3 ta' Ġunju, 1946.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L. A. Camilleri, LL.D.

Caterina Gerada *versus* Avukat Dr. Antonio Caruana

Retratt — Viċinanza — Servitù — Tieqa — Sqaq — Art, 582 u 1412 tal-Kodiċi Ċivili.

Fond li għandu twieqi li jagħtu għal fuq sqaq għandu servitù fuq dak l-isqaq, u din is-servitù teżisti anki jekk l-isqaq ikun komuni bejn diversi sidien; għax il-fatt tas-servitù mhux inkompatibili ma' l-istat tal-komunjoni.

Din is-servitù tagħti dritt għar-retratt bit-titolu tal-viċinanza.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attriċi quddiem il- *Prima* Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu, fejn ippremettiet illi b'ċedola ta' retratt u kontestwali depożitu preżentata quddiem il-Qorti fit-30 ta' Jannar 1942 hija rkuprat b'titolu ta' konsorzju u ta' viċinanza, u bi kwalunkwe titolu ieħor validu fil-liġi, il-kwota ta' erbat ishma minn ħdax (4/11) tad-dar iż-Żejtun, Triq Sant'Angelo, numru 71, flimkien ma' kamra li tagħti għal passaġġ possedut in komuni bejn il-proprjetarji tagħha u oħrajn u ma' ġnien maqsum f'żewġ biċċiet ta' kejl ta' sigħan u tliet kejliet, illi kienet ġiet liberata fit-13 ta' Settembru 1941 lill-konvenut fis-subasta miżmuma taħt l-awtorità ta 'dina l-Qorti "animo compensandi" bil-prezz ta' £80, inskritta fir-Reġistru Publiku fl-4 ta' Ottubru 1941; u li hija ddepożitat il-prezz fuq imsemmi u l-imgħax, imma mhux ukoll l-ispejjeż leġittimi ta' l-akkwist, għaliex, kif hija ikkonfermat bil-ġurament, ma tafx l-ammont ta' dawn l-ispejjeż, u l-konvenut ma nnotifikahomlhiex; u li hija bħala proprjetarja tad-dar attigwa nru. 68 u 69, li messet lilha fid-diviżjoni fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Azzopardi tal-20 ta' Settembru 1923, għandha dritt li tirkupra l-imsemmija kwota tal-fond fuq imsemmi b'titolu ta 'konsorzju u viċinanza, bħala waħda mill-komproprjetarji tal-passaġġ fuq imsemmi, bid-drittijiet tas-servitù li għandha fuq l-imsemmi passaġġ komuni, u bi kwalunkwe titolu ieħor validu fil-liġi; talbet (1) li jiġi dikja-

rat u deċiż illi eżerċitat validament l-irkupru tal-kwota fuq indikata tal-fond fuq imsemmi biċ-ċedola tar-retratt u depożitu tat-30 ta' Jannar 1942; (2) li l-konvenut jiġi għaldaqstant kundannat jagħmel favur tagħha r-rivendizzjoni fiż-żmien li jiġi stabbilit mill-Qorti li jibda jgħaddi wara r-reintegrazzjoni tad-depożitu da parti tagħha, u f'każ li dak iż-żmien jgħaddi mingħajr ma ssir ir-rivendizzjoni dina r-rivendizzjoni ssir in forza tas-sentenza; (3) li jiġu likwidati l-ispejjeż leġittimi li għamel il-konvenut fl-okkażjoni ta' l-akkwist tal-fond sabiex hija tkun tista' tagħmel id-depożitu tagħhom; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu tal-15 ta' Novembru 1945, fejn ċaħdet ittalbiet ta' l-attriċi mingħajr taxxa ta' l-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi rigward il-konsorzju huwa meħtieġ li jkun "pro indiviso", u l-attriċi ma hijiex konsorti fid-dar jew kwota taddar mibjugħa, iżda fl-isqaq, u għalhekk ma għandhiex dan id-dritt; illi lanqas għandha titolu tal-viċinanza, għaliex dawk is-servitujiet, jekk jeżistu, mhumiex fuq il-fond mibjugħ, iżda fuq l-isqaq komuni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-atturi u l-petizzjoni tagħhom fejn talbu r-revoka ta' dik is-sentenza, u għalhekk li jkunu milqugħa t-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-gravam ta' l-appellanti huwa illi huma għandhom dritt ta' l-irkupru minħabba viċinanza kif ukoll minħabba konsorzju;

Fuq il-viċinanza l-liġi fl-art. 1512 tal-Kodiċi Ċivili tagħti d-dritt ta' l-irkupru għal viċinanza (1) lill-proprjetarju ta' fond kontigwu soġġett għas-servitù lejn il-fond mibjugħ; u (2) lill-proprjetarju tal-fond kontigwu li għandu servitù fuq il-fond mibjugħ. F'dan il-każ irriżulta illi l-isqaq "de quo" għandu fuqu diversi aperturi favur id-dar li kwota minnha ġiet mibjugħa lill-konvenut appellat, u għalhekk huwa indubitat illi

dik *id-dar fuq dan il-post* għandha drittijiet ta' servitujiet. L-appellat jissottometti li peress li l-isqaq huwa komuni, servitù mhijiex possibili; iżda dan huwa inaċċettabili għal żewġ ragunijiet :— (a) għaliex għalkemm il-ħaġa komuni tkun anki tas-sid ta' dik id-dar, iżda l-isqaq, peress li huwa komuni, ywoldiri li huwa anki ta' ħadd ieħor, u allura ġie deċiż anki minn din il-Qorti illi f'dawn il-każijiet sid id-dar jista' jkollu servitù fuq il-ħaġa komuni, u servitù li tispiċċa għal kollox jekk dik il-ħaġa komuni ġurnata tkun messet f'xi diviżjoni lis-sid tal-fond li għandu favur tiegħu s-servitù; tibqa' għall-kuntrarju tissussisti jekk il-ħaġa komuni tkun messet lil ħadd ieħor; u dan jiġi argumentat mill-art. 532 tal-Kodiċi *Ċivili*. Infatti, kif tajjeb issottomettew l-appellanti, id-dritt tas-servitù jista' jagħti lill-fond drittijiet akbar minn dawk li wieħed *jista'* jeżerċita minħabba l-komproprjetà tiegħu fuq dak il-post *serventi*. *Infatti* rriżulta li hemm favur id-dar li kwota tagħha ġiet mibjugħa tieqa li tagħti fuq dak l-isqaq; issa l-fatt sempliċi tal-komunjoni ta' l-isqaq ma ġġibx dak id-dritt kontra s-sidien *l-oħra li tista' tinfetaħ tieqa li tagħti* għal dak l-isqaq; għalhekk il-fatt tas-servitù huwa kompatibili ma' l-istat tal-komunjoni (ara Demolombe, XII, 696; u Aubry-Rau, III, p. 63);

Imbagħad hemm raġuni oħra li tikkonvalida dan. Infatti skond l-atti tas-subasta li in forza tagħhom l-appellat akkwista kwota ta' dan il-fond, jirriżulta li hija deskritta l-kwota (1/11) tad-dar *iż-Żejtun*, nru. 71, *Triq Sant'Angelo*, u jingħad li dik id-dar għandha in komuni ma' proprjetà ta' ħadd ieħor l-isqaq in kwistjoni; u dan ġie ripetut anki fl-istima li għamel il-perit. Peress illi għall-fini tat-trasferiment ta' l-isqaq *favur l-appellat* huwa meħtieġ illi *jkun hemm il-kwota* preċiża li huwa qiegħed jakkwista minn dan l-isqaq, ħaġa li ma jidhirx li saret, allura tiġi l-kwistjoni jekk l-appellat akkwistax anki *l-komproprjetà* ta' dak l-isqaq, għaliex ma jirriżultax hemm kwota huwa, se maj, akkwista minn dak l-isqaq peress li hemm proprjetarji oħra barra mill-proprjetarji taddar mibjugħa. U allura, jekk huwa hekk, huwa applikabili dak li din il-Qorti rriteniet fil-kawża "Formosa vs. Perini"

fid-19 ta' Gunju 1869 (Kollez. Vol. XIII, p. 273), "che la piattaforma, come si è già osservato, vi sta come strada dalla quale sola si può eccedere alle sei case che guardano sulla medesima, come destinata al perpetuo uso di quelle case, è un accessorio delle case medesime, e come tale deve intendersi inclusa nella vendita di questi fondi (art. 1112 Ord. cit.). Ma questo non importa diritto di proprietà. E conciliabile coi diritti legittimi del possessore di quelle case l'appartenenza del dominio a Salvatore Grech ed altri, soggetto al diritto di passaggio in favore delle case, nella stessa estensione come era prima della vendita; se è così, il convenuto coll'atto di vendita, nel quale la piattaforma non è menzionato se non come limite dell ceose vendute, non acquistò che un diritto di passaggio, quel diritto appunto che Salvatore Grech, se non lo avesse dopo la vendita spontaneamente riconosciuto, avrebbe potuto essere condannato a dargli senza alcuna indennità come è disposto nell'articolo 144 della ordinanza medesima";

Tikkunsidra;

Illi dan ir-ragunament japplika anki għal dan il-każ, u għalhekk il-konsorti f'dan l-isqaq għandu interess leġittimu illi jneħħi lill-konvenut dan id-dritt ta' servitù fuq l-isqaq per mezz tad-dritt ta' l-irkupru. Il-kontigwità rikjesta mill-liġi hija apparenti bejn l-isqaq suġġett għas-servitù u d-dar, jew kwota tad-dar, mibjugħa li għandha favur tagħha dawk id-drittijiet;

Tikkunsidrat;

Illi peress li d-dritt tar-retratt minħabba t-titolu tal-viċinanza jidher li huwa bażat, ma hemmx għalfejn tiġi eżaminata l-kwistjoni l-oħra tar-retratt minħabba t-titolu tal-konsorzju;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-appell ta' l-atturi, u tiddikjara u tiddeċidi illi l-attriċi eżerċitat tajjeb id-dritt tagħha tar-retratt minħabba t-titolu tal-viċinanza, salva, in riferenza għat-tieni talba, l-eċċezzjoni mogħtija mill-konvenut illi huwa anki konsorti fid-dar irkuprata bħala eredi ta' Maria Teresa Caruana, kif jasserixxi huwa li għandu dan it-titolu. L-ispejjeż in riferenza

għal din il-kwistjoni deċiża, sew ta' dina l-istanza kemm ukoll ta' l-ewwel istanza, ikunu kontra l-konvenut appellat. L-ispejjeż ta' l-aċċessi fuq il-post, sew ta' l-Ewwel Qorti kemm ta' din il-Qorti, jitħallsu nofs minn kull parti. U tiddifferixxi l-kawża għall-24 ta' Ġunju għat-trattazzjoni tat-tieni eċċezzjoni.