QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. VINCENT DEGAETANO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 5 ta' Ottubru, 2001.

Numru 1

Citaz. Nru. 482/88MB

Alexander Booker bhala Segretarju, ghan-nom u fl-interess tal-Union Club, u b'nota tat-13 ta' Ottubru 1988 fol 11, il-Maggur Peter Manduca assuma l-atti tal-kawza minflok Alexander Booker u b'nota tat-23 ta' Marzu, 1993 Christopher Hall assuma l-atti bhala Segretarju ghan-nom u fl-interess tal-Union Club u b'nota tal-5 ta' Gunju 1998 il-Maggur Edward Xuereb assuma l-atti tal-kawza stante illi issa huwa jokkupa l-kariga ta' Segretarju tal-Union Club.

vs

Joseph Camenzuli u b'digriet tal-14 ta' Frar, 1989, il-Qorti ordnat il-kjamat in kawza ta' Dr. Gerald Camilleri u Dolores Camenzuli u b'digriet tat-8 ta' Mejju 1996 l-atti gew trasfuzi fil-persuna ta' Yvonne, Frank, Geraldine u Theresa Camilleri, werrieta tal-mejjet Dr. Gerald Camilleri

Il-Qorti;

<u>Is-sentenza appellata</u>

Fit-22 ta' Gunju 1990 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ppronunzjat is-segwenti sentenza:-

"L-att tac-citazzjoni tal-attur nomine tghid:-

Peress illi l-konvenut fetah fil-proprjeta' minnu okkupata erba' twieqi ghal fuq il-proprjeta' tal-attur nomine;

Peress illi dawn it-tweiqi gew miftuha in kontravenzjoni tal-ligi Civili tad-drittijiet ta' proprjeta' tal-attur nomine, u minghajr il-kunsens tieghu;

U billi a rigward ta' wahda mit-twieqi kien inghata permess biex din tinfetah bil-mera tolleranza ta' l-attur, soggetta ghall-obbligu tal-konvenut li jaghlaqgha fi zmien sebat ijiem ta' avviz ghal dan l-iskop u bil-penali ta' Lm5 kuljum f'kaz ta' inadempjenza (Dok A);

U billi interpellat biex jaghlaq it-twieqi kollha, il-konvenut baqa' inadempjenti (Dok B);

Jghid il-konvenut ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, ma ghandhiex din il-Qorti;

1) Tikkundannah jaghlaq it-twieqi kollha li fetah minghajr il-kunsens ta' l-attur, fi zmien qasir u perentorju li jigi minn din il-Qorti prefiss;

2) Tikkundannah fi zmien qasir u perentorju jaghlaq it-tieqa li kienet miftuha b'tolleranza ta' l-attur u li gie interpellat biex jaghlaqgha b'ittra ufficjali tal-15 ta' Settembru, 1987; Salvi d-drittijiet ta' l-attur ghall-penali skond il-ftehim sal-gurnata ta' l-eghluq ta' l-istess tieqa.

3) Tawtorizza lill-attur, f'nuqqas ta' adempiment mill-konvenut fit-terminu li jaghlaq l-istess twieqi hu a spejjez tal-konvenut, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' perit arkitett.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-15 ta' Settembru, 1987, kontra l-konvenut, ingunt ghas-subizzjoni.

Il-konvenut Joseph Camenzuli oppona:- (a) illi l-gudizzju mhux integru stante li dawn il-proceduri la qed jsiru kontra s-sid tal-fond in kwistjoni u lanqas kontra min fil-fatt ghandu titolu ta' lokazzjoni ta' l-istess fond; (b) illi t-twieqi in kwistjoni ilhom, jew fil-forma prezenti taghhom, jew f'forma differenti, izda minghajr ebda aggravju ta' servitu – u ilhom jezistu ghal aktar minn erbghin sena; (c) u ghalhekk anki ghar-rigward tat-tieqa li nfethet bil-permess ta' l-attur, una volta stabbilit li dan il-permess kien superfluwu, ma jsegwix li l-atturi jistghu jirtiraw l-istess permess, ghax-xorta wahda l-konvenuta jkun jista' jhalli miftuha tieqa li kellu dritt jiftah.

Dolores Camenzuli, kjamata in kawza tat l-istess eccezzjonijiet li Joseph Camenzuli avvanza – taht (b) u (c) supra u ziedet illi l-penali imposta mal-permess hi kontra l-ligi u ma tistax tigi nforzata.

It-Tabib Kurunell Dottor Gerald Camilleri eccepixxa li sa fejn jiftakar it-twieqi in kwistjoni ilhom jezistu ghal zmien twil u ghar-rigward tal-penali, huwa ma kien involut fl-ebda ftehim fuq daqshekk.

Gie nominat l-avukat Dottor Frank Camilleri bhala perit gudizzjarju u l-perit Arkitett Joseph Huntingord biex jassistieh, li pero' kellu, fuq t-talba tieghu stess jigi sostitwit bil-Perit Arkitett Frederick Doublett.

Fir-rapport jinsabu enuncjati l-principji u l-gurisprudenza rigward il-kreazzjoni ta' servitu li jippermettu c-censwalist, l-uzfruttwarju jew l-inkwilin – billi kull ma jaghmlu dawn - billi m'ghandhomx it-titolu ta' sidien tal-fondi li temporanjament jiddetjenu jew jipposjedu – ma jiswiex biex johloq servitu; li tkun torbot lill-proprjetarju – jkun kemm jkun iz-zmien li fih is-servitu' tkun giet ezercitata – kif jiddisponi l-artikolu 465 tal-Kodici Civili.

It-titolu tal-attur nomine ghall-art li qed jokkupa – maghrufa bhala "Union Club" - huwa ta' cens temporanju – u ghalhekk l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti li jivvantaw drittijiet ta' servitu' anki a bazi ta' ezistenza jew tolleranza ta' hafna zmien ma jiswewx.

Naturalment – mhabba dan il-fattur – kull servitu li din il-kategorija ta' possessuri jew detenturi joholqu, trid issir permezz ta' titolu validu li jorbot lilhom biss u qatt ma jista jmur oltre z-zmien tal-pussess jew detenzjoni taghhom.

Difatti, l-artikolu 457 Kap. 16. jistabilxxi
"Is-servitujiet kontenuti u li jidhru jitnisslu:-

(a) bis-sahha ta' titolu;
(b) bil-preskrizzjoni, <u>jekk il-fond li fuqu jigu ezercitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni</u>;
(c) bid-destinazzjoni ta' sid taz-zewg fondi"

u billi l-fond tal-Union Club ma jistax jinkiseb bi preskrizzjoni, allura ma setghux jinholqu fuqu servitujiet bis-sahha tal-preskrizzjoni.

Ghalhekk, jidher illi l-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Perit Gudizzjarju ghar-rigett tad-dritt ta' servitu' da parti tal-konvenuti, tidher gustifikata.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tiddeciedi l-kawza billi

(a) tirrigetta l-eccezzjonijiet avvanzati mill-konvenuti;

(b) tikkundanna lill-konvenuti li fiz-zmien sentejn u nofs mil-lum jaghlqu t-twieqi kollha li hemm miftuha fuq il-proprieta li ghandu f'idejh l-attur nomine – u dan ghaliex – wara dan iz-zmien kollu li dawn ilhom minghajr opposizzjoni – miftuha – ma jistghux jigu maghluqa f'perijodu iqsar – barra, naturalment it-tieqa li nfethet l-ahhar skond it-talba ta' Joseph Camenzuli ta' Dicembru 1972 – Dok A li ghandha tinghalaq immedjatament mill-konvenuti Joseph u Dolores Camenzuli – taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Frederick Doublett li qed jig nominat ghal dan l-iskop u (d) tawtorizza lill-attur nomine li jekk ix-xoghol ma jkunx lest fi zmien hmistax il-gurnata – li jesegwixxi x-xoghol huwa a spejjez tad-debitur – taht id-direzzjoni tal-istess Perit Arkitett.

Spejjez tal-kawza huma a karigu ta' Joseph Camenzuli barra dawk tal-konvenuti l-ohra li ghandhom jbatu l-ispejjez taghhom.

Ghandu fl-ahharnett jinghad li l-Qorti tirrizerva favur is-sid konvenut li jekk dan jkun certifikat desiderabbli u necessarju mill-awtorita sanitarja, meta t-twieqi jinghalqu – parti minnhom tkun tista' tibqa miftuha bhala rewwieha jew irwejjah stante li wara dan iz-zmien kollu l-komoditajiet tal-fond ma jistghux jigu pregudikati radikalment billi jinghalaq kull mezz ta' ventilazzjoni."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Il-konvenut u l-kjamata fil-kawza appellaw minn din is-sentenza. Din il-Qorti sejra ssegwi l-aggravji taghhom kif esposti fir-rikors ta' l-appell u taghmel il-kummenti taghha dwarhom.

(a) L-appellanti jissottomettu illi l-Ewwel Qorti la vvalutat il-fatti tal-kawza sew u lanqas applikat korrettement il-ligi ghalihom. L-ewwel aggravju tal-konvenut Joseph Camenzuli hu illi hu ma fetah ebda

twieqi u konsegwentement kellu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju. Dan billi l-kawza kienet ibbazata fuq il-premessa li kien huwa illi ghamel ix-xoghol in kwistjoni. Effettivament l-attur nomine espressament jiddikjara fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu illi kien il-konvenut li fetah fil-proprjeta' minnu okkupata erba' twieqi ghal fuq il-proprjeta' ta' l-attur nomine. Ezami ta' l-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenut appellant juru li din l-eccezzjoni qatt ma inghatat quddiem l-Ewwel Qorti. Il-konvenut appellant kien biss eccepixxa li l-gudizzju ma kienx integru stante li l-proceduri la kienu qed isiru kontra s-sid tal-fond in kwistjoni u lanqas kontra min fil-fatt ghandu titolu ta' lokazzjoni ta' l-istess fond. Fil-verita' l-kawza hi wahda possessorja li setghet tigi diretta kontra kull min fil-fatt kien ikkommetta l-agir spoljattiv tal-pussess ta' l-attur.

Inoltre, premessa ohra fl-att tac-citazzjoni kienet illi fir-rigward ta' wahda mit-twieqi kien inghata permess biss biex din tinfetah bil-mera tolleranza ta' l-atturi u dana bl-obbligu tal-konvenut li jaghlaqha fi zmien stabbilit skond il-ftehim. Din il-premessa, li giet segwita bit-tieni talba ta' l-attur nomine, tirrizulta pruvata mill-atti u allura indubbjament il-konvenut seta' jigi kwalifikat bhala legittimu kontradittur kif originarjament citat. Sussegwentement wara trattazzjoni quddiem l-Ewwel Qorti, irrizulta li kienu wkoll interessati fl-istess mertu omm il-konvenut Dolores Camenzuli li kienet inkwilina tal-fond, kif ukoll Dr. Gerald Camilleri li kien l-enfitewta tieghu u li originarjament kien kera l-

fond lil Joseph Camenzuli senior, missier il-konvenut u r-ragel tal-kjamata fil-kawza Dolores. Dan l-aggravju ser jigi respint mhux biss ghaliex ma hux ritwali li fi stadju ta' revizjoni li l-konvenut javanza eccezzjonijiet ohra hlief dawk statutorjament premessi, imma wkoll ghaliex pozittivament jirrizulta l-interess guridiku tal-konvenut personali u attwali fil-mertu kif propost. Ma huwiex korrett l-appellant meta jsostni illi dan l-aggravju seta' jigi nkorporat fl-ewwel eccezzjoni minnu moghtija imma f'kull kaz anke li kieku hekk kien, tali eccezzjoni ma seghtetx tirrizulta sostnuta.

(b) Aggravju iehor ta' l-appellanti hu fis-sens illi ghar-rigward ta' tlieta mill-erba' aperturi fil-hajt in kwistjoni, mill-provi kien irrizulta bl-aktar mod car li dawn kienu diga' hemm meta l-kjamata fil-kawza Dolores Camenzuli u l-mejjet zewgha marru joqoghdu fil-fond de quo, cirka 48 sena ilu. Ghalhekk it-talba ta' l-attur nomine ghall-eghluq ta' dawn it-tlett twieqi, bbazata kif kienet bbazata fic-citazzjoni fuq l-allegazzjoni li l-erba' twieqi gew miftuha mill-konvenut Joseph Camenzuli iben l-istess Dolores Camenzuli, irrizultat fattwalment infondata. Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni illi c-citazzjoni kienet ukoll bazata fuq il-premessa illi l-konvenut (Joseph Camenzuli junior) "fetah fil-proprjeta' minnu okkupata" it-twieqi kollha in kwistjoni. Irrizulta wkoll provat illi tlieta mit-twieqi kienu hekk ilhom miftuha 'il fuq minn 48 sena meta allura certament il-konvenut ma kienx jabita fil-fond. Ma giex b'certezza stabbilit min kien li fetah dawn it-twieqi. Hu pero' pprovat li d-direttarji

tal-fond u cioe' Gasan Properties Limited kienu oggezzjonaw li dawn it-twieqi jinfethu jew li jibqghu miftuhin u talbu lil Union Club biex jiehu passi mmedjati biex dawn it-twieqi jinghalqu. Sewwa jigi notat f'dan l-istadju illi Dr. Gerald Camilleri gja' enfitewta tal-fond mikri lil Joseph Camenzuli senior ma appellax mis-sentenza.

Mill-banda l-ohra l-appellanti Joseph Camenzuli junior u l-kjamata fil-kawza Dolores Camenzuli kienu, u ghadhom, jirrezistu t-talba ghall-gheluq ta' dawn it-twieqi principalment fuq il-pretensjoni li l-fond lilhom mikri kien igawdi jedd ta' servitu mahluq biz-zmien fuq il-proprjeta' li kienet gawduta mill-Union Club, l-attur, b'titolu ta' enfitewsi temporanja. L-appellanti jsostnu illi fil-waqt illi t-talbiet kif redatti ma setghux jigu sostnuti kontra l-konvenut Joseph Camilleri junior fejn si tratta ta' tlieta mit-twieqi ghaliex dawn kjarament ma fetahhomx hu, l-istess talbiet ma setghux jigu sostnuti kontra l-appellanti kjamata fil-kawza Dolores Camenzuli ghaliex fir-rigward taghha ma kien hemm l-ebda premessa fl-att tac-citazzjoni illi kienet fethet xi twieqi li fil-fatt gie provat li kienu diga' hemm meta l-familja Camenzuli kienet marret toqghod bhala inkwilina fil-fond. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan l-aggravju proprju ghaliex anke jekk jigi koncess fattwalment li dan hu korrett, jibqa' inkontestat il-fatt illi l-appellanti qeghdin jirrifjutaw li jigu maghluqa dawn it-twieqi in kwantu kienu hemm b'mod abbuziv u bla ebda titolu una volta l-proprjetarji tas-sit sokkombenti, kemm id-direttarji kif ukoll l-utilisti tieghu, kienu qeghdin jinsistu illi dawn kellhom jigu maghluqa.

Fir-rigward ta' Dolores Camenzuli hu applikabbli l-artikolu 962 li jipprovdi illi t-terza persuna imsejha fil-kawza ghandha tigi notifikata bic-citazzjoni jew bir-rikors skond il-ligi (kif fil-fatt kienet) u ghall-finijiet kollha titqies bhal kull konvenut iehor u bhala tali ghandha l-jedd li tipprezenta kull skrittura, li taghti kull eccezzjoni u li tinqeda b'kull beneficcju iehor li l-ligi taghti lill-konvenut (kif fil-fatt ghamlet) u tista' skond ic-cirkostanzi tigi mehlusa u kkundannata daqs li kieku mill-ewwel il-kawza kienet proposta kontra taghha. Il-kjamata fil-kawza allura kienet qeghda fl-istess posizzjoni bhal kull konvenut iehor u msejha biex tirrispondi ghat-talbiet attrici.

Kif inghad fil-kawza "Joseph Riolo proprio et nomine vs Carmel Muscat" deciza min din il-Qorti fil-15 ta' Marzu, 1991:-

> "L-istitut (tal-kjamat fil-kawza) jaqdi diversi funzjonijiet procedurali, principalment:
>
> (a) dak li jintegra gudizzju fejn ikun hemm diversi konvenuti li jkollhom jigu mharrka u xi whud minnhom jithallew barra.
>
> (b) Dak li jissalvagwardja d-drittijiet ta' min ikun indirettament interessat fl-ewwel azzjoni gudizzjarja u li aktarx ggib warajha azzjoni ohra bhala konsegwenza taghha……" (Ara wkoll Vol. LXIX.i.96, Vol. LXXIX.ii.1110 kif ukoll "C. Mamo vs B. Abela" deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Frar, 2000.)

(c) Stabbilit illi l-kjamata fil-kawza Dolores Camenzuli kellha titqies li kienet parti konvenuta fil-kawza u stabbilit li kemm hi kif ukoll il-

konvenut kienu qeghdin jirrifjutaw illi jinghalqu t-twieqi de quo billi jippretendu li l-fond lilhom mikri kien igawdi servitu fuq il-fond servjenti allura f'idejn l-appellat Union Club qua enfitewta, jibqa' x'jigi deciz jekk tali servitu kenitx effettivament tezisti. Prova din li kienet tinkombi naturalment fuq l-istess appellanti li kellhom jistabilixxu ghas-sodisfazzjon tal-Qorti b'liema titolu l-istess servitu' giet ikkrejata. Gusta l-osservazzjoni ta' l-Ewwel Qorti illi kien applikabbli ghall-kaz taht ezami l-artikolu 457 tal-Kodici Civili kif setghu jitnisslu s-servitujiet kontinwi. Mit-tlett modi hemm elenkati certament ma japplikawx ghall-kaz taht ezami s-subinciz (a) u s-subinciz (c) ta' dak l-artikolu. Is-subinciz (a) jipprovdi illi servitu kontinwa tista' tigi kkrejata bis-sahha ta' titolu. Dan l-anqas biss ma hu allegat mill-partijiet citati biex jirrispondu ghat-talbiet attrici. L-anqas kien applikabbli s-subinciz (c) li jipprovdi ghat-tnissil ta' servitu kontinwa bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi. Cirkostanza din li wkoll mhux applikabbli ghall-fatti in kawza.

Jibqa' rilevanti biss is-subinciz (b) li jipprovdi li servitu' kontinwa tista' tigi mnissla "bil-preskrizzjoni jekk il-fond li fuqu tigi ezercitata jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni". Jinghad qabel xejn illi dan is-subinciz (b) ma jistax japplika ghall-kaz fejn is-servitu kontinwa kienet tigi ezercitata b'semplici tolleranza kif hu stabbilit bla dubbju li hi wahda mit-twieqi illi l-konvenut Joseph Camenzuli obbliga ruhu permezz ta' skrittura li jaghlaq entro terminu fiss. Din it-tieqa giet miftuha bil-permess ta' l-

attur nomine bl-obbligazzjoni da parti tal-konvenut li jaghlaqha kif issir talba f'dan is-sens.

> "Jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss suggizzjoni, ghandu dritt jitlob l-gheluq taghhom; infatti jekk l-aperturi qeghdin (kif inhuma dawk taht ezami) b'tolleranza u mhux bi dritt, ikun kontro-sens illi jekk il-vicin ma jridx izjed jittollerra, l-Qorti ma taghtihx protezzjoni." (Vol XXXI.i.115)
>
> "Se invece l'acquisto s'e' compiuto con espressa dichiarazione che la servitu' era precaria, allora non potra' prescrivere, come non avrebbe potuto prescrivere il suo dante causa, perche' nessuno puo' prescrivere contro il proprio titolo." (Prof. A. Butera, *Delle Servitu' Stabilite Per Fatto dell'Uomo*, pagna 454)

Fir-rigward tat-tlett twieqi l-ohra, din il-Qorti kellha tara wkoll jekk setghax kien applikabbli s-subinciz (b) ta' l-artikolu 457. Dan l-artikolu jikkonsidra l-kreazzjoni ta' servitu' kontinwa b'mod oggettiv in relazzjoni mal-kwalita' tal-fond li fuqu dik is-servitu tkun qed tigi ezercitata jew ahjar mal-kwalita' tat-titolu li d-detentur tal-fond servjenti kien jivvanta. Jekk dak it-titolu kien tali illi kien jippermetti li l-fond servjenti ikun jista' jigi akkwistat permezz tal-preskrizzjoni, allura kien possibbli li tigi fuqu krejata servitu' kontinwa tramite d-dekorriment tal-perjodu preskrittiv. Jekk mill-banda l-ohra l-fond servjenti kien detenut taht titolu li ma setghax jippermetti li jinkiseb permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva, ma kienx possibbli li fuqu tigi stabbilita servitu' kontinwa.

> "Sabiex tinkiseb servitu' bil-preskrizzjoni hu mehtieg il-pussess ghal zmien tletin sena mill-anqas imma fil-kalkolu ta' zmien li

> damet tigi ezercitata s-servitu' ma ghandux jinghadd zmien li fih is-servitu' li mhiex akkwistata b'titolu kienet ezercitata waqt li l-fond (servjenti) kien uzufruwit jew detenut b'titolu ta' lokazzjoni ghax is-servitu' li l-uzufruttwarju jew l-inkwilini ihallu li tigi ezercitata ma tippregudikax lis-successuri tan-nuda proprjeta u lis-sid la darba dik is-servitu' ma kenitx tezisti bis-sahha ta' titolu." (Vol XLI.i.485).

Mill-banda l-ohra, una volta ma tirrizulta l-ebda prova fl-atti illi t-twieqi de quo infethu ghal fuq il-proprjeta' ta' l-ghaqda attrici (il-Union Club) mis-sid tal-fond dominati li seta' presumibilment ikollu l-pussess animo domini, kellha bilfors tapplika l-konsiderazzjoni illi:-

> "L-inkwilin ma jistax johloq servitujiet fuq il-fond mikri ghandu, u mat-tmiem tal-lokazzjoni sid il-post jista' dejjem jesigi li l-bieb jerga' jinbena, u b'hekk jitnehha." (Vol XXXIX.i.243)

Fil-kaz taht ezami allura konsidrata l-kwistjoni minn perspettiva tal-fond dominanti, fin-nuqqas ta' prova illi kien is-sid ta' dan illi kkostitwixxa l-allegata servitu', kien indubbjament jonqos fil-persuna ta' l-appellanti qua inkwilini l-*animus domini* f'sens specifiku ghaliex dawn ma setghux kienu qed jimmiraw ghall-akkwist tal-proprjeta' tal-haga ta' haddiehor. Dan ghas-semplici raguni li tali proprjeta' ma setghu qatt jakkwistawha in kwantu huma ma kienu jivvantaw l-ebda dritt reali fuq il-fond minnhom okkupat.

> "Illi qabel xejn ghandu jinghad li sew l-attur <u>kemm il-konvenut appellant</u> huma inkwilini tal-fondi rispettivi taghhom u d-dritt taghhom fuq il-fondi rispettivi taghhom huwa personali u <u>ghalhekk lanqas wiehed jista' jithaddet fuq drittijiet ta' pussess li</u>

> <u>huwa dritt reali f'din il-kwistjoni u wisq anqas ta' servitu</u>." (Vol XL.i.534)

Fl-ahharnett, l-artikolu 465 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:-

> "Ebda servitu' li c-censwalist, l-uzufruttwarju jew il-kerrej ikunu hallew li tigi ezercitata fuq il-fond, minghajr ebda titolu li kien jezisti minn qabel, ma tkun ta' hsara ghall-padrun dirett jew ghas-sid ta' dak il-fond, ikun kemm ikun iz-zmien li fih is-servitu' tkun giet ezercitata."

Dan l-artikolu ma jeskludix il-possibilita' illi c-<u>censwalist</u>, l-uzufruttwarju jew il-kerrej tal-<u>fond servjenti</u> – f'dan il-kaz allura s-socjeta' attrici appellata – jippermettu li tigi ezercitata servitu' fuq il-fond fil-pussess taghhom minghajr ebda titolu li kien jezisti minn qabel. Taht certu aspett dan seta' forsi jinghad li sehh fil-kaz taht ezami in kwantu ghal hafna u hafna snin l-inkwilini tal-fond allegatament dominanti kienu permessi li jaghmlu uzu mit-twieqi in kwistjoni basta pero li tkun saret il-prova li dawn it-twieqi infethu ghal fuq dik il-proprjeta' minn min seta' jippreskrivi *animo domini*. Prova din li ma tirrizultax. Fl-ahjar ipotesi ghall-appellanti huma setghu biss jipprovaw illi dawk it-twieqi infethu jew bi ftehim jew bil-kunsens ta', f'dan il-kaz, ic-censwalist tal-fond servjenti (il-Union Club appellat). F'dan il-kaz ftehim jew kunsens bhal dan imkien mill-atti ma jirrizulta allegat. Anke li kieku, ghall-grazzja biss ta' l-argument, tali ftehim jew kunsens kien jezisti, is-servitu' kkrejata bl-ebda mod ma setghet tkun ta' hsara lill-padrun dirett u kienet tigi

awtomatikament estinta appena jigi estint it-titolu li bih ic-censwalist ikun qieghed jippossjedi l-fond servjenti. Fl-aghar ipotesi ghall-appellanti t-twieqi jkunu infethu biss b'mera tolleranza ta' l-istess censwalist tal-fond servjenti u allura, f'dak il-kaz, dan seta' f'kull hin jesigi l-eghluq taghhom.

Hi korretta allura l-osservazzjoni tal-perit legali li fuqha qed jistriehu l-appellanti illi "l-ligi ma tghidx li l-enfitewta ma jistax jikkreja s-servitu' fuq il-fond enfitewtiku pero' f'dan il-kaz la darba l-enfitewsi a differenza mill-proprjeta' hija soggetta ghall-estinzjoni, hekk ukoll bl-istess mod is-servitu tkun mill-bidu nett ta' natura temporanja u ghalhekk tispicca mal-koncessjoni enfitewtika……". Li ma giex pero' rilevat mill-perit legali, u li allura sfugga lill-appellanti, hu l-fatt ili s-servitu' setghet tkun krejata mis-sid jew mill-enfitewta tal-fond dominanti imma mhux mill-inkwilin tieghu. Is-servitu' setghet tigi wkoll sofferta jew tollerata mill-enfitewta tal-fond <u>servjenti</u>, minnu detenut in enfitewsi, imma mhux krejata jew akkwistata mill-inkwilin li jkun qed jokkupa l-fond <u>dominanti</u>.

Din il-Qorti finalment tikkonsidra illi fejn is-servitu' kontinwa tkun imnissla bis-sahha ta' persuna li kienet qed tiddetjeni l-fond b'titolu ta' enfitewsi, kienet din il-persuna li kellha bil-ligi l-limitazzjoni taz-zmien sa meta setghet tikkoncedi tali servitu', jigifieri sa fejn u sa meta setghet timponi l-piz li tali servitu kien jimporta favur il-fond dominanti b'mod li

ma jigux ippregudikati l-jeddijiet tad-direttarju. Hu f'dan il-kuntest li kellhom jigu interpretati l-artikoli 465 u 488 tal-Kodici Civili.

> "Oltre il proprietario, l'enfiteuta puo' imporre (sottolinejar ta' din il-Qorti) servitu' sul fondo enfiteutico. Ma siccome la enfiteusi, a differenza della proprieta', e' soggetta ad estinzione, sia per lo spirare del tempo, per cui fu concessa, sia per devoluzione, cosi' temporanea sin da principio e per sopravveniente causa sara' la servitu' concessa dall'enfiteuta (sottolinejar ta' din il-Qorti)." (Pacifici Mazzoni, pagna 113 – 114)

L-artikolu 488 tal-Kap 16 jistipula li servitu' imposta minn censwalist tispicca fl-gheluq ta' l-enfitewsi. Fin-noti tieghu tal-Kodici Civili l-Professur Victor Caruana Galizia (pagna 694) jghid illi wiehed mill-modi kif tispicca s-servitu' hija permezz ta':-

> "The dissolution of the rights of the person constituting the servitudes. Servitudes are distinguished from this cause because of the general principle of law: "soluto jure dantis solvitur et ius accipientis"; which is a corollary of the other maxim "nemo plus juris ad alium trasferre potest quam ipse habet". If, therefore, the right of the constituent of the servitude over the tenement over which he imposes it is subject to dissolution, the rights which the grantee acquires must necessarily be equally subject to dissolution. The same thing applies in case the right of the constituent is temporary."

Kif gia inghad, dan il-kaz ma jirrizultax mill-atti li l-enfitewta kien holoq xi servitu' fuq il-fond favur il-konvenuti. Ma tirrizulta allura l-ebda raguni ghaliex l-appellanti setghu jew kellhom jirrezistu t-talbiet ta' l-attur nomine.

L-appell ghalhekk qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata fil-mertu. L-ispejjez tal-prima istanza kellhom jibqghu kif gja mill-Ewwel Qorti decizi u dawk ta' dan l-appell kellhom ikunu a karigu ta' l-appellanti Camenzuli.

Dep/Reg
cb