29 ta' Marzu, 1957.

Imħallef:—

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

Salvatore Vella *versus* Felice Camilleri

Tieqa — Distanza Legali — Servitù — Rinunzja — Bejgħ — Enfitewsi — Art. 480 (1) u 1443 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-liġi tiddisponi illi s-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'dak il-bini f'bogħod ta' anqas minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju.

Din id-distanza tikkostitwixxi servitù legali għall-utilità privata; u għalhekk l-istess distanza tista' tiġi modifikata, u għall-bżonn rinunzjata, minn min għandu nteress; u kwindi dik id-dispożizzjoni mhix assoluta.

Konsegwentement, jekk wieħed jiehu biċċa art b'ċens biex jibni fuqha, u fiż-żmien tal-konċessjoni l-konċedent, sid tal-fond viċin, ġa kellu

tieqa, jew almenu l-ħoġor tagħha, fil-fond tiegħu f'distanza inferjuri għal dik legali, u l-akkwirent ma jagħmel ebda oppożizzjoni għal dik it-tieqa, u ma jipprotestax għaliha la bil-fomm u lanqas bil-miktub fl-att tal-konċessjoni, huwa għandu jirrispetta l-istat tal-fond allura eżistenti, u ma jistgħax jitlob il-kundanna ta' sid il-fond viċin biex ineħħi dik it-tieqa jew jagħlaqha.

Għax l-aljenant huwa obligat jikkonsenja l-fond lill-akkwirent fl-istat li kien fi żmien l-aljenazzjoni; u din id-dispożizzjoni, li hija dettata mill-liġi għall-każ ta' bejgħ, hija applikabbli għall-każ ta' konċessjoni enfitewtika.

Il-Qorti; — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet meħtieġa u l-provvedimenti kollha opportuni, billi l-konvenut ftit taż-żmien ilu beda jibni l-fond magħruf bħala "Victoria House" f'Parish Priest Mifsud Street, Ħamrun, adjaċenti għall-fond magħruf bħala "St. Rita House" fl-istess trieq, li huwa proprjetà ta' l-attur; u billi reċentement, fil-kors tal-kostruzzjoni tal-fond tal-konvenut, dan, abużivament u mingħajr il-kunsens ta' l-attur, anzi non ostanti l-protesti tiegħu, ifforma u fetaħ tieqa f'bogħod ta' xi għaxar pulzieri biss mill-ħajt diviżorju bejn il-fond ta' l-attur u dak tal-konvenut, u għalhekk f'distanza iżgħar minn dik permessa mill-liġi; talab (1) li jiġi dikjarat u deċiż minn din l-Onorabbli Qorti illi l-konvenut fetaħ tieqa fil-fond tiegħu "Victoria House", Parish Priest Mifsud Street, Ħamrun, f'distanza anqas minn dik rikjesta mill-liġi mill-ħajt diviżorju bejn dan il-fond u dak proprjetà ta' l-attur magħruf bħala "St. Rita House" fl-istess trieq; (2) u li l-konvenut jiġi konsegwentement kundannat jagħlaq u jneħħi t-tieqa fuq imsemmija, li għamel in vjolazzjoni tal-liġi, fi żmien qasir u perentorju li jiġi fissat minn din l-Onorabbli Qorti, u in difett jiġi awtorizzat l-attur li jagħlaq u jneħħi l-istess tieqa a spejjeż tal-konvenut; u fiż-żewġ każi taħt id-direzzjoni ta' perit maħtur minn din l-Onorabbli Qorti u taħt dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni odjerna tinsab bażata fuq l-art. 480 (1) tal-Kodiċi Ċivili, illi jiddisponi li "s-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta' anqas minn żewġ piedi u sitt pulzieri mill-ħajt diviżorju". Ma jidherx li hemm kuntrast illi t-tieqa in kwistjoni fil-fond tal-konvenut tinsab f'distanza inferjuri għal dik preskritta mil-liġi. Il-kuntrast bejn il-partijjiet jikkonsisti filli l-attur jippretendi li l-liġi hija assoluta u ma tagħmel ebda eċċezzjoni, mentri l-konvenut isostni illi, meta l-attur ħa l-art minn għand il-konvenut, il-bini ta' l-ewwel pjan kien ġa lest, u kien fiħ saħansitra l-ħoġor tattieqa in kwistjoni, u għalhekk l-attur għandu jirrispetta l-istat tal-fond allura eżistenti;

Illi, skond l-art. 1443 tal-Kodiċi Ċivili, il-konvenut, bħala aljenant, kien obligat li jikkunsinna lill-attur, bħala akkwirent, l-art in kwistjoni fl-istat li kienet fiż-żmien tal-konċessjoni. Veru li d-dispożizzjoni ċitata tirrigwarda l-każ ta' bejgħ, iżda tista' tiġi applikata anki għall-każ ta' enfitewsi, kif ġie kostantement ritenut fil-ġurisprudenza. Issa, kif fuq ingħad, fiż-żmien tal-konċessjoni t-tieqa, jew almenu l-ħoġor tagħha, kien ġa jeżisti, kien jidher, u ebda oppożizzjoni għaliha ma għamel l-attur, la bil-fomm u lanqas fl-att tal-konċessjoni. Huwa kien jaf, jew kien jista' jaf, bit-tieqa; mhux biss għax il-ħoġor tagħha kien ġa mibni, imma anki għaliex huwa qabbad lill-I.Ċ.A. Charles Cumbo biex ikejjillu l-art li kien sejjer jieħu u jagħmillu pjanta għall-kuntratt li kien ser isir (fol. 49). Di pjù, l-attur kellu ħsieb ipoġġi mal-bini tal-konvenut, u sadattant ebda osservazzoni jew riżerva ma għamillu dwar it-tieqa in kwistjoni. Jekk il-konvenut kien obligat jikkunsinna l-fond fl-istat li kien lill-attur, dan kien ukoll obligat li jirċevieħ f'dak l-istat; għaliex b'hekk biss seta' jiġi eżegwit il-ftehim ta' bejniethom. "Il compratore", josserva Pacifici Mazzoni, "è obbligato di prendere la consegna della cosa acquistata. Ed

invero la consegna o tradizione dalla cosa comprata è un atto bilaterale, che costituisce esecuzione della vendita per quanto concerne il suo obbietto; essa quindi non può eseguirsi che col concorso della volontà delle due parti contraenti" (Vendita, Vol. II, § 49);

Illi l-kaz taħt eżami huwa prevedut ġenerikament milliġi tagħna fl-art. 517 (2) tal-Kodiċi Ċivili, fejn hu biżżejjed illi jkun hemm sinjal apparenti ta' servitù u n-nuqqas filkuntratt ta' dikjarazzjoni dwar is-servitù; kif jirrikorri filkaż tagħna;

Illi, taħt dawn iċ-ċirkustanzi, ma jistax l-attur jippretendi li l-konvenut iressaq it-tieqa ġa eżistenti għad-distanza legali;

Illi, wara kollox, dik id-distanza tikkostitwixxi servitù legali għall-utilità privata (art. 439 (2) Kod. Ċiv.), u għalhekk tista' tiġi modifikata, u għall-bżonn rinunzjata, minn min għandu nteress (Touillier, Diritto Civile, Vol. II, § 591), anki taċitament (Atzeri-Vacca, Delle Rinunzie, § 186); u saħansitra mingħajr il-kunsens u l-aċċettazzjoni ta' sid ilfond serventi (Kollez. XVI-II-82);

Illi ma tiswiex l-obbjezzjoni li l-konvenut talab lill-attur il-permess biex ikompli t-tieqa; għaliex din il-pretensjoni ġiet negata mill-konvenut fix-xhieda tiegħu, u f'dan hu jinsab, sa ċertu pont, korroborat mix-xhud I.Ċ.A. Charles Cumbo, prodott mill-attur;

Illi, rigward l-ewwel domanda, għandu jiġi osservat li l-konvenut ma "fetaħx", imma "kompla" biss il-bini ta' tieqa li kienet ġa teżisti sal-ħoġor tagħha sa minn qabel il-

konċessjoni ta' l-art magħmula mill-attur; u taħt dan ir-rigward dina d-domanda mhix sostenibbli;

Għal dawn il-motivi;

Tiċħad it-talbiet ta' l-attur; bl-ispejjeż kontra tiegħu.