30 ta' Ottubru, 1957

Imħallfin: —

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

Reverendu Saċerdot Don Giuseppe Aquilina *versus* Francesco Aquilina

Retratt — Viċinanza — Servitù — Bir — Titolu — Preskrizzjoni — Sottopożizzjoni — Rikonoxximent — Art. 1512 (1) (c), 499 (1), 502, u 361 tal-Kodiċi Ċivili.

Sabiex tinkiseb servitù bil-preskrizzjoni hu meħtieġ il-pussess għal żmien 30 sena mill-anqas. Imma, fil-kalkolu taż-żmien li damet tiġi eżerċitata s-servitù ma għandux jingħadd iż-żmien li fih is-servitù, li mhix akkwistata b'titolu, kienet eżerċitata waqt li l-fond kien użufruwit jew detenut b'titolu ta' lokazzjoni; għax is-servitù li l-użufruttwariu jew l-inkwilini iħallu li tiġi eżerċitata ma tippreġudikax lis-suċċessuri tan-nuda proprjetà u lis-sid, ladarba dik is-servitù ma kienetx teżisti bis-saħħa ta' titolu.

Ir-rikonxximent tas-servitù li b'att publiku jagħmel il-proprjetarju tal-fond serventi a favur tal-proprjetarju tal-fond dominanti ma għandux l-

effett ta' titolu kostituttiv tas-servitù jekk sid il-fond dominanti ma kienx parti f'dak l-att, u kwindi s-suppost rikonoxximent tas-servitù ma sarx favur il-proprjetarju tal-fond dominanti.

Il-proprjetà sotterranea għall-fond ta' ħadd ieħor tista' tiġi akkwistata bħal kwalunkwe proprjetà oħra; għaldaqstant tista' tiġi akkwistata anki bil-preskrizzjoni.

Bir li jinsab taħt fond u jestendi taħt fond ta' ħadd ieħor jista' għalhekk jiġi akkwistat in proprjetà anki bil-preskrizzjoni; u ladarba huwa jifforma parti integrali mill-fond u jkun jestendi taħt fond ta' ħadd ieħor, u dan il-fond ta' ħadd ieħor jiġi mibjugħ, sid il-fond li għandu dak il-bir għandu d-dritt li jirkupra l-fond l-ieħor mibjugħ bit-titolu ta' sottopożizzjoni, jew viċinanza.

Il-Qorti;—Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biħ l-attur, wara li jippremetti illi huwa, b'ċedola preżentata quddiem dik il-Qorti, irkupra mill-poter tal-konvenut, b'titolu tal-viċinanza, il-ġardina ossija ġardinetta li tinsab is-Siġġiewi, Short Street numru 17, li tikkomprendi entrata numru 17 għall-imsemmija Short Street, kamra fuq ix-xellug tal-entrata, b'tieqa għat-triq u b'bieb għall-ġardin, bir tal-ilma u spjera, mill-ġardin tgħaddi għal bitħa żgħira fejn hemm ambjent taħt it-taraġ, kamra għall-annimali u taraġ mikxuf, li minnu titla għal kamra fl-ewwel pjan, li għandha tieqa għall-ġardina; liema ġardin, kompriżi l-kumditajiet imsemmija, huwa tal-kejl ta' ċirka żewġ sigħan (T.0-2-0), u fiħ sebgħa siġriet tal-larinġ, sebgħa tal-lumi, siġra tar-rummien, oħra tan-naspli u tliet dwieli, konfinanti mit-tramuntana ma' beni tiegħu, mill-lvant mal-ġardin tal-Baruni Nicola Trapani Galea u ħutu, minn nofsinhar u l-punent ma' Short Street; bid-drittijiet u pertinenzi kollha, u bħala suġġett għas-servitù passiva biex jirċievi l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bjut tal-imsemmija beni viċini ta' proprjetà tiegħu, libera u franka minn kwalukwe piż u servitù; liema fond ġie akkwistat b'titolu ta' bejgħ mill-konvenut flimkien ma' fond ieħor minn għand l-Illustrissimu Monsinjur Don Carmelo Bonnici ne. in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said tas-27 ta' April 1955, bil-prezz komplessiv għaż-żewġ fondi ta' £753.15.0; u illi huwa inu-

tilment interpella lill-konvenut, b'ittra uffiċjali tal-20 ta' Mejju 1955, sabiex jiġi għall-likwidazzjoni bonarja tal-prezz tal-fond retratt minnu u tal-ispejjeż relattivi;

Jitlob illi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, (1) jiġi dikjarat validu r-retratt eżerċitat minnu bl-imsemmija ċedola tal-4 ta' Mejju 1955 (dok. A) fuq il-ġardin ossija ġardinetta is-Siġġiewi, Short Street numru 17, kif inhu fuq aħjar deskritt; (2) jiġi likwidat, okkorrendo per mezz ta' periti nominandi, il-prezz dovut għall-imsemmija ġardinetta numru 17 Short Street Siġġiewi, u l-ispejjeż relattivi; (3) il-konvenut jiġi kundannat jagħmel ir-rivendizzjoni a favur tiegħu fi żmien li jiġi lilu prefiss minn din il-Qorti, u dan wara li huwa jkun ħallas lill-konvenut il-prezz u l-ispejjeż relattivi kif jiġu likwidati fit-tieni domanda; (4) u fin-nuqqas li l-konvenut ma jagħmelx din ir-rivendizzjoni fit-terminu li jiġi lilu prefiss, din ir-rivendizzjoni tiġi operata in forza tas-sentenza; bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-imsemmija ittra uffiċjali tal-20 ta' Mejju 1955;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha jeċċepixxi illi ċ-ċedola ta' rkupru hi nulla, għaliex l-attur naqas illi jagħmel fiha d-dikjarazzjoni, konfermata bil-ġurament, li huwa ma jafx kemm hu l-prezz, skond kif jiddisponi l-art. 1521 tal-Kodiċi Ċivili; illi, mingħajr preġudizzju, id-domandi tal-attur huma infondati, għaliex lilu ma jikkompetux it-titoli minnu pretiżi. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fid-9 ta' Jannar 1956, li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni tal-konvenut li ċ-ċedola ta' rkupru hi nulla, bl-ispejjeż kontra tiegħu; u ġie nominat perit legali biex, bl-assistenza, fejn hemm bżonn, ta' perit tekniku, li ġie wkoll nominat, jirrelata jekk l-attur għandux jew le d-dritt li jirkupra l-ġardin imsemmi fiċ-ċitazzjoni bit- titolu hemm indikat, u f'każ affermattiv jillikwida l-prezz dovut għall-imsemmi ġardin u l-ispejjeż leġittimi u dak kollu li hu dovut lill-konvenut biex jagħmel ir-rivendizzjoni tal-istess ġardin, u biex jissot-

tometti wkoll l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ;

Rat is-sentenza l-oħra mogħtija minn dik il-Qorti fit-8 ta' April 1957, li biha ġie deċiż għat-tenur tal-ewwel domanda tal-attur, billi ġie dikjarat validu r-retratt eżerċitat minnu biċ-ċedola tal-4 ta' Mejju 1955 bit-titolu ta' viċinanza skond id-dispożizzjoni 1512 (1) (c) tal-Kodiċi Ċivili u ġie ordnat li l-ispejjeż, ad eċċezzjoni ta' dawk ġa deċiżi, jitħallsu mil-kontendenti nofs kull wieħed, barra mid-dritt tar-Reġistru li għandu jħallsu l-konvenut. U għat-trattazzjoni tat-tieni u t-tielet domanda, il-kawża ġiet differita "sine die", rijappuntabbli b'rikors wara li dik is-sentenza tkun għaddiet f'ġudikat; wara li kkunsidrat;

Illi b'ċedola tal-4 ta' Mejju 1955 l-attur irkupra millpoter tal-konvenut il-ġardinetta jew ġardin imsemmi fiċċitazzjoni bit-titolu ta' viċinanza u bi kwalukwe titolu ieħor validu skond il-liġi. Il-konvenut ma għamelx ir-rivendizzjoni favur l-attur tal-imsemmija ġardinetta, u għalhekk l-attur ġie b'din il-kawża. Kif jidher minn nota tiegħu tat-18 ta' Mejju 1956, preżentata minnu fil-kors tas-seduti quddiem il-perit legali, it-titoli li fuqhom l-attur jibbaża d-dritt tiegħu tal-imsemmi rkupru huma (a) dak ta' viċinanza (1) minħabba servitù ta' stilliċidju li l-fond tiegħu jgawdi fuq il-fond irkuprat, (2) u minħabba sottopożizzjoni ta' parti tal-fond tiegħu għall-fond tal-konvenut, konsistenti dina s-sottopożizzjoni f'ċisterna li testendi għall-parti l-kbira minnha taħt il-ġardinetta rkuprata, (b) u dak ta' konsorzju, minħabba li ċ-ċisterna msemmija hi komuni għaż-żwieġ fondi, ċjoè tiegħu u ta' dak irkuprat. Il-konvenut jeċċepixxi li ma jikkompetux lill-attur it-titoli minnu pretiżi;

Illi l-perit legali, fir-relazzjoni preliminari tiegħu, ikkonkluda li l-attur għandu dritt jirkupra l-ġardin in kwistjoni bit-titolu ta' viċinanza, mhux biss għaliex hu proprjetarju ta' fond li jmiss mal-fond mibjugħ u li għandu s-servitù ta' stilliċidju fuqu, skond l-inċiż (b) tal-art. 1512 tal-Kodiċi Ċivili, imma wkoll għaliex huwa s-sid ta' fond urban in parti sottopost għall-fond mibjugħ; liema servitu-

jiet huma minn dawk stabbiliti mill-għemil tal-bniedem, kif appuntu jirrikjedi l-aħħar kapovers taċ-ċitata dispożizzjoni. Il-perit legali rritjena infondat id-dritt ta' rkupru tal-attur bit-titolu ta' konsorzju fil-bir;

Illi l-fatti li fuqhom timpernja ruħha l-kwistjoni bejn il-kontendenti, fil-qosor, huma dawn. L-attur hu l-proprjetarju tal-fond 32 (ġa 27) Middle Street, Siġġiewi. Dan il-fond kien ġie akkwistat in permuta minn għand Michele Zammit fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani tas-6 ta' Ġunju 1909 minn Nicola Aquilina, missier l-attur, li kien iddemolieħ u reġa' bnieħ fl-istat li jinsab il-lum fis-sena 1919, u li miet fis-sena 1933. Fid-diviżjoni li saret fl-atti tan-Nutar Nicola Said tad-29 ta' Marzu 1940, dan il-fond mess lill-attur, li ilu joqgħod fih mis-sena 1919. In kwantu għall-fond irkuprat, dan kien jappartjeni lil Adelaide Farrugia, li mietet fis-27 ta' Ġunju 1924, u li b'testment tagħha fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier tal-21 ta' Jannar 1923 ħallietu lill-Istitut "Fra Diego" tal-Ħamrun, suġġett għall-użufrutt tul ħajjitha ta' Caterina Farrugia, li mietet fit-18 ta' April 1954. Fis-sena 1952 hija kkonċedietu bi qbiela lil Gio Nicola Cutajar, li għadu jiddetjenieħ sal-lum;

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said tas-27 ta' April 1955 dan il-fond, mill-Istitut ġa msemmi, għadda b'bejgħ għand il-konvenut. Jirriżulta li l-fond ta' l-attur jinsab diviż fuq in-naħa ta' wara mill-fond in kwistjoni, li ġie rkuprat, permezz ta' ħajt, markat "I" fl-iskizz fil-fol. 69 tal-proċess. Il-bitħa tal-fond ta' l-attur li tmiss ma' dan il-ħajt għandha żewġ kamrini, wieħed fil-kantuniera tal-lemin ta' din il-bitħa, markat "D" fl-iskizz li ssemma, u l-ieħor markat "E" fl-istess skizz, li jaqsam din il-bitħa f'żewġ porzjonijiet, markati "B" u "C" f'dak l-iskizz; u ż-żewġ kamrini jestendu mal-ħajt ta' wara tal-fond ta' l-attur sal-ħajt diviżorju. L-ilma ta' fuq il-bejt tal-kamrin "D" jinxteħet għal fuq il-bejt tal-kamra tal-fond irkuprat, markata fl-istess skizz bl-ittra "F"; minn fuq liema kamra jinżel għall-bir markat "H" fil-ġnejna tal-konvenut. Fil-parti "C" tal-bitħa hemm ħerża tal-bir, poġġuta mal-ħajt diviżorju "I" ġa msemmi. Dan il-bir hu fond 22 pied taħt il-wiċċ

ta' l-art tal-bitħa tal-fond ta' l-attur; u b'kejl meħud mill-linja medjana tal-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi jestendi ir-ċirka 9 piedi u 9 pulzieri (9' 9") taħt il-ġnejna tal-fond irkuprat, u 26 pied (26') taħt il-fond ta' l-attur. Hemm ħerża oħra, markata "J" fl-imsemmi skizz, li tikkomunika għal dan il-bir mill-fond ta' l-attur; imma l-ħerża "H" fil-fond irkuprat mhijiex konnessa ma' dan il-bir;

Illi, fl-ewwel lok, l-attur jippretendi li l-fond tiegħu jgawdi servitù ta' stillicidju fuq il-fond irkuprat; liema servitù huwa akkwista bi preskrizzjoni, billi ilha teżisti almenu mis-sena 1919, meta, kif ingħad, missieru kien irrikostruwixxa l-fond fl-istess konsistenza kif jinsab il-lum; u kwindi, sa meta ġie eżerċitat l-irkupru, kienu għaddew aktar minn 30 sena. Mingħajr ma jitqies jekk fiċ-ċirkustanzi tal-każ hix applikabbli l-preskrizzjoni ta' 30 sena jew dik ta' 40 sena, jista' jingħad li l-preskrizzjoni nvokata mill-attur ma tirriżultax. Sabiex tinkiseb servitù bi preskrizzjoni, hu meħtieġ il-pussess għal żmien 30 sena mill-anqas (art. 499 (1) Kod. Ċivili). Is-servitù pretiża mill-attur bdiet teżisti fis-sena 1919, imma tnisslet, kif jammetti l-attur fl-imsemmija nota tiegħu, mhux permezz ta' titolu. Fis-sena 1924 il-fond għadda b'użufrutt għand Carmela Farrugia, li fis-sena 1952 krietu lil Gio Nicola Cutajar, li għadu jiddetjenieh sal-lum;

Issa, għalkemm il-ħames snin bejn l-1919 u l-1924, li fihom ġiet eżerċitata l-imsemmija servitù, għandhom jiġu komputati għall-finijiet tal-preskrizzjoni li l-attur jinvoka favur tiegħu, is-snin, ċjoè żmien sussegwenti, mis-sena 1924 sal-lum, ma jistax jiġi hekk komputat. Infatti, skond l-art. 502 tal-Kodiċi Ċivili, dik is-servitù li, tant Caterina Farrugia bħala użufruttwarja, kemm Gio Nicola Cutajar bħala inkwilin, ħallew li tiġi eżerċitata, ma ppreġudikatx lill-konvenut, suċċessur tan-nuda proprjetarja u tas-sid, kien kemm kien iż-żmien li fih is-servitù ġiet eżerċitata; għaliex l-istess servitù li huma ħallew tiġi eżerċitata fuq il-fond użufruwit jew detenut minnhom kienet, bħal ma jammetti l-attur, mingħajr titolu pre-eżistenti;

Din il-Qorti, għalhekk, taqbel mal-perit legali, għalkemm għal raġunijiet diversi, li mill-bidu ta' l-eżerċizzju tagħha, kunsidrat li beda dan l-eżerċizzju fis-sena 1919, sal-lum għadu ma skorriex iż-żmien preskrizzjonali;

Illi, però, l-attur jissottometti li l-imsemmija servitù bdiet tiġi eżerċitata minn bosta snin qabel is-sena 1919; u b'sostenn ta' dan huwa għamel riferenza għal xi traċċi li huwa indika lil-periti ġudizzjarji. Imma, apparti li dawn l-allegazzjonijiet l-attur issottomettihom f'aċċess li fih il-konvenut ma kienx preżenti, u kwindi ma tistax tittieħed konjizzjoni tagħhom. din il-Qorti taqbel mal-perit legali meta kkonkluda li l-indizji tal-pretiża servitù, li l-attur irid jara fit-traċċi minnu msemmija, mhumiex ċari, univoċi u deċiżivi, u għalhekk weħedhom ma jistgħux iservu ta' bażi ħlief għal sempliċi konġetturi; b'mod li l-attur ma ppruvax bid-dovuta kjarezza li huwa ppossjeda s-servitù in eżami għaż-żmien kollu rikjest mil-liġi għall-akkwist tagħha bi preskrizzjoni. F'dan ir-rigward hu wisq sintomatiku li din is-servitù ma tirriżultax mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Trapani tas-6 ta' Gunju 1909, ġa msemmi, li bih il-fond ta' l-attur kien ġie akkwistat in permuta minn Nicola Aquilina, missier l-attur;

Illi l-attur ikompli jissottometti li fi kwalunkwe każ is-servitù ġiet rikonoxxuta mill-konvenut fil-kuntratt tal-bejgħ li ta lok għall-irkupru, stipulat bejn l-imsemmi konvenut u l-Istitut "Fra Diego", li bih, ċjoè, il-ġardin ġie mibjugħ lill-konvenut bħala suġġett għas-servitù passiva biex jirċievi l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bjut tal-beni viċini ta' l-attur, kif jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit Luigi Agius;

Din is-sottomissjoni, milqugħa mill-perit legali, ma tidherx sostenibbli. Jiġi rilevat li l-istess perit issottometta li s-sempliċi dikjarazzjoni tal-perit Agius, kontenuta fir-relazzjoni tiegħu, ma tistax tiġi kunsidrata suffiċjenti biex tirriżolvi din il-kwistjoni tas-servitù. U dan bir-raġun. Infatti, ma jistax jitfisser kif il-perit Agius wasal biex jagħmel dik id-dikjarazzjoni. Fit-testment ta' Adelaide Farruga, li bih din ħalliet l-użufrutt tal-ġardin lil Caterina Farrugia, din is-servitù ma tirriżultax; u l-istess servitù lanqas

ma ġiet indikata fir-rikors li d-Direttur ta' l-Istitut "Fra Diego" ppreżenta lill-Kurja Arċiveskovili, li bih talab l-awtorizzazzjoni biex ikun jista' jbiegħ dak il-fond. Anzi fl-imsemmi rikors il-fond ġie dikjarat liberu u frank minn kull piż u servitù. Kif josserva l-perit legali, jidher li l-perit Agius, inkarigat mid-Djoċeżan biex jistma l-fond qabel il-bejgħ tiegħu, iddikjarah fir-relazzjoni tiegħu bħala suġġett għal dik is-servitù għaliex ġie mogħti dik l-informazzjoni mill-attur, li kien l-eżekutur testamentarju ta' Adelaide Farrugia. Però l-perit legali jissottometti li l-espressa menzjoni ta' dik is-servitù magħmula mill-kontraenti, wieħed minnhom l-istess konvenut, fil-kuntratt tal-bejgħ, b'riferenza espliċita għar-relazzjoni tal-perit Agius, għandha jkollha effett ta' rikonoxximent ta' dik is-servitù;

B'sostenn ta' din il-konklużjoni tiegħu, il-perit legali ċċita s-sentenza fil-kawża "Spadaro vs. Lia", mogħtija minn din il-Qorti fis-6 ta' Gunju, 1899, fejn ġie ritenut li r-rikonjizzjoni tas-servitù, li b'att publiku jagħmel il-proprjetarju tal-fond serventi a favur il-proprjetarju tal-fond dominanti, għandha effett ta' titolu kostituttiv tas-servitù stess. Imma, kif josserva l-konvenut, dik is-sentenza ma tapplikax għall-każ taħt konsiderazzjoni; għaliex f'dan il-każ l-attur ma kienx preżenti fil-kuntratt tal-bejgħ fuq imsemmi, u kwindi l-konvenut is-supposta rikonjizzjoni tas-servitù ma għamilhiex favur l-attur; diversament mill-każ kontemplat fl-imsemmija sentenza, fejn kien sar kuntratt li fih ħadu parti l-proprjetarji taż-żewġ fondi, dominanti u serventi;

Tant hu hekk, li appuntu f'dik il-kawża ġie kunsidrat li, "essendo stata tale ricognizione fatta da parte del proprietario del fondo dominante, non è spediente esaminare e risolvere il dubbio se, secondo la legge patria, la semplice ricognizione della servitù fatta da parte del proprietario del fondo servente in assenza del proprietario del fondo dominante abbia lo stesso effetto del titolo costitutivo". L-eżami u r-riżoluzzjoni ta' dan id-dubju sar minn din il-Qorti fil-kawża "Borg vs. Zammit", li b'sentenza tad-19 ta' Mejju 1956 irriteniet, wisq raġjonevolment. fost ħwej-

jeġ oħra, li r-rikonjizzjoni għandha tkun bilaterali. Bħal ma kien jittratta fil-każ ta' din l-aħħar kawża, fil-każ taħt konsiderazzjoni, kif ġa ngħad, is-servitù fil-kwiştjoni ma tidherx aċċennata la fit-testment ta' Adelaide Farrugia u lanqas fir-rikors tad-Direttur ta' l-Istitut "Fra Diego" ġa msemmi, kif lanqas hi aċċennata fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-fond ta' l-attur, magħmul fis-sena 1909;

Illi, fit-tieni lok, l-attur ipoġġi bħala titolu għar-retratt minnu eżerċitat dak il-konsorzju derivanti mill-komunjoni tal-bir li jinsab taħt iż-żewġ fondi — dak tiegħu u l-ieħor mibjugħ. Din il-Qorti taqbel mal-perit legali, għall-istess raġunijiet minnu sottomessi, li l-attur ma għandux dritt li jirkupra l-ġardin akkwistat mill-konvenut bit-titolu tal-konsorzju fl-imsemmi bir;

Illi fl-aħħarnett l-attur jippretendi li għandu dritt għall-irkupru minnu eżerċitat minħabba sottopożizzjoni ta' parti tal-fond tiegħu għall-fond mibjugħ, konsistenti din is-sottopożizzjoni f'bir li jestendi għall-parti l-kbira minnu taħt il-ġardinetta rkuprata. Din il-pretensjoni ta' l-attur ġiet milqugħa mill-perit legali; u tidher sostenibbli. Infatti, skond l-art. 1512 (1) (c) tal-Kodiċi Ċivili, id-dritt ta' rkupru mħabba viċinanza hu mogħti lill-proprjetarju ta' fond urban li jkun, kollu jew biċċa minnu, taħt il-fond mibjugħ. Ma hemmx dubju li l-bir hu parti mill-fond (Vol. XXXIV-I-53); u għalhekk il-fond ta' l-attur, li fil-bitħa tiegħu hemm il-bir, jinsab f'parti minnu sottopost għall-fond mibjugħ, f'dik il-parti ċjoè li l-istess bir jinsab taħt il-ġardin fuq imsemmi;

Dan jinsab konfermat mill-kontest taż-żewġ każi analogi deċiżi minn dawn il-Qrati (App. 4.1.1886 "Mangion vs. Vassallo" u P.A. 11.12.1901 "Chetcuti vs. Agius". Fiż-żewġ każi, il-pretensjoni ta' l-attur tas-sottopożizzjoni tal-bir għall-fond mibjugħ ġiet respinta; imma r-raġuni tar-riġett kienet biss li f'dawk il-każi l-bir ta' l-attur kien jestendi taħt il-fond mibjugħ għal ftit pulzieri, u kwindi dik is-sottopożizzjoni ġiet ritenuta bħala ineżistenti. Fil-każ taħt konsiderazzjoni, għall-kuntrarju, kif ingħad aktar 'il fuq, il-bir jestendi għal disa' piedi u disa' pulzieri (9' 9") oltre l-linja

medjana tal-ħajt diviżorju; liema sottopożizzjoni ma tistax tissejjaħ traskurabbli, mhux biss għaliex l-estensjoni ta' kważi 10 piedi mhix żgħira, imma wkoll għax tikkorrispondi għal kważi l-kwart tat-tul jew wisgħa kollu tal-bir, ċjoè ċirka 36 pied;

Fin-nota tiegħu tat-28 ta' Jannar, 1957, il-konvenut issottometta li l-attur ma jistax isostni din il-pretensjoni tiegħu in bażi tas-sottopożizzjoni tal-bir, għaliex il-parti tal-bir sottoposta għall-ġardin hi tiegħu, bħala proprjetarju ta' l-art ta' fuqha. Però, apparti konsiderazzjonijiet oħra, li minnhom jidher li l-bir hu kollu ta' l-attur, jiġi osservat li l-istess konvenut, fin-nota l-oħra tiegħu preżentata quddiem il-perit legali fit-30 ta' April 1956, kien sostna li dak il-bir fil-fond ta' l-attur qatt ma kien komuni għall-fond mibjugħ, u sid dan il-fond qatt ma kellu l-ġust li jieħu l-ilma minnu;

Illi għalhekk l-attur għandu dritt li jirkupra l-ġardin imsemmi fiċ-ċitazzjoni bħala li hu sid ta' fond urban in parti sottopost għall-ġardin mibjugħ, u t-talba tiegħu għandha tiġi milqugħa;

Minħabba ċ-ċirkustanzi partikulari tal-każ, speċjalment tal-kwistjonijiet involuti, l-ispejjeż għandhom jiġu moderati;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tat-8 ta' April 1957 tiġi revokata in kwantu akkoljiet l-ewwel domanda ta' l-attur u ddikjarat validu l-irkupru minnu eżercitat, billi tirrespinġi d-domandi ta' l-attur, u tiġi riformata fil-kap ta' l-ispejjeż in kwantu ordnat li l-konvenut għandu jħallas nofs l-ispejjeż u d-dritt tar-Reġistru, billi l-attur jiġi kundannat iħallas l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi;

Rat ir-risposta tal-attur, li pprevalixxa ruħu mill-appell avversarju u appella inċidentalment, u talab li l-imsemmija sentenza tat-8 ta' April, 1957 tiġi riformata, billi jiġi revokat il-kap li bih l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu nofs kull wieħed mill-kontendenti u d-dritt tar-Reġistru mill-konvenut, billi jiġi deċiż li l-ispejjeż kollha għandu jħallashom il-konvenut, wara li l-Qorti tiddikjara wkoll li

l-attur kellu wkoll dritt jirkupra l-fond in kwistjoni mhux biss skond id-dispożizzjoni 1512 (c) tal-Kodiċi Ċivili, imma anki skond id-dispożizzjoni 1512 (l)(a) u (b) tal-istess Kodiċi, u fil-kumplament l-istess sentenza tiġi konfermata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat, fuq l-appell prinċipali tal-konvenut;

Illi l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel domanda dedotta bl-att taċ-ċitazzjoni billi rriteniet validu r-retratt eżerċitat mill-attur biċ-ċedola tal-4 ta' Mejju 1955 (fol. 4) minħabba t-titolu tal-viċinanza lilu spettanti skond id-dispożizzjoni tal-art. 1512 (l)(c) tal-Kodiċi Ċivili, li jistabbilixxi li d-dritt ta' rkupru mħabba viċinanza huwa mogħti, fost każi oħra hemm enumerati, anki lis-sid tal-bini li jkun, kollu jew biċċa minnu, taħt il-fond mibjugħ. L-attur huwa s-sid tal-fond urban numru 32 (ġa 27) Middle Street, Siġġiewi, li huwa kontigwu għall-fond irkuprat, u li fil-bitħa ta' dak il-fond urban tiegħu hemm ħerża ta' bir li għandu l-profondità ta' 22 pied u jestendi għal ċirka disgħa piedi u disgħa pulzieri taħt il-ġnejna tal-fond irkuprat, li ma għandu ebda apertura għal dak il-bir. L-appellant isostni li dik il-parti tal-bir sottoposta għall-fond irkuprat mhix tal-attur appellat, iżda tiegħu, bis-saħħa tad-dispożizzjoni kontenuta fl-art. 361 tal-Kodiċi ċitat;

Jingħad, qabel xejn, li l-preżunzjoni stabbilita f'din id-dispożizzjoni mhix "juris et de jure", u għalhekk tista' tiġi mwaqqa' bil-prova kuntrarja; u dan apparti l-limitazzjoni espressament riżultanti mill-istess liġi, jiġifieri li dik il-preżunzjoni mhix ta' preġudizzju għad-drittijiet li ħadd ieħor ikun akkwista. Ma jistgħax ikun hemm dubju li l-proprjetà sotterranea għall-fond ta' ħadd ieħor tista' tiġi akkwistata bħal kwalunkwe proprjetà oħra. Dan jista' jiġi wkoll dedżunt mill-art. 479 (l) tal-Kodiċi ċitat, li jagħti d-dritt lil sid il-fond, li taħtu jestendi t-tħaffir tal-bir, li jagħmel toqba u jinqeda bl-ilma, basta jħallas nofs l-ispiża — "ciò che suppone la possibilità dell-acquisto legittimo anche della proprietà sotterranea" (Vol. X, paġ. 92). U kif ġie ritenut minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju 1860, in re "Testaferrata

Abela *vs.* Dr. Schembri ne." (Vol. I, paġ. 400), "il detto diritto, anche pagato il prezzo, non importerebbe mai un consorzio pro indiviso sulla cisterna, ma bensì semplicemente l'acquisto del diritto di servirsi dell'acqua della cisterna, ed in conseguenza l'obbligo del vicino, impostogli direttamente dalla legge in riguardo al vicino, di soffrire e tollerare il detto forame ed il conseguente uso dell'acqua della cisterna";

Fil-każ in eżami, il-bir in kwistjoni, li jifforma parti integrali tal-fond tal-attur appellat, ilu fl-istat li jinsab il-lum minn żmien immemorabbli, u minn qabel is-sena 1909, meta l-fond ġie akkwistat minn missier l-attur fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani tas-6 ta' Ġunju 1909; u fl-assenza ta' ċirkustanzi li jnisslu l-klandestinità, pussess simili huwa suffiċjenti biex jiġi radikat l-akkwist permezz tal-preskrizzjoni skond il-liġi, "multo magis" li għal żmien hekk twil il-konvenut qatt ma pprevalixxa ruħu mid-dispożizzjoni tal-art. 479 (2) tal-Kodiċi ċitat. Dan ġie impliċitament ammess u rikonoxxut mill-appellant, meta fin-nota tiegħu (fol. 31) stqarr li l-bir in kwistjoni "qatt ma seta' kien, la komuni, u lanqas qatt is-sid tal-post irkuprat ma kellu dak il-ġust li jieħu l-ilma minnu". F'dawn iċ-ċirkustanzi, dak il-bir ma setgħax kien ħlief tal-attur u formanti parti ntegrali mill-fond tiegħu;

In vista tal-permess, is-sentenza tal-Ewwel Qorti, li biha ġiet milqugħa l-ewwel talba dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni, billi ddikjarat validu l-irkupru eżerċitat mill-attur minħabba t-titolu tal-viċinanza in bażi għall-imsemmija dispożizzjoni tal-art. 1512 (1) (c) tal-Kodiċi Ċivili, mhix ċensurabbli; u għalhekk l-appell prinċipali tal-konvenut ma jisthoqqlux jiġi milqugħ;

Ikkunsidrat, fuq l-appell inċidentali tal-attur;

Illi dan l-appell jirrigwarda l-kap tal-ispejjeż kif deċiż fis-sentenza appellata, billi l-attur jippretendi li l-ispejjeż kollha messhom ġew akkollati lill-konvenut, għaliex huwa (l-attur) isostni li kellu d-dritt jirkupra mhux biss bit-titolu lilu rikonoxxut b'dik is-sentenza, imma anki għaliex il-fond

tiegħu jgawdi servitù ta' stilliċidju fuq il-fond tal-konvenut;

Jingħad fis-sentenza appellata li l-ispejjeż ġew moderati fis-sens hemm imsemmi "minħabba ċ-ċirkustanzi partikulari tal-każ, speċjalment tal-kwistjonijiet involuti", u mhux għaliex kull waħda mill-partijiet ħarġet telliefa f'xi punt tal-kawża, kif previst fl-art. 221 (3) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Evidentement dik il-moderazzjoni saret imħabba l-kwistjonijiet diffiċli ta' liġi nvoluti; u dawk il-kwisjonijiet kienu jibqgħu tal-istess natura anki kieku bis-sentenza appellata ġiet ammessa, flok ma ġiet respinta, il-pretensjoni l-oħra tal-attur li l-fond tiegħu għandu servitù attiva ta' stilliċidju fuq il-fond irkuprat. Għalhekk, l-eżami ta' dik il-pretensjoni jinvolvi kwistjoni purament akkademika u ta' ebda utilità għad-definizzjoni ta' dan l-appell, billi r-riżoluzzjoni tagħha f'sens jew f'ieħor ma tistgħax taffetta d-dritt ta' rkupru ġa rikonoxxut lill-attur, għalkemm b'titolu ieħor, u anqas il-kap tal-ispejjeż kif ġustament moderat mill-Ewwel Qorti minħabba d-diffikulta' tal-punti tal-liġi nvoluti;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespinġi l-appell prinċipali tal-konvenut; bl-ispejjeż kontra tiegħu;

U tirrespinġi l-appell inċidentali tal-attur; bl-ispejjeż kontra tiegħu;

U hekk tikkonferma s-sentenza appellata, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fit-8 ta' April 1957.