4 ta' Mejju, 1956

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., L.L.D.
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B. Litt., LL.D.

Carmelo Farrugia *versus* Emmanuele Friggieri

Lokazzjoni — Ħajt Estern — Armatura — Vetrini — Pussess — Tolleranza — Bon Viċinat — Servitù — Preskrizzjoni

L-atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist ta' pussess leġittimu.

Dawn l-atti huma nettament distinti mill-atti fakoltattivi u mill-prekarjetà. Għax fil-prekarjetà tonqos il-volontà possessorja, u fl-atti fakoltattivi tonqos il-materja tal-pussess, mentri fl-atti ta' tolleranza hemm tant in-natura tal-pussess kemm ukoll il-volontà possessorja, imma tonqos il-volontà tal-eżerċizzju ta' dritt, jonqos l-"animus domini" speċifiku, għaliex min jagħmlu jkollu l-konoxxenza li qiegħed jaġixxi bil-permess ta' min jista' jimpedilu dak l-att, u ma jimmirax għall-akkwist tal-proprjetà tal-ħaġa ta' ħadd ieħor, u jkun dejjem lest biex ma jibqgħax jagħmel minn dik il-ħaġa l-użu li jkun qiegħed jagħmel għas-sempliċi rikjesta tal-proprjetarju.

Il-kriterji biex wieħed jiddeċidi jekk hux il-każ jew le ta' tolleranza, li x'aktarx hija taċita, u anzi preżunta, għandhom jiġu deżunti mir-rapporti ta' familjarità, ta' ħbieberija, ta' bon viċinat, minn dak li komunement hu użat li jsir f'pajjiż, u minn kondizzjonijiet simili, u mill-entità tal-aggravju — ftit jew ljevi — li l-att jarreka lil min jittollerah; iżda l-preżunzjoni tat-tolleranza tkun inverosimili f'każ ta' attijiet importanti u gravi. B'mod li huma atti ta' sempliċi tolleranza dawk li jistgħu jipprokuraw ċertu vantaġġ lil min jagħmilhom, mingħajr ma jikkaġunaw dannu apprezzabbli lil min jissubihom, u dan, kwindi, juri nuqqas ta' korteżija jekk jagħmel oppożizzjoni għalihom. Imma dan ma jfissirx illi, biex ikun hemm tolleranza, irid bilfors ikun hemm diversi atti ripetuti, imma jibbasta anki att wieħed permanenti.

Huwa spiss wisq diffiċili tiddistingwi bejn att ta' tolleranza u att ta' pussess; u fid-dubju għandu jiġi deċiż favur il-proprjetarju. U jekk jirriżulta xi pussess li jkun ekwivoku, dan ma jservi xejn għall-fondament tal-preskrizzjoni.

Apparti dan, però, jekk il-kwistjoni tkun bejn żewġ inkwilini ta' żewġ fondi diversi, id-dritt tagħhom fuq il-fondi rispettivi huwa personali, u għalhekk ebda wieħed minnhom ma jista' jitħaddet fuq drittijiet ta' pussess, li huwa dritt reali, u wisq anqas ta' servitù.

L-inkwilini ta' fondi li jmissu ma' xulxin għandhom kull wieħed id-dritt li jgawdu l-ħajt estern tal-fond rispettiv tagħhom sal-linja medjana, b'mod li l-wieħed ma jidħolx fuq il-ħajt ta' l-ieħor; u għalhekk il-vetrini rispettivi tagħhom ma jistgħux joltrepassaw il-linja medjana tal-ħajt diviżorju. Bi ftehim ta' "modus vivendi" bejniethom huma jistgħu jippermettu lil xulxin li wieħed jokkupa bil-vetrina tiegħu biċċa mill-faċċata tal-ħajt tal-ieħor; u dak il-kunsens, meta jkun mogħti bla ħlas, speċjalment taċitament, huwa bħala regola dejjem frott ta' bon viċinat, u għalhekk att ta' mera tolleranza. Dik it-tolleranza hija prekarja, u l-kunsens għall-okkupazzjoni ta' biċċa mil-faċċata tal-viċin huwa revokabbli; u għalhekk mhux il-każ li wieħed jippretendi l-pussess "animo domini", u lanqas ebda ħsieb ta' dritt bi preskrizzjoni akkwiżittiva. B'mod li dak li ttollera l-viċin jqiegħed l-armatura tiegħu b'mod li tokkupa biċċa mill-faċċata tiegħu, jista' jġiegħel lill-viċin iressaq dik l-armatura fil-limiti tal-linja medjana tal-ħajt diviżorju.

Il-Qorti;—Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ, li biħ l-attur, wara li ppremetta illi huwa l-inkwilin tal-post nru. 38 Kingsway, Valletta, fejn jeżerċixxi l-kummerċ taħt l-insenja soċjali "J. Muscat, Optician"; u l-konvenut huwa inkwilin tal-fond kontigwu numru 37, fejn jeżerċixxi l-kummerċ taħt l-insenja soċjali "The New Magazine"; u li l-armatura esterna tal-konvenut qegħedha tokkupa parti mill-ħajt estern tal-fond detenut mill-attur, billi hija estiża aktar mill-linea medjana tal-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi; u li dan sar mill-konvenut, jew mill-awtur tiegħu, mingħajr dritt u b'tolleranza tal-attur; u li l-konvenut, interpellat anki uffiċjalment, irrifjuta li jneħħi

dik il-parti tal-armatura tiegħu li qegħedha tokkupa l-ħajt spettanti lill-attur; u li dan l-aġir tal-konvenut huwa preġudizzjevoli għall-attur, li ma jistax jirrinnova l-armatura esterna tiegħu; talab illi l-istess konvenut jiġi kundannat ineħħi, fi żmien li jiġi lilu prefiss, dik il-parti tal-armatura esterna tiegħu li qegħedha tokkupa l-ħajt estern tal-fond f'Kingsway, Valletta, numru 38, detenut mill-attur; u in difett, jiġi l-istess attur awtorizzat jirrimwoviha huwa stess a spejjeż tal-konvenut, taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat u taħt dawk il-provvedimenti u direttivi neċessarji u xierqa. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Diċembru 1952;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li ssottometta illi l-attur ma jippruvax il-fatt minnu allegat li l-vetrina tal-eċċipjent tiegħu iżjed milli suppost li tiegħu; u f'kull każ, l-istess vetrina ilha żmien twil fejn hi, anki fuq tletin sena, u l-attur qatt ma għamel oppożizzjoni, anzi għamel lill-eċċipjenti suġġerimenti dwarha, u b'hekk annuwixxa għal dak li kien qiegħed isir;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tas-6 ta' Ottubru 1955, li biha dik il-Qorti rrespinġiet l-eċċezzjoni talpreskrizzjoni, bl-ispejjeż kontra l-konvenut; u laqgħet it-talbiet tal-attur, u għall-finijiet tal-ewwel talba pprefiġġiet lill-konvenut iż-żmien ta' xahar; u fil-każ li l-konvenut jonqos, fiż-żmien li ġie lilu prefiss, ineħħi dik il-parti tal-armatura tiegħu li qegħedha tokkupa l-ħajt estern tal-fond 38 Kingsway, Valletta, ir-rimozzjoni tagħha ssir mill-attur taħt id-direzzjoni tal-perit Professur Robert V. Galea, għas-spejjeż tal-konvenut; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Mil-perizja jirriżulta li mis-sena 1920 sal-lum ġew eżegwiti għal erbgħa darbiet xogħlijiet ta' tiswija jew alterazzjonijiet fl-armatura tal-konvenut. Fl-1920 saru alterazzjonijiet, mingħajr, però, ma ġiet imwassa' l-armatura. Għall-ħabta tal-1930, l-istess armatura ġiet mibdula u mressqa lejn l-armatura tal-attur b'xi ħames pulzieri ...... Għall-ħabta tal-1944 saru fl-istess armatura tiswijiet provviżorji. Fl-1950 saru xogħlijiet oħra ta' natura permanenti

u skond ix-xhieda ta' Antonio Magri l-armatura ma ġietx imwassa', imma skond ix-xhieda tal-attur Farrugia ġiet imressqa lejn l-armatura tiegħu erbgħa pulzieri;

Mil-perizja addizzjonali jirriżulta illi qabel l-1920 ... Dina l-armatura tal-konvenut taqbeż il-linja medjana tal-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi b'pied u pulzier;

Għaldaqstant, minn din il-wisa' ta' pied u pulzier li hemm mil-linja medjana, erbgħa pulzieri minnhom l-armatura tal-konveut ħadithom wara s-sena 1930, u d-disgħa pulzieri l-oħra ħadithom qabel l-1920;

L-imsemmi Carmelo Borg xehed illi, meta hu, fl-1930, resaq b'xi ħames pulzieri — irriżulta li kienu erbgħa — lejn l-armatura tal-attur, ma tħaddet ma' ħadd u ma ħa l-kunsens ta' ħadd, la tas-sid u l-anqas tal-inkwilin tal-fond, u ma sarulux protesti, u ħadd ma kellmu (fol. 11 u fol. 24). L-attur Farrugia xehed li f'Diċemhru 1927 lesta l-armatura tiegħu, u ftit xhur wara kien qiegħed iħares lejha, meta resaq fuqu l-imsemmi Borg u staqsieħ jekk kienx isib oġġezzjoni li jressaq l-armatura tiegħu ftit aktar lejn tiegħu, u huwa rrispondieħ li, sakemm ma jkollux bżonn dak l-ispazju, seta' jersaq, purkè jħalli ċertu spazju .... Kif ġa ntqal, però, f'dawn l-aħħar żmien l-armatura tal-konvenut ma ġietx imwassa';

Dwar il-permess mitlub mill-imsemmi Borg għall-ħabta tal-1930, u mogħti mill-attur Farrugia taħt il-kondizzjoni fuq riferita, ma hemmx ħlief id-depożizzjoni konfliġġenti tal-imsemmi Borg u tal-attur Farrugia, u ma hemm l-ebda raġuni biex tiġi milqugħa dik ta' dana Farrugia u mhux dik tal-imsemmi Borg; u għalhekk dina l-pretensjoni tal-attur Farrugia ma tistax tiġi kunsidrata pruvata;

Hu fatt li għaddew aktar min tletin sena minn mindu l-armatura tal-konvenut ġiet magħmula b'mod li taqbeż il-linja medja tal-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi sa erbgħa pulzieri l-hemm minn fejn tasal il-lum. Ma għaddewx però tletin sena minn mindu ġew okkupati dawn l-aħħar erbgħa pulzieri;

Il-konvenut issottometta illi lanqas ma hu tenut iressaq lura l-vetrina tiegħu, għal dan l-ispazju ta' erbgħa pulzieri, billi, in rigward ta' dawn, għandu jiġi ritenut illi l-attur Farrugia ta l-kunsens tiegħu biex il-vetrina titwassa' f'dik il-miżura — għall-anqas indirettament, bis-silenzju tiegħu. Dina l-pretensjoni tal-konvenut, iżda, ma tistax tiġi milqugħa, il-għaliex anki jekk għandu jiġi preżunt dak il-kunsens, l-istess, fil-materja u fiċ-ċirkustanzi tal-każ, għandu jiġi preżunt fis-sens illi l-awtorizzazzjoni hija konċessa b'titolu purament prekarju; bir-riżerva, per konsegwenza, li titneħħa meta lil min taha jidhirlu li jkun opportun;

L-attur, minn naħa l-oħra, jissottometti illi l-preskrizzjoni għal wisa' l-ieħor ma tistax tiġi nkovata, għar-raġuni li dak il-wisa' ġie okkupat mill-konvenut b'tolleranza tal-attur;

Ċertament l-atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux iservu ta' fondament għall-akkwist tal-pussess leġittimu. Dawn l-atti ta' tolleranza huma nettament distinti mill-atti fakoltattivi u mill-prekarjetà. *Fil-prekarjetà tonqos il-volontà possessorja;* fl-atti fakoltattivi tonqos il-materja tal-pussess; fl-atti ta' tolleranza, inveċe, hemm tant in-natura tal-pussess kemm ukoll il-volontà possessorja, imma tonqos il-volontà ta' eżerċizzju ta' dritt, jonqos l-"animus domini" f'sens speċifiku, għaliex min jagħmlu jkollu l-konoxxenza li qiegħed *jaġixxi bil-permess ta' min jista' jimpedilu* dak l-att, u ma jimmirax għall-akkwist tal-proprjetà tal-ħaġa ta' ħadd ieħor, u jkun dejjem lest biex ma jibqgħax jagħmel minn dik il-ħaġa l-użu li jkun qiegħed jagħmel, għas-sempliċi rikjesta tal-proprjetarju;

Il-kriterji biex wieħed jiddeċidi jekk hux il-każ jew le *ta' tolleranza, li x'aktarx hija taċita, u anzi preżunta,* għandhom jiġu deżunti — id-dottrina hija konkordi dwar dan — mir-rapporti ta' familjarità, ta' ħbiberija, ta' bwon viċinat, minn dak li komunement hu użat li jsir f'pajjiż, u minn kondizzjonijiet simili, u mill-entità tal-aggravju—ftit jew ljevi—li l-att jarreka lil min jittollerah; iżda l-preżunzjoni tat-tolleranza tkun *inverosimili f'każ ta' attijiet* importanti u gravi;

Atti ta' sempliċi tolleranza huma, kwindi, kif jgħidu Baudry-Lacantinerie u Tessier, dawk l-atti illi "un buon vicino tollera benchè rechino una certa turbativa alla proprietà, perchè questa turbativa non gli sembra abbastanza grave per costituire una usurpazione propriamente detta che meriti di essere respinta". Trattasi ta' attijiet li jistgħu jipprokuraw ċertu vantaġġ lil min jagħmilhom, mingħajr ma jikkaġunaw dannu apprezzabbli lil min jissubihom, "quae sunt accipienti utilia, danti non molesta"; u dana, kwindi, juri nuqqas ta' korteżija jekk jagħmel oppożizzjoni għalihom. Dawna l-atti jiġu eżerċitati minn min jagħmilhom mingħajr l-intenzjoni li jaġixxi bħala proprjetarju, u min ibatihom iħallihom isiru bħala konċessjoni purament prekarja, u per konsegwenza bir-riżerva tad-dritt li jimpedihom meta jidhirlu li jkun opportun. Dan, ċertament, ma jfisserx li, biex ikun hemm tolleranza, irid bilfors ikun hemm diversi atti ripetuti, kif deher li jaħseb il-konvenut; jibbasta anki wieħed b'effett permanenti; u difatti ġie ġudikat illi hu att ta' sempliċi tolleranza dak ta' min jipprattika fil-ħajt komuni jew ta' ħadd ieħor apertura għad-dawl jew għall-arja; għaliex għandu jiġi preżunt li min ikun għamel dik l-apertura ikun għamilha bil-ħsieb li jaqlagħha u jissopprimiha jekk u meta l-komproprjetarju l-ieħor tal-ħajt jinvitah biex ineħħiha;

Il-fatt tat-tqegħid ta' vetrina, *fil-każ preżenti*, b'mod li toltrepassa b'pied u pulzier il-linja medjana tal-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi kien evidentement utili għal min għamlu u ma kkaġuna allura l-ebda dannu lill-proprjetarju jew lill-inkwilin tal-fond li fuqu, għall-imsemmi spazju, sporġiet dik il-vetrina; u għandu jiġi preżunt li minn għamel dak il-fatt kien jaf li l-proprjetarju tal-fond kontigwu seta', meta jidhirlu, jeżiġi li dak l-ispazju jiġi żgumbrat; u allura ma tantx jista' jingħad li l-awtur ta' dak il-fatt kien jippossjedi "*animo domini*" — element neċessarju għal dik in-natura ta' pussess li tikkonduċi għall-preskrizzjoni akkiżittiva. "Per prescrivere", jgħid Laurent, "bisogna possedere a titolo di *proprietario*, nel senso che colui il quale non può avere intenzione di possedere come pro-

prietario non potrebbe prescrivere". Il-każ preżenti mhux il-każ ta' proprjetarju li ma ppossediex għal żmien twil il-ħaġa tiegħu u ħalla li jippossjediha ħadd ieħor, imma l-każ ta' viċin — sid jew inkwilin — li ħalla lill-viċin l-ieħor jinqeda, għaliex b'dik il-qadja tal-viċin l-ieħor huwa ma kien qiegħed isofri l-ebda dannu jew inkonvenjent;

Huwa soventi wisq diffiċili tiddistingwi bejn att ta' tolleranza u att ta' pussess, u l-Qorti tħoss illi l-apprezzament tal-fatti u tal-intenzjoni fil-każ partikulari hija diffiċili; però, kif jgħid Troplong, "nel dubbio bisogna decidere in favore del proprietario. Nel dubbio il proprietario deve vincerla". Oltre dan, kwalunkwe pussess li ma jġibx il-karattru tiegħu veru impress "ad evidenza", jgħid Troplong, fl-attijiet destinati biex jimmanifestawħ, hu ekwivoku, u l-pussess ekwivoku ma jservi xejn għall-fondament tal-preskrizzjoni;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut.........;

Rat il-petizzjoni tal-konvenut appellant, li talab irrevoka tas-sentenza appellata fuq imsemmija u ċ-ċaħda tat-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-atti li taw lok għal dil-kawża jinsabu rikapitolati sewwa fis-sentenza appellata, u m'hemmx għalfejn jiġu mtennija. Il-konvenut jippretendi li għandu dritt iżomm il-vetrina tiegħu bil-wisgħa li fiha, għalkemm toltrepassa l-linja medjana tal-ħajt diviżorju bi tliettax il-pulzier, għax kiseb il-pussess triġenarju u għandu favur tiegħu l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena, billi jsostni li t-twessiegħ tal-vetrina *ma sarx* b'att ta' mera tolleranza, iżda b'jedd;

Illi qabel xejn għandu jingħad li, sew l-attur kemm il konvenut appellant, huma nkwilini tal-fond rispettivi tagħhom, u d-dritt tagħhom fuq il-fondi rispettivi tagħhom huwa personali, u għalhekk lanqas wieħed jista' jitħaddet fuq drittijiet ta' pussess, li huwa dritt reali, f'din il-kwistjoni, u wisq anqas ta' servitù;

Din il-Qorti kellha kemm il-darba okkażjoni tissentenzja li l-inkwilini ta' fondi li jmissu ma' xulxin għandhom kull wieħed id-dritt li jgawdu l-ħajt estern tal-fond rispettiv tagħhom sal-linja medjana, b'mod li l-wieħed ma jidħolx fuq il-ħajt tal-ieħor, u għalhekk il-vetrini rispettivi tagħhom ma jistgħux joltrepassaw il-linja medjana tal-ħajt diviżorju. Bi ftehim ta' "modus vivendi" bejniethom huma jistgħu jippermettu lil xulxin li l-wieħed jokkupa bil-vetrina tiegħu biċċa mill-faċċata tal-ħajt tal-ieħor. Iżda, kif qalet f'sentenza tagħha l-Pretura ta' La Spezia in re "Serra utrinque", tal-5 ta' Frar 1937:— "Il consenso da parte del proprietario a che il negoziante avente in locazione il fondo applichi le vetrine oltre il limite indicato, non equivale a titolo, nè il decorso ultratrentennale di tale stato di fatto può invocarsi per legittimarlo" (Repert. Gen. Giurisprudenza, v. Communione e Condominio, no. 27). U tabilħaqq, dak il-kunsens, meta jkun mogħti bla ħlas, speċjalment taċitament, huwa bħala regola dejjem frott ta' bon viċinat, u għalhekk att ta' mera tolleranza, li l-ġar jippermetti in vista tal-fatt li għallmument lilu ma jkun qiegħed jagħmillu ebda differenza. Iżda preċiżament għax dak l-att ikun ġie tollerat bħala ħaġa li ma tkunx allura ta' preġudizzju lill-inkwilin, dik it-tolleranza hija prekarja; u l-kunsens għall-okkupazzjoni ta' biċċa mill-faċċata tal-viċin huwa revokabbli, kif kellha okkażjoni tgħid fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell ta' Venezia in re "Trizziano vs. Baldo", tal-25 ta' Novembru 1926 (Repert. Generale Giurisprudenza, v. Memo no.11 p.341, anno 1927). U peress li dak li għamel il-konvenut għamlu b'sempliċi tolleranza ta' l-attur, b'intiża, jekk mhux espressa, almenu taċita, indotta miċ-ċirkustanzi tan-natura tal-ħaġa, tad-drittijiet rispettivi tal-partijiet fuq il-fond rispettivi tagħhom, u tar-relazzjonijiet ta' viċinat bejniethom, mhux il-każ li wieħed jippretendi l-pussess "animo domini", u lanqas ebda ħsieb ta' dritt bi preskrizzjoni akkwiżittiva. Għalhekk hemm lok li jiġu mħaddna r-raġunijiet miġjuba fis-sentenza appellata, li huma suffiċjentement sodi u konvinċenti;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut appellant, u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-

ispejjeż kontra l-konvenut appellant; iżda tordna li t-terminu ta' xahar mogħti fis-sentenza appellata lill-konvenut jibda mil-lum.