11 ta' Frar, 1993

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Anthony Gauci *et*

versus

Saviour Fenech *noe*

Akkwist ta' Fond Liberu u Frank minn Kwalunkwe Servitù – Possibbilità ta' Eżistenza ta' Servitù Passiva ta' Tieqa – Inattività – Rinunzja għal Drittijiet o Meno

Il-Qorti ma tarax li jista' jingħad illi l-akkwirent ta' immobbli li jakkwista l-istess bħala liberu u frank minn kwalunkwe servitù, kontra dak li huwa ddikjarat huwa fil-fatt suġġett għas-servitù passiva ta' tieqa sempliċement għaliex dik it-tieqa, jew aħjar, l-indikazzjoni li se jkun hemm tieqa, jinduna biha qabel l-akkwist u ma jsemmi xejn; u billi ma jsemmi xejn allura, avolja fil-kuntratt jiġi espress li l-fond huwa liberu, huwa – minħabba dik l-inattività – ikun qed jirrinunzja għal dawk id-drittijiet kollha ta' libertà li espressament ikunu ssemmew fil-kuntratt.

1. Anthony Gauci, b'ċitazzjoni fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla talab lill-Qorti biex tikkundanna lill-konvenuti biex jagħlqu t-tieqa miftuħa li huma għandhom fil-fond "St. Michael", Parish Priest Magri Street, il-Mellieħa, billi din qiegħda f'distanza ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju ta' dan il-fond ma' dak li qiegħed f'*Sacred Heart Street*, li tiegħu l-attur għandu l-utli dominju perpetwu – u dan fi żmien qasir u perentorju, li jekk ma jiġix irrispettat, għandu jawtorizza lill-attur li jagħmel l-istess xogħol huwa a spejjeż tal-konvenuti;

2. Il-konvenuti eċċepew illi huma m'humiex obbligati li jagħlqu t-tieqa oġġezzjonata, għaliex huma intitolati li dik tkun f'dik il-posizzjoni;

Omissis;

4. Fis-27 ta' Frar, 1991, l-imsemmija Qorti laqgħet it-talbiet attriċi, u mmotivat id-deċiżjoni tagħha billi qalet:

"Illi mill-provi prodotti jirriżulta li t-terran *"St. Michael"* tal-konvenut f'Parish Priest Magri Street, il-Mellieħa, inbena fis-snin 1967/68. L-attur akkwista l-fond attigwu *"San Antonio"* b'titolu ta' enfitewsi fil-21 ta' Awissu, 1966, għalhekk it-tieqa ma kinitx hemm qabel l-attur akkwista l-fond tiegħu, kif jallega l-konvenut. Irriżulta wkoll li l-attur kien ra t-tieqa tinbena u ma kienx ilmenta dak iż-żmien;

Illi mill-miżurazzjoni li għamel il-Perit Tekniku jirriżulta li t-tieqa hi biss 45.72 (ħamsa u erbgħin punt sebgħa tnejn) ċentimetri bogħod min-naħa ta' barra tal-ħajt diviżorju li hu oħxon 22.86 ċentimetri. Din id-distanza hija ferm inqas mid-distanza legali stabbilita fl-artikolu 443(1) tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li: "Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju";

Ikkunsidrat:

Illi għalhekk jirriżulta li t-tieqa mhix mibnija fid-distanza preskritta mil-liġi u jinkombi lill-konvenut li jipprova l-eċċezzjoni tiegħu li hu legalment intitolat iħalli t-tieqa fil-posizzjoni tagħha;

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur sempliċement ittollera għal numru ta' snin l-eżistenza tat-tieqa. Iżda fil-fehma tal-Qorti t-tolleranza waħedha ma timportax rinunzja ta' drittijiet. Jekk it-tolleranza ddum tant li jiddekorri t-terminu ta' l-*"usucapio"* allura jkun hemm l-akkwist in forza tal-preskrizzjoni u mhux tat-tolleranza. F'dan il-każ it-terminu li ddekorra kien ta' għoxrin sena, u t-terminu rikjest f'każ ta' servitù ta' tieqa, huwa dak

ta' tletin sena. Illi għalhekk, il-konvenut naqas li jipprova li huwa legalment intitolat iħalli t-tieqa fil-posizzjoni attwali tagħha'';

5. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravti bis-sentenza għarraġuni illi (a) iż-żewġ fondi nbnew minn Michael Vella fis-snin 1967 u 1968, u t-tieqa, suġġett tal-kawża nbniet dak iż-żmien. L-attur kien jaf b'dan kollu u qatt ma llamenta minn dak li ra li qed jiġi kostruwit u lanqas wara li tlesta; (b) fuq il-fond ta' l-attur, hemm fond ieħor li għadu jappartjeni lil Michael Vella u f'dan il-fond hemm ukoll apertura bħal din in kwistjoni, imma fuq din la l-attur u lanqas is-suċċessuri tiegħu, ma oġġezzjonaw, (ċ) barra minn dan l-ewwel Qorti injorat dak li ssottomettew il-konvenuti in sostenn ta' l-eċċezzjoni tagħhom fuq il-posizzjoni ġuridika korretta;

6. Jista' jingħad mill-ewwel illi t-tieni aggravju (ara para. 5 (b), *supra)* m'għandu ebda valur ġuridiku inkwantu l-atturi għandhom id-dritt kollu li ma jinfurzawx id-drittijiet kollha li għandhom, u anzi għandhom id-dritt li jissubixxu anki servitujiet pretiżi minn oħrajn, mingħajr b'daqshekk ma jkunu qegħdin jirrinunzjaw għal oħrajn li jkollhom kemm kontra terzi kif ukoll kontra dawk stess illi fuq servitujiet oħra għażlu li jissubixxu;

7. L-ewwel aggravju għandu jiġi kkonsiderat ma' ta' l-aħħar, għaliex il-fatt illi l-attur kien ra l-bini tiela', ra t-tieqa, u ma għamel ebda opposizzjoni, huwa l-atteġġjament li l-istess konvenuti jippretendu li huwa l-bażi ta' dik ir-rinunzja għad-dritt tiegħu, li qed jeżerċita f'din il-kawża, u li għarfet is-sentenza Salvatore Vella *vs* Felice Camilleri ta' l-24 ta' Marzu, 1957 – Vol. XLI.II.954;

F'dak il-każ, l-attur kien akkwista mingħand il-konvenut,

fond, biċċa art, adjacenti għal bini ta' l-istess konvenut, f'liema bini kienet diġà tidher il-ħoġor ta' tieqa. Is-sentenza rriteniet illi:

"Il-konvenut, bħala aljenant, kien obbligat li jikkunsinna lill-attur, bħala akkwirent, l-art in kwistjoni fl-istat li kienet fiż-żmien tal-konċessjoni.....fiż-żmien tal-konċessjoni t-tieqa, jew almenu l-ħoġor tagħha, kien ġà jeżisti, kien jidher, u ebda opposizzjoni għaliha m'għamel l-attur.....*Di più,* l-attur kellu l-ħsieb ipoġġi mal-bini tal-konvenut, u sadanittant ebda osservazzjoni jew riżerva ma għamillu dwar it-tieqa in kwistjoni. Jekk il-konvenut kien obbligat jikkonsenja l-fond fl-istat li kien lill-attur, dan kien ukoll obbligat li jirċevieh f'dak l-istat";

Din il-Qorti sabitha diffiċli li taqbel ma' dan ir-raġunament. U dan għaliex ma tarax li jista' jingħad illi l-akkwirent ta' immobbli li jakkwista l-istess bħala liberu u frank minn kwalunkwe servitù, kontra dak li huwa ddikjarat huwa fil-fatt suġġett għas-servitù passiva ta' tieqa sempliċement għaliex dik it-tieqa, jew aħjar, l-indikazzjoni li se jkun hemm tieqa, jinduna biha qabel l-akkwist u ma jsemmi xejn; u billi ma jsemmi xejn allura, avolja fil-kuntratt jiġi espress li l-fond huwa liberu, huwa – minħabba dik l-inattività – jkun qed jirrinunzja għal dawk id-drittijiet kollha ta' libertà li espressament ikunu ssemmew fil-kuntratt;

Għalhekk din il-Qorti ma tistax issegwi din is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, li, *del resto,* tidher li hija pjuttost unika u ma ġietx segwita u wisq anqas approfondita, kif naturalment kienet tirrekjedi biex twassal għal deroga hekk importanti għall-artikolu 443(1) Kap. 16;

8. Ebda aggravju tal-konvenuti, għalhekk, ma jista' jiġi

milqugħ u s-sentenza appellata jistħoqqilha li tiġi kkonfermata. Iż-żmien li fih il-konvenuti għandhom biex jagħlqu t-tieqa huwa ta' xahar millum, u dan huwa perentorju, billi fin-nuqqas l-atturi jistgħu jipproċedu bix-xogħol, bi spejjeż tal-konvenuti;

Spejjeż taż-żewġ istanzi għall-konvenuti.