4 ta' April, 1963

Imħallef:

Onor J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Maria armla minn Giovanni Azzopardi

versus

Giuseppe Sciberras

Servitu — Tieqa — Kreazzjoni ta' — Destinazzjoni tal-Pater Familias.

Bejgħ ta' fond b'tieqa miftuħa għal fuq fond attigwu proprjeta ta' l-istess venditur, hija kreativa ta' servitu jekk dan il-fatt jiġi sodisfaċentement pruvat.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attriċi wara li tippremetti illi hi proprjetarja ta' utili dominju perpetwu u benefikati *tal-mezzanin u garage taħtu u ma ġenbu li qegħdin* Birkirkara, John Borg Street, imissu minn nofsinhar u mit-tramuntana ma' proprietà ta' Giuseppe Sciberras (Dok. "X"); u illi l-istess garage jgawdi s-servitù attiva ta' tieqa (Dokument "A") li tagħti fuq il-bitħa tal-konvenut; u illi l-konvenut arbitrarjament u bla dritt għalaq din it-tieqa; — titlob illi premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvediment opportuni, il-konvenut jiġi kkundannat minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex jerġa' jiftaħ din it-tieqa fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tagħtih dina l-Qorti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tas-7 ta' Lulju, 1961;

Rat id-dikjarazzjoni tal-atrtiċi u dokumenti prodotti minnha maċ-ċitazzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha jeċċepixxi illi d-domanda ta' l-attriċi hija nfondata fid-dritt u filfatt, billi l-fond tiegħu mhux soġġett għall-ebda servitù ta' tieqa favur il-fond ta' l-attriċi kif allegat minnha. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Semgħet lix-xhieda, fosthom il-kontendenti;

Eżaminat l-atti l-oħra tal-kawża, fosthom il-proċess verbali ta' l-aċċess adoperat fl-10 ta' Mejju, 1962, u xhieda mogħtija fil-kors ta' dan l-aċċess;

Ikkunsidrat:—

Illi mill-kompless tal-provi jirriżulta li l-garage u l-mezzanin indikati fiċ-ċitazzjoni kienu proprietà tal-konvenut, li fl-14 ta' Lulju 1936, il-konvenut biegħhom lil Carmelo Sammut

b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Gatt, li Carmelo Sammut *min-naħa tiegħu* b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tat-28 ta' Mejju, 1940, il-garage u l-mezzanin assenjahom *b'titolu ta' tpartit lil* Emanuele Sammut; *u li wara l-mewt* ta' Emanuele Sammut, il-mara tiegħu Beatrice f'isimha propriou bħala tutriċi ta' wliedha minuri fil-25 ta' Mejju, 1945, *fl-atti ta' l-imsemmi* Nutar Agius l-istess żewġ fondi biegħethom lil Giovanni Azzopardi, ġa r-raġel ta' l-attriċi. Kif issemma fil-kors tal-kawża u kif jirriżulta aħjar fl-aċċess adoperat *mill-Qorti, f'dawn il-fondi jeżistu żewġ twieqi, waħda fil-mezzanin*, u l-oħra fil-garage, liema twieqi t-tnejn jagħtu għal fuq il-fond, il-bitħa, tal-konvenut. Fuq in-naħa ta' barra, fejn tagħti għall-bitħa tal-fond tal-konvenut, it-tieqa tal-mezzanin hija mdawra b'delgħu; u t-tieqa tal-garage l-konvenut għalaqha, ċioè għattija bi pjanċa minn naħa tal-fond tiegħu, kif jidher, f'Lulju 1961. L-attriċi tippretendi li l-garage tagħha jgawdi s-servitù attiva ta' din it-tieqa fuq il-fond tal-konvenut u qiegħda titlob li l-konvenut jiġi kundannat jerġa' jiftaħ it-tieqa ċioè jneħħi l-pjanċa li biha għatija, mentri l-konvenut jallega li l-fond tiegħu mhux soġġett għas-servitù ta' din it-tieqa fil-garage ta' l-attriċi.

Illi l-provi jiddimostráw li minn meta l-garage nbiegħ mill-konvenut lil Carmelo Sammut, sa meta ġie akkwistat minn *Giovanni Azzopardi*, ir-raġel ta' l-attriċi, kellu fil-fond tiegħu tieqa jew finestrun, li tagħti fuq il-bitħa tal-fond tal-konvenut u kostitwenti servitù attiva favur il-fond ta' l-attriċi; u għalhekk *il-pretensjoni ta' l-attriċi tirriżulta ġustifikata. In*fatti, Carmelo Sammut jgħid li t-tieqa fil-garage meta xtrah fis-sena 1936 mingħand il-konvenut kienet miftuħa, ċioè ma kienitx imgħottija, kellha biss ħadid virgi fil-beraħ tagħha. Beatrice Sammut tiftakar li t-tieqa fil-garage minn meta fissena 1940. xtrah żewġha sakemm hu biegħu fis-sena 1945, *lil Giovanni Azzopardi, dejjem kienet miftuħa, ċioè mhux* imgħottija ħlief biss b'virgi tal-ħadid u forsi ħġieġ, u mhux

bl-injam; ma tafx li t-tieqa kienet imgħottija bl-injam jew li kellha fiha, fil-bieraħ tagħha xi injam jew li f'xi żmien meta l-garagae kien proprietà ta' żewġha u mbagħad tagħha u kien jinsab mikri t-tieqa in kwistjoni ġiet magħluqa bil-ġebel minn min kien jiddetenih b'kera; hija żgura li meta żewġha u hija xtraw il-garage l-istess kellu din it-tieqa, tant li kienu xtrawh biex jużawh bħala ħanut billi kellu d-dawl minn din it-tieqa. Salvatore Micallef, tenitur b'kera tal-garage minn xi seba' snin 'il hawn, jaf li l-istess tieqa dejjem kienet miftuħa, u li l-istess ingħalqet, itgħattiet għal kollox bi pjanċa minn naħa tal-fond tal-konvenut fis-sajf tas-sena 1961. George Azzopardi, it-tifel ta' l-attriċi jgħid li din it-tieqa jafha dejjem mgħottija u jaf li għattiha bi pjanċa l-konvenut f'Lulju, 1961, min-naħa tal-fond tiegħu.

Illi l-konvenut xehed li meta biegħ il-garage mal-mezzanin lil Carmelo Sammut fil-kuntratt lil dan għamillu l-patt li t-tieqa, il-finestrun, fil-garage jimbarraha bl-injam, u li anzi dan ix-xogħol, dan l-imbarrar tat-tieqa jew finestrun, hu għamlu u lestieh qabel ma sar il-kuntratt, ċioè hu għalaq dik it-tieqa bl-injam minn naħa tal-fond tiegħu, li fi żmien il-gwerra, meta l-garage kien proprietà ta' Emanuele Sammut, l-awtoritajiet militari kienu ħadu b'kera mingħandu l-garage għall-użu tagħhom bħala store u t-tieqa għalquha għal kollox b'żewġ ġebliet min-naħa tal-garage stess; li meta l-garage sar proprietà ta' Giovanni Azzopardi, dan qala' dawn iż-żewġ ġebliet u talbu biex jaqlalu l-injam li kien hemm fit-tieqa min-naħa tiegħu, imma hu ma aċċettax, li mbagħad Giovanni Azzopardi kera l-garage lil Salvatore Micallef, u dan kisser l-injam li kien hemm fit-tieqa, u għalhekk hu issostitwixxa dan l-injam bi pjanċi tal-ħadid.

Illi x-xhieda tal-konvenut mhix attendibili. Mill-kuntratt tal-bejgħ li sar bejn il-konvenut u Carmelo Sammut ma jirriżultax li sar il-patt fuq imsemmi mill-konvenut, ċioè li hu kel-

iu jinbarra bl-injam it-tieqa, jew finestrun tal-garage: huwa veru li f'dan il-kuntratt ġie miftiehem patt, imma kif jgħid l-istess konvenut fix-xhieda tiegħu, dak il-patt ma kienx jirriferixxi għat-tieqa fil-garage imma għat-tieqa l-oħra li hemm fil-mezzanin, dak il-patt lanqas ma kien fis-sens li dik it-tieqa tiġi mbarrata bl-injam, imma sempliċiment li tiġi mdawra bl-injam, li jingħtamilha ripar tal-injam, ċioè jsirilha delgħu, u fil-fatt dan ir-ripar bl-injam f'dik it-tieqa ġie segwit qabel ma sar il-kuntratt tal-bejgħ, dak il-patt tant ma kienx jirriferixxi għat-tieqa tal-garage, li l-konvenut xehed li meta sar il-kuntratt imsemmi ma' Carmelo Sammut, it-tieqa tal-garage kienet magħluqa bl-injam, u t-tieqa l-oħra, dik tal-mezzanin kienet magħluqa bid-delgħu. Anzi jidher li fl-okkażjoni ta' dak il-bejgħ, inżamm il-patt li però ma ġiex inkorporat fil-kuntratt, li t-tieqa fil-garage tibqa' miftuħa. Infatti Carmelo Sammut xehed li fil-kuntratt issemmiet tant it-tieqa tal-mezzanin kemm dik tal-garage, u li hu biegħ kif xtara. Issa, fil-kuntratt tat-28 ta' Mejju, 1940, Carmelo Sammut assenja b'titolu ta' tpartit lil Emanuele Sammut, il-garage bħala "li għandu d-dritt għaddawl mit-tieqa prospiċjenti ġol-proprietà attigwa ta' Giuseppe Sciberras", ċioè tal-konvenut, ħaġa li Carmelo Sammut ċertament ma kienx jagħmilha kieku hu l-garage ma kienx akkwistah ukoll b'dan il-patt, u kieku, skond ma jgħid il-konvenut, meta hu akkwista l-garage dik it-tieqa kienet magħluqa bl-injam. Il-konvenut jgħid li l-injam fit-tieqa tal-garage poġġieh fl-istess żmien li għamel id-delgħu fit-tieqa tal-mezzanin, u li minn dan iż-żmien it-tieqa tal-garage baqgħet dejjem magħluqa bl-injam. Però f'dan il-konvenut huwa addirittiva kontradett mix-xhieda kollha prodotti mill-attriċi, kif imsemmi aktar 'il fuq, li lkoll jgħidu li t-tieqa tal-garage minn meta akkwistah Carmelo Sammut sa meta xtrah Giovanni Azzopardi qatt ma kienet magħluqa jew imgħottija bl-injam, partikolarment jinsab kontrodett minn Carmelo Sammut, li żgur ma kien se jassenja l-garage bħala li għandu d-dritt imsemmi kieku dik it-tieqa kienet magħluqa, bl-injam meta xtara l-ga-

rage, jew li kellha tiġi mbarrata bl-injam mill-konvenut in segwitu li hu xtara l-garage. Il-konvenut xehed li t-tieqa tal-garage dejjem kienet magħluqa bl-injam minn meta l-garage biegħu lil Carmelo Sammut, imma fid-dikjarazzjoni prodotta mal-eċċezzjonijiet hu jallega, fost ħwejjeġ oħra, li meta biegħu lil Carmelo Sammut fil-garage ma kienx hemm tieqa; li in segwitu s-sid li xtara l-garage talbu l-permess biex jiftaħ tieqa u hu ikkonċedilu li jagħmel hekk, basta jerġa' jagħlaqha meta jbiegħ il-garage lil ħaddieħor; li però dan Sammut miet, u immedjatament hu għalaq it-tieqa. B'dawn l-allegazzjonijiet il-konvenut jikkontradiċċi dak li hu qal fix-xhieda. Infatti, skond l-istess allegazzjonijiet jidher li t-tieqa f'xi żmien u għal ċertu perjodu wara li hu biegħ il-garage lil Carmelo Sammut ma kienitx magħluqa, mentri fi-xhieda hu jafferma, kif ġa ssemmi, li minn meta l-garage biegħu lil Carmelo Sammut sakemm l-istess ġie akkwistat minn Giovanni Azzopardi t-tieqa kienet u baqgħet dejjem magħluqa. Il-konvenut isemmi wkoll fl-istess allegazzjonijiet "is-sid li xtara l-fond" jiġifieri l-garage, u dan "is-sid li xtara l-garage" li jirriferixxi għalih il-konvenut, bil-fors li għandu jiftiehem li huwa Carmelo Sammut, u mhux Emanuel Sammut, u dan għas-sempliċi raġuni, fost oħrajn, li dan ta' l-aħħar ma kellux għalfejn jitlob permess lill-konvenut biex jiftaħ tieqa fil-garage, jekk tal-volta din verament kienet magħluqa, darba li l-garage kien akkwistah mingħand Carmelo Sammut, kif 'il fuq ġa ingħad, bħala li kellu d-dritt għad-dawl mit-tieqa prospiejenti ġol proprietà attigwa ta' l-istess konvenut. U "dan Sammut", li jsemmi l-konvenut bil-fors ukoll irid jiftiehem li kien Emanuele Sammut, u mhux Carmelo Sammut, għaliex dan ta' l-aħħar għadu ħaj. Lanqas ma jista' jingħad li kien Carmelo Sammut li talab dak il-permess li jallega l-konvenut, għaliex Carmelo Sammut jgħid li meta xtrah il-garage kellu dik it-tieqa miftuħa, u kwindi ma kellux għalfejn jitlob permess simili, għaliex l-konvenut ma irrivolga ebda domanda rigward dan il-permess lil Carmelo Sammut meta dan xehed u l-anqas hu stess

ma semma xejn f'dan ir-rigward fid-deposizzjoni tiegħu; għaliex kieku Carmelo Sammut fetaħ it-tieqa, bil-permess taħt dik il-kondizzjoni tal-konvenut, mhux raġonevolment presumibili li l-garage hu kien ibiegħu lil Emanuele Sammut bħala li għandu d-dritt fuq imsemmi, għaliex anzi, Carmelo Sammut, xehed, li l-garage lil Emanuele biegħulu, kif hu kien xtrah mingħand il-konvenut, ċioè b'dik is-servitu attiva tat-tieqa fuq il-proprietà tal-konvenut. Kwindi jidher li jekk kien hemm xi ftehim bejn il-konvenut u Carmelo Sammut meta dan xtara l-garage mingħandu, l-istess kien fis-sens, kif isemmi 'l fuq, li t-tieqa fil-garage tibqa' miftuħa kif kienet miftuħa meta sar dak il-bejgħ. Mhux barra minn loku li jiġi wkoll rilevat, li waqt li fl-imsemmi allegazzjonijiet il-konvenut igħid li kien Carmelo Sammut li talbu l-permess biex jiftaħ it-tieqa, fid-deposizzjoni tiegħu jgħid li dan il-permess talabulu Giovanni Azzopardi. Il-konvenut xehed ukoll li dan Giovanni Azzopardi kien talbu biex ineħħilu mit-tieqa tal-garage l-injam li kien kemm min-naħa tiegħu, ċioè min-naħa tal-bitħa; imma skond Lewis Sciberras, it-tifel tal-konvenut, l-injam fit-tieqa tal-garage ma kienx pcġġut min-naħa tal-fond tal-konvenut missieru, imma min-naħa tal-garage (fol. 60).

Illi għalhekk id-domanda ta' l-attriċi timmerita li tiġi milqugħa.

Għal dawn ir-raġunijiet.

Tiddeċiedi billi tilqa' l-istess domanda, u għall-finijiet tagħha tipprefiġġi lil konvenut żmien perentorju ta' sitt (6) ijiem. L-ispejjeż, kompriżi dawk li ġew riservati, jitħallsu mill-konvenut. Salv lil attriċi kull rimedju ieħor skond il-liġi, f'każ ta' indempjenza da parti tal-konvenut.