegħ il-fond numru 141 lil Giovanni Degabriele u baqgħet teżisti għal xi tliet snin wara sa kemm il-ħadid u l-kontraporti tneħħew mill-istess Degabriele u l-vojt tagħha ġie minnu imbarrat bil-ġebel, kif baqa imbarrat s'issa.

Hi din it-tieqa li l-appellanti jippretendu li tikkostitwixxi "servitu ta' dawl u arja" fuq il-fond ta' l-appellat, liema servitu biċ-ċitazzjoni huma talbu li tiġi dikjarata li teżisti favur l-fond tagħhom, wara li ppremettew illi dik it-tieqa kienet tinsab "temporaneament" magħluqa. (Fid-dikjarazzjoni annessa maċ-ċitazzjoni, il-kliem użat huwa "provviżorjament magħluqa"). Forsi ta' min josserva hawnhekk, "en passant", illi din il-kwalifikazzjoni ta' l-egħluq tat-tieqa bħala "temporaneju" u "provviżorju" hi appena appropriata, biex wieħed igħid l-anqas, meta wieħed iqis illi, skond ix-xhieda ta' l-istess appellanti, it-tieqa ġiet imbarrata bil-ġebel, xi sebgħa u għoxrin sena ilu, biex folkha jinfetaħ bieb ieħor fil-kamra, u baqgħet hekk imbarrata sallum, tant illi d-diversi nies kollha, inkluż l-appellat, li okkupaw il-fond numru 140 matul dawn is-sebgħa u għoxrin sena qatt ma indunaw li seta f'xi żmien kien hemm tieqa, u l-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti, biex sata jaċċerta ruħu li tieqa kienet tassew xi darba teżisti, kellu jaqla l-ġebel biex jikxef iċ-ċassis. Jista jkun, illi għall-għajn tal-perit, meta tħares minn barra min-naħa tal-fond tal-konvenut, kienet tidher "forma ta' tieqa" billi l-ġebel li bih kienet ġiet imbarrata ma kienx għal kollox uniformi: iżda ma jistax assolutament ikun hemm dubju li l-għeluq kien sar b'mod komplet u permanenti bla ebda ombra ta' "temporanjeta" jew "provviżorieta".

L-appellat bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu kien oppona illi l-fond tiegħu ma kienx soġġett għas-servitu pretiża mill-appellanti u li dak id-dritt ta' servitu kif ukoll it-tieqa ma kienux jeżistu.

Aktar tard, pero, wara li l-Perit Tekniku, bil-qlugħ tal-ġebel, kien aċċerta illi t-tieqa kienet xi darba eżistiet, l-appellat eċċepixxa l-preskrizzjoni ta' għaxar snin kontemplata fl-artiklu 520 tal-Kodiċi Ċivili.

Ġustament il-perit legali rrileva, fir-relazzjoni elaborata tiegħu, illi "għalkemm l-atturi qiegħdin jitolbu favur tagħhom dikjarazzjoni ta' servitu ta' dawl u arja fuq il-fond tal-konvenut, ma jingħadx fiċ-ċitazzjoni x'inhi l-oriġini tas-servitu pretiża; jekk ċioe ġietx stabbilita favur il-fond tagħhom permezz ta' titolu bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tal-missier tal-familja. Iżda l-perit legali deherlu illi l-appellanti ġew eżonerati mill-obbligu tagħhom li jippruvaw l-oriġini u l-eżistenza tas-servitu, bl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-appellat. Din l-eċċezzjoni — qal il-Perit — "hija konfessjoni ġudizzjali ta' l-eżistenza f'xi żmien tas-servitu pretiża, għaliex il-preskrizzjoni eċċepita tal-estinzjoni tas-servitu tippresupponi neċessarjament li servitu xi darba kienet teżisti: altrimenti ma kienx ikun hemm x'jiġi preskritt . . . Kieku l-konvenut eċċepixxa li servitu ma kienet qatt teżisti" — kompla jgħid il-Perit legali — *"ma kienetx tkun ammissibbli da parti tiegħu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni*: l-uniċi każi fil-liġi tagħna fejn il-preskrizzjoni hi konċiljabbli ma' l-eċċezzjoni ta' l-ineżistenza ta' l-obbligazzjoni huma dawk imsemmija fl-artiklu 265 (ġia 1924) tal-Kodiċi Ċivili". In sostenn ta' din l-opinjoni l-Perit Legali ċċita s-sentenza Vol. X p. 773.

Strettament din il-kwistjoni ma għandhiex importanza

prattika għad-deċiżżjoni tal-meritu ta' din il-kawża, għax. kif ser j ngħad il quddiem, din il-Qorti taqbel mal-konkluż-joni tal-Perit Legali adottata mil.-ewwel Onorabbli Qorti, illi, fi kwalunkwe każ il-preskrizzjoni eċċepita għandha tiġi akkolta. Pero dik il-kwistjoni jista jkollha ċertu rifless fuq ir-regolament ta' l-ispejjeż in vista ta' xi ilmenti magħmulin mill-appellanti fuq dan il-kap. Inoltre l-kwist-joni hi importanti fiha nnifisha bħala kwistjoni legali, u ġa la darba l-opinjoni fuq imsemmija ġiet espressa fir-relazzjoni tal-Perit Legali, u din il-Qorti bir-rispett kollu, ma jidhrilhiex li tista taqbel magħha, hu espedjenti "per modum regolae" illi l-Qorti tgħ d l-opinjoni tagħha fuqha.

Fil-fehma tal-Qorti, is-sentenza riportata fil-Vol. X p. 773, fil-waqt li turi indubbjament ill l-eċċezzjoni tal-pres-krizzjonijiet hekk imsejha 'qosra' hi perfettament kon-ċiljabbli ma' l-eċċezzjoni ta' l-inesistenza ta' l-obbligazz-joni — u dak kien l-oġġett tal-konsiderazzjoni tal-Qorti f'dik il-kawża — ma turi, għall-kuntrarju, bl-ebda mod, il-li, fil-każ ta' preskrizzjonijiet estintivi oħra, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni m'hiex ammissibbli jekk tkun negata l-eżistenza tad-dritt pretiż mill-attur, jew illi l-eċċez-zjoni tal-preskrizzjoni, jekk mogħtija, timporta konfes-*sjoni u rikonoxximent ta' l-eżistenza ta' dak id-dritt.*

Teorikament huwa ċertament veru illi jekk ma jeżistix dritt m'hemmx x'jiġi estint bil-preskrizzjoni. Iżda kon-venut f'kawża fejn l-attur jippretendi dritt, jista jekk jidhrilu, jew jirrikonoxxi li dak id-dritt xi darba tassew eżista, jeċċepixxi l-preskrizzjoni tiegħu: hu jista, sew es-pressament kemm taċitament jkompli jirritieni li d-dritt vantat kontra tiegħu ma eżista qatt iżda, **għall-finijiet tal-kawża,** jissottometti illi, **ankorke għall-grazzja ta' l-argu-ment,** dak id-dritt darba eżista, **issa,** fi kwalunkwe każ, jinsab estint. Mingħajr mal-Qorti tidħol fid-diskussjoni

dottrinali jekk il-preskrizzjoni estintiva hix biss eċċezzjoni kif hemm minn isostni, inkella għandhiex ukoll funzjoni ta' dritt materjali, huwa ċert illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għandha funzjoni importantissima proċesswali. Ta' min jirrileva illi, fil-Kodiċi tagħha, il-preskrizzjoni (estintiva) hi definita bħala l-mezz sabiex wieħed jeħles minn azzjoni (mhux, kif kien jingħad fil-Kodiċi Taljan — art. 2105 — "minn obbligazzjoni"). Jista jiġri illi l-obbligazzjoni ma tkun esistiet qatt jew li tkun wara ġiet estinta għal xi kawża legali oħra, u li l-interessat biex jevita indaġini twal jew diffiċili, jabbanduna għall-mument kull mezz ieħor ta' difiża biex jinqeda b'dak li tissomministralhu l-preskrizzjoni estintiva. F'każ bħal dan, il-preskrizzjoni "non serve come cause di liberazione perche si suppone che l'obbligazione non sussista, ma soltanto come eccezione che, eliminando il bisogno d'indagini e troncando immediatamente la controversia, tutela nel modo più energico l'interesse a conseguire una sentenza d'accertamento negativo" (Pugliese "La Presunzione Estintiva" Ed. 1914 § 22).

Seta l-appellat, kieku ried fil-każ preżenti, baqa jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu illi s-servitu pretiża mill-appellanti ma eżistiet qatt u jekk dik l-eċċezzjoni tirriżulta infondata, jeċċepixxi l-preskrizzjoni. U seta wkoll, fil-fehma tal-Qorti, jabbanduna għall-mument, kif għamel dik l-ewwel eċċezzjoni u jitlob deċiżjoni fuq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, bla ma b'daqshekk ikun irrevokabbilment irrikonoxxa illi s-servitu pretiża xi darba eżistiet jew jippreġudika ruħu fuq il-kwistjoni ta' l-eżistenza tagħha.

Issa fil-kawża preżenti jidher li kellu jkun għal kollox manifest illi fil-fatt is-servitu pretiża mill-appellanti ma setgħat qatt legalment eżistiet, għalkemm it-tieqa rriżul-

tat illi għal xi żmien (ngħidu aħna sitt snin bħala massimu) kienet teżisti. L-uniku mod konċepibbli kif dik is-servitu setgħat titwieled kien id-destinazzjoni tal-missier tal-familja: ma setax kien hemm ebda kwistjoni ta' titolu jew ta' preskrizzjoni. Iżda d-destinazzjoni tal-missier tal-familja kienet **eskluża** mill-**patt espress**, riżultanti mill-proċess, li bih Pietru Vella (is-suppost "missier tal-familja") ittrasferixxa lil Scolastica u Paolino Lanzon, il-fond, li fuqu suppost li s-servitu bid-destinazzjoni kellha tkun kreata, **bħala liberu u frank** minn kull piż jew servitu. Bis-saħħa ta' dak il-patt u tal-garanzija espressa tal-pacifiku pussess, Pietru Vella, mhux talli ma seta kellu ebda intenzjoni li jassoġġetta dak il-fond għal ebda servitu favur il-fond l-ieħor, ukoll tiegħu, li kien għadu f'idejh, iżda talli obbliga ruħu illi jneħħi kwalunkwe servitu jew piż fuq il-fond li altrimenti seta jkun hemm (art. 1470 Kod. Ċiv.). Minn dak il-mument, it-tieqa in kwistjoni, in kwantu setgħet tagħti lok għall-kreazzjoni ta' servitu, saret mhux dritt iżda abbuż: u l-Qorti hi inklinata li taħseb illi, meta wara li ilfond l-ieħor akkwistah Degabriele, it-tieqa ġiet imbarrata, dan sar appuntu biex jiġi rimoss dak l-abbuż. U l-kawża setgħat waqfet hawn, ċioe fuq in-nuqqas da parti ta' l-appellanti li jiġġustifikaw bi kwalunkwe mod l-eżistenza legali tas-servitu pretiża minnhom.

Kien hemm, pero, anke iżjed. Suppost għall-grazzja tal-argument li s-servitu xi darba eżistiet, bl-att stess tal-awtur tal-appellanti li mbarraha bil-ġebel, b'mod li impedixxa kull dawl jew arja minnha, ċioe kull funzjoni tagħha, is-servitu ġiet pro tempore **estinta**, kif jiddisponi l-art. 516 Kod. Ċiv.: u ma seta kien hemm ebda kwistjoni ta' "revivixxenza" tagħha **għax anke sa meta saret iċċitazzjoni, it-tieqa kienet għada għal kollox imbarrata** u anqas jidher bl-ebda mod illi kienet intenzjoni jew xi xew-

qa ġenwina ta' l-appellanti li jbiddlu dak li stat ta' affarijiet. It-tieqa kienet ilha magħluqa almenu għal 26 sena, u għalkemm — indipendentement mill-kwistjoni tal-preskrizzjoni vis-a-vis l-appellat li ser tissemma l-quddiem — kien għad m'għaddewx tletin sena biex is-servitu titqies li ntilfet bin-"non uso" taħt l-art. 518, jibqa fatt illi fiż-żmien li saret iċ-ċitazzjoni ma kien hemm ebda servitu kapaċi li tiġi eżerċitata u li kwindi setgħat tintalab il-protezzjoni tagħha.

Apparti, pero, minn dana kollu, dejjem suppost illi oriġinarjament kien hemm servitu, il-Qorti taqbel, kif ġa intqal, ma l-ewwel Onorabbli Qorti u l-Perit Legali, illi di fronti għall-appellat dik is-servitu intilfet bil-preskrizzjoni ta' għaxar snin.

Din il-preskrizzjoni hi bbażata fuq l-artiklu 520 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid:

"Kwantu għat-terz possessur tal-fond serventi, is-servitu tispiċċa bl-għeluq taż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni tal-proprjeta tal-fond innifsu skond id-disposizzjonijiet dwar il-preskrizzjoni miġjubin taħt it-Titolu XXV tat-Taqsima II tat-Tieni ktieb ta' dan il-Kodiċi."

Fost dawn id-disposizzjonijiet tat-Titolu XXV, dik invokata mill-appellat hi d-disposizzjoni ta' l-artiklu 2245 li tgħid:—

(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprieta, jipposiedi ħaġa immobili għal żmien ta għaxar snin, jakkwista l-proprieta tagħha.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li skond il-

l-ġi għandu jiġi inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

L-effett ta' l-imsemmi art. 520, kombinat ma' l-imsemmi art. 2245(1), hu li jimmodifika fir-rigward tat-terz possessur tal-fond serventi, iż-żmien normalment meħtieġ għall-estinzjoni *minħabba nuqqas ta l-użu tagħha. Dan* iż-żmien normali għall-estinzzjoni ta' servitu "per non-uso" hu, skond l-artikolu 518, ta' erbgħin sena fil-każ ta' bini tal-Kuruna jew ta' bini tal-Knisja jew ta' xi istituzzjoni pija oħra, u ta' tletin sena fil-każ ta' beni oħrajn. Inveċe, għat-terz possessur ta' bona fede u li jkun akkwista l-fond serventi b'titolu *kapaċi li* jittrasferixxi l-proprieta, iż-żmien, bis-saħħa ta' l-imsemmija disposizzjoni, hu għaxar snin.

Kif irrileva l-Perit Legali, il-Kodiċi Napoleoniku ma kellux disposizzjoni simili għall-imsemmi art. 520 tal-Kodiċi tagħna. Disposizzjoni simili anqas kien hemm fil-Kodiċi taljan tal-1855. Taħt dawk il-kodiċijiet kienet għalhekk kontroversa u varjament riżoluta l-kwistjoni l-użu kapjoni ta' fond fi żmien 10 snin (jew, fil-Kodiċi Francis, 20 sena jekk bejn assenti) da parti ta' terz ta' buona fede u b'titolu ġust, kienetx timporta wkoll l-estinzjoni ta' xi servitu — li kienet taggrava dak il-fond. Kien appuntu biex jelimina din il-kwistjoni illi l-leġislatur tagħna daħħal fil-Kodiċi malti l-imsemmi art. 520, kif, b'analisi akkurata, juri fir-rapport tiegħu l-Perit Legali.

Biex servitu tiġi estinta f'dan iż-żmien abbrevjat ta' għaxar snin jinħtieġ dawn ir-rekwiżiti, ċioe illi: (1) l-fond serventi jkun f'idejn **terz possessur**; (2) l-akkwist ikun sar **b'titolu kapaċi li jittrasferixxi l-proprieta**; (3) teħtieġ

il-bona fede; u (4) żmien ta' għaxar snin.

Dawn il-kondizzjonijiet huma kollha soddisfatti fil-każ preżenti.

Infatti, rigward l-ewwel waħda, m'hemmx dubju illi l-appellat hu terz ċioe fil-każ preżenti, persuna diversa minn dak li *"ex hypothesi"* ikkostitwixxa s-servitu. Ġa ntqal aktar il fuq illi l-appellat akkwista l-fond, pretiż serventi, mingħand l-aħwa Caruana, li kienu 'a loro volta' akkwistawh mingħand John Portelli, li kien akkwistah mingħand Scolastiċa u Paolino Lanzon, li lilhom kien it-trasferih *l-oriġinarju* proprietarju, *Pietro Vella*.

Anqas jista jkun hemm ebda kwistjoni dwar it-tieni kondizzjoni. Tant l-appellat kemm l-awturi partikolari tiegħu akkwistaw il-fond b'xiri: ċioe b'negozju ġuridiku li fin-natura tiegħu hu tipikament kapaċi li jittrasferixxi l-proprieta.

Rigward it-tielet kondizzjoni, il-buona fede għandha tkun *ikkonsisti fil-fehma tat-terz li qed jakkwista l-fond* bħala ħieles mis-servitu partikolari in kwistjoni. Issa ġa ntqal aktar il-fuq illi fit-trasferimenti kollha tal-fond, inkluż dak li bih il-fond ġie akkwistat mill-appellat, il-fond ġie mixtri bħala liberu u frank ħlief għas-soġġezzjoni għar-rata tiegħu ta' ċens u ta' l-komunjoni ta' ċerti servizzi. Fil-liġi tagħna l-buona fede mhux biżżejjed li tkun teżisti fil-mument ta' l-akkwist iżda jeħtieġ li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest għall-preskrizzjoni. Ġie pero pruvat illi tant l-appellat innifsu kemm dawk kollha li qablu kienu, bħala "terzi" huma wkoll ippossedew il-fond, kienu jaħsbu u kellhom raġun jaħsbu l-fond ma kienx soġġett għal ebda servitu u, senjatament, għal dik pretiża mill-appellanti.

L-appellanti, fil-petizzjoni tagħhom, jissuġġerixxu illi la l-appellat u l-anqas il-predeċessuri tiegħu fil-pusses tal-fond ma setgħu jkunu in buona fede fis-sens tal-liġi, għaliex fil-fond dominanti kien hemm "sinjal viżibbli" tas-servitu, ċioe tat-tieqa. Evidentement l-appellanti qegħdin hawnhekk jirriferixxu għaċ-ċirkostanza ġa fuq imsemmija, fejn intqal illi l-perit tekniku kien osserva illi l-ġebel li bih it-tieqa kienet ġiet mbarrata ma kienx għal kollox uniformi minn barra. Iżda, apparti milli din iċ-ċirkostanza ma kien induna biha ħadd minn dawk kollha li xehdu li kienu raw u kienu jafu l-fond (vwoldiri ma kienet xejn 'viżibbli' għall-għajn ordinarja) il-fatt jibqa illi l-imbarrar komplet bil-ġebel hu sinjal 'viżibbli' mhux l-eżistenza iżda tant tan-non-eżistenza jew għall-anqas tan-non-kontinwata eżistenza u non-użu tas-servitu.

Tibqa l-aħħar kondizzjoni ċioe d-dekors taż-żmien ta' għaxar snin.

Rigward din il-kondizzjoni l-Perit Legali deherlu illi, bl-artiklu 520, il-liġi tagħna tistabbilixxi użukapjoni aktarx milli preskrizzjoni estintiva. Bil-pussess tal-għaxar snin tal-fond liberu mis-servitu t-terz possessur jużukapaxxi l-liberta ta' dak il-fond mis-servitu. Kif bid-dekors ta' dak iż-żmien hu kien ikun jista jiżukapaxxi l-proprieta tal-fond, hekk ukoll hu jużukapaxxi l-liberta tiegħu jekk kien soġġett għal servitu u hu jippossedih bħala liberu minnha. Għalhekk, kompla jgħid il-Perit Legali, għall finijiet ta' din l-"usucapio libertatis", l-appellat jista junixxi l-pussess tiegħu ma' dak tal-predeċessuri tiegħu (li kollha kienu in bona fede) in bażi għall-artiklu 567 kombinat mal-artiklu 2847 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-Qorti ma jidhrilix illi fil-każ preżenti hemm bżonn li

*tiddeċiedi definittivament d'n il-kwstjoni, ċioe jekk jekk il-*preskrizzjoni taħt l-artikolu 520 hix verament estintiva in-kella hix pjuttost akkwisitiva. Forsi pero jista jiġi rilevat illi:—

a) Laurent ċitat mill-Perit Legali u kommentaturi oħra tal-Kodiċi franċiż, irrikorrew għad-dottrina tal-"użu kapjoni" għar-rigward tal-liberazzjoni mis-servitu tal-fond akkwistat b'titolu minn terz possessur ta' bonafede, **għaliex**, fin-nuqqas, kif ġa intqal, ta' disposizzjoni f'dik il-Kodiċi simili għall-artikolu 520 tal-liġi tagħna, huma **ddeżumewha u argumentawha mill-istess disposizzjoni tal-preskrizzjoni akkwisitiva tal-proprieta.** Fil-liġi tagħna, pero, hemm id-disposizzjoni espressa tal-imsemmi artiklu 520. Dan ġie imdaħħal fis-sottotitolu li jittratta fuq il-mod l. bih is-servitujiet **jiġu estinti**, u jnsab kollegat ma' l-artikoli li jiġu immedjatament qablu (art. 518-519) li jik-kontemplaw l-**estinzjoni** tas-servitu minħabba n-non-użu. L-istess art. 520 jitkellem mill-**estinzjoni** tas-servitu rig-ward it-terz possessur. Tassew illi dan l-artiklu jagħmel riferenza għad-disposizzjonijiet tal-Kodiċi dwar il-preskriz-zjoni tal-proprieta, iżda dik ir-riferenza tidher li hi diretta biex tistabilixxi **ż-żmien** li fih, rigward it-terz possessur, is-servitu tiġi estinta: in sostanza biex **tabbrevja** ż-żmien, al-trimenti meħtieġ skond l-artikoli 518-519 għal għaxar snin *jekk it-terz ikun akkwista b'titolu ġust u jkun in buona fe-*de. Jekk hi estintiva l-preskrizzjoni komtemplata fl-artikoli 518-519 jidher li għandha għall-istess raġunijiet identiċi tkun estintiva wkoll il-preskrizzjoni kontemplata fl-artiklu 520.

Oltre dana tidher li hi dottrina ta' skritturi awtorevoli illi, għalkemm fid-Dritt Roman l-"usucapio libertatis" ġiet askritta għall-kategorija tal-użukapjoni, b'dana kollu l-

"usucapio libertatis", '*nella sua essenza e nella sua funzione* è una prescrizione estintiva e non può non essere tale senza violenza alla realta del suo essere, dacche è una causa di estinzione di diritto sulla cosa altrui" (Pugliese "Prescrizione Acquisitiva" §356 p.672).

Dan qed jiġi rilevat għaliex il-Qorti taħseb illi, bl-adozzjoni għall-preskrizzjoni taħt l-artiklu 520 tal-Kodiċi tagħna, tat-teorija tal-użukapjoni, anke fis-sens tad-Dritt Roman, jistgħu jinġibdu konsegwenzi (kif d'fatti ġibduhom l-appellanti fil-petizzjoni tagħhom) li m'humiex konsistenti mas-sistema u mad-disposizzjonijiet partikolari tal-liġi tagħna. Hekk per eżempju, fid-Dritt Ruman l-"usucapio libertatis" *kienet trattata bħala użukapjoni għar-raġuni prattika* illi l-bażi tagħha ġiet imqiegħda fl-attivita tal-proprietarju tal-fond servent "manifestantesi nel fatto di mettere e mantenere in essere per tutto il periodo del tempo fissato dalla legge uno stato di cose contrario allo esercizio della servitu urbana. Pel diritto romano l'usucapio libertatis non era un'idea indeterminata, ma un concetto concreto e dei contorni precisi, non consisteva nel semplice godimento del fondo come libero e franco ma nell'esercizio di una specifica antitetico allo stato di soggezzione, che sarebbe derivato autitetico allo stato di soggezzione, che sarebbe derivato dalla servitu, ed era percio non un mezzo per liberare il fondo da ogni sorta di pesi, ma soltanto un modo di estinzione delle *servitu urbane per le quali* era richiesta, oltre al non uso dal conto del titolare del diritto, la predetta attivita per parte del proprietario del fondo soggetto" (loc. cit.).

Hu appuntu, in bazi għal dawn il-konċetti — ċioe billi ħadu spunt mill-assimilazzjoni tal-preskrizzjoni in kwistjoni f'din il-kawża għall-"usucapio libertatis" — illi l-appellanti

ssottomettew fil-petizzjoni tagħhom illi, fil-każ preżenti m'hemmx lok għall-preskrizzjoni għaliex m'hemmx prova ta' ebda att kuntrarju għas-servitu magħmulin **fil- u mill-proprietarji tal-fond servent.**

Inveċe fil-liġi tagħna, il-bażi u l-qofol ta' l-estinzjoni tas-servitu, fis-sistema kollu kostitwit mill-kumpless tal-artikoli 518, 519, 520, hu n-non-użu mill-proprietarju tal-fond dominanti u mhux neċessarju, fil-każ ta' servitu kontinwa, illi l-att kuntrarju għall-eżerċizzju tagħha, ikun ġie kompjut mill-proprietarju tal-fond serventi. Kif ġa ntqal, l-artikolu 520 ma jistax ma jkunnx kollegat ma' l-artikoli ta' qablu għal dak li hu l-iniżżju taż-żmien tal-preskrizzjoni. Skond l-artikolu 519 il-perijodu tan-non-użu jibda, fil-każ ta' servitu kontinwa, minn dak in-nhar li tkun saret għall-ewwel darba "xi ħaġa kuntrarja għas-servitu" **Ma jingħadx** "fil-fond serventi" jew "mill-proprietarju tal-fond serventi." Il-Kodiċi Taljan (u l-Kodiċi Franċis) għad li ma kellhomx, kif ġa ntqal, disposizzjoni simili għall-art. 520 tal-Kodiċi Tagħna, **kellhom** pero disposizzjoni identika għall-art. 519. Fil-Kodiċi Taljan dan kien l-Art. 667 li kien igħid illi ż-żmien tal-preskrizzjoni "se si tratta di servitu continua (comincia a decorrere) dal giorno in cui si ê fatto un atto contrario alla servitu". Tidher li hi dottrina taljana, almenu żgur prevalenti, illi l-att kuntrarju għall-finijiet ta' dak l-artiklu ma għandux bżonn li jippromana mis-sid tal-fond serventi iżda jista jippromana anke mill-parti tas-sid tal-fond dominanti jew inqas, minn terzi jew minn forza maġġuri. (Ara Pugliese ġa ċitat (ibid) u Vol. II §259 p. 473 li ukoll, fost oħrajn, *Ricci II 492; Pacifici Mazzoni "Int. Div. Civ. 4 Idiz. Vol. III* P. II p. 293).

Il-perit legali jidher li ħass il-bżonn li jinvoka d-dottrina ta' *l-"usucapio libertatis" għaliex deherlu li sata kien*

hemm diffikolta jekk, altrimenti, l-appellat satax jgħodd mal-pussess tiegħu nnifsu l-pussess tal-predeċessuri tiegħu.

Iżda fil-fehma tal-Qorti din id-diffikolta verament ma kienx hemm. Meta si tratta ta' dritt reali li l-preskrizzjoni tiegħu għandha bħala kondizzjoni l-permanenza ta' stat ta' fatt — *bħal ma hu appuntu l-każ preżenti ta' servitu kontinwa*, li l-preskrizzjoni tagħha tiddependi minn non-użu mibdi bil-kreazzjoni ta' stat ta' fatt kuntrarju għall-eżerċizzju tagħha — hemm lok għall-"accessio temporis" anke rigward *il-preskrizzjoni estintiva. L-appellat għandu bżonn* u jista jiprova illi l-permanenza tal-għeluq tat-tieqa u kwindi ta' l-istat ta' fatt li ġieb in-non-użu tas-servitu, ippermana għaż-żmien kollu (ċioe għaxar snin) rikjest milliġi: *u għal dan il-fini hu għandu d-dritt (kif jiġri fil-preskrizzjoni akkwisitiva imma mhux għaliex din hi preskrizzjoni akkwisitiva) li jikkonġunġi l-istat ta' fatt attwali ma' dak tal-possessuri anterjuri.

Għalhekk, mela, fil-każ preżenti, jirrikorru r-rekwiżiti kollha tal-preskrizzjoni eċċepita, anke jekk jingħad illi s-servitu pretiża mill-appellanti xi darba kienet teżisti. L-appellanti ssottomettew illi din il-preskrizzjoni, skond l-artikolu 2245(a), setgħat tibda tiddekorri biss mill-iskrizzjoni tat-titolu ta' l-akkwist fir-Reġistru Pubbliku u prova ta' din id-data ma saritx. Fuq dan ir-riliev, il-Qorti l-ewwelnett tosserva illi fl-fehma tagħha d-disposizzjoni tas-subartiklu (2) ta' l-artikolu 2245(2) m'hiex inkluża fir-riferenza li l-artikolu 520 jagħmel għad-disposizzjonijiet tattitolu XXV tal-Kodiċi. Il-preskrizzjoni kontemplata f'dak l-artikolu tiddekorri mhux mid-data tar-reġistrazzjoni ta' l-att fir-Reġistru Pubbliku skond dak is subartiklu iżda middata tal-bidu tan-non-użu kif definita fl-artiklu 519 ċioe filkaż preżenti, minn meta l-awtur tal-appellanti imbarra t-

tieqa bil-ġebel, sitta jew sebgħa u għoxrin sena ilu, kif ikkalkolah il-Perit Legali.

Pero anke jekk jingħad illi t-terminu għandu jiddekorri mill-iskrizzjoni fir-Reġistru Pubbliku — apparti milli waqt it-trattazzjoni ma jidhrix li ġie kontestat illi fil-fatt, il-kuntratti tal-akkwisti magħmulin mill-appellat u l-predeċessuri tiegħu ġew insinwati — hemm żgur fil-proċess prova posittiva illi almenu l-kuntratt tal-akkwist magħmul minn wieħed minn dawk il-predeċessuri, ċioe John Portelli *ġie insinwat fl-14 ta' Jannar, 1948. Peress illi, kif intqal,* iż-żmien tal-pussess tal-predeċessuri tal-appellat jaċċedi maż-żmien tal-pussess tiegħu nnifsu, il-perijodu anke meqjus minn dik id-data hu wisq oltre l-għaxar snin neċessarji.

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ kif hawn fuq imsemmija, speċjalment fil-bidu ta' din is-sentenza, il-Qorti ma jidhriliex li *hemm lok li jiġi varjat ir-regolament tal-ispejjeż kif ordnat* mill-ewwel Onorabbli Qorti, għalkemm l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma ġietx sollevata mill-appellat mill-bidu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż tal-appell kontra l-appellanti.